



LATVIJAS REPUBLIKA  
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

**2012.gada 7.jūnijā**

**Nr. 296**

(protokols Nr.8, 31.punkts)

Par patvaļīgās būvniecības radīto  
seku novēršanu zemes gabalā ar  
kadastra apzīmējumu 1300 007 4404  
Jūrmalā, Meža prospektā 30

Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļa (turpmāk tekstā – Pilsētplānošanas nodaļa) 2012.gada 10.janvārī saņēma sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RUST” (vienotais reģistrācijas numurs \*\*\*) iesniegumu (lietas Nr.1.2-1/3098) ar lūgumu izvērtēt žoga un sarga mājas būvniecības atbilstību normatīvo aktu prasībām. Iesniegumā tiek norādīts uz to, ka, veicot zemes gabala Meža prospektā 32, Jūrmalā inženiertopogrāfisko uzmērījumu tika konstatēts, ka kaimiņu zemes gabalā uzbūvētais žogs un sargu māja daļēji atrodas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RUST” (vienotais reģistrācijas numurs \*\*\*) īpašumā esošā zemes gabala Meža projektā 32, Jūrmalā.

[1] Pamatojoties uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RUST” (vienotais reģistrācijas numurs \*\*\*) iesniegumu un Administratīvā procesa 55.panta pirmo pantu, iestādē tika ierosināta administratīvā lieta.

Latvijas Republikas 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. Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 64.panta otro daļu, administratīvā akta izdošanas termiņš tika pagarināts uz četriem mēnešiem.

[2] 2012.gada 31.janvārī Pilsētplānošanas nodaļa pārbaudīja objektu Meža prospektā 30, Jūrmalā un konstatēja sekojošo:

1) patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktā kārtībā Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē akceptēta būvprojekta un būvatļaujas veikta sarga mājas būvniecība. Būvdarbi objektā pabeigti.

2) uzbūvēts žogs starp kaimiņu zemes gabaliem Meža prospektā 30 un Meža prospektā 32, Jūrmalā. Būvdarbi objektā pabeigti.

Sastādīts atzinums Nr.29 par būves pārbaudi (turpmāk tekstā – Atzinums) Atzinumā nekustamā īpašuma kopīpašniekiem A.L. (personas kods \*\*\*) un K.L. (personas kods \*\*\*) doti norādījumi: *pirmkārt*, ierasties Pilsētplānošanas nodaļā paskaidrojumu sniegšanai saistībā ar būvinspektora konstatēto patvaļīgo būvniecību, *otrkārt*, saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmo daļu, rakstiskā veidā iesniegt savu viedokli un argumentus saistībā ar iestādē ierosināto administratīvo lietu.

[3] Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas arhīvā atrodas sekojoši materiāli saistībā ar būvniecību zemes gabalā Meža prospektā 30, Jūrmalā:

1. Jūrmalas pilsētas galvenais arhitekts 1997.gada 25.jūnijā saskaņoja būvprojektu Nr.182 „Individuālā dzīvojamā māja Meža prospektā 30, Jūrmalā” un 1997.gada 15.augustā izdeva būvatļauju Nr.280, pasūtītājs: A.L. (personas kods \*\*\*) un K.L. (personas kods \*\*\*) (turpmāk tekstā arī – Pasūtītājs). Būvprojektā nav paredzēta sarga mājas un žoga starp kaimiņu zemes gabaliem Meža prospektā 30 un Meža prospektā 32, Jūrmalā būvniecība.

2. Jūrmalas pilsētas domes būvvalde 2005.gada 1.martā apstiprināja Aktu Nr.05 01431 1300 par dzīvojamās mājas (būves kadastra apzīmējums 1300 007 4404 001) Meža prospektā 30, Jūrmalā pieņemšanu ekspluatācijā.

[4] Pilsētplānošanas nodaļa 2012.gada 10.februārī un 21.februārī saņēma A.L. (personas kods \*\*\*), un K.L. (personas kods \*\*\*) paskaidrojumus par Pilsētplānošanas nodaļas 2012.gada 31.janvāra atzinumu Nr.29 ar norādi, ka Atzinumā izvirzītie pārkāpumi ir nepamatoti sekojošu iemeslu dēļ: *pirmkārt*, kopš 1999.gada par sarga māju Meža prospektā 30, Jūrmalā tiek maksāta nomas maksa Jūrmalas pilsētas domei normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un tātad Pasūtītāja ieskatā Dome ar savām faktiskajām darbībām ir ne tikai apliecinājusi un līdz šim brīdim ir bijusi informēta par sarga māju Meža prospektā 30, Jūrmalā, bet arī iekasējusi nomas maksu par minēto īpašumu vairāk nekā desmit gadu garumā, *otrkārt*, attiecībā par žoga būvniecību, Pasūtītājs norāda uz to, ka saskaņā ar 2001.gada 4.decembra Pirkuma līguma 2.1. un 2.2.punktu, zemes gabalam Meža prospektā 30, Jūrmalā tika pievienota zemes gabala Meža prospektā 32, Jūrmalā daļa 443 m<sup>2</sup> platībā un tātad žogs starp zemes gabaliem nav iebūvēts kaimiņu zemes gabalā Meža prospektā 32, Jūrmalā.

Pilsētplānošanas nodaļa 2012.gada 23.aprīlī saņēma A.L. (personas kods \*\*\*) un K.L. (personas kods \*\*\*) iesniegumu ar papildus paskaidrojumiem par žoga būvniecību. Pasūtītājs norāda uz to, ka jau laikā, kad žogu būvēja, bija panākta vienošanās ar iepriekšējiem zemes gabala Meža prospektā 32, Jūrmalā īpašniekiem par žoga būvniecību starp kaimiņu zemes gabaliem, kā argumentu norādot 2001.gada 4.decembra Pirkuma līgumu ar pārdevējiem S.K., S.B., I.L. un G.G., kurā tika paredzēta vienošanās par žoga būvniecību starp zemes gabaliem. Pasūtītājs arī norāda uz to, ka zemju robežu plāna ir skaidri redzams, ka žogs ir uzbūvēts pa vidu zemes gabaliem Meža prospektā 30 un Meža prospektā 32 – saskaņā ar vienošanos, kas noslēgta ar iepriekšējiem zemes gabala Meža prospektā 32, Jūrmalā īpašniekiem.

Paskaidrojumā tiek norādīts arī uz to, ka, ja sabiedrība ar ierobežotu atbildību „RUST” uzskata, ka noticis tiesību aizskārums, tai jāvēršas vispārējās jurisdikcijas tiesā.

[5] 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 Latvijas Republikas Administratīvā procesa likuma prasībām pēc nepieciešamo faktu konstatēšanas un administratīvā procesa dalībnieku uzklausišanas 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 Meža prospektā 30, Jūrmalā un tātad piemērojamās tiesību normas ir Būvniecības likums un citi būvniecību reglamentējošie normatīvie akti.

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 uzklausot administratīvā procesa dalībnieku viedokļus un argumentus, Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk tekstā – Dome) konstatēja sekojošus lietā svarīgus faktus:

1. Pilsētplānošanas nodaļa 2012.gada 31.janvārī pārbaudīja objektu Meža prospektā 30, Jūrmalā un konstatēja, ka zemes gabalā patvaļīgi, bez būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā Jūrmalas pilsētas domes būvvaldē akceptēta būvprojekta un bez būvatļaujas, uzbūvēta sarga māja, kas, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas digitālo karti, daļēji atrodas arī uz zemes gabala Meža prospektā 32 un Meža prospektā 3304.

2. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas digitālo karti un sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RUST” iesniegto inžnietopogrāfisko plānu ir redzams, ka žogs starp zemes gabaliem Meža prospektā 30 un Meža prospektā 32 uzbūvēts pa robežu un žoga pamati iebūvēti abos zemes gabalos.

3. Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000395282 nekustamais īpašums Meža prospektā 30, Jūrmalā sastāv no zemes gabala 6092 m<sup>2</sup> platībā ar kadastra numuru 1300 007 4404 un dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 007 4404 001 jaunbūves, īpašnieks: 1/3 d.d. A.L. (personas kods \*\*\*) un 2/3 d.d. K.L. (personas kods \*\*\*)).

4. 2005.gada 11.janvārī noslēgts zemes nomas līgums Nr.1.1-16.3/11 (turpmāk tekstā – Līgums) starp Jūrmalas pilsētas domi un K.L. (personas kods \*\*\*). Līguma priekšmets: zemes gabala ar kadastra numuru 1300 007 3304 Meža prospekts 3304, Jūrmalā daļas 4 m<sup>2</sup> platībā noma. Līguma 4.1.punktā noteikts līguma termiņš: 2009.gada 29.decembris.

2010.gada 20.maija domes sēdē lēmuma projekts par neapbūvēta zemes gabala Jūrmalā, Meža prospekts 3304 daļas nomas līguma pagarināšanu ar K.L. tika noraidīts.

[7] Izskatot lietas apstākļus ir konstatēti sekojoši fakti lēmuma pieņemšanai par patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu Meža prospektā 30, 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.

[7.1.1.] Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk tekstā – Noteikumi) 5.6.(2). punkts nosaka, ka, izņemot iedibinātas būvlandes gadījumā vai, ja detālplānojumā nav noteikts savādāk, ēkām un būvēm zemes gabalā jāatrodas ne mazāk kā 6 m attālumā no maģistrālo ielu un ne mazāk kā 3 m attālumā no pārējo ielu sarkanajām līnijām.

Konkrētajā gadījumā Pilsētplānošanas nodaļas 2012.gada 31.janvāra atzinuma Nr.29 par būves pārbaudi (turpmāk tekstā – Atzinums) pievienotajā inženiertopogrāfiskajā plānā ir redzams, ka sarga māja Meža prospektā 30, Jūrmalā uzbūvēta pie Meža prospekta sarkanās līnijas. Tātad patvaļīgās būvniecības rezultātā ir pārkāpts Noteikumu 5.6.(2).punkts.

[7.1.2.] Noteikumu 5.7.3.punktā ir noteikts, ka nevienas ēkas vai citas būves neviena daļa ne uz viena zemes gabala nedrīkst projicēties ārpus zemes gabala robežas, izņemot: (1) ja būve ir žogs starp zemes gabaliem; (2) ja kaimiņu zemes gabala īpašnieks piekrīt mainīt zemes gabala robežu pa vertikāli.

Konkrētajā gadījumā Atzinumam pievienotajā inženiertopogrāfiskajā plānā ir redzams, ka sarga māja Meža prospektā 30, Jūrmalā projicējas uz kaimiņu zemes gabaliem Meža prospekts 3304 un Meža prospekts 32. Tātad patvaļīgās būvniecības rezultātā ir pārkāpts Noteikumu 5.7.3.punkts.

Atzinumā un sabiedrības ar ierobežotu atbildību „RUST” iesniegumā ir konstatēts, ka strīdus žoga pamati atrodas uz abiem zemes gabaliem Meža prospektā 30 un Meža prospektā 32, Jūrmalā. Noteikumu 5.7.3.punktā ir noteikts izņēmums: žogi starp zemes gabaliem drīkst projicēties uz kaimiņu zemes gabala. Tātad konkrētajā gadījumā žoga būvniecības rezultātā nav pārkāptas Noteikumu prasības.

[7.2.] 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.

Zemes gabala Meža prospektā 30, Jūrmalā īpašnieki ir A.L. (personas kods \*\*\*) un K.L. (personas kods \*\*\*)).

[7.3.] 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 žogu būvniecību.

[7.3.1.] Civillikuma 1092.pantā ir noteikts, ka robežu sētas jāceļ un jāuztur kaimiņiem kopīgi, un ja viņu starpā par to nav sevišķas norunas, tad priekšējā, līdz ielai ejošā sētas puse jāceļ un jāizlabo tam namīpašniekam, kura nama priekšpusei sēta piekļaujas no labās puses, bet otra puse – viņa kaimiņam. Labo un kreiso pusi šajā gadījumā nosaka, stāvot uz zemes gabala ar seju pret ielu.

Tātad žoga būvniecība starp lietā minētajiem zemes gabaliem, saskaņā ar normatīvajā aktā noteikto, jāveic zemes gabala Meža prospektā 30, Jūrmalā īpašniekam.

Lietā nav strīda par to, ka zemes gabala Meža prospektā 30, Jūrmalā īpašnieki A.L. (personas kods \*\*\*) un K.L. (personas kods \*\*\*) ir veikuši žoga būvniecību starp zemes gabaliem Meža prospektā 30 un Meža prospektā 32, Jūrmalā un minētā žoga būvniecība veikta reizē ar dzīvojamās mājas būvniecību.

[7.3.2.] No lietā pievienotajiem A.L. (personas kods \*\*\*) un K.L. (personas kods \*\*\*) paskaidrojumiem ir secināms, ka vienošanās par žoga būvniecību tika noslēgta starp iepriekšējiem zemes gabala īpašniekiem S.K., S.B., I.L. un G.G.. Minēto argumentu Domei nav pamata apšaubīt, jo kopš būvdarbu uzsākšanas brīža 1997.gadā zemes gabalā Meža prospektā 30, Jūrmalā, Dome nav saņēmusi iepriekšējo zemes gabala Meža prospektā 32 īpašnieku S.K., S.B., I.L. un G.G., sūdzības vai pretenzijas saistībā ar žoga būvniecību.

[7.3.3.] No lietas materiāliem ir konstatējams, ka sabiedrība ar ierobežotu atbildību „RUST” (vienotais reģistrācijas numurs \*\*\*) zemes gabalu Meža prospektā 32, Jūrmalā savā īpašumā ieguva 2011.gadā saskaņā ar 2011.gada 19.jūlija Pirkuma līgumu, tātad uz īpašuma iegūšanas brīdi situācija dabā (tajā skaitā arī starp zemes gabaliem uzbūvētais žogs) sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „RUST” bija zināma.

[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, 11.pants, 30.panta otrā, trešā, ceturtā un sestā daļa, Civillikuma 1085.pants, 1092.pants un 1098.pants, Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmā daļa, 63.panta pirmās daļas 1.punkts Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5.6.(2).punkts, 5.7.3.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 un pirmās daļas ceturto punktu, 79.panta pirmo daļu, 370.pantu, Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 4.punktu, 30.panta sesto daļu, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Izbeigt administratīvo lietu daļā par žoga starp zemes gabaliem Meža prospektā 30 un Meža prospektā 32, Jūrmalā būvniecības likumību.
2. Uzdot zemes gabala Meža prospektā 30, Jūrmalā īpašniekiem A.L., personas kods \*\*\*, un K.L., personas kods \*\*\*, novērst patvaļīgās būvniecības sekas:
  - 2.1. līdz 2012.gada 31.decembrim būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes komisijā akceptēt būvprojektu palīgēkai un saņemt būvatļauju būvdarbu turpināšanai;
  - 2.2. līdz 2013.gada 01.maijam nojaukt patvaļīgi uzbūvēto sarga māju, ja būves nojaukšana būs paredzēta Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes komisijā akceptētajā būvprojektā.
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