



LATVIJAS REPUBLIKA  
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2011.gada 15.decembrī

Nr. 547

Par patvaļīgās būvniecības radīto  
seku novēršanu Jūrmalā, Tiltu ielā  
27 (kadastra apzīmējums 1300 004  
8006)

(protokols Nr.24, 33.punkts)

Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk tekstā – Pilsētplānošanas nodaļa) 2011.gada 23.maijā saņēma E.R. (turpmāk tekstā arī – Iesniedzējs) iesniegumu (lietas Nr.1.2-1/1502) par būvniecības likumības pārbaudi Tiltu ielā 27 dzīvoklis 2, Jūrmalā.

[1] Pamatojoties uz minēto iesniegumu un Administratīvā procesa 55.panta pirmo pantu, Pilsētplānošanas nodaļā tika ierosināta administratīvā lieta par patvaļīgo būvniecību zemes gabalā Tiltu ielā 27, Jūrmalā.

[2] 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 papildus informāciju un pierādījumus, objektīvs iestādes lēmums nav iespējams pirms procesā svarīgu argumentu noskaidrošanas.

Nemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 64.panta otro daļu, Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 22.jūnijā pagarināja administratīvā akta izdošanas termiņu līdz 2011.gada 23.septembrim.

2011.gada 27.septembrī Pilsētplānošanas nodaļa pārbaudīja būvi Tiltu ielā 27, Jūrmalā un konstatēja, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta un saņemtas būvatļaujas veikta divdzīvokļu dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 004 8006 001) rekonstrukcija, palielinot būves būvtilpumu un apbūves laukumu. Sastādīts atzinums Nr.298 par būves pārbaudi ar kuru dzīvokļa Nr.2 īpašnieci L.V., personas kods \*\*\*, (turpmāk tekstā arī – Būvētāja) tika uzdots: *pirmkārt*, nekavējoties pārtraukt būvdarbus objektā, *otrkārt*, ierasties Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu sniegšanai saistībā ar būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību un administratīvā pārkāpumu protokola parakstīšanai, *treškārt*, saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmo daļu, rakstiskā veidā iesniegt savu viedokli un argumentus saistībā ar iestādē ierosināto administratīvo lietu.

[3] Pilsētplānošanas nodaļa, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmo daļu, lūdza nekustamā īpašuma Tiltu ielā 27, Jūrmalā kopīpašnieku rakstiskā veidā iesniegt savu viedokli un argumentus saistībā ar konstatēto patvaļīgo būvniecību dzīvojamā mājā (būves kadastra apzīmējums 1300 004 8006 001) Tiltu ielā 27, Jūrmalā.

2011.gada 7.oktobrī Pilsētplānošanas nodaļa saņēma trešās personas argumentus un viedokli administratīvajā lietā par sekojošo: *pirmkārt*, dzīvokļa Nr.2 īpašniece L.V. ir

veikusi dzīvojamās mājas pārbūvi gan bez iepriekšējā kopīpašnieka, gan šobrīd esošā kopīpašnieka piekrišanas, pārbūvējot arī kopīpašumā esošajā daļā ietilpstošas lietas – būves norobežojošās konstrukcijas, palielināts jumta stāvs, nojaukta kāpņu telpa pa kuru Iesniedzējam bija iespējams piekļūt sava dzīvokļa otrajam stāvam, *otrkārt*, patvaļīgās būvniecības rezultātā Iesniedzējam ir liegta pieeja īpašumā esošā dzīvokļa otrajam stāvam, jo kāpņu telpa ir demontēta, treškārt, minētās pārbūves rezultātā Iesniedzējs nevar pilnvērtīgi īstenot savas īpašuma tiesības, *ceturtkārt*, Iesniedzējs lūdz Jūrmalas pilsētas domi (turpmāk tekstā – Dome) izdot administratīvo aktu ar kuru L.V. tiktu uzlikts par pienākumu novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas nekustamajā īpašumā Tiltu ielā 27, Jūrmalā un konkrēti: atjaunot būves iepriekšējo stāvokli, nojaucot nelikumīgi uzbūvēto dzīvojamās mājas piebūvi, kā arī atjaunot kāpņu telpu, kas nodrošinātu brīvu piekļuvi E.R. piederošajam dzīvokļa īpašumam.

[4] Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 15.novembrī saņēma Būvētājas iesniegumu par to, ka būvinspektora dotos norādījumus nav iespējams izpildīt, ņemot vērā aizņemtbu darbā.

Dome 2011.gada 26.oktobrī saņēma iesniegumu par Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas 2011.gada 27.septembra atzinuma Nr.298 par būves pārbaudi apstrīdēšanu.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 64.panta otro daļu, Dome 2011.gada 2.novembrī pagarināja administratīvā akta izdošanas termiņu līdz 2012.gada 23.maijam.

[5] Ņemot vērā to, ka pirmreizējā būves pārbaude tika veikta no ārpuses, Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 8.novembrī atkārtoti pārbaudīja būvi Tiltu ielā 27, Jūrmalā. Tika veikta dzīvokļa Nr.2 iekštelpu pārbaude un konstatēts, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā Būvvaldē akceptēta būvprojekta un būvatļaujas veikti sekojoši darbi:

- dzīvokļa nr.2 telpu pārplānojums;
- rekonstrukcijas rezultātā palielināta dzīvokļa kopējā platība un mainītas būves fasādes;
- mainīta būves jumta konstrukcija;
- palielināts būves apbūves laukums un būvtilpums

[6] Pamatojoties uz Latvijas administratīvo pārkāpumu kodeksa 152.panta pirmo daļu, Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 14.novembrī sastādīja administratīvā pārkāpuma protokolu CC Nr.000858 par konstatēto patvaļīgo būvniecību Tiltu ielā 27, Jūrmalā.

[7] Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 15.novembrī saņēma Būvētājas paskaidrojumu par sekojošo:

- 1) kāpņu telpa ēkā Tiltu ielā 27, Jūrmalā nekad nav bijusi;
- 2) plānā norādītās telpas Nr.1 un Nr.4 ēkas 2.stāvā nav izbūvētas no jauna, bet vienmēr ir pastāvējušas;
- 3) Būvētājai nav un nevar būt nekāda sakarā ar dzīvokļa Nr.1 esošās telpas, kas plānā norādīta ar Nr.14, pārbūvi, jo to veica dzīvokļa Nr.1 iepriekšējais īpašnieks J.Jansons;
- 4) ēkas tehniskais stāvoklis nav mainījies kopš dienas, kad E.R. ir noslēdzis dzīvokļa pirkuma līgumu, kuru noslēdzot Iesniedzējam ēkas tehniskais stāvoklis bija zināms un pieņemams.

Pamatojoties uz iepriekš minētajiem argumentiem, L.V. (personas kods \*\*\*) lūdz atļaut legalizēt veiktos būvdarbus objektā, akceptēt būvprojektu un ņemot vērā

domstarpības ar dzīvokļa Nr.1 īpašnieku E.R., noteikt divu gadu termiņu būvniecības legalizācijai.

[8] 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 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 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 Tiltu ielā 27, 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 ierosinātajā lietā par patvaļīgo būvniecību zemes gabalā Tiltu ielā 27, Jūrmalā.

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.

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

1. Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 27.septembrī un 8.novembrī pārbaudīja būvi Tiltu ielā 27, Jūrmalā un konstatēja, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta un

saņemtas būvatļaujas veikta divdzīvokļu dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 004 8006 001) rekonstrukcija, palielinot būves būvtilpumu un apbūves laukumu.

2. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.1790 1, dzīvokļa īpašums Nr.1 Tiltu ielā 27, Jūrmalā sastāv no dzīvokļa nr.1 ar platību 53,3 m<sup>2</sup> platībā, ½ domājamā daļa no palīgceltnes ar litera Nr.2 un 4/10 domājamās daļas no zemes. Īpašnieks: E.R..

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.1790 2, dzīvokļa īpašums Nr.2 Tiltu ielā 27, Jūrmalā sastāv no dzīvokļa Nr.2 ar platību 78.1 m<sup>2</sup> platībā, palīgceltne ar litera Nr.3, ½ domājamā daļa no palīgceltnes ar litera Nr.2 un 6/10 domājamās daļas no zemes. Īpašnieks: L.V.

3. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1790 2 II.daļas 2.iedaļas ierakstā Nr.1.1. reģistrēta atzīme – noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrības „Swedbank” rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, iznomāt, izīrēt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats 2005.gada 15.marta Hipotēkas līgums Nr.05-021107-PK/1.

4. Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība zemes gabalam un palīgēkām. Pamats: 2009.gada 15.aprīļa Vienošanās par zemes gabala un palīgēku lietošanas kārtību.

[10] Izskatot lietas apstākļus ir konstatēti sekojoši fakti lēmuma pieņemšanai par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 1300 004 8006 Tiltu ielā 27, Jūrmalā.

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 Tiltu ielā 27, Jūrmalā atrodas savrupmāju dzīvojamajā teritorijā.

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā – Noteikumi) 7.1.1.(1) punktā ir noteikta zemes gabala atļautā izmantošana: divdzīvokļu dzīvojamā māja. Tātad esošā divdzīvokļu dzīvojamās mājas rekonstrukcija atbilst teritorijā atļautajai izmantošanai.

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 L.V., personas kods \*\*\*, ir pārkāpusi iepriekš minēto normatīvo aktu prasības.

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 Būvētāja ir arī zemes gabala kopīpašiece.

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.

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 gadījumā jāievēro arī likums „Par dzīvokļu īpašumu” un Civillikuma normas.

No trešo personu sniegtajiem viedokļiem ir redzams, ka zemes gabala Tiltu ielā 27 kopīpašnieks un dzīvokļa nr.1 īpašnieks E.R. nepiekrīt uzsāktajai dzīvojamās mājas rekonstrukcijai tādā apjomā kā šobrīd tas ir veikts. Ņemot vērā iepriekš minēto un to, ka normatīvajos aktos ir noteikta prasība par kopīpašnieka paraksta nepieciešamību uz būvprojekta ģenplāna lapas, dzīvojamās mājas rekonstrukcijas projektā varētu tikt paredzēta arī patvaļīgi uzbūvētās daļas nojaukšana.

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, 13.panta pirmā daļa, 16.panta pirmā daļa, 30.panta otrā, trešā un ceturta un sestā daļa, Civillikuma 1098. pants, Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmā daļa, 63.panta pirmās daļas 1.punkts Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.1.1.(1).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, Latvijas Republikas Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgo būvnoteikumi” 112.punktu, Jūrmalas pilsētas dome

**nolemj:**

1. Uzdot būvētājai un dzīvokļa nr.2 īpašniecei L.V. (personas kods \*\*\*) novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 1300 004 8006 Tiltu ielā 27, Jūrmalā un līdz 2012.gada 31.decembrim būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāt, saskaņot, Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē akceptēt dzīvojamās mājas (būves ar kadastra apzīmējumu 1300 004 8006 001) rekonstrukcijas projektu un saņemt būvatļauju būvdarbu turpināšanai.
2. Līdz 2012.gada 1.novembrim nojaukt patvaļīgi uzbūvēto būves daļu un atjaunot iepriekšējā stāvoklī, ja Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē akceptētajā būvprojektā paredzēta šāda būvniecība.
3. Lēmuma 1.punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā, Jūrmalas pilsētas domes izpildedirektoram, saskaņā ar Latvijas Republikas Administratīvā procesa likuma 370.panta noteikumiem, administratīvā akta adresātam ir tiesības uzlikt piespiedu naudu .

4. Lēmuma izpildi kontrolēt Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas vadītājam.

Lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā Rīgā, Antonijas ielā 6 viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Priekšsēdētājs

G.Truksnis