**Kopīpašnieka vai dzīvokļa īpašnieka piekrišana būvniecībai vēlāk nav atsaucama tikai tāpēc, ka kopīpašnieks vai dzīvokļa īpašnieks ir pārdomājis un vairs nevēlas konkrētās ieceres īstenošanu**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2020.gada 26.oktobra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420249016, SKA-287/2020**

[ECLI:LV:AT:2020:1026.A420249016.10.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2020%3A1026.A420249016.10.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 9.jūnija lēmuma Nr. DA-16-740-ap atcelšanu daļā, sakarā ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2018.gada 24.aprīļa spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Pieteicējam [pers. A] pieder dzīvoklis, bet trešajai personai SIA „[nosaukums]” biroja telpas daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā [adrese].

 Rīgas pilsētas būvvalde 2013.gada 19.jūnijā izsniedza trešajai personai būvatļauju biroja telpu rekonstrukcijai. Būvprojekts paredzēja arī jaunas ieejas izbūvi trešās personas īpašumā esošajām telpām, pazeminot loga ailas līdz esošās grīdas līmenim.

Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments (turpmāk – departaments) 2013.gada 10.septembrī pieņēma lēmumu (turpmāk – lēmums par būvatļaujas darbības apturēšanu), ar kuru apturēja izsniegtās būvatļaujas darbību daļā par loga ailu pazemināšanu, jo secināja, ka trešās personas iecerētās būvniecības īstenošanai nav saņemta nepieciešamā dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišana. Lēmums paredzēja, ka būvatļaujas darbības atjaunošanai trešajai personai nepieciešams iegūt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu.

Trešā persona minēto lēmumu pārsūdzēja tiesā, un pēc tās pieteikuma tika ierosināta administratīvā lieta Nr. A420485513. Administratīvā apgabaltiesa, izskatījusi minēto lietu apelācijas kārtībā, 2016.gada 2.marta spriedumā secināja, ka lēmums par būvatļaujas darbības apturēšanu pieņemts pamatoti. Tiesa konstatēja, ka lēmuma par būvatļaujas darbības apturēšanu pieņemšanas laikā trešā persona ieguvusi 17 dzīvokļu īpašnieku piekrišanu, bet tiesvedības laikā pieteicēja ir saņēmusi arī būvniecības ierosināšanai trūkstošās trīs dzīvokļu īpašnieku balsis. Tādējādi tiesa atzina lēmumu par būvatļaujas darbības apturēšanu par tiesisku, vienlaikus norādot, ka trešajai personai nav šķēršļu atkārtoti vērsties iestādē, lūdzot būvatļaujas darbību atjaunot.

[2] Pamatojoties uz minētajā spriedumā secināto un trešās personas iesniegumu, departaments 2016.gada 9.septembrī pieņēma lēmumu Nr. DA-16-740-ap (turpmāk – lēmums par būvatļaujas darbības atjaunošanu), ar kuru atjaunoja trešajai personai izsniegtās būvatļaujas darbību.

Nepiekrītot minētajam, pieteicējs vērsās tiesā.

[3] Administratīvā apgabaltiesa, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, ar 2018.gada 24.aprīļa spriedumu apmierināja pieteicēja pieteikumu un atcēla lēmumu par būvatļaujas darbības atjaunošanu. Tiesas spriedums pamatots ar turpmāk norādītajiem apsvērumiem.

[3.1] Ņemot vērā pieteicēja iebildumus, šajā lietā var pārbaudīt iesniegtos pierādījumus par to, vai trešās personas būviecerei lēmuma par būvatļaujas darbības atjaunošanu pieņemšanas brīdī bija nepieciešamā piekrišana.

[3.2] Tiesa administratīvā procesa kārtībā nav tiesīga pārbaudīt dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma pieņemšanas kārtību, arī to, vai šāda lēmuma pieņemšana notikusi procesuāli pareizi. Tāpēc konkrētās tiesvedības ietvaros nav jāvērtē pieteicēja apsvērumi par trešās personas veiktās aptaujas procesuālajiem aspektiem. Tomēr konkrētajā gadījumā no lietā iesniegtajiem pierādījumi (aptaujas protokoliem) nav iespējams gūt pārliecību, ka ir objektīvi noskaidrots dzīvokļu īpašnieku viedoklis un iesniegtie aptaujas protokoli apstiprina, ka trešās personas būviecerei ir saņemts vairākuma atbalsts.

[3.3] Trešā persona 2012.gadā un laikā līdz 2013.gada 10.septembrim (kad tika pieņemts lēmums par būvatļaujas darbības apturēšanu) veica dzīvokļu īpašnieku aptauju, kurā piekrišanu trešās personas iecerētajai būvniecībai bija izteikuši 18 dzīvokļu īpašnieki. Ir konstatējams, ka viena dzīvokļu īpašniece šajā aptaujā atsaukusi iepriekš sniegto piekrišanu. Tātad lēmuma par būvatļaujas darbības apturēšanu pieņemšanas laikā nebija saņemts pietiekams dzīvokļu īpašnieku piekrišanu skaits trešās personas iecerētās būvniecības apstiprināšanai. Tas secināts arī administratīvajā lietā Nr. A420485513. Paralēli trešās personas veiktajai aptaujai pieteicējs laikā no 2013.gada 14.jūlija līdz 28.augustam veica savu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku aptauju, vācot parakstus pret trešās personas plānoto būvniecību. Kopumā pret trešās personas būvieceri nobalsoja 27 dzīvokļu īpašnieki, tostarp deviņi dzīvokļu īpašnieki, kas iepriekš bija piekrituši trešās personas būviecerei. Šie aptaujas rezultāti bija iestādes rīcībā, taču tā, norādot, ka personai neesot tiesību atsaukt iepriekš sniegto piekrišanu, šo aptauju nevērtēja. Arī trešā persona turpināja aptauju un laikā no 2013.gada 30.septembra līdz 2016.gada 11.janvārim ieguva vēl piecu dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

[3.4] Šādos apstākļos atzīstams, ka iestādes rīcībā tomēr nebija objektīvi un dzīvokļu īpašnieku vairākuma viedokli reprezentējoši aptaujas rezultāti. Apstākļos, kuros vieni un tie paši dzīvokļu īpašnieki sākotnēji ir piekrituši trešās personas iecerētajai būvniecībai, vēlāk pārdomājuši un balsojuši pret to, savukārt daži no tiem vēlāk atkal pārdomājuši un piekrituši konkrētajai iecerei, nav pamata atsaukties uz Civillikuma 1432.pantā nostiprināto, ka personas izteikta piekrišana noteiktai rīcībai vēlāk nevar tikt atsaukta. Ja atzītu par pieļaujamu aptaujas rezultātu, ar kuru iepriekš ,,pret” balsojusī persona pēdējā aptaujā tomēr balso ,,par” trešās personas būvieceri, nav saprotams objektīvs pamatojums, kāpēc šādos pašos apstākļos būtu ignorējami pieteicēja veiktās aptaujas rezultāti. Paturot prātā, ka daži dzīvokļu īpašnieki tomēr vēlāk atkal mainīja domas un nobalsoja pret trešās personas būvniecības ieceri, kopumā ir konstatējamas 23 personas, kuru viedoklis, iebilstot pret trešās personas plānoto būvniecību, ir palicis nemainīgs un kas pārsniedz dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei nepieciešamo balsu skaitu (konkrētajā gadījumā pusi no dzīvokļu īpašniekiem). Šādos apstākļos iestādei pirms lēmuma par būvatļaujas darbības atjaunošanu pieņemšanas bija jāņem vērā visi šie apstākļi un jānoteic trešajai personai pienākums veikt atkārtotu dzīvokļu īpašnieku aptauju.

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

[4.1] Pieteicēja veiktā dzīvokļu īpašnieku aptauja bija jau tās tiesas rīcībā, kura pieņēma spriedumu administratīvajā lietā Nr. A420485513. Šajā lietā tiesa, vērtējot minētās aptaujas tiesiskumu, nekonstatēja, ka dzīvokļu īpašniekiem būtu tiesības atsaukt iepriekš sniegto piekrišanu. Vienlaikus tiesa minētajā spriedumā secināja, ka trešā persona ir ieguvusi trūkstošās dzīvokļu īpašnieku balsis. Tādējādi departamentam bija jāpieņem trešajai personai labvēlīgs lēmums par būvatļaujas darbības atjaunošanu, jo departamentam nav tiesību pārvērtēt spēkā stājušos spriedumu.

[4.2] Tas, vai kāda cita persona ir piekritusi konkrētajai būvniecībai, ir jānoskaidro kā fakts, neanalizējot piekrišanas došanas apstākļus. Iepriekšējās piekrišanas atsaukšana ir pieļaujama tikai izņēmuma gadījumā (piemēram, ja tiek konstatēts, ka tā iegūta prettiesiski vai nelabticīgi). Šobrīd nav konstatējami apstākļi, kas, pretēji civiltiesiskās stabilitātes principam, ļautu atsaukt iepriekš sniegto piekrišanu. Arī tiesa uz šādiem objektīviem apstākļiem nav norādījusi. Ne būvvaldei, ne departamentam nav tiesību izšķirt dzīvokļu īpašnieku starpā radušos strīdu, kurā puses regulāri maina viedokli par konkrētas būvniecības ieceres pieļaujamību. Tiesa kļūdaini saskatījusi šādu iestādes kompetenci.

[5] Trešā persona pievienojās departamenta kasācijas sūdzībai, norādot, ka piekrīt kasācijas sūdzībā paustajiem apsvērumiem.

[6] Pieteicējs iesniedza paskaidrojumus par kasācijas sūdzību, kuros norāda, ka nepiekrīt tajā norādītajiem apsvērumiem.

**Motīvu daļa**

[7] Lietā ir konstatēts, cik dzīvokļu īpašnieku gan būvatļaujas izsniegšanas laikā, gan vēlāk ir devuši piekrišanu trešās personas būvniecībai. Tomēr tiesas galīgais secinājums par piekrišanu nepietiekamību balstās uzskatā, ka dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības atsaukt iepriekš konkrētai būvniecības iecerei sniegtu piekrišanu. Proti, apgabaltiesa secinājusi, ka paralēli trešās personas veiktajai aptaujai arī pieteicējs veica aptauju, kurā pret trešās personas iecerēto būvniecību kopumā nobalsoja 23 personas (tostarp tādas personas, kas iepriekš trešās personas veiktajā aptaujā bija piekritušas šai būvniecībai). Tāpēc, uzskatot, ka šādu situāciju nav pamata aplūkot atšķirīgi kā to, kurā tiek akceptēts, ka persona tomēr piekrīt tādai būvniecībai, kurai tā iepriekš nav piekritusi, apgabaltiesa atzina, ka trešā persona nav ieguvusi būvniecībai nepieciešamo piekrišanu. Attiecīgi apgabaltiesa atzina, ka iestādei, lai atļautu trešās personas iecerēto būvniecību, bija jālūdz trešajai personai rīkot jaunu dzīvokļu īpašnieku aptauju.

Senāts minētajiem tiesas secinājumiem turpmāk norādīto apsvērumu dēļ nepiekrīt.

[8] Viens no tiesiska būvniecības procesa pamatprincipiem ir prasība personai, kura iecerējusi veikt būvniecību, saskaņot šīs būvniecības veikšanu ar citām personām, kuru tiesības un tiesiskās intereses būvniecība skar.

Minētā principa jēga ir nodrošināt, lai tādas paliekošas pārmaiņas kā būvniecība nekustamajā īpašumā tiktu pieļautas tikai ar šā nekustamā īpašuma īpašnieka piekrišanu. Šis princips būtībā nostiprināts gan tiesību normās, kas paredz, ka būvniecība saskaņojama ar zemesgabala vai būves īpašnieku (piemēram, Būvniecības likuma 15.panta pirmās daļas 2.punkts, spēku zaudējušā Būvniecības likuma 3.panta pirmā daļa), gan izriet no Civillikuma regulējuma, kas vispārīgi reglamentē jautājumus par nekustamā īpašuma izmantošanu (piemēram, Civillikuma 1068.panta). Līdz ar to tā ir personas, kura vēlas būvēt, interese un atbildība iegūt plānotās būvniecības ierosināšanai un īstenošanai nepieciešamo piekrišanu. Savukārt iestādei, administratīvā procesa ietvaros lemjot par būvatļaujas izdošanu, šādas piekrišanas esība ir jākonstatē kā fakts (sal. *Senāta 2019.gada 23.septembra sprieduma lietā Nr. SKA-88/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0923.A420265615.2.S) 5.punkts*).

[9] Senāta judikatūrā jau iepriekš uzsvērts, ka piekrišanas būvēt sniegšana pēc savas būtības ir civiltiesisks darījums. No šāda aspekta piekrišanas sniegšana vispārīgi, ja vien paši darījuma dalībnieki par to tieši nav vienojušies vai nav konstatējams gribas īstuma trūkums (proti, nepastāv maldības, spaidu vai viltus apstākļi), nav atceļams.

Atbilstoši jēgai piekrišana ir saistāma ar to darbību izpildi, kurām tā ir dota. Tādēļ personai, kuras mērķis ir veikt attiecīgo darbību (būvniecību) un kura ir no trešajām personām saņēmusi šīs būvniecības īstenošanai nepieciešamo piekrišanu, vispārīgi jābūt iespējai iecerētās darbības uzsākt un pabeigt.

Tiesību normas nenosaka brīdi, kurā personai jāiegūst citas personas piekrišana būvniecībai un tā jāiesniedz būvvaldē. Tomēr tiesības būvēt persona faktiski var iegūt tikai tad, ja tā iestādē ir iesniegusi apliecinājumu, ka būvniecība ir saskaņota ar tām personām, kuru tiesības ir lemt par konkrētā nekustamā īpašuma apbūvi. Līdz ar to, ja būvniecība plānota kopīpašumā (arī dzīvokļu īpašumos sadalīta nekustamā īpašuma kopīpašumā esošajā daļā), ir saprātīgi pieņemt, ka persona, plānojot būvniecību, vispirms to saskaņo ar kopīpašniekiem (vai dzīvokļu īpašnieku kopību, kuru pārstāv attiecīgais skaits dzīvokļu īpašnieku). Savukārt, vēršoties būvvaldē ar būvniecības ieceri, persona faktiski uzsāk tās īstenošanu un tādējādi arī sāk izmantot tiesības, kas iegūtas ar pārējo kopīpašnieku (vai dzīvokļu īpašnieku) piekrišanu (sal. *Senāta 2019.gada 5.jūnija sprieduma lietā Nr. SKA‑30/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0605.A420426913.2.S) 11.punkts*).

[10] Minēto iemeslu dēļ nepamatots ir apgabaltiesas spriedumā norādītais, ka neesot pamata atšķirīgi lūkoties uz situāciju, kurā kopīpašnieks vai dzīvokļa īpašnieks pārdomā un izvēlas piekrist būvniecībai, kurai tas iepriekš nav piekritis, no situācijas, kurā šī persona pārdomā un vairs nepiekrīt būvniecībai, kurai tā iepriekš ir piekritusi. Uzsverams, ka atšķirība balstās fundamentāli atšķirīgās sekās, kas iestājas, ja kopīpašnieks vai dzīvokļa īpašnieks pieņem kādu no minētajiem lēmumiem.

Ja kopīpašnieks vai dzīvokļa īpašnieks jau sākotnēji nepiekrīt cita kopīpašnieka iecerētajai būvniecībai, tad šo personu starpā netiek nodibinātas nekādas tiesiskās attiecības – būvniekam nav dota piekrišana veikt nekustamajā īpašumā paliekošas pārmaiņas, attiecīgi tam nav pamata paļauties, ka tas var uzsākt un arī pabeigt šo pārmaiņu veikšanas procesu. Stāvoklis, kas ir pēc atteikuma sniegt piekrišanu konkrētai būvniecībai, būtībā ir tāds pats, kāds tas bija pirms tā – persona nekādā mērā nav ieguvusi tiesības virzīt konkrētu būvniecības procesu. Savukārt situācijā, kurā kopīpašnieks un dzīvokļa īpašnieks ir piekritis konkrētai būvniecībai, šo personu starpā ir nodibinātas tiesiskās attiecības, kuru būtība paredz būvniecības procesa virzīšanu un būvniecību atļaujošā administratīvā akta izdošanas gadījumā arī paliekošu pārmaiņu izdarīšanu nekustamajā īpašumā. Šādā gadījumā tāpat kā būvniekam ir tiesības ierosināt šādu pārmaiņu izdarīšanu, tam, ievērojot būvniecības procesa juridiski komplicēto un laika ziņā ietilpīgo norisi, ir jābūt tiesībām arī pabeigt attiecīgas būvniecības ieceres īstenošanu.

Vienlaikus skaidrības labad Senāts uzskata par nepieciešamu uzsvērt: no minētā būtiski būtu nošķirt tās situācijas, kurās ir apšaubāms, vai kopīpašnieks (dzīvokļa īpašnieks) piekrišanu konkrētās būvniecības īstenošanai patiešām ir sniedzis, proti, būtu apšaubāms, vai piekrišana ir sniegta skaidri identificējamai būvniecības iecerei vai piekrišanas sniegšanā būtu konstatējams gribas trūkums. Ja strīda pamatā ir argumenti par minēto, vispirms ir nepieciešams izšķirt jautājumu par to, vai, ievērojot tiesas rīcībā esošos pierādījumus, patiešām ir konstatējams, ka attiecīga piekrišana ir sniegta. Tomēr, ja ir gūstams apstiprinājums tam, ka piekrišana patiešām ir sniegta, tā vēlāk nav atsaucama tikai tāpēc, ka kopīpašnieks vai dzīvokļa īpašnieks ir pārdomājis un vairs nevēlas konkrētās ieceres īstenošanu. Šajā ziņā, kā to pamatoti norāda iestāde kasācijas sūdzībā, ir pamats runāt par civiltiesiskās stabilitātes principu, kas liedz atsaukt iepriekš sniegtu piekrišanu.

[11] Rezumējot minēto, apgabaltiesa kļūdaini uzskatījusi, ka tāpēc vien, ka pieteicējs ir veicis dzīvokļu īpašnieku aptauju, kuras ietvaros dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, ir norādījuši, ka tie nepiekrīt konkrētās būvniecības īstenošanai, ir pamats uzskatīt, ka trešajai personai no jauna jācenšas iegūt dzīvokļu īpašnieku piekrišanu. Lai arī pieteicēja iesniegtā aptauja prezentē to, kāda, vērtējot sadzīviski, ir dzīvokļu īpašnieku nostāja jautājumā par trešās personas iecerētās būvniecības īstenošanu, tas pats par sevi konkrētajos apstākļos nevar liegt trešajai personai tiesības būvēt. Pašam dzīvokļa īpašniekam, izvērtējot jautājumu par piekrišanas sniegšanu cita dzīvokļa īpašnieka iecerētās būvniecības īstenošanai, ir jābūt pietiekami atbildīgam un jāapsver, vai konkrētajos apstākļos ir atbalstāma konkrētās būvniecības ieceres īstenošana, jo šādas piekrišanas sniegšanai ir tiešas un konkrētas sekas – būvnieka tiesības, iegūstot nepieciešamo dzīvokļu īpašnieku piekrišanu skaitu, rīkoties saskaņotās darbības izpildei.

[12] Ievērojot minēto, pārsūdzētais apgabaltiesas spriedums atceļams un lieta nododama atkārtotai 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 2018.gada 24.aprīļa spriedumu un nodot lietu atkārtotai izskatīšanai apelācijas instances tiesai.

Atmaksāt Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam drošības naudu 70 *euro*.

Spriedums nav pārsūdzams.