



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2012.gada 3.maijā

Nr. 242

(protokols Nr.7, 23.punkts)

Par patvaļīgās būvniecības radīto
seku novēršanu dzīvojamā mājā
(kadastra apzīmējums 1300 004
6702 001) Jūrmalā, Saldus ielā 7

[1] Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk tekstā - Pilsētplānošanas nodaļa) 2012.gada 31.janvārī pārbaudīja dzīvokli Nr.25 (telpu grupas kadastra apzīmējums 1300 004 6702 001 025) Saldus ielā 7, Jūrmalā un konstatēja, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāta, saskaņota un Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes komisijā (turpmāk tekstā – Būvvalde) akceptēta būvprojekta un būvatļaujas veikta dzīvokļa Nr.25 rekonstrukcija.

Pamatojoties uz dzīvojamās mājas Saldus ielā 7, Jūrmalā iedzīvotāju 2012.gada 04.janvāra iesniegumu (lietas Nr.1.1-39/62-L) un Administratīvā procesa 55.panta pirmo pantu, Pilsētplānošanas nodaļā ierosināta administratīvā lieta par būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību dzīvoklī Nr.25 Saldus ielā 7, Jūrmalā.

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 pagarināja administratīvā akta izdošanas termiņu līdz 2012.gada 4.maijam.

[2] Pilsētplānošanas nodaļas 2012.gada 31.janvāra atzinumā Nr.28 par būves pārbaudi dzīvokļa Nr.25 Saldus ielā 7, Jūrmalā īpašnieci un būvētājai I.B., personas kods *** (turpmāk tekstā arī – Būvētāja), uzdots: *pirmkārt*, nekavējoties pārtraukt būvdarbus objektā līdz pašvaldības pieņemtā lēmuma izpildei, *otrkārt*, ierasties Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu sniegšanai un administratīvā pārkāpumu protokola parakstīšanai; *treškārt*, saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmo daļu, iesniegt Pilsētplānošanas nodaļā savu viedokli un argumentus saistībā ar būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību dzīvoklī Nr.25 Saldus ielā 7, Jūrmalā.

[3] Pilsētplānošanas nodaļa 2012.gada 10.janvārī, pamatojoties uz Latvijas administratīvo pārkāpumu kodeksa 152.panta pirmo daļu, sastādīja administratīvā pārkāpuma protokolu CC Nr. 000904 par konstatēto patvaļīgo būvniecību dzīvoklī Nr.25 Saldus ielā 7, Jūrmalā.

Jūrmalas pilsētas domes administratīvā komisija 2012.gada 7.martā pieņēma lēmumu sodīt I.B. ar administratīvo sodu Ls 50,- apmērā.

[4] Pilsētplānošanas nodaļa 2012. gada 10.janvārī saņēma Būvētājas paskaidrojumu ar sekojošu viedokli un argumentiem: *pirmkārt*, dzīvoklis Nr.25 īpašumā tika iegūts saskaņā ar Mantojuma apliecību 2010.gada 25.augustā un tas atradās ļoti sliktā stāvoklī un bija nepieciešams nekavējošs remonts, *otrkārt*, Būvētāja savā paskaidrojumā atsaucas uz to, ka būvniecības likumdošanu nepārzina un uzskatīja, ka dzīvokļa remontam un pārplānošanai būvatļauja nav nepieciešama, *treškārt*, Būvētāja informē par to, ka ir noslēgts līgums ar arhitektu par būvprojekta izstrādi un tiek veiktas nepieciešamās darbības būvdarbu dokumentācijas sakārtošanai, *ceturtkārt*, Būvētāja lūdz Jūrmalas pilsētas domi (turpmāk tekstā – Dome) atļaut turpināt būvniecību, tas ir, izstrādāt un akceptēt būvprojektu, saņemt būvatļauju un nodot dzīvokli Nr.25 ekspluatācijā.

[5] 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 uzklaušīšanas 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 dzīvoklī Nr.25 Saldus ielā 7, 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.) Tāpat 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 uzklusot administratīvā procesa dalībnieku viedokļus un argumentus, Dome konstatēja sekojošus lietā svarīgus faktus:

1. Pilsētplānošanas nodaļa 2012.gada 31.janvārī pārbaudīja telpu grupu ar kadastra apzīmējumu 1300 004 6702 001 025 Saldus ielā 7, Jūrmalā un konstatēja, ka patvaļīgi bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta un saņemtas būvatļaujas veikta dzīvokļa Nr.25 rekonstrukcija.

2. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.4391 25, dzīvokļa Nr.25 Saldus ielā 7, Jūrmalā īpašnieks: I.B., personas kods ***.

3. Būvētāja savā paskaidrojumā norāda uz to, ka tikai nezināšanas dēļ dzīvokļa rekonstrukcijai netika saņemta būvatļauja un lūdz Domi atļaut turpināt būvniecību, tas ir, veikt nepieciešamās darbības būvprojekta akceptēšanai, būvatļaujas saņemšanai un būves nodošanai ekspluatācijā.

4. Dzīvojamās mājas Saldus ielā 7, Jūrmalā iedzīvotāji savā iesniegumā Pilsētplānošanas nodaļai lūdz novērst patvaļīgo būvniecību dzīvoklī Nr.25 un īpašniekam uzlikt par pienākumu likvidēt ventilācijas caurumu dzīvojamās mājas fasādē un atjaunot to sākotnējā stāvoklī.

5. Būvētāja Pilsētplānošanas nodaļā ir iesniegusi dzīvojamās mājas Saldus ielā 7, Jūrmalā iedzīvotāju sapulces akta kopiju. Sapulcē izskatītais jautājums: atļaut veikt izmaiņas dzīvojamās mājas fasādē:

- 1) lodžiju aizstiklošanu un siltināšanu;
- 2) ierīkot papildus ventilācijas kanālus;
- 3) uzstādīt TV antenas un satelītšķīvjus.

Sapulces protokolu ir parakstījuši 19 dzīvokļu īpašnieki.

[7] Jūrmalas pilsētas dome, uzklusīja administratīvā procesa dalībniekus, izvērtēja lietas apstākļus un secina, ka pieņemams lēmums par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, ņemot vērā to, ka būvinspektora konstatētos pārkāpumus var novērst, būvētājam I.B., personas kods *** atļaujot turpināt dzīvokļa Nr.25 Saldus ielā 7, Jūrmalā rekonstrukciju.

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 Saldus ielā 7, Jūrmalā daudzstāvu dzīvojamā teritorijā (DzD).

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā – Apbūves noteikumi) 7.4.2.(1)punktā ir noteikts, ka zemes gabala Saldus ielā 7, Jūrmalā atļautā izmantošana ir daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un tādad veiktā dzīvokļa rekonstrukcija atbilst Apbūves noteikumiem.

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 esošajiem materiāliem ir redzams, ka dzīvokļa Nr.25 Saldus ielā 7, Jūrmalā rekonstrukcija ir veikta pārkāpjot iepriekš minēto normatīvo aktu prasības un lietā nav strīda par to, ka minētās darbības no Būvētājas puses ir veiktas patvaļīgi.

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 Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.4391 zemes gabala Saldus ielā 7, Jūrmalā īpašnieks ir Jūrmalas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000056357.

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.

Tādad būvniecības turpināšanas procesā ir jāņem vērā arī Dzīvokļa īpašuma likums un 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.

Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 1.apakšpunktā ir noteikts, ka kopīpašumā esošajā daļā ietilpst dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas un 11.panta trešā daļa nosaka, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu šajā likumā noteiktajā kārtībā.

Dzīvokļa Nr.25 rekonstrukcijas rezultātā ir skarta kopīpašumā esošā daļa un tādad dzīvokļa īpašniekam ir nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu likumā noteiktajā kārtībā.

No lietas materiāliem ir redzams, ka Būvētāja ir veikusi lodžijas aizstiklošanu un vēdināšanas kanāla izbūvi dzīvojamās mājas ārsienā. Pilsētplānošanas nodaļa ir saņēmusi

dzīvojamās mājas Saldus ielā 7 mājas aktīva vecākās un divu locekļu iebildumus par patvaļīgi veiktajām darbībām kopīpašumā esošajā daļā ar lūgumu uzlikt par pienākumu likvidēt izbūvēto ventilācijas kanālu ārsienā. Tātad Būvētājai būvniecības procesā ir jāsaņem dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu likumā noteiktajā kārtībā vai arī jāatjauno kopīpašumā esošā daļa iepriekšējā stāvoklī.

Domes ieskatā, Būvētājs ar savām darbībām nav nodarījis būtisku kaitējumu sabiedrībai vai dabai un no trešo personu iesnieguma ir saprotams, ka daļa no mājas iedzīvotājiem lūdz novērst patvaļīgo būvniecību, tātad Domei ir jāpieņem lēmums par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu dzīvojamā mājā ar kadastra apzīmējumu 1300 004 6702 001 Saldus ielā 7, Jūrmalā un jāuzdod Būvētājai sakārtot uzsākto būvniecību atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, tas ir, izstrādāt, saskaņot, Būvvaldē akceptēt būvprojektu un saņemt būvatļauju būvdarbu turpināšanai, kā arī nodot būvi ekspluatācijā.

Nemot vērā vispārējos principus administratīvā procesā un to, ka Būvētāja lietas materiāliem ir pievienojusi 18 dzīvokļu īpašnieku piekrišanu dzīvokļa Nr.25 rekonstrukcijas procesā veiktajām izmaiņām kopīpašumā esošajā daļā, Domes ieskatā samērīgi ir Būvētājai dot iespēju, nosakot konkrētu termiņu, Būvvaldē akceptēt dzīvokļa rekonstrukcijas rezultātā veiktās kopīpašumā esošās daļas izmaiņas un tikai pēc konkrētā termiņa iztecējuma un doto norādījumu neizpildes gadījumā uzlikt par pienākumu atjaunot kopīpašumā esošo daļu iepriekšējā stāvoklī.

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.

[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, 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, Civillikuma 2.panta otrā daļa un 1068.panta pirmā daļa, Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 1.apakšpunkts, 11.panta trešā daļa, Latvijas Republikas Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 31., 102. un 105.punkts, Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.4.2.(1).punkts.

Nemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz 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. Uzdod dzīvokļa īpašums Nr.25 īpašniecei un būvētājai I.B., personas kods ***, novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas dzīvojamā mājā ar kadastra apzīmējumu 1300 004 6702 001 Saldus ielā 7, Jūrmalā:
 - 1.1 līdz 2012.gada 1.augustam būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu kārtībā izstrādāt, saskaņot, Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes komisijā akceptēt būvprojektu dzīvokļa Nr.25 Saldus ielā 7, Jūrmalā rekonstrukcijai un saņemt būvatļauju būvdarbu turpināšanai;

- 1.2 līdz 2012.gada 01.novembrim būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu kārtībā nodot dzīvokli Nr.25 (telpu grupas kadastra apzīmējums 1300 004 6702 001 025) Saldus ielā 7, Jūrmalā ekspluatācijā.
 2. Lēmuma 1.punkta neizpildes gadījumā, līdz 2012.gada 31.decembrim būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā atjaunot dzīvojamās mājas Saldus ielā 7, Jūrmalā kopīpašumā esošo daļu iepriekšējā stāvoklī.
 3. Lēmuma 1.un 2.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.
 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