NORAKSTS
Lieta Nr.A42557208
AA43-0026-12/9

SPRIEDUMS
Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2012.gada 10.februārī

Administratīvā apgabaltiesa šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja S.Liniņa,
tiesneši I.Amona un V.Poķis,

piedaloties pieteicējas sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BL Īpašumi" pārstāvjiem *M.M.* un *A.K.*, atbildētājas Jūrmalas pilsētas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes Jūrmalas pilsētas domes pārstāvim *E.P.*,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz SIA „BL Īpašumi" pieteikumu par mantisko zaudējumu atlīdzināšanu, sakarā ar SIA „BL Īpašumi" apelācijas sūdzību par Administratīvās rajona tiesas 2010.gada 9.februāra spriedumu daļā.

Aprakstošā daļa

[1] 2007.gada 1.oktobrī SIA „BL Īpašumi" iesniedza iesniegumu Jūrmalas pilsētas domei ar lūgumu piešķirt adresi jaunceļamai ēkai ar kadastra numuru 1300 007 7501 0001. Iesniegumā norādīts, ka adrese nepieciešama, lai ierakstītu jaunbūvi zemesgrāmatā kā ēku īpašumu.

[2] 2008.gada 17.janvārī Jūrmalas pilsētas dome pieņēma lēmumu Nr.20 (protokols Nr.1) (turpmāk - Lēmums), ar kuru nolēma SIA „BL Īpašumi" iesniegumu par adreses piešķiršanu noraidīt.

[3] 2008.gada 15.februārī Administratīvajā rajona tiesā saņemts SIA „BL Īpašumi" (turpmāk - pieteicēja) pieteikums par Lēmuma atcelšanu un labvēlīga administratīvā akta izdošanu. Pieteikums pamatots ar turpmāk minēto.

[3.1] 2004.gada 10.martā pieteicēja un Jūrmalas pilsētas dome noslēdza zemes nomas līgumu Nr.1.1-16.3/167, ar kuru Jūrmalas pilsētas dome iznomāja pieteicējai zemes gabalu Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19. Nomas līguma nosacījumi paredz, ka pieteicēja uz nomātā zemes gabala veiks daudzfunkcionāla viesnīcu un biroja ēku kompleksa celtniecību.

[3.2] 2007.gada septembrī nomātajā zemes gabalā tika pabeigti daudzfunkcionālā viesnīcu un biroja ēku kompleksa nulles cikla būvniecības

darbi un 26.septembrī Valsts zemes dienests izdeva būves kadastrālās uzmērīšanas lietu (pamatiem).

[3.3] Saskaņā ar Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumu Nr.182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu" 7.punktu, lai uzsāktu jaunbūves noteikšanas procesu, ierosinātājs Valsts zemes dienestā iesniedz cita starp arī pašvaldības lēmumu par adreses piešķiršanu.

Savukārt Ministru kabineta 2002.gada 27.augusta noteikumi Nr.384 „Adresācijas noteikumi" (turpmāk – Noteikumi Nr.384) sabiedriskās pārvaldes kārtības nodrošināšanai nekustamo īpašumu uzskaites un pārraudzības jomā paredz pašvaldības pienākumu izdot lēmumu par adreses piešķiršanu. Bez minētā lēmuma nav iespējama nekustamā īpašuma noteikšana kadastra reģistrā un reģistrācija zemesgrāmatā, kas savukārt pieteicējai var nodarīt mantisku zaudējumu.

[4] Rakstveida paskaidrojumos Administratīvajai rajona tiesai Jūrmalas pilsētas dome (turpmāk - Dome) norādīja, ka atbilstoši likuma „Par pašvaldībām" 34.panta otrai daļai lēmums ir pieņemts, ja par to nobalso vairāk nekā puse no klātesošajiem domes deputātiem, ja likumā nav paredzēts savādāk. Savukārt minētā panta trešā daļā noteic, ja par lēmuma projektu nav saņemts nepieciešamais balsu skaits, lēmuma projekts ir noraidāms. Šādā gadījumā lēmuma projektu var iesniegt domei atkārtotai izskatīšanai, ievērojot likuma „Par pašvaldībām" 33.panta noteikumus. Līdz ar to administratīvais process pieteicējas administratīvajā lietā nav pabeigts, jo Dome nav pieņēmusi gala lēmumu - administratīvo aktu.

[5] 2010.gada 19.janvārī Administratīvajā rajona tiesā saņemti pieteikuma papildinājumi, kuros izteikts prasījums par zaudējumu Ls 292 678,05 apmērā, kas nodarīti Domes prettiesiskās rīcības rezultātā, atlīdzināšanu.

Pieteikuma papildinājumos norādīts, ka zaudējumus veido:

[5.1] AS „Baltic International Bank" samaksātie procenti par kredīta, kurš tika ņemts daudzfunkcionālā viesnīcas un biroja ēku kompleksa jaunbūves projekta realizācijai, lietošanu EUR 371 446,34 (Ls 261 053,97) apmērā par laika periodu, kad Domes vainas dēļ projekta realizācija bija pakļauta piespiedu dīkstāvei - no 2007.gada 17.augusta līdz 2009.gada 24.jūlijam.

[5.2] Zemes gabala nomas maksa saskaņā ar 2004.gada 10.marta zemes nomas līgumu par periodu no 2007.gada jūnija līdz 2008.gada oktobrim Ls 20 207,52.

[5.3] Nekustamā īpašuma nodoklis par zemes gabalu no 2007.gada maija līdz 2008.gada decembrim Ls 11 416,56 apmērā.

[6] Ar Administratīvās rajona tiesas 2010.gada 9.februāra spriedumu pieteikums apmierināts daļēji: konstatēts, ka Dome, izdodot 2009.gada 29.janvāra administratīvo aktu par adreses piešķiršanu pieteicējas jaunbūvei – daudzfunkcionālajam viesnīcu un ēku kompleksam Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19, ir pieļāvusi procesuālu pārkāpumu, bet pārējā daļā pieteikums par mantiskā

zaudējuma Ls 292 678,05 atlīdzinājumu noraidīts. Spriedums pamatots ar turpmāk minēto.

[6.1] 2009.gada 29.janvārī Dome pieņēma lēmumu Nr.41 (protokols Nr.2, 21.punkts), ar kuru daudzfunkcionālam viesnīcu un biroja ēku kompleksam (pamati) noteikta adrese Jūrmala, Dārzkopības iela 19.

Lietā ir strīds par to, vai apstāklis, ka Dome minēto lēmumu izdeva tikai 2009.gada 29.janvārī, ir atzīstams par procesuālu pārkāpumu, kas radījis būtisku pieteicējas tiesisko interešu aizskārumu kā rezultātā pieteicējai ir radušies zaudējumi.

[6.2] Pārbaudot Lēmuma motivāciju, tiesa secināja, ka Dome bez pamatojuma ir atteikusies izdot pieteicējai labvēlīgu administratīvo aktu. Tā kā adreses piešķiršanas kārtību līdz 2009.gada 1.oktobrim reglamentēja Noteikumi Nr.384 un minētajos noteikumos nav noteikts termiņš, kādā pašvaldības domei ir jāpieņem lēmums par adreses piešķiršanu (jāizdod administratīvais akts), lēmums par adreses piešķiršanu ir jāpieņem saskaņā ar Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 64.panta pirmo daļu viena mēneša laikā no iesnieguma saņemšanas dienas.

Iesniegums Jūrmalas pilsētas Būvvaldē saņemts 2007.gada 1.oktobrī, līdz ar to termiņš administratīvā akta izdošanai ir 2007.gada 1.novembris. Līdz ar to tiesa secināja, ka Dome nav ievērojusi likumā noteikto lēmuma pieņemšanas termiņu un šāda Domes rīcība ir atzīstama par prettiesisku.

Turklāt, ievērojot to, ka pieteicējas pieprasītais labvēlīgais administratīvais akts izdots tikai 2009.gada 29.janvārī, t.i., ar gandrīz 15 mēnešu nokavēšanos, tiesa minēto procesuālo pārkāpumu atzina par tādu, kas radījis būtisku pieteicējas tiesību un tiesisko interešu aizskārumu, jo pieteicējai ilgstoši bez pamatojuma netika izdots labvēlīgs administratīvais akts.

[6.3] No Valsts pārvaldes iestāžu nodarīto zaudējumu atlīdzināšanas likuma 6.panta pirmās daļas izriet, ka starp iestādes prettiesisko faktisko rīcību un nodarītajiem zaudējumiem ir jāpastāv cēloņsakarībai. Proti, izskatāmajā gadījumā ir izvērtējams vai tieši Domes pieļautais procesuālais pārkāpums, tikai 2009.gada 29.janvārī izdodot administratīvo aktu, ar kuru pieteicējas jaunbūvei piešķirta adrese, ir radījis pieteicējai mantiskos zaudējumus.

Izvērtējusi lietas apstākļus, tiesa par nepamatotu atzina pieteicējas prasījumu par mantiskā zaudējuma atlīdzinājumu, kas radies saistībā ar zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksas samaksu. Atbilstoši zemes nomas līguma nosacījumiem, pieteicējai nekustamā īpašuma nodokļa un zemes nomas maksājumi jāveic neatkarīgi no tā, vai pieteicēja uz zemes gabala uzceltās būves un ēkas ir reģistrējusi zemesgrāmatā uz sava vārda vai nav. Tādējādi apstāklis, ka Dome likumā noteiktā termiņā nav izdevusi administratīvo aktu, piešķirot adresi pieteicējas jaunbūvei – daudzfunkcionālu viesnīcu un biroja ēku kompleksam (pamatiem) Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19, kā dēļ pieteicējai nebija iespējams reģistrēt jaunbūvi zemesgrāmatā uz sava vārda, nav ietekmējis ne minēto maksājumu apmēru, ne samaksas termiņu.

[6.4] Pieteicēja nepamatoti prasa zaudējumu atlīdzinājumu par laika periodu no 2007.gada 17.augusta līdz 2007.gada 1.novembrim, kad pieteicēja vēl nebija

lūgusi Domi piešķirt adresi jaunbūvei. Ievērojot, ka Dome lēmumu, ar kuru piešķirta adrese pieteicējas jaunbūvei, pieņēma 2009.gada 29.janvārī, pieteicēja nepamatoti prasa zaudējumu atlīdzinājumu par laika periodu no 2009.gada 29.janvāra līdz 2009.gada 24.jūlijam.

[6.5] Pieteicēja nav pamatojusi tieši kādā veidā pieteicējai radušies zaudējumi maksājot procentus bankā par kredīta izmantošanu un kā tas ir saistīts ar Domes rīcību, neizdodot administratīvo aktu par adreses piešķiršanu pieteicējas jaunbūvei.

Valsts pārvaldes iestāžu nodarīto zaudējumu atlīdzināšanas likuma (turpmāk – Atlīdzināšanas likums) 11.panta pirmā daļa noteic, ka mantiskā zaudējuma atlīdzinājuma tiesiskais pamats un apmērs tiek pierādīts ar APL noteiktajiem pierādīšanas līdzekļiem.

Tiesas sēdē pieteicēja paskaidroja, ka sakarā ar adreses piešķiršanu nebija iespējams reģistrēt nekustamo īpašumu zemesgrāmatā, līdz ar ko nebija iespējams to ieķīlāt un saņemt kredītu turpmākai celtniecībai, taču pieteicēja nav iesniegusi tiesā pierādījumus, kas apliecinātu šādus kredīta saņemšanas nosacījumus. Tādējādi tiesa nesaskatīja tiešu cēloņsakarību starp Domes rīcību nepiešķirot pieteicējas jaunbūvei adresi un zaudējumiem, kas pieteicējai radušies veicot procentu maksājumus bankā par kredīta izmantošanu.

[7] Par Administratīvās rajona tiesas 2010.gada 9.februāra spriedumu pieteicēja iesniedza apelācijas sūdzību, lūdzot atcelt spriedumu daļā, ar kuru noraidīts pieteikums daļā par mantiskā zaudējuma atlīdzināšanu Ls 292 678,05 apmērā. Apelācijas sūdzība pamatota ar turpmāk minēto.

[7.1] Pieteicēja daudzfunkcionālā viesnīcu un biroja ēku kompleksa celtniecības pirmās kārtas realizācijai saņēma aizdevumu no AS „Baltic International Bank". Jaunbūves reģistrēšana zemesgrāmatā un pirmās hipotēkas nostiprināšana par labu bankai bija obligāts nosacījums tālākai klienta objekta būvniecības finansēšanai, to apliecina banka 2010.gada 26.februāra vēstulē Nr.13-1/0515.

[7.2] Pirmā aizdevuma daļa tika piešķirta būvniecības procesam līdz noteiktai stadijai – nulles cikla pabeigšanai, kurā ietilpst ēkas pamatu izbūve. Šajā stadijā saskaņā ar likumu „Par nekustamo īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatā" būve ir sasniegusi stāvokli, kas atbilst patstāvīga nodalījuma prasībām un to ir iespējams ierakstīt zemesgrāmatā. Līdz tam jaunbūve vienīgi atrodas juridiskās personas bilancē, kas pati par sevi nerada īpašuma tiesības.

Līdz īpašuma reģistrēšanai zemesgrāmatā būves faktiskais īpašnieks nebauda Civillikumā noteiktās īpašnieka priekšrocības rīkoties ar īpašumu, tajā skaitā to ieķīlāt, reģistrējot hipotēku. Tātad ar likumu ir nodibināta kārtība, kādā ir iespējams ieķīlāt objektu, līdz ar to dodot iespēju objekta būvniecību kreditējošai bankai nodrošināt aizdevumu.

Lai īpašumu ierakstītu zemesgrāmatā viens no obligātajiem priekšnosacījumiem ir adreses piešķiršanas objekta, kas ir tās pašvaldības kompetencē, kuras teritorijā atrodas objekts. Līdz ar Domes nepamatoti ieilgušo vicināšanos pildīt likumā noteikto, vienlaicīgi strauji izmainoties ekonomiskajam

stāvoklim un investīciju videi valstī, pieteicējai vairs nebija iespējams realizēt iecerēto projektu.

[7.3] Nav ņemta vērā pieteicējas iesniegtā sarakste ar Domi un sūdzības Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrijai, kurās vairākkārt ir norādīts, ka pašvaldības rīcība rada pieteicējai zaudējumus, jo objekts atrodas dīkstāves stāvoklī, kam par iemeslu ir nespēja rast objektam tālāko finansējumu dēļ tā, ka objekts nav reģistrēts zemesgrāmatā un nav iespējams reģistrēt hipotēku, kas ir nosacījums tālākai finansējuma saņemšanai.

[7.4] Tiesa nav ievērojusi objektīvās izmeklēšanas principu. APL 150.panta ceturtā daļa paredz, ja administratīvā procesa dalībnieku iesniegtie pierādījumi nav pietiekami, tiesa savāc tos pēc savas iniciatīvas. Jāsecina, ka sākotnēji tiesa ir uzskatījusi, ka pierādījumi ir pietiekami, lai uzsāktu lietas izskatīšanu pēc būtības, bet spriedumā norādīja, ka pieteicēja nav iesniegusi tiesā pierādījumus.

[7.5] Tiesa nav ņēmusi vērā, ka pieteicēja šajā gadījumā nevis vienkārši nomā zemi un rīkojas ar to pēc saviem ieskatiem, bet ir noslēgusi nomas līgumu ar noteiktu mērķi, kura realizācijā savi pienākumi ir arī iznomātājam un pirmkārt t.i. nepasliktināt nomnieka tiesības. Nomniekam ir tiesības uz zemes gabala uzbūvēt attiecīgu objektu, bet iznomātājam ir ar līgumu un ar likumu uzlikts pienākums kā zemes gabala īpašniekam veikt formālas darbības likumā noteiktos termiņos, lai nomnieks var realizēt savas nomas tiesības, uzbūvēt ēku un kļūt par pilntiesīgu ēku īpašnieku, ierakstot tās zemesgrāmatā. Tiesa ir konstatējusi, ka iznomātājs ir pieļāvis procesuālu pārkāpumu, kas savukārt radījis būtisku pieteicējas tiesību un tiesisko interešu aizskārumu, liedzot nomniekam realizēt savas līgumā noteiktās darbības, tādējādi pasliktinot nomnieka tiesības.

Līdz ar ko pilnīgi nepamatots ir tiesas viedoklis, ka pieteicējai kā nomniekam minētie maksājumi ir jāveic neatkarīgi no tā vai pieteicēja uz zemes gabala uzceltās būves un ēkas ir reģistrējusi zemesgrāmatā uz sava vārda vai nav.

[7.6] Dome ar lielu vilcināšanos bija pieņēmusi lēmumu par adreses noteikšanu pieteicējas objektam Dārzkopības ielā 19, taču ar šo lēmumu netika sasniegts pieteicējas mērķis – būves nostiprināšana zemesgrāmatā.

Tūlīt pēc Domes pozitīvā lēmuma pieteicēja vērsās Jūrmalas domē, lai saņemtu piekrišanu būves nostiprināšanai zemesgrāmatā, taču tā netika izsniegta nemotivējot atteikumu. No lietas materiāliem ir redzams, ka pieteicēja iesniedza dokumentus zemesgrāmatā bez attiecīgā dokumenta, bet ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas tiesneša 2009.gada 3.aprīļa lēmumu nostiprinājums tika atstāts bez ievērības. Pēc zemesgrāmatas tiesneša atteikuma pieteicēja vairākkārt vērsās Jūrmalas pilsētas domē ar iesniegumiem piekrišanas saņemšanai, taču tāpat kā iepriekš ar adreses piešķiršanu Dome vilcinājās bez jebkāda pamata.

Iznomātāja piekrišana būves nostiprināšanai zemesgrāmatā ir formāls Domes lēmumu par adreses piešķiršanu pavadošais dokuments, kura izsniegšanai nav nepieciešams atsevišķs lēmums. Domei šī kārtība bija zināma, jo tā ir noteikta normatīvajos aktos.

[8] Dome rakstveida paskaidrojumos norāda, ka apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu un noraidāmu tālāk norādīto argumentu dēļ.

[8.1] Saskaņā ar APL 97.pantu, nosakot mantiskā zaudējuma un personiskā kaitējuma priekšnosacījumus un atlīdzinājuma apmēru, piemēro civiltiesību principus, ja likumā nav noteikts citādi. Civilprocesa likuma 93.pants paredz, ka pierādīšanas pienākums vispirms gulstas uz prasītāju. Apstāklis, ka pieteicēja ir iesniegusi bankas izziņas par kredīta procentu nomaksu, pats par sevi nav pierādījums tam, ka atbildētāja, nepiešķirot adresi likumā noteiktajā termiņā nekustamajam īpašumam Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā, ir radījusi pieteicējai zaudējumus. Proti, pieteicējai būtu pienākums maksāt bankas procentus arī tad, ja Dome pieņemtu lēmumu par adreses piešķiršanu likumā noteiktajos termiņos. Bez tam lēmuma nepieņemšana par adreses piešķiršanu neliedza pieteicējai turpināt būvniecību.

[8.2] Attiecībā par zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem norādāms, ka zemes nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis pieteicējai jāmaksā saskaņā ar 2004.gada 10.martā noslēgto zemes nomas līgumu Nr.1.1.-16.3/167. Ja pieteicēja uzskata, ka minētais līgums netiek ievērots, tai ir tiesības vērsties tiesā civiltiesiskā kārtībā.

[8.3] Tā kā Dome 2009.gada 29.janvārī ir pieņēmusi pieteicējai labvēlīgu administratīvo aktu, mantiskie zaudējumi, kas pieteicējai radušies pēc 2009.gada 29.janvāra, nav attiecināmi uz šo administratīvo lietu.

[9] 2011.gada 11.oktobrī Administratīvajā apgabaltiesā saņemti prasījuma par mantisko zaudējumu atlīdzinājumu precizējumi, kuros norādīts, ka prasījuma summa ir Ls 568 154,49, ko veido bankai samaksātie procenti par periodu no 2007.gada 1.novembra līdz 2009.gada 24.jūlijam – Ls 236 628,96; zemes gabala nomas maksa no 2007.gada 1.novembra līdz 2009.gada jūlijam Ls 35 862,60; nekustamā īpašuma nodoklis par zemes gabalu no 2007.gada 1.novembra līdz 2009.gada jūlijam Ls 13 289,70; objekta konservācijas izdevumi 2008.gadā un uzturēšana 2009., 2010.gadā kopā Ls 27 373,22; īpašuma vērtības samazinājums Ls 255 000, kas radies laika periodā no 2007.gada līdz 2011.gada maijam. Prasījums pamatots ar tālāk minēto.

[9.1] Pieteicēja ir veikusi nekustamā īpašuma Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19 tirgus novērtējumu uz 2007.gada 2.augustu, kad darbi tika uzsākti, un uz 2009.gada 1.jūliju, kad Dome izsniedza piekrišanu jaunbūves reģistrācijai zemesgrāmatā.

Nekustamā īpašuma - viesnīcas un biroja ēku kompleksa Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19 tirgus vērtība pie nosacījuma, ka īpašums ir reģistrēts zemesgrāmatā, 2007.gada 1.augustā ir Ls 1 110 000, savukārt uz 2009.gada 1.jūliju, tā vairs ir tikai Ls 313 500. Minētais pierāda, ka laika periodā, kad Dome prettiesiski nepiešķīra adresi jaunbūvei, nekustamā īpašuma vērtība ievērojami samazinājās (Ls 796 500), tādējādi radot pieteicējai tiešus zaudējumus.

Saskaņā ar tirgus novērtējumu uz 2011.gada 5.maiju nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir Ls 855 000. Šobrīd īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot ar 2007.gadu, ir Ls 255 000.

[9.2] Būvniecības turpināšana pēc ēkas pamatu izbūves pabeigšanas bija iespējama tikai, saņemot papildus finansējumu no bankas vai, tā kā sabiedrības dalībnieki paši nevarēja finansēt būvniecību – pārdodot īpašumu.

Objekta tālākai finansēšanai vai pārdošanai pieteicēja veica investora piesaistes pasākumus. Lielbritānijas investīciju uzņēmums „MCI Invest LLP" 2007.gada 5.maija nodomu vēstulē izteica gatavību iegādāties jaunbūvi ar pilnībā pabeigtu pamatu izbūvi un reģistrāciju zemesgrāmatā par EUR 4 500 000. Diemžēl ar 2008.gada 2.oktobra vēstuli šis uzņēmums savu piedāvājumu atsauca, jo pieteicēja nebija varējusi reģistrēt objektu zemesgrāmatā.

Ņemot vērā, ka jaunbūvi nevarēja ierakstīt zemesgrāmatā, 2007., 2008.gadā, līdz pat 2009.gada vidum nebija iespējams īpašumu ne pārdot, ne turpināt tā būvniecību.

[9.3] Nomas maksu par zemi, kā arī nekustamā īpašuma nodokli sabiedrībai nebūtu jāmaksā, ja objektu būtu izdevies pārdot 2007. vai 2008.gadā.

[9.4] Pieteicējai radās neplānoti papildus izdevumi saistībā ar objekta iekonservēšanu, kas bija nepieciešama, jo nebija iespējams turpināt būvniecību. 2008.gada 28.martā pieteicēja noslēdza vienošanos ar objekta būvdarbu veicēju SIA „DGS" par objekta konservāciju par kopējo summu Ls 4502,22. 2008.gada 27.novembrī puses noslēdza vienošanos par iekonservētā objekta uzturēšanu, 2009.gadā samaksājot par to Ls 11 292, 2010.gadā Ls 11 579, kopā Ls 27 373,22.

[10] Tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis apelācijas sūdzību uzturēja un lūdza pieteikumu apmierināt. Atbildētājas pārstāvis apelācijas sūdzību neatzina, norādot, ka pieteicējai nav tiesību apelācijas instancē izteikt jaunus prasījumus par zaudējumu atlīdzību par objekta konservāciju un tirgus vērtības samazinājumu.

Motīvu daļa

[11] Pārbaudījusi lietas materiālus un noklausījusies procesa dalībnieku paskaidrojumus, Administratīvā apgabaltiesa atzīst, ka apelācijas sūdzība ir daļēji pamatota un pieteikums par zaudējumu atlīdzinājumu ir apmierināms daļēji.

[12] Tālāk norādīto argumentu dēļ daļēji ir pamatots atbildētājas pārstāvja arguments, ka pieteicēja apelācijas instancē ir izteikusi jaunus prasījumus, kādus nav izskatījusi pirmās instances tiesa.

Saskaņā ar APL 302.panta pirmo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās. Panta otrā daļa noteic, ka apelācijas instances tiesa

izskata tikai tos prasījumus, kuri izskatīti pirmās instances tiesā. Panta trešā daļa paredz, ka par jauniem prasījumiem nav uzskatāmi šā likuma 294.pantā minētie gadījumi.

APL 294.panta pirmā daļa noteic, ka apelācijas sūdzībā nedrīkst grozīt pieteikuma priekšmetu vai pamatu, ietvert jaunus prasījumus, kas nav pieteikti pirmās instances tiesā. Par jaunu prasījumu neuzskata: 1) prasījuma precizēšanu; 2) acīmredzamu kļūdu izlabošanu pieteikumā; 3) prasību atlīdzināt mantas vērtību sakarā ar prasītās mantas atsavināšanu, zaudēšanu vai izmaiņām tās sastāvā; 4) prasījumu kopējās summas robežās grozīt šīs summas sastāvdaļas; 5) prasījuma atzīt tiesības grozīšanu uz prasījumu atjaunot aizskartās tiesības lietas gaitā mainījušos apstākļu dēļ (APL 294.panta otrā daļa).

Pirmās instances tiesas precizētais pieteicējas pieteikuma priekšmets atbilstoši APL 184.panta otrajai daļai ir pieteikums par administratīvā akta izdošanas procesā pieļauta procesuālā pārkāpuma konstatēšanu, ja tas radījis būtisku personas tiesību vai tiesisko interešu aizskārumu un ir nepieciešams atlīdzinājuma pieprasīšanai, kā arī prasījums par mantisko zaudējumu atlīdzinājumu Ls 292 678,05 apmērā, kas atbilst pieteikumam par labvēlīga administratīvā akta izdošanu. Šādā apjomā lietu izskatījusi pirmās instances tiesa.

Apelācijas sūdzību iesniedza pieteicēja par pirmās instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru noraidīts prasījums par mantisko zaudējumu atlīdzinājumu, lūdzot šo prasījumu apmierināt.

Tādējādi pieteicēja apelācijas sūdzībā nav grozījusi pieteikuma priekšmetu.

Attiecībā par jaunu prasījumu ietveršanu apelācijas sūdzībā Administratīvā apgabaltiesa konstatē, ka pieteicēja pirms lietas izskatīšanas pēc būtības pabeigšanas apelācijas instancē ir grozījusi prasījuma apmēru, lūdzot atlīdzināt Ls 568 154,49. Minētais ir vērtējams kā jauna prasījuma izvirzīšana (*sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta (turpmāk – Senāts) 2008.gada 4.jūlija lēmuma lietā Nr.SKA-518/2008 20.punktu*). Līdz ar to Administratīvā apgabaltiesa, ievērojot APL 294.pantā un 304.pantā noteikto, vērtēs prasījumu par zaudējumu atlīdzinājumu tādā apmērā, kādā tas tika vērtēts pirmās instances tiesā.

Pieteicēja apelācijas sūdzībā papildus pirmās instances tiesā norādītajām prasījuma summas sastāvdaļām, ko veido bankas procenti par kredīta lietošanu, zemes nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis, norādījusi arī jaunas sastāvdaļas, kuras veido jaunbūves konservācijas izdevumi un īpašuma vērtība samazinājums. Apgabaltiesas ieskatā šāda sastāvdaļu papildināšana ir pieļaujama, nemainot prasījuma apmēru atbilstoši APL 294.panta otrās daļas 4.punktam, līdz ar to jaunu zaudējumus veidojošo sastāvdaļu norādīšana ir vērtējama kā apelācijas sūdzības papildinājumi, jo tā rezultātā nemainās ne pieteikuma priekšmets – zaudējuma atlīdzinājums, ne pieteikuma pamats – iestādes prettiesiskā rīcība.

Tādējādi Administratīvā apgabaltiesa uzskata, ka tiesai ir jāvērtē arī papildus iesniegtie argumenti un pierādījumi par mantiskajiem zaudējumiem, ko

veido jaunbūves konservācijas izdevumi un īpašuma vērtības samazinājums, ievērojot pirmās instances tiesā prasīto zaudējumu atlīdzinājuma apmēru.

[13] APL 92.pants paredz, ka ikviens ir tiesīgs prasīt atbilstīgu atlīdzinājumu par mantiskajiem zaudējumiem vai personisko kaitējumu, arī morālo kaitējumu, kas viņam nodarīts ar administratīvo aktu vai iestādes faktisko rīcību.

Pieteicēja lūdz atlīdzināt šādus mantiskos zaudējumus:

1) bankai samaksātie procenti par kredīta lietošanu par periodu no 2007.gada 1.novembra līdz 2009.gada 24.jūlijam – Ls 236 628,96;

2) zemes gabala nomas maksa no 2007.gada 1.novembra līdz 2009.gada jūlijam Ls 35 862,60;

3) nekustamā īpašuma nodoklis par zemes gabalu no 2007.gada 1.novembra līdz 2009.gada jūlijam Ls 13 289,70;

4) objekta konservācijas izdevumi 2008.gadā un uzturēšanas izdevumi 2009., 2010.gadā kopā Ls 27 373,22;

5) īpašuma vērtības samazinājums Ls 255 000, kas radies laika periodā no 2007.gada līdz 2011.gada maijam.

[14] Atlīdzināšanas likuma 4.panta pirmā daļa noteic, ka iestāde zaudējumu var nodarīt ar darbību, izdodot prettiesisku administratīvo aktu vai veicot prettiesisku faktisko rīcību, vai arī ar bezdarbību, ja iestādei bija pienākums rīkoties, bet tā prettiesiski nav rīkojusies.

Atlīdzināšanas likuma 6.panta pirmā daļa paredz, ka tiesības uz zaudējuma atlīdzinājumu rodas, ja starp iestādes prettiesisko rīcību un cietušajam nodarīto zaudējumu pastāv tieša cēloņsakarība - objektīva saikne starp iestādes rīcību un tās radītajām laika ziņā sekojošām zaudējumu nodarošām sekām, proti, minētā rīcība rada un nosaka šo seku iestāšanās reālu iespēju un ir galvenais faktors, kas nenovēršami radījis šīs sekas; bet otrā daļa - cēloņsakarība nepastāv gadījumā, kad tāds pats zaudējums būtu radies arī tad, ja iestāde būtu rīkojusies tiesiski.

Mantiskais zaudējums Atlīdzināšanas likuma izpratnē ir katrs mantiski novērtējams pametums, kas cietušajam radies iestādes prettiesiska administratīvā akta vai prettiesiskas faktiskās rīcības dēļ (7.panta pirmā daļa).

Tādējādi, lai konstatētu zaudējumu atlīdzības tiesisko pamatu, ir jākonstatē:

1) valsts pārvaldes prettiesiska rīcība;

2) zaudējuma/kaitējuma esamība un to konkrēts apmērs;

3) cēlonisks sakars starp prettiesisku rīcību un zaudējumu (kaitējumu).

Ar spēkā stājušos Administratīvās rajona tiesas 2010.gada 9.februāra spriedumu konstatēts, ka Dome, izdodot 2009.gada 29.janvāra administratīvo aktu par adreses piešķiršanu pieteicējas jaunbūvei – daudzfunkcionālajam viesnīcas un biroja ēku kompleksam Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19, ir pieļāvusi procesuālu pārkāpumu. No sprieduma izriet, ka procesuālais pārkāpums

izpaudies Domes prettiesiskā rīcībā - likumā noteiktā lēmuma pieņemšanas termiņa neievērošanā.

Līdz ar to tālāk noskaidrojams, vai ir konstatējami pieteicējas norādītie zaudējumi un vai tie ir radušies cēloniskā sakarā ar Domes prettiesisko rīcību.

Ja zaudējumu atlīdzības tiesiskais pamats tiek konstatēts, tiesai jānosaka zaudējumu un zaudējumu atlīdzinājuma apmērs atbilstoši Atlīdzināšanas likuma II nodaļai.

[15] No lietas materiāliem izriet, ka saskaņā ar 2007.gada 16.augustā noslēgto kredīta līgumu Nr.13/59/07-403 AS „Baltic International Bank" piešķīra pieteicējai kredītu EUR 2 700 000 apmērā jaunbūves Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19 celtniecībai (*lietas 104.lapa*). Par kredīta lietošanu pieteicējai saskaņā ar minēto līgumu bankai jāmaksā 8 % gadā, kredīta dzēšanas termiņš noteikts 2009.gada 31.augusts (*lietas 1.pielikuma 225.lapa*).

No minētā Administratīvā apgabaltiesa secina, ka pieteicējas norādītie zaudējumi - procentu maksājumi bankai nepastarpināti izriet no pašas pieteicējas saistībām ar banku, nevis ar Domes rīcību.

Pieteicēja norāda, ka šos bankas procentu maksājumus uzskata par nelietderīgiem, jo Domes rīcības dēļ jaunbūvi (pamatus) nevarēja savlaicīgi ierakstīt zemesgrāmatā un uz jauno īpašumu nostiprināt hipotēku, lai varētu saņemt nākamo aizdevumu būvniecības turpināšanai.

Apgabaltiesas ieskatā pieteicējas viedoklis par procentu maksājumu nelietderīgumu nav objektīvs apstāklis, kas pierāda saikni starp iestādes rīcību un pieteicējas pienākumu maksāt bankai procentus par kredīta lietošanu, jo Domes rīcība konkrētajā gadījumā nav atzīstama par galveno faktoru, kas nenovēršami radīja šīs sekas – pieteicēja pienākumu maksāt bankas procentus. Galvenais faktors tomēr paliek pieteicējas noslēgtais kredītlīgums ar banku, kurā noteiktās saistības būtu izpildāmas arī gadījumā, ja Dome lēmumu par adreses piešķiršanu būtu pieņēmusi likumā noteiktajā viena mēneša termiņā.

[16] Līdzīgi secinājumi ir izdarāmi arī par pieteicējas norādītajiem zaudējumiem – zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem.

No lietas materiāliem izriet, ka 2004.gada 10.martā pieteicēja ar Domi noslēdza zemes nomas līgumu Nr.1.1-16.3/167, ar kuru pieteicējai iznomāts zemes gabals Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19, viesnīcas, tirdzniecības centra un atpūtas kompleksa izveidošanai. Saskaņā ar minēto līgumu pieteicējai jāmaksā Domei nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis (*lietas 6.-8.lapa*).

Tādējādi minētie izdevumi pieteicējai ir tiešā cēloniskā sakarā ar pieteicējas noslēgto zemes nomas līgumu, nevis ar Domes rīcību, jo līgumā noteiktās saistības neietekmē Domes lēmums jautājumā par adreses piešķiršanu.

Pieteicēja apelācijas sūdzībā norāda, ka Dome ir pārkāpusi nomas līguma noteikumu – nepasliktināt nomnieka tiesības. Minētā sakarā apgabaltiesa norāda, ka strīdi, kas izriet no nomas tiesiskajām attiecībām, tajā skaitā par zaudējumu piedziņu, ir risināmi civiltiesiskajā kārtībā.

[17] Pieteicēja norāda, ka zaudējumus radījis īpašuma vērtības samazinājums par Ls 255 000, kas radies laika periodā no 2007.gada līdz 2011.gada maijam.

Civillikuma 1772.pants noteic, ka jau cēlies zaudējums var būt vai nu cietušā tagadējās mantas samazinājums, vai arī viņa sagaidāmās peļņas atrāvums.

Nekustamā īpašuma vērtības samazinājumam laikā no 2007.gada līdz 2011.gadam apgabaltiesas ieskatā nav tiešas cēloņsakarības ar Domes lēmuma par adreses piešķiršanu nepieņemšanu laikā no 2007.gada novembra līdz 2009.gada janvārim, jo adreses neesamība nekustamam īpašumam pati par sevi tā vērtību neietekmē.

Līdz ar to pieteicējas prasījums par zaudējumu, kas radušies nekustamā īpašuma vērtības samazinājuma dēļ, atlīdzinājumu ir atzīstams par nepamatotu un noraidāmu.

[18] Ievērojot iepriekš minēto, Administratīvā apgabaltiesa nekonstatē pieteicējas norādīto zaudējumu (bankas procentu, zemes nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu, nekustamā īpašuma vērtības samazinājuma veidā) esamību, jo šie izdevumi pieteicējai nav radušies Domes prettiesiskās rīcības dēļ.

[19] No pieteicējas sniegtajiem paskaidrojumiem izriet, ka Domes prettiesiskā ilgstošā kavēšanās pieņemt lēmumu par adreses piešķiršanu jaunbūvei izraisīja vairāku saistītu notikumu virkni, kā rezultātā uzsāktā daudzfunkcionālā viesnīcas un biroju ēku kompleksa būvniecība netika pabeigta.

Proti, pēc būvniecības nulles cikla (pamatu) pabeigšanas 2007.gada septembrī pieteicēja vēlējās jaunbūvi kā nekustamo īpašumu noteikt kadastra reģistrā, lai to varētu reģistrēt zemesgrāmatā un lai tālāk ar nekustamo īpašumu pēc vajadzības varētu brīvi rīkoties – ieķīlāt bankā jauna aizdevuma saņemšanai būvniecības pabeigšanai vai pārdot investoram.

Ierosinot Valsts zemes dienestā nekustamā īpašuma noteikšanu, pieteicējai bija nepieciešams iesniegt pašvaldības lēmumu par adreses piešķiršanu. Pieteicēja 2007.gada 1.oktobrī Domei iesniedza iesniegumu par adreses piešķiršanu. Dome lēmumu par adreses piešķiršanu pieņēma 2009.gada 29.janvārī, izziņu par iznomātāja piekrišanu nekustamā īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatā izdeva 2009.gada 24.jūlijā. Tādējādi no 2007.gada novembra līdz 2009.gada jūlijam pieteicēja nevarēja ierakstīt jaunbūvi zemesgrāmatā, kā rezultātā nebija iespējams turpināt būvniecību, jo nebija iespējams saņemt aizdevumu bankā, un nebija iespējams arī jaunbūvi pārdot. Minēto iemeslu dēļ pieteicēja bija spiesta jaunbūvi iekonservēt.

[20] Saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantu būves līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir

uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ir viens no šādiem nosacījumiem: ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes, ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus.

Kā jau iepriekš apgabaltiesa konstatēja, pieteicēja būvniecību veica uz pašvaldības zemes, ko pieteicēja nomā. Zemes nomas līgums noslēgts uz 100 gadiem ar nomnieka tiesībām celt uz zemes ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus.

Tātad pieteicējas būvētais daudzfunkcionālais viesnīcas un biroju ēku komplekss Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā ir patstāvīgs īpašuma objekts, kuru ierakstot zemesgrāmatā, zemesgrāmatā atklājams atsevišķs nodalījums atbilstoši likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 14.panta pirmajai daļai.

No lietas materiāliem izriet, ka uz iesnieguma par adreses piešķiršanu iesniegšanas brīdi Domē 2007.gada 1.oktobrī uz iznomātās zemes Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā bija uzbūvēti daudzfunkcionālā viesnīcas un biroju ēku kompleksa pamati, kas uzskatāmi par jaunbūvi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 13.punkta izpratnē. Savukārt no Zemesgrāmatu likuma 25.panta izriet, ka zemesgrāmatās ir ierakstāmas arī jaunbūves (iesākta būvniecība līdz nodošanai ekspluatācijā).

Lai nostiprinātu jaunbūves īpašuma tiesības zemesgrāmatā saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 15.panta 4.punktu ir nepieciešama nekustamā īpašuma objekta noteikšana Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā noteiktajā kārtībā.

No Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 6.panta pirmās daļas un 20.panta izriet, ka jaunbūve ir nosakāma kā jauns nekustamā īpašuma objekts.

[21] Saskaņā ar Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumu Nr.182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu" (turpmāk – Noteikumi Nr.182) (spēkā administratīvā procesa par adreses piešķiršanu iestādē laikā) 7.punktu, lai uzsāktu jaunbūves noteikšanas procesu, ierosinātājs Valsts zemes dienestā cita starpā iesniedz pašvaldības lēmumu par adreses piešķiršanu, ja būve ir adresācijas objekts un ja adrese nav reģistrēta Valsts adrešu reģistrā.

Saskaņā ar Noteikumu Nr.384 (spēkā administratīvā procesa par adreses piešķiršanu iestādē laikā) 3.4.punktu adresācijas objekts ir dzīvošanai, saimnieciskai, administratīvai vai publiskai darbībai paredzēta ēka vai reāli nodalīta ēkas daļa.

No visa iepriekš minētā secināms, ka, lai pieteicēja varētu reģistrēt jaunbūvi (pamatus) zemesgrāmatā, vispirms jaunbūve kā nekustamā īpašuma objekts jāreģistrē Kadastra informācijas sistēmā. Savukārt, lai uzsāktu jaunbūves noteikšanas procesu, pieteicējai Valsts zemes dienestā cita starpā jāiesniedz pašvaldības lēmums par adreses piešķiršanu.

No lietas materiāliem izriet, ka pieteicēja 2007.gada septembrī bija uzsākusi jaunbūves kā jauna nekustamā īpašuma objektu noteikšanas procesu,

proti, 2007.gada 26.septembrī tika veikta jaunbūves kadastrālā uzmērīšana, taču, kā pamatoti norāda pieteicēja, šo procesu ilgstoši nebija iespējams pabeigt, jo pieteicēja nevarēja Valsts zemes dienestā iesniegt Domes lēmumu par adreses piešķiršanu jaunbūvei.

No Noteikumu Nr.384 3. un 8.punkta izriet, ka pašvaldībai ir pienākums piešķirt adresi adresācijas objektam. Kā konstatējusi pirmās instances tiesa sprieduma daļā, kura stājusies spēkā, Dome ilgstoši (gandrīz 15 mēnešus) bez pamatojuma neizdeva pieteicējas prasīto labvēlīgo administratīvo aktu.

Līdz ar to ir konstatējams, ka Domes prettiesiskās kavēšanās rezultātā pieteicējai bija liegtas tiesības nostiprināt jaunbūves īpašuma tiesības zemesgrāmatā, kas savukārt liedza pieteicējai Latvijas Republikas Satversmes 105.pantā pantā aizsargātās īpašnieka tiesības izmantot atbilstoši Civillikuma pantam 927.pantā noteiktajam, t. i. tiesību valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus, ar to rīkoties, tajā skaitā pieteicējai bija liegtas tiesības nekustamo īpašumu ieķīlāt vai atsavināt.

[22] No pieteicējas paskaidrojumiem izriet, ka pieteicēja vēlējās jaunbūvi pārdot un par iegūtajiem līdzekļiem atdot bankai kredītu vai arī jaunbūvi ieķīlāt bankai, lai varētu lūgt jaunu aizdevumu būvniecības turpināšanai, turklāt arī kreditora - AS „Baltic International Bank" prasība bija pēc jaunbūves reģistrēšanas zemesgrāmatā uz jaunbūvi nostiprināt hipotēku par labu bankai.

Minēto apstiprina lietā iesniegtie pierādījumi: 2007.gada 16.augusta kredīta līgums Nr.13/59/07-403 (līguma 4.8.punkts), AS „Baltic International Bank" 2010.gada 26.februāra vēstule Nr.13-1/0515 (*lietas 104.lapa*), kā arī liecinieces *I.L., /amats/* AS „Baltic International Bank" */komiteja/*, liecība par bankas kredītpolitiku un bankas prasībām pieteicējai (*lietas 136.lapa*).

Savukārt pieteicējas vēlmi jaunbūvi pārdot apstiprina Lielbritānijā reģistrētās kompānijas „MCI INVEST LLP" 2007.gada 5.maija nodomu vēstule (*lietas 1.pielikuma 143.-144.lapa*), kurā potenciālais investors izsaka piedāvājumu jaunbūvi (pamatus) iegādāties ar vienu no nosacījumiem, ka nekustamais īpašums tiek reģistrēts zemesgrāmatā. 2008.gada 2.oktobrī minētais piedāvājums tiek atsaukts tieši tā iemesla dēļ, ka pieteicējai nav reģistrētas īpašuma tiesības zemesgrāmatā (*lietas 1.sējuma 149.lapa*). Apgabaltiesa nesaskata pamatu apšaubīt iepriekš minētos faktus.

[23] Dome lēmumu par adreses piešķiršanu pieņēma 2009.gada 29.janvārī, lai gan, kā konstatēja pirmās instances tiesa, lēmumu bija jāpieņem līdz 2007.gada 1.novembrim. Tādējādi apgabaltiesa, ņemot vērā iepriekš izdarītos secinājumus [18-20], atzīst, ka laika periodā no 2007.gada 1.novembra līdz 2009.gada 29.janvārim tieši Domes prettiesiskās rīcības dēļ pieteicējai bija ierobežota rīcība ar savu īpašumu. Minētais apstāklis savukārt ir cēlonis tam, ka pieteicēja nevarēja iegūt plānotos finanšu resursus un līdz ar to būvniecību nebija iespējams turpināt.

Būvniecības pārtraukšanas faktu apliecina 2008.gada 28.marta vienošanās Nr.2 (pielikums Nr.5 2007.gada 25.jūnija līgumam Nr.1/2007) starp pieteicēju

un SIA „DGS" par objekta „Viesnīcas apartamentu jaunbūve Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19" konservācijas darbu veikšanu par kopējo summu Ls 4502,22 (*lietas 1.pielikuma 246.lapa*).

No objekta konservācijas tāmes (*lietas 1.pielikuma 247.lapa*) redzams, ka objektā ierīkota pagaidu ūdens atsūknēšanas sistēma, pagaidu apgaismojums, iekonservētas sistēmas K-2 un D-1 (lietus ūdens kanalizācija un drenāžas sistēma (sk. tāmi lietas 1.pielikuma 26.lapā)), ierīkots pagaidu ceļš pie sūkņu stacijas. Ievērojot minēto darbu raksturu, apgabaltiesai nav pamata apšaubīt šo darbu nepieciešamību jaunbūves pasargāšanai no laika apstākļu negatīvās ietekmes laikā, kad būvniecība netiek turpināta.

Tā kā apgabaltiesa iepriekš atzina, ka Domes prettiesiskās bezdarbības sekas bija būvniecības pārtraukšana, kas savukārt radīja objektīvu nepieciešamību veikt pasākumus, lai novērstu pamatu bojāšanos, apgabaltiesa atzīst, ka izdevumi, kas pieteicējai radās sakarā ar darbu veikšanu, lai novērstu pamatu bojāšanos laikā, kad būvniecība netiek veikta, radīja pieteicējai zaudējumus Ls 4502,22 apmērā, kuriem ir cēlonisks sakars ar Domes prettiesisko rīcību, ilgstoši nepieņemot lēmumu par adreses piešķiršanu.

To, ka izdevumi Ls 4502,22 apmērā pieteicējai radās, apstiprina 2008.gada 27.novembra vienošanās Nr.3 (pielikums Nr.6 2007.gada 25.jūnija līgumam Nr.1/2007) starp pieteicēju un SIA „DGS", no kuras redzams, ka pieteicēja ir pilnā mērā izpildījusi visas no 2007.gada 25.jūnija līguma Nr.1/2007 izrietošās saistības un samaksājusi būvuzņēmējam SIA „DGS" līgumā paredzēto atlīdzību pilnā apmērā (*lietas 1.pielikuma 248.-249.lapa*).

Gadījumā, ja lēmums par adreses piešķiršanu tiktu izdots 2007.gada novembrī, ar lielu ticamību pieņemams, ka šādi zaudējumi pieteicējai nerastos, jo nav pamata apšaubīt, ka pieteicēja nostiprinātu īpašuma tiesības zemesgrāmatā, kas savukārt, ievērojot, ka 2007.gada beigās aktivitāte nekustamā īpašuma tirgū bija liela un ka bankas nekustamo īpašumu būvniecību kreditēja, ļautu pieteicējai brīvi rīkoties ar savu nekustamo īpašumu, to atsavinot vai ieķīlājot, lai varētu turpināt būvniecību.

[24] Pieteicēja lūdz atlīdzināt iekonservētās jaunbūves 2009. un 2010.gada uzturēšanas izdevumus.

Tā kā Dome pieteicējas prasīto lēmumu par adreses piešķiršanu jaunbūvei izdeva 2009.gada 29.janvārī, Administratīvā apgabaltiesa uzskata, ka pieteicējas norādītie jaunbūves uzturēšanas izdevumi, kas radušies pēc 2009.gada 29.janvāra, nav atzīstami par zaudējumiem, kas radušies cēloniskā sakarā ar Domes prettiesisko kavēšanos pieņemt lēmumu par adreses piešķiršanu, jo līdz ar minētā lēmuma pieņemšanu pieteicējai formāli nebija šķēršļu turpināt iesākto nekustamā īpašuma objekta noteikšanas procesu.

Pieteicēja norāda, ka Dome arī pēc lēmuma par adreses piešķiršanu turpināja likt šķēršļus jaunbūves ierakstīšanai zemesgrāmatā, jo bez pamata neizsniedza pieteicējai piekrišanu ēkas kā patstāvīga īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatā uz pieteicējas vārda. Minēto piekrišanu Dome izdevusi 2009.gada 24.jūlijā.

Nav pamatots pieteicējas viedoklis, ka pašvaldības piekrišana būves ierakstīšanai zemesgrāmatā tiek izsniegta, pamatojoties uz lēmuma par adreses piešķiršanu, jo šādas piekrišanas jeb, kā to nosaukusi pieteicēja, izziņas izsniegšanu neparedz nedz Noteikumi Nr.384, nedz Noteikumi Nr.182.

Pašvaldības piekrišanas būves ierakstīšanai zemesgrāmatā nepieciešamība izriet no Zemesgrāmatu likuma 61.panta 2.punkta. Proti, lai nostiprinātu īpašuma tiesības zemesgrāmatā, nostiprinājuma lūgumam cita starpā jāpievieno apliecinājums par tās personas piekrišanu, pret kuru nostiprinājums vērsts.

Tā kā pieteicējas īpašuma tiesību nostiprinājums jaunbūvei Dārzkopības ielā 19, Jūrmalā ir vērsts pret zemes īpašnieku, kas konkrētajā gadījumā ir pašvaldība, pieteicējai no Domes jāsaņem piekrišana.

Minētās piekrišanas neizsniegšana nav izskatāmās lietas priekšmets, līdz ar to apgabaltiesa nevērtē ne Domes rīcību, ne pieteicējai nodarītos zaudējumus, minētās piekrišanas izsniegšanas sakarā.

[25] Zaudējumu esamības pierādīšanai par jaunbūves uzturēšanu līdz Domes lēmuma par adreses piešķiršanu pieņemšanai 2009.gada 29.janvārī pieteicēja iesniegusi 2008.gada 27.novembrī starp pieteicēju un SIA „DGS" noslēgto līgumu Nr.1/2009 par iekonservētā objekta „Viesnīcas apartamentu jaunbūve Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19" uzturēšanu, sākot no 2009.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.decembrim par Ls 941 (ieskaitot pievienotās vērtības nodokli) mēnesī (*lietas 1.pielikuma 258.-259.lapa*).

Izvērtējot minēto līgumu kopsakarā ar pārējiem lietas apstākļiem, Administratīvā apgabaltiesa secina, ka līdz Domes lēmuma par adreses piešķiršanu pieņemšanai pieteicējai varēja rasties zaudējumi par jaunbūves uzturēšanu 2009.gada janvāra mēnesī saistībā ar Domes prettiesisko rīcību. Taču, tā kā pieteicēja nav iesniegusi pierādījumus šādu zaudējumu reālai pastāvēšanai (*lietas 2.pielikuma 70.-169.lapa*), proti, nav SIA „DGS" izrakstīta rēķina par iekonservētā objekta Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19 uzturēšanu 2009.gada janvāra mēnesī (par citiem mēnešiem šādi rēķini ir), arī no pieteicējas bankas konta izrakstiem nav redzams apstiprinājums par šāda rakstura izdevumiem, līdz ar to Administratīvā apgabaltiesa uzskata, ka pieteicēja nav pierādījusi zaudējumus, kas radušies no jaunbūves uzturēšanas 2009.gada janvārī.

[26] Tā kā Administratīvā apgabaltiesa konstatēja zaudējumu Ls 4502,22 apmērā, kas radušies no jaunbūves konservācijas, atlīdzības tiesisko pamatu [20-23], tiesai jānosaka zaudējumu atlīdzinājuma apmērs atbilstoši Atlīdzināšanas likuma 13.pantam, kurš noteic, ka, nosakot atbilstīgu zaudējuma atlīdzinājuma apmēru, ņem vērā iestādes rīcības tiesisko un faktisko pamatojumu un motīvus, kā arī cietušā rīcību. Nosakot zaudējuma atlīdzinājuma apmēru, papildus var ņemt vērā arī citus konkrētajā gadījumā būtiskus apstākļus, ja tos ir iespējams objektīvi pierādīt.

Administratīvā apgabaltiesa uzskata, ka zaudējumi Ls 4502,22 apmērā pieteicējai atlīdzināmi pilnā apmērā tālāk norādīto apsvērumu dēļ.

Vērtējot atbildētāja rīcības tiesisko un faktisko pamatojumu, Administratīvā apgabaltiesa ņem vērā, ka atbildētājas prettiesiskā bezdarbība, bez jebkāda pamatojuma nepieņemot lēmumu par adreses piešķiršanu, bija ilgstoša (vairāk kā vienu gadu), kas ir vērtējama kā tiesiskā valstī nepieļaujams, ļoti rupjš iestādes pārkāpums, kas grauj privātpersonas uzticēšanos valsts noteiktajai tiesiskajai kārtībai. Ar šādu savu rīcību Dome ir pārkāpusi tiesiskuma principu un privātpersonas tiesību ievērošanas principu. Kā konstatēja apgabaltiesa, Domes rīcības rezultātā pieteicējai radās nepārvarams šķērslis būvniecības realizēšanai pieteicējas iecerētajā veidā un laikā.

Administratīvā apgabaltiesa nekonstatē pieteicējas līdzatbildību.

Tieši otrādi, pieteicēja pēc negatīvā Lēmuma, ar kuru, kā skaidro pati Dome, pēc būtības netika izskatīts pieteicējas 2007.gada 1.oktobra iesniegums, iesniedza pieteikumu tiesā par labvēlīga administratīvā akta izdošanu. Turklāt 2008.gada 25.martā, 24.aprīlī, 25.septembrī, 9.oktobrī, 28.oktobrī, 20.novembrī un 3.decembrī un 2009.gada 9.janvārī pieteicēja atkārtoti iesniedza Domei iesniegumus par adreses piešķiršanu jaunbūvei Jūrmalā, Dārzkopības ielā 19 (*lietas 70.-72., 80.-89.lapa*). Pieteicēja vērsās ar vairākām sūdzībām par pašvaldības rīcību Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrijā (*lietas 75.-79.lapa*). Minētais liecina, ka pieteicēja, izmantojot savas zināšanas un iespējas, ir darījusi visu iespējamo, lai novērstu iespējamos zaudējumus.

[27] Ievērojot visu iepriekš minēto, Administratīvā apgabaltiesa secina, ka pieteicējas pieteikums par mantisko zaudējumu atlīdzinājumu Ls 292 678,05 apmērā ir apmierināms daļēji, uzliekot pienākumu Dome atlīdzināt pieteicējai mantiskos zaudējumus Ls 4502,22 apmērā.

[28] Ja pieteikums pilnībā vai daļēji apmierināts, tiesa atbilstoši APL 126.panta pirmajai daļai piespriež no atbildētāja par labu pieteicējam viņa samaksāto valsts nodevu. Pieteicēja samaksājusi valsts nodevu Ls 10 (*lietas 103.lapa*) par apelācijas sūdzības iesniegšanu. Ņemot vērā minēto, no atbildētājas par labu pieteicējai piespriežama pieteicējas samaksātā valsts nodeva Ls 10 apmērā.

[29] Balstoties uz iepriekš secināto, Administratīvā apgabaltiesa atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedums tā pārsūdzētajā daļā nav pamatots.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 307.pantu un 309.pantu, Administratīvā apgabaltiesa

nosprieda:

sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BL Īpašumi” pieteikumu par mantisko zaudējumu atlīdzinājumu apmierināt daļēji.

Uzlikt pienākumu Jūrmalas pilsētas pašvaldībai atlīdzināt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „BL Īpašumi” mantiskos zaudējumus Ls 4502,22 (četri tūkstoši pieci simti divi lati un divdesmit divi santīmi) apmērā.

Pārējā daļā sabiedrības ar ierobežotu atbildību „BL Īpašumi” pieteikumu par mantisko zaudējumu atlīdzinājumu noraidīt.

Uzlikt pienākumu Jūrmalas pilsētas pašvaldībai atmaksāt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „BL Īpašumi” tās samaksāto valsts nodevu Ls 10 (desmit lati) apmērā.

Spriedumu var pārsūdzēt Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamentā 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Administratīvajā apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja *(paraksts)* S.Liniņa

Tiesneši *(paraksts)* I.Amona

(paraksts) V.Poķis

NORAKSTS PAREIZS
Administratīvās apgabaltiesas tiesnese S.Liniņa
2012.gada 10.februārī