



LATVIJAS REPUBLIKA  
**VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME**

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 9000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201  
Tālrunis 64207120, e-pasts: [pasts@valmierasnovads.lv](mailto:pasts@valmierasnovads.lv), [www.valmierasnovads.lv](http://www.valmierasnovads.lv)

**LĒMUMS**  
Valmierā

2023.gada 27.jūlijā

Nr.351

(protokols

Nr.10,

11.§)

**Par Valmieras novada Būvvaldes 11.05.2023.  
lēmuma Nr.BIS-BV-5.12-2023-193 apstrīdēšanu**

**Adresāts (iesniedzējs)**

/Vārds, Uzvārds/

**Informācijai**

/Vārds, Uzvārds/

/Vārds, Uzvārds/

**Iesniedzēju prasījums**

Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemts /Vārds, Uzvārds/ (turpmāk – Iesniedzēja) 12.06.2023. iesniegums (Pašvaldībā 12.06.2023. reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/4546; turpmāk – Iesniegums) par Pašvaldības iestādes “Valmieras novada Būvvalde” (turpmāk – Būvvalde) 11.05.2023. lēmuma Nr.BIS-BV-5.12-2023-193 “Lēmums par atļauju veikt būvniecību pēc būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasību izpildes” (turpmāk – Lēmums) apstrīdēšanu, kurā lūgts:

1. atcelt pienākumu Lēmuma adresātam 3 gadu laikā izstrādāt būvniecības dokumentāciju atzinumā fiksētajai patvaļīgi veiktajai būvniecībai;
2. Būvvaldei pieņemt lēmumu atļaut Iesniedzējai atzinumā fiksētās palīgēkas nojaukt;
3. Izvērtēt Būvvaldes bezdarbību un pieņemtā lēmuma pamatojumu.

**Procesa dalībnieku viedokļi un argumenti**

Iesniedzējas ieskatā Būvvalde nav ievērojusi administratīvā akta izdošanas termiņu un nav izpildījusi Iesniedzējas 27.09.2021. iesniegumā lūgto – konstatēt patvaļīgu būvniecību nekustamajā īpašumā “Dzirņi” un “Jaunjuras”, kas atrodas Kocēnu pagastā, Valmieras novadā un uzdot pienākumu patvaļīgās būvniecības veicējiem novērst patvaļīgo būvniecību.

Būvvalde par Lēmuma adresātu ir noteikusi dzīvojamās mājas “Tožas 8” īpašnieku, nevis viņu kā zemes īpašnieci. Lēmums negatīvi un nepamatoti ietekmē Iesniedzējas tiesības. Skaidro, ka patvaļīga būvniecība ir veikta uz Iesniedzējai piederošas lauksaimniecības zemes, kas būtiski apgrūtina, padara neiespējamu zemes izmantošanu vismaz 4,5 ha platībā. Iesniedzēja bez Būvvaldes saskaņojuma nevar atbrīvot lauksaimniecības zemi no patvaļīgas apbūves, lai izmantotu atbilstoši tās mērķim un saņemtu zemes nomas un platību maksājumus. Būvvalde

nepamatoti vilcinājās veikt nekustamā īpašuma apskati, kas radījis būtisku lesniedzējas tiesību aizskārumu. Lēmumā lesniedzēja nav norādīta kā trešā persona, kuras tiesības un intereses lēmums negatīvi ietekmē. Lesniedzējai arī nepamatoti radīts būtisks administratīvais slogs, jo Būvvalde iesniegumā lūgto atzinumu un lēmumu adresē nevis zemes īpašnieci, bet daudzdzīvokļu māju īpašniekiem, kas rezultējās pienākumā sniegt vismaz 16 atsevišķus paskaidrojumus un šobrīd vēl 16 Būvvaldes lēmumu pārsūdzībās. Būvvaldes rīcība rupji pārkāpj administratīvajā procesā noteikto kārtību, kā rezultātā lesniedzējas tiesības ir būtiski aizskartas, kas cēloniski rezultējies būtiskos materiālos zaudējumos.

Lesniedzēja apšaubu periodu, kurā būvētu būvju tiesiskumu Būvvaldei nav pamata pārvērtēt. Lesniedzēja uzskata, ka Būvvalde palīgēkas apzināti datē kā celtas kopā ar daudzdzīvokļu ēku ar mērķi maldināt lesniedzēju par šo būvju piekritību daudzdzīvokļu ēku īpašniekiem un atteikties konstatēt patvaļīgas būvniecības faktu. Nav pamata pārvērtēt tikai tādas būves būvniecību, kas būvēta pirms 50 gadiem.

Būvvalde nav ņēmusi vērā faktu, ka būves īpašniekam tika piedāvāts slēgt zemes nomas līgumu, bet būves īpašnieks to nedarīja. Atsaucas uz Civillikuma (turpmāk – CL) 968.pantā ietvertu prezumpciju. Uzskata, ka visas Būvvaldes atzinumā fiksētās palīgēkas ir piekritīgas lesniedzējai kā zemes īpašnieci. CL 1084.pants attiecināms uz būvi “Tožas 8”, nevis uz palīgēkām, kas nepieder mājas īpašniekam. Palīgēkas nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Būvvalde ir pieļāvusi rupju kļūdu, vērtējot administratīvā akta par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu izdošanas lietderību un samērīgumu. Būvvalde ir vērtējusi tikai daudzdzīvokļu mājas īpašnieka intereses, bet nav ņēmusi vērā zemes īpašnieces intereses un tiesisko regulējumu. Lesniedzēja ir vienīgā būvju tiesiskā valdītāja un nes civiltiesisko atbildību par būvju un ēku lietošanas tiesības aprobežojumiem.

## **Faktu konstatējums**

Skatot jautājumu, Pašvaldība konstatē:

1. saskaņā ar ierakstu Kocēnu pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr.168 nekustamais īpašums “Dzirņi” (kadastra numurs 9664 002 0025), kas atrodas Kocēnu pagastā, Valmieras novadā un sastāv no zemes vienībām ar kadastra apzīmējumu 96640020025; 96640020026; 96640020027 (turpmāk – Zemes vienība) un 96640020028, pieder lesniedzējai.
2. Zemes vienībā atrodas divu dzīvokļu māja “Tožas 8” (kadastra apzīmējums 96640020027003; turpmāk – Māja), kuras dzīvokļa Nr.1 īpašnieks saskaņā ar ierakstu Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000561111-1 ir /Vārds, Uzvārds/ (turpmāk – Īpašnieks), savukārt dzīvokļa Nr.2 tiesiskā valdītāja saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem ir /Vārds, Uzvārds/F.
3. Būvvalde, pamatojoties uz 04.01.2023. būvinspektora atzinumu Nr.BIS-BV-19.9-2023-68 par būves pārbaudi (turpmāk – Atzinums), ir izskatījusi administratīvo lietu par patvaļīgi veiktu būvniecību Zemes vienībā un pieņēmusi Lēmumu, uzliekot par pienākumu Mājas Īpašniekam:
  - a. 3 gadu laikā izstrādāt būvniecības dokumentāciju Atzinumā konstatētajiem patvaļīgi veiktajiem būvdarbiem Mājā, kā arī saimniecības ēkas, pirts, siltumnīcas, pagraba ar kadastra apzīmējumu 96640020027015 (Lēmuma nolemjošās daļas 1.punktā minētais pagrabs) un sadzīves kanalizācijas (septiķa) būvniecībai.
  - b. izbeigt administratīvo lietu daļā par otra Atzinumā fiksētā pagraba (Lēmuma nolemjošās daļas 2.punktā minētais pagrabs) būvniecību Zemes vienībā.
4. Konstatējams, ka Lēmums atbilstoši Paziņošanas likuma 9.panta otrajai un trešajai daļai uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas – 15.05.2023. un bija apstrīdams līdz 15.06.2023. Apstrīdēšanas iesniegums saņemts Pašvaldībā 12.06.2023., līdz ar to iesniegts, ievērojot apstrīdēšanas termiņu.
5. Atbilstoši Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 76.panta pirmajai daļai administratīvo aktu var apstrīdēt adresāts, trešā persona, šā likuma 29.pantā minētais tiesību subjekts, kā arī privātpersona, kuras tiesības vai tiesiskās intereses attiecīgais administratīvais akts ierobežo un kura administratīvajā procesā nav bijusi pieaicināta kā trešā persona. Secināms, ka lesniedzējai kā Zemes vienības īpašnieci ir tiesības apstrīdēt Lēmumu.
6. Pašvaldība ar 21.06.2023. vēstuli Nr.4.1.8.3/23/4784 “Par administratīvā akta izdošanas

termiņa pagarinājumu” pagarināja administratīvā akta izdošanas termiņu līdz 01.08.2023. un uzaicināja iesniedzēju piedalīties Pašvaldības domes Tautsaimniecības, vides un attīstības lietu komitejas 13.07.2023. sēdē, lai izteiktu savu viedokli un argumentus izskatāmajā lietā. Tāpat uzaicinājums nosūtīts arī Mājas Īpašniekam (Pašvaldības 21.06.2023. vēstule Nr.4.1.8.3/23/4787).

7. APL 62.pants noteic administratīvā procesa dalībnieku uzklausišanu. APL 62.panta pirmā daļa noteic, ka, lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam, iestāde noskaidro un izvērtē adresāta viedokli un argumentus šajā lietā.
8. Iesniedzējas un iesniedzējas pārstāves mutvārdos paustais viedoklis Tautsaimniecības, vides un attīstības lietu komitejas 13.07.2023. pēc savas būtības un satura par lietas faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem neatšķiras no jau rakstveidā sniegtā viedokļa un argumentācijas, līdz ar to tas jau ir ņemts vērā, izvērtējot konkrēto jautājumu un sagatavojot lēmumu.
9. Mājas Īpašnieka pārstāve norādīja, ka Zemes Īpašiece Īpašuma tiesības nostiprināja zemesgrāmatā pēc tam, kad būvniecība Zemes vienībā jau bija veikta, līdz ar to nevar uzskatīt, ka ar šo būvju būvniecību būtu aizskartas Zemes Īpašnieces tiesības. Informē, ka Mājas Īpašnieks ir noformējis iesniegumu par Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu (Pašvaldībā reģistrēts 14.07.2023. ar Nr.4.1.8/23/5265). Mājas Īpašnieks bija izteicis piedāvājumu Zemes vienības Īpašnieci izpirkt daļu no Zemes vienības, kas nepieciešamas Mājas ekspluatācijai. Priekšlikums ticis atstāts bez ievērbas. Papildus komitejas sēdē paskaidrotajam tika iesniegts arī 13.07.2023. iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts 14.07.2023. ar Nr.4.1.8./23/5264), kurā vērsta uzmanība uz piespiedu dalītā Īpašuma apstākļiem, kā arī norādīts, ka konkrētā strīda atrisināšana iespējama tikai, nosakot Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas. Būvvaldes Lēmumu uzskata par pamatotu, savukārt iesniedzējas iesniegumā izteikto lūgumu apmierināšanai nav pamata, to pamatotības izvērtēšana izdarāma civiltiesiskā kārtā. Zemes vienības Īpašnieces izteiktie pieņēmumi nevar būt par pamatu tādu secinājumu izdarīšanai, kas dotu pamatu šobrīd Būvvaldei pieņemt lēmumu par strīdus būvju nojaukšanu.

### **Lēmuma pamatojums**

10. Secināms, ka iesniedzēja vēlas panākt sev labvēlīga administratīvā akta izdošanu – lai Pašvaldībā tiktu pieņemts administratīvais akts par Lēmuma atcelšanu un uzlikts pienākums Būvvaldei atļaut iesniedzējai nojaukt Atzinumā fiksētās palīgēkas – saimniecības ēku, pirti, siltumnīcu un pagrabus.
11. Saskaņā ar Pašvaldības 01.07.2021. saistošo noteikumu Nr.1 “Valmieras novada pašvaldības nolikums” (turpmāk – Pašvaldības nolikums) 134.punktu pašvaldības iestāžu izdotos administratīvos aktus vai faktisko rīcību iesniedzējs var apstrīdēt APL noteiktajā kārtībā Pašvaldības domē (turpmāk – Dome), ja likums neparedz citu apstrīdēšanas kārtību. Atbilstoši Pašvaldības nolikuma 137.punktam lēmumu par faktisko rīcību un lēmumu par apstrīdēto administratīvo aktu, pamatojoties uz lietas atkārtotas izskatīšanas rezultātiem, Domes priekšsēdētājs un Dome pieņem saskaņā ar APL noteikumiem.
12. Būvvalde saskaņā ar tās nolikuma<sup>1</sup> 1.3.apakšpunktu atrodas Pašvaldības izpilddirektora pārraudzībā. Atbilstoši Valsts pārvaldes iekārtas likuma 7.panta piektajai daļai pārraudzība nozīmē augstākas iestādes vai amatpersonas tiesības pārbaudīt zemākas iestādes vai amatpersonas lēmuma tiesiskumu un atcelt prettiesisku lēmumu, kā arī prettiesiskas bezdarbības gadījumā dot rīkojumu pieņemt lēmumu. Attiecīgi Pašvaldība, izvērtējot tās rīcībā esošo informāciju, ir tiesīga dot rīkojumu pārraudzībā esošai iestādei pieņemt lēmumu tikai tādā gadījumā, ja tiek konstatēts iestādes prettiesisks lēmums vai iestādes prettiesiska bezdarbība un iestādes lēmuma pieņemšana izriet no normatīvo aktu nosacījumiem.
13. Saskaņā ar APL 81.panta pirmo daļu augstākā iestāde izskata lietu vēlreiz pēc būtības kopumā vai tajā daļā, uz kuru attiecas iesniedzēja iebildumi, pieņemot lēmumu par apstrīdēto administratīvo aktu, ievērojot Valsts pārvaldes iekārtas likuma 7.pantā noteikto valsts pārvaldes padotības formu.
14. Saskaņā ar Būvniecības likuma (turpmāk – BL) 18.panta piekto daļu, ja būvinspektors konstatē patvaļīgu būvniecību, viņš aptur būvdarbus un uzraksta attiecīgu atzinumu, bet iestāde pieņem vienu no šādiem lēmumiem: 1) par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu, ja

konkrētā objekta būvniecību attiecīgajā teritorijā nepieļauj normatīvie akti vai būvdarbi uzsākti pirms atzīmes izdarīšanas būvatļaujā par projektēšanas nosacījumu izpildi – neatkarīgi no apstākļiem, kādēļ attiecīgā darbība nav tikusi veikta; 2) par atļauju veikt būvniecību pēc būvniecību regulējošu normatīvo aktu prasību izpildes, bet gadījumos, kad patvaļīgas būvniecības rezultātā nodarīts kaitējums videi, – arī pēc tā novēršanas vides un dabas aizsardzību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. *Ja lēmums par atļauju veikt būvniecību būvvaldes noteiktajā termiņā netiek izpildīts, būvvalde var lemt par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu.*

15. Būvvaldei, konstatējot patvaļīgu būvniecību, ir jāpieņem viens no BL 18.panta piektajā daļā paredzētajiem lēmumiem.
16. Kā viens no apstākļiem, konstatējot patvaļīgas būvniecības faktu, ir nepieciešams konstatēt patvaļīgi būvēto būvju būvniecības laiku. Saskaņā ar tiesu praksē nostiprinātajām atziņām pirms 1993.gada 5.aprīļa būvētu būvju tiesiskums netiek pārvērtēts un tiek atļauta īpašuma tiesību reģistrācija (*Administratīvās apgabaltiesas 15.05.2012. spriedums lietā Nr.A421006909*). Iesniedzēja kļūdaini atsaukusies uz tiesu prakses atziņām, abstrakti atsaucoties uz 50 gadus senu būvju tiesiskuma pārvērtēšanu un sasaistot to ar konkrēto Atzinumā fiksēto gadījumu. Šī atziņa nav vispārīgi attiecināma uz katru patvaļīgas būvniecības gadījumu. Tiesu praksē nostiprinātais princips skaidrojams ar tiesiskās stabilitātes principu un normatīvo aktu spēkā stāšanās brīdi. 1993.gada 5.aprīlī stājās spēkā Zemesgrāmatu likums, savukārt 1995.gadā 10.augustā, stājoties spēkā Būvniecības likumam, un 1997.gada 1.jūlijā, stājoties spēkā Vispārīgajiem būvnoteikumiem<sup>1</sup>, tika ieviestas izmaiņas būvniecības uzsākšanai nepieciešamajos priekšnoteikumos<sup>2</sup>. Attiecīgi būvniecību, kura veikta līdz minētā regulējuma spēkā stāšanās brīdim, Būvvaldei nav pamata pārvērtēt.
17. Līdz ar to Būvvalde ir nevis atteikusies konstatēt patvaļīgu būvniecību, bet, to konstatējot, secinājusi, ka pagrabs būvēts laika posmā, kurā būvētu būvju tiesiskumu Būvvaldei nav pamata pārvērtēt.
18. No lietas materiālu kopuma, Atzinumā fiksētā un Lēmumā norādītajiem apstākļiem Pašvaldībai nav radušās šaubas, ka Būvvalde izdarījusi objektīvus apsvērumus attiecībā uz būvju būvniecības laiku. No lietas faktiskajiem apstākļiem secināms, ka palīgēku apbūve ir veikta, veidojot Mājai funkcionāli nepieciešamo palīgēku kopumu. Būvvaldes amatpersonām kā būvniecības jomas pārzinātājiem ir speciālās zināšanas, lai spētu sniegt novērtējumu un izdarīt secinājumus attiecībā uz būvju būvniecības laiku, ja ne valsts, ne pašvaldības, ne ieinteresēto personu rīcībā nav dokumentu, kas apliecina būves būvniecības laiku, tomēr būves nolietojums un saglabājušies konstrukcijas elementi rada iespēju izdarīt pietiekami pamatotu secinājumu par to, ka būve uzcelta pirms 1993.gada.
19. Saistībā ar Būvvaldes amatpersonu darbību patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanā Tožās, norādāms, ka nav nodibinātas attiecības starp zemes īpašnieci un ēku īpašniekiem un lietotājiem, kas apgrūtina būvniecības dokumentu sakārtošanu. Izvērtējot patvaļīgās būvniecības pazīmes Tožās, Būvvalde ir veikusi apjomīgu darbu tiesisko un faktisko apstākļu noskaidrošanā, ņemot vērā plaši veikto būvniecību Tožās, informācijas apkopošanā, iegūšanā no arhīva, iesaistīto personu viedokļu noskaidrošanā. Piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, kur, cita starpā, vēsturiski veidojusies situācija, kad dzīvojamām mājām nav noteikta funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība, ir apgrūtināts un komplicēts Būvvaldes lēmuma pieņemšanas process. Par šiem apstākļiem vairākkārtīgi tika informēta arī Iesniedzēja.
20. Izvērtējot lietas materiālus, secināms, ka Būvvalde ir rīkojusies savas kapacitātes robežās ar mērķi tiesiski risināt situāciju. Lēmumu pieņemšana ir prasījusi laiku, kas ir objektīvs iemesls, tāpēc nav vērtējams kā vainojama Būvvaldes vilcināšanās lēmuma pieņemšanā. Konkrētajā lietā nav saskatāma Būvvaldes amatpersonu personiska ieinteresētība lietā.
21. Saistībā ar termiņu patvaļīgās būvniecības lietas izskatīšanā Pašvaldība vērs uzmanību, ka patvaļīgai būvniecībai nav noilguma. Būvvalde ir pieņēmusi BL 18.panta piektajā daļā noteikto lēmumu, līdz ar to Iesniedzējas lūgums izvērtēt patvaļīgu būvniecību Zemes vienībā ir apmierināts, kaut arī Lēmuma saturs neapmierina Iesniedzēju. Pašvaldība nekonstatē vainojamu vilcināšanos vai Būvvaldes nolaidību, ņemot vērā patvaļīgās būvniecības apjomīgo raksturu visā Tožu ciemā.
22. Būvvalde cita starpā 10.05.2023. vēstulē Nr.BIS-BV-46-2023-730 ir norādījusi, ka līdz

- funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai jautājumu par to būvju demontāžu, kas atrodas vistuvāk lauksaimniecībā izmantojamai Zemes vienības daļai, iespējams risināt civiltiesiskā kārtā, savstarpēji vienojoties ar Mājas Īpašnieku. Tādējādi secināms, ka Būvvalde ir sniegusi arī atbalstu un ieteikumus situācijas ātrākai atrisināšanai.
23. Tāpat Būvvalde Lēmumā ir vērsusi uzmanību uz CL1084.pantā noteikto pienākumu uzturēt būvi tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums citām personām, kā arī nepieciešamību nodrošināt būves atbilstību BL 9.pantā nostiprinātajām būtiskajām būvei izvirzāmajām prasībām. Savukārt likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 40.panta otrās daļas 1.punkts nosaka likumiskajās zemes lietošanas tiesībās būves īpašniekam pienākumu rūpēties par lietošanā esošo zemi kā krietnam un rūpīgam saimniekam un atbildēt par lietošanā esošās zemes uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
  24. No lesnieguma satura secināms, ka lesniedzēja vēlējusies tikt noteikta par administratīvā akta adresātu. Lēmumā ietverts visaptverošs skaidrojums par piespiedu dalītā īpašuma apstākļiem, kādi izveidojušies Zemes vienībā. Pastāvot izņēmumam no CL 968.pantā nostiprinātā zemes un ēkas vienotības principa, ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu atbilstoši likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.pantam, savukārt būves īpašniekam saskaņā ar minētā likuma 38.panta pirmo daļu uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi.
  25. Izvērtējot administratīvās lietas materiālus, tostarp, Mājas Īpašnieka sniegtos paskaidrojumus, ka palīgēkas ir piekritīgas Mājai, izrādīto vēlmi būves legalizēt, secināms, ka palīgēku tiesiskais valdītājs ir Mājas Īpašnieks. Saskaņoties lesniedzējas kā Zemes vienības īpašnieces vēlmei īstenot īpašuma tiesības pār zemi un Mājas Īpašnieka īpašuma tiesībām uz Māju, Būvvalde pamatoti atsaukusies arī uz tiesu praksi, norādot, ka "piespiedu dalītā īpašuma gadījumā zemes īpašnieks jebkurā gadījumā nav tiesīgs izmantot uz tam piederošā zemesgabala esošajai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes platību tā, kā to pats vēlas. Līdz ar to piespiedu dalītā īpašuma gadījumā ēkas īpašnieka ierosinātai būvniecībai ēkai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabala daļā, ciktāl tā dabiski un nepieciešami saistīta ar ēkas ekspluatāciju, nav pamata izvirzīt prasību saņemt attiecīgā zemesgabala īpašnieka saskaņojumu."<sup>1</sup>
  26. Pašvaldība uzsver, ka abas tiesiskās intereses ir vienlīdz nozīmīgas un aizsargājamas. Tādējādi pēc Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas Mājas Īpašnieks iegūs iespēju izpildīt Būvvaldes Lēmumu no vienas puses, savukārt lesniedzējai būs iespēja realizēt savas īpašuma tiesības uz atlikušo Zemes vienības daļu un pieprasīt neiejaukšanos tajā.
  27. Pašvaldības rīcībā nav informācijas par likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā daļā paredzētā pienākuma izpildi – pienākumu zemes gabala īpašniekam noslēgt ar privatizētā objekta īpašnieku nomas līgumu vai citu vienošanos par piespiedu dalītā īpašuma attiecību noregulēšanā starp lesniedzēju un Mājas Īpašnieku.
  28. Atbilstoši likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 40.panta trešajai daļai būves īpašniekam uz tā lietošanā esošās zemes bez zemes īpašnieka piekrišanas ir tiesības būvēt palīgēkas un inženierbūves, kas nepieciešamas būves ekspluatācijai, kā arī ceļus, laukumus un ārtelpas elementus. Šādas būves ir uzskatāmas par patstāvīgas būves blakus lietām. Šīs tiesības neattiecas uz tādu būvniecību, kas prasītu mainīt būves īpašnieka lietošanā esošās zemes platību vai robežas vai radītu nekustamā īpašuma apgrūtinājumus ārpus lietošanā esošās zemes platības. Minētais regulējums nodrošina, ka dalītā īpašumā būves īpašnieks var pilnvērtīgi īstenot īpašuma tiesību pār patstāvīgo būvi.<sup>2</sup>
  29. Izvērtējot lietas materiālus, secināms, ka Zemes vienības īpašniece un Mājas Īpašnieks nav varējis vienojties par zemes piespiedu nomas jautājumiem, tāpat arī nav ziņu, ka jautājums ir risināts civiltiesiskā kārtā, vērsties tiesā.
  30. Līdz ar to Pašvaldība atzīst, ka Būvvalde ir pamatoti atsaukusies uz nepieciešamību noteikt Mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, lai noregulētu tiesiskās attiecības starp pusēm, kā arī veicinātu patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanu Zemes vienībā.

31. Iesniedzēja iesniegumā atsaucas uz Būvvaldes norādi par Mājas Īpašnieka iesniegumu par atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu. Informējam, ka no lietas materiāliem izriet, ka šāds iesniegums nav iesniegts, taču tas nav šķērslis Pašvaldībai noteikt Mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.
32. Saskaņā ar ierakstu Kocēnu pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr.168 Iesniedzēja ieguva Īpašumā Zemes vienību, pamatojoties uz 13.05.2019. dāvinājuma līgumu. Zemesgrāmatu nodalījuma III daļā pie lietu tiesībām, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu, izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem – uz zemes gabala atrodas ēkas. Tādējādi prezumējams, ka Iesniedzējai, pieņemot dāvinājumu, bija skaidra Zemes vienības faktiskā situācija dabā, proti, uz Zemes vienības atrodas dzīvojamās mājas ar visai plašu palīgēku apbūvi.
33. Iesniedzējas arguments par apstākli, ka Būvvalde nav pieņēmusi lēmumu nekavējoties, kas tādējādi ir radījis būtisku Iesniedzējas tiesību aizskārumu, vērtējams kritiski. Būvvalde vairākkārt ir aicinājusi Iesniedzēju vienoties par Zemes vienības izmantošanu ar Mājas Īpašniekiem un pārējo Zemes vienībā esošo būvju Īpašniekiem civiltiesiskā kārtā. Nav konstatējama tieša cēloņsakarība starp Būvvaldes rīcību kā būvniecības procesa uzraugošo institūciju un patvaļīgas būvniecības faktu. Par patvaļīgu būvniecību atbild lēmuma par patvaļīgas būvniecības radīto seku novēršanu adresāts. Cita starpā, Iesniedzējai bija jārēķinās ar to, ka, iegūstot Īpašumā Zemes vienību ar apgrūtinājumiem, nerodas tiesiskā palāvība, ka nekavējoties tiks novērsti visi apgrūtinājumi, tostarp, patvaļīga būvniecība. Būvvaldei, pieņemot Lēmumu, tostarp, ievērojot konkrētās situācijas komplicēto raksturu – piespiedu dalītā īpašuma apstākļus un nepieciešamās veicamās darbības no Pašvaldības puses dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platības noteikšanā, bija jānosaka saprātīgs termiņš patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanai. Pašvaldības ieskatā 3 gadi ir samērīgs termiņš.
34. Attiecībā uz Iesniedzējas lūgumu saņemt no Būvvaldes atļauju demontēt Atzinumā fiksētās palīgēkas – saimniecības ēkas, pirti, siltumnīcas un pagrabus, secināms, ka CL 968.pantā noteiktā prezumpcija, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu, ir piemērojams gadījumā, ja Īpašniekam nav likumā noteikto dokumentu iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā un nav strīda par īpašuma tiesībām.<sup>1</sup> Konkrētajā lietā pastāv pretēji vērstas intereses – ir strīds par īpašuma tiesībām uz palīgēkām, proti, Zemes vienības Īpašniece vēlas tās nojaukt, savukārt Mājas Īpašnieks vēlas izstrādāt attiecīgu būvniecības dokumentāciju Atzinumā fiksētajiem būvdarbiem.
35. Pašlaik spēkā esošajos normatīvajos aktos nav noteikta atsevišķa kārtība, kas būtu piemērojama tiem gadījumiem, ja zemesgabala Īpašnieks nav ieinteresēts nenoskaidrotas piederības būvi saglabāt un vēlētos to nekavējoties nojaukt, lai atbrīvotu zemes gabalu, piemēram, no grausta. Arī šādu vairākus desmitus gadu atpakaļ celtu būvju, kuras nav būvējis zemes Īpašnieks, nojaukšanai ir piemērojama tā pati kārtība, kas noteikta spēkā esošajos normatīvajos aktos attiecībā uz šobrīd spēkā esošu likumīgi celtu būvju ar atbilstošu dokumentāciju nojaukšanai (nojaukšanas projekts un saskaņošanas process). Tas nozīmē, ka saskaņā ar praksē konstatēto, šādu būvju nojaukšanu var ierosināt tikai būves likumīgs Īpašnieks.<sup>2</sup> Kā to norādījusi arī Būvvalde 02.05.2023. atbildē Nr.BIS-BV-46-2023-701 Iesniedzējai saskaņā ar CL 927.pantu Īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t.i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, *ar to rīkoties* un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar Īpašuma prasību. Ministru kabineta 02.09.2014. noteikumu Nr.529 “Ēku būvnoteikumi” 8.punkts nosaka prasības personai, ierosinot jebkura veida būvniecību, būvniecības ieceres iesniegumam pievienot valdījuma vai lietojuma gadījumā – dokumentu, kas apliecina tiesības ierosināt būvniecību, ja attiecīgā informācija nav pieejama valsts informācijas sistēmās. Ievērojot minēto, Būvvalde ir pamatoti secinājusi, ka tās rīcībā nav informācijas un dokumentu, kas apliecinātu Iesniedzējas tiesības ierosināt Atzinumā fiksēto būvju nojaukšanu. Pamatoti būvju legalizācijas pienākumu ir uzdot Mājas Īpašniekam, kas secīgi pēc Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības noteikšanas to varēs izdarīt Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežās.
36. Lai apvienotu vienotā Īpašumā uz savas zemes atrodošās ēkas ar nenoskaidrotu piederību, kas uzceltas līdz 1993.gada 5.aprīlim, Iesniedzējai Īpašuma atzīšana (konstatēšana) risināma ar Īpašuma prasību vispārējās tiesvedības ceļā. Savukārt būvēm, kas būvētas pēc 1993.gada 5.aprīļa, Mājas Īpašniekam ir iespējams izstrādāt būvniecības dokumentāciju un tādējādi

novērst patvaļīgas būvniecības radītās sekas ar nosacījumu, ka būve atrodas Pašvaldības noteiktajā Mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, jo šobrīd Zemes vienības īpašniece nav piekritusi palīgēku būvniecībai Zemes vienībā.

37. Iesniedzēja norāda, ka Lēmumā Iesniedzēja nav norādīta kā trešā persona, kuras tiesības un intereses lēmums negatīvi ietekmē. Atbilstoši APL 28.panta trešajai daļai trešās personas statusu personai piešķir ar iestādes vai tiesas (tiesneša) lēmumu. Pamatotu lūgumu par trešās personas pieaicināšanu var iesniegt persona, kura uzskata sevi par atbilstošu trešās personas statusam, vai administratīvā procesa dalībnieks.
38. Pašvaldība konstatē, ka Iesniedzēja nav lūgusi atzīt sevi par trešo personu lietā. Vienlaikus Pašvaldība secina, ka gan Atzinums, gan Lēmums ir nosūtīts arī Iesniedzējai, līdz ar to tai ir dota iespēja iepazīties ar tā saturu, tāpat arī savu interešu aizstāvībai to apstrīdēt. Pašvaldība secina, ka tiesību institūta mērķis – nodrošināt personas tiesību un tiesisko interešu aizsardzību – ir ticis nodrošināts, tostarp, Iesniedzēja ir uzklausīta un informēta par procesuālajām darbībām administratīvās lietas ietvaros.
39. Ievērojot Iesniedzējas vēlmi trešās personas statusa iegūšanā, Pašvaldība atzīst par iespējamu noteikt Iesniedzējai trešās personas statusu ar patstāvīgiem prasījumiem šī administratīvā akta ietvaros.
40. Iztvērtējot minētos aspektus, Pašvaldība ir guvusi pārliecību, ka Būvvalde ir pieņēmusi samērīgu lēmumu, cita starpā, neuzliekot Mājas Īpašniekam par pienākumu nekavējoties atjaunot nekustamā īpašuma iepriekšējo stāvokli saskaņā ar BL 18.panta piektās daļas 1.punktā noteikto.
41. Lēmuma pieņemšanā nav konstatējami normatīvo aktu pārkāpumi, tas pieņemts tiesiski un tā atcelšanai nav pamata.

## **Lēmums**

Nemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz APL 28.panta trešo daļu, 81.panta otrās daļas 1.punktu, Pašvaldības nolikuma 134.punktu, Tautsaimniecības, vides un attīstības komitejas 13.07.2023. atzinumu,

Pašvaldības dome, balsojot: ar 18 balsīm "Par" (Andrejs Gluhovs, Andris Klepers, Edgars Grandāns, Edvīns Straume, Guna Ķibere, Guntars Štrombergs, Guntis Gladkins, Jānis Baiks, Jānis Dainis, Jānis Olmanis, Jānis Upenieks, Kaspars Kļaviņš, Mareks Bērziņš, Reinis Muižnieks, Ričards Gailums, Toms Upners, Uldis Jansons, Vugars Ecmanis), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, nolēm:

1. atstāt Būvvaldes Lēmumu negrozītu;
2. atteikt uzdot Būvvaldei pieņemt lēmumu par atļauju Zemes vienības īpašniecei Atzinumā fiksētās palīgēkas nojaukt;
3. piešķirt Iesniedzējai trešās personas statusu ar patstāvīgiem prasījumiem lietā.

## **Atsevišķs piemēroto tiesību normu uzskaitījums**

1. Administratīvā procesa likuma 28.panta trešā daļa, 76.panta pirmā daļa un 81.panta pirmā daļa;
2. Paziņošanas likuma 9.panta otrā un trešā daļa;
3. Būvniecības likuma 9.pants, 18.panta piektā daļa;
4. Valsts pārvaldes iekārtas likuma 7.panta piektā daļa;
5. likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.pants, 38.panta pirmā daļa un 40.panta otrās daļas 1.punkts un trešā daļa;
6. likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā daļa;
7. Civillikuma 927., 968.pants, 1084.pants;
8. Ministru kabineta 02.09.2014. noteikumu Nr.529 "Ēku būvnoteikumi" 8.punkts;
9. Pašvaldības 01.07.2021. saistošo noteikumu Nr.1 "Valmieras novada pašvaldības

nolikums“ 134. un 137.punkts;  
10. Valmieras novada pašvaldības iestādes “Valmieras novada Būvvalde” nolikuma 1.3.apakšpunkts.

#### **Izvērtētā dokumentācija**

1. Būvvaldes būvinspektora 04.01.2023. atzinums par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr.BIS-BV-19.9-2023-68 uz 7 lappusēm;
2. 03.02.2023. iesniegums (Būvvaldē reģistrēts ar Nr.BIS-BV-22.4-2023-1321) uz 3 lappusēm;
3. 09.02.2023. iesniegums (Būvvaldē reģistrēts ar Nr.BIS-BV-22.4-2023-1727) uz 1 lappuses;
4. Būvvaldes 11.05.2023. lēmums Nr.BIS-BV-5.12-2023-193 uz 11 lappusēm;
5. Būvvaldes 10.05.2023. vēstule Nr.BIS-BV-46-2023-730 uz 2 lappusēm;
6. 12.06.2023. iesniegums (Būvvaldē reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/4546) uz 7 lappusēm;
7. 21.06.2023. rīkojums Nr.6.1.1/23/244 uz 2 lappusēm;
8. Pašvaldības 21.06.2023. vēstule Nr.4.1.8.3/23/4784 uz 1 lappuses;
9. Pašvaldības 21.06.2023. vēstule Nr.4.1.8.3/23/4787 uz 1 lappuses;
10. Būvvaldes 28.06.2023. paskaidrojums Nr.4.1.9/23/833;
11. 13.07.2023. iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts 14.07.2023. ar Nr.4.1.8/23/5264) uz 3 lappusēm.

Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi. Atbilstoši Paziņošanas likuma 9.panta otrajai daļai dokuments, kas sūtīts pa elektronisko pastu, uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas.

Saskaņā ar APL 79.panta pirmo daļu, 188.panta pirmo daļu un 189.panta pirmo daļu šo lēmumu administratīvā akta adresāts var pārsūdzēt viena mēneša laikā Administratīvās rajona tiesas attiecīgajā tiesu namā pēc pieteicēja adreses (juridiskā persona – pēc juridiskās adreses).

Domes priekšsēdētājs

Jānis Baiks