**Dzīvokļa īpašnieka pienākums saņemt pārējo kopīpašnieku piekrišanu būvdarbiem dzīvokļa īpašumā, ja plānotā būvniecība ietekmē pārējo kopīpašnieku domājamo daļu apmēru**

Dzīvokļa īpašuma likuma normas pēc būtības nostiprina to pašu principu, kas noteikts Civillikuma 1068.panta pirmajā daļā, proti, ka ar kopīpašumu visi kopīpašnieki rīkojas kopīgi. Tādējādi, ja dzīvokļa īpašnieka plānotā būvniecība ietekmē kopīpašumā esošo daļu, tostarp ietekmējot arī pārējo kopīpašnieku domājamo daļu apmēru, šādas būvniecības veikšanai nepieciešams saņemt visu dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2020.gada 9.jūlija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420167316, SKA-205/2020**

[ECLI:LV:AT:2020:0709.A420167316.5.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2020%3A0709.A420167316.5.S)

Tiesa šādā sastāvā: senatores Vēsma Kakste, Jautrīte Briede, Dace Mita

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz [pers. A] pieteikumu par Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2016.gada 8.februāra lēmuma Nr. Da-16-133-ap atcelšanu, sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2018.gada 9.februāra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Nekustamais īpašums [adrese], sastāv no zemesgabala, uz kura atrodas dzīvojamā māja, biroja ēka un šķūņi. Pieteicējam [pers. A] dzīvojamā mājā pieder dzīvokļa īpašums Nr. 2. Rīgas pilsētas būvvalde 2015.gada 23.septembrī veica atzīmi par apliecinājuma kartes akceptu un būvdarbu nosacījumu izpildi pieteicēja iesniegtajā apliecinājuma kartē. Apliecinājuma karte paredzēja sadalīt dzīvokļa īpašumu Nr. 2, atdalītajai telpai mainot lietošanas veidu uz biroja telpu.

Viens no nekustamā īpašuma kopīpašniekiem [pers. B] (lietā pieaicināts trešās personas statusā) apstrīdēja apliecinājuma kartes akceptu, uzskatot, ka pieteicēja iecerētajai būvniecībai nepieciešams saņemt visu kopīpašnieku piekrišanu.

Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments 2016.gada 8.februārī atzina, ka apliecinājuma kartes saņemšanai pieteicējam bija nepieciešams saņemt visu nekustamā īpašuma kopīpašnieku piekrišanu. Tāpēc apliecinājuma kartes akcepts pieteicējam izsniegts nepamatoti.

[2] Nepiekrītot minētajam, pieteicējs vērsās tiesā.

[3] Administratīvā apgabaltiesa, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, ar 2018.gada 9.februāra spriedumu noraidīja pieteicēja pieteikumu. Spriedums pamatots ar turpmāk norādītajiem apsvērumiem.

[3.1] Nekustamais īpašums ir sadalīts dzīvokļu īpašumos. Tāpēc uz to ir attiecināmas ne tikai Civillikuma, bet arī Dzīvokļu īpašuma likuma normas. Tā kā arī pieteicējam pieder dzīvokļa īpašums un tādējādi arī domājamā daļa no nekustamā īpašuma, tad atbildētājs pamatoti ir atsaucies uz kopīpašuma tiesību institūtu, jo saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmo daļu kopīpašumā esošajā daļā ietilpst visi kopējie elementi (piemēram, ārtelpas, ārējās norobežojošās konstrukcijas, iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas u.tml.).

[3.2] Atbilstoši būvniecības ieceres paskaidrojuma rakstam pieteicēja dzīvokļa sadalīšanas projektā ir paredzēts no pieteicēja dzīvokļa atdalīt atsevišķu telpu un mainīt tai lietošanas veidu. Vērtējot dokumentāciju, nav pamata secināt, ka pieteicējs būvdarbus ir veicis tikai sev piederošajā nekustamajā īpašumā. Būvniecības rezultātā izveidots jauns nekustamā īpašuma objekts, kas zemesgrāmatā reģistrēts kā dzīvokļa īpašums. Tāpat pieteicējs ir veicis virkni būvdarbu, kas skar kopīpašumā esošos elementus – būvniecības iecere paredz sanitāri tehnisko ierīču pārbūvi, paredzētas izmaiņas dzīvokli Nr. 2 un jaunizveidojamo dzīvokli Nr. 2A norobežojošajā sienā, kā arī, pamatojoties uz konkrēto apliecinājuma kartes akceptu, pieteicējs legalizējis iepriekš veiktās izmaiņas ēkas fasādē un koplietošanas telpā esošo kāpņu likvidāciju.

[3.3] Minēto iemeslu dēļ pieteicēja būvniecības iecere ir skārusi īpašuma daļu, kas pārsniedz atsevišķā īpašuma robežas, proti, būvdarbi ir veikti kopīpašumā, uz ko attiecināma Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta pirmā daļa, atbilstoši kurai konkrēto darbu veikšanai ir nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu. Tā kā pieteicējs šo piekrišanu nav saņēmis, atzīstams, ka viņš nav ievērojis tiesību normās noteikto kārtību, kādā veicama būvniecība daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, secīgi konstatējams citu kopīpašnieku tiesību aizskārums.

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

[4.1] Tiesa nepareizi konstatējusi, kāda būvniecība notikusi šajā lietā aplūkojamā apliecinājuma kartes akcepta īstenošanas ietvaros. Būvniecības rezultātā tika plānota dzīvokļa Nr. 2 sadalīšana divos atsevišķos dzīvokļu īpašumos, atdalot vienu telpu no dzīvokļa Nr. 2 un mainot tās lietošanas veidu, neskarot ēkas fasādi, nesošās konstrukcijas, logus, ieejas durvis, koplietošanas inžerniertīklus un citus atsevišķā īpašumā esošos dzīvokļus. Pretēji tiesas secinājumam, citas dzīvokļa Nr. 2 telpas netika pārplānotas (izveidotas jaunas starpsienas, aizbūvētas ailas). Šī būvniecība tika īstenota cita būvprojekta ietvaros.

[4.2] Tiesa kļūdaini tulkojusi Dzīvokļa īpašuma likuma normas, secinot, ka dzīvojamā māja, kurā atrodas tikai pieteicējam, [pers. C] un SIA „[Nosaukums]” piederošie dzīvokļu īpašumi, ir arī [pers. D] un [pers. B] kopīpašums. Šīm personām pieder dzīvokļi citās kopīpašuma ēkās. Savukārt pieteicēja plānotajai būvniecībai ir piekrituši tie dzīvokļu īpašnieki, kuru dzīvokļi ir izvietoti dzīvojamā ēkā un šo dzīvokļu īpašumu skaits pārsniedz 51% no kopējā dzīvokļu īpašumu skaita. Tiesa nav vērtējusi [pers. D] un [pers. B] aizskārumu. Tā kā minēto personu dzīvokļu īpašumi atrodas citās nekustamā īpašuma ēkās, tad dzīvojamās mājas pārbūve viņu intereses skar tikai formāli.

**Motīvu daļa**

[5] Tiesa pārsūdzētajā spriedumā secinājusi, ka pieteicēja iecerētās būvniecības īstenošanai nepieciešams iegūt visu nekustamā īpašuma kopīpašnieku piekrišanu. Kasācijas tiesvedības ietvaros izšķirams, vai tiesa pieļāvusi kasācijas sūdzībā norādītos tiesību normu pārkāpumus, izdarot minēto secinājumu.

[6] Pieteicējam pieder dzīvokļa īpašums dzīvojamā mājā nekustamajā īpašumā [adrese]. Nekustamais īpašums sastāv no zemesgabala, uz kura atrodas dzīvojamā ēka ar jumta izbūvi (kadastra apzīmējums Nr. [Numurs A]), biroju ēka (būves kadastra apzīmējums Nr. [Numurs B]) un šķūņi (būves kadastra apzīmējums Nr. [Numurs C] un Nr. [Numurs D]). Nekustamais īpašums sadalīts dzīvokļu īpašumos – dzīvokļos un nedzīvojamās telpās. Tātad, kā pareizi secinājusi tiesa, vērtējot pieteicēja iecerētās būvniecības pieļaujamību un tās veikšanai izvirzāmās prasības, piemērojamas gan Dzīvokļa īpašuma likuma, gan Civillikuma normas.

[7] Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta pirmajai daļai dzīvokļa īpašniekam ir tiesības bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet ievērojot normatīvo aktu prasības, rekonstruēt, renovēt vai restaurēt atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus. Minētā panta trešā daļa noteic, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu šajā likumā noteiktajā kārtībā.

Saskaņā ar šā likuma 16.panta pirmo daļu dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Atbilstoši minētā panta otrās daļas 1.punktam vienīgi dzīvokļa īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu). Savukārt atbilstoši likuma 17.panta piektajai daļai, lai pieņemtu lēmumu par minētās būvniecības veikšanu, nepieciešams, lai „par” nobalso visi dzīvokļu īpašnieki.

No minētajām normām izriet, ka Dzīvokļa īpašuma likuma normas pēc būtības nostiprina to pašu principu, kas noteikts Civillikuma 1068.panta pirmajā daļā, proti, ka ar kopīpašumu visi kopīpašnieki rīkojas kopīgi. Tādējādi, ja dzīvokļa īpašnieka plānotā būvniecība ietekmē kopīpašumā esošo daļu, tostarp ietekmējot arī pārējo kopīpašnieku domājamo daļu apmēru, šādas būvniecības veikšanai nepieciešams saņemt visu dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu (sal. *Senāta 2019.gada 30.septembra sprieduma lietā Nr. SKA‑67/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0930.A420329714.2.S) 6.punkts*).

[8] Pieteicēja centrālie iebildumi ir, ka, vērtējot pieteicēja iecerētās būvniecības pieļaujamību un tai izvirzāmās prasības, tiesa ņēmusi vērā arī to kopīpašnieku tiesības, kuriem pieder dzīvokļi citās nekustamā īpašuma ēkās. Pieteicējs uzskata, ka, vērtējot, vai pieteicēja īstenotajai būvniecībai ir saņemta nepieciešamā piekrišana, konkrētajā gadījumā jāņem vērā tikai to dzīvokļu īpašnieku viedoklis, kuriem pieder dzīvokļi tieši dzīvojamā mājā.

Senāts tam nepiekrīt. Konkrētajā gadījumā nekustamais īpašuma [adrese] ir visu tā kopīpašnieku kopīpašums. Tas nozīmē, lai arī kopīpašniekiem atsevišķā īpašumā pieder dzīvokļi un nedzīvojamās telpas dažādās nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošās ēkās, gan šo ēku kopīpašuma elementi, gan zeme, uz kuras tās ir izvietotas, ir šo personu kopīpašums. Minētais apliecinājuma kartes akcepta izsniegšanas laikā izrietēja no Rīgas pilsētas zemesgrāmatā nostiprinātā, proti, ka [pers. D] un [pers. B] piederēja arī domājamās daļas no dzīvojamās ēkas. Tas pats par sevi prasa respektēt arī šo personu īpašuma tiesības, un minētos secinājumus neietekmē pieteicēja plaši atreferētās likuma normas, kas reglamentē dzīvokļa īpašumu. Nekustamā īpašuma, tostarp kopīpašuma, sastāvu pats par sevi var nenoteikt tas, vai vairākas ēkas atrodas uz viena zemesgabala. Tiesa tādā veidā arī nav interpretējusi tiesību normas, kas regulē dzīvokļa īpašumu izveidošanu, ko tiesai kasācijas sūdzībā pārmet pieteicējs. Nekustamā īpašuma sastāvs tiek noteikts tā izveidošanas laikā. Latvijā ir gadījumi, kad daudzdzīvokļu nekustamais īpašums, kurā izveidoti dzīvokļu īpašumi, kas pieder vairākām personām, sastāv no zemesgabala un vairākām uz tā esošām ēkām. To, ka šāds īpašums ir izveidots arī konkrētajā gadījumā, kā jau norādīts, apliecina ieraksti zemesgrāmatā.

[9] Apliecinājuma kartes akcepts, kura prettiesiskumu apstiprinājis gan departaments, gan attiecīgi arī tiesa, izsniegts pieteicējam īpašumā esošā dzīvokļa īpašuma sadalīšanai, atdalītajai daļai mainot lietošanas veidu uz biroja telpu. Kā secinājusi tiesa, vērtējot būvniecības ieceres dokumentāciju, pieteicēja iecerētie būvdarbi paredz biroja darbinieku vajadzībām izveidot koplietošanas tualeti. Pārplānojums veikts ar vieglas alumīnija karkasa konstrukcijas starpsienām, nojaucamas nenesošās starpsienas. Tāpat tiesa, vērtējot pieteicēja īstenoto būvniecību kopsakarā ar būvniecības dokumentāciju, secinājusi, ka pieteicējs, izmantojot ar apliecinājuma kartes akceptu piešķirtās tiesības, faktiski panācis izmaiņu veikšanu fasādē (logu izbūves), kā arī koplietošanas telpā esošo kāpņu likvidāciju.

Pieteicējs kasācijas sūdzībā vispārīgi iebilst tiesas secinātajam, norādot, ka tiesa neesot izpratusi, kāda tieši būvniecība notikusi atbilstoši tieši šajā lietā aplūkojamam apliecinājuma kartes akceptam. Pieteicējs uzsver, ka konkrētā apliecinājuma kartes akcepta īstenošanas ietvaros neesot pārplānotas citas dzīvokļa īpašuma Nr. 2 telpas (izbūvētas starpsienas, aizbūvētas ailas). Saistībā ar minēto pieteicējs atsaucas uz citu būvniecību atļaujošo administratīvo aktu, kas esot izsniegts tieši dzīvokļa īpašuma Nr. 2 pārbūvei. Šīs pārbūves rezultātā, kā norāda pieteicējs, dzīvokļa īpašums Nr. 2 atkārtoti sadalīts divos dzīvokļa īpašumos, izbūvējot jaunas ieejas durvis no kāpņu telpas un izbūvējot jaunu sanitāro mezglu un virtuves zonu.

Atbildot uz šiem pieteicēja iebildumiem, Senāts norāda turpmāk minēto.

[10] Lai arī tiesa, atreferējot pieteicēja plānotos būvdarbus, ir atsaukusies arī uz darbībām, kas iecerētas dzīvokļa īpašuma Nr. 2 turpmākai pārplānošanai un sadalei, no tālākās tiesas argumentācijas kopumā ir redzams, ka tiesa, vērtējot pieteicēja iecerētajai būvniecībai izvirzāmās prasības, ir pievērsusies tieši to būvdarbu novērtējumam, kas attiecas uz šajā lietā ar aplūkojamo apliecinājuma kartes akceptu atļauto būvniecību.

Attiecībā uz tālāko dzīvokļa īpašuma Nr. 2 pārbūves procesu tiesa, noraidot trešo personu iebildumus, ir uzsvērusi, ka jaunu ieejas durvju izbūve ir norisinājusies citas būvniecības ieceres īstenošanas ietvaros, kuras rezultātā vēlāk atdalīts un izveidots dzīvokļa īpašums Nr. 2D (dzīvokļa īpašums, kas izveidots, īstenojot ar šo citu pieteicēja norādīto būvniecību atļaujošo administratīvo aktu piešķirtās tiesības). Tātad tiesa nav saistījusi jaunu ieejas durvju izbūvi ar šajā lietā aplūkojamo apliecinājuma kartes akceptu. Tāpat, pretēji pieteicēja iebildumiem, tiesas norādes par izmaiņām norobežojošajos elementos ir minētas saistībā ar dzīvokļa īpašuma Nr. 2 un jaunizveidojamā dzīvokļa īpašuma Nr. 2A norobežošanu, nevis attiecas uz turpmākajiem dzīvokļa īpašumā Nr. 2 veiktajiem būvdarbiem. Tādējādi pretēji kasācijas sūdzības iebildumiem tiesa, vērtējot pieteicēja iecerēto būvdarbu pieļaujamību, nav pievērsusies tiem būvdarbiem, kurus pieteicējs tālāk iecerējis, lai atkārtoti sadalītu dzīvokļa īpašumu Nr. 2, izveidojot dzīvokļa īpašumu Nr. 2D.

Pieteicējs vispārīgi norāda, ka šajā lietā aplūkojamais apliecinājuma kartes akcepts un attiecīgā būvniecības ieceres dokumentācija neparedzēja ar plānoto būvniecību skart ēkas fasādi, nesošās konstrukcijas logus vai koplietošanas inženiertīklus. Tomēr šādi vispārīgi formulēti iebildumi nenorāda uz kļūdām tiesas izdarītajos secinājumos, vien pauž no tiesas atšķirīgu viedokli par plānotās būvniecības raksturu. Šajā ziņā jāņem vērā, ka gan sanitāro telpu, gan starpsienu izmaiņas tieši paredz apliecinājuma kartei pievienotais paskaidrojuma raksts. Savukārt, kā secinājusi tiesa, saistībā ar iepriekš īstenoto un būvniecības ieceres dokumentācijā ietverto logu izbūvi un kāpņu likvidāciju kadastra dati ir aktualizēti, pamatojoties tieši uz šajā lietā aplūkojamo apliecinājuma kartes akceptu. Saistībā ar pēdējo pieteicējs kasācijas sūdzībā nav izteicis nekādus iebildumus.

Ņemot vērā minēto, kasācijas sūdzības argumenti par tiesas pieļautiem procesuālo vai materiālo tiesību normu pārkāpumiem nav pamatoti, vien pauž vispārīgu viedokli par to, ka tiesa, vērtējot pieteicēja iecerētos būvdarbus, izdarījusi kļūdainus secinājumus. Tomēr šādi vispārīgi apsvērumi, iztrūkstot konkrētiem argumentiem un pamatojumam par kļūdām pierādījumu novērtēšanā vai lietas apstākļu noskaidrošanā, nedod pamatu uzskatīt par kļūdainiem tiesas izdarītos secinājumus. Līdz ar to, ievērojot, ka kasācijas instances tiesas uzdevums nav atkārtoti novērtēt pierādījumus un pašai pārvērtēt lietas faktiskos apstākļus, Senāts atzīst, ka pieteicējs kasācijas sūdzībā nav norādījis tādus kasācijas kārtībā pārbaudāmus apsvērumus, kas liktu apšaubīt tiesas izdarītos secinājumus.

[11] Ievērojot minēto, Senāts atzīst, ka tiesa, ievērojot pieteicēja plānotos darbus un šo darbu ietekmi uz kopīpašumu, konkrētajā gadījumā pamatoti secinājusi, ka pieteicēja iecerētās būvniecības īstenošanai ir nepieciešams saņemt visu dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu. Tiesa pamatoti ir atzinusi, ka pieteicēja konkrētajā gadījumā iecerētā būvniecība pēc jēgas ir vērsta uz jauna dzīvokļa īpašuma izveidošanu, kas tādējādi ietekmēs visu kopīpašnieku tiesības, savukārt minētā mērķa sasniegšanai pieteicējs ir plānojis veikt tādus būvdarbus, kas skar kopīpašumā esošos elementus. Šādas būvniecības īstenošanai nepieciešams saņemt visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanu (sal. *Senāta 2016.gada 24.maija sprieduma lietā Nr. SKC‑68/2016 (C30497611) 7.4.punkts*).

[12] Apkopojot minēto, pārsūdzētais tiesas spriedums atstājams negrozīts, bet pieteicēja 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 2018.gada 9.februāra spriedumu, bet [pers. A] kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.