Lietas Nr. C02030610
Lietas arhīva Nr. SKC-0157/2015

SPRIEDUMS
Rīgā 2015.gada 30.oktobrī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā sastāvā:
tiesnesis referents A.Keišs
tiesnese I.Garda
tiesnese M.Zāģere

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar /pers. B/ kasācijas sūdzību par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2012.gada 18.decembra spriedumu /pers. B/ prasībā pret Latvijas Republikas Finanšu ministriju ar trešo personu Saldus novada pašvaldību par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers. B/ 2010.gada 14.jūnijā griezies Kurzemes apgabaltiesā ar prasības pieteikumu, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1009., 1060. un 1061.pantu, likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 17.panta 6.punktu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmo, ceturto daļu un 16.pantu, lūdzis atzīt prasītājam īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ar kadastra numuru /numurs/ /adrese/.

Prasības pieteikumā norādīts, ka Saldus pilsētas dome un /pers. B/ 2001.gada 2.jūlijā noslēdza nomas līgumu, ar kuru pašvaldība iznomāja prasītājam uz vienu gadu zemes vienību /adrese/, individuālās apbūves veidošanai.

Zemes nomas līguma termiņu puses, 2003.gada 12.martā noslēdzot vienošanos, pagarināja līdz 2003.gada 28.jūnijam.

Saldus būvvalde 2003.gada 25.septembrī izsniedza /pers. B/ plānošanas un arhitektūras uzdevumu, bet 9.decembrī akceptēja dzīvojamās mājas /adrese/, tehnisko projektu, kas 10.decembrī saskaņots ar pašvaldības galveno arhitektu.

Savukārt 2004.gada 19.maijā Saldus būvvalde izsniedza /pers. B/ būvatļauju Nr.27-P dzīvojamās mājas /adrese/, celtniecībai.

Ar Saldus pilsētas domes 2004.gada 10.jūnija lēmumu Nr.8 /pers. B/ iznomāta zemes vienība /adrese/, individuālai apbūvei.

Saldus pilsētas dome un /pers. B/ 2004.gada 14.jūnijā noslēdza nomas līgumu Nr.546, ar kuru pašvaldība iznomāja ar apbūves tiesībām prasītājam uz vienu gadu zemes vienību /adrese/.

Ar Saldus pilsētas Zemes komisijas 2006.gada 10.februāra lēmumu (sēdes protokols Nr.2) noteikta dzīvojamās mājas jaunbūves /adrese/, uzturēšanai nepieciešamā zemes platība 1800 m^2 apmērā, bet ar Saldus būvvaldes 2007.gada 25.aprīļa lēmumu (protokols Nr.9) būvatļaujas Nr.27-P termiņš pagarināts līdz 2008.gada 31.decembrim.

Saldus novada būvvalde 2010.gada 3.martā atteikusi pagarināt izsniegtās būvatļaujas Nr.27-P termiņu, norādot, ka beidzies zemes nomas līguma termiņš.

Savukārt Saldus novada pašvaldība 2010.gada 27.maijā atteikusi pagarināt zemes vienības /adrese/, nomas līgumu, norādot, ka tā šobrīd ir valstij piekrītošā zeme, ar kuru pašvaldība nav tiesīga rīkoties.

Ar Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojumu Nr.297 (prot. Nr.27 42.§) „Par zemes vienību piederību vai piekritību valstij un nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda attiecīgās ministrijas vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" personā" noteikts, ka zemes vienība /adrese/, saglabājama valsts īpašumā un nododama Finanšu ministrijas valdījumā.

Prasītājs laika posmā no 2004. līdz 2008.gadam uz minētās zemes vienības ir uzcēlis divstāvu individuālo dzīvojamo ēku, bet to nevar nodot ekspluatācijā, tātad arī ierakstīt zemesgrāmatā, jo pašvaldība atteica pagarināt zemes nomas līgumu, bet būvvalde minētā iemesla dēļ atteica pagarināt būvatļaujas derīguma termiņu.

Strīdus īpašums kopš 2004.gada atrodas prasītāja labticīgā valdījumā un viņš par to līdz pat prasības celšanas tiesā dienai ir samaksājis nekustamā īpašuma nodokli.

[2] Ar Kurzemes apgabaltiesas 2010.gada 15.septembra spriedumu /pers. B/ prasība noraidīta.

[3] Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, ar 2012.gada 18.decembra spriedumu /pers. B/ prasību noraidīja.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[3.1] Atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās kārtību" 14.panta pirmās daļas 3.punktam ēkas līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu, ja tās uzceltas uz valstij vai pašvaldībai piederošas vai piekrītošas zemes, kas atbilstoši likumam piešķirta pastāvīgā lietošanā zemes reformas laikā.

Konkrētajā gadījumā zemes vienība /adrese/, zemes reformas laikā /pers. B/ nav piešķirta pastāvīgā lietošanā, tādēļ minētā tiesību norma nav

piemērojama.

[3.2] Pašvaldība 2001.gada 2.jūlijā un arī 2004.gada 14.jūnijā zemes nomas līgumu ar /pers. B/ noslēdza uz vienu gadu. Minētajos līgumos nav paredzētas tiesības nomniekam uz nomātās zemes celt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus.

[3.3] Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 6.pantam un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta ceturtajai daļai zemes vienība /adrese/, bija jāpatur pašvaldības rīcībā līdz zemes reformas pabeigšanai.

Zemes iznomāšana prasītājam individuālās apbūves veikšanai neatbilst likuma „Par pašvaldībām" 15.pantā norādītajām pašvaldības funkcijām.

Šādos apstākļos izsniegtā būvatļauja dzīvojamās mājas celtniecībai nevar radīt tiesisku pamatu īpašuma tiesību iegūšanai uz strīdus būvi.

[3.4] Atbilstoši Civillikuma 968.pantam uz zemes uzcelta ēka atzīstama par tās daļu.

Apelācijas instances tiesas ieskatā, šajā gadījumā būve /adrese/, nav atzīstama par patstāvīgu īpašuma objektu, jo tiesas sēdē netika konstatēts neviens no likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās kārtību" 14.panta pirmajā daļā minētajiem izņēmuma gadījumiem.

Apelācijas sūdzībā norādītajam apstāklim, ka strīdus īpašuma būvniecībā nav konstatētas patvaļīgas būvniecības pazīmes, šādā situācijā nav juridiskas nozīmes.

[3.5] Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 10.pantam privātpersona var paļauties, ka iestādes rīcība ir tiesiska un konsekventa. Iestādes kļūda, kuras pieļaušanā privātpersona nav vainojama, nedrīkst radīt privātpersonai nelabvēlīgas sekas.

Zemes nomas līgumu noslēgšanas un būvniecībai nepieciešamo dokumentu saņemšanas laikā /pers. B/ strādāja Saldus pašvaldībā, līdz ar to viņam nebija šķēršļu noskaidrot likuma noregulējumu par apbūves iespējām uz zemes /adrese/. Tā kā prasītājs to nav darījis, atbildība par sekām, kas radušās pretlikumīgo lēmumu pieņemšanas rezultātā, jāuzņemas viņam pašam. Šādos apstākļos atsaukšanās uz tiesiskās paļāvības principu nav pamatota.

[4] Par minēto spriedumu /pers. B/ iesniedzis kasācijas sūdzību, kurā lūdzis pārsūdzēto spriedumu atcelt šādu apsvērumu dēļ.

[4.1] Secinot, ka pašvaldības funkcijās neietilpst zemes piešķiršana individuālās apbūves vajadzībām, tiesa nepareizi iztulkojusi likuma „Par pašvaldībām" 15.pantu, jo šāds apgalvojums ir pretrunā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 3.panta 2.punktu un 4.panta ceturtās daļas 2.punktu, kas paredz tiesības piešķirt zemi lietošanā.

Pašvaldība zemi /adrese/, prasītājam nomā varēja piešķirt tikai pēc zemes vienības ierakstīšanas zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda. Minētā iemesla dēļ Saldus pilsētas domes 2001.gada 28.jūnija lēmums un 2004.gada 10.jūlija lēmums pēc tiesiskajām sekām ir traktējami kā lēmumi, ar kuriem zeme tika piešķirta pastāvīgā lietošanā. Šāds traktējums atbilst Administratīvā procesa likuma 10.panta noteikumiem. Turklāt prasītājs no 2001.gada maksā nekustamā īpašuma nodokli gan par zemi, gan par būvi, tādēļ viņš atzīstams par zemes pastāvīgo lietotāju.

[4.2] Atbilstoši Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 26.panta pirmajai daļai prasītājs pēc 2009.gada 31.augusta zaudēja zemes /adrese/, pastāvīgās lietošanas tiesības. Taču atbilstoši minētā likuma 26.panta otrajai un trešajai daļai no šī datuma viņš ieguva zemes nomas tiesības, kas uzskatāmas par nomas piespiedu attiecībām. Minētās attiecības turpina pastāvēt uz likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 3.punktā paredzētā pamata.

[4.3] Nepamatots ir apelācijas instances tiesas secinājums, ka nomas līgumos nomniekam nebija paredzētas tiesības uz nomātās zemes celt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus, jo šāds apgalvojums ir pretrunā ar minētajos līgumos atspoguļoto pušu gribu, kā arī ar pašvaldības turpmāko rīcību.

[4.4] Tiesa, izspriežot lietu, nav ņēmusi vērā judikatūru, jo Saldus novada iedzīvotāju analogas prasības pret Finanšu ministriju Kurzemes apgabaltiesa apmierinājusi, atzīstot prasītājiem īpašuma tiesības un būvēm, kas uzbūvētas uz valstij piekritīgās zemes (*sk. 2007.gada 5.jūlija spriedumu lietā Nr.C02046207 /pers. H/ prasībā pret Finanšu ministriju, 2007.gada 30.augusta spriedumu lietā Nr.C02043507 /pers. I/ prasībā pret Finanšu ministriju*).

Motīvu daļa

[5] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākās tiesas Civillietu departaments atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai.

[5.1] Lietā starp pusēm nav strīda par to, ka /pers. B/ ar 2001.gada 2.jūlija un 2004.gada 14.jūnija nomas līgumu iznomāta zeme /adrese/, bet 2004.gada 19.maijā dzīvojamās mājas celtniecībai izsniegta būvatļauja Nr.27-P, kuras derīguma termiņš beidzies 2009.gada 1.janvārī.

Tāpat nav strīda par to, ka pēc būvatļaujas saņemšanas /pers. B/ uz nomātās zemes /adrese/, ir uzbūvējis divstāvu dzīvojamo māju.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 6.panta pirmā daļa noteic, ka nekustamais īpašums šā likuma izpratnē ir nekustamā īpašuma objekts (zemes vienība vai būve) vai šo objektu kopība (zemes vienība un būve), kas saskaņā ar likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" normām atbilst pastāvīga nodalījuma prasībām [..].

Ar lietas materiāliem pievienoto plānu apstiprinās, ka ēku (būvju) īpašumam ar kadastra numuru /numurs/ /adrese/, izgatavots piesaistītās zemes vienības 0,1875 ha platībā robežu plāns, kas 2006.gada 21.martā reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

Būvatļaujas derīguma termiņā veikta strīdus būves kadastrālā uzmērīšana un dzīvojamā māja 2008.gada 8.augustā kā patstāvīgs īpašuma objekts reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ko apstiprina lietai pievienotā būves kadastrālās uzmērīšanas lieta Nr.84010030209001-01 un Valsts zemes dienesta kadastra izziņa Nr.11-06/K-0041334.

Minētajā izziņā norādīts, ka nekustamais īpašums ar kadastra numuru /numurs/ /adrese/, sastāv no būves (dzīvojamās mājas) ar kadastra apzīmējumu 8401 003 0209 001, kas atrodas uz zemes vienības ar kadastra numuru /numurs B/.

Tātad konkrētajā gadījumā Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma III, IV un V nodaļas izpratnē ir izveidots un Nekustamā īpašuma valsts

kadastra informācijas sistēmā reģistrēts jauns nekustams īpašums, kuram atbilstoši minētā likuma 62.pantam piešķirts kadastra numurs, bet tā sastāvā ietilpstošajai būvei saskaņā ar šī likuma 63.pantu piešķirts kadastra apzīmējums.

Par šī nekustamā īpašuma tiesisko valdītāju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts /pers. B/.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 3.panta trešajai daļai kadastra informācijas sistēma ir valsts informācijas sistēma, kas satur oficiālus kadastra datus. Tās pārzinis un turētājs ir Valsts zemes dienests [..].

Atbildētāja un trešā persona lietas iztiesāšanas laikā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējušas nedz strīdus īpašuma izveidošanu, nedz arī tā reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

Līdz ar to apelācijas instances tiesai nebija pamata apspriest jautājumu, vai būve /adrese/, atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.pantam uzskatāma par patstāvīgu īpašuma objektu, jo tā 2008.gada 8.augustā Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā jau reģistrēta kā patstāvīgs īpašuma objekts un šo faktu pārējie lietas dalībnieki likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējuši.

Minēto apsvērumu dēļ apelācijas instances tiesa nepamatoti šī panta noregulējumu attiecinājusi uz izskatāmās lietas apstākļiem.

[5.2] Zemes nomas līguma, ko Saldus novada pašvaldība 2001.gada 2.jūlijā noslēdza ar /pers. B/, 1.3.punkts noteic: „Zemes gabals iznomāts individuālās apbūves veidošanas vajadzībām", bet 2004.gada 14.jūnijā noslēgtā nomas līguma 1.5.punkts noteic: „Zemes gabals iznomāts ar apbūves tiesībām individuālās apbūves veidošanai".

Darījuma iztulkošana atbilstoši Civillikuma 1504.pantam sākas ar tajā lietoto vārdu nozīmes noskaidrošanu. Ja rodas šaubas par vārdu nozīmi, tad saskaņā ar Civillikuma 1505.pantu svarīga nozīme ir līdzēju izteiktajam vai citādi izrādītajam nodomam, ko puses ar šo darījumu gribējušas sasniegt.

Pamatots ir kasācijas sūdzībā minētais arguments, ka apelācijas instances tiesa šos darījumus ir iztulkojusi nepareizi, secinot, ka nomas līgumos neesot paredzētas tiesības nomniekam uz nomātās zemes celt ēkas, jo šāds iztulkojums neatbilst līgumu tekstā atspoguļotajai pušu gribai. Turklāt apbūves tiesību piešķiršanu apstiprina arī turpmākā pašvaldības institūciju un amatpersonu rīcība, proti, nomniekam tika izsniegts plānošanas un arhitektūras uzdevums, akceptēts dzīvojamās mājas tehniskais projekts un izdota būvatļauja dzīvojamās mājas /adrese/, celtniecībai, kā arī noteikta būves uzturēšanai nepieciešamā zemes platība.

Turklāt gan 2001.gada 2.jūlija, gan arī 2004.gada 14.jūnija nomas līguma 4.2.punkts noteic, ka pēc nomas līguma termiņa izbeigšanās nomniekam ir tiesības prasīt termiņa pagarināšanu.

[5.3] Administratīvā procesa likuma 10.pants, ar kuru pamatota apelācijas sūdzība par Kurzemes apgabaltiesas 2010.gada 15.septembra spriedumu, noteic, ka privātpersona var paļauties, ka iestādes rīcība ir tiesiska un konsekventa. Iestādes kļūda, kuras pieļaušanā privātpersona nav vainojama, nedrīkst radīt privātpersonai nelabvēlīgas sekas.

Tiesību doktrīnā norādīts: „Eiropas Padomes administratīvā procesa rokasgrāmatā, lai noskaidrotu, vai konkrētajā gadījumā tiesiskā paļāvība ir vai nav jāņem vērā, ieteikts atbildēt uz šādiem jautājumiem: 1) vai bija, uz ko paļauties (skaidri izteikts iestādes izteikums); 2) vai attiecīgā persona uz to tiešām paļāvās; 3) vai paļāvība ir aizsardzības vērta [..]. Izvērtējot, vai paļāvība ir aizsardzības vērta, tiek vērtēta paļāvības leģitimitāte, kā arī izdarīti samērīguma (lietderības) apsvērumi. Paļāvība ir tiesiska (leģitīma), un tā var tikt aizsargāta tikai tad, ja adresāts attiecīgā administratīvā akta vai uzziņas izdošanu nav panācis ar kādu prettiesisku vai vismaz negodprātīgu rīcību no savas puses. Paļāvība nav leģitīma, ja attiecīgā persona zināja, vai viņai vajadzēja zināt, ka attiecīgais akts ir prettiesisks vai, ja persona sniegusi nepatiesu vai nepilnīgu informāciju, viltojusi dokumentus, devusi kukuli vai citādi rīkojusies negodprātīgi, lai saņemtu attiecīgo administratīvo aktu [..]. Citiem vārdiem sakot, lai personas paļāvība būtu tiesiska un aizsargājama, personai jārīkojas tiesiski un godprātīgi" (*sk. ADMINISTRATĪVĀ PROCESA LIKUMA KOMENTĀRI. A un B daļa. Sagatavojis autoru kolektīvs. Dr.iur. J.Briedes zinātniskajā redakcijā. – Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2013, 167.-168.lpp.*).

Apelācijas instances tiesa atzina, ka šajā gadījumā atsaukšanās uz tiesiskās paļāvības principu nav pamatota, jo /pers. B/ neesot bijuši šķēršļi uzzināt likuma noregulējumu par dzīvojamās mājas būvniecības iespējām uz nomātās zemes /adrese/.

Minēto secinājumu tiesa saistījusi ar apstākli, ka zemes nomas līgumu noslēgšanas un būvatļaujas saņemšanas laikā /pers. B/ ar Saldus novada pašvaldību bija darba tiesiskajās attiecībās, tādēļ atbildība par sekām, kas radušās pretlikumīgo lēmumu pieņemšanas rezultātā, jāuzņemas pašam prasītājam.

Pamatots ir kasācijas sūdzībā norādītais arguments, ka minētais apstāklis pats par sevi neapstiprina, ka paļāvība nav leģitīma, jo apelācijas instances tiesa nav norādījusi, kā konkrēti izpaudusies /pers. B/, kurš pašvaldībā izpildīja informācijas tehnoloģiju speciālista pienākumus, prettiesiskā rīcība un negodprātība.

Tādējādi ir pamats uzskatīt, ka apelācijas instances tiesa, taisot spriedumu lietā, pieļāvusi gan materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu, gan arī procesuālo tiesību normu pārkāpumu, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

[6] Rezumējot iepriekš izklāstīto, Civillietu departaments secina, ka pārsūdzētais spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[7] Izpildot Civilprocesa likuma 458.panta otrās daļas prasības, /pers. B/ atmaksājama drošības nauda.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu un Civilprocesa likuma pārejas noteikumu 91.punktu, Augstākās tiesas Civillietu departaments

n o s p r i e d a

Atcelt Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2012.gada 18.decembra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Kurzemes apgabaltiesā.

Atmaksāt /pers. B/ drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro*, 57 centi).
Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnesis A.Keišs

Tiesnese I.Garda

Tiesnese M.Zāģere