**Dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanas nepieciešamība atsevišķa dzīvokļa īpašuma pārbūvei**

Ja atsevišķā dzīvokļa īpašuma pārbūve tiek veikta, neskarot kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus, dzīvokļa īpašniekam nav nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu. Arī gadījumā, ja atsevišķā īpašuma kopējā platība mainās, veicot tikai atsevišķā īpašuma pārbūvi, dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs nemainās un nav nepieciešams dzīvokļu kopības lēmums par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu.

Savukārt gadījumā, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu un/vai tās rezultātā mainās dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu. Arī tad, ja pārbūve ir skārusi dzīvojamās mājas kopīpašuma daļu, lai arī pati pārbūve ir veikta atsevišķā īpašuma robežās, kadastra datu aktualizācijai ir nepieciešama dzīvokļu īpašuma kopības piekrišana – vai nu tā būtu sniegta, piekrītot pieteicēju telpu grupas pārbūvei, vai arī pirms kadastra datu aktualizācijas.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2021.gada 9.jūnija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420258717, SKA-202/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:0609.A420258717.12.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2021:0609.A420258717.12.S)

Tiesa šādā sastāvā: senatori Līvija Slica, Andris Guļāns, Dace Mita

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz [pers. A] un [pers. B] (*[pers. B]*) pieteikumu par pienākuma uzlikšanu Valsts zemes dienestam veikt nekustamā īpašuma ar kadastra apzīmējumu [numurs], [adrese], Rīgā, kadastrālo uzmērīšanu ar datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, sakarā ar [pers. A] un [pers. B] kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2019.gada 2.aprīļa spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Pieteicēji [pers. A] un [pers. A] lūdza Valsts zemes dienestam (turpmāk – dienests) veikt telpu grupas ar kadastra apzīmējumu [numurs], [adrese], Rīgā (turpmāk – telpu grupa) kadastrālo uzmērīšanu ar datu aktualizāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – kadastra informācijas sistēma).

Administratīvais process dienestā noslēdzās ar 2017.gada 20.jūnija lēmumu Nr. 2‑10/49, ar kuru atteikts veikt kadastra objekta – telpu grupas – kadastrālo uzmērīšanu ar datu aktualizāciju kadastra informācijas sistēmā, jo telpu grupas pārbūves rezultātā ir skarta kopīpašuma daļa – ēkas ārējās norobežojošās konstrukcijas – un izmainīts dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumos ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs. Pieteicējiem bija pienākums iesniegt visu kopīpašnieku piekrišanu pārbūvei vai attiecīgu ierosinājumu datu aktualizācijai, taču šāds dokuments dienestam nav iesniegts.

[2] Pieteicēji iesniedza Administratīvajā rajona tiesā pieteikumu par pienākuma uzlikšanu dienestam veikt telpu grupas kadastrālo uzmērīšanu ar datu aktualizāciju kadastra informācijas sistēmā.

[3] Administratīvā apgabaltiesa ar 2019.gada 2.aprīļa spriedumu noraidīja pieteicēju pieteikumu. Apgabaltiesas spriedums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[3.1] Atbilstoši Ministru kabineta 2012.gada 10.janvāra noteikumu Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 53.punktam telpu grupas kopējo platību aprēķina, summējot visu telpu grupas iekštelpu un ārtelpu platības. Savukārt ēkas kopējo platību aprēķina, summējot visu ēkā esošo telpu grupu platības (54.punkts).

Tātad, mainoties vienai ēkas telpu grupas platībai, mainās visas ēkas kopējā platība. Mainoties ēkas kopējās platības lielumam, mainās arī katra īpašuma proporcija, līdz ar to izmaiņas ir jāveic visos telpu grupu nodalījumos.

Minētais sakrīt ar Ministru kabineta 2012.gada 10.aprīļa noteikumu Nr. 263 „Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” (turpmāk – noteikumi Nr. 263) 102.punktā noteikto.

Tā kā telpu grupas pārbūves rezultātā mainīta visas dzīvojamās mājas platība, pieteicējiem bija pienākums iesniegt visu dzīvojamā mājā esošo dzīvokļa īpašumu īpašnieku kopības piekrišanu, kas izriet no Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta piektajā daļā noteiktā – lai pieņemtu lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu), nepieciešams, lai „par” nobalso visi dzīvokļu īpašnieki. Pieteicēji izskatāmajā gadījumā nav iesnieguši dokumentu, kas apstiprinātu visu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišanu kopīpašumā esošās mājas daļas pārbūvei vai iesniegumu kadastra datu aktualizācijai, līdz ar to dienests pamatoti atteica kadastra objekta – telpu grupas – kadastrālo uzmērīšanu ar datu aktualizāciju kadastra informācijas sistēmā.

[3.2] Gadījumā, ja pārbūve tiek veikta, gan palielinot telpu grupas platību, gan pārbūvējot nekustamā īpašuma kopīpašuma daļu, jābūt saņemtai visu kopīpašnieku piekrišanai. Tas izriet no Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 1.punkta, 11.panta pirmās un trešās daļas un Civillikuma 1068.panta.

[3.3] Izskatāmajā gadījumā nav pārkāpts Valsts pārvaldes iekārtas likuma 6.pants, atbilstoši kuram visa valsts pārvalde organizēta vienotā hierarhiskā sistēmā, un nav pieļaujama atsevišķu valsts pārvaldes funkciju savstarpēji nesaistīta pildīšana.

[3.4] Pieteicēji argumentē, ka ir pārkāptas Latvijas Republikas Satversmes 105.pantā nostiprinātās pieteicēju tiesības uz īpašumu, jo līdz objekta nodošanai ekspluatācijā ir aizliegta to lietošana.

Tas, vai attiecībā uz pieteicējiem ir konstatējami Būvniecības likuma 21.panta trešajā daļā noteikti izņēmumi, ir būvvaldes, nevis dienesta kompetencē, līdz ar to minētā jautājuma turpmāka izvērtēšana nav konkrētās lietas pieteikuma priekšmets.

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

[4.1] Tiesa nepareizi interpretēja noteikumu Nr. 263 102.punktu. Pieteicēji uzskata, ka minētā tiesību norma jātulko tādā veidā, ka prasība par dzīvokļa īpašnieku kopības lēmuma nepieciešamību kopīpašuma domājamo daļu pārrēķina un datu aktualizācijas mērķim neattiecas uz tādām situācijām, kurās izmaiņas attiecīgajos datos ir radušās likumīgi veiktas būvniecības rezultātā.

Tiesa nav vērtējusi, vai šī norma vispār ir piemērojama. Normas piemērošanas priekšnoteikums – ir mainījusies kopīpašumā esošā objekta platība. Konkrētajā gadījumā netika mainīta neviena ēkas kopīpašumā esošā objekta platība. Būvdarbi neiziet ārpus pieteicējiem piederošā īpašuma un izmaiņas attiecībā uz kopīpašuma daļām rodas tādēļ, ka formāli palielinās ēkas kopējā platība, jo jumta pārbūves rezultātā palielinās pieteicējiem piederošā īpašuma uzmērāmās platības apmērs.

[4.2] Tiesa ir nepareizi tulkojusi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 24.panta pirmās daļas 1.punktu, nosakot, ka objekta uzmērīšanu ir tiesīgi ierosināt tikai visi ēkas atsevišķu telpu grupu īpašnieki. Pieteicēji ir telpu grupas īpašnieki, kas dod tiesības pieteicējiem pieprasīt veikt viņiem piederošā nekustamā īpašuma kadastrālo uzmērīšanu.

[4.3] Tiesa ir nepareizi interpretējusi Valsts pārvaldes iekārtas likuma 6.pantu, lemjot, ka tiesas kompetencē nav vērtēt atsevišķu valsts pārvaldes iestāžu funkciju mijiedarbību, kā arī nav vērtējusi virkni pieteicēju iebildumu, no kuru izvērtēšanas būtu atkarīgs lietas iznākums.

Būvobjekta pieņemšana ekspluatācijā ir noslēdzošais posms likumīgi veiktā būvniecības procesā, savukārt objekta kadastrālā uzmērīšana ir neatraujama šā būvdarbu noslēdzošā posma sastāvdaļa. Tāpēc jautājums par nekustamā īpašuma kadastrālo uzmērīšanu nevar tikt skatīts atrauti no pārbūves procesa. Tiesa minētos argumentus nav vērtējusi, bet faktiski piešķīrusi dienesta kontroles funkciju par paveikto būvdarbu likumības izvērtēšanu.

Motīvu daļa

[5] Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļās 1.punktu kopīpašumā esošajā daļā ietilpst citstarp atsevišķas dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis).

Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvokļa īpašniekam ir tiesības bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet ievērojot normatīvo aktu prasības, rekonstruēt, renovēt vai restaurēt (turpmāk – pārbūvēt) atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus. Savukārt 11.panta trešā daļa paredz, ka gadījumā, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu šajā likumā noteiktajā kārtībā.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 5.panta pirmo daļu dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma domājamā daļa ir atsevišķā īpašuma kopējās platības attiecība pret visu dzīvojamā mājā esošo atsevišķo īpašumu kopējo platību. Mainoties atsevišķā īpašuma kopējai platībai, attiecīgi mainās arī katrā dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs, izņemot šā panta trešajā daļā noteikto gadījumu (*panta otrā daļa*). Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs nemainās, ja kopējās platības izmaiņas radušās atsevišķā īpašuma robežās, tai skaitā veicot atsevišķā īpašuma pārbūvi vai atkārtotu uzmērīšanu. Kopīpašuma domājamo daļu summa veido vienu veselu (*panta trešā daļa*). Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 1.punktu vienīgi dzīvokļu kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu).

Tātad, ja atsevišķā dzīvokļa īpašuma pārbūve tiek veikta, neskarot kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus, dzīvokļa īpašniekam nav nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu. Arī gadījumā, ja atsevišķā īpašuma kopējā platība mainās, veicot tikai atsevišķā īpašuma pārbūvi, dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs nemainās un nav nepieciešams dzīvokļu kopības lēmums par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu. Savukārt gadījumā, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu un/vai tās rezultātā mainās dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu.

[6] Lietā konstatēts, ka atbilstoši būvatļaujai pieteicēju telpu grupas pārbūve ir skārusi dzīvojamās mājas jumtu un ārsienas, jo savienotā jumta vietā ir uzbūvēts slīps jumts, ēkas ārsienas ir pārbūvētas un tajās ir izbūvētas jaunas logu un durvju ailes, kā arī ēkas jumta daļas vietā ir izbūvēti divi jauni balkoni – terases, t.i., pārbūve ir skārusi kopīpašumā esošo daļu. Lietā nav strīda, ka būvniecības procesā pieteicēji nav saņēmuši dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu pārbūvei.

Pieteicēji uzskata, ka pārbūve ir veikta tikai pieteicēju atsevišķā īpašuma robežās, līdz ar to pieteicēju īpašuma kopējās platības palielināšanās neietekmē dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēru. Pieteicēji norāda, ka būvniecība ir tiesiska, līdz ar to dienestam, veicot telpu grupas kadastrālo uzmērīšanu un kadastra datu aktualizāciju, nav pamata prasīt no pieteicējiem dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu, kas nav tikusi prasīta, saņemot būvatļauju.

Pieteicēji kasācijas sūdzībā arī norāda, ka apgabaltiesa ir nepareizi interpretējusi Valsts pārvaldes iekārtas likuma 6.pantu (*Valsts pārvalde ir organizēta vienotā hierarhiskā sistēmā. Neviena iestāde vai pārvaldes amatpersona nevar atrasties ārpus šīs sistēmas*). Pieteicēji uzskata, ka nekustamā īpašuma kadastrālo uzmērīšanu un datu aktualizāciju nevar skatīt atrauti no būvniecības procesa, tas pārkāptu šajā normā ietverto principu. Apgabaltiesa esot piešķīrusi dienestam kontroles funkcijas par paveikto būvdarbu tiesiskumu.

Minētie pieteicēju kasācijas sūdzības argumenti nav pamatoti turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[7] Valsts pārvaldes vienotības principa galvenā izpausme ir tāda, ka visas valsts pārvaldes iestādes tiek organizētas vienotā, hierarhiskā sistēmā. Tās praktiskā izpausme ir tāda, ka visām valsts pārvaldes iestādēm jādarbojas pēc tiem pašiem valsts pārvaldes principiem, tām jāatrodas organizētā sistēmā, kura savstarpēji sadarbojas, valsts pārvaldes iestādēm nav atsevišķu (savu) interešu, valsts pārvaldes iestādes lēmums pret privātpersonu ir saistošs citai valsts pārvaldes iestādei, par valsts iestāžu nodarīto kaitējumu un zaudējumiem atbild valsts neatkarīgi no padotības (*Senāta 2016.gada 14.septembra sprieduma lietā Nr. SKA-461/2016 (A43017613) 14.punkts*).

Izskatāmajā lietā valsts pārvaldes vienotības princips ir ievērots. Katras valsts pārvaldes iestādes uzdevums ir darboties tai noteiktās kompetences ietvaros. Dienesta un būvvaldes kompetence ir atšķirīga, lai gan abu iestāžu lēmumi vai rīcība ir saistīta ar pieteicēju nekustamo īpašumu un tajā veikto būvniecību. Saskaņā ar Būvniecības likuma 12.pantu būvvalde ir pašvaldības iestāde vai struktūrvienība vai vairāku pašvaldību izveidota iestāde, kuras viens no uzdevumiem ir nodrošināt būvniecības administratīvā procesa tiesiskumu. Savukārt dienests saskaņā ar Ministru kabineta 2011.gada 20.decembra noteikumiem Nr. 971 „Valsts zemes dienesta nolikums” ir tieslietu ministra pārraudzībā esoša tiešās pārvaldes iestāde, kuras viena no funkcijām ir būvju un telpu grupu kadastrālā uzmērīšana. Tas, ka sakarā ar būvniecības pabeigšanu ir nepieciešams veikt telpu grupas kadastrālo uzmērīšanu un datu aktualizāciju kadastra informācijas sistēmā, nenozīmē, ka dienests kontrolē būvniecības tiesiskumu. Pretēji kasācijas sūdzībā norādītajam apgabaltiesa spriedumā nav atzinusi dienestam kontroles funkciju par būvniecības tiesiskumu. Lietā tiek vērtēta dienesta rīcība tā kompetences ietvaros.

[8] Dzīvokļa īpašuma likuma 5.panta ceturtā daļa noteic, ka dzīvokļa īpašumā ietilpstošo kopīpašuma domājamo daļu aprēķina, pārrēķina un reģistrē kadastra informācijas sistēmā Valsts zemes dienesta teritoriālā struktūrvienība atbilstoši kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem aktuālajiem būves datiem. Panta piektā daļa noteic, ka šā panta otrajā daļā noteiktajā gadījumā dzīvokļa īpašumā ietilpstošo kopīpašuma domājamo daļu pārrēķina un reģistrē atbilstoši kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem aktuālajiem būves datiem, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.

Noteikumu Nr. 263 102.punktā noteikts, ka visu dzīvojamā mājā reģistrēto dzīvokļa īpašumu kopīpašuma domājamo daļu dienesta teritoriālā struktūrvienība pārrēķina un kadastra informācijas sistēmā aktualizē, ja ir mainījusies kopīpašumā esošā objekta platība un saņemts ierosinātāja iesniegums par kopīpašuma domājamo daļu pārrēķinu un datu aktualizāciju kadastra informācijas sistēmā, un iesniegumam pievienots dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums, kas pieņemts [Dzīvokļa īpašuma likumā](https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums) noteiktajā kārtībā. Kopīpašuma domājamo daļu summa veido vienu veselu.

No minētajām tiesību normām izriet, ka dienesta kompetencē ir dzīvokļa īpašumā ietilpstošo kopīpašuma domājamo daļu aprēķins, pārrēķins un reģistrācija kadastra informācijas sistēmā. Tiesību normas arī paredz, ka kopīpašuma domājamo daļu pārrēķinu un datu aktualizāciju kadastra informācijas sistēmā dienests var veikt, ja iesniegumam ir pievienots attiecīgs dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums.

Apgabaltiesa lietā konstatēja, ka pieteicēju atsevišķā īpašuma pārbūve ir skārusi arī dzīvojamās mājas kopīpašuma daļu, kas savukārt nozīmē, ka nav pamatots pieteicēju arguments, ka izskatāmajā gadījumā nemainās kopīpašuma domājamās daļas apmērs, jo kopējās platības radušās, veicot pārbūvi atsevišķā īpašuma robežās (Dzīvokļu īpašuma likuma 5.panta trešajā daļā paredzētais izņēmums). Līdz ar to apgabaltiesa pamatoti atzinusi, ka dienestam bija pamats prasīt dzīvokļu kopības piekrišanu – vai nu tā būtu sniegta, piekrītot pieteicēju telpu grupas pārbūvei, vai arī pirms kadastra datu aktualizācijas.

[9] Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 24.panta pirmās daļas 1.punktam nekustamā īpašuma objekta noteikšanu ierosina nekustamā īpašuma īpašnieks vai, ja tāda nav, – tiesiskais valdītājs vai kadastra subjekts.

Pamatots ir kasācijas sūdzības arguments, ka apgabaltiesa, atsaucoties uz minēto tiesību normu, ir nepareizi norādījusi, ka ēka [adrese], Rīgā, ir kopīpašums, un minētā objekta noteikšanu ir tiesīgi ierosināt visi ēkas sastāvu veidojošo 42 telpu grupu īpašnieki, kadastra objekts ir kadastra informācijas sistēmā reģistrēts nekustamais īpašums kā īpašuma objektu kopums, kā arī zemes vienība, būve, telpu grupa un zemes vienības daļa. Tā kā minētā ēka ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, tad katrs no dzīvokļa īpašuma īpašniekiem ir tiesīgs ierosināt sava īpašuma objekta noteikšanu, tostarp pieteicēji var ierosināt viņiem piederošo telpu grupas kadastrālo uzmērīšanu.

Senāts atzīst, ka minētā kļūda nav ietekmējusi lietas iznākumu.

[10] Ņemot vērā iepriekš minēto, Senāts atzīst, ka nav pamata apgabaltiesas sprieduma atcelšanai.

Rezolutīvā daļa

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

**nosprieda**

atstāt negrozītu Administratīvās apgabaltiesas 2019.gada 2.aprīļa spriedumu, bet [pers. A] un [pers. B] (*[pers. B]*) kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.