



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME
LĒMUMS

Jūrmalā

2011.gada 11.augustā

Nr. 374

Par iespēju turpināt paviljona-
veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu
*** rekonstrukciju Jūrmalā,
Nometņu ielā 9a

(protokols Nr.15, 27.punkts)

Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes būvinspekcijas nodaļa 2002.gada 19.septembrī konstatēja, ka bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā izstrādāta, saskaņota un akceptēta būvprojekta un attiecīgi izdotas būvatļaujas uzsākta Nometņu ielas 9a ēkas Nr.1 (paviljona-veikala ēka ar kadastra apzīmējumu ***) piebūves pamatu izbūve 3 līdz 4 metru platumā un 6 metru garumā. Sastādīts Rīkojums Nr.03/02/24. Patvaļīgas būvniecības veicējs V.L., sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BILITA” komercdirektors. V.L. 2002.gada 19.septembrī sastādīts administratīvā pārkāpuma protokols 03/02/23.

Jūrmalas pilsētas domes pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) 2010.gada 22.decembrī pārbaudīja paviljona-veikala ēku ar kadastra apzīmējumu ***, Jūrmalā, un konstatēja, ka veikta patvaļīga būvniecība. Sastādīts Atzinums Nr.10 par būves pārbaudi. Bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā izstrādāta, saskaņota un Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē (turpmāk- Būvvalde) akceptēta būvprojekta un attiecīgi izdotas būvatļaujas veikta paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, rekonstrukcija ar apbūves laukuma palielināšanu bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā izstrādāta, saskaņota un akceptēta būvprojekta un saņemtas būvatļaujas. Uzbūvētas ārsienas, jumta pārsegums, izbūvēti logi un durvis. Būves īpašnieks sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” (vienotais reģistrācijas Nr.***) (turpmāk- sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA”).

Pilsētplānošanas nodaļa saņēma sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BILITA” 2011.gada 28.janvāra paskaidrojumu, 2011.gada 31.janvāra lieta Nr.1.2-1/265, ka sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” nav veikusi patvaļīgas būvniecības darbus paviljona-veikala ēkā ar kadastra apzīmējumu 1300 020 1803 002 Nometņu ielā 9a, Jūrmalā. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” norāda, ka patvaļīgās būvniecības veicējs ir maksātnespējīga sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TIRGUS-KAUGURI”, vienotais reģistrācijas Nr.*** (turpmāk- maksātnespējīga sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TIRGUS-KAUGURI”).

Pilsētplānošanas nodaļa saņēma sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BILITA” 2011.gada 17.februāra iesniegumu, 2011.gada 17.februāra lieta Nr.1.2-1/465, ar lūgumu atļaut turpināt paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 020 1803 002 rekonstrukciju Nometņu ielā 9a, Jūrmalā.

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.

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.).

Nemot vērā augstāk norādīto, ir secināms, ka pašvaldībai ir jāpieņem lēmums būvinspektora konstatētās patvaļīgās būvniecības lietā, konkrētajā gadījumā tā ir paviļjona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 020 1803 002, rekonstrukcija bez akceptēta būvprojekta un bez būvatļaujas Jūrmalā, Nometņu ielā 9a.

Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes būvinspekcijas nodaļa 2002.gada 19.septembra Rīkojumā Nr.03/02/24 un Pilsētplānošanas nodaļa 2010.gada 22.decembra atzinumā Nr.10 deva norādījumus nekavējoties pārtraukt patvaļīgo būvniecību.

Pilsētplānošanas nodaļa saņēma sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BILITA” 2011.gada 17.februāra iesniegumu, 2011.gada 17.februāra lieta Nr.1.2-1/465, ar lūgumu atļaut turpināt paviļjona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 020 1803 002 rekonstrukciju Nometņu ielā 9a, Jūrmalā. Pilsētplānošanas nodaļa administratīvajā lietā saņēma sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BILITA” 2011.gada 28.janvāra paskaidrojumu, 2011.gada 31.janvāra lieta Nr.1.2-1/265, un 2011.gada 21.jūnija iesniegumu, 2011.gada 27.jūnija lieta Nr.1.2-1/1903. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” savu prasību pamato ar sekojošiem argumentiem:

Pirmkārt, 2010.gada 1.jūnijā Būvvalde apstiprināja Plānošanas un arhitektūras uzdevumu Nr.445 veikala lit.1 un paviļjona-veikala lit.2 rekonstrukcijai Jūrmalā, Nometņu ielā 9a.

Otrkārt, tiek izstrādāts tehniskais projekts.

Treškārt, sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” nav veikusi patvaļīgas būvniecības darbus paviļjona-veikala ēkā ar kadastra apzīmējumu 1300 020 1803 002 Nometņu ielā 9a, Jūrmalā. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” norāda, ka patvaļīgās būvniecības veicējs ir maksātnespējīga sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TIRGUS-KAUGURI”.

Pilsētplānošanas nodaļa nav saņēmusi maksātnespējīgas sabiedrības ar ierobežotu atbildību „TIRGUS-KAUGURI” paskaidrojumus par paviļjona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 020 1803 002 Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, rekonstrukciju.

Pilsētplānošanas nodaļa administratīvajā lietā ir norādījusi sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „BILITA” un maksātnespējīgai sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „TIRGUS-KAUGURI”, ka saskaņā ar K. L. 2006.gada 26.jūlija iesniegumu (2006.gada 27.jūlija lieta Nr.3050) maksātnespējīga sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TIRGUS-KAUGURI” izmantoja zemesgabalu 4651 kv.m. platībā pēc 1995.gada 10.decembrī noslēgtā zemes nomas līguma atcelšanas ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas

2005.gada 13.decembra spriedumu C 04201201 Lietā Nr.PAC-17. Saskaņā ar 1995.gada 10.decembra līguma 6.1.punktu, pārtraucot Zemes nomas līgumu, maksātnespējīgai sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „TIRGUS-KAUGURI” nepieciešams demontēt uzceltās veikala ēkas vai pret atlīdzību to nodot Iznomātāja īpašumā. Saskaņā ar Civillikuma 969.pantu, kas uzceļ pastāvīgu ēku apzināti uz svešas zemes, tas var prasīt par to atlīdzību tikai tādā mērā, kādā šī ēka ietilpst nepieciešamos izdevumos (865.p.); bet ja ēka pieder tikai pie derīgo vai greznuma izdevumu šķiras, tad tās cēlējam ir tikai tiesība to novākt, ievērojot 867. panta 3. daļā un 868. pantā norādīto aprobežojumu. Ja tādā gadījumā ēkas cēlējs atrodas ar zemes īpašnieku kādā sevišķā tiesiskā attiecībā, kā lietotājs, nomnieks u. c., tad šā panta vietā piemērojami minētai tiesiskai attiecībai paredzētie noteikumi.

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 paviljona-veikala ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 020 1803 002, Jūrmalā, rekonstrukciju bez akceptēta būvprojekta un bez būvatļaujas Jūrmalā, Nometņu ielā 9a un tātad piemērojamās tiesību normas ir Būvniecības likums un citi būvniecību regulējošie normatīvie akti.

Kā minēts iepriekš, 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).

Konkrētajā gadījumā Pilsētplānošanas nodaļa saņēma sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BILITA” 2011.gada 17.februāra iesniegumu, 2011.gada 17.februāra lieta Nr.1.2-1/465, ar lūgumu atļaut turpināt paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 020 1803 002 rekonstrukciju Nometņu ielā 9a, Jūrmalā. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” ir ēku kadastra apzīmējumu *** un *** Jūrmalā, Nometņu ielā 9a, īpašnieks. Zemesgabala Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, īpašniece ir K. L., personas kods ***. Paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** rekonstrukcija saskaņota ar zemesgabala īpašnieci K. L., kas norādīts sabiedrības ar ierobežotas atbildības „BILITA” 2010.gada 12.aprīļa Būvniecības iesniegumā- uzskates kartē, 2010.gada 13.maija lieta Nr.1.2-1/1344 un uz izstrādāta skiču projekta lapas AR.1 „Veikala lit.1 un paviljona-veikala lit.2 rekonstrukcija Jūrmalā, Nometņu ielā 9a”.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” nav veikusi patvaļīgas būvniecības darbus paviljona-veikala ēkā ar kadastra apzīmējumu *** Nometņu ielā 9a, Jūrmalā. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” norāda, ka patvaļīgās būvniecības veicējs ir maksātnespējīga sabiedrība ar ierobežotu atbildību „TIRGUS-KAUGURI”. Maksātnespējīgas sabiedrības ar ierobežotu atbildību „TIRGUS-KAUGURI” 1995.gada 10.decembrī noslēgtais zemes nomas līgums par zemesgabala 4651 kv.m. platībā nomu ir atcelts ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2005.gada 13.decembra spriedumu C 04201201 Lietā Nr.PAC-17. Saskaņā ar Civillikuma 969.pantu, kas uzceļ pastāvīgu ēku apzināti uz svešas zemes, tas var prasīt par to atlīdzību tikai tādā mērā, kādā šī ēka ietilpst nepieciešamos izdevumos (865.p.); bet ja ēka pieder tikai pie derīgo vai greznuma izdevumu šķiras, tad tās cēlējam ir tikai tiesība to novākt, ievērojot 867.panta 3.daļā un 868.pantā norādīto aprobežojumu. Ja tādā gadījumā ēkas cēlējs atrodas ar zemes īpašnieku kādā sevišķā tiesiskā attiecībā, kā lietotājs, nomnieks u. c., tad šā panta vietā piemērojami minētai tiesiskai attiecībai paredzētie noteikumi. Jautājums par uzbūvētas būves daļas izdevumu atlīdzību risināms sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „BILITA” un maksātnespējīgai sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „TIRGUS-KAUGURI” savstarpēji vienojoties vai civiltiesiskā kārtībā.

Uzsāktā paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** rekonstrukcija atbilst teritorijas plānojumam, ko apliecina Jūrmalas pilsētas domes 2007.gada 12.jūlija saistošie noteikumi Nr.19, tas ir, zemesgabals Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, atrodas Darījumu iestāžu teritorijā (D).

No iepriekš minētā ir secināms, ka Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, uzsāktā paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 020 1803 002 rekonstrukcija bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā izstrādāta, saskaņota un Būvvaldē akceptēta būvprojekta, un attiecīgi izdotas būvatļaujas. Ņemot vērā būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību un dotos norādījumus par būvdarbu pārtraukšanu, par būvniecības turpināšanas iespējām ir jālemj Jūrmalas pilsētas domei. Tātad, lai sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” varētu turpināt būvniecību atbilstoši normatīvo aktu

prasībām, jāveic šādas procesuālās darbības: *pirmkārt*, jāpieņem domes lēmums par atļauju turpināt būvniecību, paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** rekonstrukciju Nometņu ielā 9a, Jūrmalā; *otrkārt*, Būvvaldē jāakceptē projekts paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** rekonstrukcijai Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, un *treškārt*, Būvvaldē jāsaņem būvatļauja būvniecības turpināšanai.

Nemot 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 paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, atjaunošanu iepriekšējā stāvoklī, tādējādi ierobežojot sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BILITA” tiesības turpināt paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, rekonstrukciju atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

Pieņemot lēmumu par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, tas ir paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, atjaunošanu iepriekšējā stāvoklī, būtiski tiktu ierobežotas sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BILITA” tiesības turpināt paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** rekonstrukciju Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, un patvaļīgi uzbūvētās būves daļas nojaukšana nebūtu lietderīga tādēļ, ka tas radītu finansiālus zaudējumus.

Pieņemot lēmumu par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu tiktu nojaukta patvaļīgi uzbūvētā būves daļa, kuru pēc tehniskā būvprojekta akceptēšanas Būvvaldē un attiecīgi saņemtas būvatļaujas sabiedrība ar ierobežotu atbildību „BILITA” 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.

Izvērtējot lietas faktiskos materiālus un uzklusot 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 paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 020 1803 002 rekonstrukcija Nometņu ielā 9a, 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 sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „BILITA” ir visi nosacījumi paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** rekonstrukcijas būvniecības procesa turpināšanai Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, un nekustamā īpašuma sakārtošanai atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām. Pēc domes lēmuma pieņemšanas Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 102. un 105.punktā ir atzītas sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BILITA” tiesības būvprojektu iesniegt Būvvaldē akceptēšanai un būvatļaujas saņemšanai.

Nemot 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. Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „BILITA” (vienotais reģistrācijas Nr.**) atļaut turpināt paviljona-veikala ēkas ar kadastra apzīmējumu *** rekonstrukciju Nometņu ielā 9a, Jūrmalā, un līdz 2012.gada 1.septembrim 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