ADMINISTRATĪVĀ RAJONA TIESA
RĒZEKNES TIESU NAMS

Lietas Nr.A420343316
Lietas arhīva Nr.A42-01220-17/42

S P R I E D U
LATVIJAS TAUTAS VĀRDĀ

Rēzeknē 2017.gada 18.augustā

Administratīvā rajona tiesa šādā sastāvā:
tiesnesis Māris Šļakota,

piedaloties pieteicējas SIA /Nosaukums A/ pārstāvei zvērinātai advokātei Terēzei Kūkojai un pārstāvei /pers. D/,
atbildētājas Rēzeknes pilsētas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes Rēzeknes pilsētas domes pārstāvjiem /pers. E/ un /pers. F/,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz SIA /Nosaukums A/ pieteikumu par Rēzeknes pilsētas domes priekšsēdētāja 2016.gada 27.oktobra lēmuma Nr.1806 (protokols Nr.99, 27.punkts) atcelšanu.

Aprakstošā daļa

[1] Rēzeknes pilsētas domes Būvvalde (turpmāk – Būvvalde) ar 2016.gada 6.septembra lēmumu Nr.260 (turpmāk – Sākotnējais lēmums) uzlika pienākumu SIA "/Nosaukums A/":

1) līdz 2016.gada 21.decembrim izstrādāt un iesniegt Būvvaldē patvaļīgi uzbūvētā žoga /adrese/, nojaukšanas dokumentāciju, līdz 2016.gada 21.oktobrim pabeigt žoga nojaukšanas darbus un iesniegt Būvvaldē aizpildītu paskaidrojuma raksta II daļu;

2) līdz 2016.gada 7.oktobrim izstrādāt un iesniegt Būvvaldē patvaļīgi uzbūvēto saimniecības ēku /adrese/, nojaukšanas dokumentāciju (paskaidrojuma rakstā paredzēt arī teritorijas labiekārtošanu), līdz 2016.gada 31.decembrim pabeigt žoga nojaukšanas darbus un iesniegt Būvvaldē aizpildītu paskaidrojuma raksta II daļu, līdz 2017.gada 1.jūnijam pabeigt teritorijas labiekārtošanas darbus.

Sākotnējā lēmumā norādīts, ka uz zemes gabala /adrese/, konstatēta patvaļīga būvniecība – uzbūvēts žogs (mūra un betona pamati, ķieģeļu mūra stabiņi, koka dēļi) un divas vienstāvu saimniecības ēkas (apaļas formas ķieģeļu un akmeņu mūra ēka ar metāla skursteni, aptuvenā platība 28 m^2, un gāzbetona bloku ēka ar skursteni, aptuvenā platība 50 m^2). Apbūvi veikusi SIA "/Nosaukums A/". Tā kā vairāki zemes gabala līdzīpašnieki pieprasa nojaukt patvaļīgi uzbūvētos objektus, lēmuma par iespēju turpināt būvniecību (izstrādājot projektu un pieņemot būves ekspluatācijā) pieņemšana nav iespējama. Tādēļ 2013.gada 9.jūlija Būvniecības likuma 18.panta piektās daļas 1.punktā paredzētais lēmums par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu ir vienīgais konkrētajā situācijā iespējamais lēmums.

[2] Izskatot pieteicējas apstrīdēšanas iesniegumu, Rēzeknes pilsētas domes priekšsēdētājs ar 2016.gada 27.oktobra lēmumu Nr.1806 (protokols Nr.99, 27.punkts) (turpmāk – Lēmums) atstāja negrozītu Sākotnējo lēmumu. Lēmumā norādīja turpmāk minēto pamatojumu.

[2.1] No Administratīvā procesa likuma 57.panta izriet, ka Būvvalde administratīvo lietu var ierosināt arī tad, ja tā reaģē uz tādas personas iesniegumu, kurai attiecīgajā lietā nav subjektīvo tiesību prasīt administratīvā akta izdošanu. Līdz ar to nav pamatots pieteicējas arguments, ka Būvvaldei nebija tiesību ierosināt administratīvo lietu, pamatojoties uz /pers. G/, kura nav dzīvokļa īpašniece, iesniegumu. Minētais iesniegums ir informācija, kas ir par pamatu administratīvās lietas ierosināšanai pēc Būvvaldes iniciatīvas.

[2.2] Ar Atzinumu SIA "/Nosaukums A/" un zemesgabala /adrese/, īpašniekiem lūgts izteikt viedokli par iespēju turpināt būvniecību vai par nepieciešamību atjaunot zemesgabala iepriekšējo stāvokli. Vienlaikus tika atlikta lēmuma pieņemšana līdz viedokļu saņemšanai, bet ne ilgāk kā līdz 2016.gada 6.septembrim. Līdz ar to nav pamatots SIA "/Nosaukums A/" apgalvojums, ka pieņemot Lēmumu, ir uzklausīts tikai vienas puses viedoklis.

[2.3] Pēc zemesgabala līdzīpašnieku viedokļu saņemšanas tika secināts, ka Rēzeknes pilsētas dome (dzīvokļa Nr.4 īpašniece) savā 2016.gada 15.jūnija vēstulē Nr.3.11.20/869 norāda uz nepieciešamību atjaunot nekustamā īpašuma agrāko stāvokli. Dzīvokļa Nr.2 īpašnieks /pers. I/ 2016.gada 16.jūnij? iesniegumā pieprasa, lai SIA "/Nosaukums A/" nojauc uz daudzīvokļu mājas /adrese/, zemesgabala uzbūvēto žogu, lai mājas iedzīvotāji zemesgabalu varētu izmantot savām vajadzībām. Dzīvokļa Nr.6 īpašniece /pers. J/ 2016.gada 21.jūnijā iesniegumā norāda, ka vēlas, lai SIA "/Nosaukums A/" uzbūvētās ēkas un būves uz zemesgabala /adrese/, tiktu nojauktas. 2016.gada 5.jūlijā saņemts dzīvokļa Nr.2 īpašnieka /pers. I/ iesniegums ar lūgumu nojaukt nelikumīgi uzbūvētās ēkas un būves /adrese/.

[2.4] Pieteicējas 2016.gada 1.jūnija un 15.jūlija iesniegumos ir lūgts pagarināt lēmuma pieņemšanas termiņu, ņemot vērā, ka tiek veiktas pārrunas ar iedzīvotājiem, lai atrisinātu radušos situāciju. Būvvalde Sākotnējo lēmumu pieņēmusi 2016.gada 6.septembrī – pēdējā lēmuma pieņemšanai noteiktajā dienā. Būvvalde savas kompetences ietvaros ņēmusi vērā pieteicējas iesniegumos ietvertos lūgumus. Pieteicējai bija dots pietiekošs laiks pārrunu veikšanai ar iedzīvotājiem.

[2.5] Nav patiess SIA "/Nosaukums A/" apgalvojums, ka zeme zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, ir Ekonomikas Ministrijas Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas īpašums. Aplūkojot Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas 2016.gada 12.oktobra datorizdrukas, konstatēts, ka dzīvokļu Nr.2, Nr.4. Nr.5, Nr.6 īpašumtiesības ir reģistrētas Zemesgrāmatā uz attiecīgo īpašnieku – fizisko un juridisko personu –

vārdiem, kopā ar katra dzīvokļa īpašumtiesībām nostiprinātas arī kopīpašuma tiesības uz domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas, zemes un palīgēkām /adrese/.

[2.6] Pieteicēja apstrīdēšanas iesniegumam pievienojusi 2002.gada 25.aprīļa līgumu, saskaņā ar kuru SIA "/Nosaukums A/" pērk no /pers. N/ daļu zemes ar apbūves tiesībām, šī zemes gabala daļa ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā, kas atrodas /adrese A/, ar kopējo platību 250 m^2 un robežojas ar zemesgabalu /adrese B/.

Netika gūti dokumentāli pierādījumi, ka daudzdzīvokļu mājas /adrese/, visu dzīvokļu īpašnieki snieguši piekrišanu domājamās zemesgabala daļas 211 m^2 apmērā apbūvei. Nav gūti arī pierādījumi apgalvojumam, ka apbūvēto zemesgabala daļu (211 m^2 apmērā) 2002.gadā lietoja tikai divi dzīvokļu īpašnieki – /pers. N/ un /pers. O/. Gluži pretēji, dzīvokļa Nr.1 īpašniece /pers. O/ 2016.gada 1.jūnija iesniegumā lūdz nojaukt uzbūvētās ēkas un atbrīvot mājai piederošo zemi, iesniegumu parakstījuši arī dzīvokļu Nr.2, Nr.3 un Nr.5 īpašnieki, kā arī dzīvokļa Nr.4 īrniece. Jānorāda, ka būvniecības procesā zemes īpašnieku piekrišana nav pietiekams nosacījums, lai saņemtu būvniecības ieceres realizācijai nepieciešamās atļaujas. Šai piekrišanai jābūt nostiprinātai līguma formā, tas izriet gan no 1995.gada 10.augusta Būvniecības likuma 3.panta pirmās daļas un 11.panta pirmās daļas (nosaka tiesības būvēt tikai tad, ja būvētājs noslēdzis līgumu ar zemesgabala īpašnieku), gan no 2013.gada 9.jūlija Būvniecības likuma 15.panta pirmās daļas (nosaka, ka būvatļauju izdod, ja būvniecības iecere ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku), vērtējot minētās tiesību normas kopsakarā ar Civillikuma 968.pantu (nosaka zemes un ēku vienotības principu) un likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta piekto daļu (acīmredzami domāts pirmās daļas 5.punkts) (pieļauj izņēmumus no zemes un ēku vienotības principa, ja noslēgts zemes nomas līgums ne mazāk kā uz 10 gadiem, paredzot nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus).

Ja vairākām personām uz kopīpašuma tiesību pamata pieder zemes gabals, par tā īpašnieku uzskatāmi tikai visi līdzīpašnieki. Saskaņā ar Civillikuma 1068.panta pirmo un otro daļu rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu. Neviens atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne arī to pārgrozīt.

Likumā paredzētā būvniecības ieceres dokumentācija (zemes lietošanas un apbūves tiesības apliecinoši dokumenti, būvprojekts, zemes gabala īpašnieku piekrišana u.c.) par pieteicējas patvaļīgi uzbūvētajām ēkām un būvēm līdz Sākotnējā lēmuma pieņemšanas brīdim Būvvaldē netika iesniegti.

[2.7] Pie būvniecību regulējošu normatīvo aktu prasībām 2013.gada 9.jūlija Būvniecības likuma 18.panta piektās daļas 2.punkta izpratnē pieskaitāmas arī Būvniecības likuma 15.panta pirmās daļas 2.punkta prasības: būvatļauju izdod, ja būvniecības iecere ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku. Līdzīgs regulējums ietverts Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 3.1.punktā, proti, būvniecības ierosinātājam ir tiesības apbūvēt zemes gabalu tikai tad, ja apbūve, noslēdzot līgumu, ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku. Patvaļīgā būvniecība ar zemes īpašnieku (par kādu Civillikuma izpratnē uzskatāmi tikai visi kopīpašumā esošās zemes līdzīpašnieki) nav saskaņota, vairāki zemesgabala līdzīpašnieki pieprasa patvaļīgi uzbūvēto ēku un būvju nojaukšanu. Tādēļ lēmumu par iespēju turpināt (legalizēt) būvniecību pieņemt nav iespējams.

[3] Pieteicēja vērsās Administratīvajā rajona tiesā ar pieteikumu par Lēmuma atcelšanu, norādot turpmāk minētos argumentus.

[3.1] Dome nav ņēmusi vērā, ka gadījumos, kad valsts un pašvaldības īpašumā un uz valsts vai pašvaldības īpašumā esošā zemes gabala esošā dzīvojamā māja ir privatizēta un sadalīta dzīvokļa īpašumos, ir piemērojamas speciālo likumu par dzīvokļa īpašumu normas, nevis Civillikuma normas.

Saskaņā ar likumu "Par dzīvokļa īpašumu" (bija spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim) 3.panta pirmo daļu pie dzīvokļa īpašumiem piederošā kopīpašumā esošā daļa ir daudzdzīvokļu mājas daļa, kas sastāv no ārsienām, dzīvokli, neapdzīvojamo telpu vai mākslinieka darbnīcu atdalošām sienām, jumta, bēniņiem, kāpņu telpām, pagrabtelpām, kā arī logiem, durvīm, komunikācijām, iekārtām un citiem ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistītiem elementiem, kas nepieder pie dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas vai mākslinieka darbnīcas, kā arī zemes gabals, ja tas nav citas fiziskās vai juridiskās personas īpašumā. Šajā gadījumā zeme tika privatizēta kopā ar dzīvokli. Minētā likuma 10.pants noteica, ka dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs dzīvokļa īpašumu nodot lietošanā citai personai, noslēdzot attiecīgu līgumu. /pers. N/, būdams dzīvokļa /adrese A/, īpašnieks, kura lietošanā saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku savstarpējo vienošanos bija nodots strīdus zemes gabals 211 m^2 platībā, pamatojoties uz 2002.gada 25.aprīļa pirkuma-pārdevuma līgumu nodeva šo zemi pieteicējai ar apbūves tiesībām. Līdz pat brīdim, kad dzīvokļa īpašumu Nr.2, /adrese/, 2016.gada 31.maijā ieguva īpašumā /pers. I/, neviens no daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem nekādas pretenzijas necēla, kas apliecina, ka būvniecība 14 gadus atpakaļ ar viņiem bija saskaņota.

[3.2] Likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 3.panta otrā daļa nosaka, ka uz kopīpašumā esošo daudzdzīvokļu mājas daļu attiecināmi Civillikuma 1067.–1072.panta noteikumi, taču attiecībā uz zemi likumā šādas atrunas nav. Līdz ar to, nepareizi piemērojot likuma normas, Rēzeknes pilsētas dome ir nonākusi pie secinājuma, ka, lai risinātu ar būvniecību saistītus jautājumus uz privatizētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas zemes gabala ir nepieciešama visu dzīvokļu īpašnieku piekrišana.

[4] Tiesa iesniegtajā rakstveida paskaidrojumā Rēzeknes pilsētas dome neatzina pieteikumu, norādot turpmāk minētos iebildumus.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma (paskaidrojumā, citējot tieši minētā likuma normas, kļūdaini norādīts likuma nosaukums – likums "Par dzīvokļu īpašumu") 1.pantu likuma uzdevums ir noteikt dzīvokļa īpašuma statusu, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību. Saskaņā ar šī likuma 2.panta otro daļu dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi. Savukārt šā likuma 4.panta pirmās daļas 3.punkts nosaka, ka zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai persona, ietilps kopīpašuma esošajā daļā. Šā panta otrā daļa paredz, ka uz kopīpašumā esošo daļu attiecināms Civillikuma 1067.–1072.pants. Civillikuma 1068.panta pirmās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl šā likuma 17.panta sestajā, septītajā un devītajā daļā nav noteikts citādi.

No minētā likuma normām izriet, ka daudzdzīvokļu mājās dzīvokļu īpašniekiem piemīt gan pastāvīgas īpašuma tiesības uz atsevišķu īpašumu, gan kopīpašuma tiesības uz daudzdzīvokļu mājas domājamo daļu. Katram īpašuma tiesību veidam ir piemērojams atšķirīgs Civillikuma regulējums. Proti, kopīpašumam piemērojami Civillikuma 1067.–1072.panta noteikumi, atsevišķam īpašumam Civillikuma 927.panta noteikumi ar ierobežojumiem, kas noteikti likumā "Par dzīvokļa īpašumu" un citos likumos (*sk. Administratīvā rajona tiesas 2008.gada 20.maija spriedumu lietā Nr.A42457806*).

Civillikuma 1067.pants nosaka, ka kopīpašums, tas ir, īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļas, tā, ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība un Civillikuma 1068.pants nosaka, ka rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu. Tādējādi katram kopīpašniekam ir tiesības protestēt pret tādu viena vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu.

Tas nozīmē, lai apbūvētu daudzdzīvokļu mājas /adrese/, zemesgabala domājamo daļu, kas Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē ir uzskatāms par kopīpašuma priekšmetu, un tas skar citu dzīvokļu īpašnieku intereses, ir jāsaņem būvdarbiem visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

Lietas materiālos nav līguma, kas apliecinātu, ka daudzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieki apbūvēto zemesgabala domājamo daļu ir nodevuši /pers. N/ lietošanā. Tādējādi nav tiesiska pamata 2002.gada 25.aprīļa pirkuma- pārdevuma līgumu uzskatīt par visu daudzīvokļu mājas īpašnieku piekrišanu veikt būvniecību uz zemesgabala domājamās daļas.

[5] Tiesas sēdē pieteicējas pārstāves uzturēja pieteikumu uz tajā norādīto argumentu pamata. Papildus norādīja, ka ir iespējama vienošanās par kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma normām. Būvvaldei ilgu laiku bija informēta par pieteicējas veikto būvniecību un nav reaģējusi, tādējādi akceptējot situāciju.

Atbildētājas pārstāvji tiesas sēdē neatzina pieteikumu uz Lēmumā un rakstveida paskaidrojumā norādīto argumentu pamata.

Motīvu daļa

[6] Izvērtējot lietas dalībnieku argumentus un lietas materiālus, tiesa secina, ka pieteikums ir nepamatots un noraidāms.

[7] Lietā nav strīda par to, ka pieteicēja uz zemes gabala /adrese/, uzbūvējusi žogu un divas vienstāvu saimniecības ēkas, kā arī par to, ka minētā būvniecība uzskatāma par patvaļīgu 2013.gada 9.jūlija Būvniecības likuma 18.panta otrās daļas izpratnē, jo būvdarbi veikti bez būvatļaujas un bez būvprojekta. To, ka par šiem apstākļiem strīda nav, tiesas sēdē atzina arī pieteicējas pārstāve T.Kūkoja. Lietā nav strīda, ka būvdarbi veikti ne agrāk kā 2002.gadā, jo, kā tas izriet no pieteicējas paskaidrojuma, tie veikti pēc 2002.gada 25.aprīļa līguma ar /pers. N/ noslēgšanas.

Tiesa secina, ka būvinspektoram, veicot būvdarbu kontroli, atbilstoši 2013.gada 9.jūlija Būvniecības likuma 18.panta ceturtās daļas 1.punktam un piektajai daļai konkrētajā lietā bija pamats konstatēt patvaļīgu būvniecību un uzrakstīt attiecīgu atzinumu. Šādu atzinumu Būvvaldes būvinspektors arī tika sastādījis 2016.gada 6.jūnijā.

[8] Saskaņā ar 2013.gada 9.jūlija Būvniecības likuma 18.panta piekto daļu pēc būvinspektora atzinuma par patvaļīgu būvniecību uzrakstīšanas iestādei ir jāpieņem viens no šādiem lēmumiem:

1) par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu, ja konkrētā objekta būvniecību attiecīgajā teritorijā nepieļauj normatīvie akti vai būvdarbi uzsākti pirms atzīmes izdarīšanas būvatļaujā par projektēšanas nosacījumu izpildi — neatkarīgi no apstākļiem, kādēļ attiecīgā darbība nav tikusi veikta;

2) par atļauju veikt būvniecību pēc būvniecību regulējošu normatīvo aktu prasību izpildes, bet gadījumos, kad patvaļīgas būvniecības rezultātā nodarīts kaitējums videi, — arī pēc tā novēršanas vides un dabas aizsardzību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Ja lēmums par atļauju veikt būvniecību būvvaldes noteiktajā termiņā netiek izpildīts, būvvalde var lemt par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu.

Tiesa piekrīt iestādes izteiktajam argumentam, ka gadījumā, ja konkrētā objekta būvniecību attiecīgajā teritorijā nepieļauj normatīvie akti, iestādei nav rīcības brīvības un tai ir jāpieņem obligātais administratīvais akts – lēmums par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu. Tas ar pietiekamu skaidrību izriet no tiesību normas teksta.

[9] Saskaņā ar 2013.gada 9.jūlija Būvniecības likuma 15.panta pirmās daļas 2.punktu būvatļauju izdod, ja būvniecības iecere ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku. Tātad patvaļīgas būvniecības gadījumā, ja zemesgabala īpašnieks nedod vēlāku saskaņojumu būvniecībai tam piederošajā zemes gabalā, ir pamats konstatēt 2013.gada 9.jūlija Būvniecības likuma 18.panta piektās daļas 2.punkta pazīmi – būvniecību attiecīgajā teritorijā nepieļauj normatīvie akti – kas savukārt ir pietiekams pamats izdot obligāto administratīvo aktu par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu.

Jautājums, vai būvniecība uz sveša zemesgabala notiek ar zemesgabala īpašnieka piekrišanu, ir viens no būvniecības publiski tiesiskajiem priekšnoteikumiem. Tas nozīmē, ja būvniecība veikta uz zemesgabala bez tā īpašnieka piekrišanas, tas var būt pamats būvvaldei uzdot novērst patvaļīgas būvniecības sekas, ja būvniecība ir patvaļīga (*sk. Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 2011.gada 17.februāra sprieduma lietā Nr.SKA-39/2011 8.punktu*).

Lietā nav strīda, ka Sākotnējā lēmuma pieņemšanas brīdī saskaņojumu būvniecībai zemes gabalā nav devuši vismaz divi zemes gabala /adrese/, kopīpašnieki – /pers. I/ (saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.2, /adrese/, kā arī 355/2138 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, zemes un palīgēkām) un Rēzeknes pilsētas pašvaldība (saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.4, /adrese/, kā arī 355/2138 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, zemes un palīgēkām). Minētie zemes gabala kopīpašnieki nav devuši saskaņojumu arī vēlāk. Šis apstāklis ir pietiekams, lai konstatētu, ka ir izpildījies 2013.gada 9.jūlija Būvniecības likuma 18.panta piektās daļas 2.punktā paredzētais faktiskais sastāvs un iestāde pamatoti piemērojusi tiesību normā paredzētās tiesiskās sekas.

[10] Pieteicēja argumentē, ka būvniecība konkrētajā gadījumā uzskatāma par saskaņotu, jo /pers. N/, būdams dzīvokļa /adrese A/, īpašnieks, kura lietošanā saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku savstarpējo vienošanos bija nodots strīdus zemes gabals 211 m^2 platībā, pamatojoties uz 2002.gada 25.aprīļa pirkuma-pārdevuma līgumu nodeva šo zemi pieteicējai ar apbūves tiesībām. Tiesa šim pieteicējas argumentam nepiekrīt. Ne iestādei administratīvā akta izdošanas stadijā, ne tiesai tiesvedības stadijā nav iesniegti pietiekami pierādījumi par to, ka pirms 2002.gada 25.aprīļa pirkuma-pārdevuma līguma noslēgšanas starp /pers. N/ un pārējiem daudzdzīvokļu mājas un zemes /adrese/, īpašniekiem bija noslēgts zemes gabala lietošanas kārtības līgums, kas turklāt pieļāva zemesgabala apbūvi bez citu kopīpašnieku piekrišanas. Vēl jo vairāk nebija veikta kopīpašuma reāla sadale, lai varētu atzīt, ka /pers. N/ ar 2002.gada 25.aprīļa pirkuma-pārdevuma līgumu bija tiesīgs atsavināt reālu zemes gabala daļu. Tāpat atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 1. un 4.pantam ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības, arī nekustamo īpašuma tiesību aprobežojumus, lai šīm tiesībām un aprobežojumiem būtu publiska ticamība un tātad lai tie būtu saistoši katram nākamajam nekustamā īpašuma ieguvējam, ir jānostiprina zemesgrāmatā. Nekādas no 2002.gada 25.aprīļa pirkuma-pārdevuma izrietošās pieteicējas tiesības zemesgrāmatā netika nostiprinātas.

Vēlāk /pers. N/ ar 2016.gada 6.aprīlī noslēgtu līgumu pārdeva /pers. I/ dzīvokli Nr.2 /adrese/, un pie dzīvokļa piederošās 355/2138 kopīpašuma domājamās daļas. Lietā nav pierādījumu, ka /pers. I/ 2016.gada 6.aprīļa līguma slēgšanas brīdī bija informēts par pieteicējas iespējamo apbūves tiesību, kas pastāvējusi uz 2002.gada 25.aprīļa pirkuma-pārdevuma līguma pamata. Kā jau minēts iepriekš, nekādas pieteicējas tiesības uz minēto zemi vai tās apbūvi nebija nostiprinātas zemesgrāmatā, tādēļ /pers. I/ par šādām tiesībām nevarēja pārliecināties dzīvokļa Nr.2 pirkšanas brīdī un līdz ar to nevar apgalvot, ka /pers. I/ saistītu kāds iepriekšējā īpašnieka dots apbūves saskaņojums. Tādi paši secinājumi izdarāmi attiecībā uz vismaz vēl vienu zemes kopīpašnieku – Rēzeknes pilsētas pašvaldību – kura īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.4 un līdz ar to zemes domājamo daļu ieguva 2003.gada 3.decembrī.

[11] Pieteicēja pieteikumā norāda, ka iestādei bija jāpiemēro likuma "Par dzīvokļa īpašumu", nevis Civillikuma normas un ka no speciālajām normām izriet, ka, lai risinātu ar būvniecību saistītus jautājumus uz privatizētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas zemes gabala, nav nepieciešama visu dzīvokļu īpašnieku piekrišana. Pieteicēja atsaucas uz likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 3. un 10.pantu. Pieteicējas ieskatā tikai uz kopīpašumā esošo daudzdzīvokļu mājas daļu, bet ne uz pie dzīvokļa īpašumiem piederošo kopīpašumā esošo zemi attiecas Civillikuma noteikumi par no kopīpašuma

izrietošiem aprobežojumiem, uz ko tieši norāda likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 3.panta otrā daļa. Var noprast, ka pieteicējas ieskatā /pers. N/ bija tiesīgs arī bez citu kopīpašuma (zemes gabala) domājamo daļu īpašnieku piekrišanas nodot lietošanā citai personai (pieteicējai) attiecīgo pie /pers. N/ dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašumā esošās zemes daļu.

Tiesa šādam pieteicējas argumentam nepiekrīt. Saskaņā ar Likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 1.panta pirmo daļu dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā, kurā dzīvokļi pieder vairākiem īpašniekiem, ir katra īpašnieka atsevišķais īpašums kopā ar attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu. Pie dzīvokļa īpašumiem piederošā kopīpašumā esošā daļa ir arī zemes gabals (3.panta pirmā daļa). Likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 1.panta otrā daļa noteica, ka attiecībā uz dzīvokļa īpašumu, ciktāl to nereglamentē šis likums, piemērojamas Civillikuma normas.

Persona, kura savā īpašumā ieguvusi dzīvokli, kļūst par dzīvokļa kā atsevišķa īpašuma īpašnieku, bet vienlaikus iegūst arī īpašuma tiesības uz noteiktu skaitu domājamajām daļām no kopīpašumā esošās dzīvojamās ēkas daļas un zemes gabala. Respektīvi, dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, taču vienlaicīgi tiek saglabātas kopīpašuma attiecības uz pārējo, pie dzīvokļiem nepiederošo ēkas daļu un zemes gabalu (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 15.septembra lēmumu lietā Nr.SKC–1147/2010*).

Likuma "Par dzīvokļa īpašumu" neparedz pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašumā esošās daļas dalītu lietošanu bez kopīpašnieku vienošanās vai dalītas lietošanas noteikšanas tiesas ceļā. Kā jau tiesa norādīja iepriekš, tiesai nav iesniegti pierādījumi, ka šāda vienošanās pastāvēja un ka /pers. N/ bija tiesības vienpusēji nodot apbūvei kopīpašumā esošās zemes daļu.

[12] Pieteicējas pārstāves tiesas sēdē norādīja, ka saskaņā ar pašlaik spēkā esošā Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 6.punktu dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā, tātad, arī nodošanu apbūvei. Šāda lēmuma pieņemšanai saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta devīto daļu ir nepieciešams, lai "par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.

Uz minēto pieteicējas argumentu tiesa vispirms norāda, ka līdz pat lietas iztiesāšanas pabeigšanai šāds dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums netika iesniegts.

Kas attiecas uz iestādes kompetenci, tiesa atzīst, ka pēc būvinspektora atzinuma sastādīšanas 2016.gada 6.jūnijā un līdz Sākotnējā lēmuma pieņemšanai 2016.gada 6.septembrī pieteicējai bija iespēja veikt pārrunas ar dzīvokļu īpašniekiem, lai panāktu vienošanos par pieteicējas apbūves tiesībām. Šāda iespēja pieteicējai bija arī līdz Lēmuma pieņemšanai 2016.gada 27.oktobrī. Pieteicēja iestādei nebija iesniegusi pierādījumus, ka sarunās ar kopīpašniekiem ir panākts būtisks progress un ka vienošanās ar lielu ticamību drīzumā tiks panākta. Līdz ar to, iestādei nevar pārmest, ka administratīvais akts par patvaļīgu būvju nojaukšanu pieņemts sasteigti. Tādēļ Lēmums nav uzskatāms par nesamērīgu.

Kas attiecas uz tiesas kompetenci, ir jānorāda, ka tiesas primārais uzdevums ir vērtēt administratīvā akta tiesiskumu un konkrētajā gadījumā Lēmuma prettiesiskums nav konstatējams. Tiesa ir ņēmusi vērā pieteicējas pārstāvju tiesas sēdē pausto pārliecību, ka ar dzīvokļu īpašniekiem galu galā izdosies vienoties. Tomēr tiesai konkrētajā gadījumā nav iesniegti pierādījumi, ka šāda vienošanās drīzumā tiks panākta. Līdz ar to tiesai nebija pietiekama pamata atturēties no lietas izskatīšanas pabeigšanas. Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 269.panta otro daļu tiesa var atlikt lietas izskatīšanu, ja procesa dalībnieki tiesu informējuši par to, ka gatavojas izbeigt tiesisko strīdu. Konkrētajā gadījumā atbildētājas pārstāvji tiesas sēdē nepiekrita, ka lietas izskatīšana būtu atliekama. Savukārt pieteicējas pārstāves neiesniedza tiesai pierādījumus, kas liecinātu, ka jau šobrīd dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem (kopā ir seši dzīvokļi), būtu gatavi paciest būvju esību uz kopīpašnieku zemes. No lietas materiāliem izriet, ka divi īpašnieki – /pers. O/ (dzīvoklis Nr.1) un /pers. I/ (dzīvoklis Nr.2) šajā jautājumā pauž noraidošu nostāju. Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka vienošanos atbalstītu dzīvokļu īpašnieces /pers. V/ (dzīvoklis Nr.3), kura ir mirusi, potenciālie mantinieki un Rēzeknes pilsētas pašvaldība (dzīvoklis Nr.4). Līdz ar to arī pieteicējas atsaukšanās uz Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 6.punktu konkrētajā gadījumā neietekmē tiesas spriedumu.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 246.-251., 289.-291.pantu, Administratīvā rajona tiesa

nosprieda

Noraidīt pilnīgi SIA /Nosaukums A/ pieteikumu par Rēzeknes pilsētas domes priekšsēdētāja 2016.gada 27.oktobra lēmuma Nr.1806 (protokols Nr.99, 27.punkts) atcelšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā viena mēneša laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Administratīvās rajona tiesas Rēzeknes tiesu namā.

Tiesnesis M.Šļakota