ECLI:LV:AT:2020:0630.A420248818.10.S
Lieta Nr. A420248818, SKA-873/2020
Administratīvo lietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS
Rīgā 2020.gada 30.jūnijā

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

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz /pers. A/ pieteikumu par Jūrmalas pilsētas domes 2018.gada 12.jūlija lēmuma
Nr. 1.1-39.1/596 atcelšanu un pienākuma uzlikšanu Jūrmalas pilsētas būvvaldei atkārtoti izskatīt jautājumu par patvaļīgās būvniecības seku novēršanu nekustamajā īpašumā
/adrese/, sakarā ar Jūrmalas pilsētas domes un /pers. B/ kasācijas sūdzībām par Administratīvās apgabaltiesas 2019.gada 27.novembra spriedumu daļā.

Aprakstošā daļa

[1] Trešā persona /pers. B/ un /pers. C/ (turpmāk – bijušais īpašnieks) bija nekustamā īpašuma /adrese/ (turpmāk – nekustamais īpašums) kopīpašnieki. Ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2006.gada 7.jūnija spriedumu (turpmāk – tiesas spriedums) nekustamajam īpašumam noteikta lietošanas kārtība; trešajai personai nodotas lietošanā telpas Nr. 1–7 un telpa palīgceltnē Nr. 2, savukārt bijušajam īpašniekam – telpas Nr. 8–12, kā arī telpa palīgceltnē Nr. 1.

[2] 2016.gada novembrī pieteicēja /pers. A/ iegādājās bijušajam īpašniekam piederošās kopīpašuma daļas. 2017.gada 24.maijā pieteicēja ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustamā īpašuma domājamās daļas īpašniece.
Savukārt ar tiesas spriedumu noteiktā nekustamā īpašuma lietošanas kārtība zemesgrāmatā ierakstīta 2017.gada 15.novembrī.

[3] Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa nekustamā īpašuma telpās Nr. 8–12 un bēniņos virs tām konstatēja patvaļīgu būvniecību. Tā rezultātā ar lietā pārsūdzēto domes 2018.gada 12.jūlija lēmumu kā administratīvā akta galīgo noformējumu pieteicējai uzdots iesniegt būvprojektu telpu Nr. 8–12 un bēniņu virs tām pārbūvei, saņemt būvatļauju un saņemt tajā atzīmi par projektēšanas un būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi. Lēmums pamatots ar to, ka patvaļīgā būvniecība konstatēta mājas daļā, kuras lietošanas tiesības atbilstoši tiesas spriedumam noteiktas pieteicējai, tādējādi trešajai personai nav iespējas novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas.

[4] Pieteicēja vērsās tiesā ar pieteikumu par domes lēmuma atcelšanu un pienākuma uzlikšanu Jūrmalas pilsētas būvvaldei atkārtoti izskatīt jautājumu par patvaļīgās būvniecības seku novēršanu nekustamajā īpašumā, kā arī mantisko zaudējumu (izmaksu, kas saistītas ar juridisko palīdzību un ar lietas vešanu) atlīdzināšanu.

[5] Ar Administratīvās rajona tiesas 2019.gada 29.marta spriedumu pieteikums noraidīts. Savukārt Administratīvā apgabaltiesa, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, ar 2019.gada 27.novembra spriedumu pieteikumu apmierināja daļā.
Apgabaltiesa atcēla lietā pārsūdzēto domes lēmumu un uzdeva būvvaldei atkārtoti izskatīt jautājumu par patvaļīgās būvniecības seku novēršanu nekustamajā īpašumā. Savukārt prasījumu par zaudējumu atlīdzināšanu tiesa atstāja bez izskatīšanas, jo atzina, ka pieteicēja nav ievērojusi likumā noteikto lietas iepriekšējās ārpustiesas izskatīšanas kārtību.
Apgabaltiesas spriedums daļā, kurā pieteikums apmierināts, pamatots ar turpmāk minēto.
[5.1] Gan zemesgabals, gan būves uz tā pieder kopīgi pieteicējai un trešajai personai, tādējādi atbilstoši Būvniecības likuma 19.panta nosacījumiem patvaļīgās būvniecības seku novēršana ir jāuzdod veikt abām nekustamā īpašuma īpašniecēm.
[5.2] Atbilstoši Civillikuma 987., 1067., 1070. pantam ar tiesas spriedumu noteiktā lietošanas kārtība nevar ietekmēt pieteicējai piekrītošo tiesību saturu. Īpašnieks, iegūstot īpašuma tiesības, vienlaikus iegūst visas īpašuma tiesību komponentes, tostarp sava īpašuma lietošanas tiesības. Līdz ar to nav pamata atzīt, ka pieteicēja vienlaikus ar nekustamā īpašuma iegūšanu īpašumā būtu pārņēmusi arī bijušā īpašnieka atbildību par patvaļīgo būvniecību un tās seku novēršanu. Pieteicēja nav apņēmusies ievērot bijušā īpašnieka iepriekš slēgtās civiltiesiskās vienošanās.
[5.3] Apstāklis, ka ar tiesas spriedumu noteiktā lietošanas kārtība tika reģistrēta zemesgrāmatā un tādējādi darīta zināma jebkurai trešajai personai, neietekmē pieteicējas un trešās personas tiesiskās attiecības, jo nekustamā īpašuma lietošanas kārtība bija noteikta starp trešo personu un bijušo īpašnieku.

[6] Dome par apgabaltiesas spriedumu iesniedza kasācijas sūdzību, norādot, ka tiesa ir nepareizi interpretējusi Civillikuma un Būvniecības likuma normas. Atbildētājas ieskatā, tiesa kļūdaini atzinusi, ka līdz ar kopīpašnieku maiņu spēku zaudē arī iepriekš noteiktā lietošanas kārtība. Līdz ar īpašuma nodošanu pieteicējai ir nodotas arī bijušā īpašnieka saistības ievērot ar tiesas spriedumu noteikto.

[7] Trešā persona kasācijas sūdzībā par apgabaltiesas spriedumu norāda, ka tas ir atceļams, jo tiesa nepamatoti atzinusi, ka pieteicējai nav saistoša nekustamā īpašuma lietošanas kārtība, kas tika noteikta ar tiesas spriedumu civillietā un ir reģistrēta zemesgrāmatā. Spriedums ir stājies spēkā un līdz ar to ieguvis likuma spēku.

[8] Pieteicēja paskaidrojumā par kasācijas sūdzībām norāda, ka tās nav pamatotas.

Motīvu daļa

[9] Kasācijas tiesvedības ietvaros izšķirams, vai pienākums novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas konkrētā kopīpašuma daļā – telpās Nr. 8–12 un bēniņos virs tām – nosakāms abām kopīpašniecēm vai tikai pieteicējai.

[10] Saskaņā ar Būvniecības likuma 18.panta piekto daļu, ja ir konstatēta patvaļīga būvniecība, būvvaldei ir jāpieņem lēmums par tās seku novēršanu – iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu vai atļauju veikt būvniecību pēc būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu izpildes. Atbildību būvniecībā, tostarp par patvaļīgās būvniecības objekta sakārtošanu, nosaka Būvniecības likuma 19.pants.

Atbilstoši šai tiesību normai būvniecības procesa dalībniekiem (zemes īpašnieks, būves īpašnieks, būvprojekta izstrādātājs, būvdarbu veicējs, būvuzraugs un būveksperts) ir pienākums būvniecības procesā ievērot normatīvo aktu prasības (pirmās daļas pirmais teikums). Ja uz zemesgabala atrodas vai tiek būvēta zemes īpašniekam piederoša būve, par patvaļīgu būvniecību atbild zemes īpašnieks (otrās daļas pirmais teikums). Savukārt, ja uz zemesgabala atrodas vai tiek būvēta citai personai piederoša būve, par patvaļīgu būvniecību atbild būves īpašnieks (trešās daļas pirmais teikums). Tālākās panta daļas regulē arī pārējo būvniecības procesa dalībnieku atbildību.

No minētā izriet, ka Būvniecības likuma 19.panta pirmā daļa vispārīgi noteic visu būvniecības procesa dalībnieku atbildību. Jebkura persona, kura ir būvniecības procesa dalībnieks, ir atbildīga par tām darbībām, kuras tā veic. Pantā kopumā ir ietverts princips, ka par būvniecību, tādējādi arī par patvaļīgas būvniecības novēršanu, atbild persona, kura būvējusi, proti, būves īpašnieks (*Senāta 2019.gada 23.septembra sprieduma lietā Nr. SKA-59/2020 (ECLI:LV:AT:2019:0923.A420187815.2.S) 8.punkts*). 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, 2019.gada 16.septembra sprieduma lietā Nr. SKA-201/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0916.A420387314.3.S) 7.punkts*).

[11] Atbilstoši Civillikuma 1068.pantam 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. Senāta judikatūrā nostiprināts, ka no minētās tiesību normas, kā arī 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. Proti, atbildība par patvaļīgas būvniecības novēršanu gulstas uz personu, kura ir atbildīga par pašu patvaļīgo būvniecību (*Senāta 2019.gada 16.septembra sprieduma lietā Nr. SKA-201/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0916.A420387314.3.S) 8.punkts*).

Lai gan izskatāmajā gadījumā pieteicēja pati patvaļīgo būvniecību nav veikusi, turpmāk norādīto apsvērumu dēļ Senāts atzīst, ka minētais vispārīgais princips pamato to, ka konkrētajos faktiskajos apstākļos pieteicēja tomēr ir atbildīga par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu.

[12] Būvinspektors atzinumā ir konstatējis patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā saņemtas būvatļaujas veiktu pārbūvi dzīvojamās mājas telpās Nr. 8–12 un bēniņos virs tām. Patvaļīgā būvniecība konstatēta telpās, kuras atbilstoši tiesas spriedumam nodotas lietošanā bijušajam īpašniekam.

2016.gada novembrī pieteicēja izsolē iegādājās nekustamā īpašuma domājamās daļas. 2017.gada 24.maijā pieteicēja ierakstīta zemesgrāmatā kā nekustamā īpašuma domājamās daļas īpašniece. Savukārt ar tiesas spriedumu jau 2006.gada 7.jūnijā noteiktā nekustamā īpašuma lietošanas kārtība zemesgrāmatā ierakstīta 2017.gada 15.novembrī.

[13] Kā to pārsūdzētajā spriedumā ir atzinusi arī apgabaltiesa, lietā nav strīda par to, ka pieteicēja izsolē iegādājusies tieši to kopīpašuma daļu, kas piederējusi bijušajam īpašniekam un kurā veikta patvaļīga būvniecība. Uz to, ka patvaļīgā būvniecība veikta telpās, kuras jau ar nekustamā īpašuma domājamo daļu iegādes brīdi faktiski nodotas tieši pieteicējas atsevišķā lietošanā, liecina vairāki apstākļi.

Pirmkārt, sākotnēji risinot konkrētās patvaļīgās būvniecības jautājumu, pieteicēja uzsākusi tehniskās dokumentācijas izstrādi, proti, izveidojusi projektu par izbūves legalizāciju, kuru trešā persona atteikusies parakstīt. Proti, patvaļīgās būvniecības problēma sākotnēji iestādē risināta pēc būtības, savukārt viedoklis, ka patvaļīgā būvniecība nav veikta pieteicējas lietošanā esošajās telpās, izteikts tikai administratīvā procesa turpinājumā tiesā. Otrkārt, atbilstoši zvērināta tiesu izpildītāja aktiem Nr. 159 un Nr. 160 pieteicēja 2017.gada 14.septembrī ievesta tieši iepriekšējā kopīpašnieka (bijušā īpašnieka) iepriekš lietotajās telpās.

No minētā var secināt, ka patvaļīgā būvniecība veikta tajās telpās, kuras ir nodotas pieteicējas atsevišķā lietošanā, un pieteicēja to ir apzinājusies. 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.

[14] 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 (*Senāta 2019.gada 16.septembra sprieduma lietā Nr. SKA-201/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0916.A420387314.3.S) 11.punkts*).

Senāts atzīst, ka no šā sprieduma iepriekšējā punktā norādītajiem apstākļiem var secināt, ka tieši pieteicēja konkrētajā gadījumā ir tā nekustamā īpašuma domājamo daļu īpašniece, kuras varā faktiski nonākušas strīdus telpas. Projekta par izbūves legalizāciju izstrāde, piemēram, nebūtu faktiski iespējama, ja strīdus telpas neatrastos faktiskā pieteicējas varā. Tādējādi pieteicēja arī ir uzskatāma par to nekustamā īpašuma domājamo daļu kopīpašnieci, kurai ir iespējams bez ierobežojumiem piekļūt tai nekustamā īpašuma daļai, kurā jānovērš patvaļīgā būvniecība. Uzdodot šādu pienākumu kopīpašniekam, kuram nav piekļuves konkrētai īpašuma daļai, netiktu nodrošināta efektīva patvaļīgās būvniecības seku novēršana (sal. *turpat*). Tādējādi konkrētajos apstākļos šāda lēmuma pieņemšana, adresējot to pieteicējai, ļauj nodrošināt, ka efektīvi tiek sasniegti tie mērķi, kuru dēļ lēmums patvaļīgas būvniecības gadījumā tiek pieņemts, proti, sabiedrības interešu aizsardzībai.

Savukārt, kā jau iepriekš minēts, pieteicējas īpašuma tiesību aizskārums viņas un patvaļīgās būvniecības veicēja starpā, kā arī pieteicējas un trešās personas starpā, trešajai personai atsakoties saskaņot pieteicējas izstrādāto būvprojektu, risināms civiltiesiskā kārtībā.

[15] Ievērojot minēto, Senāts atzīst, ka apgabaltiesa ir nepareizi noteikusi adresātu patvaļīgās būvniecības seku novēršanai nekustamajā īpašumā. Līdz ar to tiesas spriedums tā pārsūdzētajā daļā ir atceļams, un lieta šajā daļā nosūtāma jaunai izskatīšanai.

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 2019.gada 27.novembra spriedumu daļā, kurā atcelts Jūrmalas pilsētas domes 2018.gada 12.jūlija lēmums Nr. 1.1-39.1/596 un Jūrmalas pilsētas būvvaldei uzlikts pienākums atkārtoti izskatīt jautājumu par patvaļīgās būvniecības seku novēršanu nekustamajā īpašumā /adrese/, un nosūtīt lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.

Atmaksāt Jūrmalas pilsētas domei drošības naudu 70 *euro* apmērā.

Atmaksāt /pers. B/ drošības naudu 70 *euro* apmērā.

Spriedums nav pārsūdzams.

D. Mita J. Briede V. Kakste