



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 25151340, 25151341, e-pasts dome@adazunovads.lv

LĒMUMS Ādažos, Ādažu novadā

2024. gada 26. septembrī

Nr. 383

Par ēku nojaukšanu pašvaldības īpašumā Balto ceriņu ielā 6A, Gaujā

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja pašvaldības Centrālās pārvaldes Juridiskās un iepirkumu nodaļas 04.04.2024. Ziņojumu par rīcību ar bezmantnieka mantu (reģ. Nr. ĀNP/1-21-3/24/21), proti, ēkām, kas atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1542 un adresi Balto ceriņu iela 6A, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov. (turpmāk – Zemes vienība).

Izvērtējot domes rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, tika konstatēts:

1. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk - Kadastrs) datiem uz Zemes vienības atrodas dārza māja ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1542 001 un garāža ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1542 003 (turpmāk kopā – Ēkas). Ēku piederības statuss Kadastrā – “Piederība nav noskaidrota”. Saskaņā ar Kadastra datiem Ēku tehniskā inventarizācija veikta 2011. gadā un to ekspluatācija uzsākta 1978. gadā.
2. Zemes vienība 0,0942 ha platībā (izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta) ietilpst nekustamā īpašuma (kad. Nr. 8052 002 1542) sastāvā, Carnikavas novada pašvaldības īpašuma tiesība reģistrēta Rīgas rajona tiesas Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 3448.
3. Atbilstoši Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6. punktam Ādažu novada pašvaldība ir Carnikavas novada pašvaldības finanšu, mantas, tiesību un saistību pārņēmēja.
4. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Rīgas rajona nodaļas 17.12.1998. lēmumu Nr. 2774 uz Zemes vienības atrodas (*vārds, uzvārds*), (*personas kods*), piederoša dārza māja.
5. Saskaņā ar Carnikavas novada būvvaldes 25.02.2020. izziņu par nekustamā īpašuma sastāvu Nr. 05-2.1/20, apsekojot Zemes vienību, konstatēts, ka apvidū ir Ēkas. Izziņā norādīts, ka dokumentu par Ēku būvniecību būvvaldes arhīvā nav.
6. Pašvaldībā 02.05.2022. saņemts zvērinātas notāres Ilzes Metuzāles 30.04.2022. Akts par mantojuma lietas izbeigšanu ar reģistra Nr. 2403. Ar šo aktu izbeigta lietvedība mantojuma lietā pēc 18.05.2000. mirušā IVANA SVINUHOVA. Iesniegumu par mantojuma atklāšanos un mantinieku uzaicināšanu 26.02.2020. iesniedza Carnikavas novada dome. Publikācijā (oficiālā izdevuma “Latvijas Vēstnesis” 19.03.2020. 56. numurā) par mantojuma atklāšanos noteiktajā termiņā (mantojuma pieņemšanas termiņš beidzās 19.06.2020.) mantinieki nav pieteikušies, mantojamā manta atzīstama par bezmantnieka mantu un saskaņā ar Civillikuma 416. pantu piekrīt valstij.
7. Saskaņā ar ierakstiem Kadastrā, mantojuma atstājējs nav reģistrēts kā Ēku īpašnieks, lietotājs vai tiesiskais valdītājs. Kadastrā Ēku īpašuma tiesības nav reģistrētas nevienai personai.
8. Civillikuma 416. pants noteic, ja pēc mantojuma atstājēja nāves viņam mantinieki nav palikuši vai šie mantinieki likumiskā termiņā pēc publikācijas par mantojuma atklāšanos

nav ieradušies vai nav pierādījuši savas mantojuma tiesības, tad manta piekrīt valstij. Likumā noteiktos gadījumos bezmantnieka manta piekrīt pašvaldībai.

9. Ādažu novada būvvalde 29.04.2024. sagatavojusi Atzinumu par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2024-1738 (turpmāk – Atzinums (pielikumā)) attiecībā uz Ēkām, kas atrodas uz Zemes vienības. Apsekošanas laikā veikta foto fiksācija. Atzinumā konstatēts, ka Ēkas ir vidi degradējošas un bojā ainavu, tās atbilst grausta statusam. Zemes vienības teritorijā atrodas būvgruži, žogs netiek uzturēts tehniskā un vizuālā kārtībā. Zemes vienība un tajā atrodošās Ēkas ir brīvi pieejamas un rada apdraudējumu trešajām personām. Ēkas nav piemērotas dzīvošanai un/vai priekšmetu glabāšanai.
10. Būvvaldes Atzinumā konstatēts, ka Ēkas neatbilst:
 - 10.1. Būvniecības likuma 9. pantā noteiktām būtiskām būvēm izvirzāmām prasībām, t.i., būve projektējama, būvējama un ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam, turklāt tā, lai nodrošinātu tās atbilstību šādām būtiskām prasībām: mehāniskā stiprība un stabilitāte; ugunsdrošība; vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums; lietošanas drošība un vides pieejamība; akustika (aizsardzība pret trokšņiem); energoefektivitāte; ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.
 - 10.2. Ādažu novada domes 23.11.2022. saistošo noteikumu Nr. 79/2022 “Par Ādažu novada teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu” 4. un 9. punkta prasībām.
11. Pamatojoties uz likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta piekto daļu, ēkas (būves), kas ir bezmantnieku manta vai bezīpašnieka lieta, piekrīt pašvaldībai, ja ēkas (būves) ir patstāvīgs īpašuma objekts un ēkas (būves) uzceltas uz zemes, kas piekrīt vai pieder pašvaldībai. Līdz ar to ir pamats atzīt, ka Ēkas, kas atrodas uz pašvaldībai piederošas Zemes vienības, ir pašvaldības īpašums uz likuma panta.
12. Bez tam Pašvaldību likuma, kas stājās spēkā 01.01.2023., 73. panta piektā daļa noteic, ka pašvaldībai piekrīt dzīvojamā māja, dzīvokļa īpašums vai tā domājamās daļas atbilstoši Civillikuma 416. pantā noteiktajam kā bezmantnieka manta vai atbilstoši Civillikuma 930. pantā noteiktajam kā bezīpašnieka lieta.
13. Atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta 1. punktam, publiska persona rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir, rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu.
14. Ņemot vērā Atzinumā norādītos faktiskos apstākļus par Ēku slikto tehnisko stāvokli, nav lietderīgi veikt papildus darbības Ēku atjaunošanai un atkārtotai kadastrālajai uzmērīšanai, reģistrēšanai uz pašvaldības vārda Kadastrā un zemesgrāmatā (kas pats par sevi rada izmaksas, tai skaitā, kadastrālā uzmērīšana un kancelejas nodeva par pašvaldības īpašuma tiesības uz Ēkām reģistrāciju zemesgrāmatā).
15. Pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekotājs, pašvaldības aģentūra “Carnikavas komunālserviss” (turpmāk – Aģentūra), 11.04.2024. veica Zemes vienības un Ēku apsekošanu, noformējot aktu. Apsekošanā konstatēts, ka dārza māja ir sagrūvusi, saglabājušies atsevišķi tās elementi pirmā stāva līmenī, Zemes vienībā atrodas deformēta, aizslēgta metāla garāža, teritorija ir nekopta un degradēta.
16. Aģentūra noteikusi Ēku nojaukšanas (nepieciešams ārpakalpojums) orientējošās izmaksas - ap EUR 4000,- ar pievienotās vērtības nodokli.
17. Līdz 02.09.2024. Zemes vienībā un Ēkās neviena persona nav deklarējusi savu dzīvesvietu. Nekustamā īpašuma nodoklis par Ēkām netiek aprēķināts. Zemes vienības adresē nav noslēgts neviens atkritumu apsaimniekošanas līgums ar SIA “Clean R”, kas

nodrošina sadzīves atkritumu apsaimniekošanu Carnikavas pagasta teritorijā, izņemot vispārīgo līgumu ar Aģentūru.

18. Ēkām nav pieslēgumu inženiertīkliem (elektroapgādei, ūdensapgādei un kanalizācijas tīkliem).
19. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Attīstības un projektu nodaļa (turpmāk - Attīstības nodaļa) sniegusi viedokli par iespējamo Zemes vienības un uz tās esošo Ēku turpmāko izmantošanu. Zemes vienībai no Balto ceriņu ielas ir ļoti neērta un grūti atrodamā pieeja, bet ir iespējams veidot ērtāku piekļuvi no Fosfora ielas, kā turpinājumu ielai. Ja esošās Ēkas ir pielāgojamas apkaimes kopienas vajadzībām - tikšanās telpa, vieta radošām nodarbībām, tad Attīstības nodaļa ierosina izskatīt iespēju īpašumu saglabāt pašvaldības funkciju nodrošināšanai, piegulošo teritoriju organizējot kā atpūtas teritoriju.
20. Būvvaldes un pašvaldības rīcībā nav būvniecības dokumentācijas (būvprojekts vai kāda cita saskaņota tehniskā dokumentācija), kas apliecina būvniecības likumību Zemes vienībā un Ēku piederību, Ēkas nav pieņemtas ekspluatācijā, nav noslēgti līgumi par Zemes vienības nomu, tajā skaitā, kuros būtu pielīgtas tiesības veikt Ēku būvniecību.
21. Atbilstoši Carnikavas novada domes 20.02.2019. saistošajiem noteikumiem Nr. SN/2019/8 "Carnikavas novada teritorijas plānojuma 2018.-2028. gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", Zemes vienība atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS3), kas noteikta teritorijām, kur galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir dārzu ierīkošana ģimenes vajadzībām un dārza māju (vasarnīcu) apbūve ar tai atbilstošu infrastruktūru.
22. Saskaņā ar Kadastra datiem Zemes vienībai reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis "Individuālo dzīvojamo māju apbūve", kods 0601, un kadastrālā vērtība EUR 6698,-.
23. Civillikuma 1084. pants nosaka, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Ja par būvi, no kuras draud briesmas, pastāv īpašuma tiesības strīds, tad šo briesmu novēršanai nepieciešamie soļi tūlīt un vēl pirms prāvas beigām jāspēr tam, kas šo būvi tajā brīdī valda, ar tiesību vēlāk prasīt izdevumu atlīdzību. Ja būves īpašnieks vai valdītājs, pretēji attiecīgās varas pieprasījumam, nenovērš draudošās briesmas, tad attiecīgai iestādei, raugoties pēc apstākļiem, būve jāsaved kārtībā vai arī pavisam jānojauc uz īpašnieka rēķinu.
24. Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 3. punkts noteic, ka būvniecību var ierosināt zemes vai būves īpašnieks vai, ja tāda nav, – tiesiskais valdītājs (arī publiskas personas zemes vai būves tiesiskais valdītājs) vai lietotājs, kuram ar līgumu noteiktas tiesības būvēt vai pašvaldība, ja tā sakārto vai nojauc būvi, kas kļuvusi bīstama un rada apdraudējumu cilvēku drošībai, vai nojauc patvaļīgās būvniecības objektu. Ja būves nekur nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, tās ir piekritisīgas zemes īpašniekam atbilstoši Civillikuma 968. pantam.
25. Saskaņā ar Civillikuma 968. pantu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.
26. Civillikuma 864. pants nosaka, ka visas uz lietu gulošās nastas un apgrūtinājumi jānes lietas īpašniekam. Tātad līdzās nekustamā īpašuma īpašnieka tiesībām pastāv arī pienākums atbildēt par īpašuma izmantošanas (apbūves) atbilstību tiesību normu prasībām. Civillikuma 927. pants noteic, ka 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.

27. Atbilstoši Būvniecības likuma 7. panta pirmās daļas 2. punktam, pašvaldība nodrošina ar būvniecības procesu saistītā administratīvā procesa tiesiskumu, tajā skaitā, pieņem lēmumus par turpmāko rīcību ar tās teritorijā esošām būvēm, kuras ir pilnīgi vai daļēji sagruvušas vai nonākušas tādā stāvoklī, ka to lietošana ir bīstama vai tās bojā ainavu.
28. Saskaņā ar Būvniecības likuma 21. panta otro daļu, būvi aizliegts izmantot līdz tās pieņemšanai ekspluatācijā, izņemot šā panta trešajā daļā minētos gadījumus. Ekspluatācijā pieņemto būvi izmanto tikai atbilstoši projektētajam lietošanas veidam. Šī panta devītās daļas izpratnē, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto vai jānojauc.
29. Atbilstoši Latvijas Republikas Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 03.05.2016. lēmumam SKA-849/2016, konstatējot, ka būve sava tehniskā stāvokļa dēļ ir kļuvusi bīstama, pašvaldībai ir jāreaģē un jāpieņem lēmums, ar kuru būves īpašniekam tiek uzdots būves sakārtot (sliktākajā gadījumā – nojaukt). Pienākums valsts pārvaldei, tostarp pašvaldībai, novērst apdraudējumu, izriet no Latvijas Republikas Satversmē nostiprinātajām tiesībām uz dzīvību un veselību. Ne lēmuma apstrīdēšana vai pārsūdzēšana, ne arī tā tūlītēja neizpildīšana no būves īpašnieka puses nevar būt šķērslis īpašuma sakārtošanai, lai novērstu apdraudējumu.
30. Pēc vizuāla novērtējuma Ēkas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, to tehniskais stāvoklis neatbilst nevienai no Būvniecības likuma 9. pantā minētajām prasībām, kā arī attiecībā uz tām nav ievērotas pašvaldības domes saistošo noteikumu prasības būvju uzturēšanas jomā. No iepriekš minētā secināms, ka Ēku atjaunošana, veicot ieguldījumus, nav ekonomiski lietderīga un samērīga, bet lietošana ir bīstama. Ēkas ir tādā stāvoklī, kas bojā apkārtējo ainavu un uzskatāmas par vidi degradējošām un ir nojaucamas.
31. Pašvaldības Zemes vienības racionālai izmantošanai nepieciešams to sakārtot, pieņemot domes lēmumu par Ēku nojaukšanu, Ēku nojaukšanas organizēšanu pieejamā finansējuma ietvaros.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 2. punktu un 73. panta ceturto un piekto daļu, Civillikuma 968. un 1084. pantiem, Būvniecības likuma 7. panta pirmās daļas 2. punktu, 21. panta otro un devīto daļu, likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta piekto daļu, kā arī domes Attīstības komitejas 11.09.2024. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Veikt Ādažu novada pašvaldības nekustamā īpašuma Balto ceriņu iela 6A, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8052 002 1542), sakārtošanu, līdz 30.12.2024. nojaucot uz īpašuma zemes vienības 0,0942 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1542 esošās un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētās ēkas: ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1542 001 (būves nosaukums "Dārza māja") un ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1542 003 (būves nosaukums "Garāža").
2. Uzdot Ādažu novada pašvaldības aģentūrai "Carnikavas komunālserviss" normatīvajos aktos noteiktā kārtībā veikt 1. punkta izpildi, tajā skaitā, organizēt iepirkumu ēku (būvju) nojaukšanai.
3. Lēmuma 1. punkta izpildei nepieciešamos finanšu līdzekļus līdz 4000 *euro* (ar PVN) apmaksāt no pašvaldības 2024. gada budžeta tāmes sadaļas "Teritorijas uzturēšana (Dome)" EKK 2223.

4. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkumu nodaļai – līdz 2024. gada 15. oktobrim nosūtīt paziņojumu par lēmumu publicēšanai oficiālajā izdevumā “Latvijas vēstnesis”.
5. Pašvaldības izpilddirektora vietniecei veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU