



CĒSU NOVADA PAŠVALDĪBA CĒSU NOVADA DOME

Reģ. Nr. 90000031048, Raunas iela 4, Cēsis, Cēsu novads, LV-4101
Tālr. 64161800; dome@cesunovads.lv
www.cesunovads.lv

PROJEKTS

LĒMUMS

Cēsīs, Cēsu novadā

18.07.2024.

Nr. ____

Par Cēsu novada būvvaldes lēmuma apstrīdēšanu

Cēsu novada pašvaldība (turpmāk – pašvaldība) 2024.gada 13.jūnijā ir saņēmusi **Andželas Kauškales, p.k. [REDACTED]** (turpmāk – iesniedzējs) iesniegumu par Cēsu novada būvvaldes (turpmāk – būvvalde) 2024.gada 8.maija lēmuma Nr. BIS-BV-5.12-2024-245 (62-24) (turpmāk - lēmums) apstrīdēšanu (turpmāk – sūdzība). Iesniedzējs apstrīd lēmuma 1.1., 1.2. un 1.4. lemjošās daļas punktus.

Saskaņā ar Cēsu novada domes (turpmāk – dome) 2024.gada 23.maija saistošo noteikumu Nr.13 „Cēsu novada pašvaldības nolikums” 93.punktu Cēsu novada Būvvaldes (turpmāk – būvvalde) administratīvo aktu apstrīdēt var domē. Ņemot vērā minētos tiesiskos apsvērumus, iesniedzēja sūdzība tiks izskatīta un lēmumu par to pieņem dome.

Iesniedzējs uzskata, ka lēmums ir apstrīdams ņemot vērā šādus faktiskos apstākļus un tiesiskos apsvērumus:

- 1) 1.1. jebkuri remontdarbi manā īpašumā daļā ir izbeigti jau pagājušajā gadā, būvdarbi netika veikti, notika vienīgi esošās būves un tās daļu atjaunošana;
- 2) par 1.2. man sniegtajā atbildē nekur nav sniegts pamatojums tam, kāpēc man tiek aizliegts izmantot manā īpašumā esošo dzīvokli Rīgas ielā 3-12, Līgatnē. Turklāt virs manis otrais stāvs tiek apdzīvots un blakus esošie dzīvokļi pirmajā stāvā arī tiek apdzīvoti, kā arī praktiski visos blakus esošajos dzīvokļos norisinās dažāda veida remonta darbi. Kā arī, cik man ir zināms, ekspluatācijā visa māja un visi tajā esošie dzīvokļi ir nodoti jau ļoti sen. Tāpēc šādu prasību konkrēti pret mani par mana dzīvokļa lietošanas aizliegumu uzskatu par nepamatotu un klaji prettiesisku;
- 3) 3) par 1.4. 05.06.2024. tika veikta mājas Rīgas ielā 3, Līgatnē īpašnieku kopsapulce. Tajā piedalījās arī Cēsu būvvaldes darbinieki. Viens no izskatāmajiem jautājumiem bija par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu. Sapulci vadīja pašvaldības SIA Līgatnes nami darbinieks. Sapulces protokola atvasinājums būvvaldē tiks iesniegts nekavējoties pēc tā saņemšanas.

Saskaņā ar APL 81.panta pirmo daļu augstāka iestāde izskata lietu vēlreiz pēc būtības kopumā vai tajā daļā, uz kuru attiecas iesniedzēja iebildumi. Augstāka iestāde, pieņemot lēmumu par apstrīdēto administratīvo aktu, citastarp ievēro Valsts pārvaldes iekārtas likumā noteikto formu, kādā tiek īstenota padotība pār zemāku iestādi, kā arī apstrīdētā administratīvā akta veidu (65.pants).

Pirms iesniedzējas iesnieguma izskatīšanas pēc būtības jāveic tā pieļaujamības pārbaude, proti, vai iesniegums nesatur APL 56.panta pirmās prim daļas noteiktos trūkumus. Vai sūdzības iesniedzējs atbilst 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.

Dome konstatē, ka APL 79.pantā noteiktais administratīvā akta apstrīdēšanas termiņš ir ievērots. Iesniedzējs atbilstība APL 76.panta pirmajā daļā noteiktajam: 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.

Apstrīdētā lēmuma apraksts un faktu konstatācija:

2024.gada 11.janvārī Cēsu novada būvvaldes būvinspektors Uģis Daņčauskis veica nekustamā īpašuma Rīgas ielā 3, Līgatnē vizuālo apsekošanu, sagatavots atzinums par būves pārbaudi nr. Nr. BIS-BV-19.9-2024-99 (02-24) (turpmāk – atzinums), atzinums pieejams Būvniecības informācijas sistēmā (turpmāk - BIS).

Jautājums tika izskatīts 2024.gada 21.martā būvvaldes sēdē, uz būvvaldes sēdi tika uzaicināta iesniedzēja. Sēdes laikā iesniedzēja uzrādīja personas apliecību PA 2948398. Sēdē piedalījās arī iesniedzējas pārstāvis Juris Zagorskis, kurš uzrādīja personas apliecību PA2026442. Sēdes laikā iesniedzēja paskaidroja, ka iegādājusies dzīvokli Rīgas ielā 3-12, Līgatnē. Piebūve jau bija izbūvēta, tā bija sliktā stāvoklī un tika veikta tās atjaunošana. Vienlaicīgi veikta dzīvoklī esoša ieejas mezgala pārbūve tajā ierīkojot sanmezglu un piebūves atjaunošanas laikā izbūvēta jauna ieeja dzīvoklī mājas gala fasādē. Par to, ka piebūve izbūvēta patvaļīgi iesniedzējai nebija informācijas.

Pamatojoties uz faktiskajiem un tiesiskajiem apsvērumiem, Civillikuma 994.pantu, Būvniecības likuma 1.panta 2.punktu, 3.pantu, 17.panta pirmo daļu, 18.panta otro daļu un piekto daļu, 19.panta trešo daļu, 21.panta otro daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 2.pantu, 4.panta pirmo daļu, 5.pantu, 11.panta pirmo daļu, 16.panta pirmo daļu, likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 3.pantu, būvvalde nolēma:

1.Uzdot dzīvokļa Rīgas ielā 3-12, Līgatnē, Cēsu nov., īpašnieci Anžellai Kauškalei, personas kods [REDACTED], adrese Ķeistuta iela 3, Jūrmala, LV-2008, veikt sekojošas darbības:

- 1.1. nekavējoties pārtraukt uzsāktos būvdarbus dzīvoklī Rīgas ielā 3-12, Līgatnē, Cēsu nov. un daudzdzīvokļu mājas Rīgas ielā 3, Līgatnē, Cēsu nov., kopīpašuma daļā, līdz atbilstošas būvniecības dokumentācijas akceptēšanai būvvaldē;
- 1.2. aizliegts izmantot dzīvokli Rīgas ielā 3-12, Līgatnē, Cēsu nov., līdz tā pieņemšanai ekspluatācijā;
- 1.3. izstrādājot būvniecības dokumentāciju ņemt vērā, ka pilsētbūvniecības pieminekļa pārveidojumi nedrīkst pazemināt tā kultūrvēsturisko vērtību;
- 1.4. iesniegt Cēsu novada būvvaldē dzīvokļu īpašnieku Rīgas ielā 3, Līgatnē, Cēsu nov., kopsapulces lēmumu par kopīpašuma daļas pārgrozīšanu atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta piektajai daļai. Kopsapulces lēmuma iesniegšanas termiņš 2024.gada 1.augusts;
- 1.5. būvniecības informācijas sistēmā iesniegt būvniecības dokumentāciju atbilstošu normatīvo aktu prasībām, termiņš 2025.gada 3.februāris.

Dome konstatē, ka Dzīvokļa īpašums, kadastra Nr. 4211 900 0080, ar adresi Rīgas ielā 3-12, Līgatnē, Cēsu nov., nostiprināts Līgatnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 105 12 (turpmāk – īpašums), īpašniece ir iesniedzēja. Zemesgrāmatā nostiprināts dzīvokļa īpašums 31.4 m² platībā un kopīpašuma domājamā daļa 314/4772 no būves un zemes.

Cēsu novada būvvaldes būvinspektors Uģis Dančauskis 10.01.2024. apsekoja daudzdzīvokļu dzīvojamo māju Rīgas ielā 3, Līgatnē un dzīvokli Rīgas ielā 3- 12, Līgatnē, Cēsu nov., kas atrodas mājas 1.stāvā un 11.01.2024. tika sagatavots atzinums. Atzinumā tika konstatēts, ka:

1.... apsekošanas laikā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ar adresi Rīgas iela 3, Līgatne Cēsu novads tiek pārbūvēts dzīvoklis Nr.12. Dzīvoklim ir aizbūvētas ieejas durvis un pārbūvējot par logu, nojauktas kāpnes iznīcinot vēsturisko ieejas mezglu. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas D galā izbūvēta piebūve ar aptuveniem izmēriem 2mx5m. Caur šo jauno patvaļīgi izbūvēto piebūvi ir risināta iekļūšana dzīvoklī Nr.12. Ieeja dzīvoklī izveidota izzāgējot durvju ailu ēkas nesošajā sienā. Dzīvokļa iekšpusē arī ir veikta patvaļīga pārbūve

demontējot starpsienas, izbūvējot sanmezglu vēsturiskā ieejas bloka vietā, pastiprinot dzīvokļa nesošās konstrukcijas;

2.... patvaļīgā būvniecība veikta nesaskaņojot ar pārējiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašniekiem. Cēsu novada būvvalde šādu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas būvprojektu nav saskaņojusi. Būvniecības iecere nav skanota Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldē. Šī daudzdzīvokļu dzīvojamā māja atrodas Pilsēt būvniecības pieminekļa Nr.7427" Līgatnes papīrfabrikas ciemata vēsturiskais centrs" sastāvā.

Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 65.panta pirmajā daļā noteikts, ka „Ja piemērojamā tiesību normā noteikts, ka izdodams konkrēta satura administratīvais akts (obligātais administratīvais akts), iestāde izdod šādu administratīvo aktu”.

Būvvalde veicot administratīvā akta izdošanas lietderības apsvērumus, konstatēja, ka:

1.Cēsu novada pašvaldība, realizē savu autonomo funkciju, kas noteikta Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 16.punktā (nodrošināt ar būvniecības procesu saistīta administratīvā procesa tiesiskumu), savukārt Būvniecības likuma (turpmāk – BL) 7. pants nosaka pašvaldības kompetenci būvniecības sfērā.

2.Saskaņā ar BL 12.panta pirmo daļu būvvalde ir pašvaldības iestāde vai struktūrvienība vai vairāku pašvaldību izveidota iestāde. Būvvaldes funkcijas var īstenot arī vairākas pašvaldības struktūrvienības, no kurām katrai ir noteikta sava BL izrietoša kompetence.

3.Civillikuma 994.pants nosaka, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās.

4.Būvniecības likuma 1.panta 2.punkts nosaka, ka būvdarbi ir būvniecības procesa sastāvdaļa, darbi, kurus veic būvlaukumā vai būvē, lai radītu būvi, novietotu iepriekš izgatavotu būvi vai tās daļu, pārbūvētu, atjaunotu, [...]. Apsekojot īpašumu ir konstatēts, ka tajā ir veikti būvdarbi – dzīvoklim ir aizbūvētas vēsturiskās ieejas durvis, tā vietā ir izbūvēts logs, nojauktas vēsturiski izbūvētas kāpnes ieejai dzīvoklī, vēsturiskajā ieejas mezgla vietā ir izveidots sanmezgls, pastiprinātas dzīvokļa nesošās konstrukcijas, patvaļīgi izbūvēts jauns ieejas mezgls dzīvoklī izzāgējot ārsienā durvju ailu.

5.Būvniecības likuma 17.panta pirmā daļa nosaka Būvdarbus drīkst uzsākt pēc tam, kad būvvalde ir izdarījusi atzīmi par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, ja būvdarbu veikšanai nepieciešama apliecinājuma karte vai paskaidrojuma raksts, vai atzīmi par projektēšanas un būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, ja būvdarbu veikšanai nepieciešama būvatļauja un tā kļuvusi neapstrīdama [...]. Būvniecības informācijas sistēmā, ne arī būvvaldē nav iesniegta īpašuma pārbūves dokumentācija. Īpašumā un kopīpašuma daļā ir veikti būvdarbi, demontējot dzīvokļa sienas, pārbūvējot mājas vēsturisko ieejas mezglu, ārsienas daļā izveidojot jaunas ieejas durvis dzīvoklī un patvaļīgi izbūvējot piebūvi izveidojot jaunu ieejas mezglu dzīvoklī. Būvdarbi ir veikti bez būvvaldē akceptētas dokumentācijas, kas saskaņā ar BL 18.panta otrā daļu ir kvalificējama kā patvaļīga būvniecība.

6.Saskaņā ar Būvniecības likuma 18.panta otro daļu Būvdarbi, kas uzsākti vai tiek veikti bez būvprojekta, akceptētas apliecinājuma kartes vai akceptēta paskaidrojuma raksta, bez būvatļaujas vai pirms tam, kad izdarīta atzīme par attiecīgo nosacījumu izpildi, gadījumos, kad attiecīgie lēmumi saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir nepieciešami, kā arī būvdarbi, kas neatbilst būvprojektam un normatīvo aktu prasībām, ir kvalificējami kā patvaļīga būvniecība.

7.Atbilstoši Būvniecības likuma 19.panta trešajai daļai Par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu, ja šādi būvdarbi veikti būvē, atbild būves īpašnieks vai, ja tāda nav, — tiesiskais valdītājs. [...]

8.Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā un Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem māja Rīgas ielā 3, Līgatnē, ir daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar 14 dzīvokļu īpašumiem, līdz ar to veicot būvniecību daudzdzīvokļu mājā jāņem vērā Dzīvokļa īpašuma likumā (turpmāk – likums) noteiktās tiesību normas. Saskaņā ar likuma 4.panta pirmo daļu ēkas ārsienas un zemesgabals ir kopīpašumā esošā daļa. Atzinumā ir konstatēts, ka dzīvojamās mājas dienvidu galā izveidota jauna ieeja īpašumā izzāgējot mājas ārsienā durvju ailu un pie ārsienas izbūvējot piebūvi 2m x 5m. Īpašuma paplašināšana ir veikta uz kopīpašumā esošās zemes, kā arī patvaļīgi ir pārbūvēta kopīpašumā esošā mājas ārsiena. Saskaņā ar likuma 5.pantu, ja mainās atsevišķā īpašuma kopējā platība (dzīvokļa īpašums) attiecīgi mainās arī katrā dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs. Likuma 17.panta piektā daļa šādā gadījumā nosaka, ka, lai pieņemtu lēmumu par šā likuma 16.panta otrās daļas 1. punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai “par” nobalso visi dzīvokļu īpašnieki.

Dzīvojamā ēka Rīgas ielā 3, Līgatnē ir neatņemama valsts nozīmes kultūras pieminekļa "Līgatnes papīrfabrikas ciemata vēsturiskais centrs", kurš ar MK 29.10.1998. rīkojumu Nr. 128 ir iekļauts valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā ar Nr. 7427. Likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 3.pantā ir noteikts, ka Kultūras pieminekļus ir aizliegts iznīcināt, bojāt vai apgānīt. Valsts un reģiona nozīmes nekustamos kultūras pieminekļus drīkst pārvietot vai pārveidot tikai izņēmuma gadījumā ar Nacionālās kultūras mantojuma pārvaldes atļauju.

Būvniecības likuma 21.panta otrā daļa nosaka, ka ekspluatācijā pieņemto būvi izmanto tikai atbilstoši projektētajam lietošanas veidam, veiktā pārbūve nav nodota ekspluatācijā.

(2) Būvi aizliegts izmantot līdz tās pieņemšanai ekspluatācijā, izņemot šā panta trešajā daļā minētos gadījumus. Ekspluatācijā pieņemto būvi izmanto tikai atbilstoši projektētajam lietošanas veidam.

(3) Ekspluatācijā pieņemtās ēkas pārbūves, atjaunošanas vai restaurācijas laikā, kā arī inženiertīklu un speciālajos būvnoteikumos paredzētajos gadījumos inženierbūvju būvniecības, pārbūves vai atjaunošanas laikā to izmantošana pirms pieņemšanas ekspluatācijā ir atļauta, ja būvprojektā iekļauts izvērtējums par būves izmantošanas pieļaujamību būvdarbu laikā, izmantošanas nosacījumi, bet attiecībā uz ēkām — arī aprēķini par būvmateriālu pieļaujamo svaru un montāžas slodzi uz nesošajām konstrukcijām, kuri iekļauti būvprojekta sastāvā esošajā darbu organizācijas projektā.

Iesniedzēja būvvaldē nav iesniegusi Dzīvokļa īpašuma likuma 17.panta piektajā daļā noteikto dzīvokļu īpašnieku saskaņojumu. Īpašuma sākotnējais stāvoklis fiksēts, daudzdzīvokļu mājas inventarizācijas lietā, kura reģistrēta Valsts zemes dienestā 1999.gada 28.aprīlī.

Dome izvērtējot visu augstāk minēto, konstatē, ka būvvalde ir pamatoti 2024.gada 8.maija lēmuma Nr. BIS-BV-5.12-2024-245 (62-24).

Ņemot vērā minētos faktiskos apstākļus un tiesiskos apsvērumus un pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 3.panta pirmo daļu, 81.panta otro daļas pirmo punktu, Dzīvokļa īpašuma 17.panta piekto daļu, likuma "Par kultūras pieminekļu aizsardzību" 3.pantu, Cēsu novada domes Finanšu komitejas 11.07.2024.atzinumu (protokols Nr.7), Cēsu novada dome nolemj:

1. atstāt Cēsu novada būvvaldes 2024.gada 8.maija lēmumu Nr. BIS-BV-5.12-2024-245 (62-24) negrozītu.

Sagatavoja: D.Pastva