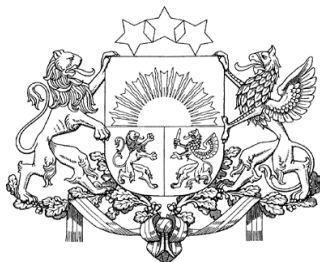


Lieta Nr. A420223422, SKA-15/2026

Administratīvo lietu departaments



Latvijas Republikas Senāts

SPRIEDUMS

Rīgā 2026.gada 12.februārī

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Vēsma Kakste, senatores Dzintra Amerika un Indra Meldere,

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz /Persona B/ pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta – būvatļaujas būvniecības iecerei „Bēniņu telpas virs dzīvokļa Nr. 24 pārbūve, /Adrese C/” – izdošanu, sakarā ar pieteicējas kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2023.gada 6.decembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Pieteicējai /Persona B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz domājamām daļām no nekustamā īpašuma /Adrese C/, kā arī lietošanas tiesības citstarp uz bēniņu telpām virs dzīvokļa Nr. 24 /Adrese C/ (turpmāk – bēniņu telpas).

Pieteicējai lietošanā nodotajās bēniņu telpās ierīkots dzīvoklis. Būvdarbi veikti bez akceptēta būvprojekta un būvatļaujas, tādēļ būvniecība atzīta par patvaļīgu.

2021.gadā pieteicēja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā (turpmāk – departaments) iesniedza būvniecības ieceri „Bēniņu telpas virs dzīvokļa Nr. 24 pārbūve, /Adrese C/” (turpmāk – būvniecības iecere) patvaļīgās būvniecības legalizācijai un lūdza izsniegt būvatļauju.

Departaments ar 2022.gada 24.maija lēmumu Nr. DA-22-13937-nd būvatļaujas izdošanu atteica, jo būvniecības iecere nav saskaņota ar nekustamā īpašuma kopīpašniekiem. Departaments konstatēja, ka nekustamā īpašuma kopīpašnieku 2007.gada 12.jūlija protokolu Nr. 1 (turpmāk – protokols) nav parakstījis viens kopīpašnieks – /Persona D/, tāpēc protokolā ietvertais pilnvarojums apsaimniekotājam kopīpašnieku vārdā parakstīt visus projektus, atļaujas un citus dokumentus, kas saistīti ar patvaļīgas būvniecības novēršanu nekustamajā īpašumā, nevar būt spēkā. Savukārt viena kopīpašnieka pirkuma līgumā iekļautais ierobežojums domājamās daļas pircējam atteikties no pagraba un pārējo bēniņu telpu lietošanas, kā arī neiebildt pret telpu pārbūvi dzīvokļos, nav spēkā, iekams visi kopīpašnieki nav par to vienojušies.

[2] Pieteicēja vērsās tiesā ar pieteikumu par pienākuma uzlikšanu iestādei izdot pieteicējai būvatļauju. Pieteikumā norādīts, ka no protokola 4.punktā ietvertā pilnvarojuma apsaimniekotājam izriet, ka pieteicējai ir tiesības īstenot būvniecības ieceri bez visu kopīpašnieku papildu piekrišanas. Savukārt kopīpašnieces /Persona D/, kura nav parakstījusi protokolu, piekrišana bēniņu telpu pārbūvei bez nepieciešamības vēlāk saņemt papildu piekrišanu izriet no 1998.gada 28.augusta pirkuma līguma 7.punkta.

[3] Apgabaltiesa pievienojās pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai un pieteikumu noraidīja. Tiesa atzina, ka strīdus būvdarbi ir atzīstami par kopīpašumā esošās ēkas telpu grupas pārbūvi. Attiecībā uz dzīvokļu īpašumos nesadalītu dzīvojamo māju kopīpašuma tiesību īstenošanu piemērojams Civillikuma regulējums.

Tiesa uzskatīja, ka protokols neapliecina pieteicējas tiesības legalizēt patvaļīgo būvniecību bez visu nekustamā īpašuma kopīpašnieku, tostarp /Persona D/, piekrišanas. Tiesa arī atzina, ka 1998.gada 28.augusta pirkuma līguma 7.punktā iekļautais nosacījums, ka /Persona D/ atsakās no pagraba un pārējo bēniņu telpu lietošanas un neiebilst, ka tur tiek ierīkoti dzīvokļi, neatļauj legalizēt patvaļīgo būvniecību, jo pirkuma līgums ir saistību tiesību jomā noslēgts darījums, kas ir saistošs tikai līgumslēdzējiem un tas nerada tiesiskas sekas pieteicējai. /Persona D/ pirkuma līguma ietvaros nav pielīgusi pienākumu neiebilst pieteicējas telpu pārbūvei, un tas nerada tiesiskas sekas /Persona D/ attiecībā uz pieteicējas telpām. No protokola un pirkuma līguma neizriet, ka kopīpašnieki ir piekrituši konkrēta veida būvdarbiem konkrētajā kopīpašuma daļā. Savukārt /Persona D/ atsevišķi parakstītais saskaņojums nav derīgs, jo dokumentā nav tā datuma un parakstīšanas vietas.

Vērtējot apstākli, ka kopīpašuma domājamās daļas, kuras piederēja /Persona D/, šā brīža īpašniece /Persona C/ piekrīt būvatļaujas izsniegšanai, tiesa norādīja uz pieteicējas tiesībām atkārtoti vērsties būvvaldē, ja šajā lietā tiesas konstatētās būvniecības ieceres saskaņošanas problēmas var tikt novērstas.

[4] Pieteicēja iesniedza kasācijas sūdzību par apgabaltiesas spriedumu. Sūdzībā norādīts, ka tiesa nepamatoti uzskatīja, ka būvniecības ieceres īstenošanai nav iegūts pienācīgs kopīpašnieku saskaņojums. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka jau sniegta piekrišana ir saistoša arī kopīpašnieka maiņas gadījumā un tajā nav jābūt norādītiem konkrētiem darbiem. Sūdzībā vērsta uzmanība, ka kopīpašnieki /Persona C/ un /Persona E/, kurus tieši skar pieteicējas veiktā būvniecība, ir devuši piekrišanu būvniecībai. Pieteicēja uzskata, ka tiesa nonākusi pie netaisnīga lietas iznākuma.

[5] Departaments paskaidrojumā par kasācijas sūdzību uzskata to par nepamatotu.

Motīvu daļa

[6] Senātam jāizšķir, vai tiesa pamatoti secinājusi, ka pieteicējas būvniecības iecerei nav saņemta visu kopīpašnieku piekrišana.

[7] Civillikuma 1067.panta pirmā daļa noteic, ka īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība. 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. Neviena atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi to pārgrozīt. Tādēļ katram kopīpašniekam ir tiesība protestēt pret tādu vienu vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu. Izņēmums no šiem noteikumiem pielaižams tajā gadījumā, kad kāds no kopīpašniekiem izdara kopīpašuma priekšmetā tādas pārgrozības, ko prasījusi nepieciešama vajadzība, piemēram, nepieciešamu ēkas izlabojumu.

Attiecīgi, lai legalizētu patvaļīgo būvniecību, pieteicējai ir nepieciešams iesniegt iestādei visu kopīpašnieku piekrišanu tai.

[8] Atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 2.septembra noteikumu Nr. 529 „Ēku būvnoteikumi” 9.punktam trešo personu saskaņojumu (izņemot [Būvniecības likuma 14.panta](#) 1.¹ un 1.²daļā minēto gadījumu) noformē kā atsevišķu vienošanos (piemēram, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums, balsošanas protokols), lai no tā izrietētu nepārprotama šo personu piekrišana katram konkrētam apgrūtinājumam, kas skar attiecīgo personu.

No minētās normas jēgas izriet, ka trešo personu saskaņojumam ir jābūt apzinātam un nepārprotamam, bet ar jēdzienu „atsevišķa vienošanās” nav saprotama noteikta civiltiesiskās vienošanās forma, jo tas būtu pretrunā civiltiesībās valdošajam līgumu brīvības principam. Attiecīgi dokumenta formai nav izšķirošas nozīmes, vērtējot

saskaņojuma esību un saturu. Piemēram, Senāts jau iepriekš ir norādījis, ka kopīpašnieki līgumā par kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu var vienoties arī par nosacījumiem būvniecības saskaņošanai (*Senāta 2012.gada 16.marta sprieduma lietā Nr. SKA-49/2012, A42569306, 10. un 11.punkts*).

Tādējādi, vērtējot saskaņojuma (piekrišanas) esību, nozīme piešķirama tās izteikuma nepārprotamībai. Ja šāda griba ir skaidri izteikta un pierādāma, saskaņojums uzskatāms par notikušu neatkarīgi no tā, vai tas ietverts atsevišķā dokumentā vai cita civiltiesiska darījuma (piemēram, līguma) sastāvā.

[9] Tiesa spriedumā atzinusi, ka 1998.gada 28.augusta pirkuma līguma, ar kuru kopīpašniece /Persona D/ ieguvu īpašuma domājamās daļas, 7.punktā iekļautais nosacījums, ka /Persona D/ atsakās no pagraba un pārējo bēniņu telpu lietošanas un neiebilst, ka tur tiek ierīkoti dzīvokļi, neatļauj legalizēt strīdus patvaļīgo būvniecību, jo pirkuma līgums ir saistību tiesību jomā noslēgts darījums, kas ir saistošs tikai līgumslēdzējiem un tas nerada tiesiskas sekas pieteicējam.

Senāts piekrīt, ka pirkuma līgums ir saistību tiesību jomā noslēgts darījums, kas ir saistošs līgumslēdzējiem, tāpat arī /Persona D/. Tomēr neatkarīgi no minētā tiesa nav pēc būtības pārbaudījusi un pamatojusi, vai šā līguma 7.punkts nevar tikt uzskatīts par saskaņojumu bēniņu telpu pārbūvei. Senāts nesaskata šķēršļus tam, ka pirkuma līgumā varētu būt ietverts šāds saskaņojums kopīpašuma telpu pārbūvei, uz ko varētu pašlaik cits kopīpašnieks (*sal.Senāta 2012.gada 16.marta sprieduma lietā Nr. SKA-49/2012, A42569306, 12.punkts*). Senāts savā praksē ir norādījis, ka, ievērojot Civillikuma normas (1520.–1522.pants), tiesība, kas izriet no līguma, citai personai (ne līgumslēdzējai) kļūst patstāvīga un neatkarīga no tā gribas, kam apsoliņums dots, tad, kad viņa pati pievienojas līgumam. Kamēr trešā persona nav pievienojusies līgumam, tas pastāv tikai starp tā slēdzējiem. Tomēr nav saskatāms, ka vispārīgā gadījumā pievienošanās faktam būtu vajadzīgs formāls šīs citas personas apstiprinājums un ka pievienošanās nevarētu izrietēt tieši no tiesību īstenošanas fakta, ja vien pēc šīs personas darbībām var droši secināt gribas esību pievienoties līgumam (*turpat, 13.punkts*). Tādēļ nav pamatots no apgabaltiesas sprieduma izrietošais secinājums, ka 1998.gada 28.augusta pirkuma līguma 7.punktā iekļautais nosacījums nevar radīt tiesiskas sekas pieteicējam.

[10] Tāpat Senāts jau iepriekš ir atzinis, ka var būt arī situācijas, kad personai, kura sniedz saskaņojumu, subjektīvu apsvērumu dēļ nav būtiski, kādi būs konkrētas būves parametri, un tā var izvēlēties sniegt arī vispārīgu piekrišanu. Tādēļ Senāts nevar piekrist no apgabaltiesas sprieduma izrietošajam secinājumam, ka piekrišana būvniecībai, kas sniegta pirms būvprojekta izstrādes, viennozīmīgi liedz to atzīt par derīgu (*Senāta 2024.gada 31.oktobra sprieduma lietā Nr. SKA-121/2024, [ECLI:LV:AT:2024:1031.A420194320.21.S](#), 7.punkts*).

Senāts arī norādījis, ka atsevišķa dokumenta formā sniegtam saskaņojumam jābūt noformētam tādējādi, lai no tā izrietētu nepārprotama piekrišana būvdarbiem. Minētais, vērtējot kopīpašnieku saskaņojumu būvniecībai kopīpašumā, nav saprotams tādējādi, ka atsevišķajā procesuālajā dokumentā obligāti jābūt uzskaitītiem konkrētiem būvniecības darbiem, kuriem kopīpašnieki piekrīt. Tomēr prasība noformēt saskaņojumu nepārprotami paredz, ka no saskaņojuma jābūt saprotamam, ka kopīpašnieks patiešām piekritis konkrēta veida būvdarbiem konkrētajā kopīpašuma daļā (*Senāta 2019.gada 28.februāra sprieduma lietā Nr. SKA-254/2019, [ECLI:LV:AT:2019:0228.A420198416.2.S](#), 7.punkts*).

Tādēļ tiesai jāvērtē, vai no 1998.gada 28.augusta pirkuma līguma 7.punktā norādītā, ka /Persona D/ neiebilst, ka bēniņos tiek ierīkoti dzīvokļi, pietiekami skaidri neizriet, kādai būvniecībai kopīpašniece piekritusi. Tāpat no tiesas sprieduma secināms, ka tiesa nav aplūkojusi citus apstākļus, kuri var ļaut novērtēt, kāda informācija savukārt bijusi protokolu parakstījušo kopīpašnieku rīcībā.

[11] Senāts arī atzinis, ka kopīpašnieka piekrišanas došana būvniecībai ir kopīpašnieku civiltiesiskās attiecības. No šāda aspekta piekrišanas došana ir darījums kopīpašnieku starpā, kurš vispārīgi, tas ir, ja vien paši darījuma dalībnieki tieši nav vienojušies par ko citu vai nav konstatējams gribas īstuma trūkums, proti, nepastāv maldības, spaidu vai viltus apstākļi, nav atsaucams. Tāpat tas nav ierobežots ar termiņu. Lai arī tiesību normas vairāk neregulē šādas piekrišanas korelāciju ar paša būvniecības procesa norisi, tostarp piekrišanas pāreju citām personām, tomēr atbilstoši jēgai piekrišana ir saistāma ar to darbību izpildi, kurām tā dota. Tādēļ personai, kuras mērķis ir veikt attiecīgo darbību (būvniecību) un kura tam saņēmusi cita kopīpašnieka piekrišanu, vispārīgi jābūt iespējai to izpildīt, tostarp pabeigt. Nodibinot šīs tiesiskās attiecības ar kopīpašnieku, persona var uzsākt saskaņotās

darbības izpildi, turklāt tādējādi, ka uzsākt pašu darbību vai tai paredzētās procedūras atkarībā no tā, vai konkrētais gadījums paredz iestādes atļaujas nepieciešamību. Jaunajam kopīpašniekam, kas ir stājies kāda cita vietā, ir jāsamierinās ar šo būvniecības procesu un tādējādi tam ir saistoša arī iepriekšējā īpašnieka dotā piekrišana. Citiem vārdiem sakot, personas uzsāktu tiesību īstenošanu nevar ietekmēt izmaiņas kopīpašnieku sastāvā. Ievērojot tiktāl norādīto, apstāklis, ka būvniecības procesa laikā ir mainījies kopīpašnieks un pati veiktā būvniecība pilnībā neatbilst obligātajiem noteikumiem par to, pats par sevi neiznīcina saņemtas un īstenotās (vai īstenot uzsāktās) piekrišanas spēku (*Senāta 2019.gada 5.jūnija sprieduma lietā Nr. SKA-30/2019, [ECLI:LV:AT:2019:0605.A420426913.2.S](#), 11.punkts*).

Tādēļ situāciju pats par sevi nemaina arī tas, ka /Persona D/ vairs nav šā īpašuma kopīpašniece. Ja ir atzīstams, ka viņa ir devusi piekrišanu pieteicējas būvniecībai, šāda piekrišana nav nepieciešama no jaunā kopīpašnieka.

[12] Savukārt, ja atzītu, ka pieteicēja nav ieguvusi /Persona D/ piekrišanu būvniecībai, tiesai ir jānovērtē apstāklis, vai kopīpašuma domājamās daļas, kuras piederēja /Persona D/, šā brīža īpašniece /Persona C/ piekrīt būvatļaujas izsniegšanai. Tiesa norādījusi, ka minētais apstāklis pieteicējai ļauj vienīgi atkārtoti vērsties iestādē būvatļaujas saņemšanai. Tomēr tiesa nav ņēmusi vērā, ka pieteicēja ir iesniegusi pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta – būvatļaujas – izdošanu. Tas nozīmē, ka tiesai jāpārbauda arī tie apstākļi un to ietekme uz rezultātu lietā, kas nepieciešami labvēlīga administratīvā akta izdošanai un tādējādi, kas pastāv konkrētās lietas izskatīšanas laikā tiesā.

[13] Apkopojot minēto, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums nav tiesisks un ir atceļams.

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 2023.gada 6.decembra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Administratīvajā apgabaltiesā;

atmaksāt /Persona B/ par kasācijas sūdzību samaksāto drošības naudu 70euro.

Spriedums nav pārsūdzams.

V. Kakste Dz. Amerika I. Meldere