**Ādažu novada pašvaldības domes**

**Attīstības komitejas 12.03.2025. sēdei**

Ādažos, Ādažu novadā

sagatavotājs: D. Čūriška

ziņotāji: D. Čūriška, A. Grikmanis,

L. Bernāns, I. Pērkone

**INFORMATĪVS ZIŅOJUMS II**

**Par pašvaldībā saņemto priekšlikumu Ērgļu ielas, Kalngalē, Carnikavas pag., Ādažu novadā zemes daļas atsavināšanai vai iznomāšanai**

**[1.]** Domes **Attīstības komitejas 12.02.2025. sēdē** tika **izskatīts** Ādažu novada Būvvaldes sagatavots **informatīvs ziņojums** **par** nekustamā īpašuma Bezdelīgu ielā 1, Kalngalē, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kadastra Nr. 8052 007 0036, zemes vienības kadastra apzīmējums 8052 007 0036) kopīpašnieču **J. K. un M. B.** (uz pilnvaras pamata pārstāv J. K. (turpmāk – kopīpašnieces))04.12.2024. **iesniegumu** (reģ. pašvaldībā ar Nr. ĀNP/1-11-1/24/6624 (iesniegums – 1. pielikums)).

Iesniegumā **izteikts priekšlikums par** **pašvaldības** nekustamā īpašuma Ērgļu iela, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu nov. (kadastra Nr. 8052 007 0682), sastāvā ietilpstošās **zemes vienības** ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0682 **daļas apmēram 205 m2 platībā** (zemes daļas grafiskais attēlojums – 2. pielikums) **iznomāšanu** kopīpašniecēm **ilgtermiņā** (uz 10 gadiem vai vairāk) **vai atsavināšanu** viņām kā pirmpirkuma tiesīgajām personām.

**[2.]** Pirms kopīpašnieču iesnieguma izskatīšanas Attīstības komitejas 12.02.2025. sēdē tas **tika izskatīts Tehniskās komisijas 16.12.2024. sēdē** (protokols Nr. 33, DVS reģ. Nr. ĀNP/1-7-21/25/1). Komisija uzdeva Būvvaldei sagatavot informatīvu ziņojumu par saņemto priekšlikumu tā izskatīšanai Attīstības komitejas sēdē.

**[3.]** **Attīstības komitejas 12.02.2025. sēdē** **izskatītais ziņojums** (ziņojums – 3. pielikums):

1. *“Ar Carnikavas pagasta TDP 20. sasaukuma 4. sesijas 31.08.1992. lēmumu, zeme Bezdelīgu iela 1, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu novads piešķirta lietošanā;*
2. *Ar Carnikavas pagasta TDP 20.sasaukuma 8.sesijas 11.03.1994 lēmumu zeme (pielikumā Kadastra kartes izdruka) piešķirta īpašumā par samaksu;*
3. *Pašvaldībai pieder nekustamais īpašums “Ērgļu iela” (kadastra Nr. 8052 007 0682), kas atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajai plānotajai (atļautajai) izmantošanai, atrodas Transporta infrastruktūras teritorijā. Tas noteikts, lai nodrošinātu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru, maģistrālo inženiertīklu ekspluatācijas un attīstības iespējas.*
4. *Pašvaldībai piederošā Ērgļu ielas daļa aptuveni 205 m2 platībā pie zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0036, Bezdelīgu iela 1, Kalngale, Carnikavas pag., Ādažu novads, ir nelikumīgi iežogota (ir žogs) un apbūvēta ar divām ēkām. Ēkām nav kadastra apzīmējuma.*
5. *Ar Carnikavas TDP 07.07.1993. lēmumu Nr. 71 (pielikumā) šajā apvidū (to neprecizējot) atļauts uzstādīt tirdzniecības kiosku, tā tehnisko dokumentāciju saskaņojot ar Carnikavas pagasta arhitektu. Būvvaldes arhīvā informācija par saskaņojumiem nav pieejama;*
6. *Par ēku patvaļīgu būvniecību Carnikavas Būvvalde 2008. gadā sastādīja administratīvo pārkāpumu protokolu, Carnikavas novada Administratīvā komisija uzlika sodu par patvaļīgu būvniecību – 1000 Ls. Tika ierosināta tiesvedība par soda apmēra samazināšanu. Administratīvās apgabaltiesas 01.12.2011. spriedums (lieta Nr. A42729608, 143/AA43-1107-11/15) lietā par “Bezdelīgu iela 1” īpašnieces saukšanu pie administratīvās atbildības pēc Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 152. panta otrās daļas par patvaļīgu būvniecības darbu veikšanu uz pašvaldībai piekrītošas zemes. Tiesa atzina, ka ir nelikumīgas būves, bet samazināja sodu uz 800 Ls, spiedums ir spēkā esošs (tiesas spriedums pielikumā).*
7. *Persona pret kuru sastādīts administratīvā pārkāpuma protokols ir mirusi, pēc vairāku gadu mantojuma lietas kārtošanas, pamatojoties uz mantojuma apliecību, nekustamais īpašums pieder divām personām, katrai 1/2.*
8. *Nekustamo īpašumu būvvalde vairāk kārtīgi apsekojusi, t.sk. 18.06.2024. Konstatēts, ka īpašuma teritorija ir nožogota ārpus tās robežas un tādējādi daļa īpašuma (235 kv/m), viena Ēka pilnā apjomā, viena Ēka daļēji atrodas uz Ādažu pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma Ērgļu iela, kadastra apzīmējums 80520070682 (apsekošanas akts pielikumā).* ***Abām ēkām ir patvaļīgas būvniecības pazīmes, līdz ar ko nav tiesiska pamata iznomāt vai atsavināt iesniedzējām pašvaldībai piederošo zemi zem būvēm.***
9. ***Saskaņā ar spēkā esošo regulējumu, būtu jāpieņem domes lēmums, ar kuru iesniedzējām tiek atteikts iznomāt un atsavināt pašvaldībai piederošo zemi, uz kuras patvaļīgi izbūvētas būves. Par pieņemto lēmumu informējama iesniedzēja, nosakot termiņu, līdz kuram labprātīgi nojaucamas patvaļīgās būves un atbrīvojama pašvaldības zeme. Ja minētās darbības labprātīgi netiek veiktas, Būvvaldē uzsākams administratīvais process par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu.***
10. *Iesniegumi no nekustamā īpašuma Bezdelīgu iela 1 kopīpašniekiem ar lūgumu* *atļaut atsavināt pašvaldības zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 80520070682 daļu apmēram 205 m2 saņemti 04.01.2024. (sniegta atbilde) un 04.12.2024 (nosūtīta informācija par termiņa pagarinājumu).*
11. *Bez nekustamā īpašuma Bezdelīgu iela 1, īpašniecēm Kalngalē pieder arī nekustamais īpašums Ērgļu iela 1A (kadastra Nr. 8052 007 0847, karte pielikumā), kura daļu savā iesniegumā tā iesniedzējas piedāvā maiņai. Maiņai piedāvātā teritorija Ērgļu iela 1A atrodas blakus reģionālajam autoceļam P1 (Rīga – Carnikava – Ādaži), Ērgļu ielai un Vanagu ielai, pa kuru iedzīvotāji dodas, lai nokļūtu līdz dzelzceļa pieturas vietai “Kalngale” un jūras krastmalai. Tajā nav plānots īstenot kādu no pašvaldības projektiem. Ņemot vērā to, ka maiņai prasītā teritorija platības ziņā ir būtiski mazāka nekā zemes vienība ar kadastra Nr. 8052 007 0847, var secināt, ka maiņai tiek piedāvāta neliela daļa no Ērgļu ielas 1A teritorijas. Šīs teritorijas daļas turpmākai izmantošanai sabiedrības vajadzībām būtu jāveic papildus ieguldījumi, lai nodrošinātu iedzīvotāju drošību, pasargātu to no autoceļu trokšņiem, kā arī ierīkotu infrastruktūru sabiedrības aktivitātēm. Jāņem vērā, ka Kalngalē Cīruļu ielā iedzīvotājiem jau ir pieejams brīvā laika pavadīšanas centrs “Kadiķis”, bērnu rotaļu laukums, kā arī laukums pasākumu organizēšanai. Domājot par pašvaldības līdzekļu ieguldīšanu kopienu pulcēšanās vietu vai citas infrastruktūras attīstībai prioritāri būtu jāsekmē šādu vietu izveide ciemos, kur tas vēl nav nodrošināts.*
12. *No Carnikavas komunālservisa saņemta informācija, ka 5 gadu termiņā neplāno veikt ielas pārbūves darbus.*

*Iespējamā rīcība:*

*1) Būvvalde aicina labprātīgi atbrīvot teritoriju, ja tas nenotiek, uzsāk piespiedu žoga ēku nojaukšanas procesu;*

*2) Tiek izskatīta zemes maiņas iespēja.”*

**[4.]** **Attīstības komiteja 12.02.2025. sēdē** **izskatīja ziņojumu un nolēma:**

* **uzdot** pašvaldības Centrālās pārvaldes **Nekustamā īpašuma nodaļai** **sagatavot informāciju par iespējām atsavināt vai iznomāt** pašvaldībai piederošā īpašuma **zemes daļu Ērgļu ielā**, Kalngalē, Carnikavas pagastā **atkārtoti**, pieaicinot ieinteresētās puses;
* **virzīt** jautājumu **izskatīšanai Tehniskās komisijas sēdē**, pēc kā **skatīt atkārtoti Attīstības komitejas sēdē**.

**[5.]** **Iesniegums tika izskatīts Tehniskās komisijas 05.03.2025. sēdē** (protokols Nr. 37, DVS reģ. Nr. ĀNP/1-7-21/25/5). Komisijas locekļi, atkārtoti izvērtējot lietas tiesiskos un faktiskos apstākļus, **secināja, ka** **nav likumiska pamata** pašvaldībai piederošās **zemes daļu Ērgļu ielā**, Kalngalē, kopīpašniecēm **ne nodot nomas lietošanā, ne atsavināt**.

**[5.1.]** Publiskas personas mantas atsavināšanas **likuma** (turpmāk – Likums) **38. panta pirmā daļa** noteic, ka **publiskas personas nekustamo īpašumu var mainīt pret līdzvērtīgu nekustamo īpašumu, kas nepieciešams publiskas personas funkciju izpildes nodrošināšanai**.

**Pirms Tehniskās komisijas 05.03.2025. sēdes** **Attīstības un projektu nodaļai** 25.02.2025. **atkārtoti tika lūgts sniegt viedokli** par to, vai kādu pašvaldības funkciju izpildes nodrošināšanai, tai skaitā, projekta īstenošanai, piemēram, veloceliņa izbūvei Carnikavas pagastā, ir nepieciešama kopīpašniecēm piederoša nekustamā īpašuma Ērgļu iela 1A, Kalngale, sastāvā ietilpstoša zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0847 vai tās daļa.

Attīstības un projektu nodaļa norādīja, ka **savu viedokli jau sniegusi Attīstības komitejas 12.02.2025. sēdei sagatavotā informatīvā ziņojuma 11. punktā**. Papildus norāda, ka **Ērgļu iela 1A teritorijā pašvaldībai nav plānots īstenot kādu no projektiem**. Velo celiņš ir izprojektēts un tiks īstenots citā zemes gabalā un Ērgļu ielas 1A teritorijas daļā nekas nav plānots. Arī Attīstības programmā nav noteikts pasākums, kura īstenošana būtu plānota Ērgļu iela 1A teritorijā.

**[5.2.]** **Likuma 4.panta pirmā daļa** noteic, ka **atvasinātas publiskas personas mantas atsavināšanu var ierosināt, ja tā nav nepieciešama attiecīgai atvasinātai publiskai personai vai tās iestādēm to funkciju nodrošināšanai**.

**Pirms Tehniskās komisijas 05.03.2025. sēdes** pašvaldības aģentūrai **“Carnikavas komunālserviss”** (turpmāk – Aģentūra), kā pašvaldības nekustamo īpašumu pārvaldītājai un apsaimniekotājai, 25.02.2025. **atkārtoti tika lūgts sniegt viedokli** par to, vai pašvaldības īpašumā esošās Ērgļu ielas Kalngalē zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0682 daļa aptuveni 205 kv.m. platībā, kura atrodas pie kopīpašniecēm piederoša īpašuma Bezdelīgu iela 1, Kalngale (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0036), un ir nelikumīgi iežogota, ir/nav nepieciešama pašvaldībai tās funkciju nodrošināšanai (jo īpaši, bet ne tikai, pašvaldības funkcijas - gādāt par pašvaldības īpašumā esošo ceļu būvniecību, uzturēšanu un pārvaldību - nodrošināšanai).

**Aģentūra norādīja, ka** **pašreizējā situācijā esošais žogs netraucē satiksmes organizāciju vai infrastruktūras uzturēšanu**. Tomēr, **ņemot vērā iespējamās nākotnes attīstības vajadzības**, piemēram, caurtekas pārbūvi vai gājēju ietves izbūvi, šī **zemes vienība varētu kļūt nozīmīga infrastruktūras attīstībai un pašvaldības funkciju nodrošināšanai**.

Aģentūras ceļu inženieris norādījis, ka Ērgļu **ielas teritorija ielu sarkano līniju robežās ir nepieciešama pašvaldības funkciju nodrošināšanai turpmāk nākotnē**, kad tiktu veikta Ērgļu ielas pārbūve.

**[6.] Pašvaldības Ērgļu ielas zemes vienības teritorijas daļa aptuveni 205 m2 platībā** **pie** **kopīpašniecēm piederošās** zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 8052 007 0036 **Bezdelīgu ielā 1**, Kalngalē, **ir** **nelikumīgi iežogota un apbūvēta ar divām ēkām**. Šo **ēku nelikumīgu celtniecību apliecina Administratīvās apgabaltiesas 01.12.2011. spriedums** (lieta Nr. A42729608, 143/AA43-1107-11/15 (spriedums – 4. pielikums)) lietā par Bezdelīgu iela 1 iepriekšējās īpašnieces saukšanu pie administratīvās atbildības pēc Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 152. panta otrās daļas par patvaļīgu būvniecības darbu veikšanu uz pašvaldībai piekrītošas zemes. Šis **tiesas spriedums nav pārsūdzams un stājies spēkā** tā sastādīšanas dienā.

**[6.1.]** Kopīpašnieces iesniegumā norāda, ka viena no palīgēkām, iespējams Ērgļu ielas zemes teritorijā pie Bezdelīgu ielas 1, tika izvietota **pamatojoties uz Carnikavas Tautas deputātu padomes 07.07.1993. lēmumu Nr. 71**, ar kuru juridiskai personai **tika atļauts uzstādīt tirdzniecības kiosku** (tirdzniecībai ar pārtikas precēm, alkoholu un tabakas izstrādājumiem), tā tehnisko dokumentāciju saskaņojot ar Carnikavas pagasta arhitektu. Būvvaldes arhīvā informācija par saskaņojumiem nav pieejama.

Administratīvā apgabaltiesa savā 01.12.2011. **spriedumā** pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, kurā cita starpā **norādīts, ka** juridiskai personai izsniegtās **pašvaldības atļaujas saturs pēc būtības nav vērtējams kā būvniecības atļauja, bet gan kā tirdzniecības atļauja**.

**[7.]** Likuma regulējums vispārīgi noteic publiskas personas rīcību ar tās mantu.

**[7.1.]** Likuma 4. panta ceturtās daļas 3. punkts noteic, ka **atsevišķos gadījumos publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu var ierosināt zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve)**.

**[7.2.]** Likuma 44. panta ceturtā daļa noteic, ka **publiskai personai piederošu zemesgabalu**, uz kura atrodas citai personai (kopīpašniekiem) piederošas ēkas (būves), **var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam** (visiem kopīpašniekiem proporcionāli viņu kopīpašuma daļām).

No Likuma 44. panta ceturtās daļas normas izriet, ka publiskai personai piederošu zemi, uz kuras atrodas ēka (būve), **var pārdot tikai šīs ēkas (būves) īpašniekam**. Savukārt, atbilstoši Civillikuma 994. panta pirmajai daļai, **par** nekustama īpašuma **īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās**.

**No** norādītajām **Likuma normām izriet**, **ka:**

* **persona, kura bez būvprojekta un būvatļaujas patvaļīgi veikusi būvniecību** pašvaldības zemesgabalā **nav tiesīga ierosināt pašvaldības zemesgabala, uz kura atrodas patvaļīgi uzbūvētas ēkas (būves), atsavināšanu**;
* **pašvaldība nav tiesīga atsavināt zemesgabalu, uz kura atrodas zemesgrāmatā neierakstītas**, **patvaļīgi uzbūvētas ēkas (būves)**;
* secīgi **pašvaldība nav tiesīga nodot nomas lietošanā zemi patvaļīgi uzbūvētu ēku uzturēšanai**.

Līdz ar to **nav pamatots iesniegumā paustais kopīpašnieču lūgums atsavināt viņām, kā pirmpirkuma tiesīgām personām, Ērgļu ielas zemes vienības teritorijas daļu** aptuveni 205 m2 platībā uz šīs zemes patvaļīgi uzbūvētu ēku uzturēšanai.

**[8.]** Saskaņā ar Būvvaldes rīcībā esošo informāciju **ēkas, kas atrodas uz Ērgļu ielas zemes vienības teritorijas daļas** aptuveni 205 m2 platībā, **pārkāpj gan būvlaides, gan sarkanās līnijas**. Bezdelīgu iela 1 ir veikta robežu ierādīšana uz fotoplāna pamata, bet pašvaldības **Ērgļu ielai robežas ir instrumentāli uzmērītas**, līdz ar to Bezdelīgu iela 1 robeža ar Ērgļu ielu ir instrumentāli uzmērīta.

**Patvaļīgi uzbūvētajām ēkām** nav piešķirts kadastra apzīmējums. **Vairāk kā pirms 10 gadiem ēkas tika saskaņotas kā īslaicīgas lietošanas un to atrašanās šobrīd uz Ērgļu ielas zemes ir prettiesiska**.

Īslaicīgas lietošanas būve ir būve, kuras ekspluatācijas laiks nav ilgāks par pieciem gadiem un kas jānojauc līdz minētā termiņa beigām.

**[9.]** Ņemot vērā to, kā Likums noteic pašvaldības rīcību ar tās mantu, **pašvaldībai nav tiesiska pamata:**

* **veikt** **Ērgļu ielas zemes vienības daļas** **aptuveni 205 m2 platībā atsavināšanu**, pārdodot vai mainot pret citu līdzvērtīgu nekustamo īpašumu. Ērgļu ielas teritorija ielu sarkano līniju robežās, **ņemot vērā iespējamās nākotnes attīstības vajadzības**, **ir nepieciešama pašvaldības funkciju nodrošināšanai;**
* **nodot nomas lietošanā Ērgļu ielas zemes vienības daļas** **aptuveni 205 m2 platībā uz tās patvaļīgi uzbūvētu ēku uzturēšanai**.

**[10.]** Ņemot vērā iepriekš minēto, pašvaldības Centrālās pārvaldes struktūrvienību un Aģentūras ieskatā **veicamas Attīstības komitejas 12.02.2025. sēdē** **izskatītajā ziņojumā norādītās darbības**:

* **Būvvalde aicina kopīpašnieces labprātīgi atbrīvot Ērgļu ielas zemes vienības teritorijas daļu** **aptuveni 205 m2 platībā**, **bet**
* **ja** Ērgļu ielas zemes vienības teritorijas daļa **netiek atbrīvota labprātīgi**, **uzsākams** **process** patvaļīgi uzbūvētā **žoga un ēku nojaukšanai piespiedu kārtā**.

**Priekšlikums:**

* ***virzīt uz domes 27. marta sēdi domes lēmumprojektu, ar kuru iesniedzējām tiek atteikts iznomāt un atsavināt pašvaldībai piederošo zemi, uz kuras patvaļīgi izbūvētas būves;***
* ***par pieņemto lēmumu informēt iesniedzēju, nosakot termiņu, līdz kuram labprātīgi nojaucamas patvaļīgās būves un atbrīvojama pašvaldības zeme;***
* ***ja minētās darbības labprātīgi netiek veiktas, Būvvaldē uzsākams administratīvais process par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu.***