ECLI:LV:AT:2022:0527.A420130919.14.S
Lieta Nr. A420130919, SKA-205/2022
Administratīvo lietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS
Rīgā 2022.gada 27.maijā

Tiesa šādā sastāvā: senatores Ieva Višķere, Dzintra Amerika, Anita Kovaļevska

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz SIA „G61D" pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta, ar kuru minētajai sabiedrībai 2016.gada 22.septembrī izdotajā būvatļaujā tiktu izdarīta atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi, izdošanu, sakarā ar SIA „G61D" kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2020.gada 12.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas būvvalde 2016.gada 22.septembrī pieteicējai SIA „G61D" izdeva būvatļauju daudzdzīvokļu ēkas būvniecībai zemesgabalā Graudu ielā 61D, Rīgā.

2018.gada 12.jūnijā pieteicēja vērsās būvvaldē ar lūgumu būvatļaujā izdarīt atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi. Būvvalde pieteicējas iesniegtajos dokumentos konstatēja vairākus trūkumus un aicināja pieteicēju tos novērst.

Ar būvvaldes 2018.gada 15.oktobra lēmumu atteikts būvatļaujā izdarīt atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi, norādot, ka pieteicēja nav novērsusi konstatēto trūkumu – nav saņēmusi blakus esošā zemesgabala Graudu ielā 61, Rīgā (turpmāk – blakus zemesgabals), īpašnieku piekrišanu būvniecības realizācijai.

Ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2018.gada 3.decembra lēmumu būvvaldes lēmums minētajā daļā atstāts negrozīts.

[2] Pieteicēja vērsās tiesā ar pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta, ar kuru būvatļaujā tiktu izdarīta atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi, izdošanu.

[3] Administratīvā apgabaltiesa, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, ar 2020.gada 12.marta spriedumu pieteikumu noraidīja. Apgabaltiesas spriedums, tostarp ņemot vērā pievienošanos pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, pamatots ar šādiem galvenajiem argumentiem.

[3.1] Lietā ir strīds par to, vai pieteicējai atzīmes par projektēšanas nosacījumu izpildi saņemšanai būvatļaujā ir nepieciešams saņemt blakus zemesgabala īpašnieku piekrišanu inženierkomunikāciju izvietošanai (izbūvei) viņiem piederošajā zemesgabalā.

[3.2] No lietas materiāliem izriet, ka 2012.gada 31.martā ir noslēgta vienošanās, ar kuru blakus zemesgabalā ir nodibināts ceļa servitūts par labu pieteicējas zemesgabalam, un minētā vienošanās ir reģistrēta zemesgrāmatā. Tomēr tas, ka blakus zemesgabalā ir nodibināts ceļa servitūts, pats par sevi nenozīmē, ka pieteicējai servitūta robežās būtu tiesības izbūvēt inženierkomunikācijas. Saskaņā ar Civillikuma normām šaubu gadījumā servitūta apjoms ir pieņemams vismazākajā apmērā. Turklāt nepamatots ir arī pieteicējas uzskats, ka tiesības uz inženierkomunikāciju izvietošanu ir blakus tiesība, kuru nedrīkst liegt kalpojošā zemesgabala īpašnieks.

[3.3] Pretēji pieteicējas apgalvotajam, blakus zemesgabala īpašnieku piekrišana inženierkomunikāciju izbūvei neizriet arī no 2005.gada 16.maija zemesgabalu reālā sadalīšanas projekta un 2012.gada zemes ierīcības projekta. Zemesgabalu reālās sadalīšanas projektā piekrišana ir dota zemesgabala sadalīšanai, bet ar šādiem projektiem nenodibina servitūtus. Savukārt no zemes ierīcības projekta izriet, ka tajā ir norādīta perspektīvā servitūta izvietojuma teritorija, taču detalizētāk jautājums par servitūta nodibināšanu un apjomu risināms privāttiesiskā kārtā. To apliecina arī tas, ka par ceļa servitūta nodibināšanu 2012.gada 31.martā noslēgta atsevišķa vienošanās.

[3.4] Ja pieteicēja uzskata, ka 2012.gada 31.marta vienošanās ir attiecināma arī uz inženierkomunikāciju izvietošanu, minētais servitūta apjoms ir nostiprināms zemesgrāmatā.

[4] Pieteicēja par spriedumu iesniedza kasācijas sūdzību, kas pamatota ar turpmāk norādītajiem apsvērumiem.

[4.1] Tiesa, secinot, ka no 2005.gada 16.maija zemesgabalu reālā sadalīšanas projekta neizriet blakus zemesgabala īpašnieku piekrišana inženierkomunikāciju izbūvei viņiem piederošajā zemesgabalā, nav izpildījusi no Administratīvā procesa likuma 154.panta izrietošo pienākumu pienācīgi novērtēt pierādījumus. No minētā dokumenta izriet, ka privātpersonas ar saviem parakstiem ir sniegušas piekrišanu deviņus metrus plata ceļa servitūta, kura robežās izbūvējamas arī inženierkomunikācijas, nodibināšanai. Tas, ka atsevišķa vienošanās par ceļa servitūta nodibināšanu noslēgta vēlāk – 2012.gada 31.martā –, to nemaina.

[4.2] Nepamatotas ir tiesas norādes par to, ka pieteicējai bija jānoslēdz vienošanās arī par inženierkomunikāciju servitūta nodibināšanu. Šādu servitūta veidu neparedz ne Civillikuma, ne kāda cita normatīvā akta normas, un līdz ar to tas nevar tikt nodibināts un ierakstīts zemesgrāmatā. To, ka šāds servitūts nevarētu tikt ierakstīts zemesgrāmatā (vai ieraksts par to tiktu dzēsts), apliecina arī Zemesgrāmatu likuma grozījumi, kas stājās spēkā 2019.gada 1.decembrī. Turklāt tiesa arī nav ņēmusi vērā, ka inženierkomunikācijas ir apgrūtinājumi, nevis servitūti, ko apliecina, piemēram, Ministru kabineta 2014.gada 4.februāra noteikumu Nr. 61 „Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru" 1. un 3.pielikumā norādītā informācija.

[4.3] Tiesa nepamatoti noraidīja pieteicējas lūgumu lietā nopratināt 2005.gada 16.maija zemesgabalu reālā sadalīšanas projekta izstrādātāju – arhitektu /pers. D/ –, kurš varētu sniegt liecības par lietā būtiskiem apstākļiem, kāpēc šobrīd blakus zemesgabala īpašnieku piekrišana inženierkomunikāciju izbūvei vairs nav nepieciešama, jo tā jau ir sniegta 2005.gadā. Tā rezultātā tiesa ir pieļāvusi Administratīvā procesa likuma 107.panta ceturtās daļas un 162.panta pārkāpumu.

[4.4] Tiesa nepamatoti nav piemērojusi Civillikuma 1133.pantu. Minētās tiesību normas piemērošanas rezultātā tiesai vajadzēja secināt, ka tiesības izbūvēt inženierkomunikācijas ceļa servitūta robežās ir uzskatāmas par ceļa servitūta blakus tiesību, jo bez inženierkomunikāciju izbūves, tāpat kā bez piekļuves nodrošināšanas īpašumam, to nav iespējams pilnvērtīgi izmantot.

[5] Blakus zemesgabala īpašnieki /pers. E/ un /pers. F/, kā arī Rīgas pilsētas būvvalde un Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments iesniedza paskaidrojumus par kasācijas sūdzību, norādot, ka uzskata to par nepamatotu.

Motīvu daļa

[6] Atbilstoši pieteicējas iecerētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas būvprojektam mājai inženierkomunikācijas ir paredzēts piebūvēt pa blakus esošo zemesgabalu.

Būvvalde pieteicējai izdotajā būvatļaujā atteikusi izdarīt atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi, norādot, ka pieteicējai ir nepieciešams saņemt blakus zemesgabala īpašnieku piekrišanu (saskaņojumu) inženierkomunikāciju izbūvei. Savukārt pieteicēja uzskata, ka šāda prasība pieteicējai izvirzīta nepamatoti, jo blakus zemesgabala īpašnieki piekrišanu minētajiem būvdarbiem ir snieguši jau iepriekš.

[7] Viens no galvenajiem pieteicējas kasācijas sūdzības argumentiem ir, ka blakus esošā zemesgabala īpašnieku piekrišana inženierkomunikāciju izbūves darbiem izriet no 2005.gada 16.maija zemesgabalu reālā sadalīšanas projekta (turpmāk – strīdus zemesgabalu sadalīšanas projekts). Minētais projekts paredz zemesgabala Graudu ielā 61, Rīgā, kadastra Nr. 0100 107 007, sadali sešos atsevišķos zemesgabalos, un tajā citstarp attēlots ceļu un inženierkomunikāciju servitūts deviņu metru platumā. Projektā norādītajam, to apliecinot ar savu parakstu, ir piekrituši minētā zemesgabala un blakus zemesgabala tā brīža īpašnieki /pers. E/, /pers. G/ un /pers. H/ (*lietas 1.sēj. 71.–76.lp.*).

Apgabaltiesa pieteicējas uzskatu, ka no strīdus zemesgabalu sadalīšanas projekta izriet blakus zemesgabala īpašnieku piekrišana inženierkomunikāciju izbūvei viņu zemesgabalā, ir atzinusi par nepamatotu. Tiesa, ņemot vērā arī pievienošanos pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, ir atzinusi, ka privātpersonas ar savu parakstu uz projekta ir apliecinājušas vienīgi piekrišanu zemesgabala sadalīšanai. Taču neesot pamata secināt, ka piekrišana ir sniegta arī inženierkomunikāciju servitūta nodibināšanai, jo ar zemesgabalu sadalīšanas projektiem netiekot nodibināti servitūti. To apliecinot arī tas, ka pašas privātpersonas vēlāk noslēgušas atsevišķu vienošanos par ceļa servitūta nodibināšanu (*sprieduma 16.1.punkts kopsakarā ar 7.5.punktu*).

Senāts turpmāk norādīto apsvērumu dēļ atzīst, ka tiesas secinājums, ka strīdus zemesgabalu sadalīšanas projektā nav ietverta piekrišana inženierkomunikāciju izbūvei, ir pārsteidzīgs, jo tiesa minētajā dokumentā norādīto nav novērtējusi kopsakarā ar piekrišanas (saskaņojuma) institūta būtību būvniecības procesā.

[8] No apgabaltiesas sprieduma kopumā izriet uzskats: lai atzītu, ka blakus zemesgabala īpašnieki jau strīdus zemesgabalu sadalīšanas projektā ir snieguši piekrišanu inženierkomunikāciju izbūves darbiem, būtu jākonstatē, ka ar minēto dokumentu blakus zemesgabalā ir nodibināts inženierkomunikāciju servitūts, turklāt šādam servitūtam būtu jābūt arī reģistrētam zemesgrāmatā. Tomēr šis apgabaltiesas uzskats spriedumā būtībā nav pamatots ne ar vienu tiesību normu.

Tas, ka būvniecības ieceres realizācijai ir nepieciešams saņemt zemesgabalu un būvju, kuras skar konkrētā būvniecība, īpašnieku piekrišanu (saskaņojumu), ir viens no būvniecības procesa pamatprincipiem, kas laikā, kad pieteicēja vērsās būvvaldē, un arī šobrīd ir atspoguļots Būvniecības likuma 15.panta pirmās daļas 2.punktā. Savukārt detalizētāk minētā principa saturs atklāts speciālajos būvnoteikumos, kas izdoti uz Būvniecības likuma pamata. Jaunu ēku būvniecības gadījumā piekrišanas (saskaņojuma) institūta būtība detalizētāk regulēta Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumos Nr. 529 „Ēku būvnoteikumi". Laikā, kad pieteicēja vērsās būvvaldē, minēto noteikumu 9.punkts paredzēja, ka trešo personu saskaņojumu noformē uz būvprojekta ģenerālplāna (uz derīga topogrāfiskā plāna pamatnes izstrādāts projektējamās teritorijas vispārīgais plāns būvprojekta sastāvā ar būvju, labiekārtojuma elementu un inženiertīklu piesaisti zemes gabalam) vai kā atsevišķu dokumentu (piemēram, vienošanās, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums, balsošanas protokols), lai no tā izrietētu nepārprotama šo personu piekrišana katram konkrētam apgrūtinājumam, kas skar attiecīgo personu.

Kā redzams, ne no Būvniecības likuma, ne uz tā pamata izdotajām Ministru kabineta noteikumu (speciālo būvnoteikumu) normām neizriet, ka piekrišana (saskaņojums) inženierkomunikāciju būvniecībai būtu jāsniedz, to noformējot kāda noteikta dokumenta veidā, piemēram, tieši vienošanās par servitūta nodibināšanu veidā. Tieši pretēji, no minēto noteikumu 9.punkta skaidri izriet, ka piekrišana var tikt dota dažāda veida atsevišķi noformētos dokumentos, no kuriem daļa piemēru veidā arī ir uzskaitīta šajā normā. Tāpēc, kā Senāts skaidrojis jau iepriekš, nav izšķirošas nozīmes tam, tieši kādā veidā saskaņojums ir noformēts, bet būtiski ir tas, lai no attiecīgā dokumenta izrietētu nepārprotama piekrišana būvdarbiem. Tas citstarp nozīmē, ka attiecīgajā dokumentā nav pat obligāti jābūt uzskaitītiem konkrētiem būvdarbiem, kuriem personas piekrīt, jo būtiski ir tieši tas, vai no saskaņojuma ir pietiekami skaidri saprotams, ka persona patiešām ir piekritusi konkrēta veida būvniecībai konkrētā īpašuma daļā (*Senāta 2019.gada 28.februāra sprieduma lietā Nr. SKA-254/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0228.A420198416.2.S) 7.punkts*).

Ievērojot minēto, pretēji apgabaltiesas uzskatam izskatāmās lietas kontekstā izšķiroši ir nevis tas, vai ar strīdus zemesgabalu sadalīšanas projektu ir nodibināts inženierkomunikāciju servitūts, bet – vai no minētā projekta izriet pietiekami skaidra piekrišana inženierkomunikāciju izbūvei blakus zemesgabalā.

[9] Tiesas kļūdainais uzskats, ka inženierkomunikāciju izbūves gadījumā piekrišanai jāizpaužas tieši nodibināta servitūta formā, ir novedis pie tā, ka tiesa nav pievērsusi uzmanību vairākiem būtiskiem apstākļiem, kam var būt nozīme strīdus zemesgabalu sadalīšanas projekta novērtējumā.

Tā, piemēram, ņemams vērā, ka strīdus zemesgabalu sadalīšanas projekts paredz zemesgabala sadali tādos mazākos zemesgabalos, no kuriem tikai daļai paredzēta piekļuve no ielas. Proti, kā skaidri izriet gan no projekta paskaidrojuma raksta, gan shematiskajiem attēliem (*lietas 1.sēj. 73.–75.lp.*), sadalīšanas rezultātā citstarp tika izveidoti tādi zemesgabali, kuru izmantošana iespējama tikai tad, ja tiek nodrošināta ceļa un inženierkomunikāciju izbūve caur blakus esošajiem zemesgabaliem. Ir pašsaprotami, ka visām sadalīšanas projektā iesaistītajām personām, projektu parakstot, bija zināms, kāds zemesgabals un kādās daļās tiek sadalīts, tostarp visām iesaistītajām personām bija jāzina, ka daļu atdalīto zemesgabalu faktiski nebūs iespējams izmantot neatkarīgi no citiem zemesgabaliem un tātad būs nepieciešama blakus esošo zemesgabalu izmatošana. Tiesai šie apstākļi jāņem vērā, izvērtējot, vai blakus zemesgabalu īpašnieku piekrišana sadalīšanas projektam (tātad arī tajā iezīmētajai inženierkomunikāciju atrašanās vietai) liecina par sadalīšanas projektā iesaistīto personu vienošanos par to, kādā veidā varēs īstenot īpašumtiesības uz tiem zemesgabaliem, kas nerobežojas ar ielu, proti, kā tiem varēs piekļūt un kā piebūvēt inženierkomunikācijas.

[10] Apgabaltiesa spriedumā ir piešķīrusi nozīmi tam, ka starp pieteicējas zemesgabala iepriekšējo īpašnieci un blakus esošā zemesgabala

īpašniekiem vairākus gadus pēc strīdus zemesgabalu sadalīšanas projekta izstrādes – 2012.gadā – tika noslēgta vienošanās par ceļa servitūta nodibināšanu, kas pēc tam reģistrēta zemesgrāmatā. Tiesa to atzinusi par tādu apstākli, kura dēļ uzskatāms, ka vienošanās par piekļuvi un inženierkomunikāciju piebūvi tiem sadalītajiem zemesgabaliem, kuri nerobežojas ar ielu, netika panākta jau strīdus zemesgabala projekta izstrādes laikā. Tomēr spriedumā nav norādīts neviens arguments, kāpēc vēlāk noslēgta vienošanās par ceļa servitūta nodibināšanu būtu uzskatāma par tādu apstākli, kas pats par sevi liktu secināt, ka nav spēkā jau agrāk panākta vienošanās, ka pieteicējas zemesgabalam blakus esošais zemesgabals tiks izmantots, lai pa to piekļūtu un varētu piebūvēt inženierkomunikācijas citiem zemesgabaliem.

Turklāt, kā pamatoti norādīts kasācijas sūdzībā, nevar arī neņemt vērā, ka ceļa servitūts atšķirībā no inženierkomunikāciju servitūta ir konkrēts Civillikumā paredzēts servitūta veids (sk. Civillikuma 1156.–1161.pantu), kurš, iesniedzot atbilstošu nostiprinājuma lūgumu, ir ierakstāms arī nekustamā īpašuma zemesgrāmatā (sk. Zemesgrāmatu likuma 15.panta pirmās daļas „b" apakšpunktu un 17.panta pirmās daļas „b" apakšpunktu). Minētais arī varētu izskaidrot, kādēļ pieteicējas zemesgabala un blakus zemesgabala īpašnieki vienošanos par ceļa servitūta nodibināšanu ir noformējuši un noslēguši atsevišķa dokumenta formā, proti, lai to citstarp varētu pievienot nostiprinājuma lūgumam ieraksta izdarīšanai zemesgrāmatā. Bet tas vien, ka zemesgabalu īpašnieki vēlāk atsevišķa dokumenta formā noslēguši vienošanos par ceļa servitūta nodibināšanu, automātiski neliek secināt, ka no zemesgabalu īpašniekiem būtu sagaidāma atsevišķā dokumentā noformētas vienošanās noslēgšana arī par inženierkomunikāciju izbūves atļaušanu servitūta nodibināšanas ceļā. To arī neparedz tiesību normas.

[11] Ievērojot minēto, Senāts atzīst, ka apgabaltiesa, secinot, ka no strīdus zemesgabalu sadalīšanas projekta neizriet piekrišana (saskaņojums) inženierkomunikāciju izbūvei pa pieteicējas īpašumam blakus esošo zemesgabalu, nav vispusīgi izvērtējusi visus ar saskaņojuma došanu saistītos tiesiskos apstākļus. Tiesas pieļautā kļūda varēja novest pie nepareizas lietas izspriešanas, tāpēc Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir atceļams, un procesuālās ekonomijas nolūkā nevērtē pārējos kasācijas sūdzības argumentus.

[12] Ņemot vērā procesa dalībnieku lietā paustos argumentus par strīdus zemesgabalu sadalīšanas projektā ietverto saskaņojumu (piekrišanas) būtību, izskatot lietu no jauna, var būt nozīme Senāta judikatūrā jau iepriekš norādītajām atziņām, ka tas, ka persona ir pārdomājusi un vairs nevēlas pieļaut konkrētu būvdarbu veikšanu, pats par sevi nenozīmē, ka persona var atsaukt iepriekš sniegto saskaņojumu būvniecībai (*Senāta 2019.gada 5.jūnija spriedums lietā Nr. SKA-30/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0605.A420426913.2.S) , 2020.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr. SKA-287/2020 (ECLI:LV:AT:2020:1026.A420249016.10.S) 8. un 9.punkts, 2021.gada 21.maija sprieduma lietā Nr. SKA-224/2021 (ECLI:LV:AT:2021:0521.A420392214.12.S) 7.punkts*). Turklāt, ja nepieciešamais saskaņojums ir bijis dots, tāds nav jāsaņem arī no katra jaunā īpašuma ieguvēja īpašnieku maiņas gadījumā (*S e n ā t a 2017.gada 27.decembra sprieduma lietā Nr. SKA-101/2017 (ECLI:LV:AT:2017:1227.A420383113.2.S) 10.punkts, 2019.gada 5.jūnija sprieduma lietā Nr. SKA-30/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0605.A420426913.2.S) 11. un 12.punkts, 2021.gada 21.maija sprieduma lietā Nr. SKA-224/2021 (ECLI:LV:AT:2021:0521.A420392214.12.S) 7.punkts*).

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 129.[1]panta pirmās daļas 1.punktu, 348.panta pirmās daļas 2.punktu un 351.pantu, Senāts

nosprieda

Atcelt Administratīvās apgabaltiesas 2020.gada 12.marta spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.
Atmaksāt SIA „G61D" drošības naudu 70 *euro*.
Spriedums nav pārsūdzams.

I. Višķere Dz. Amerika A. Kovaļevska