**Tiesas kompetence, izskatot nostiprinājuma lūgumu jaunas tiesības nostiprināšanai uz zemesgabalu, ja pirkuma līgumā norādīts uz zemesgrāmatā neierakstītām jaunbūvēm**

Izskatot nostiprinājuma lūgumu jaunas tiesības nostiprināšanai uz zemesgabalu, tiesas kompetencē ir pārbaudīt, vai tam ir pievienots dokuments, kas apliecina nostiprināmās īpašuma tiesības uz šo zemesgabalu (*Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 1. punkts*). Pusēm, slēdzot pirkuma līgumu, nav liegts līgumā norādīt papildu informāciju, tostarp par uz zemes uzceltām, bet zemesgrāmatā neierakstītām jaunbūvēm, taču jautājums par to piederību un ierakstīšanu zemesgrāmatā nav iepriekšminētā nostiprinājuma lūguma izskatīšanas priekšmets.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2022.gada 13.aprīļa**

**LĒMUMS**

**Lieta Nr. SKC-530/2022**

[ECLI:LV:AT:2022:0413.SKC053022.7.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Zane Pētersone,

senators Aivars Keišs,

senatore Marika Senkāne

izskatīja rakstveida procesā [pers. A] un [pers. B] blakus sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas 2022.gada 27.janvāra lēmumu, ar kuru atstāts negrozīts Vidzemes rajona tiesas tiesneses 2021.gada 24.novembra lēmums par [pers. A] un [pers. B] nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievērības.

**Aprakstošā daļa**

[1] Ar Vidzemes rajona tiesas tiesneses 2021.gada 24.novembra lēmumu atstāts bez ievērības [pers. B] un [pers. A ]2021.gada 10.novembra nostiprinājuma lūgums jaunas tiesības nostiprināšanai [pers. A ]uz nekustamo īpašumu [adrese] (kadastra Nr. [..]).

Lēmums pamatots ar šādiem motīviem.

[1.1] Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmās daļas 1.punkts noteic, ka nostiprinājuma lūgumam jāpievieno dokuments, kas apliecina nostiprināmās tiesības.

[1.2] Nostiprinājuma lūgumam pievienots 2021.gada 10.novembra pirkuma līgums, kura 1.1.punktā noteikts, ka [pers. B] pārdod, bet [pers. A] pērk nekustamo īpašumu [adrese] (kadastra Nr. [..]). Nekustamais īpašums sastāv no zemesgabala 641 m2 platībā ar kadastra apzīmējumu [..], dzīvojamās mājas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu [..] un palīgēkas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu [..].

[..] pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] redzams, ka nekustamais īpašums sastāv no zemesgabala 641 m2 platībā un īpašuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu nostiprinātas [pers. B]. Līdz ar to pirkuma līgumā norādītais īpašuma sastāvs neatbilst zemesgrāmatā ierakstītajam nekustamā īpašuma sastāvam un [pers. B] nostiprināto tiesību apjomam.

[1.3] Civillikuma 2007.pants noteic, ka pirkuma priekšmetam vajag patiesi pastāvēt (2009.p.) un būt tik sīki noteiktam, lai par to nevarētu rasties nekādas pamatotas šaubas, pretējā gadījumā pirkums uzskatāms par nenoslēgtu.

Tā kā pirkuma līgumā norādītais līguma priekšmets rada šaubas, jo tas neatbilst zemesgrāmatas nodalījumā ierakstītajam īpašuma sastāvam, šāds pirkuma līgums nevar būt par pamatu pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanai. Turklāt līdzēji līgumā norādījuši, ka līguma priekšmetā un nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst divstāvu dzīvojamā māja un palīgēkas, kuras nav ierakstītas zemesgrāmatā, bet līguma parakstīšanas brīdī pieder pārdevējam, kurš tās ir tiesīgs pārdot pircējam, no kā secināms, ka pārdotas būves, kuras nav nostiprinātas zemesgrāmatā.

[1.4] Ievērojot minēto, nostiprinājuma lūdzēji nav izpildījuši Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmās daļas 1.punkta prasības – nostiprinājuma lūgumam nav pievienots dokuments, kas apliecina nostiprināmās tiesības pilnā apmērā, kas atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 77.panta 1.punktam ir pamats nostiprinājuma lūguma atstāšanai bez ievērības.

[2] [Pers. A] un [pers. B] iesniedza blakus sūdzību par minēto lēmumu, lūdzot to atcelt.

[3] Ar Vidzemes apgabaltiesas 2022.gada 27.janvāra lēmumu Vidzemes rajona tiesas tiesneses 2021.gada 24.novembra lēmums atstāts negrozīts un blakus sūdzība noraidīta.

Apgabaltiesa pievienojusies pirmās instances tiesas tiesneses lēmuma motīviem un papildus norādījusi šādus argumentus.

[3.1] Zemesgrāmatu likuma 76.panta pirmajā daļā noteikts, ka, skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, tiesnesis pamatojas vienīgi uz tiem datiem, kas ir lūgumā un tam pievienotajos dokumentos, nepieprasot nekādas ziņas no iestādēm vai privātpersonām. Savukārt 77.panta 1.punkts noteic, ka, skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis pārliecinās vienīgi par to, vai lūgums atbilst šī likuma 57., 58. un 60.-68.panta noteikumiem.

Minētās likuma normas iztulkojamas tādējādi, ka zemesgrāmatu lietās ir bezstrīdus process, kurā tiesnesis Zemesgrāmatu likumā noteiktajā kārtībā izvērtē, vai nepastāv šķēršļi lūgtajam tiesību nostiprinājumam un vai šādu nostiprinājumu pieļauj attiecīgās tiesību normas.

[3.2] Nepamatots ir blakus sūdzības arguments, ka pirmās instances tiesas tiesnese nepareizi piemērojusi Civillikuma 2007.pantu. Pirmās instances tiesas tiesnese nav apšaubījusi pirkuma līguma spēkā esību, bet vērtējusi, vai atbilstoši līguma noteikumiem īpašumu var ierakstīt zemesgrāmatā.

Pirkuma līguma 1.1.punktā kā pirkuma līguma priekšmets norādīts zemesgabals 641 m2, kā arī dzīvojamās mājas un palīgēkas jaunbūves, kas kopā līgumā sauktas „nekustamais īpašums” un kam līgumā noteikta viena kopīga cena 30 000 *euro*, nenodalot atsevišķi zemesgabala cenu un jaunbūvju cenu. Pirkuma līguma 3.4.punktā ir norādīts, ka uz zemesgabala esošās jaunbūves nav ierakstītas zemesgrāmatā, līguma 3.5.punktā ir norādīti jaunbūvju uzcelšanas apstākļi, līguma 3.6.punktā pārdevējs ir apliecinājis, ka viņam nav zināmu šķēršļu, kas pircējam, pabeidzot jaunbūvju būvniecību, liegtu tās ierakstīt zemesgrāmatā. Pirkuma līguma 3.6.punktā ir īpaši uzsvērts, ka pircējs ir ieinteresēts tikai un vienīgi visa nekustamā īpašuma, tas ir, zemesgabala 641 m2, dzīvojamās mājas un palīgēkas iegādē, kas apstiprina, ka līguma 1.1.punktā noteiktais līguma priekšmets ir vienots īpašums.

Ņemot vērā, ka līguma priekšmets noteikts kā vienots īpašums ar vienu kopēju cenu, tulkojot to kopsakarā ar līguma 3.6.punktu, pirmās instances tiesai varēja rasties šaubas, ka puses neviennozīmīgi noteikušas un aprakstījušas pirkuma priekšmetu. Līgumā nav noteiktas pircēja tiesības reģistrēt atsevišķi īpašuma tiesības tikai uz zemi. Turklāt līgumā nav noteikta atsevišķa cena zemesgabalam un jaunbūvēm, tādēļ nav iespējams noteikt valsts nodevas apmēru par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā.

[3.3] Tā kā ēkas ir jaunbūves, kuras nav ierakstītas zemesgrāmatā uz pārdevēja vārda, pirmās instances tiesas tiesnese lēmumā pamatoti atsaukusies uz Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmo daļu – nostiprinājuma lūgumam nav pievienots dokuments, kas apliecina nostiprināmās tiesības pilnā apmērā, kas atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 77.panta 1.punktam bija pamats nostiprinājuma lūguma atstāšanai bez ievērības.

[4] [Pers. A] un [pers. B] iesniedza blakus sūdzību par minēto lēmumu, lūdzot to atcelt un norādot šādus argumentus.

[4.1] Apgabaltiesa nav ņēmusi vērā, ka nostiprinājuma lūdzēji ir lūguši nostiprināt zemesgrāmatā vienīgi [pers. A] īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [adrese] (kadastra numurs [..]), kas sastāv no zemesgabala 641 m2 platībā (kadastra apzīmējums [..]), nevis jaunbūvēm, kas atrodas uz zemes gabala. Tādējādi tiesa ir nevis vērtējusi nostiprinājuma lūgumā izteikto lūgumu, bet gan interpretējusi pirkuma līguma saturu (ka uz zemesgabala esošās jaunbūves nav nostiprinātas zemesgrāmatā, ka arī jaunbūves tiek atsavinātas pircējam bez nostiprināšanas zemesgrāmatā) un iejaukusies pušu civiltiesiskajās attiecībās.

Tiesas kompetencē ir pārbaudīt, vai nostiprinājuma lūgumam ir pievienots Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmās daļas 1.punktā norādītais dokuments – pirkuma līgums, kas apliecina nostiprināmās tiesības – [pers. A] īpašuma tiesības uz zemesgabalu. Jautājums par uz zemesgabala esošo jaunbūvju piederību un vēlāku ierakstīšanu zemesgrāmatā nav tiesas kompetencē, lemjot par konkrēto nostiprinājumu.

[4.2] Neviena tiesību norma neaizliedz pusēm, nosakot pirkuma maksu par zemes gabalu, ņemt vērā, ka uz tā atrodas jaunbūves, un šo pirkuma maksu norādīt nostiprinājuma lūgumā, kā arī atbilstoši pirkuma līgumā norādītajai pirkuma maksai samaksāt valsts nodevu par nostiprinājuma lūguma iesniegšanu. Tādēļ lēmumā nepareizi norādīts, ka nav iespējams noteikt valsts nodevu par zemesgabalu. Turklāt, ja tiesai pamatoti nebūtu saprotams, kāda pirkuma maksas daļa attiecas uz zemesgabalu, tad tai, pamatojoties uz Zemesgrāmatu likuma 76. un 82.pantu, nostiprinājuma lūgums bija jāatstāj bez izskatīšanas, nevis bez ievērības.

[4.3] Ar lēmumu pārkāpts Civillikuma 968.pantā nostiprinātais zemes un ēkas vienotības princips. Civillikuma 968.pantā nostiprinātā zemes un ēkas vienotības principa ievērošana pirkuma līgumā nevar būt šķērslis nostiprināt pircēja īpašuma tiesības uz zemesgabalu.

[4.4] Ar nostiprinājuma lūgumu nav lūgts nostiprināt pircēja [pers. A] īpašuma tiesības uz minētajām jaunbūvēm, bet tikai uz zemesgrāmatā ierakstīto zemesgabalu ar kopējo platību 641 m2. Pirkuma līgums pilnībā apliecina nostiprināmās tiesības, un tiesai nebija jālemj par citiem pirkuma līgumā norādītiem jautājumiem, tādējādi pārkāpjot pušu privātautonomijas principu.

Līgumā iekļautie nosacījumi attiecībā uz jaunbūvēm ir nepieciešami pušu tiesību aizsardzībai, tiesiskās noteiktības nodrošināšanai, kā arī pašvaldības lēmuma pieņemšanai par pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Atbilstoši šādai tiesas argumentācijai prettiesiska būtu virkne līgumu jaunbūvējamu nekustamo īpašumu projektos, piemēram, kad tiek pirktas domājamās daļas no zemesgabala un jaunbūves, bet pirkuma līgumā tiek noteikts nekustamā īpašuma attīstītāja pienākums pabeigt jaunbūves būvniecību, sadalīt jaunbūvi dzīvokļu īpašumos un nodot pircēja īpašumā konkrētu dzīvokļa īpašumu pēc būvniecības pabeigšanas.

[4.5] Tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 2007.pantu, jo pirkuma līgumā priekšmets ir sīki noteikts (precīzi aprakstīts). Skatot nostiprinājuma lūgumu, rajona tiesas kompetencē nav izdarīt secinājumus par darījumu juridisko spēku, jo tiesiskos darījumus par spēkā neesošiem var atzīt tikai tiesa vispārējā – prasības tiesvedības – kārtībā. Tiesa Civillikuma 2007.pantu ir tiesīga piemērot gadījumā, ja nav saprotams vai ir šaubas par to, ka puses būtu vienojušās par zemesgabala atsavināšanu, tas ir, tiesa caurskatīšanas speciālajā kārtībā nevar secināt, ka zemesgabals ir atsavināts. Civillikuma 2007.pants nevar būt par pamatu nostiprinājuma atstāšanai bez ievērības, ja puses bez pirkuma priekšmeta (zemesgabala) un maksas pirkuma līgumā ir paredzējušas citus nosacījumus.

Tādējādi tiesa nav nodalījusi nostiprinājuma lūguma priekšmetu no pirkuma līguma priekšmeta, nepamatoti secinot, ka tiem ir jābūt identiskiem.

[4.6] Ievērojot iepriekšminēto, tiesa nepareizi piemērojusi Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmās daļas 1.punktu, jo nostiprinājuma lūgumam bija pievienots dokuments, kas apliecina nostiprināmās tiesības – [pers. A ]īpašuma tiesības uz zemesgabalu.

**Motīvu daļa**

[5] Senāts, izvērtējis blakus sūdzību un pārējos lietas materiālus, atzīst, ka abu instanču tiesu lēmumi ir atceļami un nostiprinājuma lūgums nododams jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

[6] Senāts piekrīt blakus sūdzības iesniedzējiem, ka tiesa nostiprinājuma lūgumu atstājusi bez ievērības, nepamatoti atsaucoties uz Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmās daļas 1.punktu – ka nostiprinājuma lūgumam neesot pievienots dokuments, kas apliecina nostiprināmās tiesības.

[6.1] [Pers. B] un [pers. A] 2021.gada 10.novembra nostiprinājuma lūgums iesniegts jaunas tiesības nostiprināšanai [pers. A] uz nekustamo īpašumu [adrese] (kadastra Nr. [..]), pamatojoties uz [pers. B] un [pers. A]2021.gada 10.novembra pirkuma līgumu.

No [..] pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] redzams, ka nekustamais īpašums [adrese] (kadastra Nr. [..]) sastāv no zemesgabala 641 m2 platībā un īpašuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu nostiprinātas [pers. B].

Nostiprinājuma lūgumam pievienots 2021.gada 10.novembra pirkuma līgums, saskaņā ar kura 1.1.punktu [pers. B] pārdod, bet [pers. A] pērk nekustamo īpašumu [adrese] (kadastra Nr. [..]).

Līdz ar to nostiprinājuma lūgums iesniegts par nekustamo īpašumu [nosaukums] – tādu, kāds tas ir ierakstīts zemesgrāmatā. Šī nekustamā īpašuma pārdevumu [pers. A] apliecina 2021.gada 10.novembra pirkuma līgums, kas ir pievienots nostiprinājuma lūgumam.

[6.2] Tāpat pirkuma līgumā ir norādīta nekustamā īpašuma pirkuma maksa – 30 000 *euro*, kas, neesot citiem noteikumiem līgumā, ir uzskatāma par nostiprinājuma lūgumā norādītā nekustamā īpašuma pirkuma maksu, kas saskaņā ar Ministru kabineta 2009.gada 27.oktobra noteikumiem Nr. 1250 „Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā” izmantojama, aprēķinot valsts nodevu.

[6.3] Apstāklis, ka pirkuma līgumā puses atsavinājušas arī citu mantu (līguma 1.4.punts) un norādījušas to, ka uz nekustamā īpašuma sastāvā esošā zemesgabala atrodas jaunbūves (līguma 1.1., 3.4.punkts), negroza faktu, ka ar līgumu atsavināts [..] pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] ierakstītais nekustamais īpašums [adrese] (kadastra numurs [..]), kas sastāv no zemesgabala 641 m2 platībā.

Nav šaubu, ka, izskatot konkrēto nostiprinājuma lūgumu, jaunbūves nav ierakstāmas zemesgrāmatā, un, kā norādīts blakus sūdzībā, nostiprinājuma lūdzēji to arī nav lūguši. Turklāt līguma 3.4.punktā īpaši precizēts, ka jaunbūves nav ierakstītas zemesgrāmatā. Līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka nostiprinājuma lūdzēji būtu nostiprinājuma lūgumu attiecinājuši uz jebko citu, kā tikai nekustamo īpašumu [nosaukums]– tādu, kāds tas ir ierakstīts zemesgrāmatā, proti, sastāvošu no zemesgabala.

[6.4] Senāts piekrīt blakus sūdzības iesniedzējiem, ka tiesa ir nevis vērtējusi nostiprinājuma lūgumā izteikto lūgumu (par zemesgabala īpašuma tiesību pārejas nostiprināšanu), bet gan vērtējusi citu pirkuma līguma saturu, kas uz nostiprinājuma lūguma izskatīšanu neattiecas, tādējādi pārkāpjot savu kompetenci un pušu privātautonomijas principu.

Civillikuma 968.pants noteic, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Līdzīgi Civillikuma 973.panta pirmā daļa paredz, ka koki un citi augi, kas pārstādīti svešā zemē, pieder tās īpašniekam no tā laika, kad tie laiduši šajā zemē saknes.

Personai ir tiesības pārdot savu zemesgrāmatā ierakstīto zemes īpašumu un jaunajam ieguvējam ir tiesības uz īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā neatkarīgi no tā, vai uz zemesgabala atrodas būves vai jaunbūves, vai tās ir ierakstītas zemesgrāmatā, vai uz zemesgabala atrodas koki un citi augi utt., kā arī neatkarīgi no tā, vai attiecībā uz tiem līdzēji līgumā iekļāvuši papildu noteikumus. Pusēm, slēdzot pirkuma līgumu, nav liegts līgumā norādīt papildu informāciju, tostarp par uz zemes uzceltām, bet zemesgrāmatā neierakstītām jaunbūvēm.

Līdz ar to tiesas kompetencē, izskatot konkrēto nostiprinājuma lūgumu, ir pārbaudīt, vai nostiprinājuma lūgumam ir pievienots Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmās daļas 1.punktā norādītais dokuments – pirkuma līgums, kas apliecina nostiprināmās tiesības – [pers. A ]īpašuma tiesības uz zemesgabalu. Jautājums par uz zemesgabala esošo jaunbūvju piederību un ierakstīšanu zemesgrāmatā nav tiesneša kompetencē, lemjot konkrēto nostiprinājuma lūgumu.

[6.5] Tāpat tiesai nebija pamata piemērot Civillikuma 2007.pantu, kurš noteic, ka pirkuma līguma priekšmetam vajag patiesi pastāvēt (2009.p.) un būt tik sīki noteiktam, lai par to nevarētu rasties nekādas pamatotas šaubas; pretējā gadījumā pirkums uzskatāms par nenoslēgtu. Saskaņā ar šo normu pirkuma līguma priekšmeta būtiskas nenoteiktības sekas ir tādas, ka tas uzskatāms par nenoslēgtu, bet līguma atzīšana par spēkā neesošu nav tiesneša kompetencē, izlemjot nostiprinājuma lūgumu.

[7] Ievērojot, ka abu instanču tiesas pieļāvušas tās pašas kļūdas, nepamatoti uzskatot, ka nostiprinājuma lūgumam nav pievienots dokuments, kas apliecina nostiprināmās tiesības, Senāts, tostarp ņemot vērā procesuālās ekonomijas principu, atzīst, ka atceļami abu instanču tiesu lēmumi un nostiprinājuma lūgums nododams jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesai.

Atceļot lēmumus, saskaņā ar Civilprocesa likuma 444.1panta otro daļu [pers. A] ir atmaksājama drošības nauda, kuru viņš samaksājis par blakus sūdzību iesniegšanu – 70 *euro* par katru.

**Rezolutīvā daļa**

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 444.1panta otro daļu, 447.panta pirmo daļu, 447.1panta pirmo daļu, 448.panta pirmās daļas 2.punktu, 449.panta pirmo daļu, Senāts

**nolēma:**

atcelt Vidzemes rajona tiesas tiesneses 2021.gada 24.novembra lēmumu un Vidzemes apgabaltiesas 2022.gada 27.janvāra lēmumu un nodot nostiprinājuma lūgumu jaunai izskatīšanai Vidzemes rajona tiesai.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 70 EUR (septiņdesmit *euro*), kas samaksāta, iesniedzot blakus sūdzību par Vidzemes rajona tiesas tiesneses 2021.gada 24.novembra lēmumu, un drošības naudu 70 EUR (septiņdesmit *euro*), kas samaksāta, iesniedzot blakus sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas 2022.gada 27.janvāra lēmumu.

Lēmums nav pārsūdzams.