



LATVIJAS REPUBLIKA  
**VALMIERAS NOVADA PAŠVALDĪBAS DOME**

Nodokļu maksātāja reģistrācijas kods 9000043403, 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

2024.gada 27.jūnijā

Nr.361  
(protokols Nr.9, 43.§)

**Par Valmieras novada pašvaldības dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisijas 09.01.2024. lēmuma Nr.6 (protokols Nr.1, 7.§) "Par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu daudzdzīvokļu mājai "Tožas 5", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā" apstrīdēšanu**

**Adresāti (iesniedzēji)**

[..]  
[..]  
[..]

**Iesniedzēju prasījums**

Valmieras novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) saņemts [..] 13.03.2024. iesniegums par Pašvaldības Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisijas (turpmāk – Komisija) 09.01.2024. lēmuma Nr.6 (protokols Nr.1, 7.§) "Par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu daudzdzīvokļu mājai "Tožas 5", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā" (turpmāk – Lēmums) apstrīdēšanu (saņemts Pašvaldībā 14.03.2024. un reģistrēts ar Nr.3.35.3/24/11), kurā tiek lūgts apturēt lēmuma darbību un pārvērtēt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala (turpmāk – FNZG) platību.

**Procesa dalībnieku viedokļi un argumenti**

Nekustamā īpašuma [..], kadastra Nr.9664 002 0088, sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0088 (turpmāk – Zemes vienība) īpašniece [..] savā apstrīdēšanas iesniegumā norāda, ka ar Lēmumu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai "Tožas 5", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, kadastra apzīmējums 9664 002 0088 005 (turpmāk – Dzīvojamā māja) noteiktā FNZG platība ir noteikta nesamērīgi liela un tās aprēķina formula ir nepilnvērtīgi skaidrota, pamatota un izvērtēta. Lēmumā nav vērtēta FNZG ietekme uz zemes īpašnieku un FNZG platības samērīgums pret zemes īpašnieka interesēm un tiesībām. Lēmuma pieņemšanā ir pārkāpti vispārējie tiesību principi, selektīvi interpretējot piemēroto regulējumu, nav ievērotas indivīda pamattiesības, kā rezultātā Lēmums nenodrošina taisnīga līdzsvara ievērošanu, jo FNZG platība ir būtiski lielāka nekā normatīvajā regulējumā pieļaujamā minimālā FNZG platība.

Lēmumā nav pamatots, kāpēc noteiktā FNZG platība ir lielāka par teritorijas plānojumā noteikto jaunveidojamās Zemes vienības minimālo platību. Ņemot vērā, ka noteiktā FNZG platība

būs par pamatu minētās platības piespiedu atsavināšanai, aizskarot zemes īpašnieka tiesības, Lēmumā ir pieļauts būtisks zemes īpašnieka tiesību aizskārums.

Pašvaldība nav ņēmusi vērā un izvērtējusi Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumu Nr.522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" (turpmāk - MKN 522) 5.punktu, divu dzīvokļu mājai ar apbūves platību 100 m<sup>2</sup> nesamērīgi nosakot FNZG 4951 m<sup>2</sup> platībā, kas atbilst nevis FNZG platībai, bet dzīvojamās mājas īpašnieka faktiski lietotajai platībai, kas tiek lietota bez zemes īpašnieka saskaņojuma un par kuru netiek maksāta nomas maksa.

Pašvaldība nav ņēmusi vērā palīgēku piederību. Dzīvojamās mājas īpašnieki nav palīgbūvju tiesiskie valdītāji, ne arī to tiesiskie īpašnieki. Pēc Valsts zemesgrāmatas datiem lēmumā minētās būves ir zemes īpašnieces tiesiskajā valdījumā, kā rezultātā Pašvaldība nebija tiesīga zemes īpašnieces tiesiskajā valdījumā esošās ēkas iekļaut FNZG platībā. Dzīvojamās mājas īpašnieki nav pierādījuši palīgbūvju īpašuma tiesības, jo tās ir patvaļīgi uzceltas pēc 1995.gada, vai arī celtas padomju laikā un nav privatizētas, kā rezultātā ir piekritīgas zemes īpašniekam. Palīgēkas nav reģistrētas zemesgrāmatā un nav bijusi saskaņota to būvniecība. Arī attiecībā uz zemes īpašumiem zemesgrāmatā nav norādīts neviens apgrūtinājums attiecībā uz ēkām. Ņemot vērā minēto un ievērojot Civillikuma 968.pantā noteikto, visas lēmumā minētās palīgēkas ir piekritīgas zemes īpašnieci. Pašvaldībai nav likumā noteiktas tiesības iekļaut FNZG platībā būves, kas nav dzīvojamās mājas īpašnieku īpašumā un kuru tiesiskais valdītājs ir zemes īpašnieks.

Lēmumā, nosakot apbūves blīvumu, nepamatoti ir vērtēta patvaļīgi veikta vai citas personas tiesiskajā valdījumā esoša apbūve. Nav taisnīgi, ka dzīvojamās mājas īpašnieks gūst labumu – lielāku FNZG platību, par klaju likumu pārkāpšanu (patvaļīgu būvniecību).

Nevienai daudzdzīvokļu ēkai ar apbūves platību 106 m<sup>2</sup> nav nepieciešamas 5 palīgēkas, kuru apbūves platība pārsniedz dzīvokļu ēkas platību. Patvaļīgā apbūve tika un tiek turpināta veikt apzināti ar mērķi piespiedu kārtā atsavināt (bez zemes īpašnieka piekrišanas) pēc iespējas lielāku zemes gabalu. Bez tam dzīvokļu māja ir avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi un vidi degradējoša būve, kas netiek apdzīvota. Tāda pat stāvoklī ir palīgēkas.

Lēmumā ir norādīts, ka dzīvojamai mājai FNZG platība nedrīkst būt mazāka par 1258 m<sup>2</sup>, bet faktiski ar Lēmumu ir noteikta 3 reizes lielāka platība – 4951 m<sup>2</sup>. Nav saprotams, kāpēc Pašvaldība ir noteikusi FNZG platību lielāku nekā pieļaujamais minimums. Šāds lēmums ir klaji nesamērīgs un netaisnīgs.

Ņemot vērā iepriekš minēto, [...] lūdz atcelt Lēmumu un noteikt FNZG 1050 m<sup>2</sup> platībā, tajā iekļaujot tikai dzīvojamās mājas ēku.

## **Faktu konstatējums**

Skatot jautājumu, Pašvaldība konstatē:

1. Pašvaldībā 17.03.2023. saņemts Zemes vienības īpašnieces [...] iesniegums (Pašvaldībā reģistrēts ar Nr. 4.1.8.3/23/2273) ar lūgumu noteikt Dzīvojamās mājas FNZG Zemes vienībā.
2. Dzīvojamā māja sastāv no diviem dzīvokļiem, kuri sākotnēji ir nošķirti (privatizēti) no SIA "KOCĒNI" mantas saskaņā ar likuma "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" 19.pantu (23.11.1992. un 12.08.1992.vienošanās).
3. Dzīvojamā māja atrodas uz [...] piederošās Zemes vienības, kuras kopējā platība ir 2,15 ha. Zemes vienības īpašumtiesības ir ierakstītas Kocēnu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10000050741.
4. Ievērojot Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 62.pantā noteikto pienākumu noskaidrot un izvērtēt administratīvā procesa dalībnieku viedokli, 04.08.2023. Pašvaldībā tika uzklauts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un Zemes vienības īpašnieces viedoklis saistībā ar iespējamo funkcionāli nepieciešamo zemes gabala noteikšanu.
5. Iesniegumu izskatīšanas rezultātā ar Pašvaldības Komisijas Lēmumu tika noteikts Dzīvojamai mājai FNZG 4951 m<sup>2</sup> platībā, kurš atrodas uz Zemes vienības, tā robežas nosakot atbilstoši Lēmuma grafiskajam pielikumam. Ar lēmumu vienlaikus tika arī noteikts FNZG nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701).
6. Atbilstoši APL 76.panta pirmajai daļai administratīvo aktu var apstrīdēt adresāts. Lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam vai trešajai personai, iestāde noskaidro un izvērtē adresāta vai trešās personas viedokli un argumentus šajā lietā (APL 62.panta pirmā daļa).

7. Pašvaldība ar 28.03.2024. lēmumu Nr.4.1.8.3/24/1993 pagarināja lēmumu par administratīvā akta izdošanas termiņu līdz 30.05.2024. (ieskaitot), kā arī uzaicināja apstrīdēšanas iesnieguma iesniedzēju piedalīties Pašvaldības domes Tautsaimniecības un attīstības komitejas 23.05.2024. sēdī, lai izteiktu savu viedokli un argumentus izskatāmajā lietā.
8. Iesniedzēja – [...] Pašvaldības apvienotajā komitejā 23.05.2024. sēdē norādīja, ka uztur spēkā savu apstrīdēšanas iesniegumu ar tajā norādītajiem argumentiem.

### Lēmuma pamatojums

9. Saskaņā ar Pašvaldības Komisijas nolikuma, kas apstiprināts ar Pašvaldības domes 29.06.2023. lēmumu Nr.297 (protokols Nr.9, 29.§) 5.1.punktu, Komisijas pieņemto lēmumu var apstrīdēt Pašvaldības domē.
10. 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.
11. No iesniedzēja iesnieguma secināms, ka iesniedzēja apstrīd Dzīvojamai mājai ar Komisijas Lēmumu noteikto FNZG platību, neapstrīdot Pašvaldības tiesības un pienākumu noteikt FNZG tām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kuras atrodas uz privātpersonai piederošas zemes.
12. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 20.punkts nosaka, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā. Savukārt šī likuma 28.panta otrā daļa paredz, ka, nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārējo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus, it sevišķi: 1) esošo apbūvi; 2) apbūves parametrus; 3) pagalmu plānošanas noteikumus; 4) to, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu u.c.; 5) to, lai pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas zemes gabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.
13. Savukārt MKN 522 4.punkts paredz, ka, nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju.
14. Ievērojot normatīvajos aktos noteikto attiecībā uz FNZG noteikšanu, Pašvaldības Komisija secīgi izvērtēja visus aspektus, kas ietekmē FNZG platības noteikšanu:

14.1. Esošā apbūve. Atbilstoši Pašvaldības rīcībā esošajai informācijai (Valmieras novada Būvvaldes apsekojums un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (NEKIP) dati) pie Dzīvojamās mājas atrodas sekojošas palīgēkas: šķūnis, kadastra apzīmējums 9664 002 0088 006; pēc adreses norādīts, kā "Tožas 3", kaut gan faktiski piederīgs Dzīvojamai mājai. Pēc NEKIP datiem būve uzsākta ekspluatēt 01.09.1960.; pirts, kadastra apzīmējums 9664 002 0088 007; pēc adreses norādīts, kā "Tožas 3", kaut gan faktiski piederīgs Dzīvojamai mājai. Pēc NEKIP datiem būve uzsākta ekspluatēt 01.09.1970.; šķūnis, kadastra apzīmējums 9664 002 0088 008; pēc adreses norādīts, kā "Tožas 3", kaut gan faktiski piederīgs Dzīvojamai mājai. Pēc NEKIP datiem būve uzsākta ekspluatēt 01.09.1960.; kūts, kadastra apzīmējums 9664 002 0088 003; pēc adreses norādīts, kā "Tožas 3", kaut gan faktiski piederīgs Dzīvojamai mājai. Pēc NEKIP datiem būve uzsākta ekspluatēt 01.09.1960.; pie kūts ir piebūvēti šķūnīši; gan kūts, gan šķūnīši šobrīd ir avārijas stāvoklī (iebrukuši jumti); pagrabs, kadastra apzīmējums 9664 002 0088 004; pēc adreses norādīts, kā "Tožas 3", kaut gan faktiski piederīgs Dzīvojamai mājai. Pēc NEKIP datiem būve uzsākta ekspluatēt 01.09.1960.; šobrīd ir palikuši tikai pagraba pamati; siltumnīca, kas atrodas blakus pirtij un nav fiksēta Valsts zemes dienesta informācijas sistēmā; izbūvēta laika periodā no 2003. līdz 2005.gadam; šobrīd atrodas avārijas stāvoklī (sagriezusies garenvirzienā); nojume, kas atrodas blakus šķūnim ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0088 008 un nav fiksēta Valsts zemes dienesta informācijas sistēmā; izbūvēta laika posmā no 2010. līdz 2011.gadam; siltumnīca, kas atrodas blakus kūtij un nav fiksēta Valsts zemes dienesta informācijas sistēmā; izbūvēta laika posmā no 2013.gada līdz 2015.gadam; šķūnis, kas atrodas blakus šķūnim ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0088 006 un nav fiksēts Valsts zemes dienesta informācijas sistēmā; atrodas pirmsavārijas

stāvoklī (atsevišķās zonās nav jumta segumu un ir sagāzies garenvirzienā); vizuāli piekritīgs ēkām, kas sāktas ekspluatēt no 1960.-1980.gadam; šķūnis, kas atrodas blakus kūtij un nav fiksēts Valsts zemes dienesta informācijas sistēmā; vizuāli ekspluatācijas laiks piekritīgs kūtij (no 01.09.1960.). Nevienas no Dzīvojamās mājas palīgēkām īpašumtiesības nav nostiprinātas Zemesgrāmatā, kā arī tām nav būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā izstrādātas dokumentācijas, kas apliecinātu to būvniecības likumību. Atbilstoši Valmieras novada Būvvaldes atzinumam, NEKIP un Valsts zemes dienesta datiem Dzīvojamās mājas platība ir 114 m<sup>2</sup> un tās ekspluatācija ir uzsākta 01.04.1960., būves ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0088 006 (šķūnis) platība ir 69,90 m<sup>2</sup> un tās ekspluatācija ir uzsākta 01.09.1960., būves ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0088 007 (pirts) platība ir 16,70 m<sup>2</sup> un tās ekspluatācija ir uzsākta 01.09.1970., būves ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0088 008 (šķūnis) platība ir 23,80 m<sup>2</sup> un tās ekspluatācija ir uzsākta 01.09.1960., būves ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0088 003 (kūts) platība ir 45,0 m<sup>2</sup> un tās ekspluatācija ir uzsākta 01.09.1960., būves ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0088 004 (pagrabs) platība ir 48,0 m<sup>2</sup> un tās ekspluatācija ir uzsākta 01.10.1960.. No minētā secināms, ka šīs būves ekspluatācijas uzsākšanas periods ir pirms Dzīvojamās mājas dzīvokļu privatizācijas. Saskaņā ar tiesu praksē nostiprinātajām atziņām pirms 05.04.1993. būvētu būvju tiesiskums netiek pārvērtēts un tiek atļauta īpašuma tiesību reģistrācija (*Administratīvās apgabaltiesas 15.05.2012. spriedums lietā Nr.A421006909*). Tiesu praksē nostiprinātais princips skaidrojams ar tiesiskās stabilitātes principu un normatīvo aktu spēkā stāšanās brīdi – 05.04.1993. stājās spēkā Zemesgrāmatu likums, savukārt 10.08.1995., stājoties spēkā Būvniecības likumam, un 01.07.1997., stājoties spēkā Vispārīgajiem būvnoteikumiem, tika ieviestas izmaiņas būvniecības uzsākšanai nepieciešamajos priekšnoteikumos. Attiecīgi būvniecību, kura veikta līdz minētā regulējuma spēkā stāšanās brīdim, nav pamata pārvērtēt. Ievērojot šo, Pašvaldībai nav pamata apšaubīt, ka līdz Dzīvojamās mājas dzīvokļu privatizācijas brīdim veiktā palīgēku apbūve ir īstenota, veidojot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo palīgēku kopumu. Ievērojot minēto, nosakot Dzīvojamai mājai FNZG, ir ņemta vērā tā apbūve, kas veikta līdz Dzīvojamās mājas dzīvokļu privatizācijas brīdim, t.i., funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļaujot būves ar kadastra apzīmējumiem 9664 002 0088 006 (šķūnis), 9664 002 0088 007 (pirts), 9664 002 0088 008 (šķūnis), 9664 002 0088 003 (kūts) un 9664 002 0088 004 (pagrabs).

14.2. Apbūves parametri. Atbilstoši saistošo noteikumu Nr.32/2013 "Kocēnu novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – Saistošie noteikumi Nr.32), kas apstiprināti ar Kocēnu novada pašvaldības domes 13.11.2013. sēdes lēmumu Nr.6 (1§), grafiskajam pielikumam, Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids ir Lauksaimniecības teritorija. Ņemot vērā, ka šim plānotajam (atļautajam) izmantošanas veidam Saistošie noteikumi Nr.32 nenosaka skaitliskus apbūves parametrus, Komisija, ievērojot APL 15.panta divpadsmitajā daļā nostiprināto juridiskās obstrukcijas aizlieguma principu, Dzīvojamās mājas FNZG apbūves parametru noteikšanai izmantoja pēc funkcionalitātes un būtības atbilstošāko plānoto (atļauto) izmantošanas veidu - Lauku apbūves teritorija, kurā saskaņā ar Saistošo noteikumu Nr.32 338.punktu zemes vienības maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 30%. Ievērojot minēto, tika noteikts, ka Dzīvojamai mājai FNZG platība nedrīkst būt mazāka par 1258 m<sup>2</sup>.

14.3. Piekļuve. Ievērojot, ka Zemes vienība pieguļ valsts vietējam autoceļam V215 Dūķeri – Ķelpi, racionālākais piekļuves veids Dzīvojamai mājai ir no šī autoceļa, kā rezultātā Komisija secināja, ka nav nepieciešams vērtēt citus risinājumus piekļuves transporta infrastruktūrai.

14.4. Dzīvojamās mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie elementi. Dzīvojamā mājai ir šādi labiekārtojuma elementi: ūdensapgāde – aka, kanalizācija – decentralizēta; siltumapgāde – malkas apkure. Ievērojot šo un pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.pantā noteikto FZNG skaidrojumu, secināms, ka Dzīvojamai mājai ir nosakāms tik liels funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, lai uz tā būtu iespējams izvietot Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamas palīgēkas – malkas šķūni, aku un kanalizācijas risinājumam nepieciešamo būvi, t.i., nodrošinātu, ka FNZG ietver dzīvojamās mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamos infrastruktūras un labiekārtojuma elementus.

- 14.5. Kvartāla plānošana. Ievērojot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 85.panta otro daļu, kura nosaka, ka, ja ir saņemts kaut viens ierosinājums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, pašvaldība vienlaikus izvērtē arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās, Komisija FNZG noteikšanā ņēma vērā arī dzīvojamām mājām "Tožas 3", "Tožas 5", "Tožas 7", "Tožas 9", "Tožas 10", "Tožas 11", "Tožas 12", "Tožas 13" un "Tožas 14" noteikto FNZG, lai veidotu vienotu kvartālu.
- 14.6. Robežu noteikšanas nosacījumi. Veicot robežu noteikšanu, Komisija ievēroja Ministru kabineta 2016.gada 2.augusta noteikumu Nr.505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" 6.punktu, kas nosaka, ka zemes vienības robežu posmus projektē pa izliektiem apvidus lineāriem objektiem vai kā taisnu iedomātu līniju bez lauzumiem, ievērojot esošo apbūvi, robežu pagrieziena leņķus veidojot pēc iespējas tuvāk 90 grādiem; kā arī Saistošo noteikumu Nr.32 63.punktu, kas nosaka, ka ēkas un būves izvieta ne tuvāk kā 4 m no zemes vienības robežām.
- 14.7. Atlikusī Zemes vienības daļa. Pieņemot Lēmumu, Komisija ir vērtējusi, ka Zemes vienības, kuras kopējā platība ir 2,15 ha, pēc Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas, atlikušās daļas izmantošana atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim (lauksaimniecības zeme) ir iespējama.
15. Ievērojot iepriekš minēto aspektu izvērtējumu, Komisija noteica Dzīvojamās mājas FNZG, tā, lai tiktu ievēroti visi FNZG noteikšanas elementi un priekšnoteikumi.
16. Attiecībā uz Zemes vienības īpašnieces apstrīdēšanas iesniegumā norādīto par īpašumtiesību ierobežošanas samērīgumu un vispārīgo tiesību principu pārkāpšanu (saistībā ar īpašuma tiesību aprobežošanu), Pašvaldība norāda, ka apstrīdētais Lēmums neregulē īpašuma piespiedu atsavināšanas jautājumus, kas ir Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likuma regulējuma objekts. Ar apstrīdēto Lēmumu tiek noteikta dzīvojamās mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamā FNZG robežas un platība, balstoties uz tiem normatīvajiem aktiem, kuri regulē FNZG noteikšanu, t.sk., tā noteikšanā izvērtējamo elementu un aspektu kopumu. Vienlaikus jāņem vērā, ka likumdevējs, pieņemot Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas likumu, kurš paredz piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas institūtu, ir veicis pamattiesības – īpašuma tiesību, ierobežošanas izvērtēšanu<sup>1</sup>.
17. Atbilstoši Saistošo noteikumu Nr.32 42.punktam, sadalot zemes īpašumus lauku teritorijās (ārpus ciemiem), jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība ir 2 ha. Līdz ar to nav pamatots Zemes vienības īpašnieces apstrīdēšanas iesniegumā norādītais, ka ar Lēmumu noteiktā FNZG platība ir lielāka par minimālo. Savukārt Lēmumā veiktais FNZG minimālās platības (1258 m<sup>2</sup>) aprēķins ir veikts, vērtējot tikai vienu no FNZG noteikšanas aspektiem – apbūves blīvumu, taču, nosakot galīgo FNZG platību, ir ņemts vērā viss apstākļu un vērtējamo aspektu kopums (t.sk, esošā apbūve, kvartāla plānojums, robežu noteikšanas nosacījumi, mājas funkcionēšanai nepieciešamie elementi u.c.).
18. Attiecībā uz Zemes vienības īpašnieces apstrīdēšanas iesniegumā norādītajiem argumentiem par palīgēku piederību un esību Zemes vienības īpašnieces tiesiskajā valdījumā, konstatējams tālāk norādītais. Ņemot vērā, ka Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētām palīgēkām bija reģistrēts statuss "nepieder zemes īpašniekam", par būvju lietotāju tika reģistrēta [...], pamatojoties uz Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 7.panta trešās daļas 2.punktu, kas nosaka, ka par būvju lietotāju atzīstama persona, kura ir tiesīga ierosināt noteikšanu, bet nav iesniegusi dokumentus par būvju piederību, savukārt šī likuma 24.panta pirmās daļas 8.punkts nosaka, ka zemes īpašnieks ir tiesīgs ierosināt nekustamā īpašuma objekta noteikšanu attiecībā uz būvēm ar nenoskaidrotu piederību, kuras atrodas uz viņam piederošas zemes. No minētā secināms, ka apstrīdēšanas iesniegumā norādītais statuss "tiesiskais valdītājs" attiecībā uz palīgēkām norādīts neprecīzi un nenozīmē ne Zemes vienības īpašnieces valdījuma, ne īpašumtiesības uz minētajām ēkām. Tāpat jāņem vērā, ka likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.punkts paredz izņēmumu Civillikuma 968.pantā noteiktajai prezumpcijai, nosakot, ka Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar

<sup>1</sup> Sk.Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma anotāciju. Pieejama: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/B7416132C6813ED8C225835B0058CA25?OpenDocument>

zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ir viens no šādiem nosacījumiem - ēkas uzceltas uz zemes, kas atbilstoši likumiem piešķirta šim nolūkam, iegūta darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas (1992.gada 1.septembra), bet zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam) vai arī zeme piekrīt vai pieder valstij vai pašvaldībai. Ievērojot minēto, Pašvaldības Komisija, nosakot FNZG, ņēma vērā palīgēkas, kas ir būvētas līdz Dzīvojamās mājas privatizācijai.

19. Ņemot vērā visu iepriekš minēto, Pašvaldības dome secina, ka Komisijas Lēmums ir grozāms, samazinot Dzīvojamās mājas FNZG platību, lai nodrošinātu, ka FNZG robeža veido taisnu līniju bez izvirzījumiem kvartāla ("Tožas 1", "Tožas 3", Tožas 5") ietvaros, savukārt FNZG dienvidrietumu malā esošā būve (pirts) ar kadastra apzīmējumu 9664 002 0088 007 nav ietverama Dzīvojamai mājai noteiktajā FNZG.
20. Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 6.panta otrās daļas 2. punktā ir noteikts pienākums Pašvaldībai pieņemt lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā ietilpstošās zemes vienības nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem. Ievērojot šo un ņemot vērā, ka Lēmumā ir norādīts tikai FZNG nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, nepieciešams papildus noteikt visas Zemes vienības lietošanas mērķi.

## Lēmums

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz APL 81.panta pirmo daļu un otrās daļas 4.punktu, Pašvaldības nolikuma 73.punktu, Pašvaldības komiteju apvienotās sēdes 23.05.2024. atzinumu, Pašvaldības Tautsaimniecības un attīstības komitejas sēdes 13.06.2024. atzinumu,

Pašvaldības dome, balsojot: ar 17 balsīm "Par" (Andrejs Gluhovs, Andris Klepers, Edgars Grandāns, Edvīns Straume, Guna Ķibere, Guntars Štrombergs, Guntis Gladkins, Jānis Baiks, Jānis Dainis, Jānis Upenieks, Kaspars Kļaviņš, Mareks Bērziņš, Marika Grūsle, Reinis Muižnieks, Ričards Gailums, Uldis Jansons, Vugars Ēcmanis), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, nolēm:

1. izteikt Lēmuma nolemjošās daļas 1.punktā noteikto pielikumu jaunā redakcijā;
2. aizstāt Lēmuma nolemjošās daļas 2.punktā skaitli "4951" ar skaitli "4645";
3. izteikt Lēmuma nolemjošās daļas 3.punktu jaunā redakcijā:
  - "3. Noteikt šādus Zemes vienības nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
  - vienkārtīga un divkārtīga daudzdzīvokļu māju apbūve (kods 0701) - 4645 m<sup>2</sup>;
  - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība - 16855 m<sup>2</sup>.

Pielikumā: "Dzīvojamās mājas "Tožas 5", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala projekts" uz 1 lappuses.

## Atsevišķs piemēroto tiesību normu uzskaitījums

1. Administratīvā procesa likuma 62.pants, 76.panta pirmā daļa, 81.panta pirmā daļa un otrās daļas 4.punkts;
2. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 20.punkts, 28.panta otrā daļa; 85.panta otrā daļa;
3. Civillikuma 968. un 973.pants;
4. Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.punkts;
5. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 7.panta trešās daļas 2.punkts, 24.panta pirmās daļas 8.punkts;
6. Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 6.panta otrās daļas 2.punkts;
7. Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumu Nr.522 "Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība" 4., 5.punkts;

8. Ministru kabineta 2016.gada 2.augusta noteikumu Nr.505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" 6.punkts;
9. Saistošie noteikumu Nr.32/2013 "Kocēnu novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", kas apstiprināti ar Kocēnu novada pašvaldības domes 13.11.2013. sēdes lēmumu Nr.6 (1§), grafiskais pielikums un Teritorijas un izmantošanas noteikumu 42. un 63.punkts;
10. Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisijas nolikuma 5.1.punkts.

### **Izvērtētā dokumentācija**

1. Pašvaldības Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas komisijas 09.01.2024. lēmums Nr.6 (protokols Nr.1, 7.§) "Par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu daudzdzīvokļu mājai "Tožas 5", Kocēnu pagastā, Valmieras novadā";
2. [...] 13.03.2024. apstrīdēšanas iesniegums (saņemts Pašvaldībā 14.03.2024. un reģistrēts ar Nr.3.35.3/24/11);
3. Valmieras novada Būvvaldes 17.01.2023. atzinums par būves pārbaudi Nr.BIS-BV-19.9-2023-321;
4. Valmieras novada Būvvaldes 16.06.2023. lēmums Nr.BIS-BV-5.12-2023-266.

Lēmums stājas spēkā ar tā paziņošanas brīdi. Saskaņā ar Paziņošanas likuma 8.panta otro daļu dokuments, kas paziņots kā vienkāršs pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu astotajā dienā no dienas, kad tas iestādē reģistrēts kā nosūtāmais dokuments, savukārt 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

*(personiskais paraksts)*

Jānis Baiks