Lietas arhīva Nr. A42-01513-18/17
ECLI:LV:ADRJRIT:2018:1030.A420151318.2.S

SPRIEDUMS
Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2018.gada 30.oktobrī

Administratīvā rajona tiesa šādā sastāvā:
tiesnesis Agris Dreimanis,

piedaloties pieteicējam /pers. A/ un
atbildētājas Jūrmalas pilsētas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes Jūrmalas pilsētas domes pārstāvim Mārtiņam Pilmanim,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz /pers. A/ pieteikumu par Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 14.decembra lēmuma Nr.597 (protokols Nr.20, 40.punkts) atcelšanu.

Aprakstošā daļa

[1] Pieteicējam /pers. A/ un Jūrmalas pilsētas pašvaldībai ir nostiprinātas īpašumtiesības uz būvēm, kas atrodas uz zemesgabala /adrese A/ (kadastra apzīmējums /numurs A/) (minētās būves turpmāk – būvju īpašums; zemesgabals /adrese A/, turpmāk – zemesgabals). Būvju īpašums sastāv no siltuma mezgla ēkas, bāra (kafejnīcas), tualetes, zivju paviljona un darbnīcas.

Uz zemesgabalu īpašumtiesības nostiprinātas Jūrmalas pilsētas pašvaldībai un trešajai personai /pers. D/.

[2] Zemesgabala kopīpašnieki (SIA „Latvijasmernieks.lv" to uzdevumā) vērsās Jūrmalas pilsētas domē (turpmāk – dome), lūdzot apstiprināt zemesgabala zemes ierīcības projektu, kas paredz zemesgabala (kopējā platība 5068 m^2) sadali divās 3068 m^2 un 2000 m^2 lielās zemes vienībās.

Dome ar 2017.gada 14.decembra lēmumu Nr.597 (protokols Nr.20, 40.punkts) (turpmāk – pārsūdzētais lēmums) apstiprināja ierosināto zemesgabala sadali, atdalot no zemesgabala zemes vienības daļu 2000 m^2 platībā (turpmāk – jaunveidojamā zemes vienība) un piešķirot tai adresi /adrese B/.

Atbilstoši apstiprinātajam zemes ierīcības projektam būvju īpašums pēc zemesgabala sadales atrodas uz jaunveidojamās zemes vienības /adrese B/, savukārt zemesgabala atlikusī daļa 3068 m^2 platībā ir neapbūvēta.

[3] Pieteicējs iesniedza Administratīvajā rajona tiesā pieteikumu par pārsūdzētā lēmuma atcelšanu. Pieteikums pamatots ar turpmāk atreferētajiem argumentiem.

[3.1] Zemes ierīcības likuma 5.panta 1.punkts paredz arī būvju īpašnieka viedokļa vērā ņemšanu zemes ierīcības projekta izstrādē. Pieteicēja viedoklis pārsūdzētajā lēmumā nav ņemts vērā.

[3.2] Būvju īpašums tiek izmantots Kauguru tirgus, kas atrodas blakus zemesgabalam, vajadzībām. Dome nav ņēmusi vērā Kauguru iedzīvotāju ierosinājumus un kolektīvo sūdzību par teritorijas infrastruktūras labiekārtošanu. Zemesgabala sadales projekts neatbilst Jūrmalas pilsētas iedzīvotāju interesēm.

[3.3] Pārsūdzētajā lēmumā nav izdarīti lietderības apsvērumi.

[3.4] Zemesgabala sadales projekts izstrādāts vienīgi trešās personas komerciālajās interesēs. Projekta izstrādes laikā netika ņemts vērā, ka trešajai personai pieder tikai 28/100 domājamās daļas no zemesgabala.

[3.5] Pieteicēja ieskatā, lietderīgi būtu trešajai personai atdalīt zemes vienību līdz 2000 m^2, bet zem būvju īpašuma to apsaimniekošanai un infrastruktūras attīstībai izveidot zemes vienību ar kopējo platību ne mazāku kā 3068 m^2.

[3.6] Domes 1997.gada 31.jūlija lēmumā Nr.395 (turpmāk – 1997.gada lēmums) noteikts, ka uz zemesgabala esošo privatizējamo ēku uzturēšanai nepieciešami vismaz 3118 kvadrātmetri.

[3.7] Jaunveidojamā zemes vienība 2000 m^2 platībā nevar nodrošināt normālu un funkcionālu būvju īpašuma apsaimniekošanu.

[4] Dome rakstveida paskaidrojumā pieteikumu neatzīst uz turpmāk minēto argumentu pamata.

[4.1] Zemesgabals un būvju īpašums ir atsevišķi nodalīti nekustami īpašumi – katrs no tiem ir nostiprināts savā zemesgrāmatu nodalījumā.

Ņemot vērā, ka pieteicējs ilgstoši izvairās no zemes nomas līguma noslēgšanas ar zemesgabala kopīpašniekiem, tiem šobrīd ir ierobežotas iespējas izmantot zemesgabalu. Sadalot to divās atsevišķās zemes vienībās, ir plānots iegūt vienu apbūvētu zemes vienību ar būvju īpašumu un vienu neapbūvētu zemes vienību, kuru pašvaldība, vienojoties ar trešo personu, izmantotu pēc saviem ieskatiem. Tādējādi pārsūdzētais lēmums pieņemts, ievērojot zemesgabala kopīpašnieku intereses.

[4.2] Ar zemesgabala sadali netiek izbeigtas kopīpašuma attiecības – katrā atsevišķajā zemes vienībā saglabājas esošā kopīpašnieku daļu proporcija.

[4.3] Pārsūdzētā lēmuma pieņemšanas procesā ir izvērtēti pieteicēja priekšlikumi par zemesgabala sadali. Pieteicēja iesniegtie priekšlikumi par zemes vienību turpmāko izmantošanu tiks vērtēti tikai tad, kad ar kopīpašnieku tiks lemts par zemes vienību turpmāko izmantošanu.

[4.4] Zem būvju nekustamā īpašuma izveidojot zemes vienību ar platību 2000 m^2, pilnībā tiek nodrošināta būvju īpašuma funkcionālā izmantošana.

[4.5] Zemes ierīcības projekts ir izstrādāts atbilstoši normatīvo aktu prasībām, tādēļ iestādei bija pienākums izdot obligāto administratīvo aktu par tā apstiprināšanu.

[5] Trešā persona rakstveida paskaidrojumā norāda, ka Zemes ierīcības likuma 5.panta 1.punkts nedod būvju īpašniekam tiesības nepiekrist zemes īpašnieka iecerētajai zemes ierīcībai. Kauguru iedzīvotāju kolektīvā sūdzība esot apšaubāma.

[6] Tiesas sēdē pieteicējs uzturēja pieteikumu. Norādīja divus centrālos iebildumus: jaunveidojamās zemes vienības platība nav pietiekama būvju īpašuma uzturēšanai un attīstīšanai; nav ņemta vērā pieteicēja tiesiskā paļāvība uz 1997.gada lēmumu un Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 1998.gada 30.oktobra lēmumu Nr.2020 (turpmāk – 1998.gada lēmums) par piesaistāmajām platībām uz zemesgabala esošo ēku daļu uzturēšanai.

Domes pārstāvis pieteikumu neatzina uz rakstveida paskaidrojumos pausto argumentu pamata.

Trešā persona uz tiesas sēdi nebija ieradusies, bet bija rakstveidā lūgusi lietu izskatīt bez tās klātbūtnes. Tiesa šo lūgumu apmierināja.

Motīvu daļa

[7] Lietā jāizvērtē, vai dome ar pārsūdzēto lēmumu tiesiski apstiprinājusi zemesgabala zemes ierīcības projektu.

[8] Zemes ierīcības likuma 7.panta 1.punkts noteic, ka zemes ierīcības projektu izstrādā, ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktās prasības.

Atbilstoši domes 2016. gada 24. marta saistošo noteikumu Nr.8 „Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu" (turpmāk – Teritorijas plānojums) grafiskās daļas kartei „Funkcionālais zonējums" zemesgabals atrodas publiskās apbūves teritorijā (P18). Teritorijas plānojumā ietilpstošo Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 4.4.18.4.apakšpunkts noteic, ka publiskās apbūves teritorijā (P18) minimālā jaunveidojamā apbūves gabala platība ir 1200 m^2 un maksimālais apbūves blīvums ir 40%.

Ņemot vērā, ka būvju īpašuma apbūves laukums ir 716 m^2, lai ievērotu minēto Teritorijas plānojuma prasību, ka maksimālais apbūves blīvums nedrīkst pārsniegt 40%, zemes vienībai, uz kuras atrodas būvju nekustamais īpašums, ir jābūt vismaz 1790 m^2 lielai.

Tā kā jaunveidojamā zemes vienība ir 2000 m^2 liela, šī Teritorijas plānojuma prasība ir ievērota. Ir ievērota arī Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 100.punkta prasība, ka minimālais attālums no ēkas līdz zemes vienības robežai ir četri metri. Atbilstoši zemes ierīcības projektam jaunveidojamās zemes vienības un zemesgabala atlikušās daļas robeža atradīsies 5,76 metru attālumā no būvju īpašumu veidojošās ēkas (*lietas 34.lapas otra puse*). Pieteicējs nav norādījis uz apstiprinātā zemes ierīcības projekta neatbilstību vēl kādai konkrētai Teritorijas plānojuma prasībai, un arī tiesa šādu neatbilstību nekonstatē.

Secināms, ka apstiprinātais zemes ierīcības projekts izstrādāts, ievērojot Teritorijas plānojuma prasības, ko kā zemes ierīcības projekta tiesiskuma priekšnoteikumu izvirza Zemes ierīcības likuma 7.panta 1.punkts.

[9] Pieteicējs norāda, ka nav ievērots Zemes ierīcības likuma 5.panta 1.punkts, jo nav ņemti vērā viņa priekšlikumi zemesgabala sadalei.

Zemes ierīcības likuma 5.panta 1.punkts noteic, ka zemes ierīcības projektu ierosina zemes īpašnieks vai vairāki īpašnieki attiecībā uz saviem īpašumiem vai būvju īpašnieki pēc saskaņošanas ar zemes īpašniekiem, ja būves atrodas uz svešas zemes un ir patstāvīgi īpašuma objekti.

Redzams, ka norma noteic zemes īpašnieku tiesības ierosināt sava zemes īpašuma ierīcību. Konkrētajā gadījumā šī prasība ir izpildīta, jo apstiprinātajam zemes ierīcības projektam piekrituši abi zemesgabala kopīpašnieki – trešā persona un Jūrmalas pilsētas pašvaldība. Savukārt pieteicējs kā uz zemesgabala esošā patstāvīgā būvju īpašuma kopīpašnieks atbilstoši minētajai normai varētu ierosināt zemesgabala sadali (sev vēlamā veidā) vienīgi tad, ja pieteicēja ieceri saskaņotu zemesgabala kopīpašnieki; šis nosacījums neizpildās.

[10] Pieteicējs norādījis, ka jaunveidojamās zemes vienības platība 2000 m^2 nav pietiekama būvju īpašuma uzturēšanai. Tiesas sēdē pieteicējs precizēja, ka lielāka platība ir nepieciešama, lai nākotnē varētu attīstīt būvju īpašumu, proti, izveidot autostāvvietas būvju īpašumā izvietojamo komerciālo objektu apmeklētājiem. Pieteicējs tiesas sēdē atzina, ka pārējā zemesgabala teritorija (ārpus jaunveidojamās zemes vienības robežām) šobrīd nemaz faktiski netiek izmantota būvju īpašuma uzturēšanai.

Pieteicējam norādāms, ka par sava īpašuma izmantošanu lemj katrs īpašnieks pats. Pieteicējs nav zemesgabala īpašnieks, tāpēc principā nevar lemt par to, kā būtu labāk izmantojams un attīstāms zemesgabals. Tā kā ir izpildītas Teritorijas plānojuma prasības par būvju īpašuma apbūves laukumam un maksimālajam pieļaujamajam apbūves blīvumam atbilstošu jaunveidojamās zemes vienības platību un minimālo jaunās zemes vienību robežas attālumu no būvju īpašumu veidojošās ēkas (*sk. šā sprieduma 8.punktu*), pieteicēja tālākie iebildumi pret jaunveidojamās zemes vienības platību nav tiesiski nozīmīgi.

[11] Attiecībā uz pieteicēja argumentu par tiesisko paļāvību uz 1997.gada lēmumu un 1998.gada lēmumu papildus norādāms turpmākais.

Ar 1997.gada lēmumu (*lietas 23 lapa*) nolemts apstiprināt uz zemesgabala esošo privatizējamās ēkas daļu kopīpašuma 14/24 domājamo daļu nosacīto cenu un privatizācijas kārtību, kā arī uzdot domes struktūrvienībai sagatavot zemesgabala daļas 3118 m^2 platībā, uz kuras atrodas privatizējamais objekts, nomas līgumu uz pieciem gadiem.

Ar 1998.gada lēmumu (*lietas 78 lapa*) noteiktas piesaistāmās platības uz zemesgabala domājamās daļas pašvaldībai piekrītošajā zemesgabala daļā (72/100 domājamās daļas no zemesgabala, kam atbilst 3674 m^2 no zemesgabala kopējās platības 5068 m^2) IU „Tenasi Ķengurs", SIA „Tirgus Kauguri" un pašvaldības uzņēmuma „Jūrmalas pilsētas siltumtīkli" valdījumā esošo ēkas daļu uzturēšanai. Noteiktas: IU „Tenasi Ķengurs" valdījumā esošās ēkas daļas uzturēšanai – zemesgabala 16/100 domājamās daļas 822 m^2 platībā; SIA „Tirgus Kuguri" valdījumā esošās ēkas daļas uzturēšanai – zemesgabala 36/100 domājamās daļas 1837 m^2 platībā; pašvaldības uzņēmuma „Jūrmalas pilsētas siltumtīkli" valdījumā esošās ēkas daļas uzturēšanai – 20/100 domājamās daļas 1015 m^2 platībā.

Redzams, ka 1997.gada lēmums ir privatizāciju sagatavojošs lēmums. Tajā attiecībā uz privatizējamajām ēku daļām nepieciešamo zemi paredzēts nākotnē slēgt nomas līgumu uz pieciem gadiem, taču lēmums pats par sevi tiesiskas sekas uz āru nerada (nomas tiesības nevienam nepiešķir). Lietā arī nav strīda, ka attiecīgs nomas līgums starp pieteicēju un zemesgabala kopīpašniekiem nav noslēgts, tādējādi pieteicējs nav saskaņā ar 1997.gada lēmumā paredzēto ieguvis konkrētas zemesgabala daļas nomas tiesības. Savukārt 1998.gada lēmums vienīgi vispārīgi (matemātisku aprēķinu ceļā) nosaka, cik liela daļa no pašvaldībai piekrītošās zemesgabala domājamās daļas (nevis zemesgabala platības kopumā) piekrīt katram no trim lēmuma pieņemšanas brīdī uz zemesgabala esošajiem ēku valdījumiem. Šis lēmums nepiešķir konkrētu zemesgabala daļu kādas personas atsevišķā lietošanā, turklāt pieteicējs

nemaz nav 1998.gada lēmuma adresāts.

Tādējādi pieteicēja atsaucei uz 1997.gada lēmuma un 1998.gada lēmuma radītu tiesisko paļāvību attiecībā uz būvju īpašuma uzturēšanai nepieciešamo zemes platību nav pamata, jo minētie lēmumi saturiski nenosaka šādu platību, turklāt pieteicējs nemaz nav lēmumu adresāts.

[12] Gadījumā, kā izskatāmajā lietā, ja ēkas un zeme ir patstāvīgi īpašuma objekti (*likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.–4.punkts*), tad starp ēkas īpašnieku un zemes īpašnieku pastāv piespiedu nomas attiecības. Šādā gadījumā, ja starp nedzīvojamās ēkas īpašnieku un zemes īpašnieku nav panākta vienošanās par ēku uzturēšanai nomājamo zemes gabala platību un nomas maksu, jebkura no pusēm var celt tiesā prasību Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā par nomas līguma noslēgšanu. Šādā tiesvedībā arī būtu nosakāma būvju īpašuma uzturēšanai nepieciešamā nomājamā zemes platība (sal. *Augstākās tiesas 2016.gada 21.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC-55/2016 (C17133011) 8.3.apakšpunktu*).

Atbilstoši Zemes ierīcības likuma 13.pantam zemes ierīcības projektu neizstrādā zemes īpašumiem, par kuriem ir ierosināta tiesvedība. Līdz ar to, ja pieteicējs būtu cēlis tiesā prasību par nomas līguma noslēgšanu par, viņaprāt, būvju īpašuma uzturēšanai nepieciešamo zemesgabala platību, tad līdz attiecīgās tiesvedības noslēgumam zemes ierīcības projekts nevarētu tikt izstrādāts, kā arī izstrādājamajā zemes ierīcības projektā būtu ņemama vērā noteiktā nomas platība. Taču konkrētajā gadījumā nomas līgums nav noslēgts un prasība par nomas līguma noslēgšanu nav celta. Šādos apstākļos būtībā vienīgie attiecināmie pieteicēja kā būvju īpašuma īpašnieka tiesības aizsargājošais normatīvo aktu nosacījumi, kas jāņem vērā zemes ierīcības projekta izstrādē, ir šā sprieduma 8.punktā minētie par būvju īpašuma apbūves platībai un pieļaujamajam apbūves blīvumam atbilstošo minimālo zemes vienības platību un būvju īpašumu veidojošās ēkas minimālo attālumu no jaunveidojamās zemes vienību robežas. Šie nosacījumi ir ievēroti, tādējādi pieteicēja kā skartā īpašnieka tiesības zemes ierīcības projekta izstrādē ir respektētas.

Dome pamatoti norāda, ka gadījumā, ja zemes ierīcības projekts ir izstrādāts atbilstoši normatīvo aktu prasībām, par tā apstiprināšanu izdodams obligātais administratīvais akts (*Administratīvā procesa likuma 65.panta pirmā daļa*). Šādos gadījumos lietderības apsvērumi nav jāizdara, jo iestādei nav rīcības brīvības. Līdz ar to pieteicēja argumenti par lietderības apsvērumu neizdarīšanu pārsūdzētajā lēmumā ir noraidāmi.

[13] Pieteicēja norādēm uz Kauguru iedzīvotāju kolektīvajām sūdzībām par transporta infrastruktūru Kauguru tirgus apkārtnē un iedzīvotājiem vēlamo teritorijas attīstību nav piešķirama nozīme lietā. Pieteicējs var vērsties tiesā savu kā būvju īpašuma kopīpašnieka tiesību aizsardzībai. Tiesa jau secināja, ka šīs pieteicēja kā īpašnieka tiesības ar pārsūdzēto lēmumu nav pārkāptas. Savukārt iedzīvotāju viedokļa par pilsētas attīstību uzklausīšanai ir paredzēts politiskais lēmumu pieņemšanas process domē kā vietējo iedzīvotāju pašpārvaldes institūcijā. Šādu jautājumu izskatīšana pārsniedz tiesvedības robežas.

[14] Rezumējot: pieteikums ir noraidāms, jo ar pārsūdzēto lēmumu apstiprinātā zemes ierīcības projekta izstrādē ir ievērotas Zemes ierīcības likuma un Teritorijas plānojuma prasības.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 251.panta sesto daļu, Administratīvā rajona tiesa

nosprieda

Noraidīt/pers. A/pieteikumu par Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 14.decembra lēmuma Nr.597 (protokols Nr.20, 40.punkts) atcelšanu.

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

Tiesnesis A.Dreimanis