



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2014.gada 13.martā

Nr. 117

(protokols Nr.5, 20.punkts)

Par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu dzīvojamā mājā ar kadastra apzīmējumu 1300 007 4501 002 Jūrmalā, Vienības prospektā 9

Pamatojoties uz S.Z. 2013.gada 21.oktobra iesniegumu ar reģistrācijas Nr.1.2-1/4259 (turpmāk – Iesniegums) par iespējamo patvaļīgo būvniecību dzīvoklī Nr.17 Vienības prospektā 9, Jūrmalā (turpmāk – Dzīvoklis Nr.17) un Administratīvā procesa likuma 55.panta 1.punktu, Jūrmalas pilsētas domē (turpmāk – Dome) tiek ierosināta administratīvā lieta.

Izvērtējot lietas materiālus, Dome konstatēja šādus lietā svarīgus faktus:

[1] 2013.gada 19.novembrī Domes Pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk – Pilsētplānošanas nodaļa) pārbaudīja Dzīvokli Nr.17 un konstatēja, ka patvaļīgi, bez Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes komisijas (turpmāk – Būvvalde) akceptēta būvprojekta un bez būvatļaujas, uzsākta Dzīvokļa Nr. 17 rekonstrukcija:

[1.1] Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 007 4501 002 Vienības prospektā 9, Jūrmalā (turpmāk – Ēka) fasādē izveidota jauna durvju aila un piebūvētas metāla kāpnes uz otro stāvu;

[1.2] Dzīvokļa Nr.17 pārplānojums ar kopējās platības palielināšanu, pievienojot Dzīvokļa Nr.17 platībai Ēkas koplietošanas telpas.

[2] 2013.gada 19.novembrī Pilsētplānošanas nodaļa izdeva atzinumu Nr.505, kurā Dzīvokļa Nr.17 īpašniekam G.K., personas kods ***, (turpmāk – Būvētājs), pamatojoties uz Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas ceturto punktu un 30.panta otro, trešo un ceturto daļu, tika uzdots:

[2.1] ierasties Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu sniegšanai un administratīvā pārkāpuma protokola parakstīšanai;

[2.2] saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmo daļu, rakstiskā veidā Pilsētplānošanas nodaļā iesniegt savu viedokli un argumentus saistībā ar būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību Ēkā.

[3] 2013.gada 27.decembrī Pilsētplānošanas nodaļa sastādīja administratīvā pārkāpuma protokolu CC Nr.001094 par konstatēto patvaļīgo būvniecību Ēkā, pamatojoties uz Latvijas administratīvo pārkāpumu kodeksa 152.panta pirmo daļu.

[4] Pilsētplānošanas nodaļa saņēma Būvētāja 2013.gada 27.decembra paskaidrojumu, reģistrācijas Nr.1.2-1/5013, (turpmāk – Paskaidrojums), kurā Būvētājs norāda, ka 2002.gadā Ēkā notika ugunsgrēks kā rezultātā izdega Ēkas otrais stāvs un jumta konstrukcija. Radušās problēmas un jautājumi vairākkārtīgi tika apspriesti ar SIA „Jūrmalas namsaimnieks”, bet kopējs risinājums Ēkas atjaunošanai pēc ugunsgrēka netika rasts. Ēkas stāvoklis turpināja pasliktināties un dzīvokļu īpašnieki saņēma no

Būvvaldes rīkojumu par mājas savešanu kārtībā. Šajā sakarā pēc vairāku dzīvokļu īpašnieku lūguma tika veikts dzīvokļa remonts un tam pieguļošā izdegusī koridora daļa, tādejādi pievienojot to pie Dzīvokļa Nr.17 platības. Ēkas jumta atjaunošana un fasādes krāsošana tika veikta 2005. – 2006.gadā, to organizēja dzīvokļa Nr.6 īpašnieks A.Š.

Būvētājs norāda, ka Dzīvokļa Nr.17 un Ēkas otrā stāva koridora atjaunošanas darbi tika veikti pakāpeniski un būvdarbu veikšanai tika pieaicināti kvalificēti speciālisti. Saskaņā ar ugunsdrošības prasībām tika izbūvēta otra izeja ar kāpnēm no otrā stāva koridora, elektrotīkli tika uzbūvēti atbilstoši normatīvajām prasībām un noslēgts pieslēguma līgums ar AS „Latvenergo”. 2014.gadā ir paredzēts atrisināt jautājumus par ūdensvada pieslēgumu ar SIA „Jūrmalas namsaimnieks”, kā arī ar Būvvaldi un SIA „Jūrmalas namsaimnieks”.

[5] Paskaidrojumam pievienots protokols ar Ēkas dzīvokļu Nr.4, Nr.5, Nr.6, Nr.9, Nr.11, Nr.15 un Nr.16 īpašnieku lēmumu atļaut Dzīvokļa Nr.17 īpašniekam G.K. veikt izmaiņas sava dzīvokļa plānojumā – iekļaujot tajā kopējā gaitēņa daļu, tādejādi palielinot dzīvokļa platību ar noteikumu, ka Dzīvokļa īpašnieka pienākums ir kopējā koridora gaitēņa galā ierīkot kāpnis – izeju no otrā stāva uz ielas un netiks mainītas dzīvokļu īpašumiem piesaistītās zemes gabala domājamās daļas.

[6] 2014.gada 11.februārī Pilsētplānošanas nodaļa saņēma Būvētāja iesniegumu ar lūgumu atļaut turpināt būvniecību Dzīvoklī Nr.17, tas ir, izstrādāt būvprojektu, saņemt būvatļauju un nodot Dzīvokli Nr.17 ekspluatācijā.

Izskatot Domes rīcībā esošos dokumentus, tai skaitā, Iesniegumu, Dome secina:

[7] Lietā nav strīda par to, ka Dzīvokļa Nr.17 rekonstrukcija veikta patvaļīgi, pārkāpjot būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasības (sk. [1], [4] un [6] punktu).

[8] Administratīvā procesa likuma 65.panta pirmajā daļā ir noteikts, ja piemērojamā tiesību normā noteikts, ka izdodams konkrēta satura administratīvais akts (obligātais administratīvais akts), iestāde izdod šādu administratīvo aktu. Savukārt 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 minētās tiesību normas paredz, ka Domei ir jāizdod obligātais administratīvais akts, ar kuru administratīvā akta adresātam tiktu uzlikts pienākums novērst patvaļīgās būvniecības sekas – izbūvētā objekta nojaukšanu. Vienlaikus vērā ņemamas Senāta atziņas¹, ka tiesību piemērotājam ir pienākums ne vien formāli piemērot tiesību normu, bet arī pārbaudīt, vai personai uzliktais pienākums nav nesamērīgs. Līdz ar to, Domei ir nepieciešams apsvērt pieņemamā lēmuma samērīgumu.

[9] Saskaņā ar Būvniecības likuma 3.panta pirmajā daļā noteikto, zemes gabalu drīkst apbūvēt, ja tā apbūve tiek veikta saskaņā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, detālplānojumu un šo plānojumu sastāvā esošajiem apbūves noteikumiem un, noslēdzot līgumu, apbūve ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku (ja apbūvi neveic zemes gabala īpašnieks).

Atbilstoši 2012.gada 11.oktobra saistošo noteikumu Nr.42 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” (turpmāk – Teritorijas plānojums) 295.punktam, Zemes gabals atrodas Jauktā darījumu apbūves teritorijā (6JD2) un Zemes gabala viena no atļautajām

¹ Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 15.aprīļa spriedums lietā Nr.SKA-86/2010, Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 12.oktobra spriedums lietā Nr.SKA -422/2012.

izmantošanām ir daudzfunkcionāla ēka. Teritorijas plānojuma 5.13.punktā ir noteikts daudzfunkcionālas ēkas jēdziens: publiska ēka, kurā ir gan pakalpojumu objekti, gan dzīvokļi. Šādā ēka dzīvokļi ir izvietoti augšējās stāvos un to kopplatība ir mazāka par 50% no ēkas kopējās platības. Ēkas izmantošanas veids saskaņā ar Valsts zemes dienesta kadastra informācijas datiem ir dzīvojamā māja ar dzīvokļu īpašumiem. Tātad saskaņā ar šobrīd spēkā esošo Teritorijas plānojumu Ēkas izmantošanas veids neatbilst atļautajam un ievērotas būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasības pirms būvniecības uzsākšanas – nav akceptēts būvprojekts un izdota būvatļauja.

[10] Teritorijas plānojuma 9.punktā noteikts, ka nekustamā īpašuma īpašnieks ir tiesīgs turpināt neatbilstošu izmantošanu, bet jebkuru jaunu būvniecību veic tā, lai nepalielinātu neatbilstību šo saistošo noteikumu prasībām. Tātad, Būvētājam, veicot Dzīvokļa Nr.17 rekonstrukciju, ir jāņem vērā minētajā punktā noteiktais un rekonstrukcijas darbi jāveic nepalielinot neatbilstību saistošo noteikumu prasībām.

[11] Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 5.pantam, iestāde piemērojamo tiesību normu ietvaros veicina privātpersonas tiesību un tiesisko interešu aizsardzību. Tādejādi iesnieguma priekšmets ir jānosaka atbilstoši iesniedzēja gribai, kura secināma no iesnieguma satura kopumā, pat ja iesniegumā norādīts neprecīzi. Proti, iestāde interpretē iesniegumā ietvertu lūgumu tā, kā to atbilstoši likuma normām būtu formulējis saprātīgs iesniedzējs. Būvētājs savā 2014.gada 11.februāra iesniegumā norāda, ka viņam ir nodoms turpināt būvniecību un nodot Dzīvokli Nr.17 ekspluatācijā.

[12] Saskaņā ar Dzīvokļu īpašuma likuma 11.panta pirmo daļu, dzīvokļa īpašniekam bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem ir tiesības bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet ievērojot normatīvo aktu prasības, rekonstruēt, renovēt vai restaurēt atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus īpašumus. Būvētājs Dzīvokļa Nr.17 rekonstrukciju ir veicis skarot kopīpašumā esošo daļu (sk. [1], [4] un [5] punktu). Būvētājs Paskaidrojumam ir pievienojis dokumentu kopijas, kas apliecina, ka daļa no Ēkas dzīvokļu īpašniekiem ir saskaņojuši minēto Dzīvokļa Nr.17 rekonstrukciju.

Dzīvokļu īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 1.punkts un 17.panta piektajā daļā nosaka, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu) un, lai pieņemtu šādu lēmumu, nepieciešams, lai „par” nobalso visi dzīvokļu īpašnieki. Būvētājam, lai turpinātu Dzīvokļa Nr.17 rekonstrukciju, ir nepieciešams saņemt saskaņojumu no visiem Ēkas dzīvokļu īpašniekiem.

[13] Dome, izvērtējot lietas apstākļus un būvinspektora konstatētos pārkāpumus, secina, ka konstatētos pārkāpumus ir iespējams novērst (sk. [8], [9] un [10] punktu) un būvniecību turpināt atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Tātad ir iespējams pieņemt privātpersonai saudzējošāku lēmumu par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu, uzdotot Būvētājam par pienākumu būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas, tas ir, izstrādāt, saskaņot un iesniegt Būvvaldē akceptēšanai būvprojektu Dzīvokļa Nr.17 rekonstrukcijai, saņemt būvatļauju būvniecības turpināšanai un nodot Dzīvokli Nr.17 ekspluatācijā.

Ņemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 1.panta trešo daļu, 55.panta 2.punktu, 63.panta pirmās daļas 1.punktu, 79.panta pirmo daļu, Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 4.punktu, 30.panta sesto daļu, Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „Vispārīgo būvnoteikumu” 112.punktu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj:**

1. Uzdot dzīvokļa Nr.17 Vienības prospektā 9, Jūrmalā īpašniekam un būvētājam G.K., personas kods ***, novērst patvaļīgās būvniecības radītās sekas dzīvojamā mājā (būves kadastra apzīmējumu 1300 007 4501 002) Vienības prospektā 9, Jūrmalā, līdz 2015.gada 1.jūlijam būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes komisijā iesniegt būvprojektu dzīvokļa Nr.17 Vienības prospektā 9, Jūrmalā rekonstrukcijai, saņemt būvatļauju būvniecības turpināšanai un nodot dzīvokli Nr.17 Vienības prospektā 9, Jūrmalā ekspluatācijā.
2. Lēmuma 1.punktā uzlikto pienākumu neizpildes gadījumā, Jūrmalas pilsētas domes izpilddirektoram, saskaņā ar 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, Baldones ielā 1A viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.

Priekšsēdētājs

G.Truksnis