Lietas Nr. A420280814
Lietas arhīva Nr. A42-02808-14/25

SPRIEDUMS
Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2014.gada 24.novembrī

dministratīvā rajona tiesa šādā sastāvā:
esnesis M.Markovs,

iedaloties pieteicējam /pers. A/, atbildētājas Rīgas pilsētas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes Rīgas domes Pilsētas un attīstības departamenta pārstāvei ers. B/ un Rīgas pilsētas būvvaldes pārstāvei /pers. C/,

klātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta pēc /pers. A/ pieteikuma (reģ.Nr.5578) par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, ar kuru ieteicējam tiktu akceptēta apliecinājuma karte dzīvokļa Nr.23 vienkāršotai renovācijai /adrese/.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas būvvaldē 2014.gada 6.janvārī saņemts pieteicēja iesniegums, kuram pievienota Dzīvokļa vienkāršotas renovācijas apliecinājuma karte urpmāk – Apliecinājuma karte), kurā paredzēta dzīvokļa /adrese A/ pārbūve, nemainot tā funkciju.

Rīgas pilsētās būvvalde 2014.gada 7.martā pieņēma lēmumu Nr.BV-14-1277-ap "Par atteikšanos akceptēt apliecinājuma karti dzīvokļa Nr.23 ienkāršotai renovācijai /adrese/", ar kuru nolēma atteikt akceptēt Apliecinājuma karti.

Ar Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta 2014.gada 24.marta lēmumu Nr.DA-14-205-ap "Par Rīgas pilsētas būvvaldes 07.03.2014. lēmuma r.BV-14-1277-ap apstrīdēšanu" nolemts atstāt negrozītu Rīgas pilsētas būvvaldes 2014.gada 7.marta lēmumu Nr.BV-14-1277-ap "Par atteikšanos akceptēt pliecinājuma karti dzīvokļa Nr.23 vienkāršotai renovācijai /adrese/".

Lēmums pamatots ar turpmāk norādītajiem apsvērumiem un argumentiem.

[1.1] Konstatējami gan materiāltiesiski, gan procesuāli šķēršļi Apliecinājuma kartes akceptēšanai, jo, vērtējot tās atbilstību materiālo tiesību normām, īgas pilsētas būvvalde pamatoti secinājusi, ka nekustamais īpašums /adrese B/ ir uzskatāms par kopīpašumu Civillikuma 1067.panta izpratnē, līdz ar ko pliecinājuma kartes īstenošanai ir nepieciešama pārējo nekustamā īpašuma kopīpašnieku piekrišana. Par neprecīzu ir uzskatāma pieteicēja 2014.gada 4.februārī iesniegumā ietvertā norāde, ka pieteicējam pieder dzīvoklis Nr.23 un dzīvoklis Nr.24. Norādītie dzīvokļi pieteicējam pieder vienlīdz lielā apmērā kā ārējiem kopīpašniekiem, jo norādītie dzīvokļi kā nekustamā īpašuma sastāvdaļa ir visu nekustamā īpašuma īpašnieku kopīpašums. Pieteicējam pieder 53/1000 omājamās daļas no nekustamā īpašuma, nevis konkrēti dzīvokļi kā ķermeniska lieta.

[1.2] Pieteicējs nav iesniedzis pierādījumus par visu nekustamā īpašuma kopīpašnieku piekrišanu faktiskai rīcībai ar kopīpašuma priekšmetu, ne arī ierādījumus par visu nekustamā īpašuma kopīpašnieku starpā noslēgtu vienošanos par to, ka faktiskai rīcībai ar kopīpašuma priekšmetu nav nepieciešama reizēja kopīpašnieku piekrišana Civillikuma 1068.panta izpratnē. Pieteicēja noslēgti privāttiesiski darījumi par pieteicējam piederošā nekustamā īpašuma psaimniekošanu nekādā veidā neietekmē citu kopīpašnieku tiesību apjomu attiecībā uz faktisku rīcību ar kopīpašuma priekšmetu, jo ir vērtējami kā pieteicēja rivāttiesiskas saistības, kas ir uzņemtas attiecībā pret apsaimniekotāju, un otrādi.

[1.3] Tiesiskās vienlīdzības princips nerada tiesības uz vienlīdzīgu attieksmi, ja salīdzināmā situācija ir prettiesiska. Pieteicēja 2009.gada 15.jūlijā Rīgas ilsētas būvvaldē iesniegto apliecinājuma karti (reģistrācijas Nr.BV-09-3160-pi), kuras ietvaros pieteicējs vēlējās pārplānot Dzīvokli un dzīvokli Nr.24, t.sk. pvienojot tos, atteica akceptēt tieši tā iemesla dēļ, ka norādītajai būvniecības iecerei nebija saņemta nekustamā īpašuma kopīpašnieku piekrišana.

Līdz ar to, pat konstatējot, ka Rīgas pilsētas būvvalde iepriekš nav pieprasījusi nekustamo īpašumu īpašnieku piekrišanas būvniecības iecerēm, t.sk. ieteicēja 2006.gadā īstenotajai būvniecības iecerei, pieteicējs var pretendēt tikai un vienīgi uz 2006.gadā prettiesiski nodibinātās situācijas saglabāšanu, jo Rīgas ilsētas būvvalde nav atcēlusi šādu tās iepriekš pieņemto lēmumu, nevis pieprasīt no Rīgas pilsētas būvvaldes vai Rīgas domes Pilsētas un attīstības departamenta unu prettiesisku situāciju radīšanu un tiesību normu turpinātu neievērošanu.

[2] Nepiekrītot Lēmumam, pieteicējs vērsās tiesā. Pieteikumā norādīts turpmāk minētais.

[2.1] Rīgas pilsētas būvvalde, motivējot vienkāršotās renovācijas apliecinājuma kartes (bez dzīvokļa statusa maiņas) dzīvoklim /adrese/ ir nepamatoti iemērojusi Civillikuma 1068.pantu, jo līdzšinējā Rīgas pilsētas būvvaldes prakse identiskos gadījumos sakņojās Civillikuma 1072.pantā – citiem dzīvokļiem, starp pieteicējam piederošajam dzīvoklim Nr.24, veicot vienkāršotās renovācijas saskaņošanu, netika pieprasīta pārējo līdzīpašnieku rakstiska piekrišana.

[2.2] Rīgas pilsētas būvvalde savās, nevis pieteicēja interesēs tulkojusi starp ēkas īpašniekiem un nama apsaimniekotājiem noslēgto līgumu, ar kuru nama psaimniekotājs ir pilnvarots saskaņot vienkāršotās renovācijas un dzīvokļu remontus nekustamā īpašuma /adrese C/ īpašumā. Rīgas pilsētas būvvalde nav dekvāti vērtējusi arī apstākli, ka iesniedzot vienkāršotās renovācijas apliecinājuma karti, pieteicējs centās novērst 1977.gada nelikumīgās celtniecības sekas, par o liecina zīmogs inventarizācijas lietā.

[3] Rīgas domes Pilsētas un attīstības departaments lietā sniedzis paskaidrojumu. Paskaidrojumā Rīgas domes Pilsētas un attīstības departaments norāda, a pieteikumu neatzīst, pamatojoties uz Lēmumā norādītajiem argumentiem.

[4] Rīgas pilsētas būvvalde rakstveida paskaidrojumā norāda, ka pieteikumu neatzīst, kā arī to, ka pievienojas Lēmumā un Rīgas domes Pilsētas un ttīstības departamenta paskaidrojumā norādītajiem argumentiem.

[5] Tiesas sēdē pieteicējs pieteikumu uzturēja, pamatojoties uz tajā norādītajiem argumentiem.

Rīgas pilsētas būvvaldes un Rīgas domes Pilsētas un attīstības departamenta pārstāvji pieteikumu neatzina, pamatojoties uz Lēmumā norādītajiem argumentiem.

Motīvu daļa

[6] Tiesa, noklausījusies administratīvā procesa dalībnieku paskaidrojumus un pārbaudījusi lietas materiālus, atzīst, ka pieteikums nav pamatots un ir noraidāms.

[7] Saskaņā ar *Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā* pieejamo informāciju Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/nekustamais īpašums /adrese B/ sastāv no zemes gabala, uz kuras atrodas viena 5-stāvu dzīvojamā ēka, viena 4-stāvu dzīvojamā ēka un noliktavas ēka. Zemesgrāmatas nodalījuma II daļas, 1.iedaļas ierakstam Nr. 73.2. pieteicējam nostiprinātas īpašuma tiesības uz 53/1000 domājamām daļām no nekustamā īpašuma un lietošanā nodots dzīvoklis Nr.23.

Lietā pastāv strīds, vai pieteicējai ir tiesības veikt vienkāršoto renovāciju dzīvoklī /adrese D/, nesaņemot visu pārējo kopīpašnieku piekrišanu.

[8] Būvniecības likuma 13.panta pirmā daļa noteic, ka pasūtītājam vai būvētājam pirms būvdarbu uzsākšanas jāsaņem būvatļauja Vispārīgajos būvnoteikumos paredzētajā kārtībā *(spēkā līdz 2014.gada 1.oktobrim).*

Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi" (turpmāk - Vispārīgie būvnoteikumi) *(spēkā līdz 2014.gada 1.oktobrim)* 62.5.apakšpunkts noteic, ka būvprojekts un būvatļauja nav nepieciešama šo noteikumu 37.punktā minētajos gadījumos.

Savukārt Vispārīgo būvnoteikumu 37.2 apakšpunkts noteic, ja netiek skartas trešo personu īpašuma tiesības, būvniecības iesniegums-uzskaites karte nav nepieciešama, ja tiek veikta vienkāršota renovācija - būves vai tās daļas renovācija, neskarot nesošās būvkonstrukcijas, ēkas fasādi (izņemot fasādes apdares renovāciju un logu nomaiņu, nemainot to dalījumu, fasādes un jumta siltināšanu, jumta ieseguma nomaiņu, lodžiju aizstiklošanu) un koplietošanas inženierkomunikācijas.

No iepriekš minētajām tiesību normām izriet, ka pieteicējam, lai veiktu renovācijas darbus dzīvoklī, bija nepieciešamas saskaņot apliecinājuma karti.

[9] Saskaņā ar Būvniecības likuma 1.panta 12.punktu būvniecība ir visu veidu būvju projektēšana un būvdarbi. Būvdarbi atbilstoši panta 6.punktam ir būvniecības procesa sastāvdaļa, darbi, kas tiek veikti būvlaukumā vai būvē, arī nojaukšana. Savukārt tiesības veikt būvdarbus apliecina būvatļauja, kas ir Vispārīgajos būvnoteikumos paredzētajā kārtībā izsniegts dokuments.

Vispārīgo būvnoteikumu 31.punkts paredz, ka būvniecību var ierosināt nekustamā īpašuma īpašnieks, valdītājs, nomnieks, lietotājs vai to pilnvarota persona (projekta vadītājs) (..).

No iepriekš minētajām tiesību normām izriet, ka būvniecību var veikt nekustamā īpašuma īpašnieks vai ar tā atļauju *(sk. Augstākās tieas 2012.gada 6.marta sprieduma lietā Nr.SKA-49/2012 10.punktu)*.

Tātad būvniecību ierosināt un realizēt var jebkura persona, kurai ir tiesisks pamats to veikt.

Atbilstoši Civillikuma 1067.pantam 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.

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; bet ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība nevien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Neviens atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to īsā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kautkādi to pārgrozīt.

No iepriekš minētās tiesību normas izriet, ka būtisks priekšnoteikums būvniecības veikšanai ir visu pārējo nekustamā īpašuma kopīpašnieku, ja nekustamais īpašums domājamās daļās pieder vairākām personām, piekrišana.

Normatīvajos aktos nav noteikta forma, kādā šāda piekrišana ir iegūstama un nostiprināma, taču kopīpašnieka piekrišanas trūkums ir būtisks šķērslis būvniecības ieceres realizēšanai (būvniecības akcepta saņemšanai).

Attiecīgi tādu darbu veikšana, kas nav saskaņota ar pārējiem nekustamā īpašuma īpašniekiem ir atzīstama par patvaļīgu būvniecību

Minētais izriet no apstākļa, ka tiesības uz īpašumu ir aizsargātas. Tās nevar tikt ietekmētas bez paša īpašnieka gribas, ja vien nepastāv no tiesību normām rietoši aprobežojumi. Pieteicējam nav tiesības vienpersoniski rīkoties ar kopīpašumā esošo īpašumu, kamēr pieteicējs nav saņēmis pārējo kopīpašnieka piekrišanu.

Ievērojot Būvniecības likuma 11.panta pirmo daļu un 3.panta pirmo daļu kopsakarā ar Civillikuma 1068.pantu par īpašuma tiesību aprobežojumiem kopīpašuma gadījumā, secināms, ka tad, ja nekustamais īpašums ir kopīpašums, būvniecība uz zemes gabala ir pieļaujama tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu. Tas attiecas arī uz jau esošo būvju pārbūvi. Tādējādi, ja īpašuma objekts atrodas kopīpašumā, vienlaikus ar dokumentiem būvatļaujas saņemšanai pašvaldībai ir iesniedzams arī kopīpašnieku piekrišanu apliecinošs dokuments *(sk. Augstākās tiesas 2012.gada 16.marta sprieduma lietā Nr.SKA-49/2012 10.punktu)*.

No iepriekš minētā tiesa secina, ka ar Lēmumu pieteicējam pamatoti atteikts saskaņot Apliecinājuma karti, jo netika iesniegta kopīpašnieku piekrišana.

[10] 2014.gada 1.oktobrī stājies spēkā jauns Būvniecības likums. Būvniecības likuma pārejas noteikumu 7.punkts noteic, ka līdz grozījumu izdarīšanai normatīvajos aktos šajā likumā lietotais jēdziens „atjaunošana" atbilst jēdzienam „renovācija".

Saskaņā ar Būvniecības likuma 1.panta 4.punktu būves atjaunošana ir būvdarbi, kuru rezultātā ir nomainīti nolietojušies būves nesošie elementi vai konstrukcijas vai veikti funkcionāli vai tehniski uzlabojumi, nemainot būves apjomu vai nesošo elementu nestspēju.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2014.gada 19.augustā noteikumu Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi" 3.1.apakšpunktu būvniecību var ierosināt zemes vai būves īpašnieks vai, ja tāda nav, – tiesiskais valdītājs (arī publiskas personas zemes vai būves tiesiskais valdītājs) vai lietotājs, kuram ar līgumu noteiktas tiesības būvēt.

No iepriekš minētajām tiesību normām izriet, ka pašlaik spēkā esošais tiesiskais regulējums paredz, ka būvniecību var veikt nekustamā īpašuma īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs, kuram ar līgumu noteiktas tiesības būvēt.

Ņemot vērā sprieduma [9] punktā secināto par Civillikuma 1068.pantu, tiesa atzīst, ka pieteicējs nav dzīvokļa Nr.23 īpašnieks, bet gan kopīpašuma domājamās daļas īpašnieks, tāpēc viņam nav tiesību vienpersoniski ierosināt būvniecības procesu.

Tāpat arī lietā nav pierādījumu, ka pieteicējam ar līgumu būtu noteiktas tiesības veikt būvniecību, jo 1999.gada 1.oktobra līgums par kopīpašuma lietošanas kārtību neparedz kopīpašniekiem tiesības veikt būvniecību bez pārējo kopīpašnieku saskaņojuma.

[11] Pieteicējs tiesas sēdē atsaucās uz Augstākās tiesas 2014.gada 18.jūlija spriedumu lietā SKA – 102, kurā, pieteicēja ieskatā, norādīts, ka

opīpašniekam ir tiesības veikt būvniecību bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas.

Augstākās tiesas spriedumā paustās atziņas vērtējamas Civillikuma 1068.panta trešās daļas kontekstā, kas noteic, ka izņēmums no šiem noteikumiem ielaižams tajā gadījumā, kad kāds no kopīpašniekiem izdara kopīpašuma priekšmetā tādas pārgrozības, ko prasījusi nepieciešama vajadzība, piem., epieciešamu ēkas izlabojumu.

Izskatāmajā lietā nav pierādījumu par to, ka dzīvokļa renovācijas darbi veicami, lai saglabātu vai aizsargātu kopīpašumu, tāpēc tiesas ieskatā iepriekš minētajā spriedumā paustās atziņas nav piemērojamas izskatāmajā lietā.

[12] Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst, ka pieteikums nav pamatots un ir noraidāms.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 246.-251.pantu, 254.pantu, 289.- 291.pantu, Administratīvā rajona tiesa

nosprieda:

noraidīt /pers. A/ pieteikumu (reģ.Nr.5578) par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, ar kuru pieteicējam tiktu akceptēta apliecinājuma karte dzīvokļa Nr.23 vienkāršotai renovācijai /adrese/.

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

Tiesnesis M.Markovs