**Privatizācijas procesā nenoteikta dzīvojamajai ēkai funkcionāli nepieciešamā  zemesgabala noteikšana**

Funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšana notiek saskaņā ar dzīvojamo māju privatizācijas procesu regulējošām tiesību normām un ietekmē gan dzīvojamās ēkas kopīpašniekus (iespējamos īpašniekus), gan arī zemes īpašnieku.

Strīda izskatīšana par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pantu ietilpst pašvaldības kompetencē. Ja minētais pants paredz pašvaldības kompetenci administratīvā procesa kārtībā pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tad pašvaldības kompetencē ir arī lemt par šāda zemesgabala noteikšanu situācijās, kad privatizācijas procesā tas nav noteikts. Šāds pašvaldības lēmums tiek pieņemts publisko tiesību jomā, ņemot vērā privatizācijas procesu regulējošās tiesību normas, un ir pārsūdzams administratīvā procesa kārtībā.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2022.gada 29.novembra**

**LĒMUMS**

**Lieta Nr. 670010422, SKA-1069/2022**

[ECLI:LV:AT:2022:1129.SKA106922.3.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/492799.pdf)

Tiesa šādā sastāvā: senatori Valters Poķis, Diāna Makarova, Līvija Slica

rakstveida procesā izskatīja [pers. A] blakus sūdzību par Administratīvās rajona tiesas tiesneša 2022.gada 6.septembra lēmumu, ar kuru atteikts pieņemt [pers. A] pieteikumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [pers. A] iesniedza Valmieras novada pašvaldībā vairākus iesniegumus, kuros lūdza noteikt dzīvojamai mājai „[Nosaukums]” ar kadastra numuru [Numurs A] (turpmāk – dzīvojamā māja „[Nosaukums]”) un ēkām ar kadastra numuriem [Numurs B] un [Numurs C] funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Pieteicēja arī prasīja pašvaldībai maksāt pieteicējai nomas maksu par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu [Numurs D] platībā, kas saistīta ar ēku izmantošanu.

Valmieras novada pašvaldība ar 2022.gada 9.aprīļa vēstuli Nr. 4.1.8.3/22/3215 atteica lemt par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu. Atbildes vēstulē skaidrots, ka pašvaldībai nav pienākuma nedz dzīvojamās ēkas „[Nosaukums]” privatizācijas procesā, nedz arī šobrīd lemt par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu.

[2] Pieteicēja vērsās Administratīvajā rajona tiesā ar pieteikumu, kurā ir lūgts: 1) uzlikt pienākumu Valmieras novada pašvaldībai noteikt Trikātas pagasta dzīvojamajai mājai „[Nosaukums]” ar funkcionāli saistītajām ēkām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un mājas iedzīvotāju apsaimniekošanai nododamo teritoriju; 2) uzlikt pienākumu pašvaldībai noteikt bezsaimnieka ēkām ar kadastra numuriem [Numurs B] un [Numurs C] funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu; 3) uzlikt pienākumu pašvaldībai maksāt pieteicējai piespiedu nomas maksu 5 % apmērā no kadastrālās vērtības un likumiskos procentus par maksājuma kavējumu par 3,88 ha zemes platību par laika periodu no 2016.gada līdz 2021.gadam; 4) uzlikt pienākumu pašvaldībai maksāt pieteicējai likumisko lietošanas maksu par 3,88 ha platību no zemes, sākot no 2022.gada līdz brīdim, kad tiks noteikti ēku funkcionāli nepieciešamie zemes gabali.

[3] Administratīvās rajona tiesas tiesnesis atteica pieteikumu pieņemt.

Attiecībā uz prasījumu par administratīvā akta izdošanu par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu noteikšanu dzīvojamajai mājai „[Nosaukums]” un citām ēkām tiesnesis secināja, ka kopš dzīvojamās mājas „[Nosaukums]” nodošanas privatizācijai un administratīvā akta izdošanas ir pagājuši vairāk nekā 20 gadi un gandrīz 7 kopš pieteicēja kļuva par zemes īpašuma īpašnieci. Līdz ar to pieteicēja iesniegusi pieteikumu vairāk nekā 3 gadus pēc administratīvā akta stāšanās spēkā. Tādējādi, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 191.panta pirmās daļas 9.punktu, pieteikumu daļā par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu atsakāms pieņemt.

Saistībā ar prasījumu par piespiedu nomas (lietošanas) maksas noteikšanu tiesnesis konstatēja, ka administratīvā tiesa var vērtēt tikai tādu iestādes darbības tiesiskumu, kas veikta publisko tiesību jomā. Tiesnesis secināja, ka zemes nomas līgums ir civiltiesisks, līdz ar to strīds skatāms vispārējās jurisdikcijas tiesā.

[4] Pieteicēja par minēto tiesneša lēmumu iesniedza blakus sūdzību, kurā norādīja, ka nepiekrīt tiesas secinājumam, ka dzīvojamās mājas „[Nosaukums]” funkcionāli nepieciešamā zeme ir noteikta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [Numurs D] uzmērīšanas procesā. Līdz ar to kļūdains ir tiesneša secinājums, ka lēmuma apstrīdēšanai ir iestājies Administratīvā procesa likuma 191.panta pirmās daļas 9.punktā paredzētais noilgums. Ņemot vērā, ka nav pieņemts lēmums par dzīvojamai mājai „[Nosaukums]” funkcionāli nepieciešamo zemes vienību, tad nav arī pamata pārskatīt šādu lēmumu saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pantu. Tādējādi tiesā ir izskatāms prasījums par labvēlīga administratīvā akta izdošanu.

Pieteicēja arī norāda, ka nav lietderīgi skatīt nomas maksas noteikšanas prasību šķirti no prasījuma par funkcionāli nepieciešamā zemes platības noteikšanu.

**Motīvu daļa**

[5] Lietā ir strīds par to, vai pašvaldībai ir pienākums noteikt dzīvojamai mājai „[Nosaukums]” un citām ēkām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Pieteicēja arī lūdz, lai administratīvā procesa kārtībā tiesa konstatē piespiedu nomas attiecības, kas izriet no funkcionāli nepieciešamās zemes lietošanas, un uzdod samaksāt par zemes lietošanu.

[6] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28.panta pirmās daļas 3.punktu privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas nosaka, ja privatizējamā valsts un pašvaldības dzīvojamā māja pilnībā vai daļēji atrodas uz fiziskajai vai juridiskajai personai piederošas zemes. Savukārt 28.panta trešā daļa noteic, ka privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas nosaka pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts dzīvojamo māju privatizāciju veicoša institūcija. Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr. 20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” 3.punkts noteic, ka dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai uzsākama ar tai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala projekta izstrādi, ievērojot valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju reglamentējošos normatīvajos aktos noteiktos pamatprincipus.

Dzīvojamās mājas „[Nosaukums]” privatizācija uzsākta ar Trikātas pagasta padomes 1999.gada 8.aprīļa lēmuma Nr. 25 7.punktu „Par Trikātas pagasta privatizējamo māju saraksta apstiprināšanu” (pašvaldības sniegtā informācija). Dzīvojamā māja „[Nosaukums]” šobrīd ir kadastrāli uzmērīta, un privatizācijai tika nodoti ēkā esošie dzīvokļi. Atsevišķo dzīvokļu privatizācija ir noslēgusies (daļa no dzīvokļu īpašumiem ir reģistrēti zemesgrāmatā).

Senāts konstatē, ka no lietā esošajiem dokumentiem var secināt, ka dzīvojamās ēkas „[Nosaukums]” privatizācijas procesā nav noteiktas funkcionāli nepieciešamā zemes platība un robežas. Šo faktu apstiprina Valmieras novada pašvaldība 2022.gada 2.februāra vēstulē Nr. 4.1.8.3/22/1182.

[7] Administratīvās rajona tiesas tiesnesis lēmumā ir secinājis, ka dzīvojamai mājai „[Nosaukums]” funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir noteikts pieteicējai piederošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [Numurs D] uzmērīšanas procesā, jo zemes robežu plānā ir iezīmētas robežas un noteikta platība zemei ar lietošanas veidu „zeme zem ēkām un pagalmiem”. Ņemot vērā zemes lietošanas veidu, tieši šī zemes platība ir atzīstama par dzīvojamās ēkas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamo zemes platību.

Senāts turpmāk norādīto apsvērumu dēļ nepiekrīt pirmās instances tiesneša secinājumam.

Zemes uzmērīšanas procesā konstatē zemes lietošanas veidus, savukārt dzīvojamo māju privatizācijas procesam ir speciāls regulējums, kas arī prasa īpaši lemt par funkcionāli nepieciešamo zemi dzīvojamai ēkai.

Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana notiek saskaņā ar dzīvojamo māju privatizācijas procesu regulējošām tiesību normām un ietekmē gan dzīvojamās ēkas kopīpašniekus (iespējamos īpašniekus), gan arī zemes īpašnieku. Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” XV nodaļu „Sūdzību un strīdu izskatīšanas kārtība” pašvaldības dome izskata visus strīdus, kas saistīti ar dzīvokļu, nedzīvojamo telpu, mākslinieku darbnīcu, viendzīvokļa un daudzdzīvokļu māju privatizācijas tehnisko izpildi. Savukārt pašvaldības domes lēmums ir pārsūdzams tiesā.

Tā kā kopš dzīvojamās mājas „[Nosaukums]” privatizācijas procesa uzsākšanas ir pagājuši vairāk nekā trīs gadi, pieteicēja nevar sūdzēties par dzīvojamās mājas privatizācijas tehnisko izpildi. Vienlaikus Senāts atzīst, ka kļūdains ir tiesneša secinājums, ka ir nokavēts lēmuma pārsūdzības termiņš saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 191.panta pirmās daļas 9.punktu.

Pieteicēja nav lūgusi pārskatīt konkrētus iepriekš pieņemtus dzīvojamās mājas privatizācijas lēmumus, bet ir vērusies pašvaldībā ar prasījumu par administratīvā akta izdošanu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu. Līdz ar to nozīme ir tam, vai pašvaldības kompetencē joprojām ietilpst šāda veida administratīvā akta izdošana.

[8] Pārsūdzētajā tiesneša lēmumā konstatēts, ka dzīvojamās mājas „[Nosaukums]” privatizācijas process kopumā ir noslēdzies. Senāts tam piekrīt un uzskata, ka nav izšķirošas nozīmes tam, vai privatizācijas procesā ir noteikta mājas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamā zemes platība un robežas, jo likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pantā ir paredzēta iespēja pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta pirmās daļas 3.punktu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu var ierosināt arī dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala īpašnieks, kas nav privatizētā objekta īpašnieks. Savukārt 85.panta ceturtā daļa paredz, ka pašvaldība lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu pieņem ne vēlāk kā sešu mēnešu laikā no dienas, kad saņemts iesniegums par pārskatīšanas ierosināšanu.

Ja likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pants paredz pašvaldības kompetenci administratīvā procesa kārtībā pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, tad pašvaldības kompetencē ir arī lemt par šāda zemes gabala noteikšanu situācijās, kad privatizācijas procesā tas nav noteikts. Saskaņā ar 85.panta ceturtās un piektās daļas regulējumu strīdi par pašvaldības pieņemtajiem lēmumiem ir izskatāmi Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

Apkopjot iepriekš minēto, secināms, ka strīda izskatīšana par dzīvojamai mājai „[Nosaukums]” funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.pantu joprojām ietilpst pašvaldības kompetencē. Turklāt pašvaldības lēmums tiek pieņemts publisko tiesību jomā, ņemot vērā privatizācijas procesu regulējošās tiesību normas, un ir pakļauts administratīvo tiesu jurisdikcijai. Līdz ar to tiesneša lēmums šajā daļā ir atceļams un jautājums nododams jaunai izskatīšanai Administratīvajā rajona tiesā.

[9] Pieteicēja ir iekļāvusi pieteikumā prasījumus par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu bezsaimnieka ēkām ar kadastra numuriem [Numurs B] un [Numurs C]. Vispārīgi ir atzīstams, ka situācijā, ja ēkas nav privatizētas un neatrodas nevienas personas tiesiskā valdījumā, tās ir piekritīgas zemes īpašniekam. Šādā situācijā nav pamata noteikt šīm ēkām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, jo zemes un ēku īpašnieks ir viena un tā pati persona. Tomēr Valmieras novada pašvaldība 2022.gada 9.aprīļa paskaidrojumā pieteicējai norāda, ka arī divas palīgēkas ir atzīstamas par ēkām, kas atrodas uz svešas zemes (tātad pašvaldība izsaka apgalvojumu, ka ēkas nepieder pieteicējai). Tādējādi no lietā esošā dokumentu kopuma nav pārliecinoši izdarāms secinājums par to, vai palīgēkas tomēr nav nodotas privatizācijai kopā ar dzīvojamo ēku.

Senāts vērš uzmanību, ka šobrīd lietā nav dzīvojamās mājas „[Nosaukums]” privatizācijas dokumentu kopuma un nav pārbaudīts, kāds ir palīgēkas statuss saistībā ar dzīvojamās mājas „[Nosaukums]” privatizāciju. Līdz ar to lietas ierosināšanas stadijā ir pāragri izdarīt noslēdzošus secinājumus par to, vai funkcionāli nepieciešamā zeme šo (bezsaimnieka) ēku uzturēšanai neietilpst dzīvojamās mājas „[Nosaukums]” funkcionālajā zemes platībā. Šis aspekts apstiprina, ka dzīvojamās mājas „[Nosaukums]” privatizācijas procesā nav atrisināti vairāki nozīmīgi jautājumi, kas tieši ir saistīti ar ēkai funkcionāli nepieciešamo zemi un palīgēkām.

Pirmās instances tiesas tiesnesis atteicis pieņemt pieteikumu par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu bezsaimnieka ēkām ar kadastra numuriem [Numurs B] un [Numurs C] saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 191.panta pirmās daļas 9.punktu (līdzīgi kā dzīvojamai mājai „[Nosaukums]”). Šāds pamatojums nav pareizs, līdz ar to lēmums ir atceļams arī šajā daļā un jautājums nododams jaunai izskatīšanai Administratīvajā rajona tiesā.

[10] Administratīvās rajona tiesas tiesnesis pareizi secinājis, ka prasījums par piespiedu nomas (likumiskās lietošanas) maksas noteikšanu ietilpst privāto tiesību jomā un skatāms vispārējās jurisdikcijas tiesā.

Blakus sūdzības arguments, ka šāda veida prasību nelietderīgi izskatīt atsevišķā procesā, nav pamatots. Prasījuma pamatā ir civiltiesiska rakstura attiecību konstatēšana un no tā izrietošo tiesisko seku noteikšana. Publisko tiesību jomā ir tikai privatizācijas process un tiesību normās tieši paredzētos gadījumos arī lēmumu pieņemšana pēc objekta privatizācijas procesa noslēguma (piemēram, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85.panta regulējums). Tomēr šāds process neaptver strīdu izskatīšanu par nomas attiecībām. Jānorāda, ka, veidojot nomas attiecības, līdzēji var savstarpēji vienoties par dažādiem aspektiem (tostarp, arī par nomas zemes platību, robežām un nomas maksas lielumu). Šīs attiecības vairs nav pakļautas privatizācijas likuma regulējumam, bet tiek risinātas saskaņā ar civiltiesību principiem. Līdz ar to pirmās instances tiesas tiesnesis pamatoti atteica pieņemt pieteikumu daļā par piespiedu nomas (likumiskās lietošanas) maksas noteikšanu saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 191.panta pirmās daļas 1.punktu.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 129.1panta pirmās daļas 1.punktu, 323.panta pirmās daļas 2.punktu un 324.panta pirmo daļu, Senāts

**nolēma**

Atcelt Administratīvās rajona tiesas tiesneša 2022.gada 6.septembra lēmumu daļā, ar kuru atteikts pieņemt [pers. A] pieteikumu par funkcionāli piekritīgās zemes noteikšanu dzīvojamai ēkai „[Nosaukums]” ar kadastra numuru [Numurs A] un palīgēkām ar kadastra numuriem [Numurs B] un [Numurs C], un jautājumu par pieteikuma virzību šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai Administratīvajā rajona tiesā.

Atstāt negrozītu Administratīvās rajona tiesas tiesneša 2022.gada 6.septembra lēmumu daļā, ar kuru atteikts pieņemt [pers. A] pieteikumu par pienākuma uzlikšanu Valmieras novada pašvaldībai maksāt piespiedu nomas (likumiskās lietošanas) maksu par zemi 3,88 ha platībā, bet blakus sūdzību šajā daļā noraidīt.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 15 *euro*.

Lēmums nav pārsūdzams.