**Atbildīgā persona par patvaļīgas būvniecības novēršanu kopīpašumā**

No Civillikuma 1068.panta un taisnīguma principa izriet vispārīgs princips, ka situācijā, kurā patvaļīgu būvniecību kopīpašumā veicis viens no kopīpašniekiem, šis kopīpašnieks ir atbildīgs par patvaļīgās būvniecības novēršanu. Atbildība par patvaļīgas būvniecības novēršanu šādā situācijā gulstas uz personu, kura ir atbildīga par pašu patvaļīgo būvniecību.

Ja persona no kopīpašnieka, kas viņam atsevišķā lietošanā nodotajās telpās īstenojis būvniecību, iegādājas kopīpašuma domājamās daļas un kļūst par attiecīgo telpu lietotāju, šai personai ir jārēķinās, ka tās uzdevums nākotnē būs attiecīgā būvniecības procesa noslēgšana – tiesiskā būvniecības procesā īstenotas būvniecības nodošana ekspluatācijā vai prettiesiskā būvniecības procesā radīto seku novēršana.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2019.gada 16.septembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420387314, SKA-201/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:0916.A420387314.3.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2019:0916.A420387314.3.S)

Tiesa kopsēdē šādā sastāvā: senatori Ieva Višķere, Dzintra Amerika, Jautrīte Briede, Andris Guļāns, Vēsma Kakste, Anita Kovaļevska, Veronika Krūmiņa, Dace Mita, Valters Poķis, Līvija Slica un Rudīte Vīduša

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz SIA „BIB Real Estate” pieteikumu par Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2014.gada 11.septembra lēmuma Nr. DA-14-5171-nd atcelšanu, sakarā ar SIA „BIB Real Estate” kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2017.gada 21.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas būvvalde 2007.gadā bija izsniegusi būvniecību atļaujošo administratīvo aktu nekustamā īpašuma Rīgā, [adrese], vienam no domājamo daļu īpašniekiem viņa lietošanā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas bēniņu telpu rekonstrukcijai. Pēc būvatļaujas saņemšanas tika veikta bēniņu telpu rekonstrukcija, kas tostarp aptvēra jumta logu izbūvi un jaunu dzīvokļu izbūvi bēniņu telpās. Pēc tam būvniecību atļaujošais administratīvais akts, uz kura pamata minētie darbi veikti, tika atcelts, jo iestāde secināja, ka visi kopīpašnieki nebija piekrituši bēniņu telpu rekonstrukcijai.

Pieteicēja SIA „BIB Real Estate” 2009.gadā nopirka iepriekš minētajam kopīpašniekam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas. Pieteicējas lietošanā tika nodotas attiecīgās bēniņu telpas, un par to veikts ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā.

Rīgas pilsētas būvvaldes būvinspektors 2012.gadā apsekoja pieteicējas lietošanā esošās telpas un konstatēja, ka tajās ir veikti būvdarbi, lai arī būvniecību atļaujošais administratīvais akts ir atcelts. Būvinspektors secināja, ka būvdarbi atzīstami par patvaļīgu būvniecību. Tāpēc ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2014.gada 11.septembra lēmumu Nr. DA-14-5171-nd (turpmāk – pārsūdzētais lēmums) kā administratīvo procesu noslēdzošo administratīvo aktu pieteicējai noteikts pienākums sešu mēnešu laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas atjaunot pieteicējas lietošanā nodotos bēniņus iepriekšējā stāvoklī, kādā tie bija pirms būvvaldē 2007.gadā akceptētajā būvprojektā paredzēto būvdarbu veikšanas.

[2] Nepiekrītot tam, ka minētais pienākums nosakāms pieteicējai, pieteicēja vērsās Administratīvajā rajona tiesā ar pieteikumu par pārsūdzētā lēmuma atcelšanu.

[3] Administratīvā apgabaltiesa, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, ar 2017.gada 21.marta spriedumu noraidīja pieteicējas pieteikumu. Apgabaltiesas spriedums, citstarp pievienojoties pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, pamatots ar turpmāk norādītajiem apsvērumiem.

[3.1] Pieteicēja iegādājusies domājamās daļas no dzīvokļa īpašumos nesadalīta nekustamā īpašuma. Tātad īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas fiziskajām un juridiskajām personām kā kopīpašniekiem. Tā kā ēka, kurā atrodas strīdus īpašums, nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, šajā lietā Dzīvokļa īpašuma likums nav piemērojams.

[3.2] Patvaļīgas būvniecības seku novēršana ir publiski tiesisks pienākums, kuru nodrošinot, pašvaldībai ir no Būvniecības likuma 30.panta izrietošs pienākums lemt par iespēju novērst pārkāpumus. Minētā ietvaros tostarp jānoskaidro par patvaļīgās būvniecības novēršanu atbildīgā persona, kurai šis pienākums ir uzliekams. Situācijā, kad ir jāpavērš atpakaļ prettiesiskas būvniecības radītās sekas, atjaunojot tādu stāvokli, it kā patvaļīgās būvniecības nebūtu bijis, šis pienākums ir jāizpilda tai personai, kura ir identificējama kā atbildīga par prettiesiskās būvniecības novēršanu un vienlaikus bauda varas tiesību pār lietu. Līdz ar to pienākums ir uzliekams personai, kuras pārvaldībā ir konkrētā patvaļīgi pārbūvētā īpašuma daļa.

[3.3] No Civillikuma 864., 927. un 928.panta kopsakarā ar Būvniecības likuma 13.panta pirmo daļu un Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 112.punkta izriet, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ne vien ir jāatturas no patvaļīgas būvniecības veikšanas, bet gadījumā, ja īpašumā ir konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes, jāatjauno īpašums tādā stāvoklī un veidolā, kādā tas bija pirms patvaļīgo darbību veikšanas. Šāda pienākuma noteikšanu nav pamata uzskatīt par sodam pielīdzināmas sankcijas piemērošanu, un tas ne vienmēr saistāms ar patvaļīgo būvniecību faktiski veikušo personu.

[3.4] Ievērojot to, ka patvaļīgās būvniecības seku novēršana ir īpašnieka pienākums, to, ka īpašums kā kopīpašums pieder vairāk nekā 50 personām, kā arī Civillikuma 1071.pantā noteikto, ka uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām, pirmšķietami varētu izdarīt secinājumu, ka seku novēršanas pienākums būtu nosakāms visiem kopīpašniekiem. Tieši uz šādu risinājumu uzstāj arī pieteicēja. Tomēr šāds tiesību normu iztulkojums izskatāmās lietas apstākļos nebūtu pieļaujams.

Izskatāmajā lietā ar īpašnieku izteiktu gribu ir nostiprināta vienošanās (pirkuma līgumos un atzīmju veidā zemesgrāmatā), kurš īpašnieks lieto konkrēto nekustamā īpašuma daļu. Pieteicēja atbilstoši noslēgtajam pirkuma līgumam lieto tieši konkrēto bēniņu telpu.

Civillikuma 863.pantā noteikts: kas bauda vai vēlas baudīt kādas lietas labumus, tam arī jānes ar šo lietu saistītie pienākumi, kā arī trešās personas šai lietai vai tās dēļ taisītie izdevumi. Labumu no bēniņu lietošanas bauda tieši pieteicēja. Turklāt pieteicēja arī vēlējās baudīt (uz to norāda pieteicējas sākotnēji izrādītā interese pabeigt un legalizēt būvdarbus bēniņos, kuras esību tiesvedības laikā apstiprināja arī pieteicējas pārstāvis) tos labumus (no jauna izbūvēti, iepriekš nepastāvējuši dzīvokļi), kas radās patvaļīgās būvniecības rezultātā. Lietā nav nevienas norādes, ka pieteicēja ar šiem labumiem – nekustamo īpašumu 392,6 kv.m platībā (iespējamo ienākumu no šāda nekustamā īpašuma realizācijas) – būtu gatavojusies dalīties ar pārējiem kopīpašniekiem atbilstoši viņu domājamām daļām kopīpašumā.

Tā kā tieši pieteicēja bauda un vēlējās baudīt labumus, ko sniedz bēniņu lietošana, tad pieteicējai jānes ar šo lietošanu saistītie izdevumi, un iestāde pamatoti tikai pieteicēju ir noteikusi kā lēmuma adresātu un personu, kurai ir pienākums novērst patvaļīgās būvniecības sekas.

[3.5] Konkrētajā lietā būvdarbus, kuri atzīti pat patvaļīgiem, veicis iepriekšējais nekustamā īpašuma domājamo daļu īpašnieks, kura lietošanā bija strīdus bēniņu telpas. Tāpat nav strīda, ka īpašuma daļa, kurā veikta patvaļīgā būvniecība – bēniņu telpas –, pēc īpašumtiesību pārejas nodota lietošanā pieteicējai. Tātad ir identificējama konkrēta persona, kurai ir varas tiesības pār noteiktu tai lietošanā esošu īpašuma daļu, kurā veikta patvaļīgā būvniecība. Tālab pieteicējai kā nekustamā īpašuma domājamo daļu īpašniecei, kuras lietošanā ir attiecīgā patvaļīgi izbūvētā telpu grupa, ir publiski tiesisks pienākums novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas. Pieteicēja nav atbildīga par iepriekšējā īpašnieka veiktajiem būvdarbiem kā administratīvi sodāmu pārkāpumu, ja vien nav pierādīts, ka tos veikusi pati pieteicēja. Pieteicējas atbildība ir novērst tās īpašumā (un konkrēti identificējamā valdījumā esošā telpu grupā) konstatētās patvaļīgās būvniecības radītās sekas.

[4] Pieteicēja iesniedza kasācijas sūdzību par minēto apgabaltiesas spriedumu. Kasācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītajiem apsvērumiem.

[4.1] Tiesa pamatoti atzinusi, ka no tiesību normām izriet, ka pienākums novērst patvaļīgo būvniecību jāuzņemas personai, kas ir attiecīgā nekustamā īpašuma īpašnieks. Tas, ņemot vērā, ka pieteicējai pieder domājamās daļas nekustamajā īpašumā, nozīmē, ka visi nekustamā īpašuma īpašnieki atbilstoši savai kopīpašuma daļai ir atbildīgi par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu. Civillikuma 1069. un 1071.pants nostiprina vispārēju principu, ka uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes visiem kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.

[4.2] Tiesas uzskats, ka atbildība par patvaļīgas būvniecības novēršanu ir pakārtota kopīpašuma lietošanas, nevis īpašuma tiesībām, ir pretrunā Būvniecības likuma un Civillikuma normām un patvaļīgas būvniecības novēršanas institūta būtībai. Jautājumā par nelikumīgas būvniecības novēršanu likumdevējs izšķīries uzlikt minēto publisko pienākumu patvaļīgās būvniecības objekta īpašniekam neatkarīgi no viņa vainojamības būvniecības veikšanā.

Lietošanas tiesību piešķiršana ir ierasts kopīpašuma faktiskās lietošanas veids, un nav pamata to pielīdzināt dzīvokļa īpašumam, kur katram īpašniekam pieder gan atsevišķs dzīvoklis, gan domājamā daļa no ēkas koplietošanas daļām. Likumdevēja griba ir bijusi tiesisko seku ziņā nošķirt kopīpašumā esošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas no dzīvokļu īpašumos sadalītām dzīvojamām mājām (uz tām attiecinot Dzīvokļa īpašuma likumu). Tomēr saistībā ar patvaļīgas būvniecības seku novēršanu tiesas veiktā Civillikuma normu interpretācija noved pie tā, ka konkrētajā gadījumā tiek radītas Dzīvokļa īpašuma likuma regulējumam līdzīgas tiesiskās sekas, jo viena kopīpašnieka atbildība tiek pielīdzināta dzīvokļa īpašnieka atbildībai.

[4.3] Jāņem arī vērā, ka nekustamā īpašuma lietotājs var būt arī cita persona, kas lieto jeb kurai ir faktiska vara pār lietu (piemēram, īrnieks vai nomnieks). Tādējādi lietošanas tiesības nevar būt tiesisks pamats, lai personai (lietotājam) noteiktu pienākumu novērst patvaļīgu būvniecību. Šādas pieejas rezultātā publiski tiesiskā pienākuma izpilde var tikt ievērojami apgrūtināta, jo iestāde, kas uzrauga būvniecības tiesiskumu, var nezināt, kurš ir faktiskais lietotājs. Tāpat tas nonāk pretrunā ar Būvniecības likumā noteikto, ka atbildība par īpašumu jāuzņemas īpašniekam.

[4.4] Patvaļīgas būvniecības novēršana nav uzskatāma par izdevumiem, kas saistīti ar telpu lietošanu, jo nerodas telpu lietošanas rezultātā, bet prettiesiskas rīcības rezultātā.

[4.5] Ir nekonsekventi atdalīt tiesības būvēt no pienākuma uzņemties atbildību par patvaļīgu būvniecību. Proti, nav strīda, ka veikt ar kopīpašniekiem nesaskaņotu būvniecību nav atļauts, jo būvniecība ir rīcība ar kopēju lietu. Tātad tikai visiem kopīpašniekiem kopā ir tiesības lemt par būvniecību kopīpašumā. Šādos apstākļos jāatzīst, ka visi kopīpašnieki uzņemas kopīgu atbildību par nelikumīgi veiktajiem būvdarbiem, jo arī nelikumīgu būvdarbu gadījumā ir runa par rīcību ar kopīgu lietu. Nevar pastāvēt situācija, ka tiesība būvēt ir kopīga, bet atbildība par būvniecību ir individuāla.

[4.6] Tiesa nav pamatojusi, kāpēc pieteicējai jāuzņemas atbildība par patvaļīgo būvniecību, kas veikta attiecībā uz dzīvojamās mājas jumtu un ārsienām, kas neapšaubāmi ir visu kopīpašnieku lietošanā. Būtu neadekvāti uzskatīt, ka jumts ir tikai bēniņu telpu daļa un nodots lietošanā pieteicējai kopā ar bēniņu telpām. Sekojot tiesas motivācijai, ir pamats atzīt, ka visi kopīpašnieki lieto un attiecīgi gūst labumu no nelikumīgajā būvniecībā iesaistītajām konstrukcijām. Tāpēc visiem kopīpašniekiem ir nosakāms pienākums iesaistīties nelikumīgās būvniecības novēršanā.

**Motīvu daļa**

[5] Kasācijas tiesvedības ietvaros izšķirams, vai atbilstoši tiesiskajam regulējumam pienākums novērst patvaļīgās būvniecības sekas pieteicējai lietošanā nodotajā kopīpašuma daļā – bēniņu telpās – pamatoti noteikts pieteicējai.

[6] Tiesiska būvniecības procesa ievērošana ir visas sabiedrības interese, jo tikai tādā veidā iespējams nodrošināt, ka būvniecības rezultāts ir kvalitatīvs un drošs. Tāpēc, pastāvot patvaļīgas būvniecības gadījumam, pašvaldības kā institūcijas, kuras autonomā funkcija ir nodrošināt savas administratīvās teritorijas būvniecības procesa tiesiskumu, pienākums ir lemt par turpmāko rīcību saistībā ar patvaļīgās būvniecības objektu. Šāda lēmuma pieņemšanas primārais mērķis ir novērst prettiesiskās (būvniecību reglamentējošo aktu prasībām neatbilstošās) situācijas pastāvēšanu. Tādējādi Būvniecības likumā noteiktajā kārtībā pieņemts lēmums par patvaļīgas būvniecības novēršanu ir vērsts uz patvaļīgas būvniecības objekta sakārtošanu, savukārt par normatīvajos aktos noteiktās kārtības pārkāpšanu un patvaļīgas būvniecības veikšanu atbildīgās personas sodīšanai pašvaldības rīcībā ir citi līdzekļi (sk. Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 11.nodaļu).

Minēto iemeslu dēļ, risinot jautājumu par patvaļīgas būvniecības novēršanu, pašvaldības uzdevums primāri ir noskaidrot to personu, kura konkrētajos apstākļos publiski tiesiski atbild par konkrētā objekta (proti, objekta, kurā veikta patvaļīgā būvniecība) uzturēšanu, sakārtošanu un šajā objektā veikto darbību atbilstību tiesību normās izvirzītajām prasībām (*Senāta 2019.gada 26.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKA-262/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0426.A420139316.2.S) 8.punkts*).

[7] Tas, kā nosakāma persona, kura patvaļīgas būvniecības gadījumā atbild par patvaļīgās būvniecības objekta sakārtošanu, vispārīgi iezīmēts Būvniecības likuma 19.panta normās.

Atbilstoši minētā panta otrajai daļai, ja uz zemesgabala atrodas vai tiek būvēta zemes īpašniekam piederoša būve, par patvaļīgu būvniecību atbild zemes īpašnieks. Savukārt atbilstoši minētā panta trešajai daļai, ja uz zemesgabala atrodas vai tiek būvēta citai personai piederoša būve, par patvaļīgu būvniecību atbild būves īpašnieks.

Interpretējot minētās normas kopsakarā ar Civillikumā nostiprinātajām nekustamā īpašuma īpašnieka tiesībām un pienākumiem (Civillikuma 864., 927. un 1036.panta normas), atzīstams, ka šajās normās nostiprināts vispārīgs princips, ka nekustamā īpašuma īpašnieks uzskatāms par personu, kuras ekskluzīvā varā ir lemt par sava īpašuma izmantošanu, uzturēšanu un attiecīgi arī apbūvi. Savukārt līdzās nekustamā īpašuma īpašnieka tiesībām pastāv arī pienākums atbildēt par īpašuma izmantošanas (apbūves) atbilstību tiesību normu prasībām. Tāpēc tieši nekustamā īpašuma īpašnieks uzskatāms par to personu, kurai gan no vispārīgajiem Civillikuma noteikumiem, gan speciālā būvniecības regulējuma izriet tiesības un pienākums lemt un atbildēt par sava nekustamā īpašuma apbūvi. Minētais, kā atzīts Senāta praksē, vērtējot kopsakarā ar patvaļīgas būvniecības institūtu un tā jēgu, nozīmē, ka pamatā tieši nekustamā īpašuma īpašnieks uzskatāms par personu, kuras uzdevums ir novērst tās īpašumā esošu patvaļīgu būvniecību. Savukārt apstāklis, ka patvaļīgo būvniecību faktiski ir veikusi cita persona (proti, persona, kas nav konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieks), uzskatāms par tādu, kas rada nekustamā īpašuma īpašnieka īpašuma tiesību aizskārumu. Tāpēc šie jautājumi nekustamā īpašuma īpašnieka un patvaļīgās būvniecības veicēja starpā risināmi civiltiesiskā kārtībā (*Senāta 2019.gada 26.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKA-262/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0426.A420139316.2.S) 9. un 10.punkts*).

[8] Pamats atšķirīgi lūkoties uz situāciju ir tikai tad, ja iestādei ir zināms, ka konkrētais īpašums joprojām ir tās personas lietošanā, kura nepārprotami ir atbildīga par patvaļīgās būvniecības veikšanu (piemēram, nekustamā īpašuma nomas gadījumā). Šādā gadījumā atbilstoši taisnīguma principam pienākums novērst patvaļīgo būvniecību varētu tikt noteikts tai personai (piemēram, nomniekam), kura ir atbildīga par šīs būvniecības veikšanu.

Minētais princips ir attiecināms arī uz gadījumu, ja patvaļīgu būvniecību kopīpašumā veicis viens no kopīpašniekiem, nesaskaņojot to ar citiem kopīpašniekiem. Šāds kopīpašnieka pienākums izriet arī no Civillikuma 1068.panta. Proti, atbilstoši minētā panta pirmajai daļai 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.

Tādējādi no Civillikuma 1068.panta un taisnīguma principa izriet vispārīgs princips, ka situācijā, kurā patvaļīgu būvniecību kopīpašumā veicis viens no kopīpašniekiem, par patvaļīgās būvniecības novēršanu atbildīgs ir tas kopīpašnieks, kurš attiecīgās darbības ir veicis. Citiem vārdiem sakot, atbildība par patvaļīgas būvniecības novēršanu gulstas uz personu, kura ir atbildīga par pašu patvaļīgo būvniecību.

[9] Lai arī konkrētajā gadījumā pieteicēja nav uzskatāma par to personu, kura patvaļīgo būvniecību ir veikusi, turpmāk norādīto apsvērumu dēļ atzīstams, ka minētais vispārīgais princips pamato to, ka konkrētajos faktiskajos apstākļos pieteicēja ir atbildīga par patvaļīgas būvniecības novēršanu.

[10] Pieteicēja iegādājās nekustamā īpašuma domājamās daļas un ieguva savā lietojumā nekustamā īpašuma bēniņu telpas, kurās veikta patvaļīga būvniecība, 2009.gada 19.augustā. 2009.gada 16.septembrī Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1727 tika izdarīts ieraksts par to, ka minētās bēniņu telpas nodotas pieteicējas lietošanā.

Patvaļīgā būvniecība pieteicējas lietošanā nodotajās bēniņu telpās īstenota, pamatojoties uz nekustamā īpašuma domājamo daļu iepriekšējam īpašniekam adresēto būvatļauju. Tomēr minētās būvatļaujas darbība ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2008.gada 13.februāra lēmumu bija apturēta un laikā, kad pieteicēja iegādājās nekustamā īpašuma domājamās daļas, Administratīvās rajona tiesas tiesvedībā risinājās strīds par šā lēmuma tiesiskumu. Ar Administratīvās rajona tiesas 2009.gada 22.oktobra spriedumu iepriekšējā īpašnieka pieteikums tika noraidīts, un tādējādi tikai laikā, kad pieteicēja jau bija kļuvusi par nekustamā īpašuma domājamo daļu īpašnieci un konkrēto bēniņu telpu lietotāju, galīgi tika atrisināts jautājums par pieteicējas lietošanā nodotajās telpās īstenotās būvniecības tiesiskumu.

Šādos apstākļos, Senāta ieskatā, pieteicējai, iegādājoties nekustamā īpašuma domājamās daļas, bija pamats rēķināties ar to, ka tā būs pieteicējas kā nekustamā īpašuma domājamo daļu un konkrēto telpu lietotājas atbildība pabeigt iesākto būvniecības procesu. Proti, pieteicējai bija zināms, ka pieteicējas lietošanā nodoto telpu būvniecības process nav tiesiski noslēdzies ar telpu pieņemšanu ekspluatācijā. Tāpēc, iegūstot tiesības lietot bēniņu telpas, pieteicēja faktiski kļuva par šajās telpās īstenotā, bet vēl nenoslēgtā būvniecības procesa turpinātāju. Līdz ar to, iegādājoties nekustamā īpašuma domājamās daļas, pieteicējai bija jāsaprot, ka tās uzdevums nākotnē citstarp būs šā procesa noslēgšana – tiesiskā būvniecības procesā īstenotas būvniecības nodošana ekspluatācijā vai prettiesiskas būvniecības procesā radīto seku novēršana.

Šajā sakarā Senāts norāda, ka nebūtu pamatoti uzskatīt, ka pieteicējas atbildība būvniecības procesa noslēgšanā būtu vienīgi tajā situācijā, ja strīds par izdoto būvatļauju būtu noslēdzies ar secinājumu par būvatļaujas tiesiskumu un attiecīgi pieteicējas uzdevums būtu īstenoto būvniecību nodot ekspluatācijā. Jautājums par to, kādas turpmākās darbības pieteicējai saistībā ar iesākto būvniecības procesu būs jāveic, izriet no objektīviem apstākļiem, kas raksturo konkrētās būvniecības atbilstību normatīvo aktu prasībām.

[11] Papildus Senāts norāda, ka konkrētajos apstākļos šāda lēmuma pieņemšana, adresējot to pieteicējai, ļauj nodrošināt, ka efektīvi tiek sasniegti tie mērķi, kuru dēļ lēmums patvaļīgas būvniecības gadījumā tiek pieņemts, tādējādi šāda lēmuma pieņemšana kalpo sabiedrības interešu aizsardzībai. Proti, kā jau Senāts minēja un būtībā kasācijas sūdzībā norāda pati pieteicēja, lēmums par patvaļīgas būvniecības novēršanu tiek pieņemts, lai sakārtotu patvaļīgās būvniecības objektu un aizsargātu visas sabiedrības interesi – tiesiskas būvniecības procedūras nodrošināšanu. Tāpēc, izlemjot to, kurai personai nosakāms pienākums novērst patvaļīgās būvniecības sekas, iestādei, ievērojot tiesību normās noteikto, jāņem vērā arī tas, kura persona visefektīvāk var nodrošināt prettiesiskās situācijas novēršanu. Tā kā pieteicēja konkrētajā gadījumā ir nekustamā īpašuma domājamo daļu īpašniece, kuras lietošanā nodotas konkrētās bēniņu telpas, pieteicēja ir tā nekustamā īpašuma domājamo daļu kopīpašniece, kuras varā ir bez ierobežojumiem piekļūt tai nekustamā īpašuma daļai, kurā jānovērš patvaļīgā būvniecība. Uzdodot šādu pienākumu kopīpašniekiem, kuriem nav piekļuves konkrētai īpašuma daļai, netiktu nodrošināta efektīva patvaļīgās būvniecības seku novēršana.

[12] Pieteicēja kasācijas sūdzībā iebilst, ka nav konsekventi nodalīt tiesības būvēt (kas arī dalītas lietošanas gadījumā īstenojamas ar visu kopīpašnieku piekrišanu) no pienākuma uzņemties atbildību par nelikumīgu būvniecību (kas atbilstoši tiesas norādēm individuāli gulstas uz attiecīgās īpašuma daļas lietotāju). Pieteicēja uzskata, ka nevar pastāvēt situācija, kurā tiesības būvēt ir kopīgas, savukārt atbildība par nelikumīgu būvniecību ir individuāla un atkarīga no kopīpašnieku vienošanās par kopīpašuma lietojumu.

Šajā sakarā Senāts vispirms uzskata par nepieciešamu minēt, ka pienākums novērst patvaļīgo būvniecību, atšķirībā no tiesībām būvēt, kuras iestāde piešķir, pamatojoties uz būvnieka ierosinājumu, individuāli tiek noteiktas ar iestādes lēmumu neatkarīgi no adresāta gribas (*Senāta 2017.gada 25.maija sprieduma lietā Nr. SKA-38/2017 (A420499112) 7.punkts*). Tāpēc atšķirībā no gadījumiem, kuros kopīpašnieka tiesības būvēt (vai atsevišķos gadījumos saglabāt patvaļīgās būvniecības objektu) ir atkarīgas no pārējo kopīpašnieku apsvērumiem par īpašuma tiesību izmantošanu, vispārīgs pienākums novērst patvaļīgo būvniecību izriet no tiesību normām un tas nav atkarīgs no kopīpašnieku ieskata par sava īpašuma izmantošanu, bet saistāms ar atbildību par to, lai īpašuma izmantošana (un apbūve) atbilstu tiesību normu prasībām.

Senāts vispārīgi nesaskata nekonsekvenci tajā, ka būvniecībai kopīpašumā neatkarīgi no tā, ka atsevišķa kopīpašuma daļa nodota atsevišķu kopīpašnieku lietošanā, nepieciešams saņemt pārējo kopīpašnieku piekrišanu, savukārt pienākums novērst patvaļīgo būvniecību var tikt individuāli noteikts vienam konkrētam kopīpašniekam. Pēdējā gadījumā tiek risināts jautājums par prettiesiskās situācijas novēršanu, nevis paliekošu pārmaiņu radīšanu nekustamajā īpašumā. Tāpēc, nosakot, kurai personai ir jānovērš patvaļīgā būvniecība, ir noskaidrojams, kuras no tām personām, kuras ir tiesīgas risināt šo jautājumu, atbildībā ietilpst prettiesiskās situācijas risināšana.

[13] Pieteicēja kasācijas sūdzībā pauž uzskatu, ka tai nav jāuzņemas atbildība par patvaļīgo būvniecību, kas skar dzīvojamās mājas jumtu un ārsienas. Pieteicēja norāda, ka šādi darbi uzskatāmi par veiktiem visu kopīpašnieku kopīgajā lietošanā esošajā nekustamā īpašuma daļā – mājas jumtā.

Senāts piekrīt pieteicējai tiktāl, ka gan jumts, gan ēkas ārsienas uzskatāmas par visu kopīpašnieku īpašumā esošu kopīpašuma daļu, un labumu no šiem elementiem kopumā gūst visi kopīpašnieki. Tāpēc šo elementu uzturēšana vispārīgi ir visu kopīpašnieku kopējā atbildība. Vienlaikus ņemams vērā, ka ir pašsaprotami, ka atsevišķā lietošanā nodotās kopīpašuma telpās veikti būvdarbi var ietekmēt arī tādus elementus, kas paši par sevi nav nodoti kopīpašnieka atsevišķā lietošanā vienlaikus ar konkrēto telpu (piemēram, ēkas nesošās sienas, ārsienas, jumts). Tomēr tas pats par sevi nerada pamatu uzskatam, ka atsevišķā lietošanā nodotajās telpās īstenojot patvaļīgu būvniecību tā, ka tā skar šos kopējos elementus, konstatējamā patvaļīgā būvniecība automātiski šā iemesla dēļ kļūst par visu kopīpašnieku atbildību. Jebkurā gadījumā, nosakot par patvaļīgās būvniecības novēršanu atbildīgo personu, nepieciešams individuāli novērtēt veikto darbu raksturu.

Konkrētajā gadījumā jāņem vērā, ka pieteicējas lietošanā nodotajās telpās konstatētā patvaļīgā būvniecība citstarp aptver jumta konstrukciju (piemēram, logu) izbūvi, kā arī lietošanā nodoto telpu sadali vairākos dzīvokļos. No minētā izriet, ka pieteicējai kā bēniņu telpu lietotājai, pamatojoties uz lietojuma tiesību esību, nav uzdots novērst vispārīgus patvaļīgās būvniecības darbus, kas saistīti ar jumta vai ārsienu būvniecību, bet pieteicējai noteiktais pienākums nesaraujami saistīts ar pieteicējas lietošanā nodoto daļu izmantošanas nolūkā īstenoto būvniecību. Tādējādi, lai arī patvaļīgā būvniecība, kuras sekas pieteicējai uzdots novērst, skar kopīpašnieku kopējā lietošanā esošus elementus, šī būvniecība pēc savas būtības izpaužas nevis kopējo elementu pārbūvē kā tādā, bet pieteicējas lietošanā nodotās nekustamā īpašuma daļas apbūvē. Šādos apstākļos ir pamats uzskatīt, ka labumu no patvaļīgās būvniecības rezultāta gūst pieteicēja kā bēniņu telpu lietotāja jeb, citiem vārdiem sakot, patvaļīgas būvniecības rezultāts vērsts uz atsevišķā lietošanā nodoto telpu izmantošanu. Līdz ar to, neatkarīgi no tā, ka, skatoties formāli, patvaļīgā būvniecība patiešām skar kopējā lietošanā esošus elementus, tā ir pieteicējas kā attiecīgo telpu lietotājas atbildība novērst patvaļīgās būvniecības sekas, jo šī būvniecība cieši saistīta ar atsevišķā lietojumā nodotu telpu izmantošanu.

[14] Apkopojot minēto, tiesa kopumā pamatoti atzinusi, ka konkrētajā gadījumā atbildība par patvaļīgas būvniecības novēršanu kopīpašumā gulstas uz pieteicēju.

Līdz ar to pārsūdzētais apgabaltiesas spriedums atstājams negrozīts, bet pieteicējas kasācijas sūdzība noraidāma.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

Atstāt negrozītu Administratīvās apgabaltiesas 2017.gada 21.marta spriedumu, bet SIA „BIB Real Estate” kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.