



LATVIJAS REPUBLIKA  
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

**2011.gada 3.martā**

**Nr. 102**

(protokols Nr.5, 8.punkts)

Par iespēju turpināt dzīvojamās ēkas  
ar kadastra apzīmējumu  
13000215206001 rekonstrukciju  
Jūrmalā, Eglaines ielā 13

Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) saņēma Jūrmalas pilsētas pašvaldības policijas 2010.gada 27.septembra vēstuli Nr.1-15/1114 par K.M., nekustamā īpašuma Jūrmalā, \*\*\*, kopīpašnieka, 2010.gada 3.septembra iesnieguma pārsūtīšanu (lieta 2010.gada 29.septembrī Nr.1.2-1/2840). K.M. iesniegumā (lieta 2010.gada 3.septembrī Nr.1-13/348) norādīts, ka nekustamā īpašuma kopīpašnieks M.Z. dzīvojamai ēkai uzbūvējis piebūvi ar atsevišķu ieeju un logu ar skatu uz K.M. lietošanā esošo kopīpašuma daļu.

Pilsētplānošanas nodaļa 2010.gada 20.oktobrī pārbaudīja dzīvojamo ēku Jūrmalā, \*\*\*. Konstatēts, ka uzsākta dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu \*\*\* rekonstrukcija bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā izstrādāta, saskaņota un Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē (turpmāk- Būvvalde) akceptēta būvprojekta un attiecīgi izdotas būvatļaujas. Pie dzīvojamās ēkas uzbūvēta papildus platība 5m x 3m apjomā, palielinot dzīvojamās ēkas apbūves laukumu. Uzbūvētajā apjomā izvietota tualete, duša, koridors un virtuve. Būvniecības pasūtītājs ir nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.\*\*\* Jūrmalā, \*\*\*, kopīpašnieks M.Z. (personas kods \*\*\*) (turpmāk- Būvniecības pasūtītājs).

Latvijas Republikas Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 4.punkts noteic, ka vietējo pašvaldību kompetencē ir kontrolēt kā būvniecības dalībnieki ievēro šā likuma un citu būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasības, un nodrošināt būvniecības procesa tiesiskumu savā administratīvajā teritorijā.

Latvijas Republikas Būvniecības likuma 30.panta ceturtajā daļā noteikts, ja būvniecība notiek bez būvatļaujas vai neatbilst akceptētajam būvprojektam, būvinspektors uzdod nekavējoties pārtraukt būvdarbus līdz attiecīgās pašvaldības pieņemtā lēmuma izpildei un minētā panta piektajā daļā ir noteikts arī tas, ja būvinspektora konstatētos pārkāpumus ir iespējams novērst un būvniecību turpināt atbilstoši normatīvo aktu prasībām, pašvaldība, izvērtējot būvinspektora konstatētos pārkāpumus var pieņemt vienu no šādiem motivētiem lēmumiem:

- 1) lēmumu par iespēju turpināt būvniecību, norādot nosacījumus būvniecības turpināšanai;
- 2) lēmumu par būvniecības radīto seku novēršanu (būves vai tās daļas nojaukšanu, iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu u.tml.).

Ņemot vērā augstāk norādīto, ir secināms, ka pašvaldībai ir jāpieņem lēmums būvinspektora konstatētās patvaļīgās būvniecības lietā, konkrētajā gadījumā tā ir

dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu \*\*\* rekonstrukcija bez akceptēta būvprojekta un bez būvatļaujas Jūrmalā, \*\*\*.

Pilsētplānošanas nodaļa Būvniecības pasūtītājam 2010.gada 20.oktobra pārbaudes aktā Nr.155 deva norādījumus nekavējoties pārtraukt patvaļīgo būvniecību.

2010.gada 20.oktobrī, pamatojoties uz Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 152.panta pirmo daļu, Būvniecības pasūtītājam tika sastādīts Administratīvā pārkāpuma protokols CC Nr.000728 par dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu \*\*\* rekonstrukciju bez akceptēta būvprojekta un bez būvatļaujas Jūrmalā, \*\*\*. Uzliktais administratīvais naudas sods Ls 50 ir samaksāts.

Pilsētplānošanas nodaļa saņēma Būvniecības pasūtītāja 2010.gada 20.oktobra paskaidrojumu (lieta 2010.gada 20.oktobrī Nr.1.2-1/3057) par dzīvojamās ēkas rekonstrukciju bez akceptēta būvprojekta un bez būvatļaujas Jūrmalā, \*\*\*. 2011.gada 21.februārī saņemts apliecinājums par administratīvā soda samaksu.

Būvniecības pasūtītājs lūdz atļaut turpināt būvniecību, savu prasību pamatojot ar šādiem argumentiem:

Pirmkārt, veikta Būvniecības pasūtītāja lietošanā esoša nekustamā īpašuma daļas pārbūve saskaņā ar kopīga nekustamā īpašuma lietošanas līgumā noteikto. Saskaņā ar 2007.gada 3.septembra kopīga nekustamā īpašuma lietošanas līguma (turpmāk- Līgums) 2.3.punktu, M.Z. lietošanā un apsaimniekošanā tiek nodots zemesgabals 274m<sup>2</sup>, kas Līgumam pievienotajā zemes robežas plānā apzīmēts ar „D”. Saskaņā ar Līguma 3.3.punktā noteikto M.Z. lietošanā un apsaimniekošanā nodota istaba Nr.1 10,5m<sup>2</sup> platībā un kāpņutelpa Nr.5 2,3m<sup>2</sup> platībā dzīvojamās ēkas pirmajā stāvā; istaba Nr.8 12,7m<sup>2</sup> platībā un kāpņu telpa Nr.9 8,7m<sup>2</sup> platībā dzīvojamās ēkas otrajā stāvā. Līdzēji vienojas, ka M.Z. ir tiesības izbūvēt atsevišķu ieeju pie viņam piederošajām telpām dzīvojamā ēkā.

Otrkārt, dzīvojamai ēkai piebūvēts apjoms 13m<sup>2</sup> platībā. Piebūvētajā apjomā izvietots ieejas mezgls ar koridori, sanitārais mezgls, paplašināta virtuve, lai varētu izmantot nekustamo īpašumu pēc tā sadales.

Treškārt, pēc kopīpašuma sadales Būvniecības pasūtītāja lietošanā un apsaimniekošanā esošais nekustamais īpašums nav izmantojams bez veiktās pārbūves.

Ceturtkārt, uzliktais administratīvais naudas sods ir samaksāts.

Pilsētplānošanas nodaļa saņēma Jūrmalas pilsētas pašvaldības policijas 2010.gada 27.septembra vēstuli Nr.1-15/1114 par K.M., nekustamā īpašuma Jūrmalā, \*\*\* kopīpašnieka iesnieguma pārsūtīšanu (lieta 2010.gada 29.septembrī Nr.1.2-1/2840). K.M. iesniegumā (lieta 2010.gada 3.septembrī Nr.1-13/348) norādīts, ka nekustamā īpašuma kopīpašnieks M.Z. dzīvojamai ēkai piebūvējis piebūvi ar atsevišķu ieeju un logu ar skatu uz K.M. lietošanā esošo kopīpašuma daļu. K.M. iebilst pret loga izvietojumu ar skatu uz K.M. lietošanā esošo kopīpašuma daļu. Saskaņā ar Līguma 2.1.punktu, K.M. lietošanā un apsaimniekošanā tiek nodots zemesgabals 560m<sup>2</sup> platībā, kas Līgumam pievienotajā zemes robežas plānā apzīmēts ar „B”, „C”, „C1”.

Pilsētplānošanas nodaļa saņēma K.M. 2010.gada 26.novembra iesniegumu (lieta 2010.gada 29.novembrī Nr.1.2-1/3439), ka M.Z. (Būvniecības pasūtītājs), uzsākot dzīvojamās ēkas piebūves būvniecību, pārvietoja Līgumā norādītos iekšējos inženiertīklus, ūdens padevi no akas un kanalizāciju, bez saskaņošanas ar pārējiem kopīpašniekiem. K.M. iebilst pret loga izvietojumu ar skatu uz K.M. lietošanā esošo kopīpašuma daļu ētisku apsvērumu dēļ.

K.M. norāda, ka trešo kopīpašnieku I.J. patvaļīgi uzbūvētā piebūve neskar. Pilsētplānošanas nodaļa nav saņēmusi I.J. viedokļus un argumentus šajā lietā.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma prasībām pēc nepieciešamo faktu konstatēšanas un administratīvā procesa dalībnieku uzklaušanās Jūrmalas pilsētas domei ir jāizvērtē lietas apstākļi un jāpieņem viens no lēmumiem:

- 1) par lietas izbeigšanu faktu trūkuma dēļ;
- 2) par lietas izbeigšanu sakarā ar to, ka administratīvā akta izdošana nav lietderīga – ja piemērojamā tiesību norma piešķir iestādei tā izdošanas izvēles tiesības;
- 3) par administratīvā akta izdošanu – ja piemērojamā tiesību norma paredz, ka administratīvais akts ir jāizdod vai arī piešķir iestādei izdošanas izvēles tiesības.

Konkrētajā gadījumā administratīvā lieta ir ierosināta pamatojoties uz būvinspektora konstatēto dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu \*\*\* rekonstrukciju bez akceptēta būvprojekta un bez būvatļaujas Jūrmalā, \*\*\*, un, tāpat, piemērojamās tiesību normas ir Būvniecības likums un citi būvniecību regulējošie normatīvie akti.

Kā minēts iepriekš, Latvijas Republikas Būvniecības likuma 30.panta piektā daļa nosaka, ja būvinspektora konstatētos pārkāpumus ir iespējams novērst un būvniecību turpināt atbilstoši normatīvo aktu prasībām, pašvaldība, izvērtējot būvinspektora konstatētos pārkāpumus, var pieņemt vai nu lēmumu par iespēju turpināt būvniecību, norādot nosacījumus būvniecības turpināšanai, vai arī lēmumu par būvniecības radīto seku novēršanu. Tādējādi piemērojamā tiesību norma paredz, ka iestādei administratīvais lēmums ir jāizdod.

Demokrātiskas valsts pamatprasība nosaka, ka attiecībām starp valsti un personu jābūt taisnīgām. Administratīvo tiesību piemērošanas uzdevums ir sabalansēt personas un sabiedrības intereses, radīt vislabāko līdzsvaru starp personas atsevišķo un sabiedrības kopīgo interešu ievērošanu, vienlaikus nodrošinot personu pret neattaisnotu viņa tiesību un leģitīmo interešu ierobežošanu.

Piemērojamā tiesību norma dod iestādei arī rīcības brīvību, lemjot par administratīvā akta satura izvēli, konkrētajā gadījumā - izdot lēmumu par iespēju turpināt būvniecību vai arī lēmumu par būvniecības radīto seku novēršanu. Rīcības brīvība ir likumdošanas līdzeklis, kuru piemērojot tiek panākts augstāks taisnīguma līmenis individuālajā gadījumā un iestāde savu rīcības brīvību var izmantot tikai šai nolūkā.

Apsverot administratīvā akta izdošanas vai tā satura lietderību, iestādei jālemj arī par administratīvā akta nepieciešamību, lai sasniegtu leģitīmo mērķi, par administratīvā akta piemērotību attiecīgā mērķa sasniegšanai, par administratīvā akta atbilstību, salīdzinot personas tiesību aizskārumu un sabiedrības interešu aizskārumu un ņemot vērā, ka personas tiesību būtisku ierobežošanu var attaisnot tikai ievērojams sabiedrības ieguvums.

Izvērtējot lietas materiālus un administratīvā procesa dalībnieku paskaidrojumus Jūrmalas pilsētas dome konstatēja turpmāko.

Būvniecības likuma 11.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka zemesgabalu var apbūvēt tā īpašnieks vai cita persona, kas noslēgusi līgumu ar attiecīgā zemesgabala īpašnieku un minētā panta otrajā daļā noteikts, ka zemesgabalu drīkst apbūvēt, ja apbūve nav pretrunā ar teritorijas plānojumu un detālplānojumu (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem).

Saskaņā ar 2007.gada 3.septembra kopīga nekustamā īpašuma lietošanas līguma 3.3.punktā noteikto, līdzēji vienojas, ka M.Z. ir tiesības izbūvēt atsevišķu ieeju pie viņam piederošajām telpām dzīvojamā ēkā.

Konkrētajā gadījumā Būvniecības pasūtītājs ir nekustamā īpašuma Jūrmalā, \*\*\*, kopīpašnieks M.Z. Uzsāktā dzīvojamās ēkas rekonstrukcija atbilst teritorijas plānojumam, ko apliecina Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošie

noteikumi Nr.19 „Par Jūrmalas Attīstības plāna (ģenerālplāns) grozījumu, grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, tas ir, zemesgabals Jūrmalā, \*\*\* atrodas Savrupmāju dzīvojamā teritorijā (Dz).

Saskaņā ar nekustamā īpašuma kopīpašnieka K.M. 2010.gada 3.septembra iesniegumu un 2010.gada 26.novembra iesniegumu, K.M. iebilst pret loga izvietojumu ar skatu uz K.M. lietošanā esošo kopīpašuma daļu ētisku apsvērumu dēļ.

No iepriekš minētā ir secināms, ka būvniecības procesa ierosinātājs- zemesgabala un nekustamā īpašuma Jūrmalā, \*\*\* kopīpašnieks M.Z. ir uzsācis būvniecības procesu, bet, ņemot vērā būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību un dotos norādījumus par būvdarbu pārtraukšanu, par būvniecības turpināšanas iespējām ir jālemj Jūrmalas pilsētas domei. Tātad, lai Būvniecības pasūtītājs varētu turpināt būvniecību atbilstoši normatīvo aktu prasībām, jāveic šādas procesuālās darbības: pirmkārt, jāpieņem domes lēmums par atļauju turpināt būvniecību, dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu \*\*\* rekonstrukciju; otrkārt, Būvvaldē jāakceptē projekts dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu \*\*\* rekonstrukcijai un treškārt, Būvvaldē jāsaņem būvatļauja būvniecības turpināšanai.

Ņemot vērā to, ka personas tiesību būtisku ierobežošanu var attaisnot tikai ievērojams sabiedrības ieguvums, pieņemot lēmumu, nepieciešams izvērtēt kāds būtu iespējamais sabiedrības ieguvums, ja tiktu pieņemts lēmums par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, tas ir dzīvojamās ēkas atjaunošanu iepriekšējā stāvoklī, tādējādi ierobežojot Būvniecības pasūtītāja tiesības turpināt dzīvojamās ēkas rekonstrukciju atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

Pieņemot lēmumu par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, tas ir dzīvojamās ēkas atjaunošanu iepriekšējā stāvoklī, būtiski tiktu ierobežotas Būvniecības pasūtītāja tiesības turpināt dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu \*\*\* rekonstrukciju. Patvaļīgi uzbūvētās būves daļas nojaukšana nebūtu lietderīga tādēļ, ka tas liegtu Būvniecības pasūtītājam izmantot nekustamo īpašumu pēc tā sadales un radītu finansiālus zaudējumus Būvniecības pasūtītājam. Jāņem vērā tas, ka rekonstrukcijas darbi uzsākti sakarā ar kopīga nekustamā īpašuma sadali, lai Būvniecības pasūtītājs varētu izmantot lietošanā un apsaimniekošanā esošo nekustamo īpašumu.

Pieņemot lēmumu par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu tiktu nojaukta patvaļīgi uzbūvētā būves daļa, kuru pēc tehniskā būvprojekta akceptēšanas Būvvaldē un attiecīgi saņemtas būvatļaujas Būvniecības pasūtītājs atkal būvētu no jauna. Sabiedrība no šī procesa neiegūtu nekādu labumu, tieši otrādi, būvniecības process tiktu pagarināts un papildus tiktu izlietoti gan cilvēku, gan enerģētiskie, gan ekoloģiskie un finanšu resursi, kā arī radīti lieki būvniecības atkritumi.

Jautājums par kopīpašumā izvietotajiem iekšējiem inženiertīkliem- ūdens padevi no akas un kanalizāciju, inženiertīklu pārbūvi un loga izvietojumu patvaļīgi uzbūvētās dzīvojamās ēkas piebūves sienā risināms atbilstoši reglamentējošo normatīvo aktu prasībām. Strīdi risināmi civiltiesiskā kārtībā, pusēm savstarpēji vienojoties vai tiesas ceļā.

Izvērtējot lietas faktiskos materiālus un uzklaustot ierosinātās administratīvās lietas procesa dalībnieku viedokli un argumentus, kā arī piemērojot administratīvā procesa principus, Jūrmalas pilsētas dome uzskata, ka nav konstatējams tāds nozīmīgs sabiedrības labums, kura dēļ būtu aizliedzama plānotā dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu \*\*\* rekonstrukcija Jūrmalā, \*\*\*, un pieņemams lēmums par būvniecības radīto seku novēršanu. Tieši otrādi, atļaujot turpināt būvniecības procesu, sabiedrība iegūs sakārtotu vidi.

Tātad ir secināms, ka lēmuma pieņemšana par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu būtu pretrunā ar samērības principu.

No iepriekš minētā un konkrētās lietas materiālu un argumentu izvērtējuma ir secināms, ka dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu \*\*\* rekonstrukcijas Jūrmalā, \*\*\*, Būvniecības pasūtītājam M.Z. ir visi nosacījumi būvniecības procesa turpināšanai un nekustamā īpašuma sakārtošanai atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām. Pēc domes lēmuma pieņemšanas Latvijas Republikas Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 102. un 105.punktā ir atzītas Būvniecības pasūtītājas tiesības būvprojektu iesniegt Būvvaldē akceptēšanai un būvatļaujas saņemšanai.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Latvijas Republikas Administratīvā procesa likuma 1.panta trešo daļu, 5.,8.,9.pantu, 63.panta pirmās daļas 1.punktu, 79.panta pirmo daļu, Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 4.punktu, 30.panta piektās daļas 1.punktu, Vispārīgo būvnoteikumu 102. un 105.punktu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Būvniecības pasūtītājam M.Z. (personas kods \*\*\*), atļaut turpināt dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu \*\*\* rekonstrukciju Jūrmalā, \*\*\*, un līdz 2012.gada 31.decembrim atbilstoši būvniecību reglamentējošo aktu prasībām Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē akceptēt būvprojektu un saņemt būvatļauju.
2. Lēmuma 1.punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā Jūrmalas pilsētas domes izpilddirektoram saskaņā ar Latvijas Republikas Administratīvā procesa likuma 370.panta noteikumiem ir tiesības administratīvā akta adresātam uzlikt piespiedu naudu.
3. Lēmuma izpildi kontrolēt Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas vadītājam.
4. Lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā Rīgā, Antonijas ielā 6 viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Priekšsēdētājs

G.Truksnis