



Negodprātīgas būvniecības ēras beigu sākums?



Toms Broks, vērinātu advokātu biroja «Sorainen» jurists ar specializāciju nekustamo īpašumu un būvniecības jomā. Izglītība – LU profesionālais maģistra grāds tiesību zinātnē.

Pieredze un darba ikdiena galvenokārt aptver būvniecības un nekustamo īpašumu strīdu risināšanu tiesās un ārpustiesas kārtībā, dažādu līgumu sagatavošanu saistībā ar nekustamajiem īpašumiem (servitūti, apbūves tiesība, noma, pirkuma līgumi), nekustamo īpašumu juridisko izpēti, būvniecības līgumu analīzi un sagatavošanu u. tml.

Šgada sākumā plašākam sabiedrības lokam kļuva pieejams Senāta spriedums lietā SKA-506/2018 (turpmāk – Spriedums), ar kuru Senāts atzina, ka daudzdzīvokļu mājas būvniecība zem «viesu mājas» aizsega ir prettiesiska un attiecīgi izdotā būvatļauja (turpmāk – Būvatļauja) ir atceļama. Spriedums, visticamāk, mazinās negodprātīgu nekustamo īpašumu attīstītāju iespējas, formāli izpildot likuma prasības, sasniegt sev vēlamu, bet likuma jēgai neatbilstošu rezultātu.

LIETAS FAKTISKIE APSTĀKĻI

«Jūrmalas aizsardzības biedrība» (turpmāk – Biedrība) apstrīdēja Būvatļauju, jo iegūtie pierādījumi apliecināja, ka attīstītājs plāno būvēt un ekspluatēt

plānoto ēku neatbilstoši saskaņotajam projektam, t.i., nevis kā viesu namu, bet gan kā daudzdzīvokļu dzīvojamu māju. Biedrības ieskatā, būvniecības dokumentācijā nosaucot būvniecības ieceru par viesu namu, attīstītājs izvairījies no pienākuma daudzdzīvokļu mājas būvniecībai izstrādāt detālplānojumu. Turklāt Biedrības rīcībā bija pierādījumi, kas apliecināja šī attīstītāja negodprātīgos nolūkus – zvērināts tiesu izpildītājs bija ierakstījis telefona sarunu, kurā dzirdams, ka attīstītāja pārstāvis apgalvo, ka pēc būvniecības pabeigšanas no viesu mājas tiks izpārdotas atsevišķas dzīvojamās telpas. Tieši sarunas ieraksts bija galvenais pierādījums tam, ka ēka pēc tās pieņemšanas ekspluatācijā faktiski tiks izmantota kā daudzdzīvokļu nams.

KO NOLĒMA SENĀTS?

Senāta uzdevums bija noskaidrot, vai apstākļi, ka attīstītājs faktiski nodomājis būvēt ēku, kas tiks lietota atšķirīgi no būvatļaujā paredzētā izmantošanas veida, var būt par pamatu būvatļaujas atcelšanai. Izvērtējot lietas apstākļus, Senāts cita starpā atzina, ka pierādījumi par būvatļaujas negodprātīgu izmantošanu tās tiesiskuma pārbaudes (apstrīdēšanas vai pārsūdzēšanas) laikā iestādē vai tiesā nonāks visai reti. Tāpēc attīstītāja patiesais nolūks saistībā ar ēkas izmantošanu ir visbiežāk pierādāms vien tajā brīdī, kad ēka jau tiek faktiski izmantota neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam, t.i., ekspluatācijas uzraudzības procesā. Tomēr, ja ar pietiekamu pārliecību ir iespējams konstatēt šādu negodprātīgu rīcību jau būvatļaujas tiesiskuma pārbaudes ietvaros, tad tas var būt pamats būvatļaujas atcelšanai, nemaz nesagaidot faktisko pārkāpuma seku iestāšanās būves ekspluatācijas laikā.

Šādu nostāju Senāts pamatoja arī ar nepieciešamību nodrošināt trešo personu tiesību aizsardzības efektivitāti – priekšlaicīgi novēršot prettiesisko seku iestāšanos būves ekspluatācijas stadijā, tiktu vienlaikus novērsta arī šo seku nevēlama tālāka izplatība būves labticīgajiem ieguvējiem, kuriem būtu jāatbild par iegādātās būves izmantošanu pretēji projektētajam izmantošanas veidam. Šajā sakarā Senāts norādīja, ka būves ekspluatācijas tiesiskums nav nošķirams no būvatļaujas tiesiskuma, jo ar būvatļauju tiek atļauta ne tikai būves fiziska izveidošana dabā, bet arī šīs būves konkrēts izmantošanas veids. Līdz ar to Senāts secināja, ka Būvatļaujas tiesiskuma pārbaudes laikā ir kompleksi jāvērtē arī būves atļautā un plānotā izmantošana, un tās ietekme uz Būvatļaujas tiesiskumu.

Savukārt, atsaucoties uz sabiedrības tiesībām dzīvot labvēlīgā vidē, Senāts atgādināja, ka prasība pēc detālplānojuma izstrādes izriet no obligāta pienākuma uzklaut sabiedrības viedokli pirms plānotās būvniecības ieceres īstenošanas. Gadījumā, ja konkrētā būvniecības iecere tiek paslēpta zem citas ieceres, kurai detālplānojuma izstrāde vai publiska apspriešana nav nepieciešama, tad tiek rupji pārkāptas sabiedrības tiesības uz labvēlīgu vidi, t.sk. tiesības piedalīties ar vidi saistītu jautājumu pieņemšanā. Ņemot vērā visus šos apsvērumus, Senāts atcēla apgabaltiesas spriedumu un nodeva lietu jaunai izskatīšanai.

SPRIEDUMA SEKAS

Spriedumā izteiktās atziņas paplašina tiesas pilnvaras atcelt būvatļauju gadījumos, kad jau laicīgi un pārliecinoši ir konstatēts, ka būvatļauja tiek vai tiks izmantota pretēji tās mērķim. Attīstītāja negodprātīgu rīcību tiesību īstenošanā visbiežāk var konstatēt tajos gadījumos, kad tiesību normas tiek apzināti interpretētas formāli likumīgi, taču vienlaikus pretēji tam mērķim, kuru attīstītājs patiesībā vēlas sasniegt. Rezultātā attīstītājs iegūst tādas priekšrocības, kuras tas nekad neiegūtu, ja konkrētās tiesību normas būtu piemērotas atbilstoši tās būtībai un jēgai. Tam kā piemērs būtu minama Spriedumā jau analizētā situācija, kur attīstītājs aiz formālas likumības aizsega ir izvairījies no pienākuma izstrādāt detālplānojumu. Pēc Sprieduma turpmāk šādās situācijās būvniecību turpināt nebūs iespējams.

Spriedumā paustie secinājumi ir vērtīgi arī no labticīgo ieguvēju aizsardzības viedokļa. Proti, atceļot minētajos apstākļos izdotas būvatļaujas un nepieļaujot šādu

ir arī būves vai tās daļas ekspluatācija neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam. Ja būvvalde konstatē, ka būve vai tās atsevišķa telpa tiek izmantota neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam, būvvalde var aizliegt būves ekspluatāciju un uzdot atjaunot iepriekšējo stāvokli. Turklāt par patvaļīgu būvniecību (ēkas ekspluatācijas noteikumu pārkāpšanu) katram šādas būves kopīpašniekam (fiziskai personai) var uzlikt administratīvo naudas sodu EUR 400 līdz EUR 1400 apmērā.

Būtiski, ka maldināt trešās personas par patiesi iecerēto būvniecību turpmāk būs pavisam neizdevīgi gan laika, gan ieguldīto līdzekļu ziņā. Kā pierāda Spriedums, šādas maldināšanas sekas kalpo par pamatu tam, lai izsniegto būvatļauju atceltu pavisam. Proti, tiek atcelts tas tiesiskais pamats, uz kura būvniecības darbi būtu turpināmi. Tas nozīmē, ka attīstītājs, kura patiesie nolūki ir atklāti, nevarēs turpināt būvēt iesākto ēku pat arī atbilstoši sākotnēji saskaņotajai iecerei (piemēram, turpinot būvēt ēku un izmantojot to kā viesu māju), bez jaunas un tāda paša



ēku pieņemšanu ekspluatācijā, tiek novērsta virkne negatīvu seku, kas nākotnē varētu iestāties labticīgiem viesu mājas pircējiem, kuri vienlaikus ar dzīvojamu telpu faktiski iegādātos arī atbildību par patvaļīgu būvniecību. Proti, saskaņā ar Būvniecības likumu, patvaļīga būvniecība

satura būvatļaujas saņemšanas atcēltās būvatļaujas vietā. Turklāt, pat ja šāds attīstītājs atkārtoti vērstos būvvaldē ar iesniegumu izdot būvatļauju, apsolot, ka šoreiz rīkosies godprātīgi, būvvaldei varētu izvīrīt papildus prasības, kas mazinātu risku, ka šī ēka pēc pieņemšanas



eksploatācijā atkal tiek izmantota pretēji projektētajam lietošanas veidam.

Svarīgi norādīt, ka attīstītājs šajos gadījumos nebauda arī tiesības atsaukties uz tiesisko paļāvību, jo būvatļaujas prettiesiskums tiek konstatēts nevis tāpēc, ka būvvalde pieļāvusi kļūdu (uz kuru likums atsevišķos gadījumos ļauj paļauties), bet gan tāpēc, ka pats attīstītājs rīkojies negodprātīgi, t.i., ar savu apzinātu rīcību būvatļauju padarījis par prettiesisku un atceļamu. Aplūkotojos apstākļos kā risinājums iesākto būvdarbu pabeigšanai būtu jaunas būvatļaujas, kas paredzēta patiesi gribētās ēkas – daudzdzīvokļu nama – būvniecībai, izdošana, vienlaikus ievērojot iepriekš apietās detālplānojuma un publiskās apspriešanas prasības.

Jāatgādina, ka būvatļaujas priekšlaicīgas atcelšanas iespēja saskaņā ar Spriedumu pastāv tikai tajos gadījumos, kad ir iegūti pārlicinoši pierādījumi par negodprātīgu rīcību no attīstītāja puses pirms ēkas nodošanas eksploatācijā. Tas nozīmē, ka, lai izvairītos no nejaušas patieso

nolūku atklāšanas trešajām personām, attīstītāji turpmāk varētu būt īpaši piesardzīgi un pārstāt tirgot dzīvokļus būvniecības laikā. Tas savukārt varētu negatīvi ietekmētu attīstītāju finanšu plūsmu.

Saskaņā ar Spriedumu, būvatļauju var prasīt atcelt tikai tās tiesiskuma pārbaudes ietvaros. Vispārēji ir noteikts, ka būvatļauju kā administratīvu aktu var apstrīdēt 1 mēneša laikā no tās izdošanas. Līdz ar to trešajām personām šajā termiņā ir jāspēj savākt attiecīgus pierādījumus, ar kuriem pamatot savu pieteikumu, jo pēc likumā noteikto termiņu notecēšanas, būvatļauju vairs nav iespējams apstrīdēt vai pārsūdzēt. Šie apsvērumi ļauj secināt, ka ar Spriedumu negodprātīga būvniecības procesu īstenošana nebūt nav atrisināta pilnībā, jo arī turpmāk nevar tik izslēgtas situācijas, kurās negodprātīgi attīstītāji turpinās atbrīvoties no atbildības, trešajām personām pārdojot prettiesiski radītas būves. Tomēr tajā pašā laikā pozitīvi vērtējams ir tas, ka pateicoties sabiedrības aktīvai dalībai būvniecības procesos, ar Spriedumu ir radīta

prakse, kas ļautu šādu situāciju rašanās iespēju krietni samazināt.

KOPSAVILKUMS

Kopumā jāsecina, ka potenciāli patērētā laika un ieguldīto līdzekļu efektivitātes ziņā attīstītājiem ir daudz izdevīgāk likumu tomēr ievērot, nekā censties to apiet. Būvatļaujas atcelšanas seku rezultātā negodprātīgais attīstītājs praktiski tiek nostādīts tādā pašā stāvoklī, kādā tas bija pirms šīs atceltās būvatļaujas saņemšanas, ar būtisku atšķirību patērētā laika un ieguldīto līdzekļu ziņā. Turklāt tiesu praksei attīstoties, pastāv reāla iespēja, ka Spriedumā izmantotās atziņas turpmāk pēc analogijas varētu tikt piemērotas arī attiecībā uz citām konstatētām neatbilstībām būvniecības laikā. Nav arī izslēgts, ka Senāts turpmāk, konstatējot kļau būvniecības normu pārkāpumu, varētu paredzēt sabiedrībai daudz plašākas tiesības prasīt būvatļauju atcelšanu, tādējādi padarot būvniecības procesa tiesiskuma kontroli vēl efektīvāku. **LB**