**Zemes nomnieka uzbūvētas ēkas (jaunbūves) statuss pēc zemes nomas līguma, kas noslēgts līdz 2017. gada 1. janvārim, izbeigšanās**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 23. maija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C33335420, SKC-26/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:0523.C33335420.20.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/532342.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senators referents Intars Bisters, senatores Dzintra Balta un Kristīne Zīle,

izskatīja rakstveida procesā Mārupes novada domes kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2022. gada 28. aprīļa spriedumu civillietā Mārupes novada pašvaldības prasībā pret SIA „Matex financial group” par īpašuma tiesību atzīšanu uz būvju īpašumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Starp zemes īpašnieci (prasītāju) un SIA „Ledus halle” noslēgts nomas līgums, kuram atbilstoši SIA „Ledus halle” lietošanā nodota zeme, kā arī piešķirtas tiesības uz tās būvēt nekustamo īpašumu – ledus halli un ar to saistītās būves. Līguma darbības termiņš bija noteikts līdz 2052. gada 31. decembrim.

Ar spēkā stājušos Rīgas apgabaltiesas 2017. gada 15. novembra spriedumu citā tiesvedībā minētais zemes nomas līgums ir izbeigts.

Zemes īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā atzīme par nomas tiesiskajām attiecībām tika dzēsta, bet būves īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā, kurā nostiprinātas SIA „Ledus halle” īpašuma tiesības, saglabājās atzīme par zemes nomas līguma esību līdz 2052. gada 31. decembrim.

Izsoles rezultātā būves īpašums, kas reģistrēts uz SIA „Ledus halle”, atsavināts atbildētājai SIA „Matex financial group”.

[2] Ar Rīgas apgabaltiesas 2022. gada 28. aprīļa spriedumu noraidīta Mārupes novada pašvaldības prasība pret SIA „Matex financial group”, kurā tā lūdz atzīt īpašuma tiesības uz ēku (būvju) īpašumu (ledus halle), kas atrodas uz prasītājai piederošās zemes.

Spriedums pamatots ar šādiem apstākļiem.

[2.1] Zemes nomas līguma 3. punktā noteikts, ka pēc attīrīšanas iekārtu izbūves un nodošanas ekspluatācijā tās nododamas bez atlīdzības Mārupes pagasta padomes īpašumā, bet uz zemes uzceltās ēkas, būves, jaunbūves un nepabeigtās celtniecības objekti ir nomnieka patstāvīgi īpašuma objekti, kuri reģistrējami zemesgrāmatā.

 Tādējādi līgums noregulē gan nomnieka tiesības būvēt patstāvīgu būvju nekustamo īpašumu, gan būvju piederību pēc nomas līguma darbības beigām.

[2.2] Ievērojot Zemesgrāmatu likuma 1. un 29. pantu, fakts, ka būvei bija atvērts atsevišķs kadastra nodalījums, kā arī zemesgrāmatā esošā atzīme par nomas tiesisko attiecību spēkā esību, radīja ieguvējai (atbildētājai) tiesisko paļāvību, ka būve ir zemes nomniecei SIA „Ledus halle” piederošs patstāvīgs nekustamais īpašums. Tādēļ atbildētāja ir atzīstama par labticīgu ieguvēju.

[2.3] Prasītāja nav ievērojusi Civilprocesa likuma 633. pantā paredzēto kārtību, kādā ceļama prasība par īpašuma tiesību atzīšanu uz izsolē atsavināto nekustamo īpašumu. Šāda rakstura prasība ir vēršama pret parādnieku, piedzinēju un ieguvēju.

Atbilstoši juridiskās literatūras atziņām attiecīgā vindikācijas prasība var tikt apmierināta tikai tad, ja ieguvējs ir nelabticīgs. Prasība uz šāda pamata nav celta, turklāt lietā gūts apstiprinājums par atbildētājas labticīgumu.

Tāpat prasītāja nav nedz pieteikusi savas īpašuma tiesības izsoles procesā, kas bija izsludināta oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”, nedz apstrīdējusi zvērināta tiesu izpildītāja darbības, izsoles rezultātu vai pārsūdzējusi tiesneša lēmumu par izsoles akta apstiprināšanu, kurā tika izvērtēta izsoles likumība.

[2.4] Pati prasītāja nav aktīvi rīkojusies, lai savlaicīgi īstenotu savu īpašuma tiesību aizstāvību. Tādēļ nepamatota ir prasītājas atsaukšanās uz Civillikuma 927. un 968. pantu.

Prasītāja vairākas reizes citās tiesvedībās ir atteikusies no strīda risināšanas ar iepriekšējo īpašnieku. Ar šādu rīcību prasītāja apstiprināja, ka strīdus būves (ēku) īpašums kā patstāvīgs īpašuma objekts turpina pastāvēt arī pēc nomas līguma izbeigšanas, kā arī šīs būves īpašnieks ir SIA „Ledus halle”.

Šāda tiesību aizsardzības līdzekļu izlietošana nav saskanīga ar Civillikuma 1. pantā nostiprināto labas ticības principu.

[2.5] Ievērojot lietā nodibinātos apstākļus, secināms, ka izskatāmajā strīdā nav piemērojams likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 34. panta un Civillikuma 1129.9 panta tiesību normas, uz kurām atsaukusies prasītāja.

[3] Mārupes novada pašvaldības kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[3.1] Apstāklis, ka zemes nomas līgumā noteikta attīrīšanas iekārtu piederība pēc to nodošanas ekspluatācijā, neļauj nonākt līdz secinājumam, ka tajā vienlaikus ir atrunāts jautājums par citas būves (ēku) piederību pēc zemes nomas termiņa beigām.

Šis jautājums nebija noregulēts līgumā, tāpēc atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34. panta noteikumiem bija piemērojams Civillikuma 1129.9 pants. Tajā noteikts, ka pēc apbūves tiesības izbeigšanās būve (ēka) kļūst par zemes būtisku daļu.

Tādējādi apgabaltiesa nepamatoti nav ņēmusi vērā, ka nomnieka īpašuma tiesības ierobežo zemes nomas līguma termiņš, savukārt ar spēkā stājušos tiesas spriedumu minētais līgums ir izbeigts.

[3.2] Tiesas apsvērums, ka prasītāja nav apstrīdējusi SIA „Ledus halle” īpašuma tiesības, kā arī nav veikusi nekādas darbības būves īpašuma tiesību atgūšanai, neatbilst lietā esošajiem pierādījumiem.

Prasītāja ir panākusi, ka tiek izbeigts nomas līgums, bija vērsusies zemesgrāmatā ar lūgumu pievienot būves (ēku) īpašumu prasītājas zemesgabalam, nosūtīja paziņojumu zvērinātam tiesu izpildītājam ar lūgumu nevērst piedziņu uz būves īpašumu, kurš pēc nomas līguma beigām vairs nepieder SIA „Ledus halle”. Savukārt pret SIA „Ledus halle” celto prasību prasītājs nav uzskatījis par nepieciešamu turpināt, jo pēc izsoles noslēguma mainījās būves (ēku) īpašnieks.

Tas, ka uzsāktās tiesvedības nav rezultējušās ar prasītājai labvēlīgiem nolēmumiem, nedod pamatu nonākt līdz secinājumam par prasītājas bezdarbību savu interešu aizsardzībā.

[3.3] No sprieduma netop skaidrs, ar kādu tiesību normu iztulkošanas metožu palīdzību ir iespējams nonākt pie secinājuma, ka Zemesgrāmatu likuma 29. panta kārtībā atvērts atsevišķs nodalījums būvei un atzīmes neesība par nomas tiesisko attiecību izbeigšanu dod pamatu šādu būvi pretēji likumam uzskatīt par patstāvīgu īpašuma objektu pēc nomas līguma izbeigšanās.

Būves (ēkas) zemesgrāmatas nodalījumā ir veikta atzīme, ka tā ir saistīta ar zemesgabalu. No zemes īpašuma zemesgrāmatas nodalījuma jau izsoles norises brīdī bija redzams, ka nomas līguma darbība ir beigusies. Tiesa kļūdaini Zemesgrāmatu likuma 1. pantā paredzēto tiesību normu atzinusi par pietiekamu priekšnoteikumu, lai konstatētu atbildētājas tiesisko paļāvību attiecībā uz SIA „Ledus halle” īpašuma tiesībām līdz 2052. gada 31. decembrim. Ja atbildētāja būtu īstenojusi savas tiesības labā ticībā (Civillikuma 1. pants), tad būtu pārbaudījusi arī zemes īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā esošos ierakstus.

[3.4] Apstāklis, ka strīdus būvju (ēku) īpašums atsavināts piespiedu izsolē un neviens nav apstrīdējis izsoles aktu, nevar būt pamats, lai zemes īpašnieks lietā nodibinātajos apstākļos nevarētu celt īpašuma prasību.

Iegādājoties īpašumu, jaunais ieguvējs nevar iegūt vairāk tiesību, nekā tās baudīja iepriekšējais īpašnieks.

[3.5] Tiesa, nepiemērojot lietā nodibinātajiem faktiskajiem apstākļiem likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34. panta un Civillikuma 1129.9 panta noteikumus, ir pieļāvusi rupju materiālo tiesību normu pārkāpumu.

Tāpat nenorādot, kuras materiālo tiesību normas ir piemērotas strīda izšķiršanā, ir pieļauts arī rupjš procesuālo tiesību normu pārkāpums, kas atbilstoši Civilprocesa likuma 189. panta trešajai daļai liedz pārsūdzēto spriedumu atzīt par likumīgu un pamatu.

**Motīvu daļa**

[4] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka spriedums ir atceļams.

[5] Visupirms norādāms, ka Latvijā atbilstoši Civillikuma 968. pantam uz zemes esoša ēka ir uzskatāma par tās daļu uz likuma pamata.

Izņēmumu no vispārējās kārtības, ka ēkas(būves) uzskatāmas par patstāvīgiem īpašuma objektiem, pieļāva likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 5. punkts (*likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim*). Vienlaikus šajā tiesību normā imperatīvi norādīts, ka ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāms tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.

Savukārt atbilstoši šī likuma 34. pantam, ja līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtajos līgumos par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus, nav ietverts noteikums par ēkas (būves) piederību pēc nomas līguma termiņa notecējuma, piemērojams Civillikuma 1129.9 pants, kas paredz, ka zemes īpašnieks uz apbūves tiesības pamata uzcelto nedzīvojamo ēku (inženierbūvi) iegūst īpašumā bez atlīdzības.

[6] Tiesa, iztulkojot 2003. gada 9. aprīlī starp prasītāju un SIA „Ledus halle” noslēgto zemes nomas līguma 3. punktu, kurā paredzētas tiesības uz nomātās zemes veikt būvniecības darbus, pretēji līgumā lietoto vārdu nozīmei (Civillikuma 1504. pants) nākusi pie slēdziena, ka zemes nomas līgums paredz būvju piederību nomniekam pēc zemes nomas līguma izbeigšanās.

Pirmkārt, līgums šādu noteikumu neparedz. Otrkārt, slēdzot līgumu 2003. gadā, atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 5. punktam (*likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim*) ēkas (būves) kā patstāvīga īpašuma objekta statuss bija aprobežots ar zemes nomas līguma spēkā esības laiku. Treškārt, atbilstoši līgumā paredzētajam, ka attīrīšanas iekārtas pēc to izbūves un nodošanas ekspluatācijā zemes nomas līguma laikā bez atlīdzības tiek nodotas Mārupes pašvaldībai (citiem vārdiem, attīrīšanas iekārtas arī nomas līguma darbības laikā nekļūst par patstāvīgu īpašuma objekta sastāvdaļu), nav iespējams nonākt pie slēdziena, ka pēc zemes nomas līguma izbeigšanās pārējās būves pretēji likuma noteikumiem piederēs nomniekam.

Šādos apstākļos Senāts atzīst, ka pārbaudāmais spriedums neatbilst Civilprocesa likuma 189. panta trešās daļas priekšrakstiem par sprieduma likumību un pamatotību, jo tiesa likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 5. punktu un 34. pantu iztulkoja un piemēroja nepareizi.

[7] Tiesa pretēji pierādījumiem lietā nepabeigtas celtniecības ēku (būvju) ieguvēju atzinusi par labticīgu.

2018. gada 15. augustā stājās spēkā Rīgas apgabaltiesas 2017. gada 15. novembra spriedums, ar kuru nomnieka saistību neizpildes dēļ tika izbeigts starp prasītāju kā iznomātāju un SIA „Ledus halle” kā nomnieku 2003. gada 9. aprīlī noslēgtais zemes nomas līgums. Ar šo brīdi nepabeigtās būvniecības ēkas (būves) zaudēja patstāvīga īpašuma objekta statusu. Zemes nomas līgums un ēkas kā patstāvīga īpašuma objekta statuss nevar atjaunoties tāpēc, ka būvēm uz nomas līguma laiku zemesgrāmatā atvērtais nodalījums netika slēgts.

Turklāt ielūkojoties zemesgrāmatā zemes, ar kuru cieši saistītas strīdus jaunbūves, nodalījumā, kas normālas civiltiesiskās apgrozības attiecībās būtu tikai saprātīgi sagaidāms no personas, kura vēlas iegādāties ēku kā patstāvīgu īpašuma objektu uz zemes nomas līguma laiku, ir skaidrs, ka pēc zemes nomas tiesību dzēšanas zemesgrāmatā SIA „Ledus halle” nevarēja būt tiesības uz strīdus jaunbūvēm.

SIA „Matex financial group” nevar rasties paļāvība uz likumā skaidri un saprotami formulētam juridiskajam regulējumam pretēju iznākumu.

[8] Būtiski procesuālo tiesību normu pārkāpumi pierādījumu vērtēšanā un nepareiza materiālo tiesību normu iztulkošana un piemērošana noveda pie lietas nepareizas izspriešanas, kas saskaņā ar Civilprocesa likuma 452. panta otro daļu ir pamats kasācijas sūdzības apmierināšanai.

Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu Mārupes novada pašvaldībai atmaksājama drošības nauda 300 *euro*.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474. panta 2. punktu, Senāts

**nosprieda**

Rīgas apgabaltiesas 2022. gada 28. aprīļa spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā;

atmaksāt Mārupes novada pašvaldībai drošības naudu 300 *euro* (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.