ECLI:LV:AT:2021:0107.SKC004221.7.L
Lietas arhīva Nr. SKC-42/2021
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
LĒMUMS
Rīgā 2021. gada 7. janvārī

Senāts šādā sastāvā:
senatore referente Marika Senkāne,
senators Intars Bisters,
senatore Anda Briede,
senatore Ināra Garda,
senatore Ļubova Kušnire,
senatore Inta Lauka,
senators Valerijs Maksimovs,
senators Normunds Salenieks,
senators Aigars Strupišs
rakstveida procesā izskatīja Saldus novada pašvaldības blakus sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 24. septembra lēmumu, ar kuru atstāts negrozīts Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2019. gada 24. jūlija lēmums.

Aprakstošā daļa

[1] Kurzemes rajona tiesā 2019. gada 5. jūlijā iesniegti Saldus novada pašvaldības un /pers. B/ lūgumi nostiprināt /pers. B/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/, pamatojoties uz 2019. gada 1. aprīļa pārjaunojuma līgumu (turpmāk – Pārjaunojuma līgums).

[2] Ar Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2019. gada 24. jūlija lēmumu abi – Saldus novada pašvaldības un /pers. B/ – nostiprinājuma lūgumi atstāti bez ievērības.

[3] Izskatījusi Saldus novada pašvaldības sūdzību par minēto lēmumu, Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2019. gada 24. septembrī nolēma to atstāt negrozītu, bet sūdzību noraidīt.

Lēmums pamatots ar šādiem motīviem.

[3.1] /pers. B/ Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2019. gada 24. jūlija lēmumu nav pārsūdzējusi, līdz ar to lēmums daļā, ar kuru atstāts bez ievērības viņas nostiprinājuma lūgums, ir stājies spēkā.

[3.2] Nostiprinājuma lūgums pamatoti atstāts bez ievērības, jo netika iesniegts dokuments, kas apliecina nostiprināmās tiesības. Par šādu dokumentu nevar kalpot 2019. gada 1. aprīļa Pārjaunojuma līgums.

Pārjaunojuma līgumā nepārprotami norādīts, ka /pers. E/ pirkuma cenu pārdevējam - Saldus novada pašvaldībai - ir samaksājis pilnā apmērā. Minēto apstiprina arī Saldus novada domes 2019. gada 28. marta sēdes protokols un 2019. gada 20. jūnija izziņa.

Pārjaunojums kā viens no saistību izbeigšanās pamatiem paredz, ka jau nodibināta saistība tiek atcelta, pārvēršot to jaunā, un gadījumā, ja tiek noslēgts pārjaunojums, mainot parādnieku, pārjaunojumu var izdarīt Civillikuma 1876. pantā noteiktajos veidos.

No 2019. gada 1. aprīļa Pārjaunojuma līguma teksta redzams, ka tiek pārjaunota saistība, kas izriet no 2017. gada 9. marta nomaksas pirkuma līguma, pārdevēja labā zemesgrāmatā ierakstot hipotēku.

Tā kā uz Pārjaunojuma līguma noslēgšanas brīdi /pers. E/ savas no pirkuma līguma izrietošās saistības ir izpildījis (pirkuma maksa ir samaksāta), noslēgtais līgums faktiski ir bezpriekšmetisks, jo agrākais parādnieks nevar pārvest uz citu personu neesošu parādu, un kreditoram nav pamata pieņemt pēdējo agrākā vietā.

[3.3] Lai gan pašvaldībai ir tiesības slēgt privāttiesiskus darījumus, konkrētajā gadījumā pašvaldības manta tika atsavināta kārtībā, kādu nosaka Publiskas personas mantas atsavināšanas likums. Šis likums kā speciālā tiesību norma iespēju valstij un pašvaldībai piederošo nekustamo īpašumu atsavināt saskaņā ar vispārējiem Civillikuma noteikumiem paredz tikai noteiktos gadījumos.

Konkrētajā gadījumā speciālās tiesību normas neierobežo vispārējās tiesību normas piemērošanu, jo attiecīgajos speciālajos likumos ir noteikts īpašumu atsavināšanas publiski-tiesiskais aspekts, taču nav minēti kādi izņēmumi no Civillikuma saistībā ar saistību tiesību izbeigšanās pamatiem.

[3.4] Saistības, kas izriet no īpašuma atsavināšanas līguma, pircējs ir izpildījis, līdz ar to pašvaldībai nav pamata šīs saistības pārjaunot.

Apstāklis, ka divas privātpersonas - pircējs /pers. E/ un trešā persona /pers. B/ - savā starpā, iespējams, nodibinājuši kādu civiltiesisku attiecību, kas paredz, ka nekustamais īpašums tiek nostiprināts zemesgrāmatā uz trešās personas vārda, nenozīmē, ka pašvaldībai ir pamats slēgt Pārjaunojuma līgumu. Savukārt, ja šāds Pārjaunojuma līgums tomēr tiek noslēgts, tas nevar būt par pamatu īpašuma tiesību nostiprināšanai uz trešās personas vārda, jo

īpašuma tiesības ieguvis /pers. E/, uzvarot izsolē un noslēdzot pirkuma līgumu, kā arī izpildot ar šo līgumu uzņemtās saistības.

[4] Par Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 24. septembra lēmumu Saldus novada pašvaldība iesniegusi blakus sūdzību, lūdzot lēmumu atcelt.

Blakus sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[4.1] Nav pamatots Civillietu tiesas kolēģijas apgalvojums, ka pirkuma līgums bija izpildīts. Lai gan pirkuma cenas samaksa ir viena no būtiskākajām līguma saistībām, tomēr ne mazāk svarīga ir līguma 7.4. punktā noteiktā saistība par pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, un tā nav izpildīta. Līdz ar to pirkuma līgumu nevar uzskatīt par izpildītu.

Nav pamatots tiesas viedoklis, ka /pers. E/, noslēdzot pirkuma līgumu un izpildot ar to uzņemtās saistības, ir ieguvis īpašuma tiesības. Atbilstoši Civillikuma 994. panta noteikumiem par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās.

[4.2] Saskaņā ar Civillikuma 1871. pantu Pārjaunojuma līgumu varēja noslēgt arī pēc pilnas pirkuma cenas samaksas, jo visas no līguma izrietošās saistības vēl nebija izpildītas.

[4.3] Nav pamatots tiesas viedoklis, ka pašvaldība savā darbībā saistībā ar nekustamo īpašumu atsavināšanu var darboties vienīgi Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma ietvaros. Kā tas tika norādīts blakus sūdzībā par Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2019. gada 24. jūlija lēmumu, konkrēta Pārjaunojuma līguma noslēgšanu privāto tiesību jomā pašvaldībai pieļauj Civillikuma 1867. līdz 1871. panta nosacījumi.

Motīvu daļa

[5] Iepazinies ar lietas materiāliem un blakus sūdzības argumentiem, Senāts atzīst, ka Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 24. septembra lēmums ir atceļams.

[6] Senāts nepiekrīt apgabaltiesas lēmumā izteiktajai atziņai, ka, tā kā /pers. B/ nav pārsūdzējusi tiesneša 2019. gada 24. jūlija lēmumu, attiecībā uz viņas iesniegtā nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievērības tas ir stājies spēkā.

Kā redzams no lietas materiāliem, abi nostiprinājuma lūgumi – gan /pers. B/, gan Saldus novada pašvaldības – iesniegti vienas un tās pašas tiesības nostiprināšanai, proti, /pers. B/ īpašuma tiesību nostiprināšanai uz nekustamo īpašumu /adrese A/, pamatojoties uz 2019. gada 1. aprīļa Pārjaunojuma līgumu (*skat. lietas 8., 10.lp.*).

Līdz ar to iesniegtie nostiprinājuma lūgumi ir savstarpēji saistīti, atrauti viens no otra nav izskatāmi un sekojoši – to izskatīšana nevar noslēgties ar atšķirīgu rezultātu.

[7] Nav pareizs arī Kurzemes apgabaltiesas secinājums, ka pašvaldībai piederošā nekustamā īpašuma atsavināšana notikusi uz Pārjaunojuma līguma pamata.

[7.1] No nostiprinājuma lūgumam pievienotajiem dokumentiem nepārprotami redzams, ka konkrētajā gadījumā pašvaldībai piederošais dzīvoklis ir pārdots /datums/izsolē, kur to uz nomaksu iegādājies /pers. E/, 2017. gada 23. februārī apstiprināti izsoles rezultāti, bet 9. martā starp Saldus novada pašvaldību kā pārdevēju un /pers. E/ kā pircēju noslēgts pirkuma līgums.

Līdz ar to atzīstams, ka dzīvokļa īpašums ir atsavināts, ievērojot Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma (turpmāk – Atsavināšanas likums) 3. pantā noteikto kārtību un pieļautos atsavināšanas veidus.

[7.2] Šajā sakarā jāpiekrīt Saldus novada pašvaldības blakus sūdzībā norādītajam argumentam, ka nedz Atsavināšanas likuma, nedz Civillikuma normas neaizliedz pašvaldībām slēgt saistību pārjaunojuma līgumus, ja vien tiek ievērota Atsavināšanas likumā noteiktā pašvaldībai piederošās mantas atsavināšanas kārtība. Citiem vārdiem, neviens likums neparedz vispārēju aizliegumu pašvaldībām slēgt pārjaunojuma līgumu kā tādu.

[8] Apelācijas instances tiesa atzinusi, ka 2019. gada 1. aprīļa Pārjaunojuma līgums nevar kalpot par dokumentu, kas apstiprina nostiprināmās tiesības, jo /pers. E/ savas no pirkuma līguma izrietošās saistības ir izpildījis (pirkuma maksa ir samaksāta) un noslēgtais Pārjaunojuma līgums faktiski ir bezpriekšmetisks.

[8.1] Šāds secinājums, kā uzskata Senāts, izdarīts, neņemot vērā Zemesgrāmatu likuma 77. panta 4. punktā noteikto, ka, skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, tiesnesis pārliecinās vienīgi par to, vai dokumentos, uz kuriem pamatots nostiprinājuma lūgums, nav nekā acīmredzami pretlikumīga.

Skaidrojot 1914. gada Notariāta nolikuma 352. pantu, kas būtībā bez izmaiņām iekļauts 1937. gada 22. decembrī pieņemtā Zemesgrāmatu likuma 77. pantā, norādīts, ka darījumu likumības pārbaudīšana ne tikai nesasniedz mērķi, bet ir atzīstama par kaitīgu. Zemesgrāmatu iestādes apsvērumi par akta likumību nevar būt pamatoti ne uz lietas apstākļu izmeklējumu – ko no zemesgrāmatu nodaļas nevar prasīt, ne uz pušu iepriekšēju sacīksti kā civilprocesā, jo zemesgrāmatu lietas ir bezstrīdus process. Saskaņā ar 352. panta 4. punkta noteikumu zemesgrāmatu nodaļas priekšnieks var noraidīt kāda akta koroborēšanu vienīgi tad, ja pats līgumā ietvertais darījums tieši ar likumu noliegts un tātad acīmredzami pretlikumīgs. *(*sk. *Notariāta nolikums. Tulkojums ar pārgrozījumiem, papildinājumiem, paskaidrojumiem. Pārtulkojusi un sakopojusi cand.jur. Olga Jurkovska, rediģējis prof. Dr.jur. Vladimirs Bukovskis. Rīga: sastādītāju izdevums, 1933, 145.-146.lpp.*).

Arī judikatūrā nostiprināta atziņa, ka zemesgrāmatu lietās tiesneša (..) kompetencē neietilpst nostiprinājuma pamatā esošo līguma noteikumu iztulkošana un šā līguma dalībnieku patiesās gribas noskaidrošana (sk. *Augstākās tiesas 2014. gada 22. maija lēmums lietā Nr. SKC-2229/2014 (C01256813)).*

Pārjaunojums ir ar likumu atļauts darījums. Izvērtējot pēc būtības Pārjaunojuma līguma noteikumus un apšaubot tā tiesiskumu, tiesnesis ir pārkāpis savas kompetences robežas un iejaucies līdzēju autonomijā. Akta prettiesiskumu šādā gadījumā ieinteresētā persona var pierādīt, vēršoties tiesā ar attiecīgu prasību vispārējā kārtībā.

[8.2] Jāņem vērā, ka ar pirkuma līgumu kā divpusēju darījumu katram tā dalībniekam tiek nodibinātas gan tiesības, gan saistības. Respektīvi, pārdevējam ir ne vien tiesības saņemt samaksu par pārdoto mantu, bet arī pienākums to nodot pircējam. Savukārt pircējam ir tiesības ne vien saņemt nopirkto mantu, bet arī pienākums samaksāt pirkuma maksu.

Nekustamā īpašuma pirkuma gadījumā īpašuma nodošana nav nepieciešama (Civillikuma 992. pants), bet īpašuma tiesību iegūst ar iegūšanas tiesiskā pamata ierakstīšanu zemesgrāmatās (Civillikuma 993. panta pirmā daļa).

Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 1. pantam nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā ir obligāta.

Bez īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā nekustamā īpašuma pirkuma līgumu nevar uzskatīt par izpildītu, un likumā noteiktais pienākums (saistība) pusēm saglabājas.

Tā kā /pers. E/ likumā noteikto pienākumu nostiprināt savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā nebija izpildījis, šīs saistības pārjaunošanai nebija

šķēršļu slēgt Pārjaunojuma līgumu.

[9] Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 1. punktam tiesnesim ir pienākums pārbaudīt, vai nostiprinājuma lūgumam pievienoti dokumenti, kas apliecina nostiprināmās tiesības.

Lai konstatētu, vai ir ievērotas likuma prasības, tiesnesim zemesgrāmatu lietās ir jāpārbauda saņemtais materiāls – nostiprinājuma lūgumam pievienotie dokumenti. Pārbaudot nostiprinājuma lūgumam pievienotos dokumentus, tiesnesim jāgūst pārliecība, ka tie ir pamats nostiprināmajām tiesībām un par tiem nevar pastāvēt strīds. Tas nozīmē, ka tiesnesim bezstrīdus procesā jāgūst pārliecība par nostiprināmās tiesības patiesu pastāvēšanu un galīgu nodibināšanu (sk. *Augstākās tiesas 2016. gada 11. aprīļa lēmuma lietā Nr. SKC-1314/2016 11. punkts, 2016. gada 22. aprīļa lēmuma lietā Nr. SKC-1315/2016 7. punkts, 2016. gada 3. jūnija lēmuma lietā Nr. SKC-1135/2016 7. punkts*).

Kā redzams no lietas materiāliem, /pers. B/ un Saldus novada domes Kurzemes rajona tiesai adresētajiem nostiprinājuma lūgumiem bija pievienoti:

- 2017. gada 9. marta pirkuma līgums;
- 2019. gada 28. marta Saldus novada domes sēdes protokola Nr. /numurs/, /numurs/ paragrāfa izraksts;
- 2019. gada 1. aprīļa pārjaunojuma līgums;
- Saldus novada domes 2016. gada 22. decembrī apstiprinātie nekustamā īpašuma /adrese A/, izsoles noteikumi;
- 2016. gada 22. decembra Saldus novada domes sēdes protokola Nr. /numurs/, /numurs/. paragrāfa izraksts;
- Saldus novada pašvaldības /datums/izsoles protokols;
- Saldus novada domes 2017. gada 23. februāra sēdes protokola Nr. /numurs/, /numurs/. paragrāfa izraksts;
- Saldus novada domes 2018. gada 8. jūnija ārkārtas sēdes protokola Nr. /numurs/, /numurs/ paragrāfa izraksts.

Šādos apstākļos tiesnesim no iesniegtajiem dokumentiem bija iespēja gūt pilnīgu pārliecību gan par nostiprināmo tiesību, gan tās atbilstību likuma prasībām, gan arī to, ka par nostiprināmo tiesību nepastāv strīds.

Tiesnesis kļūdaini uzskatījis, ka ieraksta izdarīšanas tiesiskais pamats ir nevis pirkuma līgums, bet Pārjaunojuma līgums. Šāds viedoklis nav pamatots, jo Pārjaunojuma līgums tikai pārjauno atsevišķu no pirkuma līguma izrietošu saistību, bet neaizstāj pirkuma līgumu kā tādu.

Nekustamā īpašuma atsavināšanas pamats ir 2017. gada 9. marta pirkuma līgums, kurš slēgts, pamatojoties uz Saldus novada pašvaldības 2017. gada 23. februāra lēmumu „Par pašvaldības dzīvokļa īpašuma /adrese A/, izsoles rezultātu apstiprināšanu, pircēja noteikšanu un pirkuma līguma uz nomaksu ar hipotēku slēgšanu", nevis 2019. gada 1. aprīļa Pārjaunojuma līgums.

Tā kā pirkuma līgums tika iesniegts, atsaukšanās uz to, ka nav iesniegts dokuments, kas apliecina nostiprināmās tiesības, nav pamatota.

Līdz ar to pārsūdzētā lēmuma motīvi nav pamatoti un lēmums atceļams.

[10] Tiesu prakses attīstības nolūkā Senāts papildus norāda šādus argumentus.

[10.1] Judikatūrā jau iepriekš izteikta atziņa, ka zemesgrāmatu lietās tiesnesis kā publiski tiesiskās varas nesējs nepārbauda aktu saturu no līgumslēdzēju interešu viedokļa, bet pārbauda nostiprinājuma pamata likumību (..). Citiem vārdiem, izlemjot jautājumu par nostiprinājuma lūguma nostiprināšanu zemesgrāmatā, tiesnesis nevērtē, piemēram, hipotētiskas tiesības rašanās vai izlietošanas apstākļus, bet pārbauda zemesgrāmatu nodaļā iesniegtos dokumentus, kas apliecina nostiprināmās tiesības (*sal. Augstākās tiesas 2008. gada 1. oktobra lēmuma lietā Nr. SKC-854/2008 (C01125408) motīvu daļu, 2012. gada 25. oktobra lēmuma lietā Nr. SKC-2007/2012 4.1. punktu*).

Tomēr tiesneša pienākums ir pārliecināties par to, vai šķērslis tiesības nostiprināšanai neizriet no likuma.

[10.2] Civillikuma 993. panta otrā daļa nosaka, ka zemes grāmatās jāieraksta nevien katrs nekustama īpašuma atsavinājums, bet arī vispār katra tā īpašnieka maiņa.

2017. gada 9. marta pirkuma līgums kā atsavinājuma darījums, kā arī no tā izrietošā īpašnieku maiņa, Saldus novada pašvaldības vietā iestājoties /pers. E/, zemesgrāmatā netika ierakstīta. Neskatoties uz to, ar 2019. gada 1. aprīļa Pārjaunojuma līgumu īpašuma tiesības tika nodotas tālāk /pers. B/.

[10.3] Līdz ar to tiesnesim, izskatot /pers. B/ un Saldus novada pašvaldības nostiprinājuma lūgumu no jauna, jāapsver, vai minētais apstāklis nav atzīstams par patstāvīgu šķērsli īpašuma tiesības nostiprināšanai uz /pers. B/ vārda.

[11] Norādītie argumenti ir pamatā Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 24. septembra lēmuma atcelšanai un lietas nosūtīšanai izskatīšanai no jauna Kurzemes rajona tiesā.

Ievērojot minēto, Saldus novada pašvaldībai saskaņā ar Civilprocesa likuma 444.[1] panta otro daļu atmaksājama par blakus sūdzības iesniegšanu samaksātā drošības nauda 70 EUR.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 444.[1] panta otro daļu, 448. panta otrās daļas 2. punktu, Senāts

nolēma

Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 24. septembra lēmumu atcelt un nosūtīt lietu izskatīšanai no jauna Kurzemes rajona tiesai.

Atmaksāt Saldus novada pašvaldībai drošības naudu 70 EUR (septiņdesmit *euro*).

Lēmums nav pārsūdzams.

Senatore	M. Senkāne
Senators	I. Bisters
Senatore	A. Briede
senatore	I. Garda
senatore	Ļ. Kušnire
senatore	I. Lauka
senators	V. Maksimovs
senators	N. Salenieks
senators	A. Strupišs