**LĒMUMS**

Liepājā

|  |  |
| --- | --- |
| 2021.gada 16.decembrī | Nr.491/16  (prot. Nr.16, 42.§) |

Par apstrīdēšanas iesniegumu

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Easy travel lv” un [..] 2021.gada 28.oktobrī iesniedza Liepājas valstspilsētas pašvaldībā iesniegumu, kas reģistrēts 2021.gada 28.oktobrī ar Nr.6691/1.1.4. (turpmāk - Apstrīdēšanas iesniegums), apstrīdot Liepājas pilsētas pašvaldības iestādes “Liepājas pilsētas būvvalde” (turpmāk arī - Būvvalde) 2021.gada 4.oktobra lēmumu Nr.553/1.15.1 “Par atteikumu izsniegt zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumus (Pļavu iela 63, Liepāja)” (turpmāk arī - Lēmums). Iesniedzēji uzskata, ka nekustamā īpašuma Pļavu ielā 63, Liepājā (turpmāk - Nekustamais īpašums), sadalīšanas pieļaujamības izvērtēšanā un Lēmuma pieņemšanā nav ņemts vērā Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk - Noteikumi Nr.240) 12.pantā noteiktais, proti, ja nepieciešams sadalīt kopīpašumā esošu un līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai jau likumīgi apbūvētu zemes vienību vai tādu zemes vienību, kur būvei un zemei ir dažādi īpašnieki, jauno zemes vienību platība drīkst būt mazāka par teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteikto minimālo platību. Savukārt Noteikumu Nr.240 12.1 punktā noteikts, ka, veicot zemes vienības sadalīšanu šo noteikumu 12.punktā minētajos gadījumos, zemes vienībai ar esošo apbūvi platību nosaka atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, iekļaujot teritoriju, kurā atrodas atdalāmā būve vai tās daļa un tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un inženiertīklu elementi. Atlikušā neapbūvētā zemes gabala sīkāka sadale iespējama tikai tad, ja jaunveidojamo zemes vienību platība atbilst teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteiktajai minimālajai platībai. Visu jaunizveidoto zemes vienību turpmākā izmantošana veicama atbilstoši teritorijas plānojumam vai lokālplānojumam. Saskaņā ar Noteikumu Nr.240 13.punktu, veidojot jaunas zemes vienības, nodrošina iespējas piekļūt tām no ceļa vai ielas.

Lēmumā cita starpā norādīts, ka nekustamā īpašuma veidošanas kārtību Liepājas valstspilsētā nosaka Zemes ierīcības likums, Ministru kabineta 2016.gada 2.augusta noteikumi Nr.505 “Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi” (turpmāk - Noteikumi Nr.505) un ar Liepājas pilsētas domes 2012.gada 16.februāra saistošajiem noteikumiem Nr.8 “Par Liepājas pilsētas teritorijas plānojuma saistošās daļas apstiprināšanu” apstiprinātajos Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumos (turpmāk - TIAN) ietvertās prasības, kā arī citi normatīvie akti. Lēmuma pamatojums balstīts uz Zemes ierīcības likuma 7.panta 1.punktu, Noteikumu Nr.505 11.2.apakšpunktu, TIAN 23.punktu (jaunveidojamo zemesgabalu (parceles) platību nosaka ievērojot konkrētās atļautās izmantošanas apbūves rādītājus), 24.4.apakšpunktu (minimālais zemesgabala jaunveidojamās ielas frontes garums ir 18 m), 172.2.apakšpunktu (jaunveidojamā zemesgabala (parceles) minimālā platība, esošās apbūves teritorijās, savrupmājai - 600 m2), 173.1.1.apakšpunktu (savrupmāju apbūves teritorijā maksimālais apbūves blīvums vispārīgā gadījumā ir  30%) un 175.2.apakšpunktu (iekļūšana zemesgabalā jānodrošina caur vienu iebrauktuvi), taču minētajā normatīvu uzskaitījumā iztrūkst norāde vai atsauce uz Noteikumu Nr.240 12.punktu, kas liecina, ka konkrētajā gadījumā Nekustamā īpašuma jeb kopīpašuma sadales priekšlikums nav vērtēts minētā normatīva kontekstā.

Apstrīdēšanas iesniegumā uzsvērts un lūgts ņemt vērā, ka Nekustamā īpašuma sadalīšanas mērķis ir izbeigt kopīpašumu un nodalīt katram kopīpašniekam tā īpašuma daļu, kas atbilst Līgumu noteiktajai lietošanas kārtībai un attiecīgajām zemesgabala daļām. Kopīpašuma domājamo daļu attiecību starp kopīpašniekiem mainīt nav iespējams finansiālu apsvērumu dēļ, līdz ar ko tādejādi nav iespējams palielināt piemēram sabiedrības ar ierobežotu atbildību “Easy travel lv” lietošanā esošā zemesgabala daļu. Apstrīdēšanas iesniegumā tiek vērsta uzmanība, ka kopīpašuma attiecības ierobežo un būtiski apgrūtina Nekustamā īpašuma pienācīgu uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī perspektīvu attīstību, jo, piemēram, no kredītiestādēm tiek liegts finansējums attiecīgā īpašuma sakārtošanai un labiekārtošanai, kamēr Nekustamais īpašums atrodas kopīpašuma statusā. Jaunas apbūves veidošana netiek paredzēta.

Attiecībā uz Būvvaldes speciālistu ieteikumu sadales gadījumā lielākajai zemes vienības daļai (1789,60 m2 platībā) piekļūšanu nodrošināt caur pilsētas pašvaldībai piederošās zemes vienības (kadastra apzīmējums 17000420809) daļu (t.i., caur piebraucamā ceļa atzaru no Pļavu ielas starp nekustamiem īpašumiem Pļavu iela 65 un Pļavu iela 67), Apstrīdēšanas iesniegumā norādīts, ka minētā piebraucamā ceļa platuma un konfigurācijas dēļ pa to nav iespējams nodrošināt ērtu un pienācīgu piekļūšanu zemesgabala daļai no dienvidu puses - ceļa novietojuma dēļ zemes vienībā droši varētu iekļūt tikai ar mazgabarīta transporta līdzekli. Turklāt piebraucamo ceļu jau izmanto nekustamo īpašumu Pļavu iela 67 un Pļavu iela 67A īpašnieki, attiecībā pret kuriem ceļa novietojums ir krietni izdevīgāks, līdz ar ko izmantojams pilnvērtīgi.

Zemesgabals saskaņā ar spēkā esošo Liepājas pilsētas teritorijas plānojumu atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS), taču vēsturiski izveidojušās faktiskās apbūves (ēkas) apjoms un raksturs (savulaik nekustamā īpašuma teritorijā darbojusies pat akmeņkaļu darbnīca) īsti neattaisno savrupmāju apbūvi. Faktiski ēkas lielākā daļa (pie Pļavu ielas) tās agrākā rakstura un funkcijas dēļ kontekstā ar esošās apbūves raksturu konkrētajā kvartālā starp Pļavu ielu, Lauku ielu, Rāvas ielu un Miera ielu vairāk būtu definējama kā neatbilstoša būve.

Apstrīdēšanas iesnieguma iesniedzēji uzskata, ka konkrētā gadījumā, lemjot par zemesgabala sadali, pašvaldībai savas rīcības brīvības ietvaros tomēr bija jāizdara visi lietderības apsvērumi. Taču, izsverot lietderību, iestādei jāņem vērā ne vien samērīguma princips, bet arī citi vispārējie tiesību principi un apstākļi, piemēram, vienlīdzības princips, tiesiskās paļāvības princips, efektivitātes princips u.c. (sk. E.Levits. Ģenerālklauzulas un iestādes (tiesas) rīcības brīvība. Likums un tiesības, 2003, Nr.7).

Zemes vienību sadalīšanu regulē Zemes ierīcības likums, kura mērķis saskaņā ar 2.punktā noteikto ir sekmēt zemes īpašumu sakārtošanu, kā arī zemes resursu ilgtspējīgu izmantošanu, nosakot zemes ierīcības darbu veidus, izpildes kārtību un zemes ierīcībā iesaistīto personu tiesības un pienākumus.

Apstrīdēšanas iesniegumā norādīts, ka šajā gadījumā zemesgabala sadalīšanas priekšlikuma mērķis ir sekmēt Nekustamā īpašuma sakārtošanu, proti, zemesgabala sadalīšanas rezultātā katrs kopīpašnieks atsevišķā īpašumā iegūs to zemesgabala daļu, kurā atrodas ēkas daļas, kas jau iepriekš noteiktas atsevišķā lietošanā. Tādejādi zemes ierīcības rezultātā tiktu tiesiski nostiprināta Nekustamā īpašuma lietošanas kārtība un katrs īpašnieks varētu netraucēti turpināt attīstīt vai apsaimniekot savu īpašuma daļu. Faktiski tiktu izbeigts kopīpašums, nevēršoties tiesā.

Līdz ar to Nekustamā īpašuma kopīpašnieki uzskata, ka konkrētajā gadījumā būtu piemērojams Noteikumu Nr.240 12.punktā noteiktais un būtu pieļaujama atkāpe no TIAN prasībām. Kā norādīts Noteikumu Nr.240 anotācijā, tad 12.punkta pamatmērķis ir veicināt vienota īpašuma veidošanu dalītā īpašuma gadījumos (t.s. kopīpašums), ļaujot sadalīt šādu zemes vienību. Tāpat likumdevējs ir norādījis, ka šīs normas mērķis ir arī atvieglot kopīpašumā esošu īpašumu, t.sk. apbūvētu zemes vienību reālu sadali ārpustiesas kārtībā, veicinot dzīvojamo un nedzīvojamo māju apsaimniekošanu. Tāpat anotācijā norādīts, ka, veicot zemes vienību reālu sadalīšanu, pašvaldībai katrs gadījums jāskata individuāli. Tas nozīmē, ka gadījumā, ja sadalīšanas rezultātā jaunveidojamās zemes vienības platība ir mazāka par teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteikto, ir jāvērtē pieļaujamā atkāpe konkrētā situācijā, ievērojot Administratīvā procesa likuma (turpmāk arī - APL) 8., 9. un 13.pantā noteiktos tiesību normu saprātīgas piemērošanas principu, patvaļas aizlieguma principu un samērīguma principu. Proti, šī tiesību norma piešķir iestādei rīcības brīvību, kas savukārt uzliek tai par pienākumu izdarīt lietderības apsvērumus APL 65. un 66.panta kārtībā, ņemot vērā atsevišķa gadījuma konkrētos apstākļus un atbilstoši likuma mērķim rast lietas apstākļiem atbilstošo risinājumu.

Kā norādīts juridiskajā literatūrā - lai administratīvo aktu uzskatītu par tiesisku, jābūt izvērtētiem visiem APL 66.panta pirmā daļā norādītajiem elementiem. Ja kaut viens no šiem posmiem nav ievērots, administratīvais akts uzskatāms par prettiesisku (Baltais M. Iestādes rīcības brīvība un lietderības apsvērumi.//Administratīvai process: likums, prakse, komentāri. Rakstu krājums. - Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2005.- 47.lpp.).

Tā kā Būvvalde konkrētā gadījumā nav izmantojusi ar Noteikumu Nr.240 12.punktu piešķirto rīcības brīvību, Apstrīdēšanas iesniegumā iesniedzēji uzskata, ka Lēmums ir prettiesisks un atbilstoši APL 81.panta otrās daļas 2.punktam ir atceļams.

Vienlaikus Apstrīdēšanas iesnieguma iesniedzēji lūdz pārskatīt Nekustamā īpašuma sadales priekšlikumu atbilstoši kopīpašuma domājamām daļām un izdot nosacījumus zemes ierīcības projekta izstrādei.

Liepājas valstspilsētas pašvaldības dome (turpmāk arī - Dome) saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 81.panta pirmo daļu kā augstāka iestāde izskata lietu vēlreiz pēc būtības.

Dome konstatē, ka Apstrīdēšanas iesniegumā ir izvirzīts arguments par to, ka Lēmumā nav vērtēts Noteikumu Nr.240 12.punkts.

Lai izvērtētu šīs tiesību normas atbilstību faktiskajai situācijai, vērtējams normas sākotnējais mērķis, respektīvi, ar kādu nolūku tiesību norma ir radīta. Noteikumi Nr.240 ir stājušies spēkā 2013.gada 22.maijā, proti, pirms tika izveidots kopīpašums Nekustamajā īpašumā.

Noteikumu Nr.240 sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumā (anotācijā) kā viena no problēmām, kāpēc tiesību akts tapis, norādīts: “Gan zemes reformas, gan valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas rezultātā, gan arī šī brīža būvniecības normu ietvaros ir izveidojusies situācija, kad daudzos gadījumos tiek veidots piespiedu dalītais īpašums - zemes īpašnieks ir viena persona, bet uz tās esošo ēku īpašnieks ir cita persona, jo nav iespējams izveidot zemes vienību, kas būtu mazāka par šobrīd pašvaldības saistošajos noteikumos noteikto minimālo zemes vienības platību. Tāpat gan jau minēto procesu rezultātā, gan Civillikumā noteiktajos gadījumos var būt izveidots kopīpašums, vai kad vairākām personām var piederēt viens nekustamais īpašums, proti, zemes un ēku īpašnieki ir vairāki un šie īpašumi viņiem ir kopīpašumā. Tas apgrūtina šo īpašumu apsaimniekošanu, koplēmumu pieņemšanu un rada problēmas nekustamo īpašumu tirgū. Praksē mēdz būt gadījumi, kad kopīpašumu būtu iespējams sadalīt, bet pašvaldības saistošie noteikumi attiecībā uz apbūves zemes minimālo platību šādu reālu sadali liedz. Līdz ar to, būtu nepieciešams noteikt tiesisko regulējumu attiecībā uz apbūvētu zemes vienību sadalīšanu, pieļaujot to veidošanu mazākās platībās, nekā pašvaldības saistošajos noteikumos noteikts. Šāda regulējuma esamību veicinātu ne tikai vienota nekustamā īpašuma veidošanu, bet arī ļautu ārpustiesas kārtībā reālu kopīpašuma sadali.”. No tā secināms, ka likumdevējs vēlējies rast risinājumu piespiedu kopīpašuma rašanās situācijā.

Konkrētajā gadījumā, ievērojot, ka pirms 2013.gada 5.jūnijā noslēgtā Pirkuma līguma par 51/230 daļu pārdošanu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “Easy travel lv”, īpašums kā viens vesels piederēja [..], atzīstams, ka sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Easy travel lv” un [..] labprātīgi izveidojuši kopīpašumu, apzinoties visas no tā izrietošās sekas, apgrūtinājumus un pienākumus.

Par to, ka abi kopīpašnieki apzinājušies pieņemtā lēmuma sekas liecina arī 2013.gada 5.jūnija Pirkuma līgumam (reģistra Nr.5087) pievienotais grafiskais pielikums (turpmāk - Līguma pielikums), kurā attēlota abu kopīpašnieku lietošanā esošā zemes daļa, kā arī no lietošanas robežas atšķirīgā gruntsgabala sadales līnija. Par Līguma pielikumā attēloto gruntsgabala sadales līniju un iemesliem, kāpēc viņi nevēlas dalīt zemi atbilstoši tai, abi kopīpašnieki nemin un nekomentē, lai gan Būvvalde vairākkārtēji ir uzsvērusi, ka šo dalījuma robežu Būvvalde atbalsta.

Turklāt Noteikumu Nr.240 anotācijā (tiesiskā regulējuma mērķis un būtība) attiecībā uz Noteikumi Nr.240 12.punkta normu norādīts: “[..] Tiek ieviests jēdziens „atkāpe no minimālās platības”, kas nozīmē, ka pašvaldībai pie objektīviem apstākļiem pastāv iespēja sadalīt zemi, ja iztrūkst neliela platība (piemērām, pēc precīzās zemes kadastrālās uzmērīšanas konstatēts, ka minimālās platības ievērošanai pietrūkst daži kvadrātmetri zemes), kas būtiski neietekmē zemesgabala izmēru, bet formāli līdz šim nepieļāva zemes dalīšanu”.

Konkrētajā gadījumā par 15% mazāka jaunveidojamās zemes vienības platība (TIAN 172.2.apakšpunkts paredz, ka jaunveidojamā zemesgabala (parceles) minimālā platība esošās apbūves teritorijās savrupmājai ir 600 m2) un divas reizes lielāks par maksimāli pieļaujamo apbūves blīvumu ~66% (TIAN 173.1.1.apakšpunkts noteic, ka savrupmāju apbūves teritorijā maksimālais apbūves blīvums vispārīgā gadījumā ir 30%) nevar tikt uzskatīti par nelielām atkāpēm no TIAN noteiktajām prasībām, kas “būtiski neietekmē zemesgabala izmēru”.

Vēršama uzmanība, ka Liepājas valstspilsētā maksimālais apbūves blīvums 60% ir pieļaujams tikai aizsargājamās apbūves teritorijās. Nekustamais īpašums neatrodas nevienā no aizsargājamās apbūves teritorijām.

Tāpat Noteikumu Nr.240 anotācijā norādīts: “[..] Veicot zemes vienību reālo sadalīšanu, pašvaldībai katrs gadījums jāskata individuāli. Tas nozīmē, ka gadījumā, ja sadalīšanas rezultātā jaunveidojamās zemes vienības platība ir mazāka par teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteikto, ir jāvērtē pieļaujamā atkāpe konkrētā situācijā, ievērojot Administratīvā procesa likuma 8., 9. un 13.pantā noteiktos tiesību normu saprātīgas piemērošanas principu, patvaļas aizlieguma principu un samērīguma principu”.

Dome atzīst, ka Būvvalde konkrētajā gadījumā ir skatījusi šo jautājumu individuāli un vērtējusi pieļaujamās atkāpes konkrētā situācijā, ievērojot Administratīvā procesa likuma 8., 9. un 13.pantā noteiktos tiesību normu saprātīgas piemērošanas principu, patvaļas aizlieguma principu un samērīguma principu. Būvvalde kopīpašniekiem piedāvāja sadalīt zemi atbilstoši Līguma pielikumā attēlotajai gruntsgabala sadales līnijai, kas arī ievērojami pārsniedz TIAN noteiktās prasības, taču ir saprātīga un samērīga, lai būtiski neapgrūtinātu jaunveidojamā īpašuma apsaimniekošanu un attīstību (iebrauktuve, autostāvvietas, apstādījumi utt.), jo viens no būtiskākajiem faktoriem ir, lai sekmētu zemes resursu ilgtspējīgu izmantošanu (Zemes pārvaldības likuma 2.pants), nevis īpašnieku šī brīža ekonomiskos apsvērumus.

2015.gada 9.jūnijā izsniegta Būvatļauja Nr.139/2015 Dzīvojamās mājas pārbūvei (turpmāk - Būvprojekts), kas paredz sadalīt esošo divu dzīvokļu māju divās atsevišķās būvēs - Viena dzīvokļa māja un Divu dzīvokļu māja. Tāpat Būvprojekts paredz izbūvēt iebrauktuvi viena dzīvokļa mājai no piebrauktuves (kadastra apzīmējums 1700 042 0809) starp īpašumiem Pļavu iela 65 un Pļavu iela 67, tātad rēķinoties ar šī ceļa platumu. Jāatzīmē, ka zemes daļa, kura tiek izmantota kā piebrauktuve, šaurākajā vietā ir 4,4 m, bet platākajā (pie iebraukšanas Pļavu ielas 63 īpašumā) sasniedzot jau 5,5 m platumu, kas ir pietiekams platums, lai piebrauktu pie viena dzīvokļa dzīvojamās mājas. Kā piemēru attiecībā uz ceļa platumu var minēt Civillikuma 1158.pantu, kas noteic, ka braucamā ceļa platums var būt četri ar pusi metri.

Apstrīdēšanas iesniegumā norādīts, ka vēsturiski izveidojušās faktiskās apbūves (ēkas) apjoms un raksturs (savulaik nekustamā īpašuma teritorijā darbojusies pat akmeņkaļu darbnīca) īsti neattaisno savrupmāju apbūvi, bet tās agrākā rakstura un funkcijas dēļ vairāk būtu definējama kā neatbilstoša būve.TIAN 9.punkts paredz, ja esošā zemesgabala parametri (platība, fronte, dziļums) vai apbūves rādītāji neatbilst šo noteikumu prasībām, šādu zemesgabalu drīkst izmantot, tostarp rekonstruēt būves, ja rekonstrukcija nepalielina neatbilstību noteikumiem. Konkrētajā gadījumā zemesgabala Pļavu iela 63 esošais apbūves blīvums ir 27%, tātad atbilstošs TIAN prasībām. Līdz ar to tas, vai šī ēkas daļa ir vai nav uzskatāma par “neatbilstošu būvi”, nerada pamatu pasliktināt situāciju un pārkāpt TIAN prasības.

Izvērtējot izklāstītos apstākļus, Dome secina, ka Būvvalde ir vispusīgi izvērtējusi lietas apstākļus, turklāt ievērojot APL nostiprināto privātpersonas tiesību ievērošanas principu (5.pants) un vienlīdzības principu (6.pants). Jo īpaši vērā ņemams arī Satversmes 91.panta pirmajā teikumā nostiprinātais vienlīdzības princips, atbilstoši kuram ir jāgarantē vienotas tiesiskās kārtības pastāvēšana, proti, tā uzdevums ir nodrošināt, lai tiktu īstenota tāda tiesiskas valsts prasība kā likumu aptveroša ietekme uz visām personām - lai likums tiktu piemērots bez jebkādām privilēģijām.

Ievērojot iepriekš izklāstīto, Dome atzīst, ka Lēmums ir tiesisks un pamatots, līdz ar ko tas ir atstājams negrozīts.

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 81.panta otrās daļas 1.punktu, Liepājas valstspilsētas pašvaldības dome **nolemj:**

Atstāt negrozītu Liepājas pilsētas pašvaldības iestādes “Liepājas pilsētas būvvalde” 2021.gada 4.oktobra lēmumu Nr.553/1.15.1 “Par atteikumu izsniegt zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumus (Pļavu iela 63, Liepāja)”.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 186.panta, 188.panta pirmo daļu un 189.panta pirmo daļu, šo lēmumu administratīvā akta adresāti var pārsūdzēt Administratīvās rajona tiesas attiecīgajā tiesu namā pēc pieteicēja adreses [fiziskā persona - pēc deklarētās dzīvesvietas adreses, papildu adreses (Dzīvesvietas deklarēšanas likuma izpratnē) vai nekustamā īpašuma atrašanās vietas, juridiskā persona - pēc juridiskās adreses].

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Priekšsēdētājs | | Gunārs Ansiņš |
| Nosūtāms: | SIA “Easy travel lv”, [..], Būvvaldei | |