



LATVIJAS REPUBLIKA
JŪRMALAS PILSĒTAS DOME

LĒMUMS

Jūrmalā

2014.gada 10.jūlijā

Nr. 365

(protokols Nr.11, 47.punkts)

Par piesaistāmo platību noteikšanu valsts nozīmes arhitektūras piemineklim Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9, ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2803 002

Ar Administratīvā rajona tiesas Rīgas tiesu nama 2014.gada 22.maija spriedumu lietā Nr.A420450613 ir atzīts par spēkā neesošu Jūrmalas pilsētas domes 2013.gada 3.aprīļa lēmums Nr.162 „Par piesaistāmo platību noteikšanu valsts nozīmes arhitektūras piemineklim Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9, ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2803 002” (turpmāk – lēmums).

Izskatot lietu pēc būtības, Jūrmalas pilsētas dome konstatē:

nekustamais īpašums Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 ar kadastra numuru 1300 009 2803 sastāv no zemesgabala ar platību 3101 kv.m un ēkām ar kadastra apzīmējumiem 1300 009 2803 001, 1300 009 2803 002, 1300 009 2803 003, 1300 009 2803 004 1300 009 2803 005 un 1300 009 2803 007, īpašuma tiesības ir nostiprinātas uz 45/100 domājamām daļām no visa īpašuma A.D., uz 225/1000 domājamām daļām no visa īpašuma I.A. un uz 325/1000 domājamām daļām no visa īpašuma I.G. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000068805.

Pamatojoties uz I.A. iesniegumu par nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojuma 2008.gadam grozīšanu vai atcelšanu sakarā ar to, ka ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2803 002 Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 ir valsts nozīmes kultūras piemineklis, Jūrmalas pilsētas Zemes komisija saskaņā ar likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 5.pantu un Ministru kabineta 2004.gada 9.novembra noteikumiem Nr.916 „Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas nolikums” ir sagatavojusi 2008.gada 13.jūnijā vēstuli Nr.6-19/087 Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijai ar lūgumu sniegt skaidrojumu par to, cik liela zemes platība ir nepieciešama valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā ar Nr.5638 iekļautā valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa – ēkas Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 lit.002 (kadastra apzīmējums 1300 009 2803 002) uzturēšanai.

Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija 2008.gada 7.jūlija atbildē Nr.12-05/2334 (uz 13.062008. Nr.6-19/087) informē, ka nav nepieciešams konstatēt arhitektūras pieminekļa uzturēšanai nepieciešamo zemes platību, jo pēc inspekcijas ieskatiem ēka Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2803 002 tiek izmantota kā dzīvojamā ēka, līdz ar to netiek izpildīti likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 1.panta otrās daļas 6.punktā noteiktie priekšnoteikumi neaplikšanai ar nekustamā īpašuma nodokli.

Jūrmalas pilsētas dome ir saņēmusi atkārtotu I.A. iesniegumu, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas domes lietvedības sistēmā 2010.gada 29.maijā ar Nr.1.1-39/2306-A, pamatojoties uz iepriekš minēto iesniegumu tika sagatavota Jūrmalas pilsētas domes 2010.gada 5.jūlija vēstule Nr.1.1-28/3085, kas adresēta Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijai, ar atkārtotu lūgumu sniegt skaidrojumu par valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā ar Nr.5638 iekļautā valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa – ēkas Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 lit. 2 (kadastra apzīmējums 1300 009 2803 002) uzturēšanai nepieciešamo zemes platību.

Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija Rīgas reģionālā nodaļa 2010.gada 3.septembra vēstulē Nr.15.3-02/171 (uz 05.07.2010. Nr.1.1-28/3085) nosaka, ka ēkas Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 lit. 2 (kadastra apzīmējums 1300 009 2803 002) uzturēšanai nepieciešamā zemesgabala daļa nosakāma, aprēķinot zemesgabala apbūves blīvumu proporcionāli katrai no ēkām.

Gadījumos, kad īpašums vienlaicīgi pieder vairākām personām, konkrētā zemesgrāmatas nodalījuma II.daļas 1.iedaļā tiek reģistrēts nekustamā īpašuma līdzīpašnieki ar tiem nostiprināto īpašuma tiesību domājamo daļu no īpašuma.

Saskaņā ar zemesgrāmatā reģistrētām domājamām daļām no zemesgabala ar kopējo platību 3101 kv.m Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9, kadastra numurs 1300 009 2803, I.A. īpašumā ir 698 kv.m no zemesgabala, A.D. īpašumā ir 1395 kv.m no zemesgabala un I.G. īpašumā ir 1008 kv.m no zemesgabala un 45/100 domājamās daļas no ēkām pieder A.D., 225/1000 domājamās daļas no ēkām pieder I.A. un 325/1000 domājamās daļas no ēkām pieder I.G..

Ja starp kopīpašniekiem ir noslēgti līgumi par kopīpašumā esošā īpašuma lietošanas kārtību, konkrētā zemesgrāmatas nodalījuma II.daļas 2.iedaļā un/vai III.daļas 1.iedaļā tiek reģistrēta atzīme – ieraksts par kopīpašnieku savstarpēji noslēgto līgumu par kopīpašuma lietošanu, tai skaitā līguma datums, līgumslēdzēju identifikācija un nereti arī informācija par katrai personai lietošanā esošo īpašuma daļas sastāvu (konkrēti zemes kvadrātmetri un konkrētas telpas vai ēkas).

Nekustamajam īpašumam Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 ar kadastra apzīmējumu 1300 00902803 Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000068805 (II daļas 2. iedaļas ieraksts Nr.10.1.) ierakstīta atzīme - Grozīt ierakstu 2.1. un izteikt šādā redakcijā: „Nekustamam īpašumam noteikta dalīta lietošana saskaņā ar 2006.gada 2.oktobra vienošanos”.

Civillikuma 1067.pants nosaka: „Īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība. Ja lieta pieder vairākām personām tādā kārtā, ka katrai no tām ir sava noteikta reāla daļa, tad tas nav kopīpašums šā panta izpratnē; šajā gadījumā katra daļa atzīstama par patstāvīgu veselu un par katra atsevišķa dalībnieka patstāvīgu īpašuma tiesības priekšmetu. Tādām vairāku personu īpašuma tiesībām uz vienu un to pašu lietu, pēc kurām tā piederētu katrai no viņām visā tās visumā, nav likumīga spēka” un 1071.pants nosaka: „Uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi viņu daļām”.

No iepriekš minētiem Civillikuma pantiem izriet, ka ar civiltiesisko līgumu noteiktā nekustamā īpašuma kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtība nevar būt par pamatu piesaistāmās platības noteikšanai, jo palielinot piesaistāmo platību kādai no ēkām, tā tiek samazināta citai ēkai, tādēļ tā tiek noteikta proporcionāli katrai no ēkām. Līdz ar to starp kopīpašniekiem noteiktā nekustamā īpašuma lietošanas kārtība nav

saistoša ēku piesaistāmo platību noteikšanai, tā ir saistoša tikai kopīpašniekiem lietojot īpašumu.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 (protokols Nr.17,55.punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” zemes vienībai Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9, kadastra numurs 1300 009 2803 (zemes vienības platība 3101 kv.m) noteikts maksimālais apbūves blīvums – **30%**.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 (protokols Nr.17,55.punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” apbūves blīvumu zemes vienībā aprēķina pēc šādas formulas:

$$A = \frac{L}{Z} \times 100\%$$

kur:

A – apbūves blīvums,

L – zemes vienības visu virszemes būvju apbūves laukumu summa,

Z – zemes vienības platība

Izmantojot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus par ēkām zemes vienībā Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9, ir aprēķināma katras ēkas uzturēšanai piekritošā platība atbilstoši ēkas apbūves laukumam vai ēkas lietderīgajai platībai.

Ēkas kadastra apzīmējums	Ēku apbūves laukums	Zemes platība kv.m, kas ir piekritīga katrai ēkai, ņemot vērā ēkas apbūves laukumu
13000092803001	76,3	210,05 kv.m
13000092803002	154,8	426,16 kv.m
13000092803003	360,3	991,91 kv.m
13000092803004	308,2	848,48 kv.m
13000092803005	215,7	593,83 kv.m
13000092803007	11,1	30,57 kv.m
Ēku kopējā platība	1126,4	3101 kv.m

Ņemot vērā esošo ēku apbūves laukumus, pašreizējais apbūves blīvums zemes vienībā Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 ir **36,3 %**.

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, kas apstiprināti ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 (protokols Nr.17,55.punkts) „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” pieļaujama kopējais apbūves laukums zemes vienībā Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 esošām ēkām būtu **930,3 kv.m**, esošais visu ēku kopējais apbūves laukums ir 1126,4 kv.m.

Ēkai ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2803 002 apbūves laukumu 154,8 kv.m un ievērojot normatīvo apbūves blīvumu 30% nepieciešamā zemes platība būtu 516 kv.m, bet, tā kā esošais apbūves blīvums zemes vienībā ir pārsniegts, tad ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2803 002, uzturēšanai piekritīgās zemes platība ir 426 kv.m, sadalot zemes vienības platību proporcionāli visu esošo ēku apbūves laukumiem.

Saskaņā ar nekustamā īpašuma dalīto vienošanos I.A. lietošanā nodotās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2803 002 platība neatbilst zemesgrāmatā reģistrētām I.A. īpašuma tiesībām – uz 225/1000 domājamām daļām no visa namīpašuma.

Nosakot I.A. lietošanā esošai ēkai Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2803 002 lielāku platību, tiek samazināta pārējo ēku, kuras atrodas uz zemes vienības Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9 uzturēšanai nepieciešamās platības.

Ņemot vērā iepriekš minēto un vadoties no likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 5.panta, Civillikuma 1067.panta, Ministru kabineta 2004.gada 9.novembra noteikumiem Nr.916 „Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas nolikums”, Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 (protokols Nr.17,55.punkts) apstiprināto „Par Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, Jūrmalas pilsētas dome **nolemj**:

1. Noteikt, ka valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa Nr.5638 - ēkas, Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9, ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2803 002 piesaistāmā platība ir 426 kv.m no zemesgabala ar kopējo platību 3101 kv.m.
2. Valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa Nr.5638 - ēkai, Jūrmalā, Pilsoņu ielā 7/9, ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2803 002 noteiktā piesaistāmā platība 426 kv.m nav par pamatu īpašuma tiesību maiņai zemesgrāmatā, iekšējās lietošanas kārtības maiņai vai reālās sadales ierosināšanai.

Šo lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā Baldones ielā 1A, Rīgā, viena mēneša laikā no tā paziņošanas dienas.

Priekšsēdētājs

G.Truksnis