



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 67997350, e-pasts dome@adazi.lv

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2022. gada 27. jūlijā

Nr. 369

Par zemes “Cielaviņu iela 44” nomu

Ādažu novada pašvaldība 2022. gada 5. jūlijā saņēma (*vārds, uzvārds*) (turpmāk – Iesniedzēja) iesniegumu (reģ. Nr. ĀNP/1-11-1/22/3288) ar lūgumu slēgt zemes nomas līgumu.

Izvērtējot pašvaldības rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, t.sk. Juridiskās un iepirkumu nodaļas sagatavoto atzinumu, tika konstatēts:

[1.] Iesniedzēja no (*vārds, uzvārds*) 1995. gada 16. augustā nopirkusi vienu nepabeigtu jaunbūvi, kas atrodas uz zemes gabala Carnikavā, kooperatīvā “Sala-2” ar numuru 44. Iesniedzēja uzskata, ka ir ēku Cielaviņu ielā 44, Carnikavā, Carnikavas pag., Ādažu nov. – dārza mājiņas, saimniecības ēkas un siltumnīcas, kas reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, tiesiskā valdītāja.

[2.] Saskaņā ar ierakstu Rīgas rajona tiesas Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000586818 Carnikavas novada pašvaldībai pieder zemes vienība 0,0563 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 8052 004 0542, Cielaviņu ielā 44, Carnikavā, Carnikavas pag., Ādažu nov. (turpmāk – zemes vienība). Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, uz zemesgabala atrodas divas nenoskaidrotas piederības ēkas – dārza mājiņa (kadastra apzīmējums 8052 004 0542 001) un siltumnīca (kadastra apzīmējums 8052 004 0542 003 (turpmāk – Ēku nekustamais īpašums)).

[3.] Kopš 2012. gada Rīgas rajona tiesā ir ierosināta un turpinās tiesvedība civillietā Nr. C04321412 (turpmāk – civillietā) Iesniedzējas prasībā pret (*vārds, uzvārds*) un Carnikavas novada domi (tagad Ādažu novada pašvaldību) kā atbildētāju par īpašuma tiesību atzīšanu uz Ēku nekustamo īpašumu un ierakstīšanu zemesgrāmatā. Civillietā pastāv tiesību strīds par īpašuma tiesību piederību Ēku nekustamajam īpašumam.

[4.] Politiska lēmuma būtību raksturo ne tik daudz lēmuma pieņēmējs, bet gan tas, vai lēmuma pieņēmējs lēmuma saturu ir tiesīgs noteikt brīvi (patvaļīgi), pēc saviem ieskatiem. Atšķirība starp politiskiem apsvērumiem un juridiskiem apsvērumiem, nosakot lēmuma saturu, ir šāda: *politisku apsvērumu gadījumā lēmuma pieņēmējs brīvi var lemt par to, vai šāds lēmums ir labs vai slikts. "Labs" vai "slikts" lēmums ir relatīvi jēdzieni, kas balstīti lēmuma pieņēmēja uzskatos un vērtībās.* Politiska lēmuma gadījumā lēmuma pieņēmēja rīcības brīvība tiesību normās noteiktajos ietvaros ir absolūta, proti, lēmuma pieņēmējam nav jāizdara lietderības apsvērumi (nav jāvērtē, vai lēmums ir piemērots, nepieciešams un atbilstošs).

[5.] Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2. panta pirmā daļa noteic, ka publiska persona rīkojas ar saviem finanšu līdzekļiem un mantu likumīgi, tas ir, jebkura rīcība ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu atbilst ārējos

normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem, kā arī normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Savukārt minētā likuma 3. panta 1. punkts un 2. punkts noteic, ka publiska persona rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu; un manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu.

Savlaicīgi nerealizētā īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā, Iesniedzējai liedz pilnvērtīgi kā rūpīgam un gādīgam saimniekam apsaimniekot Ēku nekustamo īpašumu. Ņemot vērā Iesniedzējas 2022. gada 19. aprīļa iesniegumā (reģ. 09.05.2022. ar Nr. ĀNP/1-11-1/22/2396) norādītos šķēršļus Ēku nekustamā īpašuma apsaimniekošanai un pārvaldībai, nepieļaujot īpašuma stāvokļa pasliktināšanos, dome piekrīt apmierināt Iesniedzējas izteikto lūgumu. Ierosinātās civillietas ietvaros celtās prasības pamatotība vai nepamatotība tiek atstāta bez juridiskā novērtējuma un šis lēmums nav iztulkojams kā prasības civillietā pamatotības vai nepamatotības atzīšana. Zemes nomas līguma noslēgšana nerada pamatu Iesniedzējas atzīšanai par Ēku nekustamā īpašuma *de iure* tiesisko valdītāju. Iesniedzējai tiek sniegta iespēja, līdz tiesvedības gaitas atrisinājumam, sakārtot Ēku nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas jautājumus.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹ panta pirmā daļa cita starpā paredz, ka, ja likumā vai Ministru kabineta noteikumos nav paredzēts citādi, nekustamā īpašuma nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem.

Iesniedzēja 2022. gada 19. aprīļa iesniegumā īpašuma saglabāšanas nolūkos lūdz noslēgt zemes nomas līgumu uz laiku, līdz pēc būtības tiks izskatīta prasība tiesvedībā. Ievērojot iepriekš minēto, tiek noteikts pagaidu noregulējumus tiesiskajās attiecībās starp pašvaldību un Iesniedzēju. Proti, zemes nomas līgums tiek noslēgts uz noteiktu termiņu, t.i. līdz tiesvedības procesa noslēgšanās brīdim.

[6.] Ņemot vērā, ka šis ir politisks lēmums, tajā netiek vērtēti juridiski aspekti, taču zemes nomas līguma noslēgšanai tiek piemēroti Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumi Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” (turpmāk – Noteikumi), ciktāl tie nerunā pretim konkrētās lietas faktiskajiem un tiesiskajiem apsvērumiem.

[7.] Noteikumi nosaka:

- 7.1. 5. punkts - zemesgabala minimālā nomas maksa gadā ir 28 *euro*;
- 7.2. 7. punkts - apbūvētu zemesgabalu iznomā tikai uz tā esošās būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam (turpmāk arī – nomnieks), ja citos normatīvajos aktos nav noteikts citādi;
- 7.3. 8. punkts - par apbūvēta zemesgabala nomu var slēgt nomas līgumu. Nomas līgumu slēdz, ja iznomātājs ir pieņēmis lēmumu slēgt nomas līgumu, vai to ir ierosinājis attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs, vai tā noslēgšanu nosaka citi normatīvie akti;
- 7.4. 14.2. punkts - būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs maksā iznomātājam nomas maksu un citus saistītos maksājumus nomas līgumā noteiktajā kārtībā;
- 7.5. 15. punkts cita starpā - apbūvēta zemesgabala nomas maksu sāk aprēķināt ar nomas līguma noslēgšanas dienu. Maksa par faktisko apbūvēta zemesgabala lietošanu līdz nomas līguma noslēgšanas dienai tiek noteikta saskaņā ar šīs nodaļas prasībām, nepiemērojot šo noteikumu 5. un 22. punktu;
- 7.6. 16. punkts cita starpā - nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis. Nomas maksu samaksā ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturksņa pirmā mēneša beigām, ja puses nav vienojušās par citu norēķinu kārtību. Par nomas līgumā

noteikto maksājumu termiņu kavējumiem iznomātājs aprēķina nokavējuma procentus 0,1 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu;

- 7.7. 17. punkts - apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5 % no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par šo noteikumu 5. punktā minēto).

[8.] Saskaņā ar Kadastra datiem zemes vienības kadastrālā vērtība ir EUR 5607,-. Nomas maksa par zemes vienību ar likmi 1,5 % gadā ir EUR 84.11, proti, lielāka par Noteikumu 5. punktā noteikto minimālo nomas maksu gadā 28 *euro*.

Noteikumu 15. punkts noteic maksas par faktisko apbūvētas zemes vienības lietošanas kārtību. Ņemot vērā, ka Iesniedzēja faktiski lieto Ēku nekustamo īpašumu, ko apliecina 2022. gada 19. aprīļa iesniegumā, līdz ar to arīdzan pašvaldībai piederošo zemes vienību, kā arī faktu, ka no 2017. gada 1. aprīļa Iesniedzēja ir nekustamā īpašuma nodokļa maksātāja, maksa par faktisko apbūvētas zemes vienības lietošanu līdz nomas līguma noslēgšanas dienai tiek noteikta sākot ar nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas brīdi (t.i. no 01.04.2017.). Šāda maksas par faktisko apbūvētas zemes vienības lietošanu noteikšanas kārtība ir samērīga un pamatota. Turklāt, “Maksas par faktisko zemesgabala lietošanu sākuma datums nosakāms atbilstoši katram konkrētam gadījumam [..]. Sekundāri var tikt ņemts vērā arī kāda cita notikuma datums.”¹

Izvērtējot pašvaldības rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, t.sk. ievērojot iesniegumos izteikto lūgumu attiecībā uz zemes nomas līguma noslēgšanu pirms tiesvedības civillietā noslēgšanās ar spēkā stājušos nolēmumu, tiek akceptēts Iesniedzējas lūgums par zemes nomas līguma noslēgšanu uz laiku. Proti, zemes nomas līguma darbības termiņš tiek noteikts līdz brīdim kamēr norit tiesvedība un civillietā pieņemtais nolēmums stājas likumīgā spēkā.

Pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 21. panta pirmās daļas 27. punktu un otro daļu, Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumi Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”, kā arī Finanšu komitejas 20.07.2022. un 22.07.2022. izveidotās darba grupas atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Slēgt ar (*vārds, uzvārds*), (*personas kods*), līgumu par apbūvētas zemes vienības 530 m² platībā, ar kadastra apzīmējumu 8052 004 0542, Cielaviņu ielā 44, Carnikavā, Carnikavas pag., Ādažu nov., nomu, nosakot:
 - 1.1. līguma termiņš tiek noteikts līdz tiesvedības civillietā Nr. C04321412 pieņemtā nolēmuma spēkā stāšanās dienai;
 - 1.2. nomas maksa maksājama no zemes nomas līguma spēkā stāšanās dienas;
 - 1.3. nomnieks papildus nomas maksai iznomātājam maksā nekustamā īpašuma nodokli;
 - 1.4. nomas maksa ir 1,5 % no zemes vienības kadastrālās vērtības gadā;
 - 1.5. maksa par faktisko zemes lietošanu laikposmā no 2017. gada 1. aprīļa līdz nomas līguma noslēgšanas dienai ir 1,5 % no zemes vienības kadastrālās vērtības gadā, apmaksas termiņš – 3 (trīs) mēneši no zemes nomas līguma spēkā stāšanās dienas.
2. Noteikt zemes nomas līguma noslēgšanas termiņu – 2 (divu) mēnešu laikā no lēmuma pieņemšanas dienas. Ja līgums šajā termiņā netiek noslēgts, lēmums zaudē spēku.

¹ Skat. Ministru kabineta noteikumu “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” projekta sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). <https://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40398991>

3. Pašvaldības administrācijas Juridiskajai un iepirkumu nodaļai sagatavot lēmuma 1. punktā norādītā līguma projektu, termiņš – 10 (desmit) darba dienu laikā no lēmuma pieņemšanas dienas.

Pašvaldības domes priekšsēdētājs

M. Sprindžuks