



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. 384

Par ēku nojaukšanu pašvaldības īpašumā Salnu ielā 7, Gaujā

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja pašvaldības Centrālās pārvaldes Juridiskās un iepirkumu nodaļas 04.04.2024. Ziņojumu par rīcību ar bezmantinieka mantu (reģ. Nr. ĀNP/1-21-3/24/22), proti, ēkām, kas atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1103 un adresi Salnu iela 7, 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-jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1103 001, saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1103 002 un siltumnīca ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1103 003 (turpmāk kopā – Ēkas). Ēku piederības statuss Kadastrā – “Piederība nav noskaidrota”. Saskaņā ar Kadastra datiem 04.05.2000. veikta Ēku nepilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija.
2. Zemes vienība 0,046 ha platībā (izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes īpašuma kopplatība var tikt precizēta) ietilpst nekustamā īpašuma (kad. Nr. 8052 002 1103) sastāvā, Carnikavas novada pašvaldības īpašuma tiesība uz to reģistrēta Rīgas rajona tiesas Carnikavas pagasta zemesgrāmatas (turpmāk – zemesgrāmata) nodaļā Nr. 100000562086.
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. Zemesgrāmatas ierakstos atzīmes veidā, kā lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu, norādītas uz Zemes vienības esošās, pašvaldībai nepiederošās Ēkas.
5. Pašvaldībā 26.10.2022. saņemts zvērinātas notāres Ilzes Metuzāles 25.10.2022. Akts par mantojuma lietas izbeigšanu ar reģistra Nr. 5774 (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/22/5371). Ar šo aktu izbeigta lietvedība mantojuma lietā pēc --.04.2002. mirušā RUDOLFA VAITEKUNA, (*personas kods*). Iesniegumu par mantojuma atklāšanos un mantinieku uzaicināšanu (03.09.2020. Nr. 01-11.1/977) iesniedza Carnikavas novada dome. Publikācijā par mantojuma atklāšanos (oficiālā izdevuma “Latvijas Vēstnesis” 26.11.2020. 229. numurā) noteiktajā termiņā (mantojuma pieņemšanas termiņš beidzās 26.02.2021.) mantinieki nav pieteikušies, mantojamā manta atzīstama par bezmantinieka mantu un saskaņā ar Civillikuma 416. pantu piekrīt valstij.
6. Saskaņā ar Carnikavas novada domes 20.08.2008. lēmumu “Par zemes lietotāju tiesībām lietot viņiem piešķirto zemi izbeigšanos” (prot. Nr. 18, 44.§) RUDOLFA VAITEKUNA mantiniekiem 31.08.2006. ir izbeigušās zemes lietošanas tiesības un ar 01.09.2006. ir iegūtas zemes nomas pirmtiesības uz lietošanā bijušo zemi attiecībā uz Zemes vienību, kuras adrese ir Salnu iela 7, Gauja, Carnikavas novads.

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. Saskaņā ar Carnikavas novada būvvaldes 25.08.2020. izziņu par nekustamā īpašuma sastāvu Nr. 05-2.1/70, apsekojot Zemes vienību, konstatēts, ka apvidū ir Ēkas, kas nav pieņemtas ekspluatācijā. Izziņā norādīts, ka būvvaldes arhīvā atrodas 20.12.1976. saskaņots dārza mājas būvprojekts, kurā kā pasūtītājs un/vai būvētājs ir persona ar uzvārdu "Jākobsons". Būvvaldes arhīvā nav dokumentu, kas jebkādā veidā apliecinātu RUDOLFA VAITEKUNA, dzimuša (*datums*), saistību ar šo nekustamo īpašumu.
10. Ādažu novada būvvalde 29.04.2024. sagatavojusi Atzinumu par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2024-1737 (turpmāk – Atzinums (pielikumā)) attiecībā uz Ēkām, kas atrodas uz Zemes vienības. Papildus Ēkām uz Zemes vienības konstatēta vēl viena ēka (bez kadastra apzīmējuma) – saimniecības ēka. Apsekošanas laikā veikta foto fiksācija. Atzinumā konstatēts, ka visas četras 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 uz tās atrodošās četras ēkas ir brīvi pieejamas un rada apdraudējumu trešajām personām. Ēkas nav piemērotas dzīvošanai un/vai priekšmetu glabāšanai.
11. Būvvaldes Atzinumā konstatēts, ka visas uz Zemes vienības esošās ēkas neatbilst:
 - 11.1. 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;
 - 11.2. Ādažu novada domes 23.11.2022. saistošo noteikumu Nr. 79/2022 "Par Ādažu novada teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu" 4. un 9. punkta prasībām.
12. 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 bezmantinieku 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.
13. 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 bezmantinieka manta vai atbilstoši Civillikuma 930. pantā noteiktajam kā bezīpašnieka lieta.
14. 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.
15. 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).

16. Pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekotājs, pašvaldības aģentūra “Carnikavas komunālserviss” (turpmāk – Aģentūra), 15.04.2024. veica Zemes vienības un Ēku apsekošanu, noformējot aktu Nr. 01-33-13/24/3. Apsekošanas laikā tika konstatēts, ka īpašumā esošā ēka ir nepabeigta būve. Ēkas pamati ir monolīta betona, hidroizolēti. Ārsienas un starpsienas izbūvētas pirmā stāva līmenī. Aģentūras ieskatā izbūvētās būvkonstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī un uz to bāzes ir iespējama ēkas tālākā būvniecība. Zemes gabalā atrodas divas saimniecības ēkas, mūrēta ēka 8 m² platībā un koka ēka 18 m² platībā, ko ir iespējams izmantot būvmateriālu un instrumentu uzglabāšanai būvniecības laikā. Teritorija ir daļēji kopta.
17. Aģentūra noteikusi Ēku nojaukšanas (nepieciešams ārpakalpojums) orientējošās izmaksas - ap EUR 4000,- ar pievienotās vērtības nodokli.
18. Līdz 18.09.2024. 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.
19. Ēkām nav pieslēgumu inženiertīkliem (elektroapgādei, ūdensapgādei un kanalizācijas tīkliem).
20. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Attīstības un projektu nodaļa (turpmāk - Attīstības nodaļa) sniegusi viedokli par iespējamo Zemes vienības un uz tās esošo Ēku turpmāko izmantošanu. Attīstības nodaļas ieskatā Zemes vienības platība ir neliela, tā atrodas šauru ieliņu ieskāvē vasarnīcu ciema teritorijā un nebūtu piemērojama pašvaldības funkciju nodrošināšanai. Kā iespējams risinājums varētu būt atpūtas teritorija iedzīvotājiem, bet tā kā tuvumā pieguļoši un ērti sasniedzami īpašumi ir nelielā skaitā, atpūtas teritorijas izveide nebūtu lietderīga.
21. Būvvaldes un pašvaldības rīcībā nav normatīvajiem aktiem atbilstošas būvniecības dokumentācijas, 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.
22. 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.
23. Saskaņā ar Kadastra datiem Zemes vienībai reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Individuālo dzīvojamo māju apbūve”, kods 0601, un kadastrālā vērtība EUR 2617,-.
24. 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 tūlīn 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.

25. 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 piekritīgas zemes īpašniekam atbilstoši Civillikuma 968. pantam.
26. Saskaņā ar Civillikuma 968. pantu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.
27. 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.
28. 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.
29. 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 sagrūvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto vai jānojauc.
30. 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.
31. Pēc būvvaldes veiktā 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.
32. 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, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Veikt Ādažu novada pašvaldības nekustamā īpašuma Salnu iela 7, Gauja, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kad. Nr. 8052 002 1103), sakārtošanu, līdz 30.12.2024. nojaucot uz īpašuma zemes vienības 0,046 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1103 esošās un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētās ēkas: ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1103 001 (būves nosaukums “Dārza māja - jaunbūve”), ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1103 002 (būves nosaukums “Saimniecības ēka”), ar kadastra apzīmējumu 8052 002 1103 003 (būves nosaukums “Siltumnīca”), kā arī ēku bez kadastra apzīmējuma (būves nosaukums “Saimniecības ēka”).
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