

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2025. gada 29. maijā **Nr.** **211**

**Par veikala ēkas nojaukšanu pašvaldības īpašumā Kalmju ielā 2, Carnikavā**

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas (turpmāk – tiesa) 13.12.2024. spriedumu civillietā Nr. C33383120 (CA-1153-24/34) Ādažu novada pašvaldības prasībā pret Latvijas Republikas Finanšu ministriju par ēkas (būves) atzīšanu par bezsaimnieka mantu un trešās personas ar patstāvīgiem prasījumiem VĀRDS UZVĀRDS (turpmāk – trešā persona) prasībā pret pašvaldību par īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu, tās ierakstīšanu Valsts kadastra informatīvajā sistēmā un zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu grozīšanu, sakarā ar trešās personas apelācijas sūdzību par Rīgas rajona tiesas 26.01.2024. spriedumu (14.12.2024. reģ. pašvaldībā ar Nr. ĀNP/1-11-1/24/6887 (turpmāk – spriedums)).

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

1. Spriedums attiecas uz ēku 106,5 m2 platībā ar nosaukumu “Veikals” un kadastra apzīmējumu 8052 005 1416 001 (turpmāk – Ēka), kas atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes vienības 0,3892 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 005 1416, un adresi Kalmju iela 2, Carnikava, Carnikavas pag., Ādažu nov. (turpmāk – Zemes vienība).
2. Spriedumā tiesa norāda, ka izbeidzoties zemes nomas līgumam strīda būve (tas ir, Ēka) ir zaudējusi patstāvīga īpašuma tiesību objekta statusu, līdz ar to trešā persona nav ieguvusi īpašuma tiesības uz patstāvīgu īpašuma tiesību objektu, kas būtu reģistrējamas zemesgrāmatā. Tiesa nosprieda noraidīt trešās personas prasību pret pašvaldību par īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu, tās ierakstīšanu valsts kadastra informatīvajā sistēmā un zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu grozīšanu.

Tiesas konstatētajos apstākļos un saskaņā ar likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta ceturto daļu, strīda būve (Ēka) ir atzīstama par zemes īpašnieka īpašumu atbilstoši Civillikuma 968. pantam.

Spriedums nav pārsūdzēts un 14.01.2025. stājies likumīgā spēkā.

1. Par Zemes vienības daļas nomu 01.07.2011. noslēgtais līgums tirdzniecības objektu uzstādīšanai bija spēkā līdz 11.07.2016. Tādējādi, izbeidzoties zemes nomas tiesiskajām attiecībām, Ēka zaudēja patstāvīga īpašuma tiesību objekta statusu.

Turklāt iepriekšminētā zemes nomas līguma 8.2. punktā puses vienojās, ka nomniekam ir tiesības izbeigt zemes nomas līgumu. Šajā gadījumā nomniekam ir pienākums nojaukt viņam piederošo būvi - veikalu, ja puses nevienojas citādi. Viss, kas atradies uz zemes gabala pēc līguma izbeigšanas tiks uzskatīts par bezīpašnieka mantu, ko iznomātājs ir tiesīgs izmantot pēc saviem ieskatiem vai novākt.

1. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk - Kadastrs) datiem, Ēka atrodas uz Zemes vienības. Ēkas piederības statuss Kadastrā – “Zemes īpašnieka tiesiskajā valdījumā”. Saskaņā ar Kadastra datiem Ēkas ekspluatācija uzsākta 2001. gadā. Saskaņā ar ierakstiem Kadastrā, trešā persona nav reģistrēta kā Ēkas īpašnieks, lietotājs vai tiesiskais valdītājs.
2. Zemes vienība ietilpst nekustamā īpašuma (kadastra Nr. 8052 005 1416) sastāvā, Carnikavas novada pašvaldības īpašuma tiesība uz to nostiprināta Rīgas rajona tiesas Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000480490.

Atbilstoši Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likuma pārejas noteikumu 6. punktam, Ādažu novada pašvaldība ir Carnikavas novada pašvaldības finanšu, mantas, tiesību un saistību pārņēmēja.

1. Ādažu novada būvvalde (turpmāk – Būvvalde) 28.04.2025. apsekoja Ēku, novērtējot tās vizuālo stāvokli no ārpuses. Pēc Būvvaldes arhīvā pieejamiem datiem Ēka pieņemta ekspluatācijā 26.09.2001. ar aktu Nr. 395. Apsekojumā konstatēts ka Ēkai ir divi gaiss-gaiss siltumsūkņi, divi koka logi un divas durvis. Ēka sastāv no dzelzsbetona/betona bloku pamatiem, sienas (vertikālā konstrukcija) koka karkasa konstrukcija, pārsegums sastāv no koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu (dabā vizuāli redzams, ka fasādei uz atsevišķiem koka apdares dēļiem ir trupe). Ēkas jumta segums sastāv no *Onduline* (viļņota bitumena loksnes), kurš ir deformējies un rezultātā bojāta Ēkas griestu konstrukcija (dabā vizuāli redzams pelējums). Ēka atbilst vidi degradējošajam statusam un, tai skaitā, bojā ainavu un nav izmantojama tam paredzētajam mērķim. Objekts neatbilst 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: 1) mehāniskā stiprība un stabilitāte; 2) ugunsdrošība; 3) vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums; 4) lietošanas drošība un vides pieejamība; 5) akustika (aizsardzība pret trokšņiem); 6) energoefektivitāte; 7) ilgtspējīga dabas resursu izmantošana. Ēkas esošais stāvoklis neatbilst veikalu funkciju nodrošināšanai.

No Būvvaldes apsekojumā konstatētā secināms, ka Ēka neatbilst arī Ādažu novada pašvaldības domes 23.11.2022. saistošo noteikumu Nr. 79/2022 “Par Ādažu novada teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu” 4. un 9. punkta prasībām.

1. Civillikuma 1477. pants noteic, ka korroborācija nepieciešama tajos gadījumos, kad ar darījumu iegūst lietu tiesības uz nekustamu īpašumu. Lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata, ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemes grāmatās.
2. 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.
3. Ņemot vērā Būvvaldes apsekojumā norādītos faktiskos apstākļus par Ēkas slikto tehnisko stāvokli, nav lietderīgi veikt papildu darbības Ēkas atjaunošanai, reģistrēšanai uz pašvaldības vārda Kadastrā un zemesgrāmatā (kas pats par sevi rada izmaksas, tai skaitā, kancelejas nodeva par pašvaldības īpašuma tiesības uz Ēku nostiprināšanu zemesgrāmatā).
4. Pašvaldības nekustamo īpašumu apsaimniekotājs, pašvaldības aģentūra “Carnikavas komunālserviss” (turpmāk – Aģentūra), 15.04.2025. veica Zemes vienības un Ēkas apsekošanu, noformējot aktu. Konstatēts, ka Ēka vizuāli ir apmierinošā stāvoklī ar atsevišķiem koka apdares trupes elementiem. Ēkai ir dzelzsbetona/betona bloku pamati. Būve ir karkasa tipa ēka, kopā savienota ar vienu jūras konteineri 12x3 m, sienu biezums 15 cm, ēkas platība 106,5 m². Ēkā ir divi gaiss-gaiss siltumsūkņi, divi koka logi un divas durvis. Ēkas jumta segums *Onduline*, kurš vietām ir jau deformējies. Ēkā ir malkas apkure. Ēkas turpmākā izmantošana ir nelietderīga, tā ir vidi degradējoša un nav izmantojama jauna mobilitātes punkta veidošanā. Aģentūras ieskatā Ēka jānojauc.

Aģentūras aprēķinātās Ēkas nojaukšanas (nepieciešams ārpakalpojums) aptuvenās izmaksas no 7000 līdz 8000 *euro* ar pievienotās vērtības nodokli. Šādi līdzekļi nav paredzēti 2025. gada budžetā, tos var ieplānot Aģentūras 2026. gada budžeta projektā.

1. Līdz 15.04.2025. Zemes vienībā un Ēkā neviena persona nav deklarējusi savu dzīvesvietu. Nekustamā īpašuma nodoklis par Ēku no 2021. gada netiek aprēķināts. Zemes vienības adresē nav noslēgts neviens atkritumu apsaimniekošanas līgums ar SIA “Clean R”, kas nodrošinasadzīves atkritumu apsaimniekošanu Carnikavas pagasta teritorijā, izņemot vispārīgo līgumu ar Aģentūru.

Ēkai nav pašvaldības vai Aģentūras organizētu pieslēgumu inženiertīkliem (elektroapgādei, ūdensapgādei un kanalizācijas tīkliem).

1. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Attīstības un projektu nodaļai (turpmāk - Attīstības nodaļa) nav priekšlikumu Ēkas turpmākai izmantošanai pašvaldības funkciju izpildei.

Zemes vienībā 2025. gadā tiks attīstīts mobilitātes punkts Carnikavā, kas tiks būvēts ar Atveseļošanas fonda līdzekļiem, bet tas tiešā veidā Ēku neskar. Ņemot vērā Ēkas vizuālo izskatu no ārpuses un iepazīstoties ar Aģentūras 15.04.2025. apsekošanas aktu, Attīstības nodaļa secina, ka Ēka ir nojaucama.

1. 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 Publiskās apbūves teritorijā (P), kas noteikta, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura objektu izvietošanu, paredzot atbilstošu infrastruktūru un kurā kā papildizmantošana atļauta daudzdzīvokļu māju apbūve.
2. Saskaņā ar Kadastra datiem Zemes vienībai reģistrēts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis “Komercdarbības objektu apbūve”, kods 0801, fiskālā kadastrālā vērtība 22 840 *euro*. Ēkas fiskālā kadastrālā vērtība - 16 669 *euro*.
3. 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 tūliņ un vēl pirms prāvas beigām jāsper 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.
4. 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.
5. Saskaņā ar Civillikuma 968. pantu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.

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 iespējamos labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.

1. 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.

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.

1. 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.
2. Pēc Būvvaldes veiktā vizuālā novērtējuma Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, tas neatbilst nevienai no Būvniecības likuma 9. pantā minētajām prasībām, kā arī attiecībā uz to nav ievērotas pašvaldības domes saistošo noteikumu prasības būvju uzturēšanas jomā. No iepriekš minētā secināms, ka Ēkas atjaunošana, veicot ieguldījumus, nav ekonomiski lietderīga un samērīga, bet lietošana ir bīstama. Ēka ir tādā stāvoklī, kas bojā apkārtējo ainavu un uzskatāma par vidi degradējošu un ir nojaucama.

Pašvaldības Zemes vienības racionālai izmantošanai nepieciešams to sakārtot, pieņemot domes lēmumu par Ēkas nojaukšanu, Ēkas nojaukšanas organizēšanu pieejamā finansējuma ietvaros.

Pašvaldības Centrālās pārvaldes Nekustamā īpašuma nodaļas 2025. gada budžetā tika paredzēti līdzekļi 30000 *euro* zemes vienības 0,1908 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8044 013 0412 ar nosaukumu “Baltauši”, Alderu ielā 33, Baltezerā, Ādažu pag., Ādažu nov., pirkumam no Rīgas valstspilsētas pašvaldības. Saskaņā ar 24.04.2025. noslēgtu pirkuma līgumu (reģ. pašvaldībā ar Nr. ĀNP/1-10-12/25/40) minētā zeme iegādāta par pirkuma maksu 18100 *euro*. Līdz ar to konkrētajā budžeta pozīcijā ir izveidojies ietaupījums 11900 *euro*, ko iespējams novirzīt citu, iepriekš neparedzētu izdevumu segšanai, piemēram, Ēkas nojaukšanas finansēšanai.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 2. punktu un 73. panta ceturto daļu, Civillikuma 968. un 1084. pantu, 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 ceturto daļu, kā arī ņemot vērā domes Finanšu komitejas 21.05.2025. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

**NOLEMJ:**

1. Veikt Ādažu novada pašvaldības nekustamā īpašuma (kadastra Nr. 8052 005 1416), sastāvā ietilpstošās zemes vienības 0,3892 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 8052 005 1416 un adresi Kalmju iela 2, Carnikava, Carnikavas pag., Ādažu nov., sakārtošanu līdz 30.12.2025., nojaucot uz īpašuma zemes vienības esošo un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto ēku ar kadastra apzīmējumu 8052 005 1416 001 (būves nosaukums “Veikals”).
2. Ādažu novada pašvaldības aģentūrai “Carnikavas komunālserviss” normatīvajos aktos noteiktā kārtībā veikt 1. punkta izpildi.
3. Centrālās pārvaldes Finanšu nodaļai nodrošināt lēmuma izpildei paredzamo finanšu līdzekļu līdz 8000 *euro* (ar PVN) pārcelšanu no Nekustamā īpašuma nodaļas 2025. gada budžeta tāmes EKK 5210 (“Zeme un būves”) uz pašvaldības aģentūras “Carnikavas komunālserviss” budžeta dotāciju teritorijas uzturēšanai.
4. 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