



RĒZEKNES NOVADA DOME

REG.NR.90009112679

Atbrīvošanas aleja 95A, Rēzekne, LV – 4601,

Tel. 646 22238; 646 22231, Fax. 646 25935,

e-pasts: info@rezeknesnovads.lv

Informācija internetā: <http://www.rezeknesnovads.lv>

Rēzeknē

Lēmums pieņemts Rēzeknes novada domes
2017.gada 5.oktobra sēdē
(protokols Nr.24, 5.§)

LĒMUMS

Par apbūves tiesības piešķiršanu garāžu būvniecībai zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu (..), (adrese) Maltas pagastā, Rēzeknes novadā

2017.gada 5.oktobrī

Izskatot A. J., A. T., I. B., M. I. iesniegumu Rēzeknes novada pašvaldībai ar lūgumu izskatīt iespēju noslēgt apbūves tiesību līgumu par apbūves tiesībām zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu (..), Rēzeknes novada dome **k o n s t a t ē**:

[1] Rēzeknes novada būvvalde, veicot īpašuma Maltā, Maltas pagasts, Rēzeknes novads, ar kadastra apzīmējumu (..) vispārējo vizuālo apsekošanu 17.08.2016. plkst. 14:40 - 14:50 ir konstatējusi, ka zemesgabalā patvaļīgi uzsākta bloķētu garāžu (21x6m) būvniecība. Par minēto faktu sastādīts atzinums par būves pārbaudi Nr.BIS/BV-19.9-2016-5042 (2.4.128), kurā ir izteikts priekšlikums iepazīties ar atzinumu un līdz 02.09.2016. sniegt viedokli attiecībā uz plānoto būvvaldes lēmumu - iesniegt būvniecības iesniegumu un būvprojektu minimālā sastāvā atbilstoši 02.09.2014. Ministru kabineta noteikumu Nr.529 „Ēku būvnoteikumi” 28.punktam garāžu būvniecībai. Ņemot vērā to, ka patvaļīgā būvniecība ir notikusi zemes vienībā, kas apsekošanas laikā ir bijusi Rēzeknes novada pašvaldības tiesiskajā valdījumā, viedoklis par plānoto būvvaldes lēmumu tika pieprasīts arī zemes tiesiskajam valdītājam – Rēzeknes novada pašvaldībai. Rēzeknes novada pašvaldība 19.09.2016. ir nosūtījusi Rēzeknes novada būvvaldei vēstuli par to, ka tā, vadoties pēc samērīguma principa un ņemot vērā Maltas pagasta pārvaldes iesniegto atzinumu, atbalsta būvvaldes atzinumā norādīto plānoto būvvaldes lēmumu – pieprasīt iesniegt būvniecības iesniegumu un būvprojektu minimālā sastāvā, atbilstoši normatīvo aktu prasībām līdz 02.12.2016. Sakarā ar to, ka būvprojekta akceptēšanai un būvatļaujas izsniegšanai ir nepieciešama zemes īpašnieka (šajā gadījumā Rēzeknes novada pašvaldības) atļauja veikt būvniecību tam piederošā zemē, būvdarbu veicēji vairākkārt ir lūguši būvvaldi pagarināt būvprojekta iesniegšanas termiņu, pamatojoties uz to, ka pašvaldība nav noslēgusi zemes nomas līgumu, paredzot apbūves tiesības minētajā zemes vienībā.

[2] Būvniecības likuma 15.panta pirmās daļas 2.punktā noteikts, ka būvatļauju izdod, ja būvniecības iecere ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku un būves īpašnieku gadījumā, kad būvniecība paredzēta esošā būvē, vai zemes gabala īpašnieks ir informēts gadījumā, kad to prasa normatīvie akti. Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi” 3.1.apakšpunkts paredz, ka būvniecību ierosināt var zemes vai būves īpašnieks vai, ja tāda nav, – tiesiskais valdītājs (arī publiskas personas zemes vai būves tiesiskais valdītājs) vai lietotājs, kuram ar līgumu noteiktas tiesības būvēt.

[3] Atbilstoši Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22.pantam, valstij vai pašvaldībai piederoši neapbūvēti

zemesgabali var tikt iznomāti ar apbūves tiesībām, ievērojot, ka lēmumu par valstij vai pašvaldībai piederoša neapbūvēta zemesgabala nomu ar apbūves tiesībām pieņem attiecīgi Ministru kabinets vai pašvaldības dome. Neapbūvētu zemesgabalu ar apbūves tiesībām pašvaldība drīkst iznomāt tikai tajā gadījumā, ja pašvaldības īpašuma tiesības uz attiecīgo zemesgabalu ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

[4] Atbilstoši situācijai apsekošanas brīdī 2016.gadā, patvaļīgā būvniecība ir veikta zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu (..) ar kopējo platību 0,7 ha. Saskaņā ar Rēzeknes novada teritorijas plānojuma 2013.-2024.gadam grafisko daļu, patvaļīgā būvniecība ir notikusi zemes vienībā, kura atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves (DzM) teritorijā. Atbilstoši Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, atļautā papildizmantošana ir saimniecības ēkas un palīgēkas, telpas saimnieciskās darbības veikšanai, ar nosacījumu, ka netiek pasliktināti kaimiņu dzīves apstākļi ar trokšņa, smaku vai cita veida piesārņojumu. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā platība šajā teritorijā ir noteikta 1200 m² (0,12 ha).

[5] Rēzeknes novada domes 2017.gada 2.marta sēdē tika pieņemts lēmums “Par pašvaldībai piekritīgās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu (..) sadali Maltas pagastā” (protokols Nr.6, 24.§), kura izpildes rezultātā tika izveidota jauna zemes vienība ar kadastra apzīmējumu (..), lietošanas mērķi “Transporta līdzekļu garāžu apbūve” (kods: 1104) un platību 0,14 ha. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, zemes vienības platība tika precizēta uz 0,1271 ha. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu (..) ir Rēzeknes novada pašvaldības īpašumā esoša zeme. Īpašumtiesības uz īpašumu (..) ar kadastra numuru (..), kura sastāvā ietilpst zemes vienība 0.1271 ha platībā ar kadastra apzīmējumu (..), ir nostiprinātas Rēzeknes tiesas zemesgrāmatu nodaļas Maltas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000569661 (lēmums 04.08.2017, tiesnese Diāna Koroševska). Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu (..) visā 0.1271 ha platībā ir iznomāta A. J., A. T., I. B., M. I., katram atbilstoši pa ¼ domājamai daļai, būvju uzturēšanai.

[6] Civillikuma 1129.¹ pants nosaka, ka apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā. Apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirkuma tiesību un izpirkuma tiesību. Uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu. Saskaņā ar Civillikuma 1129.² pantu, piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību. Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā. Ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu. Apbūvei nepieciešamais zemes gabals tiek noteikts, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības. Atbilstoši Civillikuma 1129.³ pantam, no apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemes grāmatās.

Balstoties uz iepriekš minēto, A. J., A. T., I.B., M. I., patvaļīgās garāžu būvniecības procesa legalizācijai – būvatļaujas saņemšanai garāžu būvniecībai un to pieņemšanai ekspluatācijā, nepieciešams noslēgt līgumu par apbūves tiesībām zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu (..), un nostiprināt zemesgrāmatā ar līgumu piešķirto apbūves tiesību.

Atbilstoši Civillikuma 1129.² panta otrās daļas prasībām, ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu.

Nemot vērā apstākli, ka zemes vienība lēmuma pieņemšanas brīdī apbūvēta patvaļīgi un būvniecība ir uzskatāma par nelegālu, tā ir uzskatāma par neapbūvētu. Atbilstoši Rēzeknes novada pašvaldības 2010.gada 15.jūlija saistošo noteikumu Nr.35 „Par Rēzeknes novada pašvaldībai piederošās vai piekritīgās zemes nomu un nomas maksas aprēķināšanas kārtību” 2.2.punktam, neapbūvēta zemesgabala ar apbūves tiesībām nomas maksa gadā ir 4 (četri) % no zemes kadastrālās vērtības konkrētajā gadā.

Izvērtējot A. J., A.T., I. B., M.I. iesniegumu, Maltas pagasta pārvaldes 13.09.2016. atzinumu Nr.1.10/73, pamatojoties uz Civillikuma 1129.¹, 1129.² un 1129.³ pantu, likuma „Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 14.punkta a) apakšpunktu, Būvniecības likuma 15.panta pirmās daļas 2.punktu, Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 „Vispārīgie būvnoteikumi” 3.1. apakšpunktu un Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” 18. punktu, Rēzeknes novada pašvaldības 2010.gada 15.jūlija saistošo noteikumu Nr.35 „Par Rēzeknes novada pašvaldībai piederošās vai piekritīgās zemes nomu un nomas maksas aprēķināšanas kārtību” 2.2.punktu, Administratīvā procesa likuma 4.pantu, 65.–67.pantu, 79.panta pirmo daļu, ņemot vērā Finanšu pastāvīgās komitejas 2017.gada 28.septembra priekšlikumu, Rēzeknes novada dome **n o l e m j**:

1. Piešķirt apbūves tiesību A. J., (..), A. T., (..), I. B., (..), M. I., (..), atbilstoši pa ¼ domājamai daļai katram, uz desmit (10) gadiem patvaļīgās garāžu būvniecības procesa legalizācijai – būvatļaujas saņemšanai bloķētu garāžu (21x6m) būvniecībai, to nodošanai ekspluatācijā un uzturēšanai Rēzeknes novada pašvaldībai piederošā zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu (..), (adrese), Maltas pag., Rēzeknes nov.
2. Noteikt maksu par apbūves tiesību katram apbūves tiesīgajam 4% (gadā) no zemes kadastrālās vērtības konkrētajā gadā.
3. Uzdot Rēzeknes novada pašvaldības Juridiskajai un lietvedības nodaļai sagatavot līgumu par apbūves tiesību zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu (..) un organizēt sagatavotā līguma noslēgšanu 1 (viena) mēneša laikā.
4. Uzdot Zemes pārvaldības dienesta speciālistei zemes nomas jautājumos izbeigt ar A.J., A. T., I. B., M.I. noslēgtos zemes ar kadastra apzīmējumu (..) nomas līgumus.

Šo lēmumu var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, pieteikumu iesniedzot Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

Domes priekšsēdētājs

M.Švarcs