



Latvijas Republikas tiesībsargs

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686768, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv, www.tiesibsargs.lv

ATZINUMS
pārbaudes lietā Nr. 2024-50-16C
Rīgā

03.10.2025.

Nr. 6-6/50

[Personai A]
[e-pasta adrese]

Par Cēsu novada pašvaldības rīcību ar tai piekritīgo nekustamo īpašumu “[A]”, [..] pagastā, Cēsu novadā

Tiesībsardze ir izskatījusi pārbaudes lietu Nr. 2024-50-16C (turpmāk – Pārbaudes lieta), kas ierosināta pamatojoties uz [personas A] (turpmāk – Iesniedzējs) iesniegumu (reģ. 09.07.2024. ar Nr.996) par to, ka Cēsu novada pašvaldība (turpmāk arī – Pašvaldība) atsakās sakārtot savas īpašumtiesības uz ēku “[A]”, [..] pagastā, Cēsu novadā, kā rezultātā viņam liegta iespēja sakārtot savas īpašumtiesības uz dzīvokli šajā ēkā (privatizētu par pajām 1994. gada 17. oktobrī) un ierakstīt to zemesgrāmatā. Iesniegumā norādīts, ka pašvaldība nepiekrīt ierakstīt zemi un ēku zemesgrāmatā, norādot, ka ēka nav nepieciešama pašvaldību funkciju veikšanai. Pārbaudes lietas mērķis bija pārliecināties, vai Pašvaldības rīcībā netiek pārkāpts labas pārvaldības princips un amatpersonu darbību regulējošie normatīvie akti, vai nepamatoti netiek aizskartas nekustamajā īpašumā “[A]” dzīvojošo privātpersonu Satversmes 105. pantā nostiprinātās personas tiesības uz īpašumu, kā arī tiesības uz mājokli, kas atbilstoši starptautiskajiem cilvēktiesību standartiem ir cilvēka pamatvajadzība un vienlaikus tiesību uz privāto dzīvi sastāvdaļa, kas citstarp nodrošina personas cieņu, drošību un iespēju baudīt privāto dzīvi neaizskartā un stabilā vidē.

Pārbaudes lietas izskatīšanas gaitā Tiesībsarga birojs vairākkārt vērsās pie Cēsu novada pašvaldības un Cēsu novada [..] apvienības pārvaldes (turpmāk – Pārvalde), kā arī saņēma papildus informāciju no Iesniedzēja un SIA “Publisko aktīvu pārvaldītāja Possessor” (turpmāk arī – Possessor). Telefoniska konsultācija notika ar Latvijas Republikas Valsts kontroles pārstāvi. Izvērtējot tiesībsarga rīcībā esošos dokumentus un informāciju, kas attiecas uz izskatāmo jautājumu,

kopsakarā ar tiesisko regulējumu, konstatējams sekojošais.

Faktiskie un juridiskie apstākļi:

[1] Nekustamā īpašuma “[A]” juridiskais statuss un faktiskais stāvoklis

[1.1] Ēkai (būve ar kadastra apzīmējumu [1]), kurā atrodas lesniedzēja īpašums (trīs istabu dzīvoklis kopā ar mājas koplietošanas daļu), **pēc Valsts zemes dienesta datiem piederība nav noskaidrota.**

Zemes gabals (kadastra Nr.[2]) 2,07 ha platībā kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā pašvaldībai piekritīgā zeme¹.

[1.2] 2022. gada 18. augustā Cēsu novada būvvalde informēja lesniedzēja ģimeni par to, ka dzīvojamā māja “[A]” atrodas sliktā tehniskā stāvoklī un lūdz mājas “[A]” telpu īpašniekus reģistrēt savus īpašumus Valsts zemes dienestā un zemesgrāmatā². Tiesībsarga birojā saņemtajam iesniegumam pievienots 2022. gada 17. oktobra [personas B] iesniegums būvvaldei, par šī jautājuma risināšanu pašvaldībā. No šī iesnieguma izriet, ka iedzīvotāji jau vairākkārt iepriekš vērsušies valsts un pašvaldību iestādēs (2013., 2015.g.), lai jautājumu risinātu. VAS “Privatizācijas aģentūra” savulaik skaidrojusi, ka telpas savā laikā izmantojusi pašvaldība (ēkā darbojusies bibliotēka), un īpašums bija jāpārņem pašvaldībai. VAS “Privatizācijas aģentūra” bija sniegusi skaidrojumu, kādas secīgas darbības jāveic, lai sakārtotu īpašumtiesību jautājumu. Iesniegumam pievienots Cēsu novada būvvaldes 2022.gada 14.novembra Lēmums par bīstamības novēršanu būvei, 2023. gada 6. septembra atzinums par būves pārbaudi, kā arī būvvaldes 2023. gada 19. oktobra lēmums par bīstamības novēršanu būvei “[A]”.

[1.3] No Pārvaldes sniegtās informācijas³ izriet, ka Cēsu novada būvvalde **2025. gada 25. aprīlī pieņēma lēmumu par būves “[A]” ekspluatācijas aizliegumu līdz bīstamības novēršanai** vai līdz padziļinātas tehniskās apsekošanas atzinuma saņemšanai. Tādējādi secināms, ka ēkas apsaimniekošana nav tikusi nodrošināta pietiekamā apmērā un tas likumsakarīgi novedis pie ēkas pilnīga ekspluatācijas aizlieguma. Uz to norādījuši arī ilggadējie ēkas iedzīvotāji, kuriem ēkā pieder par pajām privatizēti dzīvokļi, bet kuru spēja visu ēku pienācīgi apsaimniekot zināmā mērā ir bijusi ierobežota gan ēkas neskaidrā tiesiskā statusa dēļ, gan dēļ Pašvaldības nevēlēšanās šo jautājumu pienācīgi risināt. No Pārbaudes lietā esošajiem materiāliem izriet, ka mājas iedzīvotāju regulāra sarakste ar dažādām pašvaldības institūcijām, tostarp jautājumā par ēkas īpašumtiesību

¹ <https://www.kadastrs.lv/parcels#result> (skat. 25.09.2025.)

² 18.08.2022.g. vēstule Nr.1-7/2022/228;

³ 09.05.2025.g. vēstule Nr.1.2-1.2/2025/144;

sakārtošanu, ir kopš 2022.gada augusta, kad pēc [...] apvienības pārvaldes iniciatīvas veikta ēkas apsekošana.⁴

[1.4] Pārbaudes lietā noskaidrots, ka [...] novada dome jau **2015.gada 26.februārī** lēmusi⁵ par zemes gabala „[A]”, [...] pagastā, [...] novadā ar kadastra apzīmējumu [2] sadalīšanu. Lēmums attiecīgi paredzēja:

“1.1. nodalīt zemes gabalu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kuras dzīvokļi ir privatizēti pamatojoties uz likumu "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju", uzturēšanai, 1.10 ha, vairāk vai mazāk, cik izrādīsies zemes gabalu iemērot dabā;

1.2. nodalīt zemes gabalu nedzīvojamās ēkas, kuras piederība nav noskaidrota, uzturēšanai, 0.95 ha, vairāk vai mazāk, cik izrādīsies zemes gabalu iemērot dabā;

1.3. noteikt zemes lietošanas mērķus – daudzdzīvokļu māju apbūves zeme (0701).”

[1.5] No Cēsu novada [...] apvienības pārvaldes sniegtā skaidrojuma izriet, ka “lēmums nav izpildīts, jo Pārvaldes rīcībā pieejamie finanšu resursi ir izmantoti citu būtisku pašvaldības funkciju realizācijai.” Ēkas iedzīvotāji savukārt skaidroja, ka pašvaldība no šīs ieceres atteicās, kad tika noskaidrots, ka “nedzīvojamā ēka”, kas lēmumā minēta arī kā palīgēka, ir funkcionāli saistīta ar “dzīvojamo māju” (veic katlumājas funkciju), līdz ar ko nav atdalāma. Tādejādi pašvaldības interese un rūpes par šī nekustamā īpašuma apsaimniekošanu esot pagaisušas pavisam.

[1.6] No Iesniedzēja papildus sniegtās informācijas⁶ izriet, ka pašvaldība pārtraukusi sniegt komunālos pakalpojumus iedzīvotājiem. Nesaņemot nekādus paskaidrojumus, iedzīvotāji palikuši bez siltuma un ūdens, pēc kā (saskaņā ar Iesniedzēja norādīto) centralizētā kanalizācijas sistēma un ūdensvads tikuši izmantoti un apsaimniekoti par iedzīvotāju līdzekļiem, siltumtrase turpmāk nav tikusi izmantota.

[1.7] No Valsts zemes dienesta sniegtās informācijas⁷ izriet, ka saskaņā ar dienesta rīcībā esošajiem arhīva materiāliem būvei ar kadastra apzīmējumu [1] pēdējā apsekošana dabā ir notikusi 1999.gada 17.februārī un iegūtā informācija par būvi ir reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā atbilstoši 2011. gada 11. novembrī izgatavotajai būves kadastrālās uzmērīšanas lietai (vēsturiski –

⁴ Cēsu novada būvvaldes 18.08.2022.g. vēstule Nr.1-7/2022/228;

⁵ 26.02.2015.g., protokols Nr.3, 20.punkts;

⁶ 17.09.2024.g. e-pasta vēstule Tiesībsarga birojam;

⁷ Valsts zemes dienesta 24.09.2024.g. vēstule Nr. 2-04-V/400;

tehniskās inventarizācijas lieta). Pēc arhīva materiāliem redzams, ka 1999.gadā ēkā bija 9 dzīvokļi un bibliotēkas, sakaru, koplietošanas telpas. Līdz ar to būvei ar kadastra apzīmējumu [1] izmantošanas veids ir noteikts 1122 (triju vai vairāku dzīvokļu māja). Dienests ir valsts iestāde, kura ir savulaik sagatavojusi dokumentu – tehniskās inventarizācijas lietu, kurā ir norādījusi lietā ietverto ēku lietošanas veidus atbilstoši tā laika normatīvajam regulējumam.

Ēkas galveno lietošanas veidu Valsts zemes dienests nosaka, atbilstoši 2018. gada 12. jūnija Ministru kabineta noteikumu “Būvju klasifikācijas noteikumi” Nr. 326 8. punktam. Aprēķins veidojas no telpu grupu lietošanas veidiem, ņemot vērā telpu grupu aizņemto platību savstarpējo īpatsvaru. Ēkā “[A]” dzīvojamo telpu platība (392,5 kv.m) ir lielāka nekā nedzīvojamā platība (99,4 kv.m), tāpēc būves galvenais lietošanas veids ir 1122 (Triju vai vairāku dzīvokļu mājas).

Valsts zemes dienests skaidrojis, ka valsts adrešu reģistra informācijas sistēmā adresē “[A]”, [...] pagasts, Cēsu novads telpu grupu adreses no 1-8 ir reģistrētas pamatojoties uz [...] pagasta padomes 2002. gada 7. marta lēmumu Nr.5/7 “Par nekustamo lietu adrešu apstiprināšanu”. Minētajā lēmumā nav norādīti telpu grupu kadastra apzīmējumi, līdz ar to Kadastra informācijas sistēmā telpu grupām adreses reģistrētas atbilstoši būves kadastrālās uzmērīšanas lietai.⁸

[2] Pašvaldības sniegtais skaidrojums

[2.1] Cēsu novada pašvaldība sākotnējā atbildes vēstulē tiesībsargam⁹ skaidrojusi, ka “Cēsu novada pašvaldība ir atsavināta publiska persona, un tai, pamatojoties uz Pašvaldību likuma piešķirta sava autonomā kompetence, kas noteikta Pašvaldību likuma 4. pantā.” Turpmāk Pašvaldība atsaukusies uz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu, norādot, ka tās rīcībai ir jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu.

Atbildot uz tiesībsarga uzdoto jautājumu, par to, kāds ir Pašvaldības redzējums par ēkas “[A]”, [...] pagastā, Cēsu novadā īpašumtiesību jautājuma sakārtošanu, tā norādīja, ka “izvērtējot lietderības apsvērumus un savā budžetā pieejamo līdzekļu apjomu šobrīd neplāno veikt nekādas darbības, jo tā ir noteikusi citas prioritātes, kas skar sabiedrības kopējās intereses.”¹⁰

⁸ Valsts zemes dienesta 11.01.2023.g. vēstule Nr.2-09-V/30;

⁹ 03.09.2024.g. vēstule Nr.6.2-7/2024/3405;

¹⁰ 09.05.2025.g. vēstule Nr. 1.2-1.2/2025/144;

[2.2] Līdzīgu atbildi tiesībsargam 2025. gada 9. maijā sniegusi arī Cēsu novada [...] apvienības pārvalde, norādot, ka pašvaldība pašlaik neplāno tai piekrītošo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu Nr. [2] ierakstīt zemesgrāmatā, bet veiks to atbilstoši pieejamiem finanšu resursiem.

[2.3] Pēc tam, kad Tiesībsarga birojs bija atkārtoti vērsies pie Pašvaldības¹¹ atgādinot, ka ikvienai pašvaldībai jādarbojas ne tikai Pašvaldību likuma piešķirtās autonomijas ietvaros, bet tai ir saistoši arī pārējie Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti un visu pirms valsts augstākā spēka normatīvais akts – Satversme, un lūdzot skaidrot, kurš Pašvaldībā ir atbildīgs par lietderības izvērtējuma veikšanu un šāda – “[A]” iedzīvotājiem nelabvēlīga lēmuma pieņemšanu, kā arī sniegt tiesībsargam izvērstu pamatojumu šādam lēmumam, pievienojot konkrētus aprēķinus, tika saņemta atbilde, ka 2025. gada 3. jūlijā [...] apvienības pārvalde, atbildot uz Possessor iniciatīvu, sniegusi apliecinājumu Nr. 1.2-1/2025/223, ka tā atsakās pārņemt ēku “[A]” savā valdījumā, un izsaka gatavību zemi zem ēkas “[A]”, ar kadastra apzīmējumu [2], nodot Possessor valdījumā, lai realizētu zemes un būves nedalāmības principu tiesas ceļā atbilstoši Civillikumā noteiktajam.¹²

Vienlaikus Pašvaldība tiesībsargam norādīja, ka Pārvaldes rīcībā esošie dokumenti liecina, ka būves “[A]” sākotnējais lietošanas veids ir administratīvā ēka, Pārvaldes rīcībā nav dokumenti, kas apliecina administratīvās ēkas likumīgu pārbūvi par dzīvojamo ēku, kas arī ir par pamatu šaubām par dzīvojamās ēkas statusu būvei “[A]” un no tā izrietošām turpmākām darbībām. Nekustamais īpašums “[A]” un tam apkārt esošā teritorija neesot iekļauta Cēsu novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģijā 2021.-2035.gadam kā prioritāri attīstāma teritorija. Nekustamais īpašums “[A]” atrodas lauku teritorijas apdzīvotā vietā, kam nav ciema statusa. Nekustamais īpašums nav nepieciešams pašvaldībai tās autonomo funkciju īstenošanai.

Pašvaldības ieskatā katras tās teritorijā esošam īpašumam, zemes vienībai vai būvei jābūt īpašniekam, kura īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā. Lai arī lielākā daļa īpašumi ir ierakstīti zemesgrāmatā, tiem ir īpašnieki, joprojām ir īpašumi, kuru īpašumtiesības dažādu iemeslu dēļ nav sakārtotas, tai skaitā ierobežoto resursu dēļ arī ne visu pašvaldības īpašumu īpašumtiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

¹¹ 26.06.2025.g. vēstule Nr. 6-8/112;

¹² 27.07.2025.g. vēstule Nr.6.2-7/20252920;

Konstatējot, ka Possessor ir iesaistījies būves "[A]" īpašuma tiesību jautājuma sakārtošanā, pašvaldība izsaka cerību, ka iespējami īsākā termiņā būves īpašumtiesības tiks sakārtotas, Pašvaldība apņemas Possessor sniegt nepieciešamo informāciju un dokumentus.¹³

[3] Tieslietu ministrijas skaidrojums

Tiesīgā persona (Iesniedzējs) ir vērsusies Tieslietu ministrijā ar lūgumu izvērtēt, vai Cēsu novada pašvaldības bezdarbība ir bijusi tiesiska un sniegt informāciju, kādas konkrētas darbības pašvaldībai jāveic. Tieslietu ministrijas atbildē¹⁴, kura adresēta arī Cēsu novada domei, attiecībā uz ēkas īpašumtiesību sakārtošanu skaidrots, ka situācijas risināšanai kādai no tiesīgajām institūcijām – pašvaldībai, uz kuras zemes atrodas nekustamais īpašums, Finanšu ministrijai (valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi") vai sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" – būtu jāvēršas ar pieteikumu tiesā. Tieslietu ministrijas ieskatā, ņemot vērā personas norādītos apstākļus (ēka atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes) un Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 "Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu" 10.2. un 10.3. punktu, būtu konstatējams pietiekams pamats pašvaldībai vērsties tiesā ar pieteikumu par juridiska fakta konstatēšanu par konkrētā nekustama īpašuma atzīšanu par bezīpašnieka mantu, kas piekrīt valstij.

Vienlaikus Tieslietu ministrija paskaidrojusi, ka neveic pašvaldību darba uzraudzību¹⁵. **Pārraudzīt pašvaldību darbības likumību**, kā arī pašvaldībām likumos un citos normatīvajos aktos noteikto uzdevumu izpildi atbilstoši pašvaldību darbību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajai kompetencei ir **tiesīga Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrija** (turpmāk arī – VARAM)¹⁶.

[4] Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijas redzējums

VARAM **Valsts ilgtspējīgas attīstības plānošanas departamenta** direktore J. Butņicka, atbildot uz Tieslietu ministrijas pārsūtīto iesniegumu, informēja tostarp Iesniedzēju, ka "ministrijas vispārējā kompetence ir noteikta ministrijas nolikumā, savukārt ministrijas kompetence pašvaldību darbības pārraudzības jomā noteikta Pašvaldību likumā. Atbilstoši Pašvaldību likuma 64. panta pirmajai daļai ministrija pārtrauga pašvaldību darbību šī likuma ietvaros, kas nozīmē, ka pārraudzība pār

¹³ Turpat;

¹⁴ 14.04.2025.g. vēstule Nr.1-25/1145;

¹⁵ Tieslietu ministrijas 14.04.2025.g. vēstule Nr.1-25/1145;

¹⁶ 2024. gada 3. septembra Ministru kabineta noteikumi Nr. 586 "Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijas nolikums" 4.3. punkts.

pašvaldību vai tās amatpersonām var tikt realizēta tikai tādā apjomā, kādu noteic Pašvaldību likums. Atbilstoši Pašvaldību likuma 64. panta otrajai daļai valsts pārvaldes iestādēm un amatpersonām, kuras normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā pārrauga pašvaldību darbības likumību, ir pienākums nekavējoties ziņot ministrijai, ja tās konstatē, ka pašvaldības institūcijas vai amatpersonas nepilda vai pārkāpj ārējos normatīvos aktus vai nepilda tiesas spriedumus. Ņemot vērā minēto un to, ka **iesniegumā izklāstīto jautājumu risināšana pēc būtības nepiekrīt ministrijai**, tā informē, ka ministrijas iesaiste konkrētā jautājuma risināšanā iespējama tikai tad, ja saskaņā ar Pašvaldību likuma 64. panta otro daļu ministrija saņems informāciju no valsts pārvaldes iestādēm vai amatpersonām, kas pārrauga pašvaldību darbības likumību, vai citu nepārprotamu informāciju par pašvaldības pieļautiem ārējo normatīvo aktu pārkāpumiem vai tiesas spriedumu nepildīšanu.”¹⁷

[5] SIA “Publisko aktīvu pārvaldītāja Possessor” sniegtā informācija

[5.1] Ar Possessor valdes 1998. gada 24. decembra lēmumu Nr. 275/2405 apstiprināti valsts uzņēmuma “[X]” privatizācijas noteikumi un 1999. gada 10. maijā noslēgts valsts uzņēmuma “[X]” nomaksas pirkuma un pārjaunojuma līgums (turpmāk – Pirkuma līgums), ar kuru visas Pirkuma līgumā un privatizācijas noteikumos pircējam noteiktās tiesības, pienākumi un saistības **nodoti sabiedrībai ar ierobežotu atbildību “[Y]”, reģistrācijas Nr.[..]** (turpmāk – **Pircējs**).

Saskaņā ar Pirkuma līgumu īpašuma tiesības uz valsts uzņēmuma “[X]” mantu, tajā skaitā Pirkuma līgumā uzskaitītajām ēkām un būvēm, un citiem pamatlīdzekļiem, kuru saraksts pievienots nodošanas - pieņemšanas aktam, Pircējs ieguva ar nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas dienu – 1999. gada 11. jūnijā.

[5.2] Valsts uzņēmuma “[X]” mantas nodošanas - pieņemšanas aktam pievienotajā materiālo vērtību nodošanas - pieņemšanas inventarizācijas sarakstā Nr.5 starp uzņēmuma pamatlīdzekļiem uzskaitīts kantoris “[A]”. **Līdz ar to valsts uzņēmuma “[X]” privatizācijas rezultātā Pircējs ieguva īpašuma tiesības arī uz kantora ēku “[A]”.**

Pircēja īpašuma tiesības uz Ēku **zemesgrāmatā nav nostiprinātas.**

¹⁷ VARAM 14.05.2025.g. vēstule Nr. 1-13/2412

[5.3] Ar Vidzemes apgabaltiesas 2000. gada 6. marta spriedumu **Pircējs** pasludināts par maksātnespējīgu un ar Uzņēmumu reģistra 2006. gada 30. janvāra lēmumu **izslēgts no Uzņēmumu reģistra**.

Possessor rīcībā nav informācijas par Pircēja maksātnespējas procesa laikā maksātnespējas procesa administratora veiktajiem Pircēja mantas atsavināšanas darījumiem.

Atbilstoši Komerclikuma 317. panta trešajai daļai **manta, kas palikusi pēc sabiedrības izslēgšanas no komercreģistra, piekrīt valstij**.

Savukārt, saskaņā ar Civillikuma 930. panta piezīmi nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt valstij. Likumā noteiktos gadījumos nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt pašvaldībai.

Pamatojoties uz 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 "Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu" (turpmāk – MK noteikumi Nr. 901) 2. punktu un 3.4. apakšpunktu, **valstij piekritīgās mantas pārņemšanu**, glabāšanu, uzskaiti, realizāciju, nodošanu bez maksas, iznīcināšanu un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšanu valsts un pašvaldību budžetā (turpmāk – darbības) atbilstoši šo noteikumu 3. punktā minētajai kompetencei **nodrošina Valsts ieņēmumu dienests¹⁸**.

[5.4] Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem Ēkas nosaukums ir administratīvā ēka. Savukārt **ēkas galvenais lietošanas veids - triju vai vairāku dzīvokļu mājas**. Ēkas sastāvā ir gan vairāki dzīvokļi, gan arī nedzīvojamās telpas. Ēkā kopš 1991. gada ir deklarētas divas fiziskas personas, turklāt pirmā dzīvesvietas deklarācija šajā īpašumā konstatēta jau 1978. gadā.

Ņemot vērā pašvaldības atteikumu pārņemt Ēku, tā, kā administratīvā ēka, būtu nododama Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pārvaldīšanā, pamatojoties uz MK noteikumu Nr. 901 10.5. apakšpunktu. Savukārt, ja Ēkai pēc tās statusa piemērojams **dzīvojamās mājas** statuss, pamatojoties uz MK noteikumu Nr. 901 10.6. punktu, **tā būtu nododama Possessor**.

[5.5] Papildus Possessor norādījis, ka, **ja Ēkas lietotāju rīcībā ir dokumenti, kas apliecina viņu īpašuma tiesības uz Ēku vai tās daļu** (dzīvokļiem vai citām telpu grupām), viņiem būtu **pēc iespējas**

¹⁸ Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumi Nr. 901 "Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu". <https://likumi.lv/ta/id/357570>

ātrāk jāceļ prasība tiesā par šo tiesību atzīšanu, lai nepieļautu noilguma iestāšanos un nodrošinātu īpašuma tiesību nostiprināšanu.

Ņemot vērā Ēkas lietotāju iespējamo interesi aizstāvēt savas tiesības, Possessor būtu gatava uz diviem mēnešiem atlikt darbības Ēkas pārņemšanā, lai iedzīvotājiem būtu iespēja izvērtēt un īstenot savas tiesības tiesā. Gadījumā, ja Ēkas lietotāji ceļ īpašuma prasību tiesā, par to viņiem būtu jāinformē gan Possessor, gan Cēsu novada pašvaldība.

Tiesībsardzes vērtējums un secinājumi

[6] Piemērojot valsts pamatlikuma normas praksē, Satversmes tiesa ne reizi vien paudusi atziņu, ka personas pamattiesību aizsardzība ir viens no demokrātiskas tiesiskas valsts nozīmīgākajiem pienākumiem. Valstij jānodrošina efektīva aizsardzība ikvienai personai, kuras tiesības vai likumīgās intereses ir aizskartas.¹⁹

[7] Vērtējot Pārbaudes lietas faktus to kopsakarā, īpaši svarīgi uzsvērt, ka konkrētajā gadījumā, Pašvaldībai ilglaicīgi novilcinot īpašumtiesību jautājumu sakārtošanu, tiesīgām privātpersonām, tostarp Iesniedzējam, ir tikušas skartas personas pamattiesības, proti, ir ierobežotas to tiesības uz mājokli, tā izmantošanu un arī tiesības uz īpašumu ir apdraudētas. No Pārvaldes paskaidrojuma izriet, ka Cēsu novada būvvalde 2025. gada 25. aprīlī pieņēmusi lēmumu Nr.BIS-BV-5.28-02025-2451 par būves “[A]” ekspluatācijas aizliegumu, tas nozīmē, ka Iesniedzēja ģimenei liegta iespēja dzīvot īpašumā, kuru viņš tiesiski ieguvis privatizācijas procesā. Iepazīstoties ar Pašvaldības būvvaldes slēdzieniem, kuri iesniegti Tiesībsarga birojam, noprotams, ka Iesniedzējs ir kļuvis par situācijas ķīlnieku, kurā viņam un viņa ģimenei šobrīd praktiski vieniem jārūpējas par visas ēkas apsaimniekošanu un jāuzņemas visa būvvaldes uzlikto pienākumu nasta, lai novērstu ēkas tehniskos bojājumus un atjaunotu tās funkcionalitāti. Pašvaldības ilglaicīgā izvairīšanās no īpašumtiesību jautājumu risināšanas, kā rezultātā jau ir iestāties nopietns personu pamattiesību aizskārums, liecina par atbildīgo amatpersonu nespēju vai nevēlēšanos veikt savus pienākumus atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajam.

Atbildot uz tiesībsarga lūgumu skaidrot, kāds ir Pašvaldības redzējums jautājumā par tās īpašumtiesību sakārtošanu attiecībā uz pašvaldībai piekrītošo nekustamo īpašumu “[A]”, Pašvaldība norādījusi, ka “izvērtējot lietderības apsvērumus un budžetā pieejamo līdzekļu apjomu, neplāno veikt nekādas darbības, jo tā ir noteikusi citas prioritātes, kas skar sabiedrības kopējās

¹⁹ Satversmes tiesas 2012. gada 20. aprīļa sprieduma lietā Nr.2011-16-01 9. punkts;

intereses”.

Attiecībā uz Pašvaldības norādi uz tās autonomo kompetenci, kas noteikta Pašvaldību likuma 4. pantā, tiesībsargs jau norādījis Pašvaldībai un vēlas atkārtoti uzsvērt, ka ikvienai pašvaldībai jādarbojas ne tikai Pašvaldību likuma piešķirtās autonomijas ietvaros, bet tai ir saistoši arī pārējie Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti un visu pirms valsts augstākā spēka normatīvais akts - Satversme.

Valsts varas īstenošana balstās uz prezumpciju, ka katra valsts institūcija ievēro Satversmi un savu kompetenci, kā arī pienācīgi pilda savus pienākumus.²⁰

Satversmes 105. pantā noteiktas ikvienas personas tiesības uz īpašumu. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Savukārt Satversmes 96. pantā noteiktās garantijas uz privātās dzīves neaizskaramību aptver arī tiesības uz mājokļa neaizskaramību. Mājoklis parasti ir vieta – fiziski nosakāma platība -, kur veidojas privātā un ģimenes dzīve. Mājoklis tiek aizsargāts nevis kā personai piederošu lietu kopums (to aizsargā Satversmes 105.pants), bet gan kā dabisks privātās dzīves īstenošanas materiāls ietvars. Mājokļa forma var būt dažāda; svarīgi, lai to vispār ir iespējams izmantot privātās dzīves veidošanai un, ja tā, tad lai šai vietai ir nozīmīga saistība ar personas privāto dzīvi.²¹ Latvijas tiesas, tostarp **Satversmes tiesa**, ir vairākkārt uzsvērušas, ka mājokļa neaizskaramības garantēšanā valstij ir gan **negatīvs pienākums** – atturēties no nepamatotas iejaukšanās mājokļa neaizskaramībā, gan arī **pozitīvs pienākums** – radīt efektīvu likumisko ietvaru, kas aizsargā šo tiesību.

Ja Pašvaldība vēlas uzsvērt savas darbības lauku tās autonomo funkciju ietvaros, būtiski ņemt vērā, ka Pašvaldību likuma 4. pantā noteikts, ka viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir sniegt iedzīvotājiem palīdzību mājokļa jautājumu risināšanā, kā arī veicināt dzīvojamā fonda veidošanu, uzturēšanu un modernizēšanu.²²

Zemesgrāmatu likuma 1.pantā noteikts, ka nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta. Likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 4.¹ panta otrā daļā noteikts, ka zeme, kuras piederība 1940.gada 21.jūlijā nav konstatēta, zemes reformas laikā piekrīt pašvaldībai un ierakstāma zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda, ja uz šīs zemes ir dzīvojamās mājas, kurās esošie dzīvokļi privatizēti saskaņā ar

²⁰ Satversmes tiesas 2012. gada 19. decembra lēmuma par tiesvedības izbeigšanu lietā Nr. 2012-03-01 23. punkts;

²¹ Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības; 263. lpp.;

²² Pašvaldību likums. <https://likumi.lv/ta/id/336956>, 4.pants;

likumu "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju". Tiesībsargs jau iepriekš vērsis Pašvaldības uzmanību, ka šīs ir imperatīvas normas, kas paredz noteiktu pašvaldības rīcību, nevis rīcības brīvību un lietderības izvērtēšanu. Imperatīvu normu piemērošana ir obligāta un no tām nedrīkst atkāpties. Šī norma nosaka noteiktu rīcību, kam jāseko visiem tiesību subjektiem neatkarīgi no to gribas vai interesēm.

Tiesībsardze kritiski vērtē Pašvaldības paustās bažas, ka "Pārvaldes rīcībā esošie dokumenti liecina, ka būves "[A]", [...] pagasts, Cēsu novads, sākotnējais lietošanas veids ir administratīvā ēka, Pārvaldes rīcībā nav dokumenti, kas apliecina administratīvās ēkas likumīgu pārbūvi par dzīvojamo ēku, kas arī ir par pamatu šaubām par dzīvojamās ēkas statusu būvei "[A]"²³. Pārbaudes lietas ietvaros tiesībsardze ir noskaidrojusi, ka valsts adresu reģistra informācijas sistēmā adresē "[A]", [...] pagasts, Cēsu novads, LV-4126, telpu grupu adreses no 1-8 ir reģistrētas, pamatojoties uz **[..] pagasta padomes 2002. gada 7. marta lēmumu Nr.5/7 "Par nekustamo lietu adresu apstiprināšanu"**. No Valsts zemes dienesta sniegtās informācijas²⁴, kura sniegta pamatojoties uz Pārvaldes pieprasījumu, izriet, ka 1999.gadā ēkā bija 9 dzīvokļi un bibliotēkas, sakaru, koplietošanas telpas. Līdz ar to būvei ar kadastra apzīmējumu [1] izmantošanas veids ir noteikts 1122 (triju vai vairāku dzīvokļu māja). Aprēķins veidojas no telpu grupu lietošanas veidiem, ņemot vērā telpu grupu aizņemto platību savstarpējo īpatsvaru. Ēkā "[A]" dzīvojamo telpu platība (392,5 kv.m) ir lielāka nekā nedzīvojamā platība (99,4 kv.m), tāpēc būves galvenais lietošanas veids ir 1122 (Triju vai vairāku dzīvokļu mājas). Arī Possessor sniegtā informācija, ka ēkā kopš 1991. gada ir deklarētas divas fiziskas personas, turklāt pirmā dzīvesvietas deklarācija šajā īpašumā konstatēta jau 1978. gadā, apliecina, ka jau kopš padomju laikiem ēka ir bijusi paredzēta un tikusi izmantota dzīvošanai. Pašvaldības būvvalde vairākkārt ir apsekojusi ēku, taču nedzīvojamo telpu nelikumīgu pārbūvi par dzīvojamām telpām arī nav konstatējusi.

Jāņem vērā, ka 2023. gada 1.janvarī spēkā stājās grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību". Likuma 14. pants papildināts ar jaunu piekto daļu, kas nosaka, ka ēkas (būves), kas ir bezmantinieku manta vai bezīpašnieka lieta, piekrīt pašvaldībai, ja ēkas (būves) ir patstāvīgs īpašuma objekts un ēkas (būves) uzceltas uz zemes, kas piekrīt vai pieder pašvaldībai. Pašvaldības ilglaicīgā vilcināšanās reģistrēt zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz tai piekritīgo zemes īpašumu ar kadastra Nr.[2], rada aizdomas, ka tādejādi Pašvaldība varējusi izvairīties no tās

²³ 27.07.2025.g. vēstule Nr.6.2-7/20252920;

²⁴ Valsts zemes dienesta 24.09.2024.g. vēstule Nr. 2-04-V/400;

īpašumtiesību atzīšanas uz ēku, kuras apsaimniekošanas pienākumu nasta visu šo laiku tikusi un joprojām tiek attiecināta tikai uz ēkā dzīvojošām privātpersonām.

Atbilstoši Civillikuma 994. pantam par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās. Līdz ierakstīšanai zemes grāmatās nekustamā īpašuma ieguvējam pret trešām personām nav nekādu tiesību: viņš nevar izlietot nevienu no priekšrocībām, kas saistītas ar īpašumu, bet arī trešajām personām nav tiesību un pienākumu pret personu, kas nav ierakstīta zemesgrāmatā kā īpašnieks. Vienlaikus, ja iztrūkst ieraksts zemesgrāmatā par īpašnieku tiesībām uz nekustamo īpašumu, trešās personas nevar zināt, ka īpašumam ir cits ieguvējs. Tādejādi ilgstoši saglabājoties tiesiski neskaidrajai situācijai, iesniedzējam, piemēram, nav iespējams izsekot agrāk kaimiņos dzīvojošo tiesīgo valdītāju īpašumtiesību pārejai, lai zinātu, pie kā vērsties koplietošanā esošo nekustamā īpašuma daļu apsaimniekošanas jautājumos.

Pašvaldības atbilde tiesībsargam, ka “Pašvaldība šobrīd nav veikusi un tuvākajā laikā neplāno, zemes ar kadastra apzīmējumu [2], ierakstīšanu zemesgrāmatā. Pašvaldība ievērojot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteikto, darbojās tādā intensitātē, kādā to pieļauj tās finanšu iespējas”, tiesībsardzes ieskatā liecina par nepamatotu un nepieļaujamu tiesību normu nihilismu. Ievērojot, ka šī ar likumu uzliktā pienākuma nepildīšana, secīgi noved pie nopietniem personas pamattiesību pārkāpumiem, pašvaldībai ir jābūt spējīgai sniegt argumentētu un skaitļos pamatotu atbildi. Tiesībsargs, vērsties pie Pašvaldības, lūdz skaidrot, kāds ir tas abstraktais “sabiedrības kopējais labums”, iepretim vairāku attiecīgā pašvaldības teritorijā dzīvojošu cilvēku pamattiesību aizskārumam, kas rodas no tā, ka Pašvaldība izvairās nostiprināt zemesgrāmatā īpašumtiesības uz tai piekrītošo zemes gabalu un jau ilgstoši saglabā šādu tiesiskās nenoteiktības stāvokli. Atbildē Pašvaldība norādījusi, ka “Cēsu novada pašvaldības 2025.gada budžets ir publiski pieejams www.likumi.lv, kur vienlaicīgi var iepazīties ar paskaidrojuma rakstu un ziņojumu par Cēsu novada pašvaldības 2025. gada budžetu un tā prioritātēm, kas izriet no Cēsu novada Ilgtspējīgas attīstības stratēģijas 2021.-2035.gadam, kas ir par pamatu arī Pašvaldības īstermiņa mērķu sasniegšanai pieejamā budžeta apjomā.”

Tiesībsardzes ieskatā šāda atbilde nepārlicina, ka Pašvaldība atbilstoši būtu piemērojusi samērības un lietderības kritērijus šāda ilgstoši uzturēta individuālā pamattiesību ierobežojuma izvērtēšanā, ja vispār tos ir vērtējusi.

Lai arī Pārbaudes lietas ietvaros tiesībsargs nevar izvērtēt, vai, raugoties no pašvaldības budžeta prioritātēm un stratēģijas, pašvaldībai ir bijusi iespēja rīkoties citādi, Pašvaldībai tika jautāts²⁵, vai tai nebūtu pamats atteikties no šīs zemes par labu valstij, ja tā ilglaicīgi nespēj rast līdzekļus tai piekrītošā zemes īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatā (ievērojot, ka kopš iepriekšējā lēmuma 2015.gadā ir pagājuši jau vairāk kā 10 gadi), kā rezultātā arī nav notikusi pienācīga zemes un ēkas apsaimniekošana. Rezultātā tiesībsargs tika informēts, ka 2025.gada 3.jūlijā [...] apvienības pārvalde, atbildot uz Possessor iniciatīvu, sniegusi apliecinājumu Nr.1.2-1/2025/223, ka tā atsakās pārņemt ēku “[A]” savā valdījumā, un izsaka gatavību zemi zem ēkas “[A]”, ar kadastra apzīmējumu [2], nodot Possessor valdījumā, lai realizētu zemes un būves nedalāmības principu tiesas ceļā atbilstoši Civillikumā noteiktajam. Šo pašvaldības rīcību tiesībsardze vērtē pozitīvi un patiesi sagaida, ka pēc šī pašvaldības lēmuma Iesniedzējam būs iespējams panākt viņa īpašumtiesību jautājumu tiesisku sakārtošanu.

[8] Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10.pants noteic, ka valsts pārvalde savā darbībā ievēro cilvēktiesības un labas pārvaldības principu, kura [...] mērķis ir panākt, lai valsts pārvalde ievērotu privātpersonas tiesības un tiesiskās intereses.²⁶ Labas pārvaldības princips sevī ietver šādus aspektus:

a) valsts pārvaldes iestādei, konstatējot būtiskus sabiedrības interešu aizskārumus, ir ne tikai tiesības, bet arī pienākums rīkoties;²⁷

b) labas pārvaldības princips tāpat kā tiesiskās palāvības princips galvenokārt ir vērsts uz privātpersonas tiesību un likumisko interešu aizsardzību.²⁸

Labas pārvaldības principa ievērošanas aspektā tiesībsardzei jādod vērtējums arī pašvaldības darbību pārraugošās valsts pārvaldes iestādes – VARAM - paustajai nostājai. Tiesībsardze nevar pievienoties VARAM viedoklim (skat. atzinuma [4] sadaļā), ka **Iesniedzēja uzdotā jautājuma par pašvaldības darbības/bezdarbības likumību "izskatīšana pēc būtības nepiekrīt ministrijai"** un ka ministrijas iesaiste konkrētā jautājuma risināšanā iespējama tikai tad, ja saskaņā ar Pašvaldību likuma 64. panta otro daļu ministrija saņems informāciju no valsts pārvaldes iestādēm vai amatpersonām, kas pārrauga pašvaldību darbības likumību, vai citu nepārprotamu informāciju par

²⁵ 26.06.2025 vēstule Nr.6-8/112

²⁶ Valsts pārvaldes iekārtas likums. Pieņemts 06.06.2002, stājas spēkā 01.01.2003., 10.pants. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/63545-valsts-parvaldes-iekartas-likums>

²⁷ Satversmes tiesas 2004.gada 9.marta spriedums lietā Nr.2003-16-05 (4.p).

²⁸ Satversmes tiesas 2009.gada 24.marta spriedums lietā Nr.2008-39-05.

pašvaldības pieļautiem ārējo normatīvo aktu pārkāpumiem. Tiesībsardze saskata, ka Tieslietu ministrijas pārsūtītajā iesniegumā sniegtā informācija bija pietiekama, lai VARAM izrādītu ieinteresētību un noskaidrotu iemeslus, kāpēc Pašvaldība ilglaicīgi nav bijusi spējīga izpildīt Zemesgrāmatu likumā noteikto prasību reģistrēt tai piekritīgo nekustamo īpašumu – zemes gabalu 2,07 ha platībā, tādejādi pārtraucot tiesiskās nenoteiktības stāvokli. Tiesībsardze vēlas uzsvērt, ka valsts zemes resursu pienācīga uzskaite ir būtiska ne tikai efektīvai valsts pārvaldei, bet arī ilgtspējīgai attīstībai, vides aizsardzībai un sabiedrības interesēm. Šāda uzskaite nodrošina skaidrību par to, kam pieder zeme, kā tā tiek izmantota, un kāds ir tās potenciāls. Pienācīga zemes uzskaite nodrošina tiesisko drošību. Skaidri dati par to, kam pieder zeme, novērš strīdus un krāpniecību. Īpašuma tiesību aizsardzība ir pamats investīcijām un ekonomiskajai attīstībai. Šī atzinuma kontekstā tiesībsardze raugās, ka pienācīga zemes resursu uzskaite ir nesaraujami saistīta arī ar atbilstošu likumā noteiktu nekustamā īpašuma koroborāciju zemesgrāmatā.

[9] Tiesībsarga birojs sazinājās arī ar Valsts kontroles pārstāvi, kas skaidroja, ka Valsts kontrole neveic pārbaudes šādos individuālos gadījumos, taču ir plānota revīzija par pašvaldību nekustamajiem īpašumiem. Šajā sakarībā tiesībsardze nosūtīs atzinumu pārbaudes lietā Valsts kontrolei zināšanai, vēršot uzmanību, ka pašvaldības ilgstoša nekustamā īpašuma īpašumtiesību nesakārtošana var liecināt par nesaimniecisku apiešanos ar tai uzticētiem valsts resursiem, kā arī rezultātā novest pie personu pamattiesību pārkāpumiem.

Tiesībsardzes rekomendācijas

Saskaņā ar Tiesībsarga likuma 25. panta pirmo un trešo daļu pārbaudes lieta Nr. 2024-50-16C tiek pabeigta ar šādām rekomendācijām:

1. Tiesībsardze mudina **iesniedzēju** izmantot šajā atzinumā konstatēto, vēršoties vispārējās jurisdikcijas tiesā ar prasību par īpašumtiesību atzīšanu, kā arī nekavējoties sazināties ar Possessor un informēt par savām īpašuma tiesībām.
2. Tiesībsardze aicina **SIA “Publisko aktīvu pārvaldītāja Possessor”** bez liekas vilcināšanās veikt normatīvajos aktos paredzētās darbības ēkas “[A]”, [...] pagastā, Cēsu novadā atzīšanai par bezīpašnieka lietu un pārņemšanai valsts īpašumā, vienlaikus ņemot vērā nekustamajā īpašuma pašreizējo likumīgo izmantotāju intereses. Tiesībsardze **lūdz SIA “Publisko aktīvu pārvaldītāja Possessor” informēt par panākto progresu līdz š.g. 31.decembrim.**
3. **Cēsu novada pašvaldība** tiek aicināta pabeigt uzsākto darbu pie vienotas pašvaldības īpašumu

pārvaldīšanas stratēģijas izstrādes, ņemot vērā šajā atzinumā konstatētos negatīvos aspektus un turpmāk pievēršot lielāku uzmanību gadījumiem, kuros personu pamattiesību nodrošināšana jāievēro un jāgarantē prioritārā kārtā. Tiesībsardze lūdz Pašvaldību **sniegt informāciju par rekomendācijas izpildi līdz š.g. 31.decembrim.**

4. Tiesībsardze saskata, ka **Viedās administrācijas un reģionālās attīstības ministrijai** ir iespēja iesaistīties pašvaldības darbības kontrolē, ne tikai atsaucoties uz Pašvaldības likuma 64. pantu, bet arī piemērojot Pašvaldības likuma 67. un 68. pantā paredzētās tiesības, gadījumos, kad pašvaldība rīkojas neatbilstoši ārējiem normatīvajiem aktiem, kā rezultātā tiek skartas personas pamattiesības. Tiesībsardze rosina ministriju šo likumdevēja doto pilnvarojumu aktīvāk izmantot.

Ar cieņu

tiesībsardze

Karina Palkova