



GULBENES NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ.Nr.90009116327

Ābeļu iela 2, Gulbene, Gulbenes nov., LV-4401

Tālrunis 64497710, mob.26595362, e-pasts; dome@gulbene.lv, www.gulbene.lv

GULBENES NOVADA DOMES LĒMUMS

Gulbenē

2023.gada 19.janvārī

**Nr. GND/2023/6
(protokols Nr.1; 6.p.)**

Par būves sakārtošanu “Stāķi 22”, Stāķos, Stradu pagastā, Gulbenes novadā

Nolūkā nodrošināt Gulbenes novada iedzīvotājiem un tās viesiem drošu un sakārtotu vidi, kā arī panākt, sagruvušu, cilvēku drošību apdraudošu vai vidi degradējošu būvju sakārtošanu vai nojaukšanu, Gulbenes novada dome risina jautājumus par novadā esošo nekustamo īpašumu sakārtošanu un uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Izvērtējot situāciju saistībā ar nekustamo īpašumu pēc adreses “Stāķi 22”, Stāķi, Stradu pagasts, Gulbenes novads, nekustamā īpašuma kadastra numurs 5090 002 0628 (turpmāk – Zemesgabals), konstatēti šādi fakti.

1. Saskaņā ar 2018.gada 17.decembra ierakstu Stradu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000584766 īpašuma tiesības uz Zemesgabalu nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā. Minētā zemesgrāmatu nodalījuma III daļas 1.iedaļā – lietu tiesības, kas apgrūtināta nekustamo īpašumu, norādīts, ka Zemesgabals apgrūtināts ar zemes īpašniekam nepiederošu būvi vai būves daļu. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem uz Zemesgabala ir pirmsreģistrēta dzīvojamā māja (nepabeigta būvniecība), kadastra apzīmējumu 5090 002 0628 001 (turpmāk – Dzīvojamā māja), kura kā patstāvīgs īpašuma objekts nav reģistrēts. Pamatojoties uz Gulbene novada pašvaldības rīcībā esošo informāciju un dokumentāciju, Dzīvojamās mājas sastāv no 24 dzīvokļiem, kuru 12 dzīvokļu faktiskais īpašnieks pirmšķietami ir Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Gaujas koks”, reģ.Nr.40003037448 (turpmāk – Sabiedrība), bet pārējo 12 dzīvokļu īpašumtiesības līdz šim nav noskaidrotas.

2. Sabiedrība 2012.gada 24.augusta vēstulē Nr.2012/208 (reģistrēta Gulbenes novada pašvaldībā 2012.gada 28.augustā Nr.GND/15-2/12/1220-G) ir izteikusi no savas puses priekšlikumu dāvināt savu Dzīvojamās mājas daļu Gulbenes novada pašvaldībai tās funkciju realizācijai. Izskatot minēto Sabiedrības priekšlikumu, Gulbenes novada dome, pamatojoties uz 2012.gada 25.oktobra lēmumu “Par SIA “Gaujas koks” iesnieguma izskatīšanu” (prot. Nr.17., 8.§), nolēma nepieņemt Dzīvojamo māju kā dāvinājumu.

3. Gulbenes novada būvvalde (turpmāk – Būvvalde) vairākkārt ir veikusi Dzīvojamās mājas drošuma kontroli. Realizējot Dzīvojamās mājas drošuma kontroli 2018.gada 23.martā, tika sastādīts atzinums par būves pārbaudi Nr.BV2.8/18/57, kurā norādīts, ka tehniskā nolietojuma, cilvēku ļaunprātīgu un vandālisku darbību, kā arī atmosfēras apstākļu ietekmē Dzīvojamās mājas konstrukcijas ir daļēji sagruvušas, sāk zaudēt noturību, konstrukcijas nestabilas un bīstamas. Dzīvojamā māja apdraud iedzīvotāju un garāmgājēju veselību un dzīvību, kā arī bojā pilsētvides ainavu. Minētajā atzinumā akcentēts, ka saskaņā ar Būvniecības likuma 9.panta otro daļu būvei un tās elementiem jāatbilst šādām būtiskām prasībām: mehāniskā stiprība un stabilitāte, ugunsdrošība, higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība, lietošanas drošība un vides pieejamība. Tāpat, atsaucoties uz Civillikuma 1084.panta 1.atkāpi, norādīts, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem.

4. Būvvalde 2020.gada 20.martā atkārtoti apsekoja Dzīvojamo māju. Īstenojot atkārtoto Dzīvojamās mājas drošuma kontroli, būvinspektors veica Dzīvojamās mājas apsekošanu, kuras laikā fiksēja un novērtēja redzamos bojājumus, kā arī, pamatojoties uz iegūto informāciju, sagatavoja 2020.gada 23.marta atzinumu Nr.BV2.8/20/11 par būves pārbaudi (turpmāk – Atzinums). Atzinumā norādīti šādi Dzīvojamās mājas drošuma kontroles laikā konstatētie fakti – tehniskā nolietojuma, cilvēku ļaunprātīgu un vandālisku darbību, kā arī atmosfēras apstākļu ietekmē Dzīvojamās mājas konstrukcijas ir daļēji sagruvušas, sāk zaudēt noturību konstrukcijas nestabilas un bīstamas. Dzīvojamā māja apdraud iedzīvotāju un garāmgājēju veselību un dzīvību, kā arī bojā pilsētvides ainavu. Papildus minētajam konstatēts, ka Dzīvojamās mājas nesošajās sienās izveidotas ailas, kas nodrošina pārvietošanās iespējas visas ēkas apjomā. Vienlaikus būvinspektors Atzinumā norādīja, ka atbilstoši Būvniecības likuma 21.panta devītajā daļā paredzētajam regulējumam gadījumā, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto vai jānojauc. Atzinumā akcentēts, ka saskaņā ar Būvniecības likuma 9.panta otro daļu būvei un tās elementiem jāatbilst šādām būtiskām prasībām: mehāniskā stiprība un stabilitāte, ugunsdrošība, higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība, lietošanas drošība un vides pieejamība. Tāpat, atsaucoties uz Civillikuma 1084.panta 1.atkāpi, norādīts, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Ņemot vērā minēto, Būvvalde, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21.panta devīto daļu lūdz Gulbenes novada domei pieņemt lēmumu par Dzīvojamās mājas sakārtošanu vai nojaukšanu.

5. Nolūkā risināt aprakstīto situāciju saistībā ar Dzīvojamo māju, Gulbenes novada pašvaldība 2018.gada 19.aprīlī vērsās Finanšu ministrijā, nosūtot vēstuli Nr.GND/4.18/18/1030, kurā izteica lūgumu Finanšu ministrijai kā Zemesgabala īpašniekam kārtot jautājumu par

Dzīvojamās mājas piederību atbilstoši Civillikuma 968.pantā noteiktajam, lai sakārtotu Dzīvojamās mājas ½ daļas īpašuma tiesības un tālāk risinātu jautājumu par tās sakārtošanu vai nojaukšanu. Atbildot uz šo Gulbenes novada pašvaldības vēstuli, Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – VNĪ) (kuras valsts kapitāla daļu turētāja ir Finanšu ministrija) 2018.gada 28.maija vēstulē Nr.4/2-5/6391 norādīja, ka nav atbildīga par Dzīvojamās mājas uzturēšanu un savešanu kārtībā, sniedzot attiecīgu argumentāciju. Vienlaikus VNĪ vērsa uzmanību, ka Gulbenes novada dome kā jautājuma atrisināšanā ieinteresēta persona varētu iesniegt pieteikumu tiesā, lūdzot konstatēt juridisku faktu, ka Dzīvojamās mājas ½ domājamā daļa atbilstoši Civillikuma 930.panta piezīmei uzskatāma par bezīpašnieka lietu, kas piekrīt valstij.

6. Ievērojot, ka atbilstoši Ministru kabineta 2020.gada 22.septembra noteikumu Nr.588 "Ekonomikas ministrijas nolikums" 1.punktam Ekonomikas ministrija ir vadošā valsts pārvaldes iestāde industrijas un pakalpojumu politikas, uzņēmējdarbības politikas un tūrisma politikas jomā, kā arī minētā nolikuma 4.1.2.apakšpunktā noteikta viena no ministrijas funkcijām - izstrādāt, organizēt un koordinēt būvniecības politiku, Gulbene novada pašvaldība vērsās Ekonomikas ministrijā ar lūgumu sniegt skaidrojumu par augstākminēto problēmu, iesniedzot 2022.gada 17.oktobra vēstuli Nr.GND/4.1/22/3591.

Ekonomikas ministrija savā 2022.gada 17.novembra atbildes vēstulē Nr.3.3-6/2022/7623N norādīja, ka atbilstoši tās rīcībā esošajai informācijai no Kadastra informācijas sistēmas Dzīvojamai mājai nav reģistrēts galvenais lietošanas veids un tehniskie parametri, kā arī Kadastra informācijas sistēmā nav ietverta informācija par Dzīvojamās mājas piederību. Vidzemes rajona tiesas Stradu pagasta zemesgrāmatu nodaļījumā Nr.100000584766 norādīts, ka Zemesgabala īpašnieks ir Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā un ka uz Zemesgabala atrodas zemes īpašniekam nepiederoša būvē vai tās daļa. Saskaņā ar Civillikuma 994.pantu par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās. Ja nav dalītais īpašums, tad uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu (sk. Civillikuma 968.pantu). Būvniecības likuma 21.panta devītajā daļā ir noteikts, ka gadījumā, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagrūvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto vai jānojauc. Šī lēmuma apstrīdēšana un pārsūdzēšana neaptur tā darbību (sk. Būvniecības likuma 21.panta desmito daļu).

Ekonomikas ministrija akcentēja, ka Augstākās tiesas Administratīvo lietu departaments 2016.gada 3.maija lēmumā Nr.A420358614 (SKA-849/2016) ir vērtējis Būvniecības likuma 21.panta devītās daļas piemērošanas aspektus. Šai tiesas lietai konkrētajā gadījumā ir nozīmē, jo šajā tiesas lietā bija strīds par pašvaldības pienākumu piemērot Būvniecības likumu 21.panta devīto daļu attiecībā uz ēkām, kuru piederība nav noskaidrota.

Augstākās tiesas Administratīvo lietu departaments 2016.gada 3.maija lēmumā Nr.A420358614 (SKA-849/2016) ir norādījis, ka Būvniecības likuma 21.panta devītā daļa “[..] pamatā ir vērstas nevis uz tās personas tiesību un tiesisko interešu aizsardzību, kuras īpašumu apgrūtina vai kaut kādā veidā skar attiecīgās būves, bet aizsargā plašāku personu loku un būtībā ir vērstas uz visas sabiedrības interešu aizsardzību [..]”. “[..] [I]evērojot šā regulējuma mērķi, pašvaldībai [..] būtu jāapsver, vai, ievērojot aizsargāto interešu (cilvēku dzīvība un veselība) nozīmi, [..] t.i., ņemot vērā [..] būvju bīstamību, ir pieļaujams, ka jautājums par patiesas un būtiskas bīstamības novēršanu ilgstoši netiek risināts tā iemesla dēļ, ka nav noteikts būves īpašnieks”. “Situācijas attiecībā uz īpašuma piederību var būt dažādas, piemēram, būve var būt uzbūvēta pilnībā patvaļīgi un tās īpašnieks var nebūt zināms, kā arī var noritēt ilgstoši civiltiesiski strīdi starp vairākām personām, kuras pretendē uz būvēm [..]. Valsts pārvaldes pienākums reaģēt uz apdraudējumu saglabājas arī šādās situācijās”. Ievērojot minēto, pašvaldības būvvaldes būves bīstamības gadījumā nevar norobežoties no jautājuma izlemšanas.

Ekonomikas ministrija papildus norādīja, ka konkrēto gadījumu var apskatīt arī no patvaļīgās būvniecības aspekta. Patvaļīgās būvniecības gadījumā saskaņā ar Būvniecības likuma 19.panta trešo daļu par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu atbild zemes gabala īpašnieks vai, ja tāda nav, - tiesiskais valdītājs, bet, ja šādi būvdarbi veikti būvē, tad būves īpašnieks vai, ja tāda nav, - tiesiskais valdītājs. Līdz ar to, ja nav nosakāms Dzīvojamās mājas būvniecības tiesiskais pamats, tad par patvaļīgās būvniecības seku novēršanu ir atbildīgs Zemesgabala īpašnieks.

7. Atbilstoši Civillikuma 1084.panta pirmajā un trešajā daļā noteiktajam regulējumam katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņam, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Ja būves īpašnieks vai valdītājs, pretēji attiecīgās varas pieprasījumam, nenovērš draudošās briesmas, tad attiecīgai iestādei, raugoties pēc apstākļiem, būve jāsaved kārtībā vai arī pavisam jānojauc uz īpašnieka rēķinu.

Atbilstoši Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 2.punktam pašvaldība pieņem lēmumus par turpmāko rīcību ar tās teritorijā esošām būvēm, kuras ir pilnīgi vai daļēji sagruvušas vai nonākušas tādā stāvoklī, ka to lietošana ir bīstama vai tās bojā ainavu. Papildus minētajam saskaņā ar Būvniecības likuma 9.pantā paredzēto regulējumu būve projektējama, būvējama un ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam, turklāt tā, lai nodrošinātu tās atbilstību šādām būtiskām prasībām:

- 1) mehāniskā stiprība un stabilitāte;
- 2) ugunsdrošība;
- 3) vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums;
- 4) lietošanas drošība un vides pieejamība;
- 5) akustika (aizsardzība pret trokšņiem);

- 6) energoefektivitāte;
- 7) ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.

Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 3.2.apakšpunktā noteikts, ka būvniecību var ierosināt pašvaldība, ja tā sakārto vai nojauc būvi, kas kļuvusi bīstama un rada apdraudējumu cilvēku drošībai. Savukārt atbilstoši minēto noteikumu 158.1.apakšpunktā paredzētajam regulējumam būve ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānojauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem), ja tās stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9.pantā noteiktajām būtiskajām prasībām attiecībā uz būves lietošanas drošību, mehānisko stiprību un stabilitāti.

Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 16.punktā noteikts, ka pašvaldības viena no autonomajām funkcijām ir nodrošināt ar būvniecības procesu saistīta administratīvā procesa tiesiskumu.

Būvniecības likuma 21.panta devītā daļa nosaka, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagrūvusi vai nonākusi tādā tehniskajā stāvoklī, ka ir bīstama vai bojā ainavu, šīs būves īpašniekam atbilstoši pašvaldības lēmumam tā jāsakārto vai jānojauc. Šā lēmuma izpildi nodrošina Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā. Savukārt atbilstoši Būvniecības likuma 21.panta desmitajā daļā paredzētajam regulējumam minētais lēmums izpildāms nekavējoties. Šī lēmuma apstrīdēšana un pārsūdzēšana neaptur tā darbību.

Minētās normas ir vērstas nevis uz tās personas tiesību un tiesisko interešu aizsardzību, kuras īpašumu apgrūrina vai kaut kādā veidā skar attiecīgās būves, bet aizsargā plašāku personu loku un būtībā ir vērstas uz visas sabiedrības interešu aizsardzību. Konstatējot, ka būve sava tehniskā stāvokļa dēļ ir kļuvusi bīstama, pašvaldībai ir jāreaģē un jāpieņem lēmums, ar kuru būves īpašniekam tiek uzdots būves sakārtot (sliktākajā gadījumā – nojaukt). Pienākums valsts pārvaldei, tostarp pašvaldībai, novērst apdraudējumu, izriet no Latvijas Republikas Satversmē nostiprinātajām tiesībām uz dzīvību un veselību.

8. Ievērojot augstākminēto situācijas izklāstu, normatīvo regulējumu, kā arī Ekonomikas ministrijas izteikto viedokli, secināms, ka Gulbenes novada pašvaldībai nepieciešams aktīvi iesaistīties Dzīvojamās mājas, kas potenciāli apdraud cilvēku veselību un drošību, kā arī degradē ainavu, nojaukšanas procesa organizēšanā, vienlaikus vēršoties ar prasību Sabiedrībai daļēji segt radušos izdevumus.

Ņemot vērā minēto, lai novērstu apdraudējumu cilvēku drošībai un ainavas degradāciju, pamatojoties uz Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 2.punktu, Civillikuma 1084.pantu, Pašvaldību likuma 4.panta pirmās daļas 16.punktu, Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 3.2. un 159.1. apakšpunktu, kā arī Attīstības un tautsaimniecības komitejas ieteikumu, atklāti balsojot: ar 13 balsīm "Par" (Ainārs Brezinskis, Aivars Circens, Anatolijs Savickis, Andis Caunītis, Atis Jencītis, Daumants Dreiškens, Guna

Pūcīte, Guna Švika, Gunārs Ciglis, Intars Liepiņš, Ivars Kupčs, Mudīte Motivāne, Normunds Mazūrs), "Pret" – nav, "Atturas" – nav, Gulbenes novada dome NOLEMJ:

1. ATZĪT ēku (kadastra apzīmējums 5090 002 0628 001) "Stāķi 22", Stāķi, Stradu pagasts, Gulbenes novads, par vidi degradējošu būvi.

2. UZDOT Gulbenes novada pašvaldībai organizēt un īstenot šī lēmuma 1.punktā minētās ēkas nojaukšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no šī lēmuma pieņemšanas dienas.

3. UZDOT, noslēdzot attiecīgu vienošanos, Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Gaujas koks", reģ.Nr.40003037448, segt Gulbenes novada pašvaldībai radušos izdevumus, organizējot un īstenojot šī lēmuma 1.punktā minētās ēkas nojaukšanu, atbilstoši Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Gaujas koks" faktiskajā īpašumā esošajai ēkas daļai.

4. Šī lēmuma 3.punkta neizpildes gadījumā Gulbenes novada pašvaldībai veikt parāda piedziņu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

5. Kontroli par lēmuma izpildi veikt Gulbenes novada pašvaldības izpilddirektoram.

6. Lēmuma izrakstu nosūtīt:

6.1. Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Gaujas koks", Gaujas iela 24 k-35, Vangaži, Ropažu novads, LV-2136;

6.2. Gulbenes novada būvvaldei.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 188.panta otro daļu un 189.panta pirmo daļu šo lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas. Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmajai daļai lēmums stājas spēkā ar brīdi, kad tas paziņots adresātam. Ņemot vērā Būvniecības likuma 21.panta desmitajā daļā paredzēto regulējumu, šī lēmuma pārsūdzēšana neaptur tā darbību.

Gulbenes novada domes priekšsēdētājs



A.Caunītis

Sagatavoja: Eduards Garkuša