Lietas Nr. A420228316
Lietas arhīva Nr. A42-02283-16/13

SPRIEDUMS
Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2016. gada 22. novembrī

Administratīvā rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnesis O. Priedītis,

piedaloties pieteicējas garāžu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. A/ un atbildētājas Rīgas pilsētas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta pilnvarotajām pārstāvēm /pers. B/ un /pers. C/,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz garāžu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, ar kuru tiktu akceptēta garāžu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ būvniecības iecere, veicot atzīmi paskaidrojuma rakstos ar reģistrācijas Nr.BV-16-4657-sd, Nr.BV-16-4660-sd un Nr.BV-16-4664-sd ēku nojaukšanai un būvniecībai /adrese A/.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas būvvalde (turpmāk – būvvalde), izskatot pieteicējas garāžu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ 2015. gada 27. oktobra paskaidrojuma rakstu I grupas ēkas būvniecībai /adrese A/, 2016. gada 18. martā pieņēma lēmumu Nr. BV?16?3840?nd, ar kuru nolēma atteikt veikt paskaidrojuma rakstā par būvniecības ieceres akceptu I grupas ēkas būvniecībai, /adrese A/.

Būvvalde, izskatot pieteicējas 2015. gada 27. oktobra paskaidrojuma rakstu energoapgādes būvei objektam „Sarga ēkas elektroapgāde, barjeras un piekļuves kontroles uzstādīšana /adrese A/", 2016. gada 21. martā pieņēma lēmumu Nr. BV?16?3448?nd, ar kuru nolēma atteikt veikt atzīmi paskaidrojuma rakstā par būvniecības ieceres akceptu objektam „Sarga ēkas elektroapgāde, barjeras un piekļuves kontroles uzstādīšana /adrese A/".

Būvvalde, izskatot pieteicējas 2015. gada 27. oktobra paskaidrojuma rakstu ēku kadastra Nr. /numurs A/un Nr. /numurs B/ nojaukšanai /adrese A/, 2016. gada 3. martā pieņēma lēmumu Nr. BV?16?3120?nd, ar kuru nolēma atteikt veikt atzīmi paskaidrojuma rakstā par būvniecības ieceres akceptu ēku nojaukšanai, /adrese A/.

Būvvalde lēmumos konstatēja, ka saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/pieejamo informāciju nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra Nr. /numurs C/sastāv no 21 būves (I. daļa 1. iedaļa ieraksti Nr. 2.4.-2.24.). Pamatojoties uz II. daļas 1. iedaļas aktualizēto ierakstu Nr. 4.2. īpašnieks 50182/6352 domājamām daļām uz zemi un ēkām norādīta pieteicēja (2016. gada 27. aprīlī grozīts II. daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 4.2.). Izvērtējot minēto kopsakarā ar Civillikuma 1067. pantā noteikto, būvvalde secināja, ka nekustamais īpašums ir uzskatāms par kopīpašumu Civillikuma 1067. panta izpratnē. Līdz ar to paskaidrojuma rakstu realizācija ir iespējama, vienīgi saskaņojot tos ar visiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem.

[2] Nepiekrītot būvvaldes lēmumiem, pieteicēja tos apstrīdēja Rīgas domes Pilsētas un attīstības departamentā (turpmāk – departaments).

Ar departamenta 2016. gada 13. maija lēmumu Nr. DA?16?2930?nd (turpmāk – lēmums) nolemts atstāt negrozītu būvvaldes 2016. gada 3. marta lēmumu Nr. BV?16?3120?nd, 2016. gada 18. marta lēmumu Nr. BV?16?3840?nd un 2016. gada 21. marta lēmumu Nr.BV?16?3848?nd.

[3] 2016. gada 9. jūnijā Administratīvajā rajona tiesā saņemts pieteicējas pieteikums par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, ar kuru tiktu akceptēta pieteicējas būvniecības iecere, veicot atzīmi paskaidrojuma rakstos ēku nojaukšanai un būvniecībai /adrese A/.

Pieteikumā norādīts turpmāk minētais.

[3.1] Ēkas, kuras paredzēts nojaukt atrodas sabiedrības lietošanā, nevienam garāžas īpašniekam nav tiesības lemt par rīcību ar šīm ēkām, kā arī nav pienākuma piedalīties ar saviem finanšu līdzekļiem. Tas pats attiecas arī uz būvniecības iecerēm, kuras paredzētas sabiedrības vajadzībām un teritorijas apsardzībai.

[3.2] Kā norādīts lēmumā ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījuma Nr. /numurs/II. daļas 1. iedaļas 4.2. punktā veikts tikai 2016. gada 27. aprīlī, tas ir pēc paskaidrojuma rakstu iesniegšanas. No minētā nodalījuma izriet, ka īpašuma tiesības uz zemi nostiprinātas pieteicējai, kā arī ēkas ar kadastra Nr. /numurs A/un Nr. /numurs/, kuras paredzēts nojaukt, pieder pieteicējai. Sabiedrībai nav darīts zināms šāda ieraksta izdarīšanas iemesls. Savukārt atvērtajos apakšnodalījumos īpašuma tiesības ir nostiprinātas tikai uz konkrētās būves sastāvā ietilpstošās telpu grupas (garāžas) domājamo daļu, tas ir norādīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas 2016. gada 27. aprīļa vēstulē Nr. 7?1/2372. Tātad secināms, ka citām personām ir īpašuma tiesības uz konkrētu garāžu, kā domājamo daļu no būves. Tas ir līdzīgi kā dzīvokļu īpašumi dzīvojamajā mājā. Citām personām nav ietekmes uz būvēm un telpu grupām, kas viņiem nav lietošanā. Pretējā gadījumā būvju un teritorijas apsaimniekošana būtu apgrūtināta, jo vienoties par apsaimniekošanas un uzturēšanas izmaksām nebūtu iespējams. Tā pat ir ar bīstamo ēku nojaukšanu.

[3.3] Civillikuma 1067. pantā noteikts, 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. Ja lieta pieder vairākām personām tādā kārtā, ka katrai no tām ir sava noteikta reāla daļa, tad tas nav kopīpašums šā panta izpratnē; šajā gadījumā katra daļa atzīstama par patstāvīgu veselu un par katra atsevišķa dalībnieka patstāvīgu īpašuma tiesības priekšmetu. Tādām vairāku personu īpašuma tiesībām uz vienu un to pašu lietu, pēc kurām tā piederētu katrai no viņām visā tās visumā, nav likumīga spēka.

Tieši panta otrā daļa norāda, ka kopīpašuma nav, ja katram pieder noteikts īpašums. Civillikuma 1068. pantā noteikts, ka 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 nevienam 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 visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi to pārgrozīt. Tādēļ katram kopīpašniekam ir tiesība protestēt pret tādu viena 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. Tad viņam ir tiesība prasīt no pārējiem kopīpašniekiem, lai tie samērīgi atlīdzina viņa izdoto summu līdz ar procentiem.

Tas, ka uz zems atrodas citām juridiskajām un fiziskajām personām piederoši nekustamie īpašumi (garāžas), konkrētajā gadījumā nepadara tos par kopīpašniekiem. Proti, atbilstoši Civillikumam un Civillikuma spēkā stāšanās likumam uz zemes var atrasties arī citam personām piederošas ēkas, tomēr šādas attiecības nenodibina kopīpašnieku attiecības. Līdz ar to departaments nepareizi konstatējis faktus, kas novedis pie nepareiza lēmuma.

[4] Paskaidrojumā tiesai departaments norāda, ka pieteikums nav pamatots un noraidāms uz lēmumā norādīto argumentu pamata.

[5] Pieteicējas pārstāvis tiesa sēdē pieteikumu uzturēja, papildus paskaidrojot turpmāk minēto. Attiecībā uz tiesas jautājumu par to, kā vēsturiski veidojies īpašums, pieteicējas pārstāvis norādīja, ka pirmkārt, tika veiktas garāžu inventarizācijas lietas un zemesgrāmatā tika ierakstīti garāžu boksi, savukārt zeme zemesgrāmatā tika pievienota vēlāk. Šī iemesla dēļ rodas neskaidrības par to, kas tika atdots atsavināšanai. Tā kā informācija zemesgrāmatā ir maksas pakalpojums, tad pieteicēja nevar visu laiku sekot līdzi izmaiņām zemesgrāmatā un konstatēt, kuri garāžu īpašnieki savu garāžu ierakstījuši zemesgrāmatā. Sākotnēji kooperatīvs bija garāžu īpašnieks, bet pēc tam no pašvaldības tika atpirkta attiecīgā teritorija. Pieteicēja no Rīgas pilsētas pašvaldības izpirka zemesgabalu /adrese A/ ar 2011.gada 28.aprīļa nomaksas pirkuma līgumu.

Juridiskā situācija atšķiras no sadzīviskās, jo arī saskaņā ar 2014. gada 20. marta vienošanos (*lietas 67.lapa*) sabiedrības biedram īpašumā tiek nodota garāža. Nebija plānots un domāts atdot biedram īpašumā neskaidru domājamo daļu no zemes zem garāžas. Atsavināšana notika uz vienošanās pamata, bez naudas pārskaitījuma, ka biedrs ir tiesīgs garāžu ierakstīt zemesgrāmatā. Kooperatīva biedri maksājuši biedru naudu, lai kooperatīvs varētu izpirkt zemesgabalu no pašvaldības. Ideja bija, ka jādabū īpašumā zeme, un tikai tad varēs atsavināt garāžu. No 2013. gada 25. marta protokollēmuma izriet, ka pēc pieteicējas zemes privatizācijas pabeigšanas un ierakstīšanas zemesgrāmatā katrs kooperatīva biedrs, kurš ir nomaksājis privatizācijas dalības maksu par zemi zem garāžas, ir tiesīgs savu garāžu un zemes domājamo daļu ierakstīt zemesgrāmatā uz sava vārda, taču kooperatīva vēlmi nebija iespējams savādāk juridiski noformēt. Kad būvvalde atteica veikt atzīmi paskaidrojuma rakstā par būvniecības ieceres akceptu, nebija problēma savākt īpašnieku parakstus, izņemot vienu (kuram piekrīt domājamās daļas). Kad tika sniegts iesniegums būvvaldē, zeme nebija sadalīta domājamās daļās, līdz ar to nebija pamata pieprasīt piekrišanu no citiem īpašniekiem. Domājamās daļas, kuras parādās 2014. gada 20. marta vienošanās (181/63520) (*lietas 67.lapa*), ir garāžas kvadrātmetru attiecība pret visu būvju attiecību, proti, domājamās daļas aprēķināšana nav saistīta ar zemi. Bija nodoms, ka zeme zem garāžas nepiederēs garāžu īpašniekam, bet pieteicējai.

[6] Departamenta pārstāves tiesas sēdē pieteikumu neatzina, pamatojoties uz lēmumā norādītajiem argumentiem. Papildus norādīja, ka sākotnēji, kad departaments saņēma apstrīdēšanas iesniegumu, tika pārbaudīta informācija zemesgrāmatā un, atverot katru, apakšnodalījumu tika konstatēts, ka nekustamais īpašums pieder vairākām juridiskām un fiziskām personām. Tas radīja pārliecību, ka ir vairāki kopīpašnieki, bet tajā pašā laikā konstatēts, ka pieteicējai pieder viss nekustamais īpašums. Tādēļ departaments vērsās Zemesgrāmatu nodaļā un lūdza sniegt skaidrojumu par šo situāciju. Tāpat tika lūgts izskaidrot, vai īpašums /adrese/, ir uzskatāms par kopīpašumu. Tika saņemta atbilde, kurā norādīts, ka nekustamais īpašums ir kopīpašums, kā arī tika precizētas pieteicējai piederošās domājamās daļas. Līdz ar to pieteicējai piederošais nekustamais īpašums ir kopīpašums.

Lietā iebildumi ir saistāmi ar īpašumtiesību strīdu, kas būtu risināmi civiltiesiskā kārtībā par to, kādā veidā ir nostiprinātas īpašuma tiesības attiecībā uz zemi. Un vai katrai atsevišķai garāžu būvei, ēkai vai telpu grupai būtu dodama klāt arī domājamā daļa no zemes.

Iespējams, ka radusies nesaprašanās vai nav pareizi izteikta griba. Un nav noskaidrots, kāda vienošanās tika slēgta biedru starpā un deleģēta pieteicējai rīkoties attiecībā uz izpērkamo zemi no pašvaldības.

Motīvu daļa

[7] Izskatāmajā lietā pieteicējas ieskatā departaments nepamatoti atteica izdarīt paskaidrojuma rakstos atzīmi par pieteicējas būvniecības ieceru akceptēšanu. Gala rezultāts, kuru pieteicēja vēlas panākt, ir tāds, lai viņas būvniecības ieceres tiktu akceptētas jeb tiktu atļauta iecerētā būvniecība. Līdz ar to prasījums lietā ir par šāda veida labvēlīga administratīvā akta izdošanu – būvniecības ieceres akceptēšanu, kas noformējama ar atzīmi paskaidrojuma rakstā.

[8] Izskatot lietas par labvēlīgu administratīvo aktu izdošanu, tiesai parasti ir jāpārbauda šādu aktu izdošanai nepieciešamo priekšnoteikumu pastāvēšana. Vienlaikus, ievērojot to, ka strīds ir būvniecības jomā, tiesai ir jāņem vērā speciālais regulējums, kas ietverts Būvniecības likuma 14. panta divpadsmitajā daļā. Šajā normā noteikts, ka personai ir pienākums iesniegumā par administratīvā akta apstrīdēšanu vai pieteikumā par administratīvā akta pārsūdzēšanu pamatot administratīvā akta prettiesiskumu.

Izskatāmajā lietā departaments ir atteicis pieteicējas būvniecības ieceru akceptu nekustamā īpašuma kopīpašnieku saskaņojuma neesamības dēļ. Savukārt pieteicējas šādu prasību uzskata par nepamatotu, norādot, ka zeme zem iecerētajiem būvniecības objektiem, kā arī nojaucamā ēka, nav uzskatāma par kopīpašumu, bet tikai par pieteicējas īpašumu un kopīpašnieku saskaņojums nav nepieciešams.

Ievērojot norādīto, tiesai jāpārbauda, vai prasība par kopīpašnieku saskaņojumu ir pamatota.

[9] Vērtējot kopīpašnieku saskaņojuma nepieciešamību, jānoskaidro, vai nekustamais īpašums, kurā iecerēts veikt būvdarbus, ir tikai pieteicējas īpašums, vai tomēr kopīpašums ar citām personām.

Atbilstoši lietā esošajām ziņām, strīdus īpašums ir būvju – garāžu, komplekss, kurā būves sākotnēji piederējušas garāžu kooperatīvam, bet zeme piederējusi Rīgas pilsētas pašvaldībai. Ielūkojoties datorizētajā Zemesgrāmatu datu bāzē Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs E/, tiesa konstatē, ka nekustamais īpašums /adrese A/ sastāv no zemesgabala 18373 m^2 platībā un 21 būves. Nodalījumā arī ietvertas ziņas par to, ka 68 garāžām ir atvērti apakšnodalījumi. Nodalījumā Nr. /numurs/ arī norādīts, ka pieteicējai pieder īpašuma 50182/63520 domājamās daļas.

Šīs ziņas norāda, ka nekustamais īpašums visā tā sastāvā ir kopīpašums. Kopīpašumā ir gan zeme zem ēkām, gan pašas ēkas. Šādu secinājumu apstiprina arī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2016. gada 27. aprīļa vēstulē Nr. 7-1/2372 *(lietas 21. lapa)* norādītais, ka atvērtie apakšnodalījumi garāžām un pašas garāžas nav uzskatāmas par atsevišķu nekustamo īpašumu. Nozīme ir arī vēstulē norādītajam,

ka zemesgrāmatu nodaļai nav iespējams noteikt pieteicējas īpašumā esošās konkrētās telpu grupas, jo pieteicēja nodaļā nav iesniegusi dokumentus par būvju sadalīšanu domājamās daļās un tām atbilstošām telpu grupām.

Tiesas ieskatā jau šis publiski pieejamais ziņu kopums ļauj izdarīt secinājumu, ka strīdus īpašums ir kopīpašums. Tātad arī tā īpašuma daļā, kurā pieteicēja ir iecerējusi veikt būvniecības darbības, ir kopīpašums.

[10] Lai arī tiesa atzina, ka ar zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/ierakstītajām ziņām ir pietiekams, lai konstatētu kopīpašumu, tiesa tomēr pārbaudīs pieteicējas pārstāvja izteiktās iebildes par to, ka kooperatīva biedru kopības lēmums un nodoms, atsavinot biedriem atsevišķās garāžas (dēvētas par boksiem), ir bijis zemi zem garāžām atstāt pieteicējas īpašuma, tiesa tam negūst apstiprinājumu.

Atbilstoši tiesas pieprasījumam lietā ir iesniegti pieteicējas biedru sapulču protokoli. 2013. gada 25. marta atkārtotās biedru sapulces protokolā 07-2013 *(lietas 52. – 53.lapa)* nostiprinātas ziņas, ka 47 biedri (sapulces vairākums) ir nobalsojis par 2. priekšlikumu, atbilstoši kuram pēc zemes privatizācijas pabeigšanas un ierakstīšanas zemesgrāmatā katrs kooperatīva biedrs, kurš ir nomaksājis privatizācijas dalības maksu par zemi zem savas garāžas, ir tiesīgs savu garāžu un zemes domājamo daļu ierakstīt zemesgrāmatā uz sava vārda.

No akceptētā priekšlikuma būtības izriet, ka kooperatīva biedri ir vienojušies veikt īpašuma sadali domājamās daļās.

Uz garāžu kompleksa sadali domājamās daļās norāda arī iesniegtās vienošanās paraugs *(lietas 67. lapa)*, kurā dota atsauce uz kopsapulces lēmumu par garāžas un zemes domājamās daļas ierakstīšanu zemesgrāmatā uz attiecīgā biedra vārda, kā arī tieši norādīta kopīpašuma domājamā daļa – konkrētās vienošanās gadījumā 181/63520 domājamā daļa.

Apstiprinājums īpašuma sadalei domājamās daļās ir rodams arī ielūkojoties garāžām atvērtajos apakšnodalījumos (piemērām apakšnodalījumā Nr. /numurs/), kur norādīts, ka attiecīgā persona ir 247/63520 domājamo daļu īpašnieks un personai lietošanā garāžas bokss Nr. 214 (24.7 kv. m. platībā) būvē ar kadastra apzīmējumu /numurs D/.

No norādīto apstākļu kopuma izriet skaidrs secinājums, ka īpašums ir sadalīts tikai domājamās, nevis reālās daļās.

[11] Būvniecības likuma 15. panta pirmās daļas 2. punktā noteikts, ka būvatļauju izdod, ja būvniecības iecere ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku un būves īpašnieku gadījumā, kad būvniecība paredzēta esošā būvē.

Šajā normā ir nostiprināts viens no būvniecības pamatnoteikumiem – īpašuma apbūve, vai apbūves izmainīšana, ir pieļaujama tikai saskaņā ar nekustamā īpašuma īpašnieka gribu, kura jēga ir būvniecību – būtiskas un paliekošas (vai vismaz ilgstošas) izmaiņas nekustamajā īpašumā – pieļaut veikt tikai pašam īpašniekam vai ar tā atļauju.

Saskaņā ar Civillikuma 1067. panta pirmo daļu 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.

Kā norādīts juridiskajā literatūrā, tas, ka vienai lietai ir vairāki īpašnieki, nozīmē, ka ikvienam no viņiem ir kopīpašuma tiesības uz visu lietu un katra atsevišķās tiesības uz domājamo daļu kā bezķermenisku lietu *(sk. J. Rozenfelds. Lietu tiesības. Zvaigzne ABC, 2000, 64. lpp.)*, (..) attiecībā pret domājamo daļu (kā bezķermenisku lietu) nav iespējams faktiski rīkoties (piem., to pārveidot, patērēt vai iznīcināt) (*sk. A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 268. lpp.*).

Atbilstoši Civillikuma 1068. panta pirmajā daļā noteiktajam, 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.

Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1068. panta otrajā daļā noteikto neviens 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 viena vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu.

Ievērojot konstatēto, ka nekustamais īpašums /adrese A/ ir kopīpašums un tulkojot Būvniecības likuma 15. panta pirmās daļas 2. punkta normu atbilstoši tās jēgai un kopsakarā ar Civillikuma 1068. pantu par īpašuma tiesību aprobežojumiem kopīpašuma gadījumā, secināms, ka tad, ja nekustamais īpašums ir kopīpašums, būvniecība uz zemesgabala pieļaujama tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu. Augstākās tiesas Administratīvo lietu departaments (*turpmāk – Augstākā tiesa)* savā praksē ir norādījis, ka šāda kārtība un normas interpretācija ir attiecināma arī uz gadījumiem, kad tiek veikta jau esošo būvju pārbūve (*sk. Augstākās tiesas 2012. gada 20. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKA-049/2012 10. punktu*).

Ievērojot norādīto, secināms, ka departamenta prasība par visu kopīpašnieku saskaņojuma iesniegšanu ir tiesiska un pamatota.

[12] Papildus tiesa uzskata par nepieciešamu aplūkot jautājumu par pieteicējas kā kopīpašnieka izņēmuma tiesībām veikt būvdarbus bez kopīpašnieka piekrišanas.

Aprobežojumi vienpersoniski rīkoties ar kopīpašumu ir paredzēti Civillikuma 1068. panta pirmajā un otrajā daļā, kas noteic, ka 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. Neviens 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 viena vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu.

1068.panta trešās daļas pirmais teikums noteic, ka izņēmums no šiem noteikumiem pieļaujams tajā gadījumā, kad kāds no kopīpašniekiem izdara kopīpašuma priekšmetā tādas pārgrozības, ko prasījusi nepieciešama vajadzība, piemēram, nepieciešamu ēkas izlabojumu.

Augstākā tiesa, vērtējot šo normu *(sal. Augstākās tiesas 2014. gada 18. jūlija sprieduma SKA-102/2014 10. punkts)*, ir atsaukusies uz juridisko literatūru, kurā norādīts, ka 1068. panta pirmajā daļā noteiktais ierobežojums ir noteikts tādēļ, lai visu kopīpašnieku rīcība būtu vērsta uz kopējās lietas saglabāšanu un uzturēšanu, bet nevis uz šīs lietas vērtības samazināšanu vai pat bojāeju. Nav pieļaujams, ka sakarā ar viena kopīpašnieka nepamatotu atteikšanos dot savu piekrišanu tiktu kaitēts visu kopīpašnieku interesēm saglabāt un uzturēt kopējo lietu (*sk. Grūtups A., Kalniņš E., Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 258. lpp.*). Tādēļ Civillikuma 1068.panta trešā daļa regulē izņēmuma situāciju, kad viens no līdzīpašniekiem bez saskaņošanas ar citiem ir spiests izdarīt izmaiņas kopīpašuma priekšmetā, lai glābtu, piemēram, to no bojāejas u.tml. (*sk. Grūtups A. Civillikuma komentāri. Īpašums. Rīga: Mans Īpašums, 1996, 151. lpp.*).

Ievērojot Augstākās tiesas paustās atziņas, arī izskatāmajā lietā, attiecībā uz būvniecības ieceri, kas aprakstīta Paskaidrojuma rakstā par ēkas nojaukšanu *(reģ. Nr. BV-16-4657-sd, lietas 70. – 75. lapa)*, ir nepieciešams izdarīt apsvērumus, vai tā nav saistīta ar nepieciešamu vajadzību kopīpašuma saglabāšanai.

Paskaidrojuma rakstā norādīts, ka ir paredzēts nojaukt administratīvo ēku, garāžu un tualeti. Kā pamatojums tam norādīts administratīvās ēkas avārijas stāvoklis, garāžas neizmantošana un tualetes neatbilstība mūsdienu higiēnas prasībām. Izvērtējot šos apstākļus, tiesa nekonstatē, ka neizmantotas garāžas un mūsdienu higiēnas prasībām neatbilstošas tualetes nojaukšana būtu vērsta uz kopējās lietas saglabāšanu, bet kāda kopīpašnieka iebildes pret

šādu būvdarbu veikšanu radītu kaitējumu visam kopīpašumam – neizmantoto garāžas ēku ir iespējams sākt izmantot (ja nepieciešams veikt remontu), sanitāro mezglu – uzturēt lietošanas nepieciešamībai atbilstošā kārtībā. Līdz ar to uz šīm iecerēm nav pamata attiecināt Civillikuma 1068.panta trešajā daļā paredzētās izņēmuma tiesības.

Saistībā ar avārijas stāvoklī esošās administratīvās ēkas nojaukšanu varētu apsvērt domu par izņēmuma regulējuma piemērošanu. Tomēr, tiesas ieskatā, izņēmumu piemērošanā ir jāizvairās no to paplašinātas interpretācijas. Vērtējot, vai šādas ēkas nojaukšana ir saistīta ar kopīpašuma glābšanu no bojāejas vai tā nenojaukšana liegtu uzturēt un izmantot kopīpašumu – garāžu kooperatīvu, tiesa šādus apstākļus nekonstatē. Vēl jo vairāk – ēku nojaukšana ir saistīta ar tai sekojošu jaunu ēku, elementu un komunikāciju izbūvi, kas norāda, ka nojaukšanas jautājums ir pakārtots jaunas būvniecības interesei un nesaistās ar kopīpašuma bojāejas vai vērtības samazinājuma novēršanu. Līdz ar to arī uz šo gadījumu nav pamata attiecināt Civillikuma 1068.panta trešajā daļā paredzētās izņēmuma tiesības.

[13] Lietā nav strīda, ka pieteicēja nav saņēmusi un iesniegusi dokumentus, kas apstiprinātu visu pārējo kopīpašnieku piekrišanu būvdarbu veikšanai kopīpašumā. Līdz ar to neizpildās priekšnoteikumi pieteicējas būvniecības ieceru akceptēšanai un tiesai nav pamata uzlikt par pienākumu departamentam izdot pieteicējai labvēlīgu administratīvo aktu.

Rezolutīvā daļa

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

nosprieda

noraidīt garāžu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, ar kuru tiktu akceptēta garāžu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ būvniecības iecere, veicot atzīmi paskaidrojuma rakstos ar reģistrācijas Nr. BV-16-4657-sd, Nr. BV-16-4660-sd un Nr. BV-16-4664-sd ēku nojaukšanai un būvniecībai /adrese A/.

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

Tiesnesis O. Priedītis