Administratīvā rajona tiesa
Rēzeknes tiesu nams

Lietas arhīva Nr. A42-00359-25/44
ECLI:LV:ADRJRTN:2025:0217.A420215224.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas tautas vārdā
Rēzeknē 2025. gada 17. februārī

Tiesa šādā sastāvā: tiesnese Solvita Pujāte,

piedaloties pieteicējam /pers. A/, atbildētājas Rēzeknes novada pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes – Rēzeknes novada pašvaldības pārstāvim /pers. B/,

tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta sakarā ar /pers. A/ pieteikumu par pienākuma uzlikšanu Rēzeknes novada pašvaldībai pagarināt 2013. gada 5. augusta zemes nomas līgumu Nr. 6.2/29-2013 (8-7.1/2058).

Aprakstošā daļa

[1] Rēzeknes novada pašvaldībā 2013. gada 29. maijā tika saņemts pieteicēja /pers. A/ mātes /pers. C/ iesniegums par zemes vienības ar kadastra apzīmējums /numurs/, 0,10 ha platībā (turpmāk – zemesgabals) nomas līguma noslēgšanu mazdārziņa uzturēšanai (*lietas 51. lapa*).

Pamatojoties uz Rēzeknes novada domes 2013. gada 20. jūnija lēmumu (sēdes protokols Nr. 16, 67.§), 2013. gada 5. augustā starp Rēzeknes novada pašvaldības Lūznavas pagasta pārvaldi un /pers. C/ noslēgts zemes nomas līgums Nr. 6.2/29-2013 (8-7.1/2058) par pašvaldībai piekrītošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs/, 0,10 ha platībā nomu (turpmāk – nomas līgums) (*lietas 10.-11. lapa*).

Saskaņā ar 2023. gada 14. aprīlī izsniegto mantojuma apliecību Nr. 462 uz mirušās /pers. C/ atstāto mantojumu apstiprināts /pers. A/ uz ½ domājamo daļu un /pers. D/ uz ½ domājamo daļu. Mantojuma apliecībā norādīts, ka mantinieki ir pieņēmuši tostarp saistības saskaņā ar nomas līgumu (*lietas 13. lapa*).

Pieteicējs vērsās Rēzeknes novada pašvaldībā (turpmāk – pašvaldība vai atbildētājs) ar 2023. gada 7. augusta iesniegumu par zemes nomas saistību turpināšanu (*lietas 14. lapa*).

Pašvaldība 2023. gada 7. novembrī sniedza atbildi Nr. RNP/2023/4.19.1/2214 pieteicējam, ka iesniegums iesniegts pēc nomas līguma darbības termiņa iztecējuma, tādēļ pagarināt nomas līgumu nav tiesiska pamata (*lietas 64.-65. lapa*).

[2] Pieteicējs 2024. gada 25. jūnijā administratīvajā tiesā iesniedza pieteikumu par pienākuma uzlikšanu pašvaldībai pagarināt nomas līgumu. Pieteikumā norādīja, ka iesniegums par zemes nomas saistību turpināšanu pašvaldībā ir iesniegts pirms nomas līguma darbības termiņa iztecējuma. Proti, nomas līgums noslēgts 2013. gada 5. augustā uz laiku līdz 10 gadiem, līdz ar to nomas līguma darbības beigu termiņš ir 2023. gada 6. augusts, nevis 2023. gada 20. jūnijs, kā to norāda pašvaldība (*lietas 4.-5. lapa*).

[3] Pašvaldība rakstveida paskaidrojumā (*lietas 45.-48. lapa*) pieteikumu uzskata par nepamatotu, lūdz to noraidīt un paskaidro turpmāk minēto.

[3.1] Pašvaldībā 2023. gada 8. augustā saņemts pieteicēja 2023. gada 7. augusta iesniegums, kur pieteicējs lūdza *nodot turpmāk nomā zemes vienību ar kadastra apzīmējumu /numurs /ar platību 0,10 ha personīgās palīgsaimniecības vajadzībām Lūznavas pagastā (vēsturiski 2013. gada 5. augusta zemes nomas līgums Nr. 6.2/29-2013 noslēgts ar /pers. C/). Līgums beidzies 2023. gada 20. jūnijā. Līgumu noslēgts uz 10 (desmit) gadiem. Uz zemes gabala atrodas nereģistrēta mazēka, kas celta 1981. gadā.*

[3.2] Maltas apvienības pārvalde 2023. gada 22. augustā sniedza atzinumu Nr. MALTA/2023/1.10/98 „Par pašvaldības nekustamā īpašuma ar kadastra apzīmējumu /numurs /virzīšanu atsavināšanas procesam". Atzinumā (apsekošanas aktā Nr. 2023/05 – tiesas piez.) konstatēts, ka nomas saistību periodā nav ievēroti līguma 5. punktā noteiktie nosacījumi, līguma darbības laikā nav nodrošināta zemes vienības lietošana atbilstoši pašvaldības noteiktajam nekustamā īpašuma lietošanas mērķim. Apsekošanas rezultātā uz zemes vienības konstatēts apaugums (augļu dārzs), kurš netiek pilnvērtīgi apsaimniekots. Uz zemes vienības konstatēts kokmateriālu krāvums, azbesta šīfera un grants krāvums. Konstatēts, ka zemes vienība ir apbūvēta, uz tās atrodas kadastra datos nereģistrēta mazēka.

[3.3] Pašvaldība, izvērtējot esošo situāciju, ņemot vērā apstākli, kad uz zemes gabala atrodas kadastra datos nereģistrēta būve, pagarināja iesnieguma izskatīšanas termiņu līdz 2023. gada 8. novembrim un papildus pieprasīja informāciju Rēzeknes novada pašvaldības būvvaldei.

[3.4] Rēzeknes novada pašvaldības būvvalde 2023. gada 12. oktobrī sniedza atzinumu par būves pārbaudi Nr. BIS-BV-19.9-2023-5375 (2.4./62). Būvvalde pārbaudes rezultātā konstatēja, ka zemes vienība ilgstoši nav apsaimniekota. Uz zemes vienības atrodas dārza mājiņa (aptuveni 3 x 4m), būve netiek uzturēta atbilstoši normatīvo aktu prasībām, teritorijā ap ēku atrodas būvgruži, atkritumi. Ēkai nav noformēti īpašuma tiesību dokumenti, un tā nav iekļauta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Būvvalde norādījusi iesniegt īpašumtiesību un būvniecības apliecinošu dokumentāciju būvei, ja tāda ir, līdz 2023. gada 27. novembrim. Būvvaldē šādi dokumenti netika iesniegti.

[3.5] Pašvaldība 2023. gada 7. novembrī nosūtīja pieteicējam vēstuli Nr. RNP/2023/4.19.1/2214 par faktisko situāciju un norādīja, ka iesniegums par zemes nomas saistību turpināšanu iesniegts 2024. gada (acīmredzami domāts 2023. gads – tiesas piez.) 7. augustā, ka šajā gadījumā ir iztecējis līguma 7.5. punktā (acīmredzami domāts līguma 2.1. apakšpunktā – tiesas piez.) norādītais termiņš. Papildus pašvaldība norādīja, ka tā izskatīs jautājumu par zemes nomas līguma noslēgšanu būves uzturēšanai atbilstoši Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" otrās daļas nosacījumiem, ja līdz 2023. gada 27. novembrim tiks iesniegti dokumenti, kas apliecinās īpašumtiesības uz būvi, kas atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs/.

Pieprasītie dokumenti līdz šim brīdim nav iesniegti. Tādējādi arī zemes nomas līgums netika noslēgts.

[4] Pieteicējs 2025. gada 13. janvārī iesniedza pieteikuma papildinājumus, kuros cita starp izteica iebildumus par nomas līguma nosacījumiem pēc būtības (*lietas 70.-74. lapa*).

[5] Tiesas sēdē pieteicējs pieteikumu uzturēja uz tajā norādīto argumentu pamata.

Atbildētājas pārstāvis pieteikumu neatzina un lūdza to noraidīt, atsaucoties uz rakstveida paskaidrojumos norādītajiem argumentiem.

Motīvu daļa

[6] Pieteicēja mērķis, vēršoties ar pieteikumu tiesā, ir panākt nomas līguma pagarināšanu.

Kā izriet no lietas materiāliem, pašvaldība atteica pagarināt nomas līgumu, jo pieteicējs ar attiecīgu iesniegumu pašvaldībā ir vērsies pēc nomas līguma darbības termiņa izbeigšanās. Pieteicējs atteikumam nepiekrīt un uzskata, ka nomas līguma darbības termiņa beigu datums ir 10 gadi pēc līguma noslēgšanas dienas, proti, 2023. gada 6. augusts nevis 2023. gada 20. jūnijs, kā uzskata pašvaldība.

Tādējādi lietā pārbaudāms, vai pastāv priekšnoteikumi nomas līguma pagarināšanai, secīgi, vai ir pamats uzlikt pienākumu pašvaldībai pagarināt nomas līgumu.

[7] Civillikuma 1472. pants noteic, ka nejaušas darījuma sastāvdaļas ir darījuma tiešo seku (1471.p.) paplašinājumi vai aprobežojumi, kā arī tā blakus noteikumi. Te pieder nosacījumi, termiņi un uzlikumi.

Civillikuma 1579. pants noteic, ka ar termiņu no līguma izrietošās tiesības sākumu vai ilgumu dara atkarīgu no zināma brīža iestāšanās, kuru, saskaņā ar to, sauc vai nu par sākuma, vai beigu termiņu.

Civillikuma 2165. pants noteic, ka nomas vai īres līgums, kas aprobežots ar tikai pārejošu mērķi vai ar noteiktu termiņu, izbeidzas, kad sasniegts mērķis vai notecējis termiņš.

[8] No lietas materiāliem konstatējams, ka atbilstoši Rēzeknes rajona Lūznavas pagasta padomes 2008. gada 22. decembra sēdes protokolam Nr. 19 zemes vienība ar kadastra apzīmējumu /numurs /ir pašvaldībai piekrītošā zeme (*lietas 49. lapa*).

Ar Rēzeknes novada domes 2013. gada 20. jūnija lēmumu (sēdes protokols Nr. 16, 67.§), pamatojoties uz /pers. C/ iesniegumu, nolemts nodot nomā /pers. C/ pašvaldībai piekritīgo zemes vienību ar kadastra apzīmējumu /numurs/,10 ha platībā mazdārziņa ierīkošanai un uzdots pašvaldības Lūznavas pagasta pārvaldei viena mēneša laikā no lēmuma pieņemšanas dienas noslēgt ar /pers. C/ zemes nomas līgumu uz 10 gadiem (*lietas 9. lapa*). Lēmums pieņemts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobrī noteikumiem Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" (*normatīvais akts zaudējis spēku 2018. gada 1. jūlijā*).

Pamatojoties uz minēto lēmumu, 2013. gada 5. augustā starp Rēzeknes novada pašvaldības Lūznavas pagasta pārvaldi un /pers. C/ noslēgts nomas līgums (*lietas 10.-11. lapa*).

Atbilstoši nomas līguma 1.1. un 1.1.2. apakšpunktam /pers. C/ nodota nomas lietošanā pašvaldībai piekrītošā zemes vienība ar kadastra apzīmējumu /numurs/,10 ha platībā bez apbūves tiesībām. Atbilstoši nomas līguma 2.1. apakšpunktam līgums stājas spēkā ar *2013. gada 21. jūniju un ir spēkā līdz 2023. gada 20. jūnijam uz laiku līdz 10 gadiem* vai līdz īpašuma tiesību atjaunošanai bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem, ja atbilstoši Zemes pārvaldības likumam nav noteikta vai grozīta rezerves zemes fonda zemes iznomāšanas kārtība. Vienlaikus nomas līguma 2.2. apakšpunkts noteic, ka līguma termiņš var tikt mainīts, pusēm vienojoties. Tātad vispārīgi pieteicējam kā /pers. C/ saistību pārņēmējam ir tiesības lūgt nomas līguma termiņa pagarinājumu.

[9] Kā konstatējams no nomas līguma, 2.1. apakšpunktā līgumslēdzējas puses ir vienojušās, ka nomas līgums ir spēkā no 2013. gada 21. jūnija līdz 2023. gada 20. jūnijam. Tā kā atbilstoši minētajam nomas līguma nosacījumam zeme pieteicēja mātes lietošanā bija nodota līdz 2023. gada 20. jūnijam, zemes nomas tiesiskās attiecības izbeidzās 2023. gada 20. jūnijā, kas atbilst Civillikuma 2165. panta nosacījumiem, ka nomas līgums, kas aprobežots ar noteiktu termiņu, izbeidzas, kad notecējis termiņš. Ievērojot minēto, pieteicēja iebildums, ka nomas līguma beigu termiņš ir 10 gadi no līguma noslēgšanas dienas, proti, ka līguma beigu termiņš ir 2023. gada 6. augusts, nav pamatots un ir pretrunā Civillikuma 2165. panta nosacījumiem. Līdz ar to izskatāmajā gadījumā 2023. gada 8. augustā, kad pieteicējs vērsās ar iesniegumu pašvaldībā, pieteicējam kā /pers. C/ saistību pārņēmējam bija zudušas tiesības prasīt pašvaldībai pagarināt zemes nomas līguma termiņu. Turklāt pieteicēja iesniegumā norādītais, ka līgums beidzies 2023. gada 20. jūnijā, liecina, ka pieteicējam bija zināms līguma darbības beigu termiņš.

Tādējādi pašvaldība pamatoti atteica pieteicējam pagarināt zemes nomas līguma termiņu.

[10] Pieteicējs tiesas sēdē norādīja, ka pieteicēju piespieda parakstīt jau sagatavotu iesniegumu ar ietvertu norādi, ka līgums beidzies 2023. gada 20. jūnijā, ka iesniegumu pieteicējs nelasīja. Tiesai, redzot tiesas sēdē kā pieteicējs aizstāv savas tiesības, ir pamatotas šaubas, ka kāds pieteicēju varētu piespiest parakstīt iesniegumu, kura saturam pieteicējs nepiekrīt. Arī tas, ka pieteicējs iesniegumu pirms parakstīšanas nelasīja, ir apšaubāms, jo uz iesnieguma pieteicējs pašrocīgi, ko pieteicējs tiesas sēdē atzina, ir veicis pierakstu par to, ka uz zemesgabala atrodas mazēka. Neizlasot iesnieguma saturu, pieteicējs nezinātu, ka tas nesatur norādi par mazēku.

[11] No pieteicēja tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem cita starp secināms, ka pieteicēja ieskatā pašvaldībai ir pienākums pagarināt zemes nomas līgumu, jo uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs /atrodas dārza mājiņa, ko uzcēla pieteicēja vecāki, un augļu dārzs, ko iestādīja pieteicēja vecāki.

Šādam pieteicēja viedoklim tiesa nepiekrīt turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

Kā tiesa norādīja jau iepriekš, 2023. gada 8. augustā, kad pieteicējs vērsās ar iesniegumu pašvaldībā, pieteicējam kā /pers. C/ saistību pārņēmējam bija zudušas tiesības prasīt pašvaldībai pagarināt zemes nomas līguma termiņu. Vienlaikus pieteicējam pastāvēja tiesības lūgt pašvaldībai iznomāt zemi, kas nepieciešama būves uzturēšanai un augļu dārza apsaimniekošanai. Par to, ka uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs /atrodas dārza mājiņa, augļu dārzs un žogs (to apliecina akts par zemes gabala apsekošanu un būvvaldes atzinums (*lietas 56.-59., 61.-63. lapa*)) strīda nav. Taču, kā uz to pamatoti norādīja savā 2023. gada 7. novembra atbildē pašvaldība, pieteicējam ir jāiesniedz dokumenti, kas apliecina pieteicēja īpašumtiesības vai valdījuma tiesības uz būvi, kas atrodas uz strīdus zemes vienības, kas savukārt būs pamats izskatīt jautājumu par zemes iznomāšanu pieteicējam. Šādi dokumenti pašvaldībā netika iesniegti. Turklāt atbilstoši Tiesu informācijas sistēmas datiem ar Latgales apgabaltiesas 2024. gada 20. novembra spriedumu civillietā Nr. C88276023 (Nr. CA-0201-24) noraidīta pieteicēja prasība pret pašvaldību par īpašuma tiesību atzīšanu uz dārza mājiņu, žogu un augļu dārzu (spriedums ir pārsūdzēts kasācijas instancē). Atbildētāja pārstāvis tiesas sēdē paskaidroja, ka šobrīd zemesgabala atsavināšana ir apturēta līdz brīdim, kad stāsies spēkā spriedums civillietā Nr. C88276023.

[12] Tā kā izskatāmajā gadījumā pieteicējam ir zudušas tiesības prasīt nomas līguma pagarināšanu, bez ievērības atstājami pieteicēja iebildumi par nomas līguma saturu pēc būtības un tā noslēgšanas apstākļiem.

[13] Apkopojot spriedumā konstatēto un secināto, kā arī izvērtējot lietas materiālus un pierādījumus to kopsakarā, tiesa secina, ka nav konstatējami priekšnoteikumi pienākuma uzlikšanai pašvaldībai pagarināt nomas līgumu. Līdz ar to pieteikums kā nepamatots ir noraidāms.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 246.-251., 289. pantu, 290. panta pirmo un otro daļu, 291. panta pirmo daļu tiesa

nosprieda

noraidīt /pers. A/ pieteikumu par pienākuma uzlikšanu Rēzeknes novada pašvaldībai pagarināt 2013. gada 5. augusta zemes nomas līgumu Nr. 6.2/29-2013 (8-7.1/2058).

Spriedumu var pārsūdzēt Administratīvajai apgabaltiesai viena mēneša laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Administratīvās rajona tiesas Rēzeknes tiesu namā.

Tiesnese S. Pujāte