**Izziņa par atzinumos sniegtajiem iebildumiem**

**Ministru kabineta rīkojuma projektam**

**“Par nekustamā īpašuma 13.janvāra ielā 8, Rīgā, daļas pirkšanu projekta “Eiropas standarta platuma 1435 mm dzelzceļa līnijas izbūve “Rail Baltica” koridorā caur Igauniju, Latviju un Lietuvu” īstenošanai”**

**I. Jautājumi, par kuriem saskaņošanā vienošanās nav panākta**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.p.k. | Saskaņošanai nosūtītā projekta redakcija (konkrēta punkta (panta) redakcija) | Atzinumā norādītais ministrijas (citas institūcijas) iebildums, kā arī saskaņošanā papildus izteiktais iebildums par projekta konkrēto punktu (pantu) | Atbildīgās ministrijas pamatojums iebilduma noraidījumam | Atzinuma sniedzēja uzturētais iebildums, ja tas atšķiras no atzinumā norādītā iebilduma pamatojuma | Projekta attiecīgā punkta (panta) galīgā redakcija |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. |

**Informācija par starpministriju (starpinstitūciju) sanāksmi vai elektronisko saskaņošanu**

|  |  |
| --- | --- |
| Datums | 2021.gada 1.marts (elektroniskā saskaņošana).2021.gada 8.marts (elektroniskā saskaņošana). |
| Saskaņošanas dalībnieki | Tieslietu ministrija, Finanšu ministrija. |
| Saskaņošanas dalībnieki izskatīja šādu ministriju (citu institūciju) iebildumus | Tieslietu ministrijas 2020.gada 15.decembra atzinums Nr.1-9.1/1370.Finanšu ministrijas 2020.gada 18.decembra atzinums Nr.12/A-7/6777.Finanšu ministrijas 2021.gada 8.marta atzinums Nr.10.1-6/7-1/266. |
| Ministrijas (citas institūcijas), kuras nav ieradušās uz sanāksmi vai kuras nav atbildējušas uz uzaicinājumu piedalīties elektroniskajā saskaņošanā |  |

**II. Jautājumi, par kuriem saskaņošanā vienošanās ir panākta**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.p.k. | Saskaņošanai nosūtītā projekta redakcija (konkrēta punkta (panta) redakcija) | Atzinumā norādītais ministrijas (citas institūcijas) iebildums, kā arī saskaņošanā papildus izteiktais iebildums par projekta konkrēto punktu (pantu) | Atbildīgās ministrijas norāde par to, ka iebildums ir ņemts vērā, vai informācija par saskaņošanā panākto alternatīvo risinājumu | Projekta attiecīgā punkta (panta) galīgā redakcija |
| **Tieslietu ministrija** (2020.gada 15.decembra atzinums Nr.1-9.1/1370). |
| 1. | Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts: “Atsavināmā termināla (būves kadastra apzīmējums 0100 004 2011 002) īpašuma tiesību pierādošo dokumentu un faktisko apstākļu vērtējums, kas balstās uz zemesgrāmatas nodalījumos veiktajos ierakstos minēto dokumentu saturu un inventarizācijas lietas datiem. Pamatojoties uz 2003.gada 14.oktobra aktu par daudzfunkcionālā kino un tirdzniecības centra I kārtas (apstiprināts 16.10.2003.) un 2003.gada 30.oktobra aktu par šīs būves II kārtas (apstiprināts 31.10.2003.) Rīgā, 13.janvāra ielā 8, gr.4., grunts 170, 171, 172, pieņemšanu ekspluatācijā, daudzfunkcionālais kino un tirdzniecības centrs Stockmann (būves kadastra apzīmējums 0100 004 0172 001, turpmāk – Tirdzniecības centrs) ir ierakstīts Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.14422 uz SIA “Stockmann Centrs” vārda. Atsavināmais termināls (lifts) līdz tā atdalīšanai bija Tirdzniecība centra sastāvdaļa, kas inventarizācijas lietas materiālos (veikta 2004.gada 25.februārī sakarā ar objekta nodošanu ekspluatācijā) bija apzīmēts ar telpu grupas kadastra apzīmējumu 0100 004 0172 001 008. Atsavināmā termināla atdalīšana no Tirdzniecības centra sastāva tika veikta sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas procesa īstenošanas vajadzībām. Atbilstoši aktos par Tirdzniecības centra nodošanu ekspluatācijā un zemesgrāmatas nodalījuma ierakstos minētajam Tirdzniecības centrs ir saistīts ar zemes īpašumiem:1) kadastra Nr. 0100 004 0170, Nr. 0100 004 0171, Nr. 0100 004 0172, kas pieder SIA “Stockmann Centrs” un tika iegūti privatizācijas procesa kārtībā no Rīgas pilsētas pašvaldības. Pirms privatizācijas procesa uzsākšanas Rīgas pilsētas pašvaldība šos zemes īpašumus iznomāja SIA “Stockmann centrs” (2001.gada 3.septembra Zemes nomas līgums Nr.206 un 2002.gada 18.februārī noslēgtais 2001.gada 3.septembra Zemes nomas līguma Nr.206 pārjaunojuma līgums Nr.68) ar mērķi: daudzfunkcionāla kinoteātru, sabiedriskā un tirdzniecības centra būvniecība, nodrošinot autostāvvietu skaitu atbilstoši Rīgas pilsētas apbūves noteikumiem. Ar nomas līgumu bija atļauts arī Tirdzniecības centra daļu būvēt virs Pilsētas kanāla, ja tas ir paredzēts apstiprinātajā būvprojektā. Līgumā ietverts noteikums par nomnieka tiesībām celt patstāvīgus īpašuma objektus;2) kadastra Nr. 0100 004 2012, kas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai. No tā atdalītais zemes īpašums ar kadastra Nr. 0100 004 2020 pieder SIA “Stockmann Centrs”;3) kadastra Nr. 0100 004 2018. Kadastra informācijas sistēmas datos norādīts, ka zemes īpašums un zemes vienība ar šādu kadastra numuru un apzīmējumu neeksistē;4) kadastra Nr. 0100 004 2016, Nr. 0100 004 2017, kas pieder valstij Satiksmes ministrijas personā. Saskaņā ar Dzelzceļa likuma 15.panta pirmo daļu zemes īpašumi ir nodoti VAS “Latvijas dzelzceļš” valdījumā. VAS “Latvijas dzelzceļš” zemes īpašumus ir iznomājis SIA “Stockmann Centrs” (2001.gada 26.novembra Zemes nomas līgums Nr.Dju-908 un 2002.gada 28.februāra Zemes nomas līguma pārjaunojuma līgums Nr.Dju-196) ar tiesībām veikt Tirdzniecības centra būvniecību un noteikumu, ka izbūvētās būves ir nomnieka īpašums. Līguma termiņš 2053.gada 1.marts. Līguma noslēgšanas likumiskais pamats: Dzelzceļa likuma 15.panra otrā daļa, kas redakcijā uz nomas līguma noslēgšanas brīdi noteica, ka valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs valstij piederošo zemi var iznomāt vai apgrūtināt to ar servitūtiem ēku un būvju, virszemes un pazemes komunikāciju celtniecībai vai citas saimnieciskās darbības veikšanai. Šajos darījumos dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs rīkojas valsts vārdā. Nomas līguma noteikumi:a) SIA “Stockmann centrs” piederoša būve 0100 504 0007 (nod. 14422) cieši pieguļ valstij piekrītošiem zemesgabaliem, kuros ir 6 metrus augsts dzelzceļa uzbērums (Rīgas stacijas klātne);b) Tirdzniecības centra daļas būvniecība;c) Braucamā/gājēju tiltiņa būvniecība;d) Slēgtā gājēju tilta virs dzelzceļa sliedēm un kontakttīkliem būvniecība. Līgums ir saskaņots Rīgas pilsētas pašvaldībā. Līgums tā sākotnējā redakcijā nesaturēja ziņas par konkrētiem zemes īpašumiem, kas nepieciešami Tirdzniecības centra un tā daļas būvniecībai. Precīzāku informāciju sniedz šā līguma pielikumi, kur cita starpā braucamā/gājēju tiltiņa būvniecībai tika veiktas atzīmes par zemesgabala daļu līdzās valstij Satiksmes ministrijas personā piederošam zemes īpašuma ar kadastra Nr.0100 004 2011. Šis zemes īpašums dabā ir uzmērīts un tā robežas apstiprinātas tikai 2010.gadā.  Papildus institūcija ir ieguvusi pierādījumus no Rīgas pilsētas pašvaldības, kas apliecina Tirdzniecības centra būvprojekta izstrādes un saskaņošanas kārtības ievērošanu atbilstoši normatīvajiem aktiem, tai skaitā saskaņojumu Tirdzniecības centra būvniecībai, kura sastāvā ir arī atsavināmais termināls (lifts), ir devusi VAS “Latvijas dzelzceļš”. Rīgas pilsētas Būvvalde 2021.gada 5.februāra vēstulē Nr.BV-21-2997-nd ir paskaidrojusi, ka Tirdzniecības centra būvprojekta izstrādē un saskaņošanā ir ņemta vērā 2001.gada 26.novembrī ar VAS “Latvijas dzelzceļš” noslēgtā Vienošanās Nr.Dju-909.VAS “Latvijas dzelzceļš” 2021.gada 26.februāra vēstulē, izvērtējot līgumu nosacījumus un saskaņojumus, apliecinājusi, ka ir atļāvusi būvēt patstāvīgu īpašuma objektu. Tirdzniecības centra būvprojekta tehnisko noteikumu paskaidrojuma rakstā ir minēts: “..Lai uzlabotu autotransporta kustību un tā novietošanas iespējas dotā kompleksa apmeklētājiem, ir plānots apvienot autostāvvietas jaunā kompleksa pagraba stāvā ar esošajām autostāvvietām Prāgas ielā. Gājēju tiltiņu paredzēts izbūvēt zem dzelzceļa uzbēruma virs kanāla caurtekas esošajā parkā. Papildus ir ieplānots rekonstruēt esošo autostāvvietu Prāgas ielā, izbūvējot liftus.”.  Tirdzniecības centra inventarizācijas lietas materiālos nav sniegtas norādes par kādas daļas patvaļīgas būvniecības pazīmēm.  Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 “Vispārīgie būvnoteikumi”, kas bija spēkā Tirdzniecības centra būvniecības procesa laikā, 55. un 67.punkts noteica: “55. Projektēšanas uzdevumā norāda projektējamās būves galvenās funkcijas un parametrus, teritoriālplānojuma un inženierkomunikāciju projektēšanas prasības, kā arī to, cik būvprojektēšanas stadijās izstrādājams būvprojekts. Ja nepieciešams, norādāmi īpašie nosacījumi (piemēram, vēlamās būvkonstrukcijas un materiāli, tehnoloģija).67. Būvprojekta risinājumu atbilstību tehniskajiem noteikumiem un būvnormatīvu prasībām būvprojekta vadītājs apstiprina ar savu parakstu būvprojekta titullapā un ar apliecinājumu (3.pielikums) būvprojekta ģenerālplāna rasējuma lapā, kurā ir arī būvprojekta vispārīgie rādītāji.”. Savukārt Būvniecības likuma 3. un 7.pantā bija noteikts:“3.pants. (1) Zemes gabalu drīkst apbūvēt, ja tā apbūve nav pretrunā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, detālo plānojumu un šo plānojumu sastāvā esošajiem apbūves noteikumiem un, noslēdzot līgumu, ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku (ja apbūvi neveic zemes gabala īpašnieks).7. pants. (1) Vietējo pašvaldību kompetencē ir:1) izstrādāt un apstiprināt savas administratīvās teritorijas plānojumu, detālos plānojumus un to sastāvā esošos apbūves noteikumus, kas ir obligāti visiem būvniecības dalībniekiem un attiecas uz visu veidu būvēm vietējās pašvaldības administratīvajā teritorijā, kā arī kontrolēt un nodrošināt to izpildi;2) izskatīt būvprojektus un pieņemt lēmumus par tiem;3) izsniegt un reģistrēt būvatļaujas (arī citu institūciju izsniegtās būvatļaujas);4) kontrolēt, kā būvniecības dalībnieki ievēro šā likuma un citu būvniecību reglamentējošu normatīvo aktu prasības.”. Apkopojot minēto, secināms, ka Tirdzniecības centra būvniecības darbi ir veikti normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņojot tos ar būvdarbus uzraugošo iestādi – pašvaldību, un zemes īpašniekiem.Atsavināmā termināla kā atsevišķas būves apraksts: brīvstāvoša būve, kas 1.stāva līmenī ar atklāta tipa gājēju ietvi savienota ar centrāltirgus teritoriju, Tirdzniecības centru un augstāko stāvu līmeņos – ar blakus zemesgabalu Prāgas ielā 2, Rīgā, autostāvvietu. Izvietota gar Pilsētas kanālu ar izbūvētu krasta nostiprinājumu zemesgabala Dienvidu un Austrumu pusē, gar dzelzceļa nostiprinājuma valni zemesgabalā Ziemeļu pusē, bloķēta pie daudzstāvu autostāvvietas zemesgabala Rietumu pusē ar gājēju pāreju savienojumu no 2-5 stāvu līmeņos. Piekļuve nodrošināta pa gājēju ceļu no Gogoļa ielas puses zemesgabala Austrumu pusē.Institūcija ar atsavināšanas paziņojumu par termināla (lifta) atsavināšanu sabiedrības vajadzībām ir vērsusies pie SIA “Stockmann Centrs” kā pie šī objekta likumīgā īpašnieka. Par atsavināmo termināli Likuma kārtībā ir nosakāma taisnīga atlīdzība. Starp SIA “Stockmann Centrs” un valstij piederošā zemes īpašuma likumisko valdītāju nav nodibinātas cita veida saistības, kuru saturs ietekmētu lēmuma par termināla atsavināšanu pieņemšanu un radītu priekšnoteikumus cita veida risinājumam par savstarpējo tiesisko attiecību izbeigšanu un termināla (lifta) nojaukšanu.” |  Ar rīkojuma projektu tiek paredzēts atsavināt sabiedrības vajadzībām nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 504 0007) daļu – termināli (būves kadastra apzīmējums 0100 004 2011 002) – 13.janvāra ielā 8, Rīgā. Iepazīstoties ar anotācijā un paskaidrojošos dokumentos sniegto informāciju, nav pietiekami skaidra atsavināmās būves šī brīža un būvniecības tiesiskā situācija. Proti, nav pietiekami skaidrs, vai būve ir patstāvīgs īpašuma objekts un uz kāda pamata būve ir patstāvīgs īpašuma objekts, tāpat nav pievienoti dokumenti, kas norādītu, ka būve atrodas uz zemes gabaliem ar kadastra Nr. 0100 004 2011 un Nr. 0100 004 0090, vai un kāds ir bijis tiesiskais pamats uz šiem zemes gabaliem celt patstāvīgu īpašuma objektu. Saskaņā ar Civillikuma 968. pantu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Savukārt Civillikuma 969. pants paredz: "kas uzceļ pastāvīgu ēku apzināti uz svešas zemes, tas var prasīt par to atlīdzību tikai tādā mērā, kādā šī ēka ietilpst nepieciešamos izdevumos (865. p.); bet ja ēka pieder tikai pie derīgo vai greznuma izdevumu šķiras, tad tās cēlējam ir tikai tiesība to novākt, ievērojot 867. panta 3. daļā un 868. pantā norādīto aprobežojumu. Ja tādā gadījumā ēkas cēlējs atrodas ar zemes īpašnieku kādā sevišķā tiesiskā attiecībā, kā lietotājs, nomnieks u. c., tad šā panta vietā piemērojami minētai tiesiskai attiecībai paredzētie noteikumi." No anotācijas izriet, ka attiecībā uz zemes gabaliem ar kadastra Nr. 0100 004 2011 un Nr. 0100 004 0090, uz kuras atrodas atsavināmā būve, nav noslēgti nomas līgumi, kas atļautu veikt būvniecību uz minētajiem zemes gabaliem, kā arī būvēt atsavināmo būvi kā patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu. Līdz ar to, pirmšķietami, ņemot vērā, ka jaunas būves uzcelšana nav uzskatāma par nepieciešamajiem izdevumiem, tad cēlējam ir tiesība tikai to novākt. Tāpat secināms, ka atsavināmā būve kā atsevišķa būve kļuva tikai 2019. gadā, līdz ar to atbilstoši likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" (turpmāk - Spēkā stāšanās likums) 14. panta ceturtajai daļai, būves, kuras Zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu atbilstoši Civillikuma 968. pantam, tātad valsts īpašumu. Vēršam uzmanību, ka Civillikums neliedz dažādu tiesisko attiecību ietvaros veikt būvniecību uz svešas zemes. Būvēt var nomas un patapinājuma attiecību ietvaros, to var darīt lietojuma tiesīgie vai citu servitūtu īstenošanas ietvaros. Tomēr visos šādos gadījumos uzceltās būves atbilstoši Civillikuma 968. pantā nostiprinātajam zemes un būvju vienotības principam ir uzskatāmas par neatdalāmu zemes daļu. Līdz 2017. gada 1. janvārim pastāvēja viens specifisks izņēmuma gadījums, kas bija noteikts Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktā. Minētā tiesību norma paredzēja, ka ēkas var būt patstāvīgi īpašuma objekti, ja tās uzceltas uz nomātas zemes un izpildās divi noteikumi: 1) zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem; 2) zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Ja kāds no minētajiem noteikumiem neizpildās, uz šāda nomas līguma pamata nav iespējams uzcelt būves kā patstāvīgus nekustamā īpašuma objektus. Minētajam apstāklim ir pievērsta uzmanība arī tiesu praksē. Augstākā tiesa ir norādījusi: "Ja iznomātājs zemes nomas līgumā nomniekam tiesības būvēt ēkas (būves) uz iznomātā zemesgabala nav piešķīris tādā apjomā, kā to ēkas (būves) īpašuma ierakstīšanai uz nomnieka vārda prasa likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. panta pirmās daļas 5. punkts (kā patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu), tad īpašuma tiesību uz jaunbūvi nostiprināšanai nepieciešama iznomātāja piekrišana."[[1]](#footnote-1) Ievērojot minēto, lūdzam skaidrot atsavināmā īpašuma pašreizējo tiesisko stāvokli un skaidrības labad arī tiesisko stāvokli tā celšanas brīdī, kā arī papildinot anotāciju ar nepieciešamo informāciju. Lūdzam pievienot dokumentus, kas apliecina atsavināmās būves celtniecības tiesiskumu gan uz valsts zemes, gan zemes rezerves fondā esošas zemes, kā arī nepieciešamības gadījumā skaidrot atsavināmās būves celtniecības laikā spēkā esošo tiesisko regulējumu. Vēršam uzmanību, ka nevaram viennozīmīgi secināt, ka VAS "Latvijas Dzelzceļš" saskaņojums attiektos uz atļauju celt atsavināmo būvi kā patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu uz konkrētā valsts zemes gabala, jo kā tas izriet no Rīgas Domes 2002. gada 10. septembra Rīgas Būvprojektu saskaņošanas inženieru komisijas sēdes protokola Nr. 6225 saskaņošanas objekts attiecas uz grunti Nr. 170, 171 un 172. Līdz ar to lūdzam skaidrot un pievienot dokumentus, kas parādītu, ka saskaņojums attiecas uz zemes gabaliem ar kadastra Nr. 0100 004 2011 un Nr. 0100 004 0090, jo kā tas izriet no Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 14422 nekustamais īpašums (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 504 0007) nemaz nav saistīts ar minētajiem zemes gabaliem. Tāpat lūdzam pievienot nomas līgumu par nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 0100 504 0007 būvniecību vai skaidrot, kādēļ nomas līgumi attiecībā uz zemes gabaliem ar kadastra Nr. 0100 004 2011 un Nr. 0100 004 0090 nav noslēgti. | **Iebildums ņemts vērā.** | Papildināts rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts: “Atsavināmā termināla (būves kadastra apzīmējums 0100 004 2011 002) īpašuma tiesību pierādošo dokumentu un faktisko apstākļu vērtējums, kas balstās uz zemesgrāmatas nodalījumos veiktajos ierakstos minēto dokumentu saturu un inventarizācijas lietas datiem.Pamatojoties uz 2003.gada 14.oktobra aktu par daudzfunkcionālā kino un tirdzniecības centra I kārtas (apstiprināts 16.10.2003.) un 2003.gada 30.oktobra aktu par šīs būves II kārtas (apstiprināts 31.10.2003.) Rīgā, 13.janvāra ielā 8, gr.4., grunts 170, 171, 172, pieņemšanu ekspluatācijā, daudzfunkcionālais kino un tirdzniecības centrs Stockmann (būves kadastra apzīmējums 0100 004 0172 001, turpmāk – Tirdzniecības centrs) ir ierakstīts Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.14422 uz SIA “Stockmann Centrs” vārda. Atsavināmais termināls (lifts) līdz tā atdalīšanai bija Tirdzniecība centra sastāvdaļa, kas inventarizācijas lietas materiālos (veikta 2004.gada 25.februārī sakarā ar objekta nodošanu ekspluatācijā) bija apzīmēts ar telpu grupas kadastra apzīmējumu 0100 004 0172 001 008. Atsavināmā termināla atdalīšana no Tirdzniecības centra sastāva tika veikta sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas procesa īstenošanas vajadzībām. Atbilstoši aktos par Tirdzniecības centra nodošanu ekspluatācijā un zemesgrāmatas nodalījuma ierakstos minētajam Tirdzniecības centrs ir saistīts ar zemes īpašumiem:1. kadastra Nr. 0100 004 0170, Nr. 0100 004 0171, Nr. 0100 004 0172, kas pieder SIA “Stockmann Centrs” un tika iegūti privatizācijas procesa kārtībā no Rīgas pilsētas pašvaldības.

 Pirms privatizācijas procesa uzsākšanas Rīgas pilsētas pašvaldība šos zemes īpašumus iznomāja SIA “Stockmann centrs” (2001.gada 3.septembra Zemes nomas līgums Nr.206 un 2002.gada 18.februārī noslēgtais 2001.gada 3.septembra Zemes nomas līguma Nr.206 pārjaunojuma līgums Nr.68) ar mērķi: daudzfunkcionāla kinoteātru, sabiedriskā un tirdzniecības centra būvniecība, nodrošinot autostāvvietu skaitu atbilstoši Rīgas pilsētas apbūves noteikumiem. Ar nomas līgumu bija atļauts arī Tirdzniecības centra daļu būvēt virs Pilsētas kanāla, ja tas ir paredzēts apstiprinātajā būvprojektā. Līgumā ietverts noteikums par nomnieka tiesībām celt patstāvīgus īpašuma objektus;1. kadastra Nr. 0100 004 2012, kas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai. No tā atdalītais zemes īpašums ar kadastra Nr. 0100 004 2020 pieder SIA “Stockmann Centrs”;
2. kadastra Nr. 0100 004 2018. Kadastra informācijas sistēmas datos norādīts, ka zemes īpašums un zemes vienība ar šādu kadastra numuru un apzīmējumu neeksistē;
3. kadastra Nr. 0100 004 2016, Nr. 0100 004 2017, kas pieder valstij Satiksmes ministrijas personā.

 Saskaņā ar Dzelzceļa likuma 15.panta pirmo daļu zemes īpašumi ar kadastra Nr.0100 004 2016 un Nr.0100 004 2017 ir nodoti VAS “Latvijas dzelzceļš” valdījumā. VAS “Latvijas dzelzceļš” zemes īpašumus ar kadastra Nr.0100 004 2016 un Nr.0100 004 2017 ir iznomājis SIA “Stockmann Centrs” (2001.gada 26.novembra Zemes nomas līgums Nr.Dju-908 un 2002.gada 28.februāra Zemes nomas līguma pārjaunojuma līgums Nr.Dju-196) ar tiesībām veikt Tirdzniecības centra būvniecību un noteikumu, ka izbūvētās būves ir nomnieka īpašums. Līguma termiņš 2053.gada 1.marts. Līguma noslēgšanas likumiskais pamats: Dzelzceļa likuma 15.panta otrā daļa, kas redakcijā uz nomas līguma noslēgšanas brīdi noteica, ka valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs valstij piederošo zemi var iznomāt vai apgrūtināt to ar servitūtiem ēku un būvju, virszemes un pazemes komunikāciju celtniecībai vai citas saimnieciskās darbības veikšanai, šajos darījumos dzelzceļa infrastruktūras pārvaldītājs rīkojas valsts vārdā.2001.gada 26.novembra Zemes nomas līgums Nr.Dju-908 (turpmāk arī – Līgums) noslēgts, cita starpā ievērojot to, ka SIA “Stockmann centrs” piederoša būve 0100 504 0007 (nod. 14422) cieši pieguļ valstij piekrītošiem zemesgabaliem, kuros ir 6 metrus augsts dzelzceļa uzbērums (Rīgas stacijas klātne), kā arī Līgumā paredzēta Tirdzniecības centra daļas būvniecība, braucamā/gājēju tiltiņa būvniecība, slēgtā gājēju tilta virs dzelzceļa sliedēm un kontakttīkliem būvniecība. Līgums ir saskaņots Rīgas pilsētas pašvaldībā. Līgums tā sākotnējā redakcijā nesaturēja ziņas par konkrētiem zemes īpašumiem, kas nepieciešami Tirdzniecības centra un tā daļas būvniecībai. Precīzāku informāciju sniedz šā Līguma pielikumi, kuros veikta atzīme par braucamā/gājēju tiltiņa būvniecības veikšanu uz valstij Satiksmes ministrijas personā piederošā zemes īpašuma ar kadastra Nr.0100 004 2011, kas dabā ir uzmērīts un tā robežas apstiprinātas tikai 2010.gadā.Zemes īpašums ar kadastra Nr.0100 004 2011 visā platībā atrodas valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā, kā arī uz tā atrodas VAS "Latvijas dzelzceļš" piederoša ēka (tilta postenis), inženierbūves un inženierkomunikācijas, tajā skaitā publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūra - Stratēģiskas nozīmes II kategorijas dzelzceļa infrastruktūras iecirknis Rīga-Jelgava. Zemes īpašums ar kadastra Nr.0100 004 2011 tika ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā, pamatojoties uz Satiksmes ministrijas Uzziņu, kas tika sagatavota atbilstoši likumam “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”.  Ņemot vērā to, ka zemes īpašums ar kadastra Nr.0100 004 2011 atrodas valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā, VAS “Latvijas dzelzceļš” valdījuma tiesības ar šo īpašumu piederēja arī pirms minētā zemes īpašuma ierakstīšanas zemesgrāmatā, pamatojoties uz Dzelzceļa likuma 15.panta pirmo daļu, kas nosaka, ka zeme valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā ir valsts īpašums. Papildus sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Eiropas dzelzceļa līnijas” ir ieguvusi pierādījumus no Rīgas pilsētas pašvaldības, kas apliecina Tirdzniecības centra būvprojekta izstrādes un saskaņošanas kārtības ievērošanu atbilstoši normatīvajiem aktiem, tostarp saskaņojumu Tirdzniecības centra, kura sastāvā ir arī atsavināmā Nekustamā īpašuma daļa, būvniecībai ir devusi VAS “Latvijas dzelzceļš”. Rīgas pilsētas Būvvalde 2021.gada 5.februāra vēstulē Nr.BV-21-2997-nd ir paskaidrojusi, ka Tirdzniecības centra būvprojekta izstrādē un saskaņošanā ir ņemta vērā 2001.gada 26.novembrī ar VAS “Latvijas dzelzceļš” noslēgtā Vienošanās Nr.Dju-909.Izvērtējot Līguma nosacījumus un veiktos saskaņojumus, VAS “Latvijas dzelzceļš” savā 2021.gada 26.februāra vēstulē ir apliecinājusi, ka ir atļāvusi būvēt Tirdzniecības centru kā pastāvīgu īpašuma objektu. Tirdzniecības centra būvprojekta tehnisko noteikumu paskaidrojuma rakstā ir minēts: “..Lai uzlabotu autotransporta kustību un tā novietošanas iespējas dotā kompleksa apmeklētājiem, ir plānots apvienot autostāvvietas jaunā kompleksa pagraba stāvā ar esošajām autostāvvietām Prāgas ielā. Gājēju tiltiņu paredzēts izbūvēt zem dzelzceļa uzbēruma virs kanāla caurtekas esošajā parkā. Papildus ir ieplānots rekonstruēt esošo autostāvvietu Prāgas ielā, izbūvējot liftus”.  Tirdzniecības centra inventarizācijas lietas materiālos nav sniegtas norādes par kādas daļas patvaļīgas būvniecības pazīmēm.  Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 “Vispārīgie būvnoteikumi”, kas bija spēkā Tirdzniecības centra būvniecības procesa laikā, 55. un 67.punkts noteica: “55. Projektēšanas uzdevumā norāda projektējamās būves galvenās funkcijas un parametrus, teritoriālplānojuma un inženierkomunikāciju projektēšanas prasības, kā arī to, cik būvprojektēšanas stadijās izstrādājams būvprojekts. Ja nepieciešams, norādāmi īpašie nosacījumi (piemēram, vēlamās būvkonstrukcijas un materiāli, tehnoloģija).67. Būvprojekta risinājumu atbilstību tehniskajiem noteikumiem un būvnormatīvu prasībām būvprojekta vadītājs apstiprina ar savu parakstu būvprojekta titullapā un ar apliecinājumu (3.pielikums) būvprojekta ģenerālplāna rasējuma lapā, kurā ir arī būvprojekta vispārīgie rādītāji.”. Savukārt Būvniecības likuma 3. un 7.pantā (vēsturiskajā redakcijā, kas bija spēkā no 2002.gada 3.aprīļa līdz 2002.gada 30.jūnijam) bija noteikts:“3.pants. (1) Zemes gabalu drīkst apbūvēt, ja tā apbūve nav pretrunā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, detālo plānojumu un šo plānojumu sastāvā esošajiem apbūves noteikumiem un, noslēdzot līgumu, ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku (ja apbūvi neveic zemes gabala īpašnieks).7. pants. (1) Vietējo pašvaldību kompetencē ir:1. izstrādāt un apstiprināt savas administratīvās teritorijas plānojumu, detālos plānojumus un to sastāvā esošos apbūves noteikumus, kas ir obligāti visiem būvniecības dalībniekiem un attiecas uz visu veidu būvēm vietējās pašvaldības administratīvajā teritorijā, kā arī kontrolēt un nodrošināt to izpildi;
2. izskatīt būvprojektus un pieņemt lēmumus par tiem;
3. izsniegt un reģistrēt būvatļaujas (arī citu institūciju izsniegtās būvatļaujas);
4. kontrolēt, kā būvniecības dalībnieki ievēro šā likuma un citu būvniecību reglamentējošu normatīvo aktu prasības.”.

Ievērojot minēto, secināms, ka Tirdzniecības centra būvniecības darbi ir veikti normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, saskaņojot tos ar būvdarbus uzraugošo iestādi – pašvaldību, un zemes īpašniekiem. Atsavināmā Nekustamā īpašuma daļas kā atsevišķas būves apraksts: brīvstāvoša būve, kas 1.stāva līmenī ar atklāta tipa gājēju ietvi savienota ar centrāltirgus teritoriju, Tirdzniecības centru un augstāko stāvu līmeņos – ar blakus zemesgabalā Prāgas ielā 2, Rīgā, esošo autostāvvietu. Būve izvietota gar Pilsētas kanālu ar izbūvētu krasta nostiprinājumu zemesgabala Dienvidu un Austrumu pusē, gar dzelzceļa nostiprinājuma valni zemesgabalā Ziemeļu pusē, bloķēta pie daudzstāvu autostāvvietas zemesgabala Rietumu pusē ar gājēju pāreju savienojumu no 2-5 stāvu līmeņos. Piekļuve nodrošināta pa gājēju ceļu no Gogoļa ielas puses zemesgabala Austrumu pusē. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “Eiropas dzelzceļa līnijas”ar atsavināšanas paziņojumu par Nekustamā īpašuma daļas (termināla (lifta)) atsavināšanu sabiedrības vajadzībām ir vērsusies pie SIA “Stockmann Centrs” kā pie šī objekta likumīgā īpašnieka. Par atsavināmo Nekustamā īpašuma daļu Likuma kārtībā ir nosakāma taisnīga atlīdzība. Starp SIA “Stockmann Centrs” un valstij piederošā zemes īpašuma likumisko valdītāju nav nodibinātas cita veida saistības, kuru saturs ietekmētu lēmuma par Nekustamā īpašuma daļas atsavināšanu pieņemšanu un radītu priekšnoteikumus cita veida risinājumam par savstarpējo tiesisko attiecību izbeigšanu un termināla (lifta) nojaukšanu.” |
| **Finanšu ministrija** (2020.gada 18.decembra atzinums Nr.12/A-7/6777). |
| 2. |  |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punktā norādīts, ka apmierināts īpašnieka prasījums izbūvēt šķērsojumu pār pilsētas kanālu, kas būtu savienots ar ieejas mezglu ēkā ar kadastra apzīmējumu 0100 004 0172 001 un pēc Rail Baltica projekta pabeigšanas ļautu apmeklētājiem piekļūt ēkai no Centrāltirgus puses, izmantojot ēkā izbūvēto ieejas mezglu. Vienlaikus rīkojuma projekta anotācijas III sadaļas 8.punktā norādīts, ka izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma daļas pirkšanu un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, tiks segti no finansēšanas līgumā, kas noslēgts 2015.gada 24.novembrī starp RB Rail AS un Eiropas Inovācijas un tīklu izpildaģentūru, par līdzfinansējumu triju Baltijas valstu ātrgaitas dzelzceļa līnijas Rail Baltica projekta attīstībai paredzētajiem līdzekļiem. Ņemot vērā minēto, lūdzam papildināt rīkojuma projektu ar informāciju, kas segs izdevumus, kas saistīti ar šķērsojumu pār pilsētas kanālu, kas būtu savienots ar ieejas mezglu ēkā ar kadastra apzīmējumu 0100 004 0172 001, izbūvi. | **Panākta vienošanās saskaņošanas laikā.**Projekta risinājumi paredz saglabāt esošo tiltu pār Rīgas kanālu un esošo tērauda konstrukcijas gājēju tiltu (būves ar kadastra apzīmējumu 0100 004 0172 001 telpu grupa), kas nodrošina gājēju nokļūšanu no tirdzniecības centra Stockmann uz Centrāltirgu un otrādi. Ar projekta risinājumiem skartā/ būvdarbu laikā izjauktā vai sabojātā infrastruktūra tiks atjaunota vai pārbūvēta atbilstoši projekta risinājumiem Rail Baltica projekta būvniecības darbu ietvaros. Būvdarbu izmaksas tiks segtas no Finansēšanas līgumā Nr. INEA/CEF/TRAN/M2019/2098073, kas noslēgts 2020.gada novembrī starp RB Rail AS un Eiropas Inovācijas un tīklu izpildaģentūru, par līdzfinansējumu triju Baltijas valstu ātrgaitas dzelzceļa līnijas Rail Baltica projekta attīstībai paredzētajiem līdzekļiem. Rail Baltica projekta būvdarbu laikā ietekmētās infrastruktūras pārbūves un atjaunošanas darbi nodrošināmi neatkarīgi no privātpersonas izvirzītajiem prasījumiem atsavināšanas procesa ietvaros, līdz ar to Ministru kabineta rīkojuma projektu precizēt nav nepieciešams. |  |
| **Finanšu ministrija** (2021.gada 8.marta atzinums Nr.10.1-6/7-1/266). |
|  | Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts: “Zemes īpašums ar kadastra Nr.0100 004 2011 visā platībā atrodas valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā, kā arī uz tā atrodas VAS "Latvijas dzelzceļš" piederoša ēka (tilta postenis), inženierbūves un inženierkomunikācijas, tajā skaitā publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūra - Stratēģiskas nozīmes II kategorijas dzelzceļa infrastruktūras iecirknis Rīga-Jelgava. Zemes īpašums ar kadastra Nr.0100 004 2011 tika ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā, pamatojoties uz Satiksmes ministrijas Uzziņu, kas tika sagatavota atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”. Ņemot vērā faktu par zemes īpašuma ar kadastra Nr.0100 004 2011 atrašanos valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā, VAS “Latvijas dzelzceļš” rīcības tiesības ar šo īpašumu piederēja arī pirms zemes īpašuma ierakstīšanas zemesgrāmatā, pamatojoties uz Dzelzceļa likuma 15.panta pirmo daļu, kas nosaka, ka zeme valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā ir valsts īpašums.” |  Atbilstoši pievienotajam 2002.gada 28.februāra zemes nomas pārjaunojuma līguma Nr.Dju-196, kas noslēgts starp VAS “Latvijas dzelzceļš” kā iznomātāju un SIA “Stockmann Centrs” kā nomnieku, kas grozīts ar 2004.gada 1.decembra Vienošanos Nr.Dju-998 par grozījumiem 2002.gada 28.februāra Zemes nomas pārjaunojuma līgumā Nr.Dju-196, 2.1.punktam iznomātājs nodod, bet nomnieks pieņem nomas lietošanā divus zemes gabalus ar kopējo platību 1428 kvm (zemes gabals ar kadastra Nr.0100 004 2016 un zemes gabals ar kadastra Nr.0100 004 2017). Rīkojuma projekta anotācijā norādīts, ka līgums tā sākotnējā redakcijā nesaturēja ziņas par konkrētiem zemes īpašumiem, kas nepieciešami Tirdzniecības centra un tā daļas būvniecībai. Precīzāku informāciju sniedz šā līguma pielikumi, kur cita starpā braucamā/gājēju tiltiņa būvniecībai tika veiktas atzīmes par zemesgabala daļu līdzās valstij Satiksmes ministrijas personā piederošam zemes īpašuma ar kadastra Nr.0100 004 2011. Šis zemes īpašums dabā ir uzmērīts un tā robežas apstiprinātas tikai 2010.gadā. Papildus norādīts, ka saskaņojumu Tirdzniecības centra būvniecībai, kura sastāvā ir arī atsavināmais terminālis (lifts), ir devusi VAS “Latvijas dzelzceļš”. Ievērojot iepriekš minēto un to, ka atsavināmais terminālis (lifts) atrodas uz valsts zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2011, lūdzam skaidrot, vai VAS “Latvijas dzelzceļš” bija tiesības sniegt saskaņojumu apbūvēt zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2011, ņemot vērā, ka minētā zemes vienība dabā uzmērīta un tā robežas apstiprinātas tikai 2010.gadā. | **Iebildums ņemts vērā.** | Papildināts rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts ar šādu tekstu: “Zemes īpašums ar kadastra Nr.0100 004 2011 visā platībā atrodas valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā, kā arī uz tā atrodas VAS "Latvijas dzelzceļš" piederoša ēka (tilta postenis), inženierbūves un inženierkomunikācijas, tajā skaitā publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūra - Stratēģiskas nozīmes II kategorijas dzelzceļa infrastruktūras iecirknis Rīga-Jelgava. Zemes īpašums ar kadastra Nr.0100 004 2011 tika ierakstīts zemesgrāmatā uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā, pamatojoties uz Satiksmes ministrijas Uzziņu, kas tika sagatavota atbilstoši likumam “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”.  Ņemot vērā to, ka zemes īpašums ar kadastra Nr.0100 004 2011 atrodas valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā, VAS “Latvijas dzelzceļš” valdījuma tiesības ar šo īpašumu piederēja arī pirms minētā zemes īpašuma ierakstīšanas zemesgrāmatā, pamatojoties uz Dzelzceļa likuma 15.panta pirmo daļu, kas nosaka, ka zeme valsts publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā ir valsts īpašums.” |

Atbildīgā amatpersona \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Sandra Siliņa, Satiksmes ministrijas Juridiskā departamenta

Nekustamo īpašumu nodaļas vecākā referente

Tālr.67028031, e-pasts: Sandra.Silina@sam.gov.lv

Santa Kārkliņa, Satiksmes ministrijas Juridiskā departamenta

Nekustamo īpašumu nodaļas vecākā referente

Tālr.67028037, e-pasts: Santa.Karklina@sam.gov.lv

1. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 22. maija lēmuma Lietā Nr. SKC-2229/2014 tēze. [↑](#footnote-ref-1)