ADMINISTRATĪVĀ APGABALTIESA

Lieta Nr.A420188220
AA43-0073-22/9
ECLI:LV:ADAT:2022:0127.A420188220.17.S

SPRIEDUMS
Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2022.gada 27.janvārī

Administratīvā apgabaltiesa šādā sastāvā:
tiesnese referente Santa Liniņa,
tiesneses Irina Kaļiņina un Roze Paegle

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz /pers. A/ pieteikumu par pienākuma uzlikšanu Jūrmalas pilsētas domes būvvaldei izdot būvatļauju objektam „Tehniskā pagrīde, /adrese A/" un izdarīt tajā atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi, sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību par Administratīvās rajona tiesas 2021.gada 1.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Nekustamais īpašums /adrese/, sastāv no daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas (turpmāk – dzīvojamā māja), kas ir sadalīta sešos dzīvokļa īpašumos, divām palīgceltnēm un zemesgabala. Pieteicēja /pers. A/ atsevišķajā īpašumā ir dzīvoklis Nr./numurs/, kā arī kopīpašumā domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgceltnēm un zemes.

2019.gada 20.decembrī pieteicējs iesniedza Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē (turpmāk – būvvalde) būvniecības iesniegumu un būvprojektu „Tehniskā pagrīde, /adrese A/" (turpmāk – strīdus būvprojekts), lūdzot izsniegt būvatļauju un veikt tajā atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi.

Ar būvvaldes 2020.gada 13.marta lēmumu Nr.BIS-BV-5.1-2020-63 (509) (turpmāk – sākotnējais lēmums) atteikts izdot būvatļauju un izdarīt tajā atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi, jo būvniecības iecere nav saskaņota ar vairāk nekā pusi no dzīvojamas mājas dzīvokļu īpašniekiem un būvniecības dokumentācijā nav uzrādīti dzīvojamās mājas tehniskie rādītāji.

Nepiekrītot sākotnējam lēmumam, pieteicējs to apstrīdēja Jūrmalas pilsētas domē (turpmāk – dome).

[2] Ar domes 2020.gada 24.aprīļa lēmumu Nr.1.1- 39/20N-2307 (turpmāk – pārsūdzētais lēmums) sākotnējais lēmums atstāts negrozīts.

Pārsūdzētais lēmums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[2.1] Dome konstatēja patvaļīgu būvniecību nekustamajā īpašumā /adrese/. Teritorijā, kur dzīvojamās mājas kopīpašnieki paredzējuši izveidot labiekārtotu laukumu, pieteicējs patvaļīgi veicis pagraba bedres rakšanas darbus, atsedzot dzīvojamās mājas pamatus, kā rezultātā dzīvojamās mājas siena un koplietošanas grīda atraktā pagraba bedres apjoma pusē ir zaudējušas atbalstu un var iebrukt. Tādējādi pieteicēja patvaļīgi veiktie būvdarbi tiešā veidā ietekmē visu dzīvojamo māju, kas ir dzīvokļu īpašnieku kopīpašums.

[2.2] Ņemot vērā, ka pieteicējs vēlas veikt būvniecību patvaļīgi veiktās būvniecības darbu rezultātā izraktā pagraba teritorijā, kas skar dzīvojamo māju, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta trešajai daļai, 16.panta otrās daļas 2.[1]punktam un 17.panta septītajai daļai pieteicējam nepieciešams saņemt divu trešdaļu (tas ir, četru) dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

Pieteicēja būvniecības iecere ir saskaņota ar trim dzīvokļu īpašniekiem, ieskaitot pašu pieteicēju. Tādējādi pastāv pamats atteikt akceptēt pieteicēja būvniecības ieceri.

[3] Pieteicējs iesniedza Administratīvajā rajona tiesā pieteikumu par pienākuma uzlikšanu būvvaldei akceptēt strīdus būvprojektu, izdot būvatļauju un izdarīt atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi. Pieteikumā norādīti turpmāk minētie argumenti.

[3.1] Būvvaldes 2012.gadā akceptētā kopīpašnieku iecere izveidot labiekārtotu teritoriju nekustamajā īpašumā neietekmē pieteicēja tiesības īstenot strīdus būvprojektu, atjaunojot dzīvokļa Nr./numurs/ pagraba telpas, ciktāl tas ir dabiski saistāms ar pagraba atrašanos konkrētajā vietā dzīvokļa telpu plānojumā norādītajā platībā.

[3.2] Saskaņā ar Valsts zemes dienesta veiktās dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lietas materiāliem pagraba telpa, kuras atjaunošanu paredz strīdus būvprojekts, ir pieteicēja dzīvokļa īpašuma sastāvā un nav reģistrēta kā koplietošanas telpa. Tā kā ieeja ir no dzīvokļa Nr./numurs/ telpām, tā ir funkcionāli nošķirta, un pārējie kopīpašnieki to nevar izmantot.

Pieteicēja būvniecības iecere neietekmē zemesgabala apbūves radītājus, tā nepārsniedz vēsturiskā pagraba platību un nepalielina pieteicēja dzīvokļa platību.

[3.3] Dome ir ignorējusi Civillikuma 1036. un 1040.pantu par īpašnieka tiesībām rīkoties ar savu īpašumu.

Strīdus būvprojekts neskar kopīpašumu, līdz ar to nav pamata atsaukties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta trešo daļu, jo pagraba telpā esošās tehniskās pagrīdes norobežojošās konstrukcijas (esošie elementi), kas ir kopīpašuma daļa, ar strīdus būvprojektu netiks pārbūvētas vai restaurētas. Tādējādi konkrētajā gadījumā ir piemērojama minētā panta pirmā daļa, kas bez saskaņošanas ar pārējiem kopīpašniekiem atļauj renovēt vai restaurēt atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus.

[3.4] Būvvaldes un domes lēmumiem par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu nav sakara ar strīdus būvprojektu.

[3.5] Rakšanas darbi, ko dome dēvē par patvaļīgiem, veikti, lai atbrīvotu pagraba telpu no būvgružiem un atkritumiem. Pagraba sienas pirmā stāva zonā nestspējas zaudējums nav saistīts ar pieteicēja veiktajiem būvdarbiem, bet radies šīs būvkonstrukcijas nolietojuma rezultātā. Dome nav vērtējusi, vai strīdus būvprojekta tehniskie risinājumi nav atzīstami kā nepieciešami uzlabojumi, ko prasījusi nepieciešama vajadzība, kurai saskaņā ar Civillikuma 1068.panta trešo daļu kopīpašnieku piekrišana nav nepieciešama.

[3.6] Sākotnējā lēmumā nepamatoti norādīts, ka pieteicēja iesniegtajā būvniecības dokumentācijā nav norādīti strīdus mājas tehniskie parametri – apbūves laukums, tilpums. Visi tehniskie rādījumi redzami strīdus būvprojektam pievienotajā dzīvokļa kadastrālās uzmērīšanas lietā.

[4] Ar Administratīvās rajona tiesas tiesneša 2020.gada 5.augusta lēmumu lietā kā trešās personas pieaicināti dzīvojamās mājas kopīpašnieki /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/.

[5] Ar Administratīvās rajona tiesas 2021.gada 1.marta spriedumu pieteicēja pieteikums noraidīts.

Spriedums pamatots ar turpmāk minēto.

[5.1] Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 1.punktam kopīpašumā esošajā daļā ietilpst tostarp dzīvojamās mājas ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas), starpstāvu pārsegumi, koplietošanas telpas un zemesgabals, uz kura atrodas dzīvojamā māja.

No strīdus būvprojektam pievienotās telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas redzams, ka pieteicēja dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst arī pagrabs 17,6 m^2 platībā, kas pieguļ divām dzīvojamās mājas ārsienām, tostarp ārsienas daļai, aiz kuras atrodas koplietošanas telpa.

Pieteicēja būvniecības iecere saskaņā ar strīdus būvprojektu paredz tehniskās pagrīdes izveidošanu, daļēji pārbūvējot pagrabu. Strīdus būvprojekta risinājums paredz jauna (pašlaik dabā neesoša) dzelzsbetona pārseguma izbūvi uz esošām pagraba sienu konstrukcijām aptuveni 65 cm augstumā virs zemes līmeņa, būvdarbiem skarot arī dzīvojamās mājas ārsienas. Melnzemi, kas būvdarbu rezultātā tiks izrakta no aizbērtā pamata, paredzēts izmantot reljefa izlīdzināšanai pagalmā.

Secināms, ka strīdus būvprojekta risinājumi fiziski skar kopīpašumā esošās daļas elementus, proti, dzīvojamās mājas ārsienas un starpstāvu pārsegumus (tostarp koplietošanas telpu norobežojošas ārsienas un starpstāvu pārsegumu, kā arī paredz izveidot jaunu pārsegumu virs pagraba), tāpat arī zemesgabalu (kura reljefu paredzēts ietekmēt).

[5.2] Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta trešā daļa noteic: ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu šajā likumā noteiktajā kārtībā.

Tātad, lai gan pagrabs ietilpst pieteicēja atsevišķajā īpašumā (dzīvoklī Nr./numurs/), tomēr strīdus būvprojektā paredzētie tā pārbūves risinājumi tieši skar un ietekmē arī strīdus mājas kopīpašumā esošās daļas elementus. Tāpēc saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta trešo daļu strīdus būvprojektā paredzētajai pagraba pārbūvei ir nepieciešams saņemt strīdus mājas dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu minētajā likumā noteiktajā kārtībā.

[5.3] Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 2.^{1}punkts noteic, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību.

Līdz 2021.gada 2.februārim Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta septītā daļa, uz kuru ir atsauce pārsūdzētajā lēmumā, noteica, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai par šā likuma 16.panta otrās daļas 2.^{1}punktā minētajiem jautājumiem nepieciešams, lai „par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem. Ar 2021.gada 3.februāri 17.panta septītā daļa no Dzīvokļa īpašuma likuma ir izslēgta. Šobrīd dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma par šā likuma 16.panta otrās daļas 2.^{1}punktā minētajiem jautājumiem pieņemšanai nepieciešamo balsu skaitu noteic šā likuma 16.panta trešā daļa. Proti, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir pieņemts, ja „par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

Strīdus mājā ir seši dzīvokļa īpašumi. Tādējādi gan atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma redakcijai, kas bija spēkā strīdus būvprojekta izskatīšanas laikā iestādē, gan atbilstoši minētā likuma redakcijai, kas ir spēkā sprieduma taisīšanas laikā, kopīpašumā esošo daļu skarošā strīdus būvprojekta īstenošanai nepieciešams saņemt četru dzīvokļu īpašnieku piekrišanu („4" ir vairāk nekā puse un vienlaikus arī divas trešdaļas no „6").

[5.4] Uz strīdus būvprojekta Arhitektūras risinājumu daļas ir trīs strīdus dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku

saskaņojumi – dzīvokļa Nr./numurs A/ īpašnieka trešās personas /pers. B/ saskaņojums, dzīvokļa Nr./numurs/ īpašnieka (paša pieteicēja) saskaņojums un dzīvokļa Nr./numurs B/ īpašnieces trešās personas /pers. D/ saskaņojums; dzīvokļa Nr./numurs B/ īpašniece saskaņojumā norādījusi, ka piekrīt saskaņot tikai ar nosacījumu, ka projekta īstenotājs parakstās par sava darba kvalitātes garantiju.

Tātad, pat nepievērošoties apstāklim, ka dzīvokļa Nr./numurs B/ īpašnieces saskaņojums ir dots ar nosacījumu, kas varētu būt pamats apšaubīt šā saskaņojuma derīgumu, jebkurā gadījumā secināms, ka pieteicējs nav saņēmis strīdus būvprojekta saskaņošanai nepieciešamo četru dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

Šādos apstākļos arī atkrīt nepieciešamība vērtēt dzīvokļa Nr./numurs B/ īpašnieces trešās personas /pers. D/ rakstveida paskaidrojumā tiesai norādīto, ka viņa savu saskaņojumu atsauc, jo jebkurā gadījumā dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma par strīdus būvprojekta saskaņošanu pieņemšanai nepieciešamais ,,par" balsu skaits (četras) nav konstatējams.

[5.5] Tiesa konstatēja, ka mājas pamati, tāpat arī pagrabam pieguļošā koplietošanas telpas siena un grīda (starpstāvu pārsegums) jau ilgstoši ir neapmierinošā stāvoklī. Taču tas ir paša pieteicēja veiktu patvaļīgu būvdarbu (patvaļīgu rakšanas darbu pagraba teritorijā) rezultāts. Tāpēc pieteicējam ir uzlikts pienākums novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas strīdus mājā un atjaunot iepriekšējo stāvokli. Tomēr strīdus būvprojekta risinājumi nav vērtējami kā iepriekšējā stāvokļa atjaunošana, jo paredz veikt citādus darbus un sasniegt citādu rezultātu, salīdzinot ar situāciju pirms pieteicēja veiktajiem patvaļīgajiem būvdarbiem.

[5.6] Jau pirms pagraba telpas pievienošanas pieteicēja dzīvoklim pagrabs dabā vairs nepastāvēja. Tā vietā dabā bija pagalma teritorija. Tajā dzīvokļu īpašnieku kopība bija paredzējusi izveidot labiekārtotu un daļēji apzaļumotu laukumu. Taču pieteicējs veica patvaļīgus rakšanas darbus pagalmā pie un daļēji zem dzīvojamās mājas, atrokot zem zemes esošās pagraba konstrukcijas un dzīvojamās mājas pamatus. Tādējādi iepriekšējā stāvokļa atjaunošana būtu pieteicēja patvaļīgi atraktās pagraba bedres aizbēršana, vienlaikus nostiprinot pieteicēja patvaļīgo darbību rezultātā daļēji demontētos un nestspēju zaudējušos strīdus ēkas pamatus, lai novērstu strīdus mājas ārsienas un koplietošanas telpas grīdas sagrūšanas draudus.

[5.7] Strīdus būvprojekts papildus paredz pacelt zemes līmeni par 65 cm, virs esošajām pagraba sienām izbūvējot jaunu dzelzsbetona pārsegumu, kāds pirms pieteicēja patvaļīgajiem rakšanas būvdarbiem dabā nepastāvēja. Respektīvi, strīdus būvprojekts būtiski pārsniedz iepriekšējā stāvokļa atjaunošanai (un tādējādi dzīvojamās mājas konstrukciju neapmierinošā stāvokļa novēršanai) nepieciešamo darbu apjomu.

Līdz ar to strīdus būvprojekta virzīšana nav vērtējama kā nepieciešama vajadzība, kuras īstenošanai saskaņā ar Civillikuma 1068.panta trešo daļu būtu piemērojams izņēmums no minētā panta pirmajā daļā un Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta trešajā daļā ietvertās prasības par kopīpašnieku (dzīvokļu īpašnieku kopības) piekrišanas nepieciešamību. Tāpat strīdus būvprojekts nav vērtējams kā Civillikuma 1084.panta otrajā daļā paredzētie nepieciešamie soļi dzīvojamai mājai draudošu briesmu novēršanai.

[5.8] Pieteicējs vispārīgi pamatoti norāda, ka viņam ir tiesības pārbūvēt un atjaunot viņa atsevišķajā īpašumā ietilpstošo pagrabu. Taču šādas pieteicēja tiesības nav beznosacījuma. Dokumentos ir fiksēta tikai pagraba platība un augstums. Lai gan dabā ir saglabājušās pagraba sienas zem zemes, tomēr konkrētas virszemes konstrukcijas, kas varētu tik vērtētas kā pieteicēja atsevišķais īpašums, dabā nepastāv. Respektīvi, būtībā pagrabs dzīvoklim ir pievienots tikai kā apakšzemes platība pēc plānojuma. Tas nedod pieteicējam neierobežotas tiesības izmantot zemesgabalu virs pagraba (sk. *Augstākās tiesas 2017.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr.SKA-310/2017 (A420273313) 9.punktu*). Atbilstoši Civillikuma 1068.panta pirmajai daļai un Dzīvokļa īpašuma likuma normām šādām darbībām ar kopīpašumā esošo zemesgabalu pieteicējam ir nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības saskaņojums.

[5.9] Pieteicējs ir atsaucies uz dzīvojamās mājas 1979.gada 20.jūnija kartītes inventarizācijas plāna lapu, kurā norādīts, ka pagraba augstuma atzīme ir bijusi + 2,7 m. Jau administratīvajā lietā A420273313 tiesa atzina, ka ir apšaubāms, ka augstums 2,7 m nozīmē pagraba jumta augstumu virs zemes līmeņa, lai gan, iespējams, kāda konstrukcija daļēji bijusi virs zemes līmeņa (sk. *Augstākās tiesas 2017.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr.SKA-310/2017 (A420273313) 9.punktu*). Taču jebkurā gadījumā pašlaik dabā šādu virszemes konstrukciju sen vairs nav. Līdz ar to tādai pašlaik dabā daļēji neeksistējošā pagraba pārbūvei un atjaunošanai, kādu paredz strīdus būvprojekts, ir nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības saskaņošanu Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā, jo strīdus būvprojekta risinājumi skar dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas elementus – ne vien ārsienas un starpstāvu pārsegumu, bet arī zemesgabalu.

[5.10] Līdz ar to strīdus būvprojekta akceptam ir tiesisks šķērslis – dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības saskaņojuma neesība. Tas atbilstoši Būvniecības likuma 15.panta pirmās daļas 2.punktam liedz izdot būvatļauju strīdus būvprojekta īstenošanai. Tāpēc pieteikums ir noraidāms.

[6] Par Administratīvās rajona tiesas 2021.gada 1.marta spriedumu pieteicējs iesniedza apelācijas sūdzību, lūdzot pieteikumu apmierināt.

Apelācijas sūdzība pamatota ar pieteikumā minētajiem argumentiem, papildus norādot turpmāk minēto.

[6.1] Tiesas secinājums, ka strīdus būvprojekta risinājumi fiziski skar kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas elementus, proti, mājas ārsienas, starpstāvu pārsegumus un zemesgabalu, neatbilst faktiskiem apstākļiem.

[6.2] Dzīvojamā māja sastāv no divām atsevišķi stāvošām ēkām, tas ir, no divstāvu mājas, kurā atrodas pieci dzīvokļi, un vienstāvu mājas, kur atrodas pieteicēja dzīvoklis Nr./numurs/, kuras savieno vaļējās terases elementi.

Valsts zemes dienesta Jūrmalas nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja 1999.gada 15.marta izziņā Nr.99/107 ir norādīts, ka pagrabs ir atsevišķa būve. Tādējādi ar strīdus būvprojekta risinājumiem ir paredzēts veikt būvdarbus atsevišķi

esošajā dzīvokļa Nr./numurs/ pagraba telpā Nr.9, kas neietekmē piecu dzīvokļu īpašumus, kuri atrodas divstāvu ēkā.

[6.3] Lietas strīda jautājums ir tikai par dzīvokļa Nr./numurs/ pagraba telpas Nr.9 norobežojošajām trim sienām, uz kurām ar būvniecības ieceri ir paredzēts izbūvēt pārsegumu. Pagrabstāva līmenī esošās sienas nav paredzēts pārbūvēt, tāpēc būvdarbi neskars kopīpašumu.

[6.4] Koplietošanas telpa, uz kuru tiesa norāda savā spriedumā, dabā neeksistē. Dabā pastāv vaļējā terase, kura nav uzskatāma par koplietošanas telpu, to pierāda Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļas 2015.gada 3.jūnija vēstule Nr.2-09-R/592, kurā norādīts, ka atbilstoši dzīvojamās mājas telpu eksplikācijai vaļējā terase nav ieskaitīta koplietošanas telpās un nav pievienota nevienai dzīvojamo telpu grupai. Savukārt siena, aiz kuras atrodas vaļējā terase, nav dzīvojamās mājas ārsiena, bet ir atsevišķi stāvoša, slodzi nenesoša iekšējā pagraba siena no ziemeļu puses, kura ir saglabājusies arī 1.stāva līmenī un kura pašlaik nenorobežo nevienu telpu. Vaļējā terase un pagraba siena, kura ir saglabājusies arī 1.stāva līmenī, ir divas atsevišķas, blakus stāvošas konstrukcijas.

Strīdus būvprojekta risinājumi neietekmē atsevišķi stāvošo pagraba sienu, kā arī neietekmē koplietošanas telpas grīdu (starpstāvu pārsegumu).

[6.5] Strīdus būvprojekts neparedz zemesgabala reljefa izmaiņas. Rakšanas darbi, kas tika veikti saistībā ar pagraba telpu atbrīvošanu no būvgrūžiem un atkritumiem, nav uzskatāmi par būvdarbiem, šādiem darbiem atļaujas nav vajadzīgas. Turklāt ne pārsūdzētajā lēmumā, ne no kopīpašnieku puses netika izteiktas pretenzijas attiecībā uz iespējamām reljefa izmaiņām.

[6.6] Tiesas konstatējums, ka ieeju pagrabā paredzēts izbūvēt (atjaunot) daļēji zem koplietošanas telpas starpstāvu pārseguma, neatbilst faktiskai situācijai, jo ieeja pagrabā eksistē dabā un strīdus būvprojekts neparedz darbus pagraba kāpņu telpā, kā arī neparedz ieejas pagrabā izbūvēšanu vai atjaunošanu.

[6.7] Tiesas konstatējums, ka pagraba virszemes konstrukcijas, kas varētu tikt vērtētas kā pieteicēja atsevišķs īpašums, dabā nepastāv, neatbilst faktiskai situācijai. Viena pagraba siena, kura ir saglabājusies līdz šīm laikam pirmā stāva līmenī, neveido telpu kā atsevišķu īpašumu, bet tomēr pierāda, ka dzīvokļa Nr./numurs/ īpašumā esošais pagrabs tika izbūvēts pagrabstāva līmenī un pirmā stāva līmenī, kā arī pierāda, ka zemesgabals neatrodas virs atsevišķā īpašuma, tas ir, virs dzīvokļa Nr./numurs/ pagraba telpas Nr.9. Tiesa nav to vērtējusi.

[6.8] Tiesas pieminētajam domes 2012.gada lēmumam un dzīvokļu īpašnieku kopsapulces 2012.gada 19.februāra lēmumam, ar kuru bija paredzēts izveidot labiekārtotu un daļēji apzaļumotu laukumu, nav sakara ar būvprojekta risinājumiem.

[6.9] Tiesa nepamatoti secināja, ka būvprojekta virzīšana nav vērtējama kā nepieciešama vajadzība, kuras īstenošanu paredz Civillikuma 1068.panta trešā daļa. Atraktā stāvoklī dzīvokļa Nr./numurs/ pagraba ārtelpa Nr.9 atrodas gandrīz sešus gadus un ir pakļauta laikapstākļu iedarbībai, kā arī var būt bīstama garāmgājējiem. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka analoģiskā situācijā būvvalde deva iespēju pieteicējam realizēt būvprojektu dzīvokļa Nr./numurs/ pamatu pārbūvei (pastiprināšanai) bez citu dzīvojamās mājas kopīpašnieku piekrišanas.

Tiesa nevērtēja trešo personu paskaidrojumus, kāpēc būvprojekts nepamatoti netiek saskaņots.

[6.10] Tiesa nepamatoti saista būvprojekta izstrādāšanu ar domes lēmumu par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu izpildi. Nav saprotams, par kādiem pieteicēja patvaļīgo darbību rezultātā daļēji demontētajiem un nestspēju zaudējušajiem strīdus ēkas pamatiem tiesa runā, un kāda tam ir saistība ar izstrādāto būvprojektu.

[7] Dome rakstveida paskaidrojumos par pieteicēja apelācijas sūdzību uzskata to par nepamatotu un lūdz noraidīt.

Motīvu daļa

[8] Administratīvā apgabaltiesa, pārbaudījusi lietas materiālus un izvērtējusi lietā esošos pierādījumus, atzīst, ka pieteicēja apelācijas sūdzība ir nepamatota un pieteikums ir noraidāms.

[9] Lietā ir strīds, vai pieteicēja būvniecības ieceres realizēšanai ir jāsaņem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišana.

Administratīvā procesa likuma 307.panta ceturtā daļa noteic, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai. Šajā gadījumā šā likuma 251.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Administratīvā apgabaltiesa, izvērtējot Administratīvās rajona tiesas 2020.gada 1.marta sprieduma motivāciju, atzīst, ka pirmās instances tiesa kopumā pareizi izvērtējusi lietas faktiskos un tiesiskos apstākļus un pamatoti atzinusi, ka lietā nav konstatējams priekšnoteikums būvatļaujas izdošanai, jo pieteicējs nav saņēmis dzīvokļu īpašnieku kopības saskaņojumu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Ievērojot minēto, apgabaltiesa pievienojas pirmās instances tiesas motivācijai (skat. šī sprieduma [5] punktu) un to neatkārto.

Atbildot uz apelācijas sūdzības argumentiem, Administratīvā apgabaltiesa norāda turpmāk minēto.

[10] Pieteicējs norāda, ka būvdarbi nav paredzēti tajā dzīvojamās mājas daļā, kurā atrodas pārējo kopīpašnieku dzīvokļi, tādēļ būvniecība neskars to īpašniekus. Minētā sakarā pieteicējam ir atgādināms, ka konkrētajā gadījumā

nekustamais īpašums /adrese/ ir visu tā kopīpašnieku kopīpašums. Tas nozīmē, lai arī kopīpašniekiem atsevišķā īpašumā pieder dzīvokļi dažādās nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošās dzīvojamās mājas daļās, gan šo ēku kopīpašuma elementi, gan zeme, uz kuras tās ir izvietotas, ir šo personu kopīpašums. Minētais izriet no zemesgrāmatā nostiprinātā. Tas pats par sevi prasa respektēt arī šo personu īpašuma tiesības, un minētos secinājumus neietekmē fakts, ka pārējo dzīvokļu īpašnieku atsevišķos īpašumus pieteicēja būvniecības iecere neskar (sal. *Senāta 2020.gada 9.jūlija sprieduma lietā Nr.SKA-205/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0709.A420167316.5.S) 8.punkts*).

[11] Nav pamatots pieteicēja arguments, ka strīdus būvprojektā paredzētie būvdarbi neskar dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas.

No lietā esošās 1979.gada inventarizācijas lietas zemesgabalam /adrese/ redzams, ka pamatceltni veido divstāvu dzīvojamā ēka ar stiklotu verandu, trīs piebūves, pagrabs, vaļēja terase un ārējās kāpnes (*lietas 1.sējuma 45.-49.lapa*). No minētā izriet, ka visas minētās daļas veido vienu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, ko apstiprina arī ieraksts zemesgrāmatā, ka uz zemesgabala /adrese/ atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem būves Nr.001). Zemesgrāmatā nav ieraksta par pagrabu kā atsevišķu būvi (*lietas 1.sējuma 117.lapa*).

Ievērojot minēto, nav pamatots pieteicēja uzskats, ka pagrabs ir atsevišķa būve un nav saistāms ar dzīvojamo māju. Pieteicējs atsaucas uz Valsts zemes dienesta 1999.gada 15.marta izziņā Nr.99/107 (*1.sējuma 42.lapa*) norādīto, ka īpašuma sastāvā bez divām koka ēkām (Nr.1 un Nr.2) ir arī palīgceltne Nr.3 – pagrabs. Atbilstoši izziņai minētās ziņas izriet no namīpašuma inventarizācijas 1946.gada 5.novembrī. Taču pieteicējs nav ņēmis vērā, ka tajā pašā izziņā tālāk ir norādīts, ka namīpašuma pēdējā pārbaude izdarīta 1992.gada 20.jūnijā, kur īpašuma sastāvā fiksēta ēka Nr.1, kas izveidota, *apvienojot ēku Nr.1, Nr.2, un Nr.3* (pagrabs) (numerācija pēc pirmās inventarizācijas), un kā palīgceltne ir uzrādīta tualete un trīs jaunuzcelti šķūņi.

Tādējādi Valsts zemes dienesta 1999.gada 15.marta izziņa apstiprina apgabaltiesas iepriekš konstatēto, ka pagrabs ir dzīvojamās mājas daļa. Vēl jo vairāk uz to norāda fakts, ka pagrabs saskaņā ar lietā esošajām kadastrālās uzmērīšanas lietām (2000.gadā un 2017.gadā) ir iekļauts atsevišķā dzīvokļa īpašuma (dzīvokļa Nr./numurs/) sastāvā kā dzīvokļa palīgtelpa (*lietas 1.sējuma 50.-60.lapa*).

Ievērojot minēto un ņemot vērā 2017.gada kadastrālās uzmērīšanas lietā norādīto pagraba novietojumu attiecībā pret pārējām dzīvojamās mājas daļām (*lietas 1.sējuma 60.lapa*), secināms, ka pagraba ārējās sienas veido dzīvojamās mājas apakšējās daļas ārējās norobežojošās konstrukcijas, kas saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmo daļu ietilpst dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajā daļā.

[12] Pieteicējs norāda, ka pagrabstāva līmenī esošās sienas nav paredzēts pārbūvēt, tāpēc būvdarbi neskars kopīpašumu. Jāpiekrīt pieteicējam, ka pašas pagraba ārsienas nav paredzēts pārbūvēt, tomēr pieteicēja iecerētie darbi aplūkojami kompleksi, ņemot vērā pieteicēja būvniecības ieceres mērķi, nevis formāli aplūkojot katru iecerētās būvniecības elementu.

Kā redzams no strīdus būvprojekta Arhitektūras daļas rasējuma „Griezums 1-1/Fasāde 1", rasējuma „Griezums 2-2/Fasāde 2" (skat. arī mezglus 1/AR-5, 2/AR-5) un no Būvkonstrukciju daļas mezgla B rasējuma un Pārsegumu plāna (*lietas 2.sējuma 117., 118. un 121.lapa*) jaunizbūvējamās monolītā dzelzsbetona konstrukcijas balstīsies uz pagraba ārsienām un skars dzīvojamās mājas piebūves, kurā atrodas dzīvoklis Nr./numurs/, ārsienu. Turklāt strīdus būvprojekta norādījumi darbu veikšanai paredz pārmūrēt pagraba ārsienu augšējos mūra posmus vismaz četru rindu augstumā (*lietas 2.sējuma 120.lapa*).

Tādējādi nav šaubu, ka pagraba pārbūve pieteicēja atsevišķā īpašuma robežās skars arī dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu.

Turklāt strīdus būvprojekts paredz remontēt bojātus ķieģeļu mūra posmus norobežojošās sienas 1.stāva zonā (*lietas 2.sējuma 120.lapa*). Attiecībā uz šo pagraba sienu konstatējams, ka tā ir vienīgā pagraba siena, kas saglabājusies 1.stāva līmenī un kura pašlaik nenorobežo nevienu telpu, tā nav attēlota arī dzīvokļa Nr./numurs/ kadastrālās uzmērīšanas lietā, taču dabā tā pastāv un tai no otras puses pieguļ dzīvojamās mājas terase (sk. *strīdus būvprojektā iekļautajam pagraba konstrukciju tehniskās apsekošanas atzinumam (2015.gads) pievienoto 5.fotoattēlu lietas 2.sējuma 10.lapā un būvprojektam pievienoto esošās faktiskās situācijas fotofiksāciju lietas 2.sējuma 92.lapā; pagraba kāpņu telpas konstrukciju tehniskās apsekošanas atzinumam (2015.gads) pievienotos fotoattēlu Nr.1, Nr.2, Nr.8 lietas 3.sējuma 101., 104.lapā; SIA „Balti Construction" 2020.gadā veiktās dzīvojamās ēkas tehniskās apsekošanas atzinumam pievienotos fotoattēlus F2, F14-F26 lietas 1.sējuma 209.-210.lapā*).

Pieteicējs iebilst, ka minēto terasi, kas savieno divstāvu ēku ar vienstāva piebūvi, kurā atrodas dzīvoklis Nr./numurs/, pirmās instances tiesa nepamatoti nodēvējusi par koplietošanas telpu, kuru skar pieteicēja būvniecības iecere.

Pieteicējs atsaucas uz Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļas 2015.gada 3.jūnija vēstuli Nr.2-09-R/592, kurā norādīts, ka atbilstoši dzīvojamās mājas telpu eksplikācijai vaļējā terase nav ieskaitīta dzīvojamās mājas koplietošanas telpās un nav pievienota nevienai dzīvojamo telpu grupai (*lietas 3.sējuma 33.lapa*).

Izvērtējot minēto argumentu, apgabaltiesa piekrīt pieteicējam tiktāl, ciktāl Valsts zemes dienests apstiprina, ka dzīvojamās mājas 1999.gada inventarizācijas lietā terase nav iedalīta koplietošanas telpu grupā, taču apgabaltiesas ieskatā tas vēl nenozīmē, ka šo ārtelpu nevar saukt par koplietošanas telpu. Kā jau norādījis Valsts zemes dienests, terase nav neviena atsevišķā īpašuma sastāvā, un lietā nav strīda, ka terase paredzēta dzīvojamās mājas iedzīvotāju kopīgai lietošanai. Līdz ar to faktiski terase funkcionāli pieskaitāma dzīvojamās mājas koplietošanas ārtelpai.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļās 1.punktu dzīvojamās mājas ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas, koplietošanas telpas, starpstāvu pārsegumi ietilpst kopīpašumā esošajā daļā. Tādējādi terase ar norobežojošo dēļu sienu ir kopīpašums.

Tā kā strīdus būvprojekta ietvaros paredzēts remontēt pagraba sienu, kura ir saglabājusies 1.stāva līmenī, nav šaubu, ka būvdarbi skars tai pieguļošo kopīpašumā esošo terases sienu un var ietekmēt arī terases grīdu (starpstāvu pārsegumu).

Pieteicējs pamatoti norāda, ka pretēji pirmās instances tiesas konstatējumam strīdus būvprojekts neparedz ieejas pagrabā izbūvēšanu (atjaunošanu). Ieeja pagrabā no dzīvokļa Nr./numurs/ iekšpuses eksistē dabā, un tā daļēji atrodas zem kopīpašumā esošās terases grīdas pārseguma (sk. *strīdus būvprojektam pievienoto esošās faktiskās situācijas fotofiksāciju lietas 2.sējuma 92.lapā*). Tomēr minētā tiesas neprecizitāte neietekmē tiesas secinājuma, ka būvniecības iecere skar kopīpašumā esošo daļu, pamatotību.

Līdz ar to ir piemērojama Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta trešā daļa, kas skaidri nosaka, šādā gadījumā dzīvokļa īpašniekam nepieciešams likumā noteiktajā kārtībā saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu, un minētā likuma 16.panta trešā daļa, kas paredz, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir pieņemts, ja „par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

[13] Pieteicējs norāda, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 2.[1]punktā minētais jautājums, kas nodots izlemšanai dzīvokļu īpašnieku kopības ekskluzīvā kompetencē (lēmuma pieņemšana par atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību), neattiecas uz pieteicēja gadījumu, jo strīdus būvprojekts neparedz dzīvokļa Nr./numurs/ īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūvi vai restaurāciju.

Kā jau apgabaltiesa iepriekš norādīja, pieteicēja iecerētie darbi aplūkojami kompleksi, nevis šauri aplūkojot katru iecerētās būvniecības elementu. Konkrētajā gadījumā atsevišķā īpašuma daļas pārbūve ir saistīta ar kopīpašuma elementiem. Turklāt Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 2.[1]punkta piemērošana vai nepiemērošana neietekmē Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta trešajā daļā noteikto prasību par dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanas nepieciešamību.

[14] Pirmās instances tiesa pamatoti nevērtēja trešo personu paskaidrojumus, kāpēc strīdus būvprojekts nepamatoti netiek saskaņots. Jautājums par īpašnieka piekrišanu būvniecībai viņa īpašumā ir civiltiesiskas dabas, kur administratīvajā procesā iestādei un tiesai jāpārbauda vienīgi šāda fakta pastāvēšana (*Senāta 2017.gada 25.maija sprieduma lietā Nr. SKA-108/2017 (A420463813) 8.punkts*).

[15] Pieteicējs norāda, ka Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa analoģiskā situācijā jautājumā par būvprojekta „Dzīvokļa /adrese A/ pamatu pārbūve (pastiprināšana)" akceptēšanu nolēma neizvirzīt prasību par minētā būvprojekta saskaņošanu ar ēkas kopīpašniekiem, jo plānotā būvdarbu zona skar vienīgi dzīvokļa Nr./numurs/ norobežojošās konstrukcijas.

Vērtējot minēto argumentu, apgabaltiesa uzskata, ka minētās lietas nav automātiski uzskatāmas par līdzīgām, ņemot vērā, ka konkrētais būvprojekts paredz cita objekta pārbūvi. Līdz ar to, ja šajā lietā ir konstatēts dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas aizskārums, nav pamata neievērot prasību par kopīpašnieku saskaņojuma nepieciešamību.

[16] Pieteicējs norāda, ka vēsturiski pagrabs tika izbūvēts ne tikai pagrabstāva līmenī, bet arī pirmā stāva līmenī, līdz ar to fakts, ka strīdus būvprojekts paredz pacelt zemes līmeni par 65 cm virs esošajām pagraba sienām, izbūvējot jaunu dzelzsbetona pārsegumu, nerada zemesgabala kopīpašnieku aizskārumu. Šādam pieteicēja viedoklim apgabaltiesa nevar piekrist, jo jāņem vērā, ka pagraba telpa virszemē vairs nepastāv, tā ir nojaukta. Līdz ar to pagraba būvniecība, kas paredz pagraba papildu apjomu arī zemesgabala virszemes daļā, ir saskaņojama ar zemesgabala kopīpašniekiem saskaņā ar Civillikuma 1068.panta pirmo daļu.

[17] Pieteicēja argumenti par to, ka pieteicēja veiktie pagraba atrakšanas darbi nav būvdarbi un ka šādiem darbiem atļaujas saskaņā ar Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 11.februāra saistošajiem noteikumiem „Par transporta komunikāciju aizsardzību un rakšanas darbu veikšanu Jūrmalas pilsētā" nav vajadzīgas, neattiecas uz izskatāmo lietu par būvatļaujas izsniegšanu, tāpēc apgabaltiesa šos un pārējos argumentus, kas attiecas uz patvaļīgas būvniecības jautājumiem, izskatāmajā lietā nevērtē.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 307. un 309.pantu, 329.panta pirmo daļu, Administratīvā apgabaltiesa

nosprieda

noraidīt /pers. A/ pieteikumu par pienākuma uzlikšanu Jūrmalas pilsētas domes būvvaldei izdot būvatļauju objektam „Tehniskā pagrīde, /adrese A/" un izdarīt tajā atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi.

Spriedumu var pārsūdzēt Senāta Administratīvo lietu departamentā viena mēneša laikā no sprieduma sastādīšanas

dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Administratīvajā apgabaltiesā.

Tiesnese referente S.Liniņa

Tiesneses I.Kaļiņina

R.Paegle