Lietas Nr. A420190615
Lietas arhīva Nr. SKA-1458-15

LĒMUMS

Rīgā 2015.gada 27.novembrī

Augstākās tiesas Administratīvo lietu departaments šādā sastāvā:

tiesnese V.Kakste
tiesnese V.Krūmiņa
tiesnese R.Vīduša

rakstveida procesā izskatīja SIA „REPONO BUSINESS" (iepriekš – SIA „Baltkorts Real Estate") blakus sūdzību par Administratīvās rajona tiesas 2015.gada 29.septembra lēmumu, ar kuru izbeigta tiesvedība administratīvajā lietā.

Aprakstošā daļa

[1] Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kadastra objekts – ēka (būve) ar kadastra Nr./numurs A/(turpmāk – būve). Šī būve reģistrēta zemes un būvju nekustamā īpašuma ar kadastra Nr./numurs B/sastāvā. Īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu ar kadastra Nr./numurs B/nostiprinātas zemesgrāmatā trešajai personai SIA „Baltkorts". Zemesgrāmatā nav atzīmes par būves īpašnieku, bet kadastra informācijas sistēmā kā tās tiesiskā valdītāja norādīta trešā persona.

[2] Trešā persona kā sadalāmā sabiedrība ar reorganizācijas līgumu nodeva pieteicējai SIA „REPONO BUSINESS" kā iegūstošajai sabiedrībai daļu no savas mantas, tostarp būvi.

Pieteicēja vērsās Valsts zemes dienestā, lūdzot veikt kadastra subjektu maiņu un kadastra informācijas sistēmā par būves īpašnieku (tiesisko valdītāju) norādīt pieteicēju.

Iestādē administratīvais process noslēdzās ar dienesta 2015.gada 24.februāra lēmumu, ar kuru atteikts veikt būves kadastra datu aktualizāciju. Lēmumā norādīts, ka būve nav atdalāma no zemes un nav iespējams veidot dalīto īpašumu, kur būve pieder vienam, bet zeme citai personai.

[3] Pieteicēja vērsās tiesā ar pieteikumu par pienākuma uzlikšanu dienestam reģistrēt pieteicēju kadastra informācijas sistēmā kā būves tiesisko valdītāju. Pamatojoties uz pieteicējas pieteikumu, ierosināta administratīvā lieta.

[4] Ar Administratīvās rajona tiesas 2015.gada 29.septembra lēmumu izbeigta tiesvedība lietā, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 282.panta 2.punktu. Lēmums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[4.1] Būves tiesiskā valdītāja ir trešā persona, tādēļ pieteicējai nav subjektīvo tiesību lūgt norādīt pieteicēju kā būves tiesisko valdītāju. Atbilstoši Civillikuma 927.pantam īpašums ir pilnīgas varas tiesība pār lietu, tas ir, tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību. Valdījums atbilstoši Civillikuma 875.pantam ir tiesībām atbilstoša faktiska vara. 876.pants noteic, ka lietas valdījums ir īpašuma tiesībai atbilstoša faktiska vara pār lietu. 878.pants noteic, ka viena un tā pati lieta nevar vienā un tajā pašā laikā atrasties vairāku personu valdījumā tā, ka katra no viņām valda visu šo lietu. Tādēļ valdījums ir īpašuma tiesības sastāvdaļa. Tā kā saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā nekustamā īpašuma īpašnieks ir trešā persona, tad šā nekustamā īpašuma tiesiskais valdītājs nevar būt cita persona. Viena un tā pati lieta nevar vienā un tajā pašā laikā atrasties vairāku personu tiesiskā valdījumā. Tādējādi pieteicēja nav uzskatāma par būves tiesisko valdītāju, līdz ar to tai nav subjektīvo tiesību prasīt dienestam veikt būves datu aktualizāciju.

[4.2] Reorganizācijas līgums nav pamats atzīt pieteicēju par būves tiesisko valdītāju, jo būves tiesiskajam valdītājam (trešajai personai) nav tiesību būvi atsavināt. Līdz ar to nav konstatējama tiesību norma, kas dotu pieteicējai tiesības vērsties ar pieteikumu tiesā.

[4.3] Pieteicējai bija jāzina, ka tā nevar kļūt par būves tiesisku valdītāju, jo atsavināšanas aizliegums ir reģistrēts publiskajā reģistrā. Turklāt no reorganizācijas līguma izriet, ka puses vienojās par būves īpašuma tiesību pāreju, nevis būves lietojumu (faktisku valdījumu), kas dotu tiesības veikt apbūvi.

[5] Pieteicēja iesniedza blakus sūdzību par tiesas lēmumu. Blakus sūdzībā norādīti turpmāk minētie apsvērumi.

[5.1] Dienests jau bija uzsācis administratīvo procesu iestādē, izvērtējot pieteicējas iesniegtos dokumentus, tādēļ tiesa nepamatoti atzina, ka pieteicējai nav subjektīvās tiesības pārsūdzēt dienesta atteikumu veikt kadastra datu aktualizāciju. Turklāt pieteicēja un pēc tam arī trešā persona ir vērsusies iestādē, lūdzot veikt kadastra datu aktualizāciju un kā īpašnieci (tiesisko valdītāju) būvei norādīt pieteicēju.

[5.2] Reorganizācijas process, kas ir pabeigts un noticis, pamatojoties uz reorganizācijas līgumu un Komerclikuma normām, liecina par pieteicējas subjektīvām tiesībām un tiesisko interesi saistībā ar būvi un attiecīgi arī būves datiem. Turklāt pieteicējai ar atteikumu veikt būves kadastra datu aktualizāciju ir radīts mantisko un tiesisko interešu aizskārums. Pieteicējai, neesot reģistrētai kā būves subjektam, tiek liegta iespēja ierosināt tās kadastrālo uzmērīšanu vai izmantošanas mērķa maiņu, vai aktualizēt citus datus, no kuriem ir atkarīga būves kadastrālā vērtība un maksājamais nekustamā īpašuma nodoklis.

[5.3] Kadastrā reģistrētie atsavināšanas aizliegumi pēc savas būtības atbilst ķīlas tiesības ierakstam zemesgrāmatā, kas nav šķērslis datu aktualizācijai par būves tiesisko valdītāju. Turklāt atzīmēm būtu jābūt ierakstītām kā piedziņas vēršanas aizliegumam uz nekustamo īpašumu, nevis atsavināšanas aizliegumam.

[5.4] Atsavināšanas aizliegumi neattiecās uz būves pāriešanas faktu pieteicējas īpašumā reorganizācijas procesa rezultātā, jo ir notikusi tiesību sukcesija. Līdz ar to minētā procesa rezultātā faktiski nav notikusi būves atsavināšana par labu pieteicējai.

Motīvu daļa

[6] Tiesas lēmuma pamatojums, ka pieteicēja nav uzskatāma par kadastra subjektu, kurš var ierosināt kadastra datu aktualizāciju, ir pareizs, tāpēc atbilstoši Administratīvā procesa likuma 286.panta trešajai daļai Augstākā tiesa tam pievienojas.

[7] Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 7.punktam kadastra subjekts, kurš ir tiesīgs ierosināt veikt kadastra datu aktualizāciju, ir kadastra informācijas sistēmā reģistrēta kadastra objekta īpašnieks vai, *ja tāda nav*, – tiesiskais valdītājs.

Nekustamā īpašuma īpašnieka un tiesiskā valdītāja jēdziena izpratne minētajā likumā pamatā ir tāda pati kā Civillikumā, papildus noregulējot atsevišķus konkrētus no īpašuma reformas atvasinātus gadījumus. Tādēļ pieteicējas norāde, ka tā uzskatāma par tiesisko valdītāju tieši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, nav pareiza. Tiesas apsvērumu būtība, kas balstās Civillikuma normās par īpašnieka un tiesiskā valdītāja institūtu, ir tāda, ka tiesiskais valdījums ir īpašuma tiesības sastāvdaļa. Tādēļ pamatā (izņemot, ja to atsevišķos gadījumos noregulē tiesību normas) nav iespējama tiesiskā situācija, ka, atsavinātājam joprojām esot īpašniekam (īpašuma tiesība reģistrēta (jābūt reģistrētai) zemesgrāmatā), ieguvējs vienīgi uz darījuma pamata iegūst un īsteno no īpašuma tiesības izrietošo tiesiskā valdījuma tiesību. Pušu darījumā nolīgtajam ir vienīgi saistību, nevis lietiskais raksturs. Tādēļ tas var saistīt tikai pašas darījuma puses, bet kā pretējs lietu tiesību reglamentētām normām un principiem nav saistošs trešajām personām. Savukārt ja pieteicēja sevi uzskata par īpašnieci, tai īpašuma tiesība vispirms jānostiprina zemesgrāmatā. Šajā ziņā gan paturot prātā, ka reāli nenodalītas īpašuma daļas nodošana citai personai būtībā veido kopīpašumu, kura piederība izsakāma domājamās daļās, nevis atsevišķu īpašumu. Savukārt dalīt zemi un uz tās esošu būvi tādējādi, ka tie katrs veido atsevišķu īpašumu, Civillikums nepieļauj (Civillikuma 968.pants, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.pants). Katrā ziņā atsavināmais īpašums ir skaidri nosakāms (izveidojams) pirms darījuma noslēgšanas.

Minētie apstākļi ir pietiekami, lai pieteicēju neatzītu par kadastra subjektu, proti, personu, kurai ir tiesības ierosināt kadastra datu aktualizāciju. Tādēļ apstāklim, vai noteiktais atsavināšanas aizliegums var būt šķērslis pieteicējas atzīšanai par kadastra subjektu, nav nozīmes, un Augstākā tiesa to nevērtēs.

[8] Nav pamatots pieteicējas arguments, ka, izbeidzot lietā tiesvedību, pieteicējai ir liegtas tiesības uz pilnvērtīgu lietas izskatīšanu. Lieta tiesā tika ierosināta un izskatīta pēc būtības, rezultātā nonākot pie slēdziena, ka pieteicēja nav subjekts, kurš var ierosināt kadastra datu aktualizāciju. Tādējādi, lai arī tiesvedība ir izbeigta, pieteicējai būtiskais jautājums ir izvērtēts saturiski pilnvērtīgi, ievērojot arī lietas izskatīšanai pēc būtības noteikto procesuālo kārtību, tostarp pieteicējas procesuālās tiesības.

[9] Ievērojot minēto, tiesas lēmums ir atstājams negrozīts.

Nolēmuma daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 129.[1]panta ceturto daļu, 323.panta pirmās daļas 1.punktu un 324.panta pirmo daļu, Augstākās tiesas Administratīvo lietu departaments

n o l ē m a

Atstāt negrozītu Administratīvās rajona tiesas 2015.gada 29.septembra lēmumu, bet SIA „REPONO BUSINESS" blakus sūdzību noraidīt.
Lēmums nav pārsūdzams.

Tiesnese V.Kakste

Tiesnese V.Krūmiņa

Tiesnese R.Vīduša