ECLI:LV:AT:2019:0516.C33355615.5.S
Lieta Nr. C33355615, SKC-133/2019
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts

S P R I E D U M S

Rīgā 2019.gada 16.maijā

Senāts šādā sastāvā:
senatore referente Vanda Cīrule,
senatore Anda Briede,
senatore Ināra Garda

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar SIA „Baložu apsaimniekotājs" kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 7.septembra spriedumu SIA „Baložu apsaimniekotājs" prasībā pret Ķekavas novada domi par zaudējumu atlīdzības piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] SIA „Baložu apsaimniekotājs" 2015.gada 26.jūnijā cēla prasību tiesā pret Ķekavas novada domi par 175 691,94 EUR piedziņu.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] SIA „Baložu apsaimniekotājs" /datums/publiskā izsolē par 5780 Ls iegādājās nekustamo īpašumu - sūkņu stacijas jaunbūvi, /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā.

Prasītājas būvju īpašums atrodas uz atbildētājai piederošā zemesgabala.

Ar būvju iepriekšējo īpašnieci maksātnespējīgo SIA „Baložu celtnes" atbildētājai bija noslēgts zemes nomas līgums uz 10 gadiem. Atbilstoši ierakstam zemesgrāmatā nomnieces īpašuma tiesības uz būvēm, kas atrodas uz pašvaldības zemes, bija aprobežotas ar nomas līguma darbības laiku līdz 2013.gada 29.decembrim.

[1.2] Prasītāja, iegādājoties būvju īpašumu izsolē, paļāvās, ka attiecībā par zemes nomu tiks noslēgts ilgtermiņa nomas līgums, taču puses par zemes nomas līguma noslēgšanu nespēja vienoties. Tādēļ prasītāja zaudēja iespēju piesaistīt naudas līdzekļus būvju objekta rekonstrukcijai, un tika padarīta neiespējama prasītājas ieplānotā saimnieciskā darbība. Prasītāja arī vairākkārt vērsās pie atbildētājas ar lūgumu atpirkt būvju īpašumu par tā kadastrālo vērtību 175 691,94 EUR, taču atbildētāja atteicās.

Uzskata, ka atbildētāja bez tiesiska pamata nav izdevusi administratīvo aktu par zemes nomas līguma pagarināšanu, kā arī izvairījusies lemt par nekustamajā īpašumā veikto naudas līdzekļu ieguldījumu atmaksu. Atbildētājas neizdarības un tiešo pienākumu nepildīšanas dēļ prasītājai ir nodarīti zaudējumi īpašuma celtniecībā ieguldīto naudas līdzekļu apmērā
175 691,94 EUR un atrautās peļņas veidā, jo nebija iespējams veikt saimniecisko darbību. Prasītājai ir zināms, ka būvju cēlāja (to sākotnējā īpašniece) objekta celtniecībā faktiski ieguldījusi daudz vairāk līdzekļu, bet prasītāja aprobežo savu zaudējumu atlīdzības prasījumu ar objekta kadastrālo vērtību.

Lūdz piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai zaudējumu atlīdzību 175 691,94 EUR un noteikt prasītājai tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no prasības summas līdz tiesas nolēmuma izpildes dienai.

[1.3] Atbildētājai ir pienākums atlīdzināt nepieciešamos un derīgos izdevumus.

Ievērojot to, ka būve uz atbildētājai piederošā zemesgabala uzcelta, pamatojoties uz noslēgto ar maksātnespējīgo SIA „Baložu celtnes" (tiesību pārņēmēja SIA „Baložu apsaimniekotājs") nomas līgumu, tad pušu tiesiskās attiecības apspriežamas pēc Civillikuma nomas un īres attiecības regulējošām tiesību normām.

Atbilstoši Civillikuma 2140.pantam nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks vai īrnieks taisījis lietai, iznomātājam vai izīrētajam jāatlīdzina viņam pēc vispārējiem noteikumiem par izdevumu atlīdzību (866.un turpm.p.).

Līdzekļu ieguldījumi sūkņu stacijas ar inženierkomunkācijām būvniecībā saskaņā ar Civillikuma 865.pantu ir atzīstami par nepieciešamajiem izdevumiem un tie atbilstoši 866.pantam atlīdzināmi katram, kas tos taisījis, izņemot personu, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā. Šos izdevumus var uzskatīt arī par derīgiem, kas uzlabo lietu un pavairo ienākumus no tās. Konkrētajā gadījumā noslēdzot nomas līgumu, atbildētāja piekritusi tai piederošajā zemesgabalā šādu nepieciešamo un derīgo izdevumu taisīšanai, tādēļ saskaņā ar Civillikuma 866. un 867.pantu nomas līgumam izbeidzoties, atbildētājai tie jāatlīdzina būves vērtības apmērā.

Prasība pamatota arī ar Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10.panta piekto daļu, Administratīvā procesa likuma 7.-11.pantu, Satversmes 92.pantu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 5.punktu, Civillikuma 1759., 1765., 1770., 1775. un 1779.pantu.

[2] Ar Rīgas rajona tiesas 2016.gada 12.decembra spriedumu prasība apmierināta daļēji.

Tiesa nospriedusi piedzīt no Ķekavas novada pašvaldības par labu SIA „Baložu apsaimniekotājs" derīgo izdevumu atlīdzību 8224,20 EUR (5780 Ls), nosakot prasītājai tiesības saņemt likumiskos 6% no nesamaksātās atlīdzības apmēra līdz sprieduma izpildei, bet prasība daļā par 167 467,74 EUR piedziņu noraidīta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas un atbildētājas apelācijas sūdzībām, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2017.gada 7.septembra spriedumu prasību noraidījusi.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[3.1] Lietā nodibināts, ka prasītāja SIA „Baložu apsaimniekotājs" publiskā izsolē, par 5780 Ls, iegādājās nekustamo īpašumu - sūkņu staciju, kas

saistīta ar inženierkomunikācijām, /adrese/. Minētā būve atrodas uz Ķekavas novada pašvaldībai piederošās zemes. Prasītāja vēlas saņemt no atbildētājas kompensāciju iegādāto būvju kadastrālās vērtības 175 691,94 EUR apmērā.

Prasība celta uz diviem pamatiem: 1) zaudējumu atlīdzināšanas pienākumu saskaņā ar Civillikuma 1779.pantu; 2) pienākumu saskaņā ar Civillikuma 865. un 2140.pantu atlīdzināt nomniekam tā veiktos derīgos ieguldījumus nomātajā lietā.

[3.2] Lietā nav konstatēta atbildētājas prettiesiska, neattaisnojama rīcība vai zaudējumu nodarīšana prasītājai. Tātad nepastāv likumā paredzētie priekšnoteikumi, lai atzītu, ka atbildētāja ar savu rīcību (darbību vai bezdarbību) būtu nodarījusi prasītājai zaudējumus, ko tai būtu pienākums atlīdzināt saskaņā ar Civillikuma 1779.pantu.

Prasītāja atsaukusies uz administratīvo tiesību normu pārkāpumu, jo atbildētāja nav pieņēmusi tai labvēlīgu administratīvo aktu, proti, nav lēmusi par nomas līguma noslēgšanu. Jautājums par pašvaldības rīcību administratīvo tiesību jomā pārsūdzams un izskatāms tiesā administratīvā procesa kārtībā.

Pušu strīdā par zemes nomas līguma noslēgšanu pašvaldība darbojas privāto tiesību jomā, līdz ar to šā strīda izskatīšana ir piekritīga vispārējās jurisdikcijas tiesai.

[3.3] Neatbilst pierādījumiem lietā prasītājas apgalvojums, ka atbildētāja nevēlējās noslēgt ar prasītāju zemes nomas līgumu un par šo jautājumu nepieņēma nekādus lēmumus.

Tieši pretēji, ar Ķekavas novada domes Īpašuma lietu komitejas 2013.gada 10.aprīļa lēmumu atbalstīts priekšlikums sagatavot zemes nomas pārjaunojuma līgumu īpašumam /adrese/, bet ar 2013.gada 15.maija tās pašas komitejas lēmumu atbalstīts un virzīts izskatīšanai domes sēdē lēmuma projekts par pilnvarojumu parakstīt pārjaunojuma līgumu. Ar Ķekavas novada domes 2013.gada 23.maija lēmumu Domes priekšsēdētājs pilnvarots parakstīt zemes nomas līguma pārjaunojumu (sk. *lietas 1.sējumu 56.lpp.*). Turklāt prasītāja neapstrīd, ka atbildētāja 2013.gada 5.jūnijā piedāvāja tai noslēgt pārjaunojuma līgumu zemes nomai
(t.i., stāties iepriekšējās nomnieces vietā ar tiem pašiem līguma nosacījumiem un termiņiem), taču prasītāja atteicās, jo nepiekrita zemes nomas termiņam.

Ja prasītāju neapmierināja tai piedāvātā līguma noteikumi, tā bija tiesīga likumā noteiktā kārtībā vērsties tiesā, prasot jauna zemes nomas līguma noslēgšanu.

[3.4] No lietai pievienotajiem pašvaldības komiteju sēžu protokoliem redzams, ka prasītāja piedāvājumu pašvaldībai atpirkt būvi izteikusi jau 2012.gadā, t.i., uzreiz pēc īpašuma iegādes, kā arī arī 2013.gada sākumā. Tātad faktiski prasītāja pēc būves iegādes nemaz nav mēģinājusi uzsākt un veikt saimniecisko darbību, bet gan centusies gūt peļņu, pārdodot pašvaldībai būvi par daudzkārt dārgāku cenu, nekā iegādājās to izsolē.

Pašvaldībai nav pienākums pirkt ēkas (būves), kas atrodas uz tās zemes, tāpēc atteikumu iegādāties būvi nevar vērtēt kā prettiesisku rīcību.

[3.5] Nevar piekrist pirmās instances tiesas secinājumam, ka prasītājai no atbildētājas ir tiesības saņemt 5780 Ls jeb 8224,20 EUR, kurus prasītāja izlietoja strīdus būves iegādei izsolē, kvalificējot šo summu kā īpašumā veiktus derīgos ieguldījumus.

Atbilstoši Civillikuma 2140.pantam iznomātājam jāatlīdzina nomniekam tā lietai taisītie nepieciešamie vai derīgie izdevumi.

Starp pusēm zemes nomas līgums nav noslēgts un prasītāja nav pierādījusi, ka būtu veikusi kādus ieguldījumus atbildētājas zemes īpašumā. Pirkuma maksa 5780 Ls, par kādu izsolē iegādāta būve, nav uzskatāma par zemesgabalā veiktu ieguldījumu, jo šie līdzekļi netika ieguldīti atbildētājas zemesgabalā, bet gan tika ieskaitīti iepriekšējās būves īpašnieces norēķinu kontā.

[3.6] Starp būves iepriekšējo īpašnieci SIA „Baložu celtnes" un pašvaldību 2003.gada 29.decembrī noslēgtajā zemes nomas līguma 5.1.punktā noteikts, ka nomnieka neatdalāmie uzlabojumi (ieguldījumi) iznomātāja zemesgabalā, kas izdarīti ar nomnieka līdzekļiem, pēc nomas līguma izbeigšanās ieguldījumu vērtības apmērā atlīdzināmi nomniekam tikai tādā gadījumā, ja noslēgta attiecīga vienošanās par atmaksas kārtību un termiņiem. Tātad arī iepriekšējai būves īpašniecei nomas līgumā nebija pielīgta automātiska jebkādu ieguldījumu atlīdzināšana, bet par to bija slēdzama atsevišķa vienošanās, kas gan netika noslēgta.

Nevar piekrist prasītājas argumentam, ka tā ir maksātnespējīgās SIA „Baložu celtnes" tiesību un saistību pārņēmēja, ar tiesībām pieprasīt maksātnespējīgās SIA „Baložu celtnes" veiktos ieguldījumus atbildētājas zemesgabalā. Prasītāja pati atzinusi, ka nekādus ieguldījumus atbildētājas zemesgabalā nav veikusi. Iepriekšējās būvju īpašnieces zemesgabalā veiktie ieguldījumi nekādi nav saistīti ar prasītāju un prasītājai nav tiesību uz tiem pretendēt.

Pušu tiesiskajām attiecībām iepriekšējās nomnieces nomas līguma noteikumi par ieguldījumu iespējamu atlīdzināšanu nav attiecināmi. Prasītāja izsolē iegādājās būvi kā patstāvīgu īpašuma objektu par konkrētu pirkuma cenu. Tā kā būve atrodas uz atbildētājai piederošās zemes, starp pusēm pastāv piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības.

[3.7] Saskaņā ar Civillikuma 994.pantu par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā.

Prasītājai kā būves īpašniecei joprojām nav liegta iespēja risināt jautājumu par zemes nomas attiecību dibināšanu ar zemes īpašnieci, lai veiktu saimniecisko darbību izolē iegādātajās būvēs.

[3.8] Pretēji prasītājas viedoklim ar derīgu (lietai vajadzīgu) izdevumu atlīdzību Civillikuma 865., 867.panta izpratnē saprot jau veiktu ieguldījumu atlīdzināšanu (iztērētas mantas atdošanu), nevis izdevumu atlīdzināšanu virs tā, kas ieguldīts, piemēram, iespējamu negūto peļņu. Prasītāja nav pierādījusi, ka uz zemesgabala uzceltā būve uzlaboja zemesgabalu, proti, atbilstoši Civillikuma 865.pantam pavairoja ienākumus no tā.

Apstāklis, ka uz zemesgabala uzceltās būves kadastrālā vērtība saskaņā ar Valsts zemes dienesta informāciju ir 175 691,94 EUR (123 477,00 Ls) vēl nenozīmē, ka veikts vērtīgs ieguldījums konkrētajā zemesgabalā.

Lietā nodibināts, ka strīdus būve ir nepabeigta sūkņu stacija, kas saistīta ar inženierkomunikācijām, un būvēta, lai nodrošinātu jaunceļamo dzīvojamo māju ciematu ar ūdeni un kanalizāciju. Kā paskaidroja atbildētājas pārstāvis un apstiprināja prasītājas pārstāve, minētā būve ciemata iedzīvotāju vajadzībām un saimnieciskajā darbībā izmantota netiek.

Lai vērtētu, vai būve palielina visa nekustamā īpašuma vērtību kopumā (zeme kopā ar būvi), būtu jāņem vērā zemesgabala tirgus vērtība pirms būvniecības un strīda izskatīšanas brīdī. Par norādītajiem apstākļiem pierādījumi nav iesniegti, turklāt tiem arī nebūtu nozīmes, jo lietā pierādīts, ka prasītāja nekādus ieguldījumus atbildētājas zemesgabalā nav veikusi un tātad nevar arī pretendēt uz zemesgabalā veiktu ieguldījumu atlīdzību.

Līdz ar to prasība noraidāma.

[4] Kasācijas sūdzībā prasītāja SIA „Baložu apsaimniekotājs" lūgusi spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai šādu apsvērumu dēļ.

[4.1]Tiesa kļūdaini uzskatījusi, ka uz lietas apstākļiem nav attiecināmi Civillikuma 2140.panta noteikumi.

Civillikuma komentāros 867.pantam norādīts, ka, ja izdevumus izdarījusi persona, kas lietu lieto uz līguma pamata, tai pienākas atlīdzība par derīgajiem izdevumiem tikai gadījumos, ja ir bijusi attiecīga vienošanās ar lietas īpašnieku, vai arī izdevumi ir izdarīti ar īpašnieka piekrišanu (sk. *Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. Rīga, 1998, 28.lpp.*). Lietā nav strīda, ka iepriekšējā nomniece uz pašvaldībai piederošās zemes uzcēla sūkņu staciju ar atbildētājas piekrišanu.

Sūkņu stacijas kadastrālā vērtība ir 175 691,94 EUR. Ar šo būvi ir uzlabota atbildētājai piederošās zemes vērtība, tādēļ atbilstoši Civillikuma 865.pantam minēto būves vērtību (kā derīgos izdevumus) atbildētājai ir pienākums atlīdzināt prasītājai.

[4.2] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.pantu, jo nepareizi secināja, ka prasītājai piederošā būve netiek izmantota iedzīvotāju vajadzībām.

Lai gan prasītājai piederošā būve (sūkņu stacija) patiešām netiek izmantota saimnieciskai darbībai, kā arī prasītāja pati komunālos pakalpojumus nesniedz, taču ar prasītājai piederošo būvi saistītās inženierkomunikācijas tiek izmantotas, jo pašvaldības uzņēmums SIA „Baložu komunālā saimniecība" ciematam sniedz kanalizācijas pakalpojumus, izmantojot inženierkomunikācijas (caurules), kas saistītas ar prasītājas īpašumu.

Tātad atbildētāja izmanto prasītājas īpašumu, gūstot ienākumus, kas palielina zemes vērtību, tāpēc prasītājai ir tiesisks pamats atbilstoši Civillikuma 867.pantam prasīt derīgo izdevumu atlīdzību.

[4.3] Tiesa pretēji Civilprocesa likuma 93.panta ceturtajā daļā noteiktajam prasītājai nav paziņojusi, ka derīgo izdevumu atlīdzināšanas pamatojumam ir iesniedzami pierādījumi, tādējādi pārkāpusi minētās normas prasības.

[5] Paskaidrojumos par kasācijas sūdzību atbildētāja norādījusi, ka uzskata kasācijas sūdzību par nepamatotu, un lūdz to noraidīt.

Motīvu daļa

[6] Pārbaudījis lietā esošā sprieduma likumību attiecībā uz prasītāju, kas spriedumu pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā tas noteikts Civilprocesa likuma 473.panta pirmajā daļā, Senāts uzskata, ka spriedums atstājams negrozīts.

[6.1] No prasības pieteikumā ietvertā faktu izklāsta, kas atspoguļots arī pārsūdzētā sprieduma aprakstošajā daļā, izriet, ka prasītāja cēlusi prasību par sūkņu stacijas un inženierkomunikāciju būves, kas atrodas /adrese/, vērtības 175 691, 94 EUR atlīdzināšanu, pamatojoties uz Civillikuma 1779.pantu (*katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis*) un 2140. pantu (*izīrētāja pienākums atlīdzināt lietai taisītos nepieciešamos, kā arī derīgos izdevumus*).

Ievērojot to, ka apelācijas instances tiesa, pievienojoties pirmās instances tiesas spriedumā norādītajam pamatojumam (ko atļauj Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa) atzinusi, ka nepastāv Civillikuma 1779.pantā paredzētie priekšnoteikumi zaudējumu atlīdzības pienākumam, un kasācijas sūdzībā minētais secinājums nav apstrīdēts, Senāta ieskatā, apspriežami kasācijas sūdzībā izvirzītie argumenti par sprieduma likumību attiecībā uz noraidīto prasījumu par derīgo izdevumu 175 691, 94 EUR atlīdzināšanu.

[6.2] Lietā nodibināts, ka starp Baložu pilsētas domi (šobrīd Ķekavas novada pašvaldība) un SIA „Baložu celtnes" 2003.gada 29.decembrī noslēgts zemes nomas līgums uz laiku līdz 2013.gada 29.decembrim. Atbilstoši minētā līguma 4.4.punktam nomniecei noteiktas tiesības uz iznomātā zemesgabala celt ēkas (būves), kuras par patstāvīgiem īpašuma objektiem uzskatāmas tikai nomas līguma darbības laikā. Līdzējiem vienojoties, līgums var tikt pagarināts, ja nomnieks pilda šā līguma noteikumus (līguma 2.3.punkts).

Pamatojoties uz minēto līgumu un Ķekavas novada pašvaldības būvvaldes 2012.gada 12.jūlija izziņu par nepabeigtu būvniecību, īpašuma tiesības uz sūkņu stacijas jaunbūvi, kadastra apzīmējums Nr. /numurs A/, Baložu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā
Nr. /numurs/ /datums/nostiprinātas SIA „Baložu celtnes" uz zemes nomas laiku līdz 2013.gada 29.decembrim. Tādējādi starp pusēm nodibinātas brīvprātīgas dalīta īpašuma nomas tiesiskās attiecības, kuras ietvaros dalītais īpašums pastāv tikai zemes nomas laikā, bet izbeidzoties nomas līgumam, atbilstoši noslēgtā līguma 5.1.punktam neatdalāmie ieguldījumi, kas paaugstinājuši zemesgabala vērtību un nav noņemami, nekaitējot iznomātajam zemesgabalam (tā līgumā), atlīdzināmi nomniekam, noslēdzot savstarpēju vienošanos par atmaksas kārtību un termiņiem.

[6.3] No minētā izriet, ka SIA „Baložu celtnes" maksātnespējas procesā prasītāja /datums/izsolē par 5780 Ls jeb 8224,20 EUR iegādājās minēto inženiertehnisko jaunbūvi, kas kā patstāvīgs īpašuma objekts aprobežots ar nomas līguma termiņu - 2013.gada 29.decembri. Prasītājas īpašuma tiesības 2013.gada 20.martā ierakstītas zemesgrāmatā.

Īpašuma iegādes brīdī likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 5.punkts (izslēgts no 01.01.2017) noteica, ka Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes un ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas tiesības celt uz iznomātas zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.

Atbilstoši likuma „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 33.pantam līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017.gada 1.janvārim. Saskaņā ar šā likuma 34.pantu, ja līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtajos līgumos par zemes nomu, kuros paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātas zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus, nav ietverts noteikums par ēkas (būves) piederību pēc nomas līguma termiņa notecējuma, piemērojams Civillikuma $1129.^{9}$ pants.

Tādējādi atbilstoši minētajam tiesiskajam regulējumam brīvprātīgs dalīts īpašums var pastāvēt tikai zemes nomas laikā un minētais apstāklis prasītājai, iegādājoties īpašumu, bija zināms, jo nomas līgums ierakstīts zemesgrāmatā ar norādi, ka īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2013.gada 29.decembrim. Brīvprātīga dalīta īpašuma gadījumā būves īpašnieka maiņa neietekmē tās tiesisko statusu, jo būves ir uzskatāmas par patstāvīgiem īpašuma objektiem tikai zemesgabala nomas attiecību laikā. Pēc zemes nomas izbeigšanās zemes nomniekam (būves īpašniekam) ir pienākums atdot zemesgabalu tā īpašniekam cik vien labā stāvoklī iespējams (Civillikuma 2152.pants), bet uz zemesgabala esošās būves kļūst par zemesgabala sastāvdaļu, tas ir, zemesgabala īpašnieka īpašumu, ja puses līgumā nav vienojušās citādi. Tādējādi prasītājas iegādātā sūkņu stacijas jaunbūve par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāma tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums, līdz ar to kļūdains ir apelācijas instances tiesas secinājums, ka starp pusēm ir nodibinātas piespiedu nomas attiecības (bez termiņa ierobežojuma). Taču minētais kļūdainais secinājums nav novedis pie nepareiza iznākuma.

[6.4] Kā redzams no lietā esošajiem Ķekavas novada domes Finanšu komitejas, Saimniecisko lietu komitejas, Īpašuma lietu komitejas sēžu protokoliem un Ķekavas novada domes 2013.gada 23.maija lēmuma, prasītāja pēc īpašuma iegādes, neuzsākot saimniecisko darbību, un nepanākot ar pašvaldību vienošanos par jauna tai izdevīga nomas līguma termiņa noteikšanu, pieprasījusi pašvaldībai veikt samaksu par nopirkto īpašumu. Savukārt atbildētāja tam nav piekritusi norādot, ka nomas līguma termiņš nav beidzies, tādēļ prasītājai nav šķēršļu atjaunot sūkņu stacijas darbību un uzsākt saimniecisko darbību (*lietas 1.sēj., 46.- 59.lp.*).

Prasītāja, nepiekrītot atbildētājas piedāvājumam, lūgusi atlīdzināt 175 691,94 EUR, ko veido iegādātās būves kadastrālā vērtība, uz ko pašvaldība norādījusi, ka ieguldījumi saskaņā ar nomas līgumu varētu tikt atlīdzināti pusēm noslēdzot vienošanos. Tā kā vienošanās nav panākta, minētās summas samaksai nav pamata (*lietas 1.sēj., 37.lp.*).Turklāt pašvaldība saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu" nav tiesīga veikt samaksu bez juridiska pamatojuma.

[6.5] Atbilstoši Civillikuma 2140.pantam nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks vai īrnieks taisījis lietai, iznomātājam vai izīrētājam jāatlīdzina viņam pēc vispārējiem noteikumiem par izdevumu atlīdzību (866. un turpm.p.).

Lietai taisītie izdevumi iedalās: 1) nepieciešamajos, ar kuriem pašu tās būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojā ejas, sabrukuma vai izpostījuma; 2)

derīgajos, kas uzlabo lietu, proti, pavairo ienākumus no tās; 3) greznuma, kas padara lietu tikai ērtāku, patīkamāku vai daiļāku (Civillikuma 865.pants). Tādējādi atbilstoši Civillikuma 2140.panta formulējumam izīrētājam (iznomātājam) ir pienākums atlīdzināt nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko īrnieks vai nomnieks taisījis lietai.

Nepieciešamie izdevumi atbilstoši Civillikuma 866.pantam atlīdzināmi katram, kas tos taisījis, izņemot personai, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā. Savukārt attiecībā uz derīgo izdevumu atlīdzināšanu šā likuma 867.pantā noteikts, ka tie atlīdzināmi tikai tam, kurš valdījis svešu lietu labā ticībā kā savu paša, ja vien viņš jau nav dabūjis atlīdzību, saņemot no šās lietas ienākumus, kas šādos gadījumos jāieskaita. Šie izdevumi atlīdzināmi tikai tādā apmērā, kādā tie paaugstinājuši lietas vērtību. Tātad atšķirībā no nepieciešamo izdevumu atlīdzības apmēra, kas nav ierobežots, derīgo izdevumu atlīdzināšanas apmērs ir atkarīgs no tā, cik lietā mērā šo uzlabojumu rezultātā palielinājusies lietas vērtība. Lietai taisīto derīgo izdevumu radītais vērtības pieaugums nosakāms uz brīdi, kad tā tiek atdota īpašniekam, jo līdz tam veiktos uzlabojumus izmanto pats lietas turētājs nevis īpašnieks. Tādējādi mēraukla, pēc kuras nosakāma nekustamai lietai taisīto derīgo izdevumu atlīdzība, ir attiecīgā objekta vērtības palielinājums (pieaugums) brīdī, kad lieta, izbeidzoties līgumam, tiek atdota īpašniekam (sk. *Augstākās tiesas 2009.gada 9.septembra spriedumu lietā Nr. SKC-207/2009 (C27079806), 2017.gada 22.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-89/2017 (C334226110)*). Proti, nosakot derīgos izdevumus, jānodibina faktisko, lietas uzlabošanai izlietoto izdevumu summa un izdevumi atlīdzināmi tādā apmērā, kādā tie ir paaugstinājuši zemesgabala vērtību. Turklāt zemesgabalam taisīto izdevumu atlīdzināšanu tiesīga prasīt persona, kura uz nomas līguma pamata lietojusi zemesgabalu un veikusi ieguldījumus, par ko arī SIA „Baložu celtnes" un pašvaldība 2003.gada 29.decembrī noslēgtajā zemes nomas līgumā ir vienojušās.

Prasītāja sūkņu stacijas jaunbūvi iegādājās izsolē par 8224,20 EUR, kā iepriekš jau norādīts, neuzsākot saimniecisko darbību un nekādus ieguldījumus neveicot, pieprasījusi zemesgabala īpašniecei saskaņā ar Valsts zemes dienestā pieejamo informāciju atlīdzināt nopirktās jaunbūves kadastrālo vērtību 175 691,94 EUR.

Šādos apstākļos apelācijas instances tiesa pamatoti atzinusi, ka, pirmkārt,
175 691,94 EUR nav uzskatāmi par derīgajiem izdevumiem, jo derīgo izdevumu atlīdzināšanas apmēra noteikšanai jāņem vērā zemesgabala tirgus vērtība pirms ieguldījuma veikšanas un tā vērtības palielinājums pēc tiesisko attiecību izbeigšanas, pretēji pirmās instances tiesas secinātajam, zemes vērtības pieaugums nav aizstājams ar izdevumiem par īpašuma iegādi; otrkārt, prasītājai vispārīgi nav likumīga pamata prasīt no pašvaldības ieguldījumu atmaksu, jo prasītāja atbildētājai piederošajā zemesgabalā nav veikusi nekādus ieguldījumus, kuru rezultātā zemesgabals tiktu uzlabots un pavairotu tā īpašnieces ienākumus.

Saistībā ar minēto Senāts noraida kasācijas sūdzības argumentu, ka tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 93.panta ceturto daļu, jo neizskaidroja prasītājai par pierādījumu iesniegšanas pienākumu attiecībā uz zemesgabala vērtības palielinājumu.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 10.pantam puses savas procesuālās tiesības, tostarp iesniegt pierādījums, realizē sacīkstes formā, tāpēc tiesai nav pienākuma informēt prasītāju cik lielā mērā iesniegtie pierādījumi veido pamatu attiecīgā prasījuma apmierināšanai. Tas, kādā apjomā un kāda satura pierādījumus iesniegt, ir katra lietas dalībnieka izlemšanas jautājums. Civilprocesa likuma 93.panta ceturtās daļas noteikumi paredz tiesai aktīvu pozīciju procesa virzīšanā tikai gadījumā, ja puses par kādu no faktiem nav iesniegušas pierādījumus vispār.

[6.6] Kā redzams no apelācijas instances tiesas sprieduma, tiesa pareizi konstatējusi, ka jau pirmās instances tiesa spriedumā norādījusi, ka prasītāja prasības pamatojumam par derīgajiem izdevumiem pierādījumus nav iesniegusi, neskatoties uz minēto, arī apelācijas instances tiesā šādi pierādījumi, kā pamatoti norādījusi tiesa, netika iesniegti. Tādējādi par nepieciešamību prasības pamatojumam iesniegt pierādījumus prasītājai bija norādīts jau pirmās instances tiesā. Pretēji kasācijas sūdzībā norādītajam, Senāts nesaskata Civilprocesa likuma 97.panta pārkāpumu, jo tiesa prasītājas iesniegtos pierādījumus izvērtējusi un atbilstoši tiem taisījusi spriedumu. Tāpat lietā nav atrodami pierādījumi kasācijas sūdzībā norādītajam, ka pašvaldības uzņēmums SIA „Baložu komunālā saimniecība" ciematam sniedz kanalizācijas pakalpojumus, izmantojot inženierkomunikācijas (caurules), kas saistītas ar prasītājas īpašumu. Turklāt uz minēto apstākli nedz prasības pieteikumā, nedz apelācijas sūdzībā prasītāja nav atsaukusies, tādēļ kasācijas instances tiesai nav pienākuma pievērsties šā apstākļa skaidrojumam.

[7] Ievērojot iepriekš minēto, Senāts atzīst, ka kasācijas sūdzībā norādītie argumenti nav pamats sprieduma atcelšanai.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu, Senāts

nosprieda

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 7.septembra spriedumu atstāt negrozītu, bet SIA „Baložu apsaimniekotājs" kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore V. Cīrule

Senatore A. Briede

Senatore I. Garda