Lietas Nr. A420218325
A42-00721-26/25
ECLI:LV:ADRJRIT:2026:0615.A420218325.5.S

Administratīvā rajona tiesa

Rīgas tiesu nams

SPRIEDUMS

Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2026.gada 15.jūnijā

Tiesa šādā sastāvā: tiesnesis Māris Markovs,

piedaloties pieteicējas /Nosaukums A/pārstāvim zvērinātam advokātam Normundam Šlitkem, atbildētājas Rīgas valstspilsētas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes Rīgas domes pārstāvēm /Persona B/ un /Persona C/, kā arī trešo personu pārstāvjiem /Persona D/ un /Nosaukums B/ pārstāvei /Persona E/,

atklātā tiesas sēdē, izmantojot videokonferenču platformu *Microsoft Teams*, izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta pēc pieteicējas /Nosaukums A/ pieteikuma (reģ.Nr.42/SAN/25/305673) par Rīgas valstspilsētas pašvaldības Rīgas pilsētas izpilddirektora 2025.gada 8.augusta lēmuma Nr.RD-25-1293-nd atcelšanu.

Aprakstošā daļa

[1] Ar Rīgas domes priekšsēdētāja 2016.gada 30.augusta lēmumu Nr.4206 "Par kvartāla starp /Adrese A/, /Adrese B/, /Adrese C/, /Adrese D/ un /Adrese E/, tematiskā plānojuma izstrādes uzsākšanu" (turpmāk - 2016.gada 30.augusta lēmums Nr.4206) nolemts uzsākt kvartāla starp /Adrese A/, /Adrese B/, /Adrese C//Adrese D/ un /Adrese E/, tematiskā plānojuma izstrādi*(*https://rdzmpk.lv/content/L%C4%93mumi%20par%20tematisk%C4%81%20pl%C4%81nojuma%20apstiprin%C4%81%C5%A1anu/2025/Kvartals_starp_/Adrese A/_/Adrese B/.pdf, *298*.lpp, *aplūkots 12.06.2026.)*.

Ar Rīgas domes 2025.gada 21.maija lēmumu Nr.RD-25-4599-lē "Par kvartāla starp /Adrese A/, /Adrese B//Adrese C/, tematiskā plānojuma apstiprināšanu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanai" apstiprināts kvartāla starp /Adrese A/, /Adrese B//Adrese C/, tematiskais plānojums dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanai (turpmāk – 2025.gada 21.maija tematiskais plānojums) *(*https://rdzmpk.lv/content/L%C4%93mumi%20par%20tematisk%C4%81%20pl%C4%81nojuma%20apstiprin%C4%81%C5%A1anu/2025/RD_lemums.pdf, *aplūkots 12.06.2026.)*.

Attiecīgi ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības (turpmāk – pašvaldība) Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas (turpmāk – komisija) 2025.gada 5.jūnija lēmumu Nr.2174 (turpmāk – sākotnējais lēmums) apstiprināta dzīvojamai mājai, kas atrodas /Adrese F/ (turpmāk – dzīvojamā māja) funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība un robežu plāns, kā arī noteikts, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir ∼ 3500 m^2. Atbilstoši minētajam lēmumam funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu cita starpā veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /Apzīmējums F/ daļa ~1705 m^2 platībā, kura pieder pieteicējai.

Pieteicēja nepiekrita minētajam lēmumam un vērsās pašvaldībā ar apstrīdēšanas iesniegumu. Ar pašvaldības Rīgas pilsētas izpilddirektora 2025.gada 8.augusta lēmumu Nr.RD-25-1293-nd (turpmāk – pārsūdzētais lēmums) sākotnējais lēmums atstāts negrozīts. Pārsūdzētais lēmums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[1.1] Lai aizsargātu privatizēto dzīvokļu īpašnieku intereses gadījumos, kad iepriekš noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals dažādu apsvērumu dēļ bija noteikts pārāk liels vai pārāk mazs dzīvojamās mājas uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai, likumdevējs ar grozījumiem likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums), kuri stājās spēkā 2015.gada 1.jūlijā, ir atļāvis pārskatīt esošo funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platības.

[1.2] Ar 2025.gada 21.maija tematiskā plānojuma izstrādi netika koriģēta dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robeža un platība.

[1.3] Lielāko daļu no strīdus funkcionāli nepieciešamā zemesgabala veido brīvā zaļā teritorija jeb neapbūvēta teritorija. 2025.gada 21.maija tematiskajā plānojumā konstatēts, ka dzīvojamā mājā ir 60 dzīvokļu īpašumi un atbilstoši Rīgas domes 2021.gada 15.decembra saistošo noteikumu Nr.103 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves saistošie noteikumi" (turpmāk – Apbūves noteikumi) 2.pielikumam uz dzīvojamo māju nepieciešamas: 1) 42 autonovietnes, kas aizņemtu aptuveni 1050 m^2 jeb 30% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala; 2) 60 velonovietnes, kas aptuveni aizņemtu 72 m^2 jeb 2% no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala. Dzīvojamai mājai ir jānosaka tāds funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, kas paredz iespēju nākotnē izbūvēt tai nepieciešamas autonovietnes un velonovietnes.

[1.4] Komisijai, vērtējot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala atbilstību tam noteiktajām prasībām, nav jāvērtē cena, par kādu pieteicēja jeb zemesgabala īpašniece potenciāli varētu atsavināt funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā noteikto zemesgabalu. Šādu kritēriju neparedz neviena tiesību norma.

[2] Pieteicēja nepiekrita pārsūdzētajam lēmumam un vērsās tiesā ar pieteikumu. Pieteikums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[2.1] Apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukuma platībai. Nenosakot apbūves rādītājus to minimālā un maksimālā apjomā, zeme, kas atrodas ārpus standartplatības, tiek vērtēta kā zaļā zona jeb dabas pamatne, tādejādi netiek nodrošināta pieteicējai atbilstoša atlīdzība – atsavināšanas cena piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas gadījumā.

[2.2] Nosakot dzīvojamai mājai pārāk lielu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tiek mākslīgi samazināta atlīdzība, kas dzīvokļu īpašniekiem jāmaksā zemes īpašniekam par būvei nepieciešamo zemi. Ja lēmums netiek atcelts, pieteicējai piespiedu kārtā tiek atsavināts īpašums par nepārsūdzamu atsavināšanas cenu, kura neatbilst ekonomiski pamatotai atlīdzībai par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu.

[2.3] Noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals ir privātīpašums un tā aprobežošana pirms tas ir atsavināts par ekonomiski pamatotu cenu ir atzīstams par Satversmes 105.panta pārkāpumu. Arī privātīpašuma atzīšana par publisku ārtelpu vai zemesgabala publiskā lietošana ir pretēja Satversmes 1. un 105.pantā garantētajām tiesībām, kas ir pielīdzināms īpašuma ekspropriācijai un ir aizliegts ar Satversmes 105.panta ceturto teikumu.

[3] Komisija atbildētāja vārdā sniegtajos rakstveida paskaidrojumos pieteikumu neatzīst un lūdz noraidīt, pamatojoties uz pārsūdzētajā lēmumā norādīto. Papildus paskaidro turpmāk minēto.

[3.1] Ja atsaistītu daļu no pieteicējai piederošās zemes vienības, tā samazinot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, veidotos starpgabals, kuram nav iespējams nodrošināt piekļūšanu. Pieteicējai, kā jaunizveidotā zemesgabala īpašniekam, nebūtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

[3.2] Pieteicējas argumenti ir vērsti uz materiālo labumu, ko pieteicēja gūst, atsavinot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Tomēr ir būtiski nošķirt pieteicējas vēlmi iegūt materiālu labumu no likumdevēja izvirzītajiem kritērijiem, kas ir jāņem vērā un jāievēro funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas procesā.

[3.3] Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas mērķis ir noteikt tikai tādu zemesgabala platību, kas spēj nodrošināt pilnvērtīgu dzīvojamās mājas funkcionēšanu un kura nav uzskatāma par publisko ārtelpu.

[3.4] Ja atsaistītu daļu no pieteicējai piederošās zemes vienības, tā samazinot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, veidotos zemes starpgabals, kuram nav iespējams nodrošināt piekļūšanu. Pieteicējai, kā jaunizveidotā zemesgabala īpašniecei, nebūtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim. Ņemot vērā minēto, jauna zemesgabala veidošana konkrētajā situācijā nav pieļaujama.

[4] Trešo personu pārstāvis /Nosaukums C/ rakstveida paskaidrojumos norāda, ka dzīvokļu īpašnieku interese vienmēr ir bijusi, lai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals būtu mājas uzturēšanai minimāli nepieciešamajā platībā un robežās, lai funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā netiktu iekļauta lieka teritorija, tikai to iemeslu dēļ, ka šo teritoriju nav citur kur likt vai tā citādi nav izmantojama. Minēto nosaka dzīvokļu īpašnieku ekonomiskās un finansiālās intereses. Dzīvojamā māja nav renovēta un primāri tās vajadzības ir saistītas ar mājas konstrukciju un inženiertīklu remontu un renovāciju, nevis ar autostāvvietu ierīkošanu.

Trešā persona /Persona F/ rakstveida paskaidrojumā norāda, ka neuzskata par iespējamu izpirkt zemi.

[5] Tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis uzturēja iesniegto pieteikumu, pamatojoties uz tajā norādītajiem argumentiem. Papildus paskaidroja turpmāk minēto. Funkcionāli nepieciešamais zemes gabals noteikts, neņemot vērā zemes īpašnieka viedokli. Tāpat arī pārsūdzētajā lēmumā nepamatoti secināts, ka nevar veidoties starpgabals.

Domes pārstāves tiesas sēdē pieteikumu neatzina, pamatojoties uz pārsūdzētajā lēmuma, kā arī paskaidrojumā tiesai norādītiem motīviem. Papildus paskaidroja turpmāk minēto. Pieteicējai tika nosūtīta vēstule un tā tika aicināta izteikt viedokli tematiskā plānojuma izstrādes laikā. Tematiskā plānojuma izstrādes laikā dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas netika mainītas.

Trešo personu pārstāves tiesas sēdē paskaidroja, ka dzīvojamajai mājai nepieciešama renovācija, nevis autostāvvietu būvniecība. Autostāvvietu būvniecība nav iespējama finansiālu apsvērumu dēļ.

Motīvu daļa

[6] Lietā ir strīds, vai ar pārsūdzēto lēmumu pamatoti apstiprināts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals noteiktajā platībā.

[7] Dzīvojamo māju privatizācijas procesam ir speciāls regulējums, kas noteic kārtību, kādā tiek lemts par funkcionāli nepieciešamo zemi dzīvojamai ēkai.

Privatizācijas likums, Ministru kabineta 2015.gada 8.septembra noteikumi Nr.522 “Privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtība” (turpmāk – noteikumi Nr.522) un Rīgas domes 2015.gada 3.novembra saistošie noteikumi Nr.177 “Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi” (turpmāk – saistošie noteikumi Nr.177) noteic kārtību, kādā veicama dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšana, lai sakārtotu zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nosakot dzīvojamai mājai adekvātu un samērīgu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, vienlaikus samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašumu īpašnieku intereses.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 85.panta otro daļu, ja ir saņemts kaut viens ierosinājums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, pašvaldība vienlaikus izvērtē arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās. Atbilstoši minētā panta trešajai daļai pašvaldība ar saistošajiem noteikumiem nosaka kārtību, kādā tā izvērtē iesaistīto personu viedokļus, pārskata dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību un robežas, ņemot vērā arī situāciju attiecīgajā kvartālā, un pieņem šā panta sestajā daļā minēto lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

Saistošo noteikumu Nr.177 4.1.apakšpunkts noteic, ka pēc dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas ierosinājuma saņemšanas komisija izvērtē dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, kā arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās. Saskaņā ar saistošo noteikumu Nr.177 4.7.apakšpunktu, ja tiek konstatēts, ka nepieciešams pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus, komisija informē kvartāla robežās esošo dzīvojamo māju privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu īpašniekus), zemes īpašniekus, uz kuru īpašumā esošām zemēm atrodas attiecīgā kvartāla robežās esošās dzīvojamās mājas, un attiecīgā kvartāla robežās esošo citu dzīvojamo māju pārvaldniekus.

Saistošo noteikumu Nr.177 6.punkts paredz, ja komisija konstatē, ka nepieciešams pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus, komisija pieņem lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu, izstrādājot tematisko plānojumu.

No minētajām tiesību normām secināms, ka administratīvais process par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas uzsākšanu ir uzsākams pēc viena vai vairāku ierosinājumu saņemšanas. Privatizācijas likuma 85.pants paredz pašvaldības kompetenci administratīvā procesa kārtībā pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Savukārt konstatējot, ka nepieciešams pārskatīt arī citus attiecīgā kvartāla robežās esošajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus, komisija papildus lemj arī par tematiskā plānojuma izstrādi.

No lietas materiāliem redzams, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki 2016.gada 15.jūlijā nolēma vērsties komisijā ar lūgumu samazināt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un pilnvarotā persona 2016.gada 12.augustā komisijā vērsās ar attiecīgu iesniegumu.

Iepazīstoties ar www.kadastrs.lv pieejamo karti (https://www.kadastrs.lv/#result, *aplūkots 12.06.2026.)*,kā arī ar Valsts zemes dienesta 2026.gada 16.aprīlī iesniegto zemes robežu plānu, secināms, ka dzīvojamā māja atrodas kvartālā starp /Adrese A/, /Adrese B/, /Adrese C/, /Adrese D/ un Andromedas gatvi. Tādējādi ar 2016.gada 30.augusta lēmumu Nr.4206 pamatoti ir uzsākta tematiskā plānojuma izstrāde, kā arī dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana.

[8] Saskaņā ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1.panta 5.punktā sniegto terminu skaidrojumu tematiskais plānojums ir teritorijas attīstības plānošanas dokuments, kurā atbilstoši plānošanas līmenim risināti specifiski jautājumi, kas saistīti ar atsevišķu nozaru attīstību (piemēram, transporta infrastruktūra, veselības aprūpes iestāžu un izglītības iestāžu izvietojums) vai specifisku tematu (piemēram, inženiertīklu izvietojums, ainaviski vērtīgas teritorijas un riska teritorijas). Savukārt minētā likuma 12.panta pirmajā un trešajā daļā noteiktais attiecībā uz vietējās pašvaldības kompetenci paredz, ka vietējā pašvaldība izstrādā un apstiprina vietējās pašvaldības attīstības stratēģiju, attīstības programmu, teritorijas plānojumu, lokālplānojumus, detālplānojumus un tematiskos plānojumus, kā arī koordinē un uzrauga minēto vietējās pašvaldības plānošanas dokumentu īstenošanu. Atbilstoši minētā likuma 20.pantā noteiktajam, vietējai pašvaldībai ir šādi savstarpēji saskaņoti attīstības plānošanas dokumenti: 1) vietējās pašvaldības ilgtspējīgas attīstības stratēģija; 2) vietējās pašvaldības attīstības programma; 3) vietējās pašvaldības teritorijas plānojums; 4) lokālplānojumi; 5) detālplānojumi; 6) tematiskie plānojumi.

Savukārt minētā likuma 32.panta otrajā daļā noteikts, ka tematiskos plānojumus ievēro, izstrādājot citus teritorijas attīstības plānošanas dokumentus.

No minētajām normām secināms, ka pēc būtības tematiskais plānojums ir vietējā līmeņa plānošanas dokuments, ko izstrādā un kura īstenošanu uzrauga vietējā pašvaldība, tas ir savstarpēji saskaņots ar citiem pašvaldības plānošanas dokumentiem un faktiski kalpo kā vadlīnijas pašvaldības darbā.

Vietējā līmeņa plānošanas dokumentu, tostarp tematisko plānojumu, saturs un izstrādes kārtība paredzēta Ministru kabineta 2014.gada 14.oktobra noteikumos Nr.628 "Noteikumi par pašvaldību teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem" (turpmāk – noteikumi Nr.628). Saskaņā ar noteikumu Nr.628 49. un 50.punktu tematiskā plānojuma saturu un prasības pašvaldība nosaka darba uzdevumā. Tematiskais plānojums sastāv no grafiskās daļas un teksta informācijas.

Noteikumu Nr.628 5.4.apakšnodaļā "Tematiskā plānojuma izstrādes kārtība" secīgi izklāstīti tematiskā plānojuma izstrādes posmi, sākot no pašvaldības domes lēmuma pieņemšanas par izstrādes uzsākšanu un darba uzdevuma apstiprināšanu (127., 128.punkts) līdz sabiedrības informēšanas veidiem (129.punkts), iepazīstināšanas termiņam (130.punkts) un apstiprināšanai (131.punkts).

Atbilstoši noteikumu Nr.628 128.punktā noteiktajam tematiskā plānojuma darba uzdevumā norāda izstrādes mērķus un uzdevumus, nozares ekspertus, kurus nepieciešams pieaicināt tematiskā plānojuma izstrādei, iesaistāmās institūcijas, plānotos sabiedrības līdzdalības pasākumus.

Saskaņā ar noteikumu Nr.628 128.punktā noteikto ar 2016.gada 30.augusta lēmumu Nr.4206 apstiprinātajā darba uzdevumā (attiecīgi 6.,7. un 8.punktā) norādītas tās Rīgas domes struktūrvienības un valsts vai citas organizācijas un struktūrvienības, ar kurām jāsadarbojas (t.i., pieprasot nosacījumus) vai jānoskaidro to viedoklis tematiskā plānojuma izstrādes laikā (https://rdzmpk.lv/content/L%C4%93mumi%20par%20tematisk%C4%81%20pl%C4%81nojuma%20apstiprin%C4%81%C5%A1anu/2025/Kvartals_starp_/Adrese A/_/Adrese B/.pdf, *aplūkots 12.06.2026.)*.

Ievērojot minēto, 2025.gada 21.maija tematiskā plānojuma izstrādes ietvaros tika pieprasīti nosacījumi no darba uzdevumā norādītajām institūcijām, kā arī no zemes īpašniekiem.

No lietas materiāliem redzams, ka komisija 2024.gada 12.marta vēstulē ir aicinājusi pieteicēju izteikt viedokli par tematisko plānojumu. 2025.gada 21.maija tematiskā plānojuma materiālos norādīts, ka pieteicēja, /Nosaukums D/, kā arī /Nosaukums E/ 2024.gada 13.maijā kopīgā iesniegumā izteikušas viedokli par tematiskā plānojuma projektu, norādot, ka tas izstrādāts nekvalitatīvi un ir pretrunā ar tiesību normām. Viedoklis pievienots tematiskā plānojuma izstrādes materiāliem.

No minētā secināms, ka 2025.gada 21.maija tematiskais plānojums izstrādāts, ievērojot virkni normatīvo aktu prasību. Tāpat, uzsākot tematiskā plānojuma izstrādi, tika pieprasīti un saņemti valsts un pašvaldību institūciju un citu iestāžu nosacījumi saskaņā ar darba uzdevumu. Procesa gaitā tika informēti tematiskā plānojuma teritorijā esošo zemes vienību īpašnieki un saņemts to viedoklis. Tāpēc nav pamatots pieteikumā norādītais, ka pieteicēja nebija informēta par tematiskā plānojuma izstrādi, jo tādā gadījumā tā nebūtu varējusi iesniegt viedokli.

[9] Pamatojoties uz 2025.gada 21.maija tematiskā plānojuma risinājumiem, ar pārsūdzēto lēmumu noteiktas dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas. No pārsūdzētā lēmuma un 2025.gada 21.maija tematiskā plānojuma tiesa konstatē, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tika noteikts, izvērtējot situāciju visa kvartāla ietvaros, kā arī zemesgabala platību un konfigurāciju arī citām privatizētajām dzīvojamām mājām.

[10] Pieteicējas ieskatā strīdus dzīvojamai mājai tiek noteikts pārāk liels funkcionāli nepieciešamais zemesgabals.

[10.1] Saskaņā ar Privatizācijas likuma 20.punktu 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.

Privatizācijas likuma 28.panta otrā daļa noteic, ka nosakot privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņem vērā normatīvo aktu par vispārīgo 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 zemesgabala īpašniekam būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.

Senāts ir atzinis, ka šie kritēriji jāņem vērā, arī pārskatot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (*Senāta 2023.gada 31.marta sprieduma lietā Nr. SKA-149/2023, ECLI:LV:AT:2023:0331.A420121120.12.S, 7.punkts*).

Uz Privatizācijas likuma 28.panta ceturtās daļas pamata izdoti noteikumi Nr.522. Atbilstoši šo noteikumu 3.punktam funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā iekļauj zemi, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā dzīvojamā māja, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi. Atbilstoši minēto noteikumu 4. un 5.punktam, nosakot funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, ņem vērā arī apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju, kā arī dzīvojamās mājas stāvu un dzīvokļu skaitu.

Savukārt Apbūves noteikumu 22.1. un 22.2.apakšpunkts noteic, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības pārskatīšanas procesā piemēro šādas prasības: 1) izstrādājot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības platības un robežu plānu, ievēro šajos noteikumos noteiktos apbūves parametrus, nodrošina proporcionalitāti platību un konfigurācijas ziņā starp funkcionāli piesaistāmajām zemes vienībām viena kvartāla robežās un izvērtē nepiesaistīto zemes vienību kā patstāvīgu apbūvējamu zemes vienību izveidošanas iespējas; 2) izstrādājot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes vienības platības un robežu plānu, izskata iespēju funkcionāli nepieciešamās zemes vienības projektā paredzēt teritorijas autostāvvietām un šādiem labiekārtojuma elementiem: apstādījumiem, rotaļlaukumiem, mierīgās atpūtas vietām, aktīvās atpūtas zonām.

Tādējādi, nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tiek noteikta zemes platība, kas faktiski nepieciešama dzīvojamās mājas lietošanai un uzturēšanai. Turklāt nosakot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, ņem vērā apbūves blīvumu un brīvās zaļās teritorijas rādītāju.

[10.2] Saskaņā ar 2025.gada 21.maija tematiskajā plānojumā norādīto informāciju dzīvojamā māja ir 5 stāvu un tajā atrodas 60 dzīvokļu īpašumi.

Novērtējot ar pārsūdzēto lēmumu apstiprināto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību un robežu plānu, tiesa secina, ka lielāko daļu no funkcionāli nepieciešamā zemesgabala veido brīvā zaļā teritorija jeb neapbūvēta teritorija.

Atbilstoši **Apbūves noteikumu 583.punktam šajā teritorijā maksimālā apbūves intensitāte ir līdz 160%, bet minimālais brīvās zaļās teritorijas radītājs ir 40%. Pārsūdzētajā lēmumā šie parametri tiek ievēroti, proti, a**pbūves intensitāte noteikta 117% un brīvās zaļās teritorijas rādītājs – 77%.

Turklāt 2025.gada 21.maija tematiskajā plānojumā ņemts vērā arī Apbūves noteikumu 2.pielikums, kas noteic minimālo transportlīdzekļu stāvvietu skaitu, un aprēķināta platība trūkstošo stāvvietu būvniecībai.

Apbūves noteikumi un tajos noteiktās prasības attiecas uz privatizējamām un privatizētām dzīvojamām mājām neatkarīgi no to būvniecības laika, proti, Privatizācijas likumā nav paredzēts tāds regulējums, kas nošķirtu dzīvojamās mājās pēc to būvniecības laika *(Senāta 2025.gada 21.oktobra sprieduma lietā SKA-43/2025, ECLI:LV:AT:2025:1021.A420281220.19.S, 10.punkts)*. Tas nozīmē, ka pārsūdzētajā lēmumā pamatoti vērtēta un aprēķināta funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība atbilstoši Apbūves noteikumos paredzētajām prasībām.

[10.3] Saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 1.panta 4.punktu starpgabals ir atsevišķi izvietota zemes vienība, kas atdalīta no pamatgabala ar citas personas īpašumā esošu zemi.

Starpgabals ir zemes vienība ar ierobežotu izmantojamību – nav nodrošināta piekļuve, nav racionāla konfigurācija, ir sarežģīta apsaimniekošana utt., tādēļ tie savā būtībā ir izskaužami, piemēram, pēc iespējas atsavināmi trešajām personām – piegulošo zemes gabalu īpašniekiem *(sk. 2012.gada 19.jūnija likumprojekta „Grozījumi Zemes ierīcības likumā" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija))*. Iepriekš minētais dod pamatu secinājumam, ka starpgabali ir īstenotās zemes reformas negatīvā blakne, kas, ņemot vērā starpgabalam raksturīgās pazīmes, ir jālikvidē, atsavinot starpgabalus piegulošo zemesgabalu īpašniekiem *(Senāta 2019.gada 20.novembra lēmuma lietā SKC-1318/2019, ECLI:LV:AT:2019:1120.SKC131819.7.L,6.punkts)*.

Noteikumu Nr.522 16.punkts noteic, ja, nosakot dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, saskaņā ar šo noteikumu 14. un 15. punktu nav iespējams izdalīt zemes īpašniekam atsevišķu zemes gabala daļu, tad, ņemot vērā attiecīgā zemes gabala apbūves īpatnības, to sadala kvartāla robežās starp piegulošiem funkcionāli nepieciešamajiem zemes gabaliem proporcionāli to apbūves parametriem.

No minētā tiesa secina, ka tiesiskais regulējums pēc būtības ir vērsts uz to, lai pēc iespējas netiktu veidoti jauni starpgabali.

Izvērtējot pieteicējai piederošās zemes vienības novietojumu, tiesa piekrīt paskaidrojumā norādītajam, ja atsaistītu daļu no zemes vienības, tā samazinot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, veidotos zemes starpgabals, kuram nav iespējams nodrošināt piekļūšanu un attiecīgi pieteicējai nebūtu iespēja izmantot atlikušo zemesgabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim. Tāpēc nav samazināma pieteicējai piederošās zemes vienības daļa, kura iekļauta dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabalā.

[10.4] Apkopojot minēto, tiesa secina, ka ar pārsūdzēto lēmumu pamatoti noteikts tāds funkcionāli nepieciešamas zemesgabals, kas paredz iespēju nākotnē izbūvēt attiecīgajai dzīvojamai mājai stāvvietas, ievēro brīvās zaļās teritorijas rādītāju kā arī neparedz starpgabala veidošanu.

[11] No 2025.gada 21.maija tematiskā plānojuma redzams, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals tika noteikts privatizācijas laikā. Ar komisijas 2017.gada 10.marta lēmumu Nr.632 "Par dzīvojamai mājai /Adrese F/, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala korekcijas projekta apstiprināšanu" apstiprināts dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala korekcijas projekts.

Salīdzinot ar iepriekšējo situāciju, funkcionāli nepieciešamais zemes gabals nevis noteikts no jauna, bet saglabāts iepriekšējā platībā un konfigurācijā, tādējādi jau sākotnēji dzīvojamās mājas privatizācijas procesā dzīvojamai mājai nepieciešamajā zemesgabalā tika iekļauta pieteicējai piederošās zemes vienības daļa.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildīta līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu un šādi noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokļa īpašumu, gan zemes īpašniekam. Kamēr nav izdarīti grozījumi, par funkcionāli nepieciešamo zemi uzskatāma tā, kas par tādu noteikta privatizācijas procesa ietvaros *(Senāta 2010.gada 19.marta spriedumu lietā Nr.SKA-79/2010, A42434106, 9.punkts, 2013.gada 9.jūlija spriedumu lietā Nr.SKA-159/2013, A42675708, 10.punkts)*.

Tas nozīmē, ka ar pārsūdzēto lēmumu pieteicējai faktiski nav radies jauns apgrūtinājums.

[12] Pieteicēja norāda, ka pašvaldība, nododot pieteicējas īpašumu publiskai lietošanai, ir pārsniegusi savas pilnvaras.

Noteikumu Nr.522 12.punkts noteic, ka nosakot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, no tā nodrošina piekļuvi ielai, ceļam vai piebrauktuvei. Attiecīgo ielu, ceļu vai piebrauktuvi drīkst iekļaut funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, ja tie atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāmi par publisko ārtelpu.

Atbilstoši Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" (turpmāk – noteikumi Nr.240) 2.21.apakšpunktam publiskā ārtelpa ir sabiedrībai brīvi vai daļēji pieejamas teritorijas un telpa, ko veido ceļi, ielas, bulvāri, laukumi, publisku ēku pagalmi, pasāžas, krastmalas, promenādes, parki, dārzi, skvēri, meži, publiskie ūdeņi un citas vietas, kas nodotas publiskai lietošanai.

Senāts, skaidrojot jēdzienu publiskā ārtelpa, ir vērsis uzmanību uz to raksturojošiem kritērijiem, norādot, ka publiskā ārtelpa ir: 1) sabiedrībai pieejama teritorija; 2) nodota publiskai lietošanai; 3) neatkarīgi no īpašuma publiskas vai privātas piederības. Lai kādu teritoriju uzskatītu par publisku ārtelpu, tai jau sākotnēji tādai ir jābūt domātai. Respektīvi, sabiedrības (jeb neierobežota personu loka) intereses ir bijušas noteicošās, lai kādu teritoriju apzināti padarītu par vispārpieejamu *(Senāta 2020.gada 4.novembra sprieduma lietā Nr.SKA-412/2020, ECLI:LV:AT:2020:1104.A420211517.16.S, 10.punkts)*.

Aizsargjoslu likuma 1.panta 13.punkts noteic, ka sarkanā līnija ir līnija, kas norobežo ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) izbūvei nepieciešamo teritoriju, kurā nekustamā īpašuma lietošanas tiesības aprobežotas saskaņā ar normatīvajiem aktiem, no apbūvējamās vai citādā veidā izmantojamās teritorijas, un ko pilsētās un ciemos nosaka vietējā pašvaldība normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Aizsargjoslu likuma 13.panta pirmā daļa noteic, ka aizsargjoslas gar ielām, autoceļiem un dzelzceļiem tiek noteiktas, lai samazinātu ielu, autoceļu un dzelzceļu negatīvo ietekmi uz vidi, nodrošinātu transporta maģistrāļu ekspluatāciju un drošību, kā arī izveidotu no apbūves brīvu joslu, kas nepieciešama ielu un autoceļu pārbūvei. Saskaņā ar šā panta otrās daļas 1.punktu aizsargjoslas gar ielām un autoceļiem pilsētās un ciemos nosaka kā sarkano līniju (esoša vai projektēta ielas robeža).

Senāts ir uzsvēris, ka zemesgabala daļas atbilstību publiskai ārtelpai nosaka apstāklis, ka tā atrodas ielas sarkanajās līnijās *(Senāta 2022.gada 9.februāra rīcības sēdes lēmuma lietā Nr.SKA-228/2022, ECLI:LV:AT:2022:0209.A420146419.9.L, 4.punkts)*.

Ar pārsūdzēto lēmumu pieteicējai piederošās zemes vienības daļa nav nodota publiskā lietošanā, jo funkcionāli nepieciešamais zemes gabals neatrodas sarkano līniju robežās. Tāpēc uz to nav attiecināms noteikumu Nr.522 12.punkts un to drīkst iekļaut funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā.

[13] Pieteicēja norāda, ka ar pārsūdzēto lēmumu tiek ierobežotas viņas īpašuma tiesības.

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas mērķis ir noteikt adekvātu un saprātīgu funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu konkrētajai dzīvojamai mājai, vienlaikus samērojot zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses. Šo interešu samērošana un līdzsvarošana izskatāmajā gadījumā ir notikusi, izstrādājot tematisko plānojumu, kura ietvaros pieteicējai kā zemes vienības īpašniecei ir tikušas nodrošinātas tiesības izteikt viedokli par iespējamiem risinājumiem.

Pieteicēja nav norādījusi konkrētas tiesiskas sekas, kas viņai būtu radušās pārsūdzētā lēmuma rezultātā, ka arī ar pārsūdzēto lēmumu netiek nodibinātas trešo personu tiesības uz pieteicējas īpašumu, tāpēc nav konstatējams nesamērīgs pieteicējas tiesību aizskārums.

[14] Pieteicēja atsaucas uz Ministru kabineta 2020.gada 18.februāra noteikumiem Nr.103 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" (turpmāk – noteikumi Nr.103), norādot, ka atbilstoši tajos noteiktajā kārtībā aprēķinātā kadastrālā vērtība noteic atsavināšanas cenu dalītā īpašuma izbeigšanas gadījumā, savukārt kadastrālo vērtību ietekmē apbūves intensitāte. Pieteicēja uzskata, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala cena neatbilst ekonomiski pamatotai atlīdzībai par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu.

Noteikumi Nr.103 noteic kadastrālās vērtības noteikšanas kārtību. Apstāklis, ka šajos noteikumos noteiktajā kārtībā aprēķinātā kadastrālā vērtība atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 7.panta ceturtajai daļai tiks piemērota tālāk funkcionāli nepieciešamā zemesgabala atsavināšanas procesā, nemaina to, ka noteikumi Nr.103 netiek ņemti vērā un vērtēti funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas procesā. Zemesgabala īpašnieka tiesības funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas vai pārskatīšanas procesā aizsargā Privatizācijas likuma 28.panta otrās daļas 5.punkts, kas būtībā paredz ne tikai zemesgabala īpašnieka tiesības spēt izmantot zemesgabala daļu, kas netiek ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, bet arī samērīgumu, nosakot funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus. Taču šis samērīguma vērtējums veicams nevis no ekonomiskā izdevīguma, bet gan no zemesgabala funkcionālās izmantošanas iespējamības. Argumenti, kas saistīti ar strīdus zemes vienības kadastrālo vērtību, nav attiecināmi uz pārsūdzēto lēmumu.

[15] Apkopojot visu iepriekš norādīto, tiesa pārsūdzēto lēmumu atzīst par tiesisku un pamatotu, bet pieteicējas pieteikums līdz ar to ir noraidāms.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 246.-251.pantu un 289.-291, tiesa

nosprieda

noraidīt /Nosaukums A/ pieteikumu (reģ.Nr.42/SAN/25/305673) par Rīgas valstspilsētas pašvaldības Rīgas pilsētas izpilddirektora 2025.gada 8.augusta lēmuma Nr.RD-25-1293-nd atcelšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā viena mēneša laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Administratīvās rajona tiesas Rīgas tiesu namā.

Tiesnesis		Māris Markovs