



BALVU NOVADA PAŠVALDĪBA BALVU NOVADA DOME

Reģ.Nr 90009115622., Bērzpils iela 1A, Balvi, Balvu novads, LV-4501,
tālrunis +371 64522453, e-pasts: dome@balvi.lv

Balvos LĒMUMS

2024.gada 25.janvārī

Nr.17
(Protokols Nr.1., 19.§)

Par nekustamā īpašuma “Apseskalns” Tilžas pagastā, Balvu novadā izsoles rezultātiem

Balvu novada pašvaldībā (turpmāk – pašvaldība) ir saņemts E. P., personas kods: ***, adrese: ***, 2023.gada 18.decembra iesniegumu (Balvu novada pašvaldībā reģistrēts 2023.gada 18.decembrī Nr.BNP/2023/2.4/3197/S) ar lūgumu atcelt 2023.gada 8.decembra izsoles rezultātus par nekustamo īpašumu “Apseskalns”, Tilžas pagastā, Balvu novadā, kadastra apzīmējumu 3886 004 0063, jo ir spēkā esošs zemes nomas līgums Nr.155, kas noslēgts 2014.gada 24.martā starp Balvu novada pašvaldību un E. P.. Iesniegumā izteiktais lūgums pamatots, ka netiek ņemti vērā iznomātāja pienākumi un tiesības, kas minēti nomas līguma 4.1.2 un 4.1.3.punktā, kas nosaka, ka iznomātājs apņemas nepasliktināt nomniekam zemes vienības lietošanas tiesības uz visu zemes vienību vai tās daļu un atlīdzināt nomniekam radušos zaudējumus, ja pārkāpti šī līguma 4.1.2.punkta nosacījumi. Iesnieguma iesniedzējs E.P. norāda, ka arī izsoles noteikumos nebija minēts, ka vēl ir spēkā esošs zemes nomas līgums un pirms izsoles tās dalībnieki par to mutiski netika informēti.

Pašvaldība, izvērtējot iesniegumā sniegto, kā arī pašvaldības rīcībā esošo informāciju, konstatēja:

1. 2009.gada 20.februārī Tilžas pagastā ar E. P. noslēgts Zemes nomas līgums Nr. 102 par zemes vienības daļas nomu Tilžas pagastā 7,5 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 3886 004 0008, kura beigu termiņš norādīts 2024.gada 20.februāris.
2. 2014.gada 24.martā, pamatojoties uz Balvu novada domes 2014.gada 13.marta lēmumu (protokols Nr.4, 14.§), Balvu novada pašvaldībā ar E. P. noslēgts Zemes nomas līgums Nr.155 par zemes vienības daļas Tilžas pagastā 8,0 ha platībā, ar kadastra apzīmējumu 3886 004 0008, kura beigu termiņš norādīts 2034.gada 23.marts.
3. Ar 2015.gada 9.aprīļa Balvu novada domes lēmumu “Par Balvu novada pašvaldībai piekritīgās zemes vienības sadali Tilžas pagastā un jauna īpašuma izveidošanu” (protokols Nr. 5, 33.§) no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3886 004 0008 tika atdalīta zemes vienības daļa 15,5 ha platībā. Lēmums tika nosūtīts Valsts zemes dienesta reģionālajai nodaļai, kas veica darbības jauna nekustamā īpašuma Tilžas pagastā ar kadastra numuru 3886 004 0113 izveidošanai un zemes vienībai 15,5 ha platībā piešķirot kadastra apzīmējumu 3886 004 0063.
4. Pēc zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3886 004 0008 sadalīšanas minētais zemes vienības kadastra apzīmējums VZD nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (VZD NĪVKIS) tika dzēsts 2015.gada 11.maijā.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

5. Atbilstoši nekustamā īpašuma objektu nomas administrēšanas lietojumprogrammas NOMA datiem, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 3886 004 0008 piesaistītie līgumi tika reģistrēti veco nomas datu automātiska importa rezultātā un 2014.gada 24.marta zemes nomas līgums Nr. 155 ar E. P. tika reģistrēts manuāli, Tilžas pagasta pārvaldes darbiniekam 2014.gadā vadot datus NOMA lietojumprogrammā.
6. Pēc zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3886 004 0008 sadales nomas līgumam Nr. 102 tika piesaistīts zemes vienības kadastra apzīmējums 3886 004 0063 un līgumā Nr.102 un Nr.155 iznomāto zemes vienības daļu kopsumma 15,5 ha. Visi nomas aprēķini tika veikti un rēķini gatavoti līguma Nr.102 ietvaros par zemes vienības daļu ar kadastra apzīmējumu 3886 004 0063, 15,5 ha platībā. No Pašvaldības puses netika veiktas izmaiņas ar E. P. noslēgtajos zemes nomas līgumos, kā to paredz līguma 7.1 punkts, kas nosaka, ka Līguma nosacījumus var grozīt un līgumu pārtraukt pirms termiņa pēc abu līgumslēdzēju savstarpējas vienošanās. Grozījumi līgumā stājas spēkā pēc to noformēšanas rakstiski un savstarpējas parakstīšanas.
7. Pamatojoties uz Valsts zemes dienesta 2015.gada 6.maija vēstuli 2015.gada 11.jūnijā tika pieņemts Balvu novada domes lēmums “Par platības precizēšanu Balvu novada pašvaldībai piekritīgajām zemes vienībām Tilžas pagastā” (protokols Nr. 7, 23.§) no zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 3886 004 0063 tika precizēta platība no 15,5 ha uz 20,27 ha.
8. 2016.gada 22.martā Valsts zemes dienestā tika apstiprināti zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3886 004 0063 zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni ar zemes vienības platību 20,92 ha.
9. Nekustamais īpašums “Doņikovas lauki” Tilžas pagastā ar kadastra numuru 3886 004 0113 tika reģistrēts zemesgrāmatā uz Balvu novada pašvaldības vārda 2022.gada 20.oktobrī. Ar Balvu novada pašvaldības Zemes lietu un vides jautājumu komisijas 2022.gada 30. novembra lēmumu Nr.26, 1.§ nekustamajam īpašumam tika mainīts nosaukums no “Doņikovas lauki” uz “Apseskalns”, Tilžas pagasts, Balvu novads.
10. Ar 2023.gada 26.oktobra Balvu novada domes lēmumu Nr.538 (protokols Nr.17., 30.§) nekustamais īpašums “Apseskalns”, Tilžas pagastā, Balvu novadā nodots atsavināšanai un apstiprināti izsoles noteikumi. Izsoles noteikumos netika norādīta informācija par to, ka uz to brīdi par nekustamo īpašumu “Apseskalns”, Tilžas pagasts, Balvu novads bija spēkā esoši ar E. P. noslēgtie Zemes nomas līgumi Nr. 102 un Nr. 155.
11. 2023.gada 31.oktobrī Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā Latvijas Vēstnesis tika publicēts paziņojums par nekustamā īpašuma “Apseskalns”, Tilžas pagastā, Balvu novadā, ar kadastra numuru 3886 004 0113, pārdošanu atklātā mutiskā izsolē. Nekustamā īpašuma “Apseskalns”, Tilžas pagastā, Balvu novadā izsole notika 2023.gada 8.decembrī. Izsole bija sekmīga, jo atbilstoši Publiskas persona mantas atsavināšanas likuma 34.panta pirmajai daļai izsoles rīkotājs apstiprināja izsoles protokolu septiņu dienu laikā pēc izsoles.
12. Pēc Pašvaldības pieprasījuma, 2024.gada 12.janvārī no SIA “ZZ Dats” saņemta vēstule (pašvaldībā reģistrēta 2024.gada 12.janvārī Nr.2024/3.5.1/141/SJUR), kurā sniegta informācija un skaidrojumi par zemes nomas līgumiem Nr.102 un Nr.155, kā arī norādīts, ka līgums Nr.155 netika pārreģistrēts pēc zemes vienības sadalīšanas 2015.gadā, bet visi nomas aprēķini tika veikti un rēķini gatavoti līguma Nr.102 ietvaros. Tādējādi, gatavojot nekustamā īpašuma “Apseskalns”, Tilžas pagasts, Balvu novads nodošanu atsavināšanai un izstrādājot izsoles noteikumus, NOMAS programmā netika konstatēts 2014.gada 24.martā Balvu novada pašvaldībā ar E. P. noslēgtais Zemes nomas līgums Nr.155.
13. LR Civillikuma 2174. pants nosaka, kad iznomātājs [...] nomas [...] priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas [...] līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās. 2126.pants nosaka, ka ierakstot nomas [...] līgumu zemes grāmatās,

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

nomnieks [...] iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešām personām. Tādējādi trešajai personai iegūstot nekustamo īpašumu izsolē nav saistoši zemesgrāmatā neierakstīti nomas līgumi. Šajā minētajā gadījumā zemes nomas līgumi Nr.102 un 155 nebija reģistrēti nekustamā īpašuma "Apseskalns", Tilžas pagasts, Balvu novads zemesgrāmatā Latgales rajona tiesas Tilžas pagasta zemes grāmatas nodaļumā Nr.100000639429.

14. Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 35.panta pirmā daļa nosaka, ka ja izsolē sasniegta pieņemama cena, apstiprinājumu var liegt tikai tad, ja, rīkojot izsoli, pieļauta atkāpe no šajā likumā vai izsoles noteikumos paredzētās izsoles kārtības. Ir uzskatāms, ka administratīvā akta izdošanas procesā pieļauta būtiska procesuālā pārkāpuma konstatēšana, jo izsoles noteikumos netika minēti spēkā esošie zemes nomas līgumi Nr. 102 un Nr.155, ko var uzskatīt par apgrūtinājumu nekustamā īpašuma "Apseskalns", Tilžas pagasts, Balvu novads pilnvērtīgai izmantošanai.
15. Nekustamā īpašuma "Apseskalns", Tilžas pagasts, Balvu novads izsoles noteikumu 7.1. punkts nosaka, nosaka, ka izsoles rezultātus apstiprina Balvu novada domes tuvākajā sēdē pēc izsoles noteikumu 5.1.punktā noteiktās pirkuma maksas [...] un attiecīgā apliecināšanā dokumenta saņemšanas. No Finanšu plānošanas un centralizētās grāmatvedības nodaļas ir iegūta informācija, ka izsoles uzvarētājs SIA "TRAPERS", Reģ. Nr. 40103168892, juridiskā adrese Dreimaņu iela 11, Mārupe, Mārupes nov., LV-2167 ir veicis pilnu apmaksu par izsolē iegūto nekustamo īpašumu "Apseskalns", Tilžas pagasts, Balvu novads 2023.gada 19.decembrī, ko apliecina paziņojums par ienākošo maksājumu Nr. 472. Atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 34.panta otrajai daļai institūcija, kas organizē mantas atsavināšanu, izsoles rezultātus apstiprina ne vēlāk kā 30 dienu laikā pēc šā likuma 30.pantā paredzēto maksājumu nokārtošanas. Ņemot vērā iepriekš minēto, domes sēdē ir jāizskata jautājums saistībā ar nekustamā īpašuma "Apseskalns", Tilžas pagasts, Balvu novads izsoles rezultātiem.
16. Nekustamā īpašuma "Apseskalns", Tilžas pagasts, Balvu novads izsoles uzvarētājs SIA "TRAPERS", Reģ. Nr. 40103168892, juridiskā adrese Dreimaņu iela 11, Mārupe, Mārupes nov., LV-2167, telefoniski ir informēts par Pašvaldībā saņemto E.P. iesniegumu par izsoles rezultātu atcelšanu.

Ņemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16.punktu, kas nosaka, ka dome ir tiesīga izlemt ikvienu pašvaldības kompetences jautājumu. Tikai domes kompetencē ir lemt par pašvaldības nekustamā īpašuma atsavināšanu, 73.panta ceturto daļu, kas nosaka, ka pašvaldībai ir tiesības iegūt un atsavināt [...] nekustamo īpašumu, kā arī veikt citas privāttiesiskas darbības, ievērojot likumā noteikto par rīcību ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 34.panta otrajai daļai institūcija, kas organizē mantas atsavināšanu, izsoles rezultātus apstiprina ne vēlāk kā 30 dienu laikā pēc šā likuma 30.pantā paredzēto maksājumu nokārtošanas, 35.panta pirmo daļu, kas nosaka, ka, ja izsolē sasniegta pieņemama cena, apstiprinājumu var liegt tikai tad, ja, rīkojot izsoli, pieļauta atkāpe no šajā likumā vai izsoles noteikumos paredzētās izsoles kārtības, Balvu novada dome **NOLEMJ:**

1. Neapstiprināt nekustamā īpašuma "Apseskalns", Tilžas pagastā, Balvu novadā, ar kadastra numuru 3886 004 0113, kas sastāv no vienas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 3866 004 0063, 20,92 ha platībā, tajā skaitā meža zeme 10,72 ha platībā, izsoles rezultātus, atzīstot izsoli par spēkā neesošu.
2. Uzdot Finanšu plānošanas un centralizētās grāmatvedībai nodaļai, 3 (trīs) nedēļu laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas, atmaksāt Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "TRAPERS", Reģ. Nr.40103168892, juridiskā adrese Dreimaņu iela 11, Mārupe,

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu

Mārupes nov., LV-2167, pirkuma samaksu EUR 100 150,00 (viens simts tūkstoši viens simts piecdesmit *euro* 0 centi) apmērā.

3. Kontroli par lēmuma izpildi uzdot Balvu novada pašvaldības izpilddirektoram.
4. Lēmums stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā parakstīšanas un ir pārsūdzams viena mēneša laikā Administratīvajā rajona tiesā Rēzeknes tiesu namā (Atbrīvošanas alejā 88, Rēzeknē, LV-4601).

Domes priekšsēdētājs

S. Maksimovs