**Būves ekspluatācijas aizlieguma piemērošana nedrošajai būves daļai, ja pārējā būve ir ekspluatējama**

Būvvaldes lēmums, ar kuru personai kā dzīvojamās mājas lietotājam ir noteikts aizliegums ekspluatēt mājas daļu, kuru viņš lieto, ir pieņemts, būvvaldei īstenojot tās publiski tiesisko funkciju uzraudzīt būvju drošumu.

Tādējādi tas, vai visa būve vai tikai tās daļa ir vērtējama kā tik nedroša, ka to nedrīkst ekspluatēt, ir izvērtējams, pārbaudot faktiskos apstākļus par būves un tās daļu konstrukciju stāvokli. Ja faktiski nedroša ir tikai viena būves daļa, nav pamata aizliegt ekspluatēt visu būvi tikai tāpēc, ka būves īpašniekam nedrošās daļas bīstamību ir ērtāk novērst, nojaucot visu būvi.

Būvvalde lēmumu aizliegt būves lietotājam ekspluatēt būvi nevar pieņemt nolūkā atvieglot būves īpašniekam iespēju īstenot tā iecerēto rīcību ar būvi. Ja būves īpašnieks vēlas būvi nojaukt, taču to nevar izdarīt, jo būves daļu lieto kāda cita persona, strīds starp būves īpašnieku un lietotāju ir risināms privāttiesiskā ceļā, tostarp, ja nepieciešams, vēršoties ar prasības pieteikumu vispārējās jurisdikcijas tiesā.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2022.gada 31.marta**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420199118, SKA-248/2022**

[ECLI:LV:AT:2022:0331.A420199118.24.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2022%3A0331.A420199118.24.S)

Tiesa šādā sastāvā: senatores Ieva Višķere, Anita Kovaļevska, Veronika Krūmiņa

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz [pers. A] pieteikumu par Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes 2018.gada 16.februāra lēmuma Nr. 279 atzīšanu par prettiesisku, sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2020.gada 20.maija spriedumu.

**Aprakstošā** **daļa**

[1] Pieteicējs [pers. A] lietoja dzīvokli Nr. 3, kas atradās dzīvojamā mājā [adrese], Jūrmalā (turpmāk – dzīvojamā māja).

Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes būvinspektors 2017.gada 11.jūlijā apsekoja dzīvojamo māju un konstatēja, ka tā ir tehniski neapmierinošā stāvoklī, tostarp neatbilst Būvniecības likuma 9.pantā būvēm izvirzītajām prasībām.

Būvinspektora atzinuma izvērtēšanas rezultātā būvvalde 2018.gada 16.februārī pieņēma lēmumu Nr. 279 (turpmāk – pārsūdzētais lēmums), ar kuru pieteicējam uzdeva nekavējoties pārtraukt dzīvojamās mājas daļas, kurā atrodas pieteicēja lietošanā esošais dzīvoklis, ekspluatāciju līdz bīstamības novēršanai.

[2] Pieteicējs vērsās tiesā ar pieteikumu par pārsūdzētā lēmuma atcelšanu. Ievērojot to, ka dzīvojamā māja 2019.gada septembrī tika nojaukta, tiesvedības gaitā pieteicēja prasījums tika precizēts kā prasījums par pārsūdzētā lēmuma atzīšanu par prettiesisku.

[3] Administratīvā apgabaltiesa, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, ar 2020.gada 20.maija spriedumu pieteikumu noraidīja. Apgabaltiesas spriedums pamatots ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[3.1] Pieteicēja argumentācija lietā vērsta uz to, lai pierādītu, ka dzīvojamai mājai bija divas patstāvīgas daļas, no kurām viena – tā, ko faktiski lietoja pieteicējs un viņa ģimenes locekļi – bija ekspluatācijā droša. Nav strīda, ka mājas daļa, kuru lietoja pieteicējs, uzbūvēta 1984.gadā, savukārt pārējā mājas daļa – 1913.gadā, un šī daļa ilgstoši netika ekspluatēta. Nav arī šaubu, ka būve var būt būvēta tā, ka, vienai tās daļai sagrūstot, cita tās daļa paliek neskarta, piemēram, ja tās konstruktīvie elementi ir pietiekami noturīgi un ja tā regulāri uzturēta pietiekamā kārtībā. Taču tas neietekmē būves statusu un īpašnieka tiesību apjomu. Proti, ciktāl būve atbilstoši ierakstiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā ir viena atsevišķa būve, tiktāl tās īpašniekam ir tiesības ar to rīkoties kā ar vienu būvi pēc saviem ieskatiem, citstarp – izlemt, vai būvi saglabāt, nojaukt vai pārbūvēt. Konkrētajā gadījumā konstatējams, ka dzīvojamā māja ir viena būve, kas sastāv no vairākām telpu grupām.

[3.2] No lietā esošajiem pierādījumiem izriet, ka dzīvojamā māja pārsūdzētā lēmuma pieņemšanas brīdī kopumā bija uzskatāma par bīstamu – vismaz tā mājas daļa, kas uzbūvēta 1913.gadā, neatbilda Būvniecības likuma 9.pantā izvirzītajām būves būtiskajām prasībām. Tāpēc nav pamata atzīt, ka aizliegumu ekspluatēt dzīvojamās mājas daļu būvvalde pieteicējam noteikusi patvaļīgi. Savukārt dzīvojamās mājas īpašniece nebija ierobežota līdzekļu izvēlē, kā novērst mājas bīstamību – veicot būves konservāciju, nojaukšanu vai pārbūvi.

[3.3] Pašvaldības iejaukšanās pieteicēja un dzīvojamās mājas īpašnieces privāttiesiskajās attiecībās pieļaujama tikai tiktāl, ciktāl tas nepieciešams cilvēku drošības apdraudējuma novēršanai. Pieteicēja kā dzīvojamās mājas lietotāja aizsardzībai konkrētajā gadījumā kalpo likuma „Par dzīvojamo telpu īri” normas, kuras konkrētajā gadījumā pieteicējs ir arī izmantojis, vēršoties ar prasību pret mājas īpašnieci vispārējās jurisdikcijas tiesā.

[4] Pieteicējs par spriedumu iesniedza kasācijas sūdzību, uzsverot, ka dzīvojamās mājas vienas daļas sliktais tehniskais stāvoklis nevarēja par dzīvošanai nederīgu un bīstamu automātiski padarīt arī pieteicēja lietošanā esošo dzīvokli. Pašvaldības būvinspektora un dzīvojamās mājas īpašnieces iesniegtie būvinženieru atzinumi faktiski nesaturot nekādus secinājumus tieši par pieteicēja lietošanā esošo dzīvokli. Turklāt pieteicēja lietošanā esošais dzīvoklis nemaz neesot ticis apsekots, tāpēc attiecīgie secinājumi izdarīti vienīgi uz varbūtības pamata. Turklāt pieteicēja iesniegtie atzinumi apliecinot, ka pieteicēja lietošanā esošais dzīvoklis nebija bīstams un pieteicējam un viņa ģimenei nepamatoti liegtas tiesības uz mājokli, taču tiesa tos neesot pienācīgi izvērtējusi, tostarp esot nepamatoti noraidījusi pieteicēja lūgumu par lietas izskatīšanu mutvārdu procesā.

[5] Jūrmalas pilsētas dome paskaidrojumos par kasācijas sūdzību uzskata to par nepamatotu.

**Motīvu daļa**

[6] Kasācijas tiesvedībā izšķirams, vai apgabaltiesa, atzīstot par tiesisku būvvaldes lēmumu, ar kuru pieteicējam uzdots nekavējoties pārtraukt dzīvojamās mājas daļas, kurā atrodas pieteicēja lietošanā esošais dzīvoklis, ekspluatāciju, ir pieļāvusi tādus tiesību normu pārkāpumus, kuru dēļ spriedums ir atceļams.

[7] Lietā pārsūdzētais būvvaldes lēmums ir pieņemts dzīvojamās mājas ekspluatācijas uzraudzības ietvaros būves drošuma kontroles rezultātā.

Būvju ekspluatācijas uzraudzība, kas ietver arī ekspluatācijā pieņemtas būves drošuma kontroli, regulēta Būvniecības likuma 21.pantā. Atbilstoši minētā panta sestajai daļai būvinspektors, kontrolējot būves drošumu, veic vispārīgu vizuālo apskati, kuras laikā fiksē un novērtē redzamos bojājumus, un sagatavo atzinumu. Savukārt lēmumu par tālāko rīcību saistībā ar būves bīstamību, ņemot vērā būvinspektora atzinumā konstatēto, saskaņā ar panta septīto daļu pieņem būvvalde, un tas var būt viens no šādiem lēmumiem: 1) uzdot veikt būves, tās daļas vai iebūvēto būvizstrādājumu tehnisko izpēti; 2) uzdot novērst konstatēto bīstamību, informējot par to pašvaldību; 3) ja konstatēta būves bīstamība, – aizliegt tās ekspluatāciju līdz bīstamības novēršanai.

Kā Senāts atzinis jau iepriekš, no minētajām tiesību normām izriet, ka būvinspektors būves drošuma kontroles ietvaros veic vispārīgu būves vizuālo apskati, fiksējot un novērtējot redzamos bojājumus, jeb, citiem vārdiem, veic pirmšķietamu būves drošuma novērtējumu, kas balstīts uz kontroles veikšanas brīdī konstatētajiem un izvērtētajiem apstākļiem. Savukārt būvvalde, ja tai, iepazīstoties ar būvinspektora atzinumu, ir pamatotas bažas par būves drošumu, pieņem uz risku izvērtējumu balstītu lēmumu par to, kā un cik steidzami tālāk risināt ar būves drošumu saistītos jautājumus, tostarp, vai nepieciešams nekavējoties aizliegt būves vai tās daļas ekspluatāciju. Šajā sakarā ņemams vērā, ka, izvērtējot, vai būve (vai tās daļa) ir tik bīstama, lai nekavējoties aizliegtu tās ekspluatāciju, tiek pretnostatītas vairākas personu tiesības un tiesiskās intereses, kas saistītas ar pamattiesībām (proti, tiek pretnostatītas tiesības uz īpašumu un mājokļa neaizskaramību, no vienas puses, un tiesības uz dzīvību un veselības aizsardzību, no otras puses). Tādējādi būvvaldes lēmumam par aizliegumu ekspluatēt būvi vai kādu tās daļu ir jābūt pamatotam ar izsvērtu vērtējumu par to, kāpēc tiesību uz dzīvību un veselību aizsardzības labad konkrētajā gadījumā ir pamatoti ierobežot citstarp personu tiesības uz sava mājokļa izmantošanu (*Senāta 2021.gada 31.marta sprieduma lietā Nr. SKA-402/2021 (*[*ECLI:LV:AT:2021:0331.A420128719.10.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2021%3A0331.A420128719.10.S)*) 6.punkts, 2021.gada 11.oktobra sprieduma lietā Nr. SKA-108/2021 (*[*ECLI:LV:AT:2021:1011.A420165417.12.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2021%3A1011.A420165417.12.S)*) 8.–9.punkts*).

Ievērojot tiesību normās noteikto būvinspektora un būvvaldes kompetenci būves drošuma kontroles ietvaros un Senāta atziņas par šo tiesību normu piemērošanu, secināms, ka tiesai, pārbaudot būvvaldes lēmuma, ar kuru aizliegts ekspluatēt būvi vai kādu tās daļu, tiesiskumu, ir jāpārbauda būvvaldes lēmuma pieņemšanas laikā konstatētie ar būves vai tās daļas drošumu saistītie faktiskie apstākļi un jānovērtē, vai šie apstākļi ir tādi, kuru dēļ konkrētajā situācijā priekšroka bija dodama cilvēku drošības nodrošināšanai iepretim tiesībām izmantot īpašumu un mājokli.

[8] Pieteicējs tiesvedības gaitā konsekventi uzsvēris, ka lietā konstatētie apstākļi nenorāda, ka bīstama bija arī tā mājas daļa, kurā atradās pieteicēja lietošanā esošais dzīvoklis. Pamatojot šo uzskatu, pieteicējs ir norādījis gan uz dzīvojamās mājas vēsturiskajiem tapšanas apstākļiem, gan uz apstākļiem, kas pastāvēja tieši būvvaldes lēmuma pieņemšanas brīdī. Proti, pieteicējs ir skaidrojis, ka dzīvojamā māja vēsturiski tapusi no divām, konstrukciju ziņā patstāvīgām, daļām, kas uzbūvētas ar vairāk nekā 70 gadu atstarpi, un līdz ar to ir uzskatāmas par divām patstāvīgām mājas daļām, kuru drošums nav atkarīgs vienai no otras. Tāpat pieteicējs ir norādījis, ka būvvaldes lēmuma pieņemšanas brīdī tā mājas daļa, kuru pieteicējam aizliegts ekspluatēt, atšķirībā no pārējās mājas daļas, arī faktiski (ne tikai ņemot vērā abu mājas daļu vēsturiskos tapšanas apstākļus) bija apmierinošā stāvoklī. Pieteicējs gan būvvaldē, gan tiesā arī iesniedzis vairākus pierādījumus, kas, pieteicēja ieskatā, šos argumentus apstiprina, tostarp pēc pieteicēja pasūtījuma sagatavotus eksperta atzinumus.

Apgabaltiesa pārsūdzētajā spriedumā ir detalizēti atreferējusi lietā esošo pierādījumu, kuros norādīti ar dzīvojamās mājas drošumu saistītie apstākļi, saturu, un atzinusi, ka dzīvojamā māja vēsturiski patiešām ir tapusi no divām daļām, kas uzbūvētas atšķirīgos laika periodos. Tāpat tiesa norādījusi, ka abu mājas daļu atšķirīgais būvniecības laiks un uzturēšanas apstākļi vispārīgi varētu radīt situāciju, ka, pat ja viena mājas daļa sabruktu, otra tomēr paliktu neskarta. Tomēr tālāk spriedumā tiesa atzinusi, ka minētajiem apstākļiem nav nekādas nozīmes, jo gan no ierakstiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā, gan arī no citiem pierādījumiem lietā izriet, ka dzīvojamā māja juridiski ir aplūkojama kā vienota būve, un tas nozīmējot, ka dzīvojamās mājas īpašnieks ar abām būves daļām var rīkoties pēc saviem ieskatiem, tostarp, kā konkrētajā gadījumā – abas būves daļas nojaukt, lai būvi pārbūvētu.

Senāts turpmāk norādīto apsvērumu dēļ atzīst, ka tiesa nepamatoti izšķirošu nozīmi piešķīrusi tam, ka dzīvojamā māja valsts reģistros reģistrēta kā vienota būve.

[9] Kā jau norādīts, no Būvniecības likuma 21.panta sestās un septītās daļas normām izriet, ka būvvaldei, lemjot par aizliegumu ekspluatēt būvi vai tās daļu (un secīgi tiesai, pārbaudot šāda būvvaldes lēmuma tiesiskumu), ir jāpārbauda ar būves vai tās daļas drošumu saistītie *faktiskie* apstākļi un jānovērtē, vai konstatēti apstākļi ir tādi, kas liecina, ka būves stāvoklis ir tik nedrošs, ka ir pamats ēkas lietotājiem aizliegt to ekspluatēt. No minētajām normām neizriet, ka izšķiroši būtu apstākļi, kas par būvi reģistrēti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā vai zemesgrāmatā. Lai arī valsts reģistros norādītie dati par būvi var tikt ņemti vērā, lai sniegtu kopainu par būvi un ar tās drošumu saistītajiem apstākļiem, tomēr jāņem vērā, ka tie ne vienmēr sniegs informāciju par to, kāds ir *faktiskais* būves stāvoklis. Tādēļ tam, kādi dati par būvi norādīti valsts reģistros, pašam par sevi nevar būt noteicoša nozīme būvvaldes lēmuma aizliegt ekspluatēt būvi vai tās daļu tiesiskuma kontroles ietvaros. Arī tiesa spriedumā nav norādījusi nevienu tiesību normu, no kuras būtu izdarāms šāds secinājums.

Kā to spriedumā nav noliegusi arī tiesa, vispārīgi ir iespējamas situācijas, kad būve, lai arī formāli reģistrēta kā vienota būve, faktiski sastāv no patstāvīgām daļām, kas var tikt droši ekspluatētas neatkarīgi viena no otras. Tādēļ apstākļos, kad pieteicējam aizliegts ekspluatēt tieši noteiktu dzīvojamās mājas daļu, tiesai detalizēti jāizvērtē, vai šāda situācija, ņemot vērā pieteicēja tiesvedības gaitā norādītos argumentus, bija konstatējama arī izskatāmajā gadījumā un vai tās mājas daļas, kurā atradās pieteicēja lietošanā esošais dzīvoklis, faktiskais stāvoklis patiešām bija tāds, ka pieteicēja un viņa ģimenes drošības nolūkā pieteicējam bija nosakāms aizliegums izmantot mājokli. Neveicot šādu apstākļu detalizētu izvērtējumu, bet tā vietā izšķirošu nozīmi piešķirot tam, kā dzīvojamā māja formāli reģistrēta valsts reģistros, var tikt nepamatoti ierobežotas pieteicēja tiesības uz mājokļa neaizskaramību.

[10] Pie citāda secinājuma neliek nonākt arī tiesas norādītais, ka būves īpašnieks vispārīgi ir tiesīgs ar būvi rīkoties, kā vēlas, tostarp ir tiesīgs būvi nojaukt, lai to pārbūvētu.

Izskatāmās lietas priekšmets, kā jau norādīts, ir būvvaldes lēmums, ar kuru pieteicējam kā dzīvojamās mājas lietotājam ir noteikts aizliegums ekspluatēt mājas daļu, kuru viņš lieto. Šāds būvvaldes lēmums ir pieņemts, būvvaldei īstenojot tās publiski tiesisko funkciju uzraudzīt būvju drošumu, līdz ar to ekspluatācijas aizliegumam ir jābūt balstītam apstākļos, kas saistīti ar būves faktisko stāvokli – būves drošumu. Tādējādi tas, vai visa būve vai tikai tās daļa ir vērtējama kā tik nedroša, ka to nedrīkst ekspluatēt, ir izvērtējams, pārbaudot faktiskos apstākļus par būves un tās daļu konstrukciju stāvokli. Ja faktiski nedroša ir tikai viena būves daļa, nav pamata aizliegt ekspluatēt visu būvi tikai tāpēc, ka būves īpašniekam nedrošās daļas bīstamību ir ērtāk novērst, nojaucot visu būvi. Būvvalde lēmumu aizliegt būves lietotājam ekspluatēt būvi nevar pieņemt nolūkā atvieglot būves īpašniekam iespēju īstenot tā iecerēto rīcību ar būvi. Ja būves īpašnieks vēlas būvi nojaukt, taču to nevar izdarīt, jo būves daļu lieto kāda cita persona, strīds starp būves īpašnieku un lietotāju ir risināms privāttiesiskā ceļā, tostarp, ja nepieciešams, vēršoties ar prasības pieteikumu vispārējās jurisdikcijas tiesā, nevis risināms administratīvā procesa kārtībā, izmantojot publiskās varas instrumentus.

[11] Apgabaltiesa, pārsūdzētajā spriedumā nepamatoti piešķirot izšķirošu nozīmi tam, ka dzīvojamā māja valsts reģistros reģistrēta kā vienota ēka, nav pilnvērtīgi novērtējusi ar mājas daļas, kuru pieteicējam aizliegts ekspluatēt, drošumu saistītos faktiskos apstākļus un to, vai konstatētie apstākļi apliecina, ka bija pamats aizliegt konkrētās mājas daļas ekspluatāciju. Tiesa spriedumā ir detalizēti atreferējusi lietā esošo pierādījumu, kuros norādīti ar dzīvojamās mājas drošumu saistītie apstākļi, saturu, un pēc pierādījumu atreferējuma, tos neanalizējot, ir izdarījusi secinājumu, ka māja kopumā bija uzskatāma par bīstamu un tāpēc aizliegums ekspluatēt mājas daļu pieteicējam noteikts pamatoti. Tomēr tiesa nav argumentējusi, kāpēc no atreferētajiem pierādījumiem, analizējot tos kopsakarā, izdarāms šāds secinājums. Senāts norāda, ka no tiesas atreferētajiem pierādījumiem nevar izdarīt šādu acīmredzamu un viennozīmīgu secinājumu, jo tajos ir norādes arī par to, ka mājas daļa, kurā atradās pieteicēja lietošanā esošais dzīvoklis, bija pietiekami patstāvīga, lai to varētu droši ekspluatēt, pat ja pārējā ēkas daļa bija neapmierinošā stāvoklī, un ka tajā, atšķirībā no pārējās mājas daļas, nebija pieļauti būtiski būves drošuma prasību pārkāpumi. Tāpēc tiesas secinājums, ka mājas daļa, kurā atradās pieteicēja lietošanā esošais dzīvoklis, arī bija bīstama, bez detalizētāka pierādījumu izvērtējuma atzīstams par pārsteidzīgu.

[12] Rezumējot minēto, secināms, ka tiesa nav ievērojusi no Administratīvā procesa likuma 154.panta normām izrietošo pienākumu vispusīgi izvērtēt lietas izšķiršanai būtiskos apstākļus, un šāds pārkāpums varēja ietekmēt lietas rezultātu. Tāpēc apgabaltiesas spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesai.

**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 20.maija spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.

Atmaksāt [pers. A] par kasācijas sūdzības iesniegšanu samaksāto drošības naudu 70 *euro*.

Spriedums nav pārsūdzams.