



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2012.gada 1.novembrī

Nr. 591

(protokols Nr.18, 16.punkts)

Par patvaļīgās būvniecības radīto
seku novēršanu dzīvojamā mājā ar
kadastra apzīmējumu 1300 007 4104
004 Jūrmalā, Meža prospektā 18

[1] Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk tekstā - Pilsētplānošanas nodaļa) 2012.gada 02.augustā pārbaudīja būvi Meža prospektā 18, Jūrmalā un konstatēja, ka patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta un saņemtas būvatļaujas uzsākta dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 007 4104 004) renovācija/restaurācija.

Pamatojoties uz minēto iesniegumu un Administratīvā procesa 55.panta otro pantu, Pilsētplānošanas nodaļā tika ierosināta administratīvā lieta par būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību zemes gabalā Meža prospektā 18, 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 02.decembrim.

[2] Pilsētplānošanas nodaļas 2012.gada 02.augusta atzinumā Nr.351 par būves pārbaudi nekustamā īpašuma Meža prospektā 18, Jūrmalā kopīpašniekiem sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010”, vienotais reģistrācijas numurs 40103316820 (turpmāk tekstā arī – Pasūtītājs) un sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Meža 18”, vienotais reģistrācijas numurs 40103518289, uzdots: pirmkārt, nekavējoties pārtraukt būvdarbus objektā, otrkārt, sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010” pilnvarotajai personai 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 zemes gabalā Meža prospektā 18, Jūrmalā.

[3] Pilsētplānošanas nodaļa 2012.gada 03.septembrī, pamatojoties uz Latvijas administratīvo pārkāpumu kodeksa 152.panta pirmo daļu, sastādīja administratīvā pārkāpuma protokolu CC Nr.001002 par konstatēto patvaļīgo būvniecību Meža prospektā 18, Jūrmalā.

[4] Pilsētplānošanas nodaļa 2012.gada 31.augustā saņēma nekustamā īpašuma kopīpašnieku sabiedrības ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010”, vienotais reģistrācijas numurs 40103316820, un sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Meža 18”, vienotais reģistrācijas numurs 40103518289, paskaidrojumus ar sekojošu viedokli un argumentiem:

[4.1] sabiedrība ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010”, vienotais reģistrācijas numurs 40103316820, paskaidro, ka savā īpašumā sabiedrība ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010” minēto ēku ieguva 2011.gada 27.oktobrī, pirms tam ēka bija ilgstoši neapdzīvota, tajā bija izcēlies ugunsgrēks un dzīvojamās ēkas nesošajām konstrukcijām bija nepieciešami neatliekami glābšanas darbi, avārijas stāvokļa novēršanai. Pasūtītājs arī norāda uz to, ka ir izstrādāts un 2012.gada 06.jūnijā saskaņots skiču stadijas projekts Nr.1216, veikti visu vērtīgo detaļu uzmērījumi, 2012.gada 07.augustā iesniegts būvvaldē tehniskais projekts, kurš 2012.gada 13.augustā saskaņots Valsts kultūras aizsardzības inspekcijā un tiek kārtota atļaujas saņemšana.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010”, vienotais reģistrācijas numurs 40103316820, norāda, ka visi būvdarbi objektā ir pārtraukti.

[4.2] Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Meža 18”, vienotais reģistrācijas numurs 40103518289, savā vēstulē Nr.K/3-2012 paskaidro, ka dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 1300 007 4104 004) Meža prospektā 18, Jūrmalā, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļas ierakstiem un pamatojoties uz 2011.gada 27.oktobra Nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgumu ir pārgājis atsevišķā lietošanā sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010”, vienotais reģistrācijas numurs 40103316820. Līdz ar to sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Meža 18”, vienotais reģistrācijas numurs 40103518289, nevar būt līdzatbildīga par atzinumā norādītajā objektā pieļautajiem pārkāpumiem.

[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 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 dzīvojamā mājā (būves kadastra apzīmējums 1300 007 4104 004) Meža prospektā 18, 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.

[6] Izvērtējot lietas materiālus un uzklaušot administratīvā procesa dalībnieku viedokļus un argumentus, Jūrmalas pilsētas dome konstatēja sekojošus lietā svarīgus faktus:

[6.1] Pilsētplānošanas nodaļa 2012.gada 02.augustā pārbaudīja būvi Meža prospektā 18, Jūrmalā un konstatēja, ka patvaļīgi bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā akceptēta būvprojekta un saņemtas būvatļaujas uzsākta dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 007 4104 004) renovācija/restaurācija.

[6.2] Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.1000000105510 nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra numuru 1300 007 4104 ar platību 2054 m², dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 007 4104 001) un dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 007 4104 004), īpašnieks: sabiedrība ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010”, vienotais reģistrācijas numurs 40103316820 un sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Meža 18”, vienotais reģistrācijas numurs 40103518289.

Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.1000000105510 II.daļas 2.iedaļas ierakstā Nr.2.1. ir noteikta kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtība, pamats: 2011.gada 27.oktobra nekustamā īpašuma lietošanas kārtība un ierakstā 2.3. atzīmēts, ka sabiedrība ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010”, vienotais reģistrācijas numurs

40103316820, atsevišķā lietošanā pāriet zemes gabals „A” 705 m² platībā un uz tā esošā dzīvojamā māja (būves kadastra apzīmējums 1300 007 4104 004).

[6.3] Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes komisija 2012.gada 19.janvārī ar lēmumu Nr.83 apstiprināja Plānošanas un arhitektūras uzdevumu dzīvojamās mājas – savrupmājas nr.004 restaurācija/rekonstrukcija Meža prospektā 18, Jūrmalā.

Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes komisija 2012.gada 06.jūnijā ar lēmumu Nr.1216 saskaņoja skiču stadijā projektu dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 007 4104 004) Meža prospektā 18, Jūrmalā rekonstrukcijai.

[6.4] Jūrmalas pilsētas dome nav saņēmusi sūdzības par uzsākto būvniecību zemes gabalā Meža prospektā 18, Jūrmalā un Pilsētplānošanas nodaļas norādījumi par būvdarbu pārtraukšanu līdz pašvaldības lēmuma pieņemšanai no Pasūtītāja puses tiek pildīti. Patvaļīgie būvdarbi veikti skiču stadijā saskaņotā projekta ietvaros un tāpēc nav lietderīgi un samērīgi pieņemt lēmumu par patvaļīgi renovētās būves daļas nojaukšanu.

[7] Jūrmalas pilsētas dome, novērtējusi lietas apstākļus un Pasūtītāja paskaidrojumā minētos argumentus, secina, ka pieņemams lēmums par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, atļaujot turpināt būvniecību zemes gabalā Meža prospektā 18, Jūrmalā.

[7.1] 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 Meža prospektā 18, Jūrmalā atrodas jaukta darījumu, atpūtas un dzīvojamā teritorijā (J).

Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 7.7.2.(3) 3.punktā ir noteikta zemes gabala atļautā izmantošana: dzīvojamā māja. Tātad uzsāktā dzīvojamās mājas restaurācija/rekonstrukcija atbilst teritorijā atļautajai izmantošanai.

[7.2] 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 dzīvojamās mājas rekonstrukcija uzsākta pārkāpjot iepriekš minēto normatīvo aktu prasības un lietā nav strīda par to.

[7.3] 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 Pasūtītājs ir zemes gabala Meža prospektā 18, Jūrmalā kopīpašnieks.

[7.4] Jūrmalas pilsētas domes ieskatā, Pasūtītājs ar savām darbībām nav nodarījis būtisku kaitējumu sabiedrībai vai dabai un nav saņēmti arī trešo personu iesniegumi par būvniecības procesā radīto kaitējumu vai tiesību aizskārums, un tāpēc, atbilstoši vispārējo tiesību principiem administratīvajā procesā, Pasūtītājam ir jānodrošina iespēja sakārtot uzsāktu būvniecību atbilstoši būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, tas ir, izstrādāt, saskaņot, Būvvaldes komisijā akceptēt būvprojektu un saņemt būvatļauju būvdarbu turpināšanai.

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, 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 7.7.2.(3) 3.punkts.

Ņemot 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. Uzdot nekustamā īpašuma Meža prospektā 18, Jūrmalā kopīpašniekam un pasūtītājam sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „IMMO 2010”, vienotais reģistrācijas numurs 40103316820, novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas zemes gabalā ar kadastra apzīmējumu 1300 007 4104 Meža prospektā 18, Jūrmalā un līdz 2013.gada 01.jūnijam būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādāt, saskaņot, Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes komisijā akceptēt būvprojektu un saņemt būvatļauju dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 007 4104 004) Meža prospektā 18, Jūrmalā restaurācijai/rekonstrukcijai.
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. Lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā Rīgā, Antonijas ielā 6 viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Priekšsēdētājs

G.Truksnis