Lieta Nr.A42884509

SKA – 714/2013

spriedums

Rīgā 2013.gada 31.oktobrī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments šādā sastāvā:

senatore I.Skultāne

senatore V.Krūmiņa

senatore R.Vīduša

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz SIA „Kuldīgas RPB" pieteikumu par Skrundas pilsētas ar lauku teritoriju domes 2009.gada 30.jūnija lēmuma „Par pirmpirkuma tiesību izmantošanu" atcelšanu, sakarā ar Skrundas novada pašvaldības kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2013.gada 26.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Pieteicēja SIA „Kuldīgas RPB" (iepriekš – Kuldīgas rajona patērētāju biedrība) saskaņā ar 1995.gada 23.augusta līgumu nopirka mājīpašumu, kas atrodas Kuldīgas rajonā, Skrundas pagastā. Līguma puses apņēmās noslēgt līgumu arī par zemes gabala pārdošanu pēc īpašuma tiesību iegūšanas uz to. Tā kā 2005.gada 11.augustā ēkas pārdevējai atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes gabalu, 2009.gada 11.maijā pieteicēja un ēkas pārdevēja noslēdza zemes gabala pirkuma līgumu.

2009.gada 18.jūnijā pieteicēja vērsās Skrundas pilsētas ar lauku teritoriju domē (turpmāk – dome) ar iesniegumu, kurā lūdza domi atteikties no pirmpirkuma tiesībām uz ēku un zemes gabalu.

Dome ar 2009.gada 30.jūnija lēmumu (prot.Nr.8) nolēma izmantot pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kuru veido zemes gabals 3400 m^2 platībā un ēkas, atbilstoši 1995.gada 23.augusta pirkuma līguma par mājīpašuma atsavināšanu noteikumiem un 2009.gada 11.maija pirkuma līguma par zemes gabala atsavināšanu noteikumiem.

Pieteicēja vērsās Administratīvajā rajona tiesā ar pieteikumu par minētā domes lēmuma atcelšanu.

[2] Administratīvā rajona tiesa un Administratīvā apgabaltiesa pieteikumu noraidīja.

Senāts ar 2012.gada 31.jūlija spriedumu atcēla apgabaltiesas spriedumu un nosūtīja lietu jaunai izskatīšanai apgabaltiesai, atzīstot, ka tiesa nav objektīvi noskaidrojusi visus lietas apstākļus, nav savākusi pietiekamus pierādījumus, lai tās rīcībā būtu pilnīga un ticama informācija, kas nepieciešama lietas izskatīšanai.

[3] Izskatījusi lietu atkārtoti apelācijas kārtībā, Administratīvā apgabaltiesa ar 2013.gada 26.marta spriedumu pieteikumu apmierināja, proti, atzina domes lēmumu par prettiesisku. Spriedums pamatots ar tālāk minētajiem argumentiem.

[3.1] Apgabaltiesai šajā lietā ir jāvērtē, vai dome normatīvajos aktos noteiktā kārtībā bija informēta par 1995.gada 23.augusta līguma noslēgšanu un vai domei tādējādi bija iespējams jau 1995.gadā izlemt jautājumu par ēkas pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Tā kā lēmums šobrīd ir izpildīts un domes īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas zemesgrāmatā, tiesai jāvērtē lēmuma tiesiskums.

[3.2] Ministru kabineta 1994.gada 7.jūnija noteikumu Nr.110 „Par kārtību, kādā pašvaldības izmanto nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības" (turpmāk – noteikumi Nr.110) 2.punkts noteica pienākumu pārdošanas akta norakstu iesniegt pašvaldības domei, savukārt pašvaldībai bija noteikts pienākums par to izsniegt kvīti, tādējādi apliecinot pārdošanas akta saņemšanu un apstiprinot, ka pašvaldībai ir zināms par pirmpirkuma tiesību izmantošanas iespēju.

No Latvijas nacionālā arhīva izziņām secināms, ka tiesai šobrīd vairs nav iespējams pārbaudīt, vai pieteicēja 1995.–1998.gadā pašvaldībā iesniedza 1995.gada pirkuma līgumu, jo ir beidzies saņemto dokumentu glabāšanas termiņš vai arī attiecīgie dokumenti arhīvā nav nodoti. Līdz ar to tiesai jāvērtē pārējie lietā esošie pierādījumi.

[3.3] Pieteicēja konsekventi norāda, ka tā jau 1995.gadā pašvaldībai iesniedza pirkuma līgumu, bet pašvaldība neizsniedza kvīti par līguma saņemšanu.

Fakts, ka dome tiesā nav iesniegusi pierādījumus par kvīts izsniegšanu par pieteicējas 2009.gada 19.jūnijā iesniegto pirkuma līgumu, ļauj vērtēt šaubas par labu pieteicējai. Proti, ja pašvaldība kvīti pieteicējai neizsniedza 2009.gadā, tad ir samērā ticami, ka šāda kvīts pieteicējai netika izsniegta arī iepriekš, kaut arī pārdevuma akts pašvaldībā tika iesniegts.

Pašvaldībai bija zināms, ka pieteicēja ir ēkas tiesiskā valdītāja, jo jau 1995.gadā paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli tika nosūtīts pieteicējai. Turklāt 2005.gada lēmumā par īpašuma tiesību uz zemi atjaunošanu norādīts, ka uz zemes atrodas personai nepiederoša būve. No Valsts zemes dienesta vēstules izriet, ka nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā dati par attiecīgo pieteicējas zemes lietojumu tika reģistrēti, pamatojoties uz Skrundas zemes komisijas sniegto informāciju.

Pieteicēja norāda, ka ēkas nomas līgumu starp pieteicēju un Skrundas arodvidusskolu no arodvidusskolas puses ir parakstījusi skolas direktore, kas ir arī pašvaldības deputāte, un ka pirkuma līgumā tika ietverts pilnvarojums pieteicējai ēkas pārdevējas vārdā kārtot īpašuma tiesību uz zemi atjaunošanas jautājumu un pieteicēja to arī darīja. Minēto apstiprina pieteicējas pārstāvja tiesas sēdē iesniegtais iesnieguma projekts par īpašuma tiesību uz zemi atjaunošanu, kurā norādīts, ka tam tiek pievienota pirkuma līguma kopija.

Minētie apstākļi apstiprina, ka pašvaldībai jau 1995.gadā bija zināms par to, ka ēku ir nopirkusi pieteicēja. Minētie pierādījumi ir arī pietiekami, lai atzītu, ka pieteicēja bija normatīvajos aktos noteiktā kārtībā 1995.gadā iesniegusi pašvaldībai ēkas pirkuma aktu, bet pašvaldība neizvēlējās izmantot pirmpirkuma tiesības. Šie pierādījumi vērtējami par labu pieteicējai, ņemot vērā to, ka pieteicēja pēc namīpašuma pirkuma līguma noslēgšanas ir samaksājusi ēkas pārdevējai par namīpašumu 1995.gada līgumā norādīto naudas summu, tātad pieteicējas rīcība un iepriekš norādītie apstākļi apstiprina to, ka pieteicējai bija mērķis iegūt īpašuma tiesības uz namīpašumu jau 1995.gadā.

[4] Dome iesniegusi kasācijas sūdzību par minēto apgabaltiesas spriedumu, norādot, ka apgabaltiesa ir pārkāpusi Administratīvā procesa likuma 154.panta pirmo un otro daļu, 103.panta otro daļu, 107.panta ceturto daļu, 247.panta pirmo daļu, 307.panta ceturto daļu, 251.panta piekto daļu, kā arī nepareizi interpretējusi noteikumu Nr.110 2.punktu.

[5] Pieteicēja iesniegusi paskaidrojumus par kasācijas sūdzību, paužot viedokli, ka tā ir nepamatota.

Motīvu daļa

[6] Senāts, nosūtot lietu jaunai izskatīšanai apgabaltiesai, spriedumā bija norādījis, ka lietā ir būtiski pārbaudīt, vai domei bija zināms 1995.gada 23.augusta līgums, proti, vai pieteicēja jau 1995.gadā pašvaldībai iesniedza pirkuma līgumu, bet pašvaldība neizmantoja pirmpirkuma tiesības uz ēku. No Senāta sprieduma izriet, ka tiesai ir jāpārbauda, vai domē nav saglabājušies lietvedības dokumenti par pārdošanas akta saņemšanu un kvīts par to, kā arī citi pieteicējas norādītie apstākļi, kas varētu liecināt par to, ka gandrīz 14 gadu laikā no ēkas pirkšanas līdz zemes pirkšanai, pašvaldībai tomēr ir bijis zināms 1995.gada 23.augusta līgums.

No apgabaltiesas sprieduma redzams, ka tiesa ir izprasījusi ziņas no arhīva un noskaidrojusi, ka šobrīd vairs nav iespējams pēc domē saņemtajiem dokumentiem pārbaudīt, vai pieteicēja no 1995.–1998.gadam iesniedza pašvaldībā ēkas pirkuma līgumu, jo attiecīgie dokumenti vai nu nav arhīvam nodoti, vai arī beidzies to glabāšanas termiņš.

Līdz ar to nav gūstami tieši, noteikumos Nr.110 minētie pierādījumi tam, ka ēkas pirkuma līgums 1995.gadā bija iesniegts domei

nolūkā noskaidrot pašvaldības viedokli par pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Ievērojot minēto, apgabaltiesa pamatoti ir vērtējusi citus pierādījumus, kas kopumā varētu liecināt par to, ka domei ēkas pirkuma līgums bija zināms.

[7] Taču, Senāta ieskatā, apgabaltiesas vērtētie apstākļi un pierādījumi neliecina, ka apgabaltiesa ir objektīvi un vispusīgi noskaidrojusi patiesos lietas apstākļus un pilnīgi un pareizi izvērtējusi visus lietā esošos pierādījumus.

[8] Apgabaltiesa kā apstākli, kas liecina par to, ka dome zināja, ka pieteicēja ir ēkas tiesiskā valdītāja, ir minējusi, ka jau 1995.gadā paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli, kas atrodas lietas 1.sējuma 7.lapā, tika nosūtīts pieteicējai. Kā redzams no minētajā lapā esošā nekustamā īpašuma maksāšanas paziņojuma, tas sastādīts par 2005.gadā, nevis 1995.gadā maksājamo nodokli, turklāt nevis ēkai, bet zemes gabalam.

Nav saprotams, kādu apsvērumu dēļ tiesa ir ņēmusi vērā kā vienu no pierādījumiem tam, ka domei 1995.gadā bija iesniegts ēkas pirkuma akts, lietas 2.sējuma 23.lapā esošo pieteicējas pārstāvja iesniegto iesnieguma projektu par īpašuma tiesību uz zemi atjaunošanu, kurā norādīts, ka tam tiek pievienota pirkuma līguma kopija. Minētajā iesnieguma projektā nav norādīts ne tā sastādīšanas datums (vien norādīts 1999.gads), ne izejošo dokumentu reģistrācijas numurs, ne arī kādas atzīmes, ka tas tiešām iesniegts pašvaldībā, lai varētu prezumēt, ka līdz ar minēto iesniegumu pašvaldībai iesniegts arī ēkas pirkuma līgums.

[9] Tajā pašā laikā apgabaltiesa vispār nav vērtējusi apstākli, ka 2009.gada 18.jūnija iesniegumā domei pieteicēja ir lūgusi domi atteikties no pirmpirkuma tiesībām gan uz ēku, gan zemes gabalu, pievienojot ne tikai 2009.gada 11.maija zemes pirkuma līguma, bet arī 1995.gada 23.augusta ēkas pirkuma līguma kopiju (*sk. lietas 1.sēj. 177.lpp.*). Turklāt 2009.gada 30.jūnijā sastādītajā un pieteicējas amatpersonas parakstītajā pielikuma pie 2007.gada 24.maija nomas līguma 1.4.punktā noteikts, ka līguma pielikums stājas spēkā ar brīdi, *kad dome ar lēmumu atteiksies no pirmpirkuma tiesībām uz ēkām* ar būves kadastra Nr./numurs A/ un zemes gabalu 3400 m^2platībā (*sk. lietas 1.sēj. 106.lpp.*). Minētais apstāklis varētu likt apšaubīt to, vai jau 1995.gadā pieteicēja bija paziņojusi domei par ēkas pirkumu, jo tiesību normās nav paredzēta jautājuma par pirmpirkuma tiesību izmantošanu atkārtota izlemšana.

[10] Apgabaltiesa vispār nav vērtējusi arī Skrundas pilsētas ar lauku teritoriju zemes komisijas 1998.gada 9.novembra lēmumu Nr.154, ar kuru pieteicējai noteikta zemes platība 2500 m^2 /adrese/ ēku un būvju īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, un Skrundas pilsētas ar lauku teritoriju domes 1998.gada 9.decembra lēmumu Nr.104, ar kuru pieteicējai apstiprināta adrese zemes gabalam /adrese/ ēku un būvju reģistrēšanai zemesgrāmatā (*sk. lietas 2.sēj. 20.-21.lpp.*). Minētie dokumenti būtu vērtējami kopsakarā, pirmkārt, ar Nomas līgumā, kuru 2007.gada 24.maijā pieteicēja noslēgusi ar Skrundas arodvidusskolu, norādīto, ka ēka ar kadastra Nr./numurs A/, par kuras pirmpirkuma tiesībām pēc 1995.gada 23.augusta līguma lēmusi dome pārsūdzētajā lēmumā, ietilpst ēku (būvju) īpašumā, kura adrese /adrese/ (*sk. lietas 1.sēj. 5., 103.lpp., arī 111.lpp.*). Otrkārt, ar Zemes robežu noteikšanas aktiem – 1999.gada 22.janvāra aktu par zemes robežu noteikšanu dabā /adrese/ un 2005.gada 18.maija aktu par zemes robežu noteikšanu dabā zemesgabalam /adrese/ (*sk. lietas 1.sēj. 160.-161.lpp.*).

[11] Ievērojot minēto, Senāts atzīst, ka apgabaltiesa ir pārkāpusi Administratīvā procesa likuma 103.panta otro daļu, 107.panta ceturto daļu un 154.pantu, kas ir pamats sprieduma atcelšanai. Līdz ar to pārējos kasācijas sūdzības arguments Senāts nevērtē.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 129.^{1}panta pirmās daļas 2.punktu, 348.panta 2.punktu un 351.pantu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments

nosprieda

Atcelt Administratīvās apgabaltiesas 2013.gada 26.marta spriedumu un lietu nosūtīt jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.

Atmaksāt Skrundas novada pašvaldībai samaksāto drošības naudu Ls 50 (piecdesmit lati).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore I.Skultāne

Senatore

V.Krūmiņa

Senatore

R.Vīduša