NORAKSTS
Lieta Nr.A42442408
A1927-09/6

**SPRIEDUMS**
**Latvijas tautas vārdā**

Rīgā 2009. gada 30.septembrī

Administratīvās rajona tiesas
tiesnese E. Apīne,
piedaloties atbildētāja pusē pieaicinātā Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta pilnvarotajai pārstāvei *K.V.*,
atklātā tiesas sēdē Rīgā, Antonijas ielā 6 izskatīja administratīvo lietu SIA „Ekskluzīvs BB" pieteikumā par Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2007. gada 6.novembra lēmuma Nr.1-DA-07-7356-nd atcelšanu.

## Aprakstošā daļa

[1] 2007.gada 12.decembrī Administratīvajā rajona tiesā saņemts SIA „Ekskluzīvs BB" (turpmāk arī – pieteicēja) pieteikums (reģistrācijas Nr.17919), kurā lūgts tiesu atzīt par prettiesisku un atcelt Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2007. gada 6.novembra izdoto administratīvo aktu Nr.1-DA-07-7356-nd.

Ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2007. gada 6.novembra lēmumu Nr.1-DA-07-7356-nd „Par Rīgas pilsētas būvvaldes 25.07.2007. lēmuma Nr.2-DA-07-4835-nd apstrīdēšanu" (turpmāk arī – Lēmums) Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments ir atstājis spēkā Rīgas pilsētas būvvaldes atteikumu akceptēt tehnisko projektu pagraba telpu rekonstrukcijai Rīgā, */adrese/* (grupa 027, grunts 0079). Atteikums pamatots ar nepieciešamību saskaņot pieteicēja rekonstrukcijas darbus ar nekustamā īpašuma Rīgā, */adrese/* kopīpašniekiem.

Lēmumu iestāde pamato ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 14.panta trešo daļu un Latvijas Republikas Civillikuma normām par kopīpašnieku tiesībām, jo, lai arī telpas siena, kurā pieteicēja vēlas ierīkot durvju ailu, atrodas pieteicējai piederošo telpu iekšpusē, minētā siena ir nesošā siena, kas nodrošina visas mājas konstrukciju stabilitāti. Savukārt ieejas mezgls (vējtveris) atrodas pie ēkas ārsienas un ir identificējams kā kopīpašuma daļa. Sakarā ar šādiem apsvērumiem ir nepieciešama visu ēkas kopīpašnieku piekrišana būvniecībai, lai Rīgas pilsētas būvvalde projektu akceptētu.

[2] Pieteikumā norādīts, ka SIA „Ekskluzīvs BB" pieder neapdzīvojamās telpas Rīgā, */adrese/*, kurā uzņēmējdarbības veikšanai pieteicēja vēlējusies veikt pārplānošanu. Telpu sadala siena, kurā pieteicēja vēlējās ierīkot durvis. Būvniecību reglamentējošo aktu noteiktajā kārtībā un ievērojot likuma „Par dzīvokļu īpašumu" 14.panta trešo daļu, pieteicēja ir telpu pārplānojusi un saņēmusi atzinumu, ka iespējams šajā nesošajā sienā izveidot durvis. Taču Rīgas pilsētas būvvalde pieteicējai atteica savu saskaņojumu, pieprasot visu mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišanu.

Tad pieteicēja vērsās pie aģentūras „Rīgas mājoklis", kura nodarbojas ar to, ka palīdz dažādu jautājumu risināšanu kopīpašumā, tai skaitā, parakstu savākšanu. Uz minēto pieteicēja saņēma atbildi, ka īpašnieku paraksti šajā gadījumā nav nepieciešami.

Pēc šādas atbildes saņemšanas pieteicēja vērsās Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentā, kurš pieprasīja papildus dokumentus. SIA „Ekskluzīvs BB" pieprasītos dokumentus iesniedza, kā arī norādīja, ka nevēlas veikt rekonstrukcijas darbus ieejas mezglā, kā tas pieprasīts Rīgas pilsētas būvvaldes izsniegtajā plānošanas un arhitektūras uzdevumā. Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments pēc lietas izskatīšanas atstāja negrozītu Rīgas pilsētas būvvaldes atteikumu.

Pieteicēja norāda, ka saskaņā ar likuma „Par dzīvokļu īpašumu" 3.panta pirmo daļu pieteicējas telpu iekšpusē esošā siena nav kopīpašums, tāpēc visu mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišana nav nepieciešama. Tāpat Rīgas pilsētas būvvalde nepamatoti pieprasa ieejas mezgla rekonstrukciju, kavējot remonta darbu uzsākšanu un nodarot zaudējumus.

[3] 2008.gada 11.februārī Administratīvajā rajona tiesā saņemts Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta (turpmāk arī – atbildētājs) paskaidrojums Nr.1-DA-08-749-nd (lietas 32.-34.lapa).

Atbildētājs paskaidrojumos norāda, ka uzskata pieteikumu par nepamatotu un noraidāmu.

Likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 14.panta trešā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieks bez citu dzīvokļu īpašnieku piekrišanas ir tiesīgs būvniecību reglamentējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pārplānot un pārbūvēt savu dzīvokli un tajā esošās komunikāciju daļas, ciktāl tas neskar citu dzīvokļu īpašnieku intereses. Atbildētājs uzskata, ka konkrētajā gadījumā tiek pārplānotas un pārbūvētas telpas daļas, kas funkcionāli ir saistītas ar visas ēkas ekspluatāciju, un kopīpašnieku saskaņojumi ir nepieciešami.

Attiecībā uz vējtvera identifikāciju atbildētājs norāda, ka tas saskaņā ar inventarizācijas datiem nav iekļauts pieteicējas īpašumā kā SIA „Ekskluzīvs BB" atsevišķais īpašums, bet kā kāpņu telpas daļa pieder visiem kopīpašniekiem.

Līdz ar to Rīgas pilsētas būvvaldes prasība ir pamatota un Lēmums atstājams spēkā.

[4] Pieteicēja uz tiesas sēdi nav ieradusies, kaut pavēste par tiesas sēdes laiku un vietu nosūtīta savlaicīgi (lietas 36.lapa).

2009.gada 15.septembrī faksa sūtījumā saņemts pieteicējas valdes locekļa iesniegums ar lūgumu lietu skatīt bez pieteicējas valdes locekļa ģimenes apstākļu dēļ (lietas 38.lapa).

Uzklausot atbildētāja pārstāves viedokli un pārbaudot lietas materiālus, tiesa atzina par iespējamu izskatīt lietu bez pieteicējas klātbūtnes.

[5] Tiesas sēdē atbildētāja pārstāve norādīja, ka uztur Lēmumā un rakstveida paskaidrojumos ietvertos argumentus.

## Motīvu daļa

[6] Tiesa, iepazīstoties ar administratīvā procesa dalībnieku paskaidrojumiem un pārbaudot lietas materiālus, atzīst, ka pieteikums nav pamatots un ir noraidāms.

[7] Lietā nav strīda par faktiskiem apstākļiem, bet ir strīds par to novērtējumu.

Līdz ar to Administratīvajai rajona tiesai ir jāpārbauda, vai atbildētāja atteikums akceptēt pieteicējas izstrādāto tehnisko projektu atbilst tiesību normām.

[8] Būvniecības likuma 3.panta pirmā daļa noteic, ka „zemes gabalu drīkst apbūvēt, ja tā apbūve nav pretrunā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, detālo plānojumu un šo plānojumu sastāvā esošajiem apbūves noteikumiem un, noslēdzot līgumu, ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku (ja apbūvi neveic zemes gabala īpašnieks).”

Tātad, lai pieņemtu lēmumu par zemes gabala apbūvi, iestādei ir jāpārliecinās par to, vai konkrētā būvniecības iecere atbilst teritorijas plānojumam, nepieciešamības gadījumā – arī detālplānojumam, kā arī ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku. Bez tam, iestādei ir jāpārliecinās par to, vai attiecīgajā administratīvajā teritorijā ir teritorijas plānojums vai detālplānojums, kas ļauj realizēt būvniecības ieceri.

Administratīvās rajona tiesas ieskatā Būvniecības likuma 3.panta pirmajā daļā likumdevēja lietotais „zemes gabala īpašnieks” ir vērtējams plašāk par tā burtisko nozīmi, jo sākotnēji izriet no Civillikuma 968.panta, kas noteic, ka „uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu”, t.i., tiesību norma ir pieņemta, rēķinoties ar zemes un ēkas vienotību. Taču, kā zināms, zemes reformas realizācijas gaitā ir ieviests un nostiprinājies juridisks jēdziens „patstāvīgs īpašuma objekts”, kura pamatā ir iespēja, ka zemes īpašumam un ēkas vai būves īpašumam ir dažādi īpašnieki. Tāpat ir veidots un ieviests jēdziens „dzīvokļa īpašums”, kad daudzdzīvokļu ēkā tiek veidots patstāvīgu īpašumu kopums, ko saista kopīpašumā esoši dzīvojamās mājas elementi.

Ņemot vērā, ka būvniecības tiesība ir īpašniekam piemītoša tiesība brīvi rīkoties ar savu īpašumu, tajā skaitā, piemēram, apbūvēt to, ja tas ir zemes gabals, pārbūvēt to, ja tā ir ēka, rekonstruēt vai renovēt to, ja tas ir dzīvoklis vai nedzīvojama telpa, tad arī Būvniecības likuma 3.panta pirmā daļa ir vērtējama ne tikai gramatiski, bet arī sistēmiski un teoloģiski, kā rezultātā secināms, ka būvniecības ieceres realizācijai ir nepieciešams saņemt nekustamā īpašuma īpašnieka saskaņojumu. Savukārt, nekustamā īpašuma īpašnieka identifikācija un nepieciešamība saņemt trešo personu piekrišanu būvniecības ieceres realizācijai izriet no citām tiesību normām, tādām kā, piemēram, dalītā īpašuma principa, kopīpašnieku tiesībām vai konkrētām publisko tiesību normām, un vienmēr ir vērtējama kopā ar konkrēto būvniecības ieceri.

Minētais nozīmē, ka būvprojekta saskaņošanas nepieciešamība ar trešajām personām ir jāpārbauda ne tikai privāto tiesību un Civillikuma normu, bet arī likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 14.panta trešās daļas un „kaimiņu tiesību” izpratnē.

[9] Lietā nav strīda par to, ka pieteicējai ir īpašuma tiesības uz neapdzīvojamām telpām Nr.902 (lietas pielikums, 7.lapa), kā arī pamatots ir pieteicējas apgalvojums, ka uz neapdzīvojamām telpām Nr.602 attiecas un ir piemērojamas likuma „Par dzīvokļa īpašumu” normas.

Kā redzams no tehniskā projekta sastāvā esošās inventarizācijas lietas telpu grupas eksplikācijas, tad pieteicējas īpašums kā mākslinieku darbnīca sastāv no 12 nedzīvojamām iekštelpām (lietas pielikums, 15.lapa). Tehniskā projekta sastāvā esošajā ģenplānā ir norādīts, ka telpu iekšpusē, nesošajā sienā tiek izveidota durvju aila (lietas pielikums, 48.lapa). Kā tiesa jau norādīja, tad lietā nav strīda par faktiskajiem apstākļiem, tajā skaitā, par to, ka durvju aila tiek izveidota nesošajā sienā. Minētais norādīts arī paskaidrojumu rakstā (lietas pielikums, 48.lapa).

Likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 14.panta trešā daļa noteic, ka „dzīvokļa īpašnieks bez citu dzīvokļu īpašnieku piekrišanas ir tiesīgs būvniecību reglamentējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pārplānot un pārbūvēt savu dzīvokli un tajā esošās komunikāciju daļas, ciktāl tas neskar citu dzīvokļu īpašnieku intereses. Ja tiek pārplānotas un pārbūvētas dzīvokļa vai komunikāciju daļas, kas funkcionāli nedalāmi saistītas ar visas mājas ekspluatāciju, nepieciešama pārējo dzīvokļu īpašnieku vai dzīvokļu īpašnieku sabiedrības piekrišana, kas noformējama sabiedrības statūtos vai savstarpējā līgumā noteiktajā kārtībā, un to dzīvokļu īpašnieku piekrišana, kuri nav dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieki".

No minētās tiesību normas ir secināms, ka būvniecība arī dzīvokļa iekšpusē var skart kopīpašnieku intereses, ja vien dzīvokļa daļa, kas tiek pakļauta būvniecībai, ir saistīta ar visas mājas ekspluatāciju.

Vērtējot lietas apstākļus kopsakarā ar tiesai iesniegto tehnisko projektu, Administratīvā rajona tiesa secina, ka nesošajā sienā, kas atrodas mākslinieku darbnīcas iekšpusē, tiek veidota durvju aila, t.i., nevis starpsienā, bet nesošajā sienā. Lai arī minētā siena atrodas telpu iekšpusē, tās funkcija ir visas dzīvojamās mājas konstrukciju stabilitātes un stiprības nodrošināšana kopā ar pārējām nesošajām sienām. Nesošās sienas ir mājas pamatkonstrukcijas. Gan starpstāvu pārsegumi, gan starpsienas un atbalsta punkti, kā arī slodzes ir aprēķinātas, vadoties no tā, kāds ir nesošās sienas biezums un fiziskais stāvoklis sākotnējā tehniskajā projektā un mājas būvniecības laikā. Tātad nesošās sienas ir saistītas ar visu mājas ekspluatāciju un galvenais – drošību. Katras izmaiņas nesošajās sienās ietekmē visas mājas konstrukciju noturību.

Izskatāmajā lietā jāņem vērā, ka pieteicējas nedzīvojamās telpas, kas tiek dēvētas par mākslinieku darbnīcu, atrodas pagrabstāvā, t.i., nesošās sienas funkcija šādā gadījumā vistiešākajā veidā ir saistīta ar pārējo daudzstāvu dzīvojamās mājas virszemes stāvu drošību un nestspēju. Pat ja pieteicēja ar tehniskajiem risinājumiem nodrošina durvju ailas izveidi tādā mērā, ka šī durvju aila aizstāj līdz tam pastāvējušo nesošo sienu un iztur līdz tam uz sienu aprēķināto slodzi, tiesas ieskatā mājas kopīpašniekiem ir lemšanas tiesība par šo apstākli.

Līdz ar to atbildētājs pamatoti ir atteicis tehniskā projekta akceptu šī iemesla dēļ, kā arī norādījis saskaņošanas pienākumu.

[10] Vērtējot pieteicējas iesniegto pierādījumu – Rīgas pašvaldības aģentūras „Rīgas mājoklis" 2006.gada 22.novembra vēstuli par to, ka kopīpašnieku saskaņojumi SIA „Ekskluzīvs BB" tehniskajā projektā nav nepieciešami (lietas 7.lapa), tiesa secina, ka minētā vēstule nevar būt pamats tiesas paustās argumentācijas maiņai.

Būvniecības likuma 7.pants noteic, ka būvniecības kontrole un uzraudzība pašvaldības administratīvajā teritorijā ir piešķirta būvvaldei. Lietā nav strīda, ka Rīgas

pilsētā būvvalde ir izveidota, līdz ar to nododot šai iestādei tiesību normās noteiktās funkcijas.

Rīgas pašvaldības aģentūras „Rīgas mājoklis" kompetencē neietilpst būvniecības jautājumu risināšana un valsts pārvaldes funkciju izpilde šajā jomā. Tāpat šai aģentūrai nav piešķirtas būvniecības procesa kontroles vai ekspertīzes tiesības. Līdz ar to, minētā vēstule atzīstama par privātpersonas viedokli, kas nesaista tiesu.

[11] Pieteicēja pieteikumā, citstarp, ir norādījusi, ka nevēlas veikt ieejas mezgla (vējtvera) rekonstrukciju un šī prasība no Rīgas pilsētas būvvaldes puses ir nepamatota. Tomēr izskatāmās lietas ietvaros tiesa secina, ka tehniskā projekta sastāvā šī ēkas daļas rekonstrukcija ir ietverta (lietas pielikums, 44., 48.lapa). Ja pieteicēja ir izvēlējusies projekta sastāvā šos risinājumus iekļaut, tad tie tiek pakļauti arī būvvaldes kontrolei pirms akcepta sniegšanas.

Lēmumā atbildētājs ir vērtējis vējtvera rekonstrukcijas darbu saskaņošanas nepieciešamību ar kopīpašniekiem, taču nav vērtējis pieteicējas argumentu, ka pieteicēja vējtveri nevēlas rekonstruēt. Šāds vērtējums nav ietverts arī sākotnējā jeb Rīgas pilsētas būvvaldes 2007.gada 25.jūlija lēmumā (lietas 9.-11.lapa).

Administratīvā rajona tiesa norāda pieteicējai, ka, izskatot lietu, nav tiesīga pārkāpt prasījuma robežas, t.i., ja pieteicēja būtu iesniegusi saskaņošanai tehnisko projektu bez tajā ietvertā vējtvera un atteikums no atbildētāja puses būtu pamatots nevis ar vējtvera rekonstrukcijas saskaņojumu nepieciešamību, bet gan plānošanas un arhitektūras uzdevuma neizpildi, tad tiesai būtu pamats vērtēt šo apstākli spriedumā. Taču, ja tehniskā projekta sastāvā, kas iesniegts saskaņošanai Rīgas pilsētas būvvaldē, vējtvera risinājumi ir paredzēti, tad tiesai nav pamata lemt par pieņēmumiem, t.i., par to, ka vējtvera tehniskā projekta sastāvā nav.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 246. – 251., 289. – 291.pantiem, Administratīvā rajona tiesa

**nosprieda:**

**noraidīt** SIA „Ekskluzīvs BB" pieteikumu par Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2007. gada 6.novembra lēmuma Nr.1-DA-07-7356-nd atcelšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Administratīvajā apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Administratīvās rajona tiesas Rīgas tiesu namā divdesmit dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas.

Tiesnese /paraksts/ E.Apīne

NORAKSTS PAREIZS
Administratīvās rajona tiesas
tiesnese _____E.Apīne
Rīgā, 2009.gada 30.septembrī