

Par pašvaldībai piekritīgās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 ** sadali Mākoņkalna pagastā**

Izskatot K. I., personas kods (..), deklarētā adrese: (..), Daugavpils, LV-5412, iesniegumu, Rēzeknes novada dome konstatē:

2024.gada 21.augustā Rēzeknes novada pašvaldībā saņemts K. I. iesniegums, elektroniskajā lietvedības dokumentu reģistrācijas sistēmā reģistrēts ar Nr. RNP/2024/5.4.1/5947, ar lūgumu veikt zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** sadali, atdalot būvju funkcionālajai izmantošanai nepieciešamo platību 2,61 ha, atbilstoši iesniegumam pievienotajai zemesgabala sadales priekšlikuma shēmai.

Saskaņā ar Nekustamo īpašumu valsts kadastra informācijas sistēmas [NĪVKIS] datu bāzē pieejamo informāciju, atbilstoši Rēzeknes novada domes 2012.gada 19.aprīļa lēmumam (protokols Nr.8,26.§) “Par zemes vienību ieskaitīšanu pašvaldībai piekritīgajās zemēs Mākoņkalna pagastā”, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** ar kopējo platību 14,7 ha ir pašvaldībai piekritīgā zeme, kura nav reģistrēta zemesgrāmatā uz Rēzeknes novada pašvaldības vārda. NĪVKIS zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** reģistrēts 2004. gada 9.marta zemes robežu plāns mērogā 1:10000.

Uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** atrodas kadastra datos reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumiem 7872 008 **** (dzīvojamā māja), 7872 008 **** (kūts), 7872 008 **** (pirts), 7872 008 **** (šķūnis) un 7872 008 **** (šķūnis),

Saskaņā ar ierakstu Latgales rajona tiesas Mākoņkalna pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.****, būvju īpašuma ar kadastra Nr. 7872 **** un adresi “(..)”, Lipuški, Mākoņkalna pag., Rēzeknes nov., sastāvā ir divas būves ar kadastra apzīmējumiem 7872 008 **** (dzīvojamā māja) un 7872 008 **** (kūts), kuru īpašnieks ir K. I., personas kods (..). Minētā zemesgrāmatas nodalījuma I. daļas 1. iedaļas 1.3. punktā ir ietverta atzīme par to, ka būves ir saistītas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7872 008 ****.

Atbilstoši NĪVKIS datiem, pārējās uz zemes vienības esošās būves ar kadastra apzīmējumiem 7872 008 **** (pirts), 7872 008 **** (šķūnis) un 7872 008 **** (šķūnis) ir tiesiskā valdījumā J. B., personas kods (..).

Starp Rēzeknes novada pašvaldību un J. B., personas kods (..), atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr.644 “Noteikumi par neizpirtās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību” 2. punktam, noslēgts 2013.gada 28. novembra lauku apvidus zemes nomas līgums Nr.101 par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** nomu 14,7 ha platībā līdz 2033.gada 15.septembrim.

Izvērtējot situāciju, ir konstatējams, ka Zemes gabalā esošā ēkas atbilst 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 pirmās daļas 1. punktā noteiktajam patstāvīga īpašuma objekta definējumam, t.i. - ēkas uzceltas uz zemes, kas atbilstoši likumiem piešķirta šim nolūkam, iegūta darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas (1992.gada 1.septembra), bet zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam) vai arī zeme piekrīt vai pieder valstij vai pašvaldībai, un, līdz ar to, ir uzskatāma par patstāvīgu īpašuma objektu. To, ka būves, kas atrodas zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 7872 008 ****, ir patstāvīga īpašuma objekti, apliecina arī zemesgrāmatā nostiprinātās īpašumtiesības uz būvju īpašumu.

Atbilstoši Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmajai daļai, ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4. punktu, līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Savukārt, atbilstoši Spēkā stāšanās likuma 38. panta sestajai daļai, ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, un būves īpašnieks un zemes īpašnieks par to nav vienojušies, līdz prasības

celšanai tiesā uzskatāms, ka būves īpašnieks lieto visu zemes vienību, uz kuras atrodas būve, taču šāds pieņēmums nav piemērojams, ja ir acīmredzami skaidrs, ka visa zemes vienība nevar būt nepieciešama būves ekspluatācijai.

Saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25. panta devīto daļu, ja zemes un apbūves īpašnieki ir dažādi (likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta pirmā daļa), viņu savstarpējās attiecības regulējamas saskaņā ar 25. panta 4.¹ daļu, Civillikumu un likumu "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību". Atbilstoši Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25. panta 4.¹ daļai, ja personai saskaņā ar šo likumu ir izbeigušās zemes pastāvīgās lietošanas tiesības, bet uz zemesgabala atrodas šai personai piederošas ēkas (būves), pašvaldība pieņem lēmumu par atsevišķa zemesgabala izveidošanu platībā, kas nepieciešama ēku (būvju) uzturēšanai saskaņā ar pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto apbūves platību, izņemot par zemi, kas ierakstīta zemesgrāmatā uz valsts vārda. Izveidotajam zemesgabalam nosaka atbilstošu nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, un lēmumam par atsevišķa zemesgabala izveidošanu pievieno zemesgabala grafisko pielikumu ar norādītu sadalāmā zemesgabala kadastra apzīmējumu. Ēku (būvju) īpašniekam ir zemes likumiskās lietošanas tiesības uz izveidoto zemesgabalu.

Atbilstoši 2020. gada 1. oktobra saistošos noteikumos Nr. 69 "Rēzeknes novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa" (turpmāk – Teritorijas plānojums) noteiktajam, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** daļēji atrodas lauksaimniecības teritorijā (L), meža teritorijā (M) un ūdeņu teritorijā (Ū)

Atbilstoši Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 12. punktā noteiktajam, ja ir nepieciešams sadalīt tādu zemes vienību, kur būvei un zemei ir dažādi īpašnieki, jauno zemes vienību platība drīkst būt mazāka par teritorijas plānojumā vai lokālplānojumā noteikto minimālo platību, bet atbilstoši šo noteikumu 12.¹ punktam, veicot zemes vienības sadalīšanu noteikumu 12. punktā minētajos gadījumos, zemes vienībai ar esošo apbūvi platību nosaka atbilstoši funkcionālajai nepieciešamībai, iekļaujot teritoriju, kurā atrodas atdalāmā būve vai tās daļa un tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un inženiertīklu elementi.

Pašvaldības ieskatā, lai izpildītu Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25. panta 4.¹ daļā noteikto pienākumu pašvaldībai pieņemt lēmumu par atsevišķa zemesgabala izveidošanu platībā, kas nepieciešama ēku (būvju) uzturēšanai, ir lietderīgi veikt zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** sadali divās, atsevišķās zemes vienībās – attiecīgi 2,61 ha un 12,09 ha platībās, jaunveidojamo zemes vienību 2,61 ha platībā paredzot izmantot K. I. piederošā būvju īpašuma ar kadastra Nr. 7872 **** un J. B. tiesiskajā valdījumā esošo būvju ar kadastra apzīmējumiem 7872 008 ****, 7872 008 **** un 7872 008 **** uzturēšanas nodrošināšanai, bet jaunveidojamo zemes vienību 12,09 ha platībā turpināt iznomāt J. B..

Valsts zemes dienests, saskaņā ar Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumu Nr.263 „Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 17. punktu, pēc pašvaldības pieprasījuma NĪVKIS ir pirmsreģistrējis plānotās zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 7872 008 **** un 7872 008 ****, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7872 008 ****.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 15. punktu, viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir saskaņā ar pašvaldības teritorijas plānojumu noteikt zemes izmantošanu un apbūvi. Saskaņā ar Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16. punktu un otrās daļas 1.punktu, Pašvaldībai ir tiesības lemt par pašvaldības nekustamā īpašuma atsavināšanu, apgrūtināšanu vai iegūšanu, kā arī par pašvaldības īpašuma lietošanu.

Atbilstoši Zemes ierīcības likuma 9.panta pirmajai daļai, zemes ierīcības projektu zemesgabalu sadalīšanai izstrādā tām teritorijām, kurām normatīvie akti vai vietējās pašvaldības lēmumi neparedz detālpārplānojuma izstrādi.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumiem Nr.263 „Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 46.1. punktu, nekustamo īpašumu Kadastra informācijas sistēmā reģistrē ja no NĪVKIS reģistrēta nekustamā īpašuma atdala vienu vai vairākus nekustamā īpašuma objektus, savukārt saskaņā ar šo noteikumu 47. punktu, lai nekustamo īpašumu reģistrētu NĪVKIS, ierosinātais iesniegumam pievieno vietējās pašvaldības lēmumu par nekustamā īpašuma nosaukumu, un, saskaņā ar 48. punktu, ja nekustamo īpašumu veido no nekustamā īpašuma objekta, kas neietilpst nekustamā īpašuma sastāvā, iesniegumā par nekustamā īpašuma reģistrāciju NĪVKIS norāda nekustamā īpašuma sastāvā iekļaujamā nekustamā īpašuma objekta kadastra apzīmējumu, savukārt, saskaņā ar Ministru kabineta 2006.gada 20. jūnija noteikumu Nr.496 “Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 3. punktu, visām NĪVKIS reģistrētajām zemes vienībām un zemes vienības daļām nosaka lietošanas mērķi.

Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” 3. panta piektās daļas 1. punktam zemes reformas laikā pašvaldībām piekrit un uz attiecīgās pašvaldības vārda zemesgrāmatā ierakstāma apbūvēta lauku apvidu zeme, par kuru atbilstoši Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25.panta ceturtajai daļai noslēdzami zemes nomas līgumi, bet atbilstoši 2.punktam - neapbūvēta lauku apvidu zeme, par kuru Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25.panta 2.1 daļā noteiktajā termiņā ir noslēgti zemes nomas līgumi.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2021. gada 29. jūnija noteikumu Nr. 455 “Adresācijas noteikumi” 2. punkta 2.10. apakšpunktu zemes vienība, uz kuras ir atļauts būvēt, ir adresācijas objekts, un, saskaņā ar šo noteikumu 53. punkta 53.3. apakšpunktu, Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmā reģistrē informāciju par apbūvei paredzētās zemes vienības adreses piešķiršanu, pamatojoties uz pašvaldības lēmumu vai sniegto informāciju. Savukārt, saskaņā ar šo noteikumu 16. punktu, pagastu apvidos, kas atrodas ārpus ciemiem, un mazciemos apbūvei paredzētajai zemes vienībai, viensētai vai ēkai piešķir nosaukumu kā adreses elementu..

Izvērtējot K. I. iesniegumu un ņemot vērā Kaunatas apvienības pārvaldes sniegto atzinumu (Nr. KAUNPA/2024/1.10/169, 26.08.2024.), pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 15. punktu, 10. panta pirmās daļas 16. punktu un otrās daļas 1.punktu; likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 1. punktu, 38.panta pirmo daļu un sesto daļu; Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25. panta 4.¹ daļu un devīto daļu; Zemes ierīcības likuma 1. panta 4. punktu un 9. panta pirmo daļu; likuma „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” 3. panta piektās daļas 1. punktu un 2. punktu; Administratīvā procesa likuma 4. pantu, 5. pantu, 65. panta pirmo daļu, 66. panta pirmās daļas 1.punktu, 67. pantu, 70. pantu un 79. pantu; Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr.240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 12.punktu un 12.¹.punktu; Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumiem Nr. 263 „Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 46.1. punktu, 47. punktu un 48.punktu; Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr.496 “Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 3. punktu; Ministru kabineta 2021. gada 29. jūnija noteikumu Nr.455 “Adresācijas noteikumi” 2. punkta 2.10.apakšpunktu, 16. punktu, 53. punkta 53.3. apakšpunktu; Rēzeknes novada pašvaldības 2020.gada 1. oktobra saistošos noteikumus Nr. 69 “Rēzeknes novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa”, ņemot vērā Tautsaimniecības attīstības jautājumu komitejas 2024.gada 12.septembra priekšlikumu, Rēzeknes novada dome **nolemj**:

1. Veikt aktuālā 2004. gada 9.martā NĪVKIS reģistrētā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** zemes robežu plāna anulēšanu.
2. Veikt pašvaldībai piekritīgās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** sadali divās atsevišķās zemes vienībās (precizējot robežas un platību atbilstoši grafiskajam pielikumam) atbilstoši:
 - 2.1. plānotā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** ar platību 2,61 ha;
 - 2.2. plānotā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** ar platību 12,09 ha.
3. Plānotajām zemes vienībām noteikt sekojošus nekustamā īpašuma lietošanas mērķus:
 - 3.1. zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** ar platību 2,61 ha – zeme uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101);
 - 3.2. zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** ar platību 12,09 ha - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība (kods 0201).
4. Noteikt, ka, kadastrālās uzmērīšanas rezultātā, plānoto zemes vienību robežas un platības var tikt precizētas.
5. Noteikt, ka būvju īpašuma ar kadastra Nr. 7872 **** īpašniekam un būvju ar kadastra apzīmējumiem 7872 008 ****, 7872 008 **** un 7872 008 **** tiesiskajam valdītājam ir zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** likumiskās lietošanas tiesības visā platībā.
6. Noteikt, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** piekrīt pašvaldībai un ir ierakstāma zemesgrāmatā uz Pašvaldības vārda pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” 3. panta piektās daļas 1. punktu.
7. Noteikt, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** piekrīt pašvaldībai un ir ierakstāma zemesgrāmatā uz Pašvaldības vārda pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” 3. panta piektās daļas 2. punktu.
8. Plānotajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** un ēkām/būvēm, kas atrodas uz minētās zemes vienības saglabāt esošo adresi: “(..), Lipuški, Mākonkalna pag., Rēzeknes nov., (adreses kods ****).
9. NĪVKIS reģistrētajā nekustamajā īpašumā “(..)” ar kadastra Nr. 7872 008 **** iekļaut plānoto zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** ar platību 2,61 ha.
10. Jaunveidojama nekustamā īpašuma sastāvā iekļaut plānoto zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** ar platību 12,09 ha.
11. Kaunatas apvienības pārvaldei viena mēneša laikā nodrošināt šī lēmuma izpildi, veicot atbilstošu pasūtījumu Valsts zemes dienestā.
12. Kaunatas apvienības pārvaldei informēt zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7872 008 **** nomnieku J. B. par realizēto zemes vienības sadali un noslēgt atbilstošu vienošanos par grozījumiem 2013.gada 28. novembra lauku apvidus zemes nomas līgumā Nr.101.
13. Lēmumu nosūtīt Kaunatas apvienības pārvaldei un K. I. (..).