



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2011.gada 8.septembrī

Nr. 395

Par patvaļīgās būvniecības radīto
seku novēršanu zemes gabalā
kadastra apzīmējumu 1300 004 3401
Jūrmalā, Bulduru prospektā 87

(protokols Nr.16, 14.punkts)

[1] Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk tekstā – Pilsētplānošanas nodaļa) 2010.gada 13.maijā pārbaudīja objektu Bulduru prospektā 87, Jūrmalā un konstatēja, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāta, saskaņota, Būvvaldē akceptēta būvprojekta un bez būvatļaujas uzsākta dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 004 3401 002) rekonstrukcija un nojaukta palīgēka (būves kadastra apzīmējums 1300 004 3401 006) Bulduru prospektā 87, Jūrmalā.

[2] Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 13.maija atzinumā Nr.76 par būves pārbaudi būvētājam D.K. (dzimis ***) uzdeva:

- 1) nekavējoties pārtraukt jebkādus būvdarbus objektā;
- 2) ierasties Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu sniegšanai un administratīvā pārkāpuma protokola parakstīšanai;
- 3) saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmo daļu, rakstiskā veidā Pilsētplānošanas nodaļā iesniegt savu viedokli un argumentus saistībā ar patvaļīgo būvniecību zemes gabalā Bulduru prospektā 87, Jūrmalā.

2011.gada 14.jūnijā Pilsētplānošanas nodaļa sastādīja administratīvā pārkāpuma protokolu CC Nr.000788 un nosūtīja Jūrmalas pilsētas domes Administratīvajai komisijai lēmuma pieņemšanai.

2011.gada 29.jūnijā Administratīvā komisija pieņēma lēmumu D58/702 atzīt D.K. par vainīgu administratīvā pārkāpuma izdarīšanā un, pamatojoties uz LAPK 152.panta pirmo daļu, sodīt ar naudas sodu Ls 300 apmērā. Administratīvais sods ir samaksāts.

2011.gada 15.jūnijā Pilsētplānošanas nodaļa saņēma D.K. pilnvarotās personas R.S., saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas zvērināta notāra J.S. 2010.gada 25.oktobrī izdoto ģenerālpilnvaru, iereģistrētu aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.4175, paskaidrojumu (lietas Nr.1.2-1/1785) ar sekojošu viedokli un argumentiem:

- 1) D.K. nekustamo īpašumu Bulduru prospektā 87, Jūrmalā iegādājās 2010.gada 27.decembrī un pārdevējs netika informējis pircēju par to, ka būvēs ir veikta patvaļīga būvniecība.
- 2) Pēc pirkuma reģistrācijas zemesgrāmatā D.K. uzsāka dzīvojamās mājas remontdarbus, minēto darbu ietvaros tika veikti ēkas siltināšanas darbi un iekštelpu apdares darbi;

- 3) 2011.gada 12.janvārī D.K. griezās Pilsētplānošanas nodaļā ar lūgumu izsniegt plānošanas un arhitektūras uzdevumu dzīvojamās mājas Nr.002 un palīgēkas Nr.006 rekonstrukcijai;
- 4) 2011.gada 25.janvārī Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes komisija izdeva plānošanas un arhitektūras uzdevumu Nr.90 dzīvojamās mājas – savrupmājas Nr.002 un palīgēkas Nr.006 rekonstrukcijai Bulduru prospektā 87, Jūrmalā;
- 5) D.K. savā iesniegumā lūdz Pilsētplānošanas nodaļu ņemt vērā minētos apstākļus un pieņemt labvēlīgu normatīvo aktu.

[3] Pamatojoties uz Administratīvā procesa 55.panta pirmo un otro punktu, Pilsētplānošanas nodaļā tika ierosināta administratīvā lieta par būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību zemes gabalā Bulduru prospektā 87, Jūrmalā.

[4] Administratīvā procesa likuma 64.panta otrās daļas noteikumi pieļauj iestādei iespēju pagarināt lēmuma izdošanas termiņu, ja pastāv objektīvi iemesli. Tā kā pirmajā iestādē lieta tiek izskatīta pēc būtības, tai ir pienākums iegūt informāciju un pierādījumus, objektīvs iestādes lēmums nav iespējams pirms procesā svarīgu argumentu un lietas apstākļu noskaidrošanas.

Pilsētplānošanas nodaļa, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 64.panta otro daļu, pagarināja administratīvā akta izdošanas termiņu līdz 2011.gada 13.septembrim.

[5] Pilsētplānošanas nodaļa, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmo daļu, lūdza zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1300 004 3401 Bulduru prospektā 87, Jūrmalā kopīpašniekus M.K., A.A.A., S.B. un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010” rakstiskā veidā iesniegt savu viedokli un argumentus saistībā ar būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību zemes gabalā Bulduru prospektā 87, Jūrmalā.

[6] Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 30.jūnijā saņēma M.K. un Alvja A.A. iesniegumu par to, ka nekustamā īpašuma Bulduru prospektā 87, Jūrmalā kopīpašnieku starpā ir noslēgts līgums par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, kas nosaka katra kopīpašnieka atsevišķas tiesības un atbildību par viņa rīcībā nodoto zemes gabala daļu un ēkām (līguma punkti 1.–8.). Augstāk minētais lietošanas kārtības līgums ir reģistrēts arī Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā.

Pilsētplānošanas nodaļa nav saņēmusi S.B. un sabiedrības ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010” viedokli saistībā ar uzsākto būvniecību kopīpašumā esošajā zemes gabalā Bulduru prospektā 87, Jūrmalā.

[7] 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.).

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.

Būvniecības likuma 16.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka būvdarbus drīkst veikt tikai saskaņā ar pašvaldības akceptētu būvprojektu, izņemot gadījumus, kas paredzēti Vispārīgajos būvnoteikumos.

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.

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 Administratīvā procesa likuma prasībām pēc nepieciešamo faktu konstatēšanas un administratīvā procesa dalībnieku uzklauššanas 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 Bulduru prospektā 87, Jūrmalā un tātad piemērojamās tiesību normas ir Būvniecības likums un citi būvniecību regulējošie normatīvie akti.

Kā jau iepriekš tika minēts, 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.

[8] 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.2743, nekustamais īpašums Bulduru prospektā 87, Jūrmalā sastāv no zemes gabala 3511 m² platībā ar kadastra apzīmējumu 1300 004 3401, īpašnieki: M.K. – 150/900 d.d., A.A.A. – 60/900 d.d., S.B. – 141/900 d.d., sabiedrība ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010” – 280/900 un D.K. – 269/900 d.d.; dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 3401 002 un palīgēkas ar būves kadastra apzīmējumu 1300 004 3401 006, īpašnieks: D.K..

2. Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. Pamats: 2011.gada 12.janvāra Līgums par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību (turpmāk tekstā – Līgums).

Līguma 6.punktā ir noteikts, ka katrs nekustamā īpašuma kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku papildus piekrišanas ir tiesīgi brīvi rīkoties ar katra valdījumā un dalītā lietošanā esošo ēku un zemes gabala daļu, to apsaimniekot, izdarīt pārgrozījumus tās izmantošanas mērķi un sastāvā, rekonstruēt, renovēt, atsavināt kopumā vai pa daļām.

[7] Izskatot lietas apstākļus ir konstatēti sekojoši fakti lēmuma pieņemšanai par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu ar atļauju būvētājam D.K. turpināt uzsākt dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 004 3401 002) un palīgēkas (būves kadastra apzīmējums 1300 004 3401 006) rekonstrukciju Bulduru prospektā 87, Jūrmalā:

1. 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 Bulduru prospektā 87, Jūrmalā atrodas „Priežu parka: rajonā ar apbūvi (P).

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā – Noteikumi) 7.2.2.punktā ir noteikts, ka zemes gabala primārais izmantošanas veids ir dzīvojamā māja - savrupmāja.

No minētās normas ir redzams, ka plānotā būvniecība zemes gabalā Bulduru prospektā 87 atbilst Jūrmalas pilsētas apbūves noteikumiem.

2. 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.

Būvniecības likuma 16.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka būvdarbus drīkst veikt tikai saskaņā ar pašvaldības akceptētu būvprojektu, izņemot gadījumus, kas paredzēti Vispārīgajos būvnoteikumos.

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 būvētājs D.K. ir pārkāpis iepriekš minēto normatīvo aktu prasības.

3. Saskaņā ar 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 būvētājas ir zemes gabala kopīpašnieks un apbūve nav pretrunā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu.

4. 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.

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

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.

Konkrētajā lietā būvētājs D.K. ir zemes gabala kopīpašnieks un zemesgrāmatā reģistrēts kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība un Līgums 6.punktā ir noteikts, ka katrs kopīpašnieks bez pārejo kopīpašnieku papildus piekrišanas ir tiesīgs brīvi rīkoties ar katra valdījumā un dalītā lietošanā esošajām ēkām un zemes gabala daļu.

5. 2011.gada 25.janvārī Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes komisija izdeva plānošanas un arhitektūras uzdevumu Nr.90 dzīvojamās mājas – savrupmājas Nr.002 un palīgēkas Nr.006 rekonstrukcijai Bulduru prospektā 87, Jūrmalā. Tāpat iestāde, kurai, saskaņā ar Būvniecības likuma 7.panta otro daļu, Jūrmalas pilsētas pašvaldība ir deleģējusi pārzināt un kontrolēt būvniecību vietējās pašvaldības administratīvajā teritorijā, ir devusi savu piekrišanu būvdarbu turpināšanai zemes gabalā Bulduru prospektā 87, Jūrmalā.

[8] Lēmuma pieņemšanā ir piemērotas sekojošas tiesību normas: Būvniecības likuma 1.panta 21.punkts, 2.panta trešā daļa, 3.pants, 7.panta pirmās daļas trešais un ceturtais punkts un otrā daļa, 13.panta pirmā daļa, 16.panta pirmā daļa, 30.panta otrā, trešā un ceturtais daļa, Latvijas Republikas Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 112.punkts, Civillikuma 1098.pants, Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmā daļa, 63.panta pirmās daļas 1.punkts, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.2.2.punkts.

Ņemot vērā augstāk minēto un, pamatojoties uz Latvijas Republikas Administratīvā procesa likuma 1.panta trešo daļu, 5., 8. un 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, Latvijas Republikas Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgo būvnoteikumi” 112.punktu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Uzdot būvētājam D.K. (D.K.), dzimis ***, novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu *** Bulduru prospektā 87, Jūrmalā un līdz 2012.gada 1.decembrim būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāt, saskaņot, Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē akceptēt dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums ***) rekonstrukcijas Bulduru prospektā 87, Jūrmalā būvprojektu un saņemt būvatļauju būvdarbu turpināšanai.
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.

