**Ēkas īpašnieka tiesības piespiedu dalītajā īpašumā veikt jaunu būvniecību**

Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskais regulējums ir pieņemts kompromisa rezultātā, un ar to ir panākts pēc iespējas taisnīgākais līdzsvars starp zemes un uz tās esošās ēkas īpašnieka interesēm. Ēkas īpašnieka tiesības izlietot savas īpašuma tiesības veidā, kas dabiski un nepieciešami ir saistītas ar īpašnieka tiesībām, ietver, tostarp, tiesības lietot arī zināmu funkcionāli nepieciešamu zemes platību ap ēku.

Jaunas būves būvniecība ēkai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabala daļā var būt dabiski un nepieciešami saistīta ar ēkas ekspluatāciju. Līdz ar to piespiedu dalītā īpašuma gadījumā ēkas īpašnieka ierosinātai būvniecībai ēkai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabala daļā, ciktāl tā dabiski un nepieciešami saistīta ar ēkas ekspluatāciju, nav pamata izvirzīt prasību saņemt attiecīgā zemesgabala īpašnieka saskaņojumu.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2021.gada 27.aprīļa**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420191615, SKA-724/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:0427.A420191615.16.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2021:0427.A420191615.16.S)

Tiesa šādā sastāvā: senatores Ieva Višķere, Lauma Paegļkalna, Rudīte Vīduša

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz SIA „Tirdzniecības noliktavu komplekss „Buļļi”” pieteikumu par Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta lēmumu atcelšanu un AS ,,Unistock” pieteikumu par Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta lēmumu atcelšanu un labvēlīga administratīvā akta izdošanu – apliecinājuma kartes noliktavas ēku ūdensvada būvniecībai akceptēšanu, sakarā ar AS „Unistock” kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2020.gada 11.novembra spriedumu daļā.

**Aprakstošā** **daļa**

[1] Pieteicēja AS „Unistock” Rīgas pilsētas būvvaldē iesniedza apliecinājuma karti ārējā ūdensvada būvniecībai noliktavas ēkām [adrese A] un [adrese B], Rīgā.

Būvvalde ar 2015.gada 9.februāra lēmumu Nr. BV-15-1765-nd atteica akceptēt minēto apliecinājuma karti, norādot, ka pieteicēja nav iesniegusi būvniecības ieceres saskaņojumu ar visiem nekustamo īpašumu, kuru sastāvā ietilpst noliktavu ēkas, kopīpašniekiem kā personām, kuru īpašumus plānotā būvniecība skar.

Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments ar 2015.gada 9.jūlija lēmumu Nr. DA-15-3719-nd minēto būvvaldes lēmumu atstāja negrozītu.

[2] Nepiekrītot Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta lēmumam, pieteicēja vērsās tiesā ar pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta – apliecinājuma kartes akcepta noliktavas ēku ārējā ūdensvada būvniecībai – izdošanu.

Minētā lieta tika pievienota citai administratīvajai lietai, kas bija ierosināta, pamatojoties uz pieteicējas un SIA „Tirdzniecības noliktavu komplekss „Buļļi”” pieteikumiem.

[3] Administratīvā apgabaltiesa ar 2020.gada 11.novembra spriedumu pieteicējas pieteikumu par apliecinājuma kartes akceptēšanu noraidīja. Šajā daļā spriedums pamatots ar turpmāk norādītajiem apsvērumiem.

[3.1] Saskaņā ar apliecinājuma kartes iesniegšanas brīdī spēkā esošo Ministru kabineta 2014.gada 16.septembra noteikumu Nr. 551 „Ostu hidrotehnisko, siltumenerģijas, gāzes un citu, atsevišķi neklasificētu, inženierbūvju būvnoteikumi” 14.3.2.1.apakšpunktu un lietas izskatīšanas laikā spēkā esošo Ministru kabineta 2017.gada 9.maija noteikumu Nr. 253 „Atsevišķu inženierbūvju noteikumi” 30.3.2.1.apakšpunktu apliecinājuma karte ārējā ūdensvada kā I grupas inženierbūves būvniecībai ir jāsaskaņo ar nekustamā īpašuma, kurā to plānots būvēt, īpašnieku.

[3.2] Konkrētajā gadījumā pieteicēja vēlas veikt ārējā ūdensvada būvniecību noliktavas ēkām, kas kā atsevišķi īpašumi pieder SIA „INKOMERC NOLIKTAVAS” un AS „LATVIJAS SAIMNIECĪBAS PRECES”. Noliktavas ēka [adrese A], Rīgā, atrodas uz zemesgabala, kurš kā atsevišķs īpašums pieder SIA „INKOMERC NOLIKTAVAS” (1/3 domājamās daļas), [pers. A] (32/51 domājamās daļas) un SIA „Tirdzniecības noliktavu komplekss „Buļļi”” (2/51 domājamās daļas), savukārt noliktavas ēka [adrese B], Rīgā, atrodas uz zemesgabala, kurš kā atsevišķs īpašums pieder AS „LATVIJAS SAIMNIECĪBAS PRECES” (101/110 domājamās daļas) un SIA „Tirdzniecības noliktavu komplekss „Buļļi”” (27/330 domājamās daļas). Tas nozīmē, ka apliecinājuma karte ir saskaņojama ar visām minētajām personām, tostarp SIA „Tirdzniecības noliktavu komplekss „Buļļi””, kas strīdus būvniecībai nepiekrīt.

[3.3] Apstāklis, ka noliktavas ēkas un zeme pastāv kā atsevišķi īpašuma objekti, kas izveidojušies zemes reformas rezultātā, nevar būt pamats pieļaut izņēmumu no vispārējā principa, ka būvniecības veikšanai zemesgabalā ir nepieciešams saņemt tā īpašnieka saskaņojumu. Senāta 2014.gada 4.aprīļa spriedumā lietā Nr. SKA-164/2014 (A42973709), uz kuru atsaukusies pieteicēja, ietvertās atziņas par to, ka dalītā īpašuma gadījumā nav nepieciešams zemes īpašnieka saskaņojums būvniecībai zemesgabalā, nav tiešā veidā attiecināmas uz izskatāmo lietu, jo minētajā lietā bija strīds par jau iepriekš pastāvējušas būves atjaunošanu, nevis jaunas būves būvniecību. Nav arī konstatējams, ka būvdarbus plānots veikt saistībā ar kādu vēsturisku un tiesisku būvniecību. Līdz ar to pieteicējai labvēlīga administratīvā akta izdošanai nav pamata.

[4] Pieteicēja par minēto spriedumu iesniedza kasācijas sūdzību. Pieteicēja norāda, ka konkrētajā gadījumā esot pamats pieļaut izņēmumu no vispārīgā principa par nepieciešamību saņemt zemes īpašnieka saskaņojumu būvniecībai zemesgabalā, jo strīdus būvniecība esot plānota dalītajā īpašumā, turklāt SIA „Tirdzniecības noliktavu komplekss „Buļļi”” piederot tikai maza daļa no zemesgabaliem, uz kuriem atrodas noliktavas ēkas. Senāta praksē esot identificēti vairāki gadījumi, kad zemesgabala īpašnieka piekrišana jaunai būvniecībai nav nepieciešama, tāpēc tiesas atzītais, ka šāds izņēmums ir pieļaujams tikai vēsturiskas būvniecības atjaunošanas darbu gadījumā, esot nepamatots. Pieteicēja arī uzsver, ka lietā ir nepieciešams vērtēt tās aizskarto interešu samērīgumu, jo pieteicēja vēlas nodrošināt nekustamā īpašuma netraucētu lietošanu un nodrošināšanu ar ūdensapgādi, bet tas nav iespējams tikai tāpēc, ka SIA „Tirdzniecības noliktavu komplekss „Buļļi”” šādu būvniecību nesaskaņo formālu iebildumu dēļ.

[5] SIA „Tirdzniecības noliktavu komplekss „Buļļi”” paskaidrojumos par pieteicējas kasācijas sūdzību minētajā daļā norāda, ka tā ir nepamatota.

**Motīvu daļa**

[6] Strīdus būvniecības ieceri – noliktavas ēku ārējā ūdensvada būvniecību – paredzēts īstenot piespiedu dalītajos īpašumos, proti, tādos īpašumos, kuros zemesgabals un uz tā esošās ēkas, kas likumīgi uzbūvētas pirms zemes reformas, pastāv kā atsevišķi īpašuma objekti un pieder atšķirīgām personām.

Apgabaltiesa pārsūdzētajā spriedumā atzinusi, ka tas, ka būvieceri paredzēts īstenot dalītos īpašumos, pats par sevi nevar būt pamats pieļaut izņēmumu no vispārējā principa, ka būvniecības veikšanai zemesgabalos ir nepieciešams saņemt zemesgabalu īpašnieku saskaņojumu. Savukārt pieteicēja kasācijas sūdzībā tam nepiekrīt. Šajā sakarā tiesvedības gaitā jau pieteikumā un apelācijas sūdzībā pieteicēja argumentējusi, ka strīdus būvieceri plānots īstenot noliktavas ēkām funkcionāli nepieciešamajās zemesgabalu daļās un ka būvieceres būtība – ūdensvada būvniecība – dabiski un nepieciešami saistās ar ēku ekspluatāciju. Tāpēc prasība saskaņot būvieceri ar zemesgabalu, uz kuriem atrodas noliktavas ēkas, īpašniekiem, nepamatoti ierobežojot noliktavas ēku īpašnieku tiesības izmantot tiem piederošo īpašumu.

Ievērojot minēto, kasācijas tiesvedības ietvaros izšķirams, vai apgabaltiesa pamatoti secinājusi, ka dalītais īpašums pats par sevi nevar būt tāds apstāklis, kura dēļ būtu pieļaujams izņēmums no prasības saņemt zemesgabala īpašnieka saskaņojumu būvniecības veikšanai attiecīgajā zemesgabalā.

[7] Senāta judikatūrā jau iepriekš, vērtējot ēkas īpašnieka ierosinātas būvniecības pieļaujamību piespiedu dalītajā īpašumā, atzīts, ka Būvniecības likuma, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” un Civillikuma normas tieši neregulē jautājumu par to, vai uz šādu būvniecību ir attiecināms vispārējais būvniecības regulējuma princips, ka zemi nevar apbūvēt bez tās īpašnieka piekrišanas. Tāpēc, lai rastu atbildi uz šo jautājumu, ir jāņem vērā gan zemes reformas mērķis, gan starp zemes un ēku īpašniekiem pastāvošo tiesisko attiecību būtība, gan Civillikumā ietverto īpašuma tiesību regulējums kopumā (*Senāta 2014.gada 4.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKA-164/2014 (A42973709) 8.–11.punkts*).

Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskais regulējums ir pieņemts kompromisu rezultātā, un, kā atzinusi Satversmes tiesa, ar to ir panākts pēc iespējas taisnīgākais līdzsvars starp zemes un uz tās esošās ēkas īpašnieka interesēm – proti, ar piespiedu nomas institūtu ēkas īpašniekam tiek nodrošinātas tiesības valdīt un lietot viņa īpašumā esošo ēku, tostarp tai piekļūt, savukārt zemes īpašniekam tiek nodrošināti ienākumi no tā, ka ēkas īpašnieks izmanto zemesgabalu (*Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 19.–24.punkts*). Tāpēc, lai izvērtētu, cik brīvs ir ēkas īpašnieks savā rīcībā uz zemes piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ir ņemams vērā, ka zemes reformas mērķis citstarp bija nodrošināt ēkas īpašnieka tiesības pilnvērtīgi izmantot tam piederošo īpašumu.

Minētais nozīmē, ka ir respektējamas ēkas īpašnieka tiesības izlietot savas īpašuma tiesības veidā, kas dabiski un nepieciešami saistās ar īpašnieka tiesībām, tostarp respektējams, ka ikvienas ēkas lietošana nevar pastāvēt bez tiesībām lietot arī zināmu funkcionāli nepieciešamu zemes platību ap ēku. Šajā sakarā Senāts atzinis, ka ēkas īpašnieka tiesības būtu nepamatoti ierobežotas, ja tas funkcionāli nepieciešamo zemes platību nevarētu izmantot tādā veidā, kas dabiski un nepieciešami saistās ar ēkas ekspluatāciju (tostarp tajā veikt tāda veida būvniecību, kas dabiski un nepieciešami saistās ar ēkas ekspluatāciju). Tas nonāktu pretrunā ar Civillikuma 927.pantu, kas paredz, ka ēkas īpašniekam ir tiesības lietot savu lietu un gūt no tās visus iespējamos labumus (*Senāta 2014.gada 4.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKA-164/2014 (A42973709) 13.punkts*).

[8] Apgabaltiesa pārsūdzētajā spriedumā ir atsaukusies uz minēto Senāta spriedumu lietā Nr. SKA-164/2014, kurā izteiktas iepriekš norādītās atziņas, tomēr ir atzinusi, ka tās nav tiešā veidā attiecināmas uz izskatāmo lietu, jo lietā Nr. SKA-164/2014 bija strīds par jau iepriekš pastāvējušas būves atjaunošanu, savukārt izskatāmajā lietā ir strīds par jaunas būves būvniecību. Senāts turpmāk norādīto apsvērumu dēļ atzīst, ka šāds uzskats nav pamatots.

[9] Kā jau minēts, likumdevējs ar piespiedu dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma palīdzību ir nodrošinājis ēkas īpašnieka tiesības pilnvērtīgi izmantot tam piederošo īpašumu, un tas ietver arī tiesības izmantot noteiktu platību ap ēku, lai īpašnieks ēkai varētu piekļūt un to apsaimniekot, kā arī izmantot citā veidā, kas dabiski un nepieciešami saistās ar ēkas ekspluatāciju. Tas secīgi nozīmē, ka zemes īpašnieks nevar šo – ēkai funkcionāli nepieciešamo – zemes platību izmantot savās interesēs, nerēķinoties ar ēkas īpašnieka tiesībām. Lai arī šāds regulējums neapšaubāmi rada zemes īpašnieka tiesību uz īpašumu ierobežojumu, tomēr zemes īpašnieks par ēkas īpašnieka lietošanā nodoto zemesgabala daļu ir tiesīgs saņemt nomas maksu, tāpēc, kā atzinusi Satversmes tiesa, šāds īpašuma tiesību ierobežojums pats par sevi nav pretrunā ar Latvijas Republikas Satversmes 105.pantā noteiktajām personas tiesībām uz īpašumu (*Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01*).

Ievērojot minēto, nav pamata uzskatīt, ka Senāta atziņas lietā Nr. SKA-164/2014 būtu aplūkojamas šauri, tās attiecinot tikai uz minētās lietas pamatā esošo gadījumu – ēkai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabala daļā iepriekš pastāvējušas būves atjaunošanu. Arī jaunas būves būvniecība ēkai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabala daļā var būt dabiski un nepieciešami saistīta ar ēkas ekspluatāciju. Tāpēc tiktāl, ciktāl no lietas apstākļiem ir secināms, ka jaunas būves būvniecība atbilst šādām pazīmēm, zemes īpašniekam nav tiesību šādu apbūvi ierobežot. Tas, kā jau minēts, skaidrojams ar to, ka piespiedu dalītā īpašuma gadījumā zemes īpašnieks jebkurā gadījumā nav tiesīgs izmantot uz tam piederošā zemesgabala esošajai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes platību tā, kā to pats vēlas.

Līdz ar to piespiedu dalītā īpašuma gadījumā ēkas īpašnieka ierosinātai būvniecībai ēkai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabala daļā, ciktāl tā dabiski un nepieciešami saistīta ar ēkas ekspluatāciju, nav pamata izvirzīt prasību saņemt attiecīgā zemesgabala īpašnieka saskaņojumu.

[10] Nav šaubu, ka konkrētā būviecere – ārējā ūdensvada būvniecība – pēc jēgas ir tāda, kas ir dabiski un nepieciešami saistīta ar noliktavas ēku ekspluatāciju, jo ir vērsta uz to, lai ēkās būtu iespējams saņemt ūdenssaimniecības pakalpojumus. Tomēr apgabaltiesa, kļūdaini uzskatot, ka dalītais īpašums pats par sevi nevar būt tāds apstāklis, kura dēļ būtu pieļaujams izņēmums no prasības saņemt zemesgabala īpašnieka saskaņojumu būvniecības veikšanai attiecīgajā zemesgabalā, nav noskaidrojusi un izvērtējusi ne to, kāda ir noliktavas ēkām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu daļu platība (un kāds ir to novietojums zemesgabalos), ne arī to, vai strīdus būvieceri, kā to apgalvojusi pieteicēja, paredzēts īstenot tieši šajās zemesgabalu daļās. Minētā iemesla dēļ pārsūdzētais spriedums daļā, kurā noraidīts pieteicējas prasījums par apliecinājuma kartes noliktavas ēku ārējā ūdensvada būvniecībai akcepta izdošanu, ir atceļams un šajā daļā lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesai.

[11] Papildus norādāms, ka apgabaltiesa pārsūdzētajā spriedumā nepareizi identificējusi zemesgabalu, uz kuriem atrodas noliktavas ēkas, īpašniekus. Saskaņā ar ierakstiem zemesgrāmatā laikā, kad lieta tika izskatīta apelācijas instances tiesā, un arī šobrīd zemesgabali daļā pieder noliktavu ēku īpašniekiem (49/51 domājamās daļas no zemesgabala [adrese A], Rīgā, un 101/110 domājamās daļas no zemesgabala [adrese B], Rīgā), bet pārējā daļa – SIA „Tirdzniecības noliktavu komplekss „Buļļi”” (attiecīgi 2/51 domājamās daļas no zemesgabala [adrese A], Rīgā, un 27/330 domājamās daļas no zemesgabala [adrese B], Rīgā), un zemesgabalu daļas vairs nepieder fiziskajām personām.

**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 2020.gada 11.novembra spriedumu daļā, kurā noraidīts AS „Unistock” prasījums par labvēlīga administratīvā akta – apliecinājuma kartes akcepta ūdensvada būvniecībai – izdošanu, un šajā daļā nosūtīt lietu jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.

Atmaksāt AS „Unistock” par kasācijas sūdzības iesniegšanu samaksāto drošības naudu 70 *euro*.

Spriedums nav pārsūdzams.