



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2011.gada 15.decembrī

Nr. 548

(protokols Nr.24, 34.punkts)

Par patvaļīgās būvniecības radīto
seku novēršanu zemes gabalā ar
kadastra numuru 1300 008 2202
Jūrmalā, Turaidas ielā 21

[1] Pilsētplānošanas nodaļa 2011.gada 8.novembrī saņēma nekustamā īpašuma Turaidas ielā 21, Jūrmalā īpašnieka sabiedrības ar ierobežotu atbildību „KI ZEME” (turpmāk tekstā arī – Iesniedzēja) iesniegumu (lietas Nr.1.2-1/3437) ar lūgumu atļaut atjaunot Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē 2008.gada 12.septembrī akceptēto būvprojektu Nr.573 vai atļaut izstrādāt un saskaņot normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jaunu rekonstrukcijas projektu, kura ietvaros ēkai tiks mainīts lietošanas mērķis no dzīvojamās mājas uz viesu namu.

Pamatojoties uz minēto iesniegumu un Administratīvā procesa 55.panta pirmo punktu, Pilsētplānošanas nodaļā tika ierosināta administratīvā lieta būvniecību zemes gabalā Turaidas ielā 21, Jūrmalā.

[2] Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk tekstā - Pilsētplānošanas nodaļa) izskatīja lietas un arhīvā esošos materiālus saistībā ar būvniecību zemes gabalā Turaidas ielā 21, Jūrmalā un konstatēja sekojošo.

1. 2007.gada 29.augustā pārbaudīja objektu Turaidas ielā 21, Jūrmalā un konstatēja, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta un saņemtas būvatļaujas uzsākta dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 008 2202 001) rekonstrukcija.

Pārbaudes aktā Nr.169 nekustamā īpašuma Turaidas ielā 21, Jūrmalā īpašniekam sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Celtic Jurmala Real”, nodokļu maksātāja kods 40003803792, uzdots: *pirmkārt*, nekavējoties pārtraukt jebkārus būvdarbus objektā, *otrkārt*, līdz 2007.gada 31.decembrim būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā novērst patvaļīgo būvniecību objektā (izstrādāt, saskaņot, Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē akceptēt būvprojektu un saņemt būvatļauju).

2. Jūrmalas pilsētas domes Būvvalde 2006.gada 27.septembrī izdeva plānošanas un arhitektūras uzdevumu Nr.14-10/728 dzīvojamās mājas lit.001 rekonstrukcijai Turaidas ielā 21 un 2008.gada 12.septembrī akceptēja būvprojektu Nr.573 „Dzīvojamās ēkas lit.001 rekonstrukcija Turaidas ielā 21” (turpmāk tekstā – Būvprojekts).

3. Būvatļauja būvdarbu veikšanai objektā Turaidas ielā 21, Jūrmalā Būvprojekta akcepta derīguma termiņa laikā netika saņemta.

4. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1056 II.daļas 1.iedaļas ierakstu Nr.5.1. un 5.3. īpašnieks sabiedrība ar ierobežotu atbildību „KI ZEME”, vienotais reģistrācijas numurs 40103161381, pamats: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2010.gada 21.marta lēmums Nr.C04249210; C-2492-10/5.

[3] 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 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 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 Turaidas ielā 21, 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.

[4] Jūrmalas pilsētas dome, novērtējusi lietas apstākļus un iesniegumā minētos arguments, secina, ka pieņemams lēmums par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, atļaujot turpināt būvniecību zemes gabalā Turaidas ielā 21, 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 Turaidas ielā 21, Jūrmalā atrodas jaukta darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J).

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.2.2.(1) punktā ir noteikta zemes gabala atļautā izmantošana: darījuma iestāžu un komerciāla rakstura ēka (viesnīcu ēka, moteļu ēka, citas īslaicīgas apmešanās ēkas, tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, atpūtas iestāde, banku iestāžu ēka, konferenču ēka u.c). Tātad Iesniedzēja lūgums atļaut izstrādāt būvprojektu dzīvojamās mājas rekonstrukcijai par viesu namu 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 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 iepriekšējais nekustamā īpašuma Turaidas ielā 21, Jūrmalā īpašnieks sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Celtic Jurmala Real”, vienotais reģistrācijas numurs 40003803792, uzsācis dzīvojamās mājas rekonstrukciju, pārkāpjot 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.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 110.punktu, ja būvdarbi nav uzsākti, akceptētā tehniskā projekta derīguma termiņš ir divi gadi. Būvvalde pagarina akceptētā tehniskā projekta termiņu uz diviem gadiem, ja būvvaldē ir saņemts attiecīgs pasūtītāja iesniegums minētā būvprojekta akcepta derīguma termiņa laikā.

Konkrētajā lietā Būvprojekta derīguma termiņš beidzies 2010.gada 12.septembrī un tātad Iesniedzēja lūgums par Būvprojekta atjaunošanu neatbilst iepriekš minētajai normai.

Pēc domes lēmuma pieņemšanas, Latvijas Republikas Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 102. un 105.punktā ir

atzītas būvniecības pasūtītāju tiesības būvprojektu iesniegt Būvvaldē akceptēšanai un būvatļaujas saņemšanai.

[5] 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 ceturtnā daļa, Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmā daļa, 63.panta pirmās daļas 1.punkts, Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 102., 105., 110. un 112.punkts, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.2.2.(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 „Vispārīgie būvnoteikumi” 112.punktu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj:**

1. Uzdot nekustamā īpašuma Turaidas ielā 21, Jūrmalā īpašniekam sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „KI ZEME”, vienotais reģistrācijas numurs 40103161381, novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 1300 008 2202 Turaidas ielā 21, Jūrmalā un līdz 2013.gada 1.janvārim būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāt, saskaņot, Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldē akceptēt būvprojektu dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 008 2202 001) rekonstrukcijai un saņemt būvatļauju būvdarbu turpināšanai.
2. 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.
3. 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