



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2011.gada 2.jūnijā

Nr. 255

(protokols Nr.10, 18.punkts)

Par patvaļīgās būvniecības radīto
seku novēršanu zemes gabalā ar
kadastra apzīmējumu 1300 008 1107
Jūrmalā, Dzintaru prospektā 17

[1] Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk tekstā - Pilsētplānošanas nodaļa) 2010.gada 25.oktobrī saņēma nekustamā īpašuma Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā kopīpašnieces Irinas Kovaļovas iesniegumu par bez attiecīga projekta un atļaujas uzceltu būvju nojaukšanu.

Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 10.februārī pārbaudīja nekustamo īpašumu Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā un konstatēja, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta un saņemtas būvatļaujas zemes gabalā veikta trīs palīgēku būvniecība.

Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes 2008.gada 28.augusta objekta pārbaudē tika konstatēts, ka objektā veikta patvaļīga dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1107 001 apbūves laukuma un būvtilpuma palielināšana, tas ir, piebūvēts papildus apjoms. Būvniecības pasūtītājs – Grigorijs Rabinovičs.

2011.gada 10.februāra atzinumā Nr.16 par būves pārbaudi objektā Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā tika konstatēti sekojoši pārkāpumi:

1. pie dzīvojamās mājas patvaļīgi piebūvētais būvobjoms nav nojaukts;
2. zemes gabals sadalīts ar iekšējo žogu;
3. zemes gabalā patvaļīgi uzbūvētas divas palīgēkas.

Pamatojoties uz Latvijas Republikas Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas ceturto punktu un 30.panta otro, trešo un ceturto daļu, nekustamā īpašuma Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā kopīpašniekam kompānijai „Vincent Universal LLP”, reģistrēta Anglijā ar reģistrācijas numuru OC345852 (turpmāk tekstā arī - Pasūtītājs) uzdots: *pirmkārt*, ierasties Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu sniegšanai saistībā ar būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību un administratīvā pārkāpumu protokola parakstīšanai, *treškārt*, saskaņā ar Latvijas Republikas Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmo daļu, rakstiskā veidā iesniegt savu viedokli un argumentus saistībā ar iestādē ierosināto administratīvo lietu.

[2] Pamatojoties uz minēto iesniegumu un Latvijas Republikas Administratīvā procesa 55.panta pirmo punktu, Pilsētplānošanas nodaļā tika ierosināta administratīvā lieta par patvaļīgo būvniecību zemes gabalā Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā.

[3] Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 11.martā, pamatojoties uz Latvijas administratīvo pārkāpumu kodeksa 152.panta otro daļu, sastādīja administratīvā pārkāpuma protokolu CC Nr.000750 par konstatēto patvaļīgo būvniecību Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā.

2011.gada 06.aprīlī Jūrmalas pilsētas domes Administratīvā komisija pieņēma lēmumu D58/299a kompāniju „Vincent Universal LLP”, reģistrēta Anglijā ar reģistrācijas numuru OC345852 sodīt ar naudas sodu Ls 500,- apmērā.

Jūrmalas pilsētas domes administratīvās komisijas lēmums ir pārsūdzēts Administratīvajā rajona tiesā.

[4] Pasūtītājs 2011.gada 11.marta iesniegumā ir sniedzis paskaidrojumus saistībā ar objektā konstatētajiem pārkāpumiem ar sekojošiem argumentiem:

1) pie dzīvojamās mājas uzstādīta vienkārša koka konstrukcija ar apdares dēļiem, kas Pasūtītāja ieskatā nav uzskatāma par piebūvi vai būves paplašināšanu;

2) Pasūtītāja rīcībā ir informācija, ka iekšējo zemes gabalu sadalošo žogu ir uzstādījusi kopīpašniece Irina Kovaļova un Pasūtītājs uzskata, ka viņam nav jāuzņemas atbildība par minēto pārkāpumu;

3) iegūstot īpašumtiesības uz minēto objektu Pasūtītājs ieguva arī dokumentus – tehnisko projektu apsardzes mājiņai un suņa mājiņai kā īslaicīgām pagaidu būvēm un īslaicīgās būve statuss ir spēkā līdz 2011.gada jūnijam. Pasūtītāja rīcībā nebija informācija, ka projektam trūkst kopīpašnieka piekrišanas;

4) attiecībā uz suņa mājiņu Pasūtītājs uzskata, ka tā ir uzskatāma par sezonas būvi, tā ir pārvietojama un nav nesaraucami saistīta ar zemi;

5) Kompānija „Vincent Universal LLP” nav veikusi patvaļīgu būvniecību un par esošajiem pārkāpumiem līdz šim nav bijusi informēta.

Nemot vērā iepriekš minēto, Pasūtītājs informē Pilsētplānošanas nodaļu, ka tiek meklēti risinājumi, lai konstatētie pārkāpumi tiktu sakārtoti atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem.

[5] 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 sestajā daļā noteikts, ja būvniecība notiek bez akceptēta būvprojekta, pašvaldība pieņem lēmumu par šādas būvniecības radīto seku novēršanu (būves vai tās daļas nojaukšanu, iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu u.tml.).

Latvijas Republikas Būvniecības likuma 13.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka pasūtītājam vai būvētājam pirms būvdarbu uzsākšanas jāsaņem būvatļauja Vispārīgajos noteikumos paredzētajā kārtībā un 16.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka būvdarbus drīkst veikt tikai saskaņā ar pašvaldības akceptētu būvprojektu, izņemot gadījumus, kas paredzēti Vispārīgajos būvnoteikumos.

Latvijas Republikas Būvniecības likuma 16.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka būvdarbus drīkst veikt tikai saskaņā ar pašvaldības akceptētu būvprojektu, izņemot gadījumus, kas paredzēti Vispārīgajos būvnoteikumos. Latvijas Republikas Būvniecības likuma 1.panta 21.punkts nosaka, ka patvaļīga būvniecība ir būvdarbi, kas tiek veikti bez būvatļaujas vai neatbilst akceptētajam projektam, izņemot Vispārīgajos būvnoteikumos paredzētos gadījumus. Saskaņā ar Vispārīgo būvnoteikumu 112.punkta prasībām, pirms būvdarbu uzsākšanas pasūtītājs saņem būvvaldes vai citas institūcijas saskaņā ar Latvijas Republikas Būvniecības likuma 6.pantu izsniegtu būvatļauju; patvaļīga būvniecība nav pieļaujama.

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.

Saskaņā ar Latvijas Republikas 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 patvaļīgo būvniecību zemes gabalā Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā un tātad piemērojamās tiesību normas ir Latvijas Republikas Būvniecības likums un citi būvniecību regulējošie normatīvie akti.

Kā jau iepriekš tika minēts, Latvijas Republikas Būvniecības likuma 30.panta sestajā daļā ir noteikts, ja būvniecība notiek bez akceptēta būvprojekta, pašvaldībai jāpieņem lēmums par šādas būvniecības radīto seku novēršanu (būves vai tās daļas nojaukšanu, iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu u.tml.) Tātad piemērojamā tiesību norma paredz, ka iestādei ir jāizdod obligātais administratīvais akts.

Demokrātiskas valsts pamatprasība ir, 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.

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.

[6] Izvērtējot lietas materiālus un uzklaušot administratīvā procesa dalībnieku viedokļus un argumentus, Dome konstatēja sekojošus lietā svarīgus faktus:

1. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.1720, nekustamais īpašums Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā sastāv no zemes gabala 3452 m² platībā, divām pamatceltnēm, īpašnieki: Irina Kovaļova – ½ d.d. un Kompānija Vincent Universal LLP – ½ d.d.

2. Zemesgrāmatas II.daļas 2.iedaļas 1.2.punktā reģistrēta atzīme – noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtībā, pamats: 2003.gada 16.maija nekustama īpašuma koplietošanas līgums, kura 7.punktā ir noteikts, ka pusēm ir tiesības veikt projektēšanas, celtniecības, pārplānošanu un cita veida celtniecības darbus katra savā valdījumā un lietošanā esošajā īpašuma daļā ar tādu nosacījumu, lai maksimālais apbūves blīvums un minimālā brīvā teritorija, kas noteikta visas zemes gabalam, tiek izmantota uz pusēm vienlīdzīgās daļās, bez atsevišķas saskaņošanas ar otru kopīpašnieku netraucējot otram valdīt, lietot tā valdījumā un lietošanā esošo īpašuma daļu.

3. Ar Jūrmalas pilsētas domes 2004.gada 18.februāra lēmumu Nr.74 „Par atļauju izsniegšanu ēku un būvju nojaukšanai” kopīpašniecei Irinai Kovaļovai tika atļauts nojaukt dzīvojamo māju ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1107 002 Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā.

4. Jūrmalas pilsētas domes būvvalde 2002.gadā izdeva arhitektūras un plānošanas uzdevumu Nr.14-10/576 dzīvojamās mājas ar kadastra numuru 1300 008 1107 001 rekonstrukcijai Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā, 2004.gada 19.augustā akceptēja būvprojektu Nr.385 „Dzīvojamās mājas rekonstrukcija Jūrmalā, Dzintaru prospektā 17” un 2004.gada 15.septembrī izdeva būvatļauju Nr.309.

2005.gada 27.decembrī objekts pieņemts ekspluatācijā (Akts ar kodu Nr.05 01571 1300).

5. Jūrmalas pilsētas domes būvvalde 2006.gada 30.jūnijā akceptēja būvprojektu Nr.255 „Īslaicīgas lietošanas būves Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā”, pasūtītājs Grigorijs Rabinovičs. Ar Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes 2006.gada 10.augusta vēstuli Nr.14-12/3694 būvprojekta Nr.255 akcepts tika apturēts līdz tā saskaņošanai ar kopīpašnieku. Ņemot vērā to, ka kopīpašnieks Irinas Kovaļovas minēto projektu nav saskaņojusi, būvprojekta Nr.255 akcepts nav spēkā.

6. Jūrmalas pilsētas domes būvvalde 2008.gada 28.augustā pārbaudīja objektu Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā un konstatēja, ka objektā veikta patvaļīga dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1107 001 apbūves laukuma un būvtilpuma palielināšana. Pārbaudes aktā Nr.154 būvētajam un nekustamā īpašuma kopīpašniekam Grigorijam Rabinovičam tika uzdots nekavējoties pārtraukt būvdarbus objektā.

7. Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 08.februārī pārbaudīja objektu Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā un konstatēja, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāta, saskaņota, būvvaldē akceptēta būvprojekta un būvatļaujas veikta trīs palīgēku būvniecība.

Iepriekšējais nekustamā īpašuma kopīpašnieks Grigorijs Rabinovičs nav izpildījis būvvaldes norādījumus par patvaļīgās būvniecības pārtraukšanu objektā saskaņā ar 2008.gada 28.augusta pārbaudes aktu Nr.154.

[7] Izskatot lietas apstākļus ir konstatēti sekojoši fakti lēmuma pieņemšanai par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā.

Latvijas Republikas Būvniecības likuma 3.pants nosaka, ka zemes gabalu drīkst apbūvēt, ja tā apbūve tiek veikta saskaņā ar vietējās teritorijas plānojumu, detālplānojumu (ja tas nepieciešams saskaņā ar normatīvajiem aktiem) un šo plānojumu sastāvā esošajiem apbūves noteikumiem un Civillikuma 1085.pantā ir noteikts, ka pārgrozot vai pārbūvējot jau pastāvošu būvi vai ceļot jaunu būvi, jāievēro attiecīgie būvnoteikumi.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu zemes gabals Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā atrodas jauktas izmantošanas atpūtas un dzīvojamā teritorijā Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā – Noteikumi) 7.6.4.punktā ir noteikts zemes gabala maksimālais apbūves blīvums un konkrētajā gadījumā tas ir 10 %. Kompānijas Vincent Universal LLP lietošanā esošā zemes gabala domājamā daļā esošās dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 008 1107 001) apbūves laukums, atbilstoši Valsts zemes dienesta 2005.gada 28.novembra būves tehniskās inventarizācijas lietai, ir 265.1 m².

No iepriekš minētā ir secināms, ka Kompānijas Vincent Universal LLP lietošanā esošā zemes gabala domājamā daļā jau ir izmantots maksimālais apbūves blīvums un jaunu būvju būvniecība minētajā zemes gabala daļā nav iespējama un tātad uz zemes gabala Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā patvaļīgi uzbūvētās būves ir jānojauc.

Latvijas Republikas Būvniecības likuma 13.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka pasūtītājam vai būvētajam pirms būvdarbu uzsākšanas jāsaņem būvatļauja Vispārīgajos noteikumos paredzētajā kārtībā un 16.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka būvdarbus drīkst

veikt tikai saskaņā ar pašvaldības akceptētu būvprojektu, izņemot gadījumus, kas paredzēti Vispārīgajos būvnoteikumos.

Latvijas Republikas Būvniecības likuma 16.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka būvdarbus drīkst veikt tikai saskaņā ar pašvaldības akceptētu būvprojektu, izņemot gadījumus, kas paredzēti Vispārīgajos būvnoteikumos. Latvijas Republikas Būvniecības likuma 1.panta 21.punkts nosaka, ka patvaļīga būvniecība ir būvdarbi, kas tiek veikti bez būvatļaujas vai neatbilst akceptētajam projektam, izņemot Vispārīgajos būvnoteikumos paredzētos gadījumus.

Saskaņā ar Vispārīgo būvnoteikumu 112.punkta prasībām, pirms būvdarbu uzsākšanas pasūtītājs saņem būvvaldes vai citas institūcijas saskaņā ar Būvniecības likuma 6.pantu izsniegtu būvatļauju; patvaļīga būvniecība nav pieļaujama.

No lietā konstatētajiem materiāliem ir redzams, ka Kompānijas Vincent Universal LLP ir pārkāpusi iepriekš minēto normatīvo aktu prasības.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Būvniecības likuma 11.panta pirmo un otro daļu, zemes gabalu var apbūvēt tā īpašnieks vai cita persona, kas noslēgusi līgumu ar attiecīgā zemes gabala īpašnieku un zemesgabalu drīkst apbūvēt, ja tā apbūve nav pretrunā ar teritorijas plānojumu.

Konkrētajā lietā Būvētājs ir arī zemes gabala kopīpašnieks.

Latvijas Republikas Būvniecības likuma 1.panta 3.punktā ir noteikts, ka būve ir būvniecības procesā radies ar zemi saistīts veidojums, kam ir noteikta funkcija.

Vispārīgo būvnoteikumu 62.punkta 62.3.apakšpunktā ir noteikts, ka būvprojekts un būvatļauja nav nepieciešama sezonas būvēm – nekapitālām, galvenokārt lauksaimniecībā izmantojamām būvēm, kuru kalpošanas laiks ir viena sezona.

Pasūtītāja iebildumi par to, ka suņa mājiņa ir sezonas būve, nav nesaraucjami saistīta ar zemi un ir pārvietojama, neatbilst iepriekš minētajās normās noteiktajam un tātad nav vērā ņemami.

Latvijas Republikas Būvniecības likuma 2.panta otrajā daļā ir noteikts, ka būvniecību regulē šis likums, Civillikums, citi likumi un normatīvie akti, kā arī Latvijai saistoši starptautiskie līgumi.

Tātad pieņemot lēmumu par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu ir jāņem vērā arī Civillikumā noteiktie aprobežojumi saistībā ar kopīpašumu.

Latvijas Republikas Civillikuma 1068.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu.

No zemes gabala Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā kopīpašnieces Irinas Kovaļovas vairākkārtējiem iesniegumiem ir redzams, ka kopīpašnieks lūdz nekavējoties pieņemt lēmumu par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu un patvaļīgi uzbūvēto būvju nojaukšanu.

Konkrētajā gadījumā ir jāievēro vienlīdzības princips, tas ir, katram no zemes gabala Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā kopīpašniekiem ir likumīgas tiesības izmantot lietošanā esošo zemes gabala domājamo daļu saskaņā ar Civillikumu, 2003.gada 16.maija nekustamā īpašuma koplietošanas līgumu u.c. saistošajiem normatīvajiem aktiem.

Tātad Domes ieskatā, vienīgais samērīgais un tiesību normu saprātīgas piemērošanas principiem atbilstošais lēmums lietā ir uzdot Kompānijai „Vincent Universal LLP” novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas, nojaucot patvaļīgi uzbūvētās būves.

[8] Lēmuma pieņemšanā ir piemērotas sekojošas tiesību normas: Latvijas Republikas Būvniecības likuma 1.panta 21.punkts, 2.panta trešā daļa, 3.pants, 7.panta pirmās daļas trešais un ceturtais punkts, 13.panta pirmā daļa, 16.panta pirmā daļa, 30.panta otrā, trešā un ceturta daļa, Civillikuma 1098.pants, Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmā daļa, 63.panta pirmās daļas 1.punkts Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.6.4.punkts.

Ņemot vērā augstāk 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, 370.pantu, Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 4.punktu, 30.panta sesto daļu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Uzdot nekustamā īpašuma Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā kopīpašniekam Kompānijai „Vincent Universal LLP”, reģistrēta Anglijā, reģistrācijas numurs OC345852, novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 1300 008 1107 Dzintaru prospektā 17, Jūrmalā un līdz 2011.gada 1.decembrim būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā nojaukt patvaļīgi uzbūvētās būves.
2. Lēmuma 1.punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā, Jūrmalas pilsētas domes izpilddirektoram, saskaņā ar Latvijas Republikas Administratīvā procesa likuma 370.panta noteikumiem, administratīvā akta adresātam ir tiesības 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