



LATVIJAS REPUBLIKA
VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 90000043403, Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras novads, LV-4201
Tālrunis 64207120, e-pasts: pasts@valmierasnovads.lv, www.valmierasnovads.lv

L Ē M U M S
Valmierā

2023.gada 31.augustā

Nr.388
(protokols Nr.12, 5.§)

**Par Valmieras novada Būvvaldes 16.06.2023.
lēmuma Nr.BIS-BV-5.12-2023-266 apstrīdēšanu**

Adresāts (iesniedzējs)

[..]

Informācijai

[..]

[..]

Iesniedzēju prasījums

Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemts [..] (turpmāk – Iesniedzēja) 27.06.2023. iesniegums (Pašvaldībā 28.06.2023. reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/4916; turpmāk – Iesniegums) par Pašvaldības iestādes “Valmieras novada Būvvalde” (turpmāk – Būvvalde) 16.06.2023. lēmuma Nr.BIS-BV-5.12-2023-266 “Lēmums par atļauju veikt būvniecību pēc būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasību izpildes” (turpmāk – Lēmums) apstrīdēšanu, kurā lūgts:

1. atcelt Lēmumu daļā par pienākumu Lēmuma adresātiem 3 gadu laikā izstrādāt būvniecības dokumentāciju atzinumā fiksētajiem patvaļīgi veiktajiem būvdarbiem;
2. Būvvaldei pieņemt lēmumu atļaut Iesniedzējai atzinumā fiksētās palīgēkas nojaukt;
3. Izvērtēt Būvvaldes bezdarbību un pieņemtā lēmuma pamatojumu;
4. Būvvaldei uzdot pienākumu ēkas īpašniekiem nojaukt vai restaurēt būvi “Tožas 5”¹.

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 5” īpašniekus, nevis viņu kā zemes īpašnieci. Lēmums negatīvi un nepamatoti ietekmē Iesniedzējas tiesības. Skaidro,

¹ Konkrētais lūgums izteikts 27.06.2023. iesniegumā (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr.4.1.8.3/23/4914), savukārt Iesniegumā vairākkārt minēta adrese – Tožas 14. Ņemot vērā, ka Iesnieguma nosūtīšanas brīdī Būvvalde nebija pieņēmusi lēmumu, kas attiektos uz Tožām 14, secināms, ka Iesniedzēja apstrīdējusi Lēmumu saistībā ar Tožām 5, kā tas norādīts arī Iesnieguma teksta datnes nosaukumā. Iesniedzēja iesniegumus par Būvvaldes lēmumu apstrīdēšanu nosūtījusi elektroniski vienkopus par vairākiem Būvvaldes lēmumiem, pēc būtības balstoties uz vieniem un tiem pašiem apsvērumiem. Ievērojot minēto, iesniegumi izskatīti atbilstoši adresēm, kādas minētas Iesniegumu teksta datnēs.

ka patvaļīga būvniecība ir veikta uz lesniedzējai 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. Iesniedzējai 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.

Iesniedzēja apšaubā periodu, kurā būvētu būvju tiesiskumu Būvvaldei nav pamata pārvērtēt. Iesniedzēja 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 tādas būves būvniecību, kas būvēta pirms 50 gadiem.

Būvvalde nav ņēmusi vērā faktu, ka būves īpašniekiem 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 5”, nevis uz palīgēkām, kas nepieder mājas īpašniekiem. Palīgēkas nav reģistrētas zemesgrāmatā. Mūsdienās divu dzīvokļu ēkai nav funkcionāli nepieciešamas palīgbūves.

Būvvalde ir pieļāvusi rupju kļūdu, vērtējot administratīvā akta par iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu izdošanas lietderību un samērīgumu. Būvvalde ir vērtējusi tikai daudzdzīvokļu mājas īpašnieku intereses, bet nav ņēmusi vērā zemes īpašnieces intereses un tiesisko regulējumu. Iesniedzēja ir vienīgā palīgēku 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 nodaļījumā 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 un 96640020028, un nekustamais īpašums “Jaunjuras” (kadastra numurs 9664 002 0088; turpmāk – Zemes vienība), pieder lesniedzējai.
2. Zemes vienībā atrodas divu dzīvokļu māja “Tožas 5” (kadastra apzīmējums 96640020088005, adrese – “Tožas 5”, Kocēnu pagasts, Valmieras novads; turpmāk – Māja), kuras dzīvokļa Nr.1 tiesiskā valdītāja saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas ir [...], un dzīvokļa Nr.2 tiesiskais valdītājs ir [...] (turpmāk – Īpašnieki).
3. Būvvalde, pamatojoties uz 17.01.2023. būvinspektora atzinumu Nr.BIS-BV-19.9-2023-321 par būves pārbaudi (turpmāk – Atzinums), ir izskatījusi administratīvo lietu par patvaļīgi veiktu būvniecību Zemes vienībā un pieņēmusi Lēmumu, uzliekot par pienākumu Mājas Īpašniekiem:
 - a. 4 mēnešu laikā demontēt Atzinumā fiksētās divas siltumnīcas un nojumi;
 - b. izbeigt administratīvo lietu daļā par pārējo Atzinumā fiksēto būvju būvniecību Zemes vienībā (Lēmuma nolemjošās daļas 2.punkts).
4. Lēmumā ietverts arī brīdinājums par akta piespiedu izpildi. Brīdinājuma nolemjošajā daļā konstatēta pārrakstīšanās kļūda, norādot neprecīzu atsauci uz Lēmuma nolemjošo daļu – brīdinājumu par dokumentācijas izstrādi, nevis divu siltumnīcu un nojumes demontāžu. Acīmredzamā pārrakstīšanās kļūda nemaina Lēmuma būtību, tāpēc labojama šī administratīvā akta ietvaros saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 72.panta pirmo daļu.
5. Konstatējams, ka Lēmums atbilstoši Paziņošanas likuma 9.panta otrajai un trešajai daļai uzskatāms par paziņotu otrajā darba dienā pēc tā nosūtīšanas – 19.06.2023. un bija apstrīdams līdz 19.07.2023. Apstrīdēšanas iesniegums saņemts Pašvaldībā 28.06.2023., līdz ar to iesniegts, ievērojot apstrīdēšanas termiņu.

6. 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 iesniedzējai kā Zemes vienības īpašnieci ir tiesības apstrīdēt Lēmumu.
7. Pašvaldība ar 27.07.2023. vēstuli Nr.4.1.8.3/23/5595 “Par administratīvā akta izdošanas termiņa pagarinājumu” pagarināja administratīvā akta izdošanas termiņu līdz 31.08.2023. un uzaicināja iesniedzēju piedalīties Pašvaldības domes Tautsaimniecības, vides un attīstības lietu komitejas 17.08.2023. sēdē, lai izteiktu savu viedokli un argumentus izskatāmajā lietā. Tāpat uzaicinājumi nosūtīti arī Mājas Īpašniekiem (Pašvaldības 27.07.2023. vēstule Nr.4.1.8.3/23/5596).
8. APL 62.pants noteic administratīvā procesa dalībnieku uzklauššanu. 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.
9. Iesniedzēja un Mājas Īpašnieki uz Tautsaimniecības, vides un attīstības lietu komitejas 17.08.2023. sēdi neieradās. Lēmums tiks pieņemts, pamatojoties uz Pašvaldības rīcībā esošo informāciju.

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.
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 nolikuma² 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.
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 būvnoteikumiem³, tika ieviestas izmaiņas būvniecības uzsākšanai nepieciešamajos priekšnoteikumos⁴. 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 daļa no būvēm būvētas 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 pārzinātajiem 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 1995.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 komplikēts 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 vērš 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".⁵
22. Būvvalde pamatoti Lēmumā ir vērsusi uzmanību uz CL 1084.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. Minētais pienākums gulstas uz Mājas īpašniekiem.

³ Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumi Nr.112 "Vispārīgie būvnoteikumi" (spēkā līdz 01.10.2014.).

⁴ Augstākās tiesas 07.09.2012. spriedums lietā Nr.SKA-349 un 20.06.2013. spriedums lietā Nr.SKA-268.

⁵ Saskaņā ar spēkā esošo teritorijas plānojumu Tožām nav noteikts ciema statuss. Statusa noteikšana tiks izskatīta jaunā teritorijas plānojuma izstrādes procesā.

23. Ievērojot minēto, secināms, ka Būvvalde konkrētās administratīvās lietas ietvaros ir vērsusi uzmanību uz pienākumu Atzinumā fiksētās būves (tostarp, Māju) uzturēt atbilstoši būvei izvirzītajām prasībām. Saskaņā ar Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" (turpmāk – VBN) 158.1.punktu būve ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānojauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem), ja tās stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9.pantā noteiktajām būtiskajām prasībām attiecībā uz būves lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti. Atbilstoši VBN 159.punktam pienākumu būves īpašniekam sakārtot būvi, veikt būves konservāciju vai nojaukt būvi tādā apjomā, lai tā neradītu bīstamību nosaka Pašvaldība, nevis Būvvalde, tāpēc minētais jautājums ir jālemj Pašvaldībai, nevis Būvvaldei.
24. Ievērojot minēto, secināms, ka, nevis Būvvaldei, bet Vidi degradējošu būvju ēku un būvju komisijai, kuras kompetencē ir apzināt Pašvaldības administratīvajā teritorijā esošas vidi degradējošas ēkas (būves) un nekoptas teritorijas, cita starpā, nosakot īpašniekam pienākumu uzturēt nekustamo īpašumu atbilstoši normatīvo aktu prasībām⁶, atbilstoši komisijas kompetencei nepieciešams dot norādījumus Mājas sakārtošanai atbilstoši šī brīža faktiskajai situācijai tās īpašniekiem.
25. No lesnieguma satura⁷ 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 uzskatāmas 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.
26. Izvērtējot administratīvās lietas materiālus, tostarp, Mājas dzīvokļa Nr.1 tiesiskās valdītājas sniegtos paskaidrojumus, ka palīgēkas ir piekritīgas Mājai, izrādīto iniciatīvu īpašumu sakārtot, nojaucot siltumnīcas un nojumi pēc dzīvoklim piekritīgās funkcionāli nepieciešamās zemes platības uzmērīšanas, problēmas ar saskaņojuma saņemšanu no Zemes vienības īpašnieces, norādīto informāciju par iesāktu īpašuma tiesību uz Māju sakārtošanas procesu, secināms, ka palīgēku tiesiskā valdītāja ir Mājas Īpašiece. Papildu telefoniski noskaidrojot Mājas Īpašnieku viedokli, gūts apliecinājums tam, ka siltumnīcas un nojumes faktiskā lietotāja ir dzīvokļa Nr.1 tiesiskā valdītāja, kas arī apņēmusies minētās būves nojaukt, ja tās atradīsies ārpus Mājai funkcionāli nepieciešamās platības. Tādējādi secināms, ka pienākums demontēt siltumnīcas un nojumi uzliekams Mājas dzīvokļa Nr.1 tiesiskajai valdītājai, nevis Mājas Īpašniekiem solidāri.
27. Saskaņoties lesniedzējas kā Zemes vienības īpašnieces vēlmei īstenot īpašuma tiesības pār zemi un Mājas Īpašnieku tiesībām uz Māju, jāņem vērā tiesu praksē nostiprinātās atziņas, proti, "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."⁸
28. Pašvaldība uzsver, ka abas tiesiskās intereses ir vienlīdz nozīmīgas un aizsargājamas. Tādējādi pēc Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas, ko saskaņā ar Pašvaldības 12.07.2023. vēstuli Nr.4.1.8.3/23/5215 plānots pabeigt līdz 30.11.2023., Mājas Īpašnieki iegūs iespēju atsavināt Mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu (pēc normatīvajos aktos noteikto prasību izpildes) un attiecīgi izpildīt arī Būvvaldes Lēmumu no vienas puses, savukārt lesniedzējai būs iespēja realizēt savas īpašuma tiesības uz atlikušo Zemes vienības daļu un pieprasīt neiejaukšanos tajā.

⁶ Valmieras novada pašvaldības Vidi degradējošo ēku un būvju apzināšanas komisijas nolikuma 1.2.punkts.

⁷ Lesniegumā konstatētas atsauces uz jautājumiem un nolemjotās daļas punktiem, kas minēti citos Būvvaldes lēmumos saistībā ar patvaļīgi veiktu būvniecību Zemes vienībā. Tā kā no lesnieguma satura, kopsakarībā ar citiem lesniedzējas iesniegtajiem iesniegumiem, var viennozīmīgi secināt, kurš Būvvaldes lēmums un kādā apjomā tiek apstrīdēts, Pašvaldība procesuālās ekonomijas nolūkos nelūdz precizēt lesniegumu un nevērtēs jautājumus, kas nav minēti Lēmumā.

⁸ Latvijas Republikas Senāta Administratīvo lietu departamenta 27.04.2021. sprieduma lietā Nr.A420191615, SKA-724/2021 9.punkts.

29. 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 Iesniedzēju un Mājas Īpašniekiem.
30. 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.⁹
31. Izvērtējot lietas materiālus, secināms, ka Zemes vienības Īpašiece un Mājas Īpašnieki nav varējuši vienoties par zemes piespiedu nomas jautājumiem, tāpat arī nav ziņu, ka jautājums ir risināts civiltiesiskā kārtā, vērstoties tiesā.
32. 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.
33. 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.
34. 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 jāreķinās ar to, ka, iegūstot īpašumā Zemes vienību ar apgrūtinājumiem, nerodas tiesiskā paļāvība, ka nekavējoties tiks novērsti visi apgrūtinājumi, tostarp, patvaļīga būvniecība. Būvvaldei, pieņemot Lēmumu, bija jānosaka saprātīgs termiņš patvaļīgās būvniecības radīto seku novēršanai. Pašvaldības ieskatā 4 mēneši siltumnīcu un nojumes demontāžai ir samērīgs termiņš.
35. Attiecībā uz Iesniedzējas lūgumu saņemt no Būvvaldes atļauju demontēt Atzinumā fiksētās palīgēkas, secināms, ka CL 968.pantā noteiktā prezumpcija, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu, ir piemērojama gadījumā, ja Īpašniekam nav likumā noteikto dokumentu iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā un nav strīda par īpašuma tiesībām, nav piemērojama.¹⁰ Konkrētajā lietā pastāv pretēji vērstas intereses – ir strīds par īpašuma tiesībām uz palīgēkām, proti, Zemes vienības Īpašiece vēlas tās nojaukt, savukārt Mājas dzīvokļa Nr.1 tiesiskā valdītāja ir izrādījusi vēlmi izstrādāt attiecīgu būvniecības dokumentāciju Atzinumā fiksētajiem būvdarbiem, ja tādi būtu nepieciešami, savukārt daļu no būvēm – nojaukt, un cita starpā arī atsavināt Mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.
36. 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

⁹ 30.09.2021. Likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" anotācija. Pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/ED0E734C16CEB54BC225860D00268496?OpenDocument>

¹⁰ <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/1F9DBB5F3A010434C22587E200375FDD?OpenDocument#4>

- (nojaukšanas projekts un saskaņošanas process). Tas nozīmē, ka saskaņā ar praksē konstatēto šādu būvju nojaukšanu var ierosināt tikai būves likumīgs īpašnieks.¹¹
37. Kā to norādījusi arī Būvvalde Zemes vienības īpašnieci 18.05.2023. vēstulē Nr.BIS-BV-46-2023-780 Būvvaldes kompetencē nav pieņemt lēmumu par atļauju nojaukt būves personai, kura nav pierādījusi īpašumtiesības uz tām.
 38. Saistībā ar minēto jāņem vērā, ka 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 lesniedzējas tiesības ierosināt Atzinumā fiksēto būvju nojaukšanu. Pamatoti būvju legalizācijas pienākumu ir uzdot Mājas īpašniekiem, kas secīgi pēc Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības noteikšanas to varēs izdarīt Mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežās.
 39. Lai apvienotu vienotā īpašumā uz savas zemes atrodošās ēkas ar nenoskaidrotu piederību, kas uzceltas līdz 1993.gada 5.aprīlim, lesniedzējai 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 patvaldīgas 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.
 40. Lesniedzēja norāda, ka Lēmumā lesniedzēja 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.
 41. Pašvaldība konstatē, ka lesniedzēja nav lūgusi atzīt sevi par trešo personu lietā. Vienlaikus Pašvaldība secina, ka gan Atzinums, gan Lēmums ir nosūtīts arī lesniedzējai, 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, lesniedzēja ir uzklaušīta un informēta par procesuālajām darbībām administratīvās lietas ietvaros.
 42. Ievērojot lesniedzējas vēlmi trešās personas statusa iegūšanā, Pašvaldība atzīst par iespējamu noteikt lesniedzējai trešās personas statusu ar patstāvīgiem prasījumiem šī administratīvā akta ietvaros.
 43. Iztvērtējot minētos aspektus, Pašvaldība ir guvusi pārliecību, ka Būvvalde ir pieņēmusi samērīgu lēmumu, nosakot Mājas īpašnieci par pienākumu nekavējoties atjaunot nekustamā īpašuma iepriekšējo stāvokli saskaņā ar BL 18.panta piektās daļas 1.punktā noteikto.
 44. 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, 72.panta pirmo daļu, 81.panta otrās daļas 1.punktu, Pašvaldības nolikuma 134.punktu, Pastāvīgo komiteju kopīgās sēdes 17.08.2023. atzinumu,

Pašvaldības dome, balsojot: ar 19 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, Marika Grūsle, Reinis Muižnieks, Ričards Gailums, Toms Upners, Uldis Jansons, Vugars Ecmanis), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, nolemj:

¹¹ <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/1F9DBB5F3A010434C22587E200375FDD?OpenDocument#a>

1. grozīt Lēmuma nolemjošās daļas 1.punktu, aizstājot vārdu "Adresātiem" ar vārdiem "Mājas dzīvokļa Nr.1 ģpašniecei [...]";
2. grozīt brīdinājuma par Lēmuma piespiedu izpildi nolemjošo daļu, aizstājot vārdus "izstrādāt būvniecības dokumentāciju" ar vārdiem "atjaunot iepriekšējo stāvokli" – demontēt Atzinumā fiksētās divas siltumnīcas un nojumi";
3. pārējā daļā atstāt Būvvaldes Lēmumu negrozītu;
4. atteikt uzdot Būvvaldei pieņemt lēmumu par atļauju Zemes vienības ģpašniecei Atzinumā fiksētās palīgēkas nojaukt;
5. atteikt uzdot Būvvaldei uzdot pienākumu Mājas ģpašniekiem nojaukt vai restaurēt Māju;
6. uzdot Pašvaldības Vidi degradējošo ēku un būvju apzināšanas komisijai atkārtoti apsekot Zemes vienību un veikt nepieciešamās darbības atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
7. piešķirt iesniedzējai trešās personas statusu ar patstāvīgiem prasījumiem lietā.

Atsevišķs piemēroto tiesību normu uzskaitījums

1. Administratīvā procesa likuma 28.panta trešā daļa, 62.pants, 72.panta pirmā daļa, 76.panta pirmā daļa un 81.panta pirmā un otrā daļa;
2. Paziņošanas likuma 9.panta otrā un trešā daļa;
3. Būvniecības likuma 9.pants un 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, 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. Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 158.1. un 159.punkts;
10. Pašvaldības 01.07.2021. saistošo noteikumu Nr.1 "Valmieras novada pašvaldības nolikums" 134. un 137.punkts;
11. Valmieras novada pašvaldības iestādes "Valmieras novada Būvvalde" nolikuma 1.3.apakšpunkts.

Izvērtētā dokumentācija

1. Būvvaldes būvinspektora 17.01.2023. atzinums par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr.BIS-BV-19.9-2023-321 uz 8 lappusēm;
2. 16.02.2023. iesniegums (reģistrēts Būvvaldē ar Nr.BIS-BV-22.4-2023-1899) uz 3 lappusēm;
3. Būvvaldes 15.08.2023. vēstule Nr.BIS-BV-46-2023-782 uz 8 lappusēm;
4. Būvvaldes 15.08.2023. vēstule Nr.BIS-BV-46-2023-783 uz 8 lappusēm;
5. 05.06.2023. iesniegums (Būvvaldē reģistrēts ar Nr.BIS-BV-22.4-2023-6163) uz 13 lappusēm;
6. Būvvaldes 16.06.2023. lēmums Nr.BIS-BV-5.12-2023-266 uz 10 lappusēm;
7. 27.06.2023. iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts 28.06.2023. ar Nr.4.1.8.3/23/4916) uz 7 lappusēm;
8. Pašvaldības 12.07.2023. lēmums Nr.4.1.8.3/23/5215 uz 2 lappusēm;
9. Pašvaldības 27.07.2023. vēstule Nr.4.1.8.3/23/5595 uz 2 lappusēm;
10. Pašvaldības 27.07.2023. vēstule Nr.4.1.8.3/23/5596 uz 1 lappuses;
11. 03.07.2023. rīkojums Nr.6.1.1/23/253 uz 2 lappusēm;
12. Būvvaldes 19.07.2023. paskaidrojums Nr.4.1.9/23/948.

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