**Ierobežojumi būvniecības darbu veikšanai kopīpašumā**

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2018.gada 25.maija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420430912, SKA-29/2018**

ECLI:LV:AT:2018:0525.A420430912.3.S

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnese Vēsma Kakste

tiesnese Dzintra Amerika

tiesnese Veronika Krūmiņa

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz [pers. A] pieteikumu par Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2012.gada 13.aprīļa lēmuma Nr. DA-12-131-ap atcelšanu daļā par pienākumu atjaunot īpašumu iepriekšējā stāvoklī un labvēlīga administratīvā akta par vienkāršotās renovācijas projekta apstiprināšanu izdošanu, sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2015.gada 27.oktobra spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Rīgas pilsētas būvvaldes būvinspektors konstatēja patvaļīgu būvniecību pieteicējas [pers. A] dzīvesvietā – nenesošo starpsienu pārbūvi (kas ietver telpu plānojuma izmaiņas), kā arī krāsns un logu maiņu. Pieteicēja dzīvo dzīvoklī, kas atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, kas nav sadalīta dzīvokļu īpašumos.

Administratīvais process iestādē noslēdzies ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2012.gada 13.aprīļa lēmumu par pienākuma uzlikšanu pieteicējai atjaunot iepriekšējo stāvokli, jo trešā persona [pers. B] nepiekrīt pieteicējas veiktajai starpsienu pārbūvei. Trešās personas ieskatā, starpsienas ir nesošās sienas.

[2] Nepiekrītot lēmumam, pieteicēja vērsās administratīvajā tiesā ar pieteikumu par pieteicējai nelabvēlīgā administratīvā akta atcelšanu un labvēlīga administratīvā akta izdošanu, ar kuru tiktu apstiprināts vienkāršotās renovācijas projekts. Pieteicēja pirmās instances tiesas sēdē citastarp norādīja, ka dzīvoklis pirms strīdus būvdarbiem nebija apdzīvojams.

[3] Administratīvā apgabaltiesa ar 2015.gada 27.oktobra spriedumu noraidīja pieteikumu par nelabvēlīgā administratīvā akta atcelšanu, jo viena no nekustamā īpašuma kopīpašniecēm ir skaidri norādījusi, ka nesniegs saskaņojumu pieteicējas būviecerei. Savukārt pieteikumu daļā par labvēlīga administratīvā akta izdošanu tiesa atstāja bez izskatīšanas. Spriedumā norādīts turpmāk minētais.

[3.1] Pieteicēja pirms patvaļīgās būvniecības lietas uzsākšanas divas reizes mēģināja iesniegt būvvaldē būvniecības dokumentāciju, bet būvvalde pieteicējas priekšlikumu noraidīja. Pieteicēja būvvaldes lēmumu neapstrīdēja. Tādējādi pieteicēja nav ievērojusi lietas ārpustiesas izskatīšanas kārtību.

[3.2] Pieteicēja ir veikusi apbūvi nedalītā kopīpašumā. Tādējādi uz strīdus būvniecību attiecināmi Civillikuma noteikumi par kopīpašumu. Ievērojot, ka lietojuma tiesības nemaina īpašumtiesību saturu un pieteicēja nav ieguvusi kopīpašnieku saskaņojumu, iestādes noteiktais pienākums atjaunot iepriekšējo stāvokli ir tiesisks.

[3.3] Lietā nav konstatējami tādi izņēmuma apstākļi, kas liktu veikt samērīguma kritērija vērtējumu.

[3.4] Ir acīmredzami, ka pieteicējas veiktie būvdarbi nav vērsti uz būves būtības saglabāšanu vai sabrukuma novēršanu. Tādēļ būvdarbi nav atzīstami par kopīpašumam nepieciešamiem.

[4] Pieteicēja iesniedza kasācijas sūdzību par apgabaltiesas spriedumu. Sūdzībā minēti turpmāk norādītie apsvērumi.

[4.1]  Pieteicējai noteiktās lietojuma tiesības uz dzīvokli faktiski paredz dalītā īpašuma pastāvēšanu, ko apgabaltiesa nav ņēmusi vērā un tādējādi nav piemērojusi lietā Dzīvokļa īpašuma likuma normas.

[4.2] Tiesa nav vērtējusi samērīgumu pieteicējai noteiktajam pienākumam atjaunot iepriekšējo stāvokli. Iestāde pēc būtības neiebilst pieteicējas izvirzītajiem tehniskajiem risinājumiem. Vienīgā, kas iebilst pret būvniecību, ir trešā persona, tomēr vienīgā, kas var lietot strīdus dzīvokli, ir pieteicēja.

[4.3] Tāpat tiesa nav izdarījusi lietderības apsvērumus. Nenesošu starpsienu pārbūve nevienam citam kopīpašniekam nekaitē.

[5] Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments iesniedza paskaidrojumu, norādot, ka kasācijas sūdzība nav pamatota.

**Motīvu daļa**

[6] Lietā ir strīds par to, vai pieteicējas veiktā būvniecība ir saskaņojama ar pārējiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem un vai šāds saskaņojums jau nepastāv, un līdz ar to par patvaļīgās būvniecības lietas risinājumu. Būvniecība veikta un iestādes lēmums tā pārsūdzētajā daļā veidots no trīs daļām – par starpsienu pārbūvi, krāsns maiņu un logu maiņu. Šādi iecere vērtējama arī tiesā, pamatojot pareizo risinājumu – iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu vai iespēju legalizēt būvniecību – attiecībā par katru ieceres daļu.

[7] Apgabaltiesa pareizi norādījusi, ka dzīvokļu īpašumos nesadalītu dzīvojamo māju kopīpašuma tiesību īstenošanai piemērojami Civillikuma, nevis Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumi. Pieteicējas argumenti šajā ziņā nav pareizi. Kopīpašums var tikt izbeigts noteiktā kārtībā, un radot jaunus patstāvīgus īpašumus. Kopīpašuma lietošanas kārtība, ja tāda ir noteikta, neizbeidz kopīpašumu un nenozīmē, ka lietošanā nodotā daļa pēc būtības atbilst dzīvokļa īpašumam Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē. Nosakot kopīpašuma dalītu lietošanu, tiek dalīta nevis pati kopējā lieta, bet tikai tās lietošana. Kopīpašums kā īpašuma aprobežojums saglabā savu dabu līdz tā sadalīšanai atsevišķos īpašumos un atsevišķo īpašumu ierakstīšanai zemesgrāmatā. Kā norādīts gan juridiskajā literatūrā, gan tiesas praksē, kopīpašums nav vēlamākais īpašuma veids. Kopīpašuma būtība rada neizbēgamas grūtības citastarp attiecībā uz kopīpašnieku vienošanos par kopīgās lietas lietošanu (*Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Apgāds Zvaigzne ABC, 2011, 87.lpp., Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 275.lpp., Satversmes tiesas 2011.gada 25.oktobra sprieduma lietā Nr. 2011-01-01 14.3.punkts*). Tādēļ Civillikuma 1074.pants paredz, ka nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu. Tādējādi kopīpašnieki kopīpašumu var izbeigt, bet tamdēļ kopīpašniekiem ir jārīkojas pašiem. Savukārt līdz tam viņiem šis aprobežojums ir jārespektē. Tādējādi vispārīgi, veicot būvniecību kopīpašumā, kopīpašniekam, kurš to veic, ir jāsaņem pārējo kopīpašnieku piekrišana.

[8] Vienlaikus jāņem vērā, ka kopīpašnieki līgumā par kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu var vienoties arī par atšķirīgiem nosacījumiem būvniecības saskaņošanai (*Augstākās tiesas 2012.gada 16.marta sprieduma lietā Nr. SKA‑49/2012 (A42569306) 10. un 11.punkts*). No zemesgrāmatā pieejamajiem datiem par strīdus īpašumu redzams, ka kopīpašniekiem lietošanā nodoti dzīvokļi vai telpu grupas ar noteiktu platību, kas norāda, ka kopīpašumā ir noteikta lietošanas kārtība. Tomēr lietā nav atrodams dokuments, uz kura pamata šāda lietošanas kārtība ir ierakstīta. Tiesa šo apstākli nav pārbaudījusi un novērtējusi. Līdz ar to nav iespējams noteikt, vai strīdus būvniecībai visās tās daļās bija nepieciešams kopīpašnieku saskaņojums.

[9] Ja, pārbaudot iepriekšējā punktā norādīto apstākli, ir atzīstams, ka kopīpašnieku saskaņojums tomēr ir nepieciešams, tiesai jānoskaidro arī tas, vai saskaņojums netiek dots visās strīdus būvniecības daļās. No lietas šobrīd pirmšķietami var secināt, ka iebildumi ir saistīti ar starpsienu pārbūvi, nevis krāsns un logu maiņu.

Tāpat, ja kādā strīdus būvniecības daļā netiek dots saskaņojums, nepieciešams izvērtēt pieteicējas norādītos apsvērumus par to, ka pirms remonta veikšanas dzīvoklis nebija apdzīvojams. Proti, tiesai jānoskaidro nepieciešamie apstākļi un jāpamato savs viedoklis, vai strīdus būvniecība kādā tās daļā var tikt uzskatīta par nepieciešamu Civillikuma 1068.panta trešās daļas izpratnē. Turklāt tiesai pēc būtības jāizvērtē uzliktā pienākuma samērīgums. Kā Augstākā tiesa to vairākkārt ir norādījusi, patvaļīgās būvniecības lietās likumdevējs ir izdarījis lietderības apsvērumus, bet joprojām ir vērtējams samērīgums pienākumam atjaunot iepriekšējo stāvokli (*sal. Augstākās tiesas 2015.gada 26.maija sprieduma lietā Nr. SKA-64/2015 (A420531110) 5.punkts, 2010.gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKA-86/2010 (A42547706) 10.punkts*).

[10] Tiesas spriedumā formāli ir ietverti apsvērumi par Civillikuma 1068.panta trešo daļu un iestādes lēmuma samērīgumu. Tiesa pareizi norāda, ka atbilstoši Civillikuma 1068.panta trešajai daļai izņēmums no noteikumiem par rīcību ar kopīpašuma priekšmetu ir pieļaujams tad, ja kopīpašuma priekšmetā izdarāmas tādas pārgrozības, ko prasa nepieciešama vajadzība, piemēram, nepieciešams ēkas izlabojums. Tas nozīmē, ka kopīpašnieks bez citu piekrišanas var rīkoties, lai uzturētu lietas būtību vai pasargātu to no pilnīgas bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma. Tiesa bez izvērstāka pamatojuma atzina, ka šādi apstākļi lietā nepastāv, un, tā kā kopīpašnieku piekrišana ir nepieciešama, tās trūkumu tā atzina par nozīmīgu šķērsli, lai, ievērojot samērīguma apsvērumus, pieļautu pieteicējai labvēlīgākas sekas, proti, ļautu uzbūvēto saglabāt. Tiesa arī norādīja, ka iepriekšējā stāvokļa atjaunošana nenozīmē atjaunot sākotnējo slikto stāvokli, bet gan atjaunot telpas tādējādi, lai tās atbilstu iepriekšējā stāvokļa tehniskajiem un būvapjoma risinājumiem. Atzīstams, ka šī tiesas argumentācija ir vispārīga un nesaistīta ar konkrēto apstākļu izvērtējumu.

[11] Minētajos apsvērumos tiesai var pievienoties tiktāl, cik tie attiecas uz veiktajām izmaiņām telpu plānojumā, tas ir, sienu nojaukšanu un jaunu sienu izbūvi. Ja vien pieteicēja pietiekami nopietni nepamato, ka sākotnējais plānojums kādu konkrētu tehnisku iemeslu dēļ apdraud īpašuma saglabāšanu vai uzturēšanu, kas šobrīd ir maz ticams, Civillikuma 1068.panta trešajā daļā paredzētā izņēmuma piemērošanai šeit patiešām nav saskatāms pamats. Tādā ziņā nav nozīmes arī tam, vai nojauktās sienas ir nesošās vai nenesošās. Tās neatkarīgi no savas funkcijas ir kopīpašuma daļa. Apstāklis, kāda statusa sienas ir pārbūvētas, var būt nozīmīgs vienīgi tādējādi, vai trešā persona iebildumus izteikusi vispār par sienu pārbūvi, vai vienīgi pret nesošo sienu pārbūvi.

[12] Tāpat konkrēto apstākļu izvērtējums ir nepieciešams par pārējo būvniecības daļu. Attiecībā uz logiem, līdzīgi kā uz sienām, vispārīgi būtu atzīstams, ka tie ir kopīpašuma daļa. Tomēr šeit ir nepieciešama skaidrība, pirmkārt, vai logu nomaiņa citastarp ir pamatota ar nolietotu logu maiņas nepieciešamību (tiesa atzina, ka telpas bijušas sliktā stāvoklī) un šāda gadījuma konkrētajos apstākļos atbilstība Civillikuma 1068.pantā noteiktajam izņēmumam. Otrkārt, vai izbūvēto logu tehniskais risinājums (koka stikla paketes ar vēsturiskajiem logiem atbilstošu dalījumu) atbilst pieļaujamajam, t.i., vai noteiktā kārtībā veicot logu nomaiņu, pieteicēja varētu nonākt pie tāda paša risinājuma, kādu ir izbūvējusi. Šo apstākļu izvērtējums ļautu saprast, vai pieteicējai uzliktais pienākums nenovestu pie jauno logu nomaiņas ar tādiem pašiem logiem, kādi jau iebūvēti, kas acīmredzami nebūtu saprātīgi. Citādi būtu gadījumā, ja pieteicējas iebūvētie logi neatbilst konkrētajai būvei paredzētajām arhitektoniskajām u.tml. apbūves prasībām un tādējādi kā jebkurā gadījumā nepieļaujami būtu nomaināmi.

[13] Attiecībā uz jaunas krāsns uzstādīšanu, pirmkārt, ir noskaidrojams, ko šie uzstādīšanas darbi ietvēra – dūmkanālu, vēdināšanas kanālu u.tml. izbūvi, rekonstrukciju, nomaiņu vai kādu citu ietekmi vai vienīgi autonomas apkures iekārtas nomaiņu. Ja tā ir vienīgi autonomas apkures iekārta, noskaidrojams, vai tā ir uzskatāma par nekustamā īpašuma daļu. No tā ir atkarīgs secinājums, vai šajā gadījumā ir noticis kopīpašuma pārgrozījums vai, iespējams, vienīgi pieteicējai piederošas iekārtas, kas neietilpst kopīpašuma sastāvā, nomaiņa. Augstākā tiesa ir norādījusi, ka novecojušas, nolietotas, nefunkcionējošas autonomas apkures iekārtas nomaiņa pret jaunu, ciktāl tas nav saistīts ar kopīpašumā esoša objekta pārbūvi vai demontāžu u.tml., ir katra dzīvokļa īpašnieka ziņā un pārējo ēkas kopīpašnieku tiesības vai intereses neskar. Šādas darbības nav uzskatāmas par rīcību ar kopīpašumu Civillikuma 1068.panta izpratnē (*Augstākās tiesas 2018.gada 12.marta sprieduma lietā Nr. SKC-1/2018 10.2.punkts*). Norādītajā lietā atšķirībā no izskatāmās lietas strīds tika risināts dzīvokļu īpašumu, nevis kopīpašuma gadījumā, tādēļ norādītā atziņa pilnībā nav izmantojama, bet ir vērā ņemama, izdarot secinājumus par apkures sistēmas konstrukciju nodalīšanu atkarībā no to piederības nekustamajam īpašumam, proti, vai tās visas vispār ir nekustamā īpašuma (šajā gadījumā – kopīpašuma) sastāvdaļa. No tā ir atkarīgs jautājums par kopīpašnieku saskaņojuma nepieciešamību. Ja saskaņojums ir nepieciešams, arī šajā gadījumā ir jānovērtē Civillikuma 1068.panta trešās daļas, kā arī samērīguma principa piemērošana.

[14] Šādos apstākļos pārsūdzētais spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai pēc būtības.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 129.1panta pirmās daļas 1.punktu, 348.panta pirmās daļas 2.punktu un 351.pantu, Augstākā tiesa

**nosprieda**

Atcelt Administratīvās apgabaltiesas 2015.gada 27.oktobra spriedumu un nosūtīt lietu jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.

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

Spriedums nav pārsūdzams.