**Fiducianta tiesība uz lietas augļiem**

Ar fiduciāru darījumu nodibinātu „fiduciāro īpašumu” raksturo „juridiskā īpašuma” nošķirtība no „saimnieciskā īpašuma”. Lieta, kas ar šādu darījumu uzticēta fiduciāram kā juridiskajam īpašniekam, no saimnieciskā viedokļa jeb faktiski pieder fiduciantam, kura interesēs un uz kura rēķina darbojas fiduciārs, un vienīgi attiecībā pret trešajām personām fiduciārs uzstājas kā minētās lietas pilntiesīgs īpašnieks. Savukārt no pušu savstarpējo tiesisko attiecību viedokļa nevis fiduciārs, bet gan fiduciants kā konkrētās lietas patiesais īpašnieks pēc vispārīgā principa ir tiesīgs iegūt un paturēt lietas dabiskos un civilos augļus.

**Ārvalsts pilsoņa prasības par lauksaimniecības zemes iegūšanu īpašumā pakļautība**

Pašvaldības komisijai, kas uzrauga ar lauksaimniecības zemi veikto darījumu tiesiskumu, nav kompetences izšķirt civiltiesiskus strīdus starp tāda atsavinājuma darījuma pusēm, kura priekšmets ir nekustamais īpašums, kas uzskatāms par lauksaimniecības zemi likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas izpratnē. Minētās komisijas lēmums par piekrišanu konkrētās lauksamniecības zemes iegūšanai īpašumā nav obligāts priekšnoteikums nedz attiecīgā atsavinājuma darījuma noslēgšanai vai tā spēkā esībai, nedz tam, lai tiesa pēc būtības varētu izšķirt civiltiesisku strīdu starp atsavinājuma darījuma pusēm, piemēram, par pirkuma priekšlīguma izpildi un galvenā līguma atzīšanu par noslēgtu vai, piemēram, par atliekoša nosacījuma iestāšanos un pirkuma līguma tiesisko attiecību pastāvēšanas atzīšanu, un pircēja īpašuma tiesības atzīšanu uz strīdus nekustamo īpašumu (*Civillikuma 1478. un 1479. pants*). Tajā pašā laikā šāds minētās komisijas lēmums ir obligāts priekšnoteikums atsavinājuma darījuma vai tiesas sprieduma izpildīšanai, t. i., ieguvēja īpašuma tiesības nostiprināšanai zemesgrāmatā uz darījuma vai sprieduma pamata (*likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 panta ceturtā daļa*).

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 14. februāra**

**SPRIEDUMS**[[1]](#footnote-1)

**Lieta Nr. C73603520, SKC-82/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:0214.C73603520.20.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/525218.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senators referents Erlens Kalniņš, senatori Normunds Salenieks un Kristīne Zīle

rakstveida procesā izskatīja civillietu [pers. A] prasībā pret [pers. B] par parāda piedziņu, zemesgrāmatā nostiprinātā aizlieguma un pirmpirkuma tiesības dzēšanu, un [pers. B] pretprasībā pret [pers. A] par pirkuma līguma tiesisko attiecību pastāvēšanas atzīšanu un īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu sakarā ar [pers. B] kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas 2023. gada 18. aprīļa spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Nosaukums] pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] ierakstīts nekustamais īpašums [adrese A], kadastra numurs [..], kas sastāv no zemesgabala 23,40 ha platībā, uz kura atrodas dzīvojamā māja (turpmāk – nekustamais īpašums).

[1.1] Pamatojoties uz 1997. gada 23. septembra pirkuma līgumu un tā vēlākiem grozījumiem, 2007. gada [..] martā nostiprināta [pers. A] īpašuma tiesība uz 1/2 domājamo daļu, bet 2009. gada [..] jūnijā – arī uz otru 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, izdarot ierakstu par iepriekšējā īpašnieka [pers. C] īpašuma tiesības izbeigšanos.

[1.2] Starp [pers. A] kā iznomātāju un [pers. B] kā nomnieku 2009. gada 18. maijā noslēgts nomas līgums (turpmāk – nomas līgums), ar ko [pers. A] iznomājusi [pers. A] nekustamo īpašumu uz 99 gadiem, šā līguma 5. punktā nosakot nomas maksu nekustamā īpašuma nodokļa apmērā.

Nomas līguma 11. punktā ietverti šādi noteikumi: „Iznomātāja apliecina, ka netraucēs Nomniekam lietot Nekustamo īpašumu, šī līguma darbības laikā neizdos to nomā kopumā vai daļēji citām personām, pati to neapbūvēs. Iznomātājam ir tiesības nodot Nekustamo īpašumu apakšnomā, nomas maksu nosakot apmēros pēc saviem ieskatiem. Apakšnomas gadījumā Nomnieks arī saņem nomas maksu.”

Savukārt nomas līguma 15. punktā ietverti šādi noteikumi: „Ievērojot, ka Nomnieks kā [ārvalsts] pilsonis šobrīd nav tiesīgs iegūt īpašumā lauksaimniecības zemi, bet faktiski šis Nekustamais īpašums pieder Nomniekam un pirkuma maksu par to ir samaksājis Nomnieks, Iznomātāja apliecina, ka Nomnieks ir tiesīgs prasīt Nekustamā īpašuma atsavināšanu, kolīdz Latvijas normatīvie akti paredz iespēju Eiropas Savienības pilsonim nostiprināt īpašuma tiesības uz lauksaimniecības zemi. Iznomātāja apliecina, ka pirkuma maksu par Nekustamo īpašumu pie pirkuma līguma noslēgšanas no iepriekšējā īpašnieka visu pilnā apmērā samaksāja Nomnieks, un pie pirkuma līguma noslēgšanas, ar ko viņa nodod Nekustamo īpašumu Nomniekam, pirkuma maksa nav maksājama.”

Pamatojoties uz nomas līgumu, 2009. gada [..] jūnijā zemesgrāmatā nostiprināta [pers. B] nomas tiesība un pirmpirkuma tiesība uz nekustamo īpašumu, kā arī nostiprināts aizliegums bez [pers. B] rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

[1.3] Starp [pers. B] kā iznomātāju un [pers. E] zemnieka saimniecību [firma] (turpmāk – ZS [firma]) kā nomnieci 2015. gada 26. maijā noslēgts apakšnomas līgums (turpmāk – apakšnomas līgums), ar ko [pers. B] iznomājis ZS [firma] daļu no nekustamā īpašuma – zemesgabalu 19,60 ha platībā – līdz 2020. gada 30. oktobrim.

[1.4] Ar Zemgales apgabaltiesas 2020. gada 10. jūnija spriedumu civillietā Nr. C37121114, kas stājies likumīgā spēkā 2020. gada 11. jūlijā, daļēji apmierināta [pers. A] prasība pret [pers. B] par nomas līguma atcelšanu un nomas maksas parāda piedziņu, nospriežot 1) atcelt 2009. gada 18. maijā noslēgto nomas līgumu par nekustamā īpašuma iznomāšanu uz 99 gadiem, atstājot spēkā nomas līguma 15. punktā iekļauto pirkuma līguma priekšlīgumu par [pers. B] tiesību prasīt nekustamā īpašuma atsavināšanu, kolīdz Latvijas Republikas normatīvie akti paredzēs iespēju Eiropas Savienības pilsonim nostiprināt īpašuma tiesību uz lauksaimniecības zemi, 2) dzēst [Nosaukums] pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] nostiprināto nomas tiesību, atstājot spēkā zemesgrāmatā nostiprināto [pers. B] pirmpirkuma tiesību un aizliegumu bez viņa piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, un 3) piedzīt no [pers. B] [pers. A] labā nomas maksas parādu 971,04 *euro*, kā arī likumiskos procentus 397,16 *euro* par laika posmu no 2012. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 31. decembrim.

Ar minēto tiesas spriedumu nomas līgums, izņemot tā 15. punktā iekļauto pirkuma līguma priekšlīgumu, atcelts, pamatojoties uz Civillikuma 2171. panta 3. un 5. punktu (iznomātājs bez nomnieka piekrišanas var prasīt nomas līguma atcelšanu, ja nomnieks bojā lietu, to nekārtīgi vai līgumam pretēji lietojot, vai ja nomnieks nomāto nekustamo īpašumu bez iznomātāja piekrišanas iznomā tālāk). Tiesa konstatējusi, ka [pers. B] kā nomnieksnav atbilstoši apsaimniekojis un uzturējis nekustamo īpašumu, kā arī bez [pers. A] piekrišanas nekustamo īpašumu iznomājis tālāk, 2015. gada 26. maijā noslēdzot apakšnomas līgumu ar ZS [firma]

[2] [Pers. A] 2020. gada 2. novembrī cēlusi tiesā prasību, kas vēlāk grozīta, pret [pers. B] par parāda piedziņu un zemesgrāmatā nostiprinātā aizlieguma un pirmpirkuma tiesības dzēšanu, lūdzot tiesu 1) piedzīt no [pers. B] pamatparādu 5821,20 *euro* un likumiskos nokavējuma procentus 1460,51 *euro*, 2) dzēst [Nosaukums] pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] nostiprināto a) aizliegumu bez [pers. B] piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām un b) [pers. B]pirmpirkuma tiesību uz nekustamo īpašumu, kā arī 3) atcelt nomas līguma 15. punktu.

Prasība daļā par pamatparāda piedziņu pamatota ar to, ka atbilstoši nomas līguma 11. punkta noteikumiem, kurus [pers. B] nav apstrīdējis, [pers. A] kā iznomātāja bija tiesīga nodot nekustamo īpašumu apakšnomā, nomas maksu nosakot pēc saviem ieskatiem, un apakšnomas gadījumā arī nomnieks varēja saņemt nomas maksu. Iznomājot nekustamo īpašumu tālāk ZS [firma] bez [pers. A] piekrišanas, [pers. B] ir pārkāpis nomas līguma 11. punktu, ar ko vienīgi [pers. A] bija piešķirta tiesība nekustamo īpašumu nodot apakšnomā. Tāpēc saskaņā ar Civillikuma 1587. pantu no [pers. B] piedzenama naudas summa 5821,20 *euro* apmērā, kas atbilst apakšnomas maksas summai, kādu [pers. B] uz 2015. gada 26. maijā noslēgtā apakšnomas līguma pamata ir saņēmis no ZS [firma] par laika posmu no 2015. gada 26. maija līdz 2019. gada 31. decembrim. Minētā naudas summa pienākas [pers. A] arī tāpēc, ka [pers. B] vainas dēļ ir sabrukusi dzīvojamā māja [nosaukums], un, lai uzceltu māju ar ēkas sākotnējo vēsturisko izskatu, ir nepieciešami lieli ieguldījumi.

[3] [Pers. B] 2022. gada 30. maijā cēlis pretprasību, kas vēlāk grozīta, par pirkuma līguma tiesisko attiecību pastāvēšanas atzīšanu un īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu, lūdzot tiesu 1) atzīt, ka starp [pers. A] un [ārvalsts] pilsoni [pers. B] pastāv nekustamā īpašuma, kas sastāv no zemesgabala 23,40 ha platībā, no kuriem 20,10 ha ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme, uz kura atrodas dzīvojamā māja, pirkuma līguma tiesiskās attiecības ar pirkuma maksu 5019,89 *euro*, ko [pers. B] jau ir samaksājis, un 2) atzīt [ārvalsts] pilsoņa [pers. B] īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu, dzēšot [Nosaukums] pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] [pers. A] īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu. Pretprasība pamatota ar Civillikuma 1561. un 1587. pantu.

Pretprasības pieteikumā un tā grozījumos norādīti šādi apstākļi un argumenti.

[3.1] Puses iepazinās 1995. gadā Latvijā un uzsāka faktiskās laulāto attiecības. Kopdzīves laikā [pers. B] 1997. gada [..] septembrī nopirka nekustamo īpašumu [adrese B], bet 1997. gada [..] septembrī – strīdus nekustamo īpašumu. Pusi no abiem minētajiem nekustamajiem īpašumiem [pers. B] faktiski uzdāvināja [pers. A], lai gan pirkuma līgumos viņi abi formāli tika norādīti kā nekustamo īpašumu pircēji katrs 1/2 domājamās daļas apmērā.

Pēc kopdzīves pārtraukšanas puses vienojās, ka [pers. A] paliek nekustamais īpašums [adrese B], bet [pers. B]*–* strīdus nekustamais īpašums. Ņemot vērā to, ka tajā laikā likums nepieļāva iespēju [pers. B] kā [ārvalsts] pilsonim nostiprināt zemesgrāmatā īpašuma tiesību uz lauksaimniecības zemi, 2009. gada 18. maijā starp pusēm tika noslēgts nomas līgums uz 99 gadiem, nomas līguma 5. punktā nosakot, ka nomas maksu nekustamā īpašuma nodokļa apmērā [pers. B] samaksā pašvaldībai kā nekustamā īpašuma nodokli, kā arī nomas līguma 15. punktā iekļaujot nekustamā īpašuma pirkuma līguma priekšlīgumu.

[3.2] Kā nodibināts Zemgales apgabaltiesas 2020. gada 10. jūnija spriedumā civillietā Nr. C37121114, kas ir saistošs [pers. A], viņa nekad nav noliegusi, ka [pers. B]ir tiesīgs noformēt pirkuma līgumu par nekustamo īpašumu, tiklīdz to atļaus normatīvie akti (sk. *minētā sprieduma 18. punktu*). Taču izskatāmajā lietā iesniegtie rakstveida pierādījumi apliecina, ka [pers. A] nav ar mieru labprātīgi atteikties no nekustamā īpašuma, to atdodot [pers. B]vai viņa izvēlētam Latvijas lauksaimniekam.

Šobrīd [pers. B]vairs nav šķēršļu iegūt īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu. Taču, izskatot viņa 2022. gada 13. jūnija iesniegumu par darījumu ar lauksaimniecības zemi, [Nosaukums] novada domes Darījumu ar lauksaimniecības zemi izvērtēšanas komisija (turpmāk – pašvaldības komisija) 2022. gada 1. jūlijā pieņēmusi lēmumu „Par darījumu ar lauksaimniecības zemi izvērtēšanu, kas ietilpst nekustamajā īpašumā [adrese A], nolemjot atteikt [pers. B] iegūt īpašumā lauksaimniecības zemi, kas ietilpst strīdus nekustamā īpašuma sastāvā. Vienlaikus minētajā lēmumā norādīts, ka vienīgais iemesls, kāpēc pašvaldības komisija nevar pieņemt pozitīvu lēmumu, ir darījuma akta neesība, respektīvi, konkrētajā gadījumā pušu starpā pastāvošā strīda dēļ – tiesas sprieduma neesība. Pašvaldības komisijas negatīvais lēmums neliedz [ārvalsts] pilsonim [pers. B] pēc viņam pozitīva tiesas sprieduma taisīšanas un spēkā stāšanās atkārtoti vērsties pašvaldības komisijā ar iesniegumu par darījumu ar lauksaimniecības zemi.

 [4] Ar Zemgales rajona tiesas 2022. gada 6. oktobra spriedumu noraidīta [pers. A] prasība daļā par parāda piedziņu un apmierināta [pers. B] pretprasība, kā arī izbeigta tiesvedība [pers. A] prasības daļā par zemesgrāmatā nostiprinātā aizlieguma un pirmpirkuma tiesības dzēšanu un nomas līguma 15. punkta atcelšanu.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar [pers. A] apelācijas sūdzību, Zemgales apgabaltiesa ar 2023. gada 18. aprīļa spriedumu 1) daļēji apmierinājusi [pers. A] prasību, piedzenot no [pers. B] [pers. A] labā naudas summu 5821,20 *euro* un noraidot prasību daļā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, 2) izbeigusi tiesvedību [pers. A] prasības daļā par zemesgrāmatā nostiprinātā aizlieguma un pirmpirkuma tiesības dzēšanu un nomas līguma 15. punkta atcelšanu, 3) daļēji apmierinājusi [pers. B] pretprasību, atzīstot, ka starp [pers. A] un [ārvalsts] pilsoni [pers. [pers. B] pastāv nekustamā īpašuma, kas sastāv no zemesgabala 23,40 ha platībā, no kuriem 20,10 ha ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme, uz kura atrodas dzīvojamā māja, pirkuma līguma tiesiskās attiecības ar pirkuma maksu 5019,89 *euro*, ko [pers. B] jau ir samaksājis, 4) izbeigusi [pers. B]pretprasības daļā par īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu, 5) piedzinusi no [pers. B][pers. A] labā valsts nodevu 887,54 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,83 *euro*, bet valsts ienākumos no [pers. B] piedzinusi ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,42 *euro* un ar tulkošanu saistītos izdevumus 65,73 *euro*, kā arī 6) piedzinusi no [pers. A] [pers. B] labā valsts nodevu 435,44 euro, izdevumus advokāta palīdzības samaksai 1505,97 *euro*, ceļa izdevumus 24,31 *euro*, bet valsts ienākumos no [pers. A]

piedzinusi ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 0,95 *euro*.

[6] Par Zemgales apgabaltiesas 2023. gada 18. aprīļa spriedumu [pers. A] iesniegusi kasācijas sūdzību, pārsūdzot to daļā, ar kuru izbeigta tiesvedība [pers. A] prasības daļā par zemesgrāmatā nostiprinātā aizlieguma un pirmpirkuma tiesības dzēšanu un nomas līguma 15. punkta atcelšanu, kā arī daļā, ar kuru apmierināta [pers. B] pretprasība par pirkuma līguma tiesisko attiecību pastāvēšanas atzīšanu un no [pers. A] piedzīti tiesāšanās izdevumi.

Savukārt [pers. B] iesniedzis kasācijas sūdzību, pārsūdzot minēto spriedumu daļā, ar kuru apmierināta [pers. A] prasība par parāda 5821,20 *euro* apmērā piedziņu, izbeigta tiesvedība [pers. B] pretprasības daļā par īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu un no [pers. B] piedzīti tiesāšanās izdevumi.

Ar Senāta 2023. gada 29. jūnija rīcības sēdes lēmumu ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar [pers. B] kasācijas sūdzību, atsakot ierosināt kasācijas tiesvedību sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību.

[7] Zemgales apgabaltiesas 2023. gada 18. aprīļa spriedums daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība, pamatots ar šādiem argumentiem.

[7.1] Iztulkojot Civillikuma 2389. pantu, tiesību doktrīnā un tiesu praksē atzīts, ka šajā normā regulētais atprasījums jebkāda pamata trūkuma dēļ (*condictio sine causa*) ir iespējams šādos gadījumos: 1) ja izpildījums ir izdarīts uz spēkā neesoša tiesiska darījuma pamata vai vispār bez jebkādas izpildījuma devēja un izpildījuma saņēmēja norunas par tiesisku attiecību nodibināšanu; 2) ja atprasāmais priekšmets ir nonācis atbildētāja mantā. Turklāt prasītājam jāpierāda atprasāmā priekšmeta sākotnēja atrašanās viņa mantā un tas, ka šis priekšmets atrodas atbildētāja mantā bez tiesiska pamata.

Starp pusēm nav strīda, ka saskaņā ar 2015. gada 26. maijā noslēgto apakšnomas līgumu [pers. B] no ZS [firma] ir saņēmis nomas maksu – par 2015. gadu 882,00 *euro*, par 2016. gadu 1234,80 *euro*, par 2017. gadu 1234,80 *euro*, par 2018. gadu 1234,80 *euro* un par 2019. gadu 1234,80 *euro*, kopā 5821,20 *euro*.

Tā kā saskaņā ar nomas līguma 11. punktu [pers. B] bez [pers. A] piekrišanas nebija tiesīgs noslēgt apakšnomas līgumu, no ZS [firma] saņemtā nomas maksa ir saņemta bez tiesiska pamata un [pers. B] ir iedzīvojies uz [pers. A] piederošā nekustamā īpašuma rēķina. Līdz ar to atbilstoši Civillikuma 2389. pantam no [pers. B] [pers. A] labā ir piedzenama nomas maksa 5821,20 *euro* apmērā, ko [pers. B] saņēmisno ZS [firma].

[7.2] Kā pareizi konstatējusi pirmās instances tiesa, nomas līguma 15. punktā puses ir atzinušas, ka faktiski nekustamais īpašums pieder [pers. B] un pirkuma maksa par to ir samaksāta. Pirmās instances tiesa arī pareizi atzinusi, ka nekustamais īpašums pieder [pers. B] ar nosacījumu, par kura iestāšanos vēl nav zināms, līdz ar to viņam ir nogaidu tiesība, kuru [pers. A] nevar atņemt, nedz vienpusēji atkāpjoties, nedz arī kā citādi pēc savas gribas (sk. *Civillikuma 1558. pantu*).

Konkrētajās tiesiskajās attiecībās izņēmuma kārtā ir iespējams atzīt, ka, slēdzot priekšlīgumu, kas ietverts nomas līguma 15. punktā, faktiski ir notikusi pušu galīga vienošanās par nekustamā īpašuma pirkumu, proti, starp pusēm pastāv pirkuma līguma tiesiskās attiecības ar nosacījumu, ka nekustamā īpašuma atsavināšana būs iespējama, kolīdz Latvijas normatīvie akti paredzēs iespēju Eiropas Savienības pilsonim nostiprināt īpašuma tiesību uz lauksaimniecības zemi. Tāpēc [pers. B] ir tiesīgs prasīt atzīt, ka pušu starpā ir noslēgts pirkuma līgums.

Vienlaikus jāņem vērā, ka konkrētajā gadījumā ir strīds par lauksaimniecības zemes iegūšanu īpašumā, kam likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 un turpmākajos pantos ir noteikta speciāla kārtība. Īpašuma tiesības uz lauksaimniecības zemi atzīšanas process ir pakļauts izvērtēšanai administratīvā procesa kārtībā, jo likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 panta trešajā un ceturtajā daļā noteikts, ka pašvaldības komisija lemj par piekrišanu lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā un pašvaldības komisijas lēmumu par atteikumu lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā darījuma puses ir tiesīgas pārsūdzēt tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā. Tāpēc pretprasības daļā par [pers. B]īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu ir izbeidzama tiesvedība lietā, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 223. panta 1. punktu, jo šajā daļā lietas izskatīšana nav pakļauta vispārējās jurisdikcijas tiesai.

[8] [Pers. B] kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[8.1] [Pers. A] prasība par parāda 5821,20 *euro* apmērā piedziņu pamatota ar Civillikuma 1587. pantu, norādot, ka tikai viņa saskaņā ar nomas līguma 11. punktu bija tiesīga noslēgt apakšnomas līgumu un papildus nomas maksai saņemt arī apakšnomas maksu, kuru no ZS [firma] saņēmis [pers. B]. Savukārt tiesa šo naudas summu piedzinusi kā netaisni iedzīvoto, taisot spriedumu nevis uz prasības pieteikumā norādītā, bet gan uz cita pamata, tādējādi pārkāpjot Civilprocesa likuma 192. pantu un nepareizi piemērojot Civillikuma 2389. pantu.

Civillikuma 2117. panta pirmajā teikumā noteikts, ka, „iznomājot vai izīrējot lietu tālāk apakšnomniekam vai apakšīrniekam, no pirmā līguma izrietošās attiecības nepāriet pilnā apmērā uz pēdējo un katrs līgums pastāv pilnīgi patstāvīgi”. Pušu starpā nav strīda, ka pirmās tiesvedības laikā [pers. B] 2015. gada 26. maijā noslēdza apakšnomas līgumu ar ZS [firma], kas izbeidzās 2020. gada 11. jūlijā, kad likumīgā spēkā stājās Zemgales apgabaltiesas 2020. gada 10. jūnija spriedums civillietā Nr. C37121114. [Pers. A] nav apstrīdējusi apakšnomas līgumu, ar kuru [pers. B] bija tiesīgs saņemt no ZS [firma] apakšnomas maksu, un tieši [pers. A] ir tā, kura mēģina netaisni iedzīvoties uz [pers. B]rēķina.

[8.2] Pārkāpjot Civilprocesa likuma 97. panta pirmo daļu, tiesa vispār nav vērtējusi civillietas materiālos esošo pašvaldības komisijas 2022. gada 1. jūlija lēmumu (sk. *šā sprieduma 3.2. punktu*), un, nepareizi iztulkojot likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” normas, tiesa nepamatoti izbeigusi tiesvedību pretprasības daļā par [pers. B]īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu, kļūdaini secinot, ka jautājums par īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu risināms [Nosaukums] novada pašvaldībā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā. Pašvaldības komisija nevis lemj par īpašuma tiesības atzīšanu, bet gan lemj par piekrišanu lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā, un šādu piekrišanu pašvaldības komisija var dot tikai tad, ja tai iesniegts pirkuma līgums vai tiesas spriedums par īpašuma tiesības atzīšanu uz attiecīgo nekustamo īpašumu. [Pers. B] atbilst visām likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” paredzētajām prasībām, lai iegūtu īpašumā lauksaimniecības zemi.

[9] Paskaidrojumos par [pers. B] kasācijas sūdzību [pers. A] norādījusi, ka sūdzība nav pamatota un ir noraidāma.

**Motīvu daļa**

[10] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kuri minēti kasācijas sūdzībā (sk. *Civilprocesa likuma 473. panta pirmo daļu*), Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība, ir atceļams turpmāk norādīto argumentu un apsvērumu dēļ.

[11] Gan iebilstot pret [pers. A] prasību, gan pamatojot savu pretprasību, [pers. B] konsekventi norādījis uz pušu starpā pastāvējušo kopdzīvi, kuras laikā viņš iegādājies divus nekustamos īpašumus, kā arī uz pušu starpā pēc kopdzīves pārtraukšanas noslēgto vienošanos par to, ka [pers. A] paliek nekustamais īpašums [adrese B], bet [pers. B] – strīdus nekustamais īpašums, kā rezultātā šis nekustamais īpašums faktiski pieder viņam. Ņemot vērā to, ka tajā laikā likums nepieļāva iespēju [pers. B] kā [ārvalsts] pilsonim nostiprināt zemesgrāmatā īpašuma tiesību uz lauksaimniecības zemi, pušu starpā tika noslēgts nomas līgums, šā līguma 15. punktā paredzot, ka [pers. B] ir tiesīgs prasīt nekustamā īpašuma atsavināšanu, kolīdz Latvijas normatīvie akti paredzēs viņam iespēju nostiprināt zemesgrāmatā īpašuma tiesību uz lauksaimniecības zemi. Līdz ar to [pers. B] kā nekustamā īpašuma faktiskais īpašnieks bija tiesīgs atbilstoši apakšnomas līgumam saņemt no ZS [firma] nomas maksu (sk. *lietas 1. sējuma 117.–123. lapu, lietas 2. sējuma 18.–23. lapu, 78.–83. lapu un 90.–94. lapu*).

[11.1] Šajā ziņā arī apelācijas instances tiesa par pareizu atzinusi pirmās instances tiesas konstatējumu, ka atbilstoši nomas līguma 15. punktā ietvertajai pušu vienošanās nekustamais īpašums faktiski pieder [pers. B]. Taču vienlaikus apelācijas instances tiesa atzinusi, ka atbilstoši apakšnomas līgumam no ZS [firma] saņemto nomas maksu 5821,20 *euro* apmērā [pers. B] ir saņēmis bez tiesiska pamata, netaisni iedzīvojoties uz [pers. A] piederošā nekustamā īpašuma rēķina Civillikuma 2389. panta izpratnē.

Citiem vārdiem, pārsūdzētais spriedums ir pretrunīgs un satur savstarpēji izslēdzošus secinājumus, jo nomas līguma 15. punkta noteikumu kontekstā tiesa atzinusi, ka nekustamais īpašums faktiski pieder [pers. B]*.* Savukārt nomas līguma 11. punkta kontekstā tiesa būtībā atzinusi, ka šis pats nekustamais īpašums tomēr faktiski pieder [pers. A] un ka tāpēc [pers. B], atbilstoši apakšnomas līgumam saņemot nomas maksu no ZS [firma], esot netaisni iedzīvojies uz [pers. A] rēķina.

[11.2] No [pers. B] paskaidrojumos tiesai un pretprasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem, kurus [pers. A] pēc būtības nav apstrīdējusi, pirmšķietami izriet, ka saskaņā ar pušu vienošanos, kas noslēgta pēc kopdzīves pārtraukšanas, strīdus nekustamā īpašuma patiesais jeb faktiskais īpašnieks ir [pers. B], nevis [pers. A], uz kuras vārda tas ierakstīts zemesgrāmatā un kura uzstājas kā [pers. B] klusā vietniece, vienlaikus apņemoties gādāt par [pers. B] īpašuma tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā, kolīdz Latvijas normatīvie akti paredzēs iespēju citu Eiropas Savienības dalībvalstu pilsoņiem nostiprināt zemesgrāmatā īpašuma tiesību uz lauksaimniecības zemi. Minētais savukārt nozīmē, ka pirmšķietami starp [pers. B] kā fiduciantu un [pers. A] kā fiduciāri ticis noslēgts fiduciārs darījums, ar ko nodibināts t. s. „fiduciārais īpašums”, kuram raksturīga „juridiskā īpašuma” nošķirtība no „saimnieciskā īpašuma”. Proti, attiecībā pret trešajām personām [pers. A] uzstājas kā nekustamā īpašuma pilntiesīga īpašniece, taču viņai piešķirto tiesisko varu ierobežo iekšēja vienošanās (fiduciāra noruna) starp viņu un [pers. B], kurai atbilstoši [pers. A] citstarp apņēmusies gādāt par [pers. B] īpašuma tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā, kolīdz tas juridiski būs iespējams. Citiem vārdiem, fiduciārā īpašuma gadījumā lieta, kas uzticēta fiduciāram, no saimnieciskā viedokļa jeb faktiski pieder fiduciantam, kura interesēs un uz kura rēķina darbojas fiduciārs, un vienīgi attiecībā pret trešajām personām fiduciārs uzstājas kā minētās lietas pilntiesīgs īpašnieks (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 21.–22. lpp.; Senāta 2019. gada 4. jūnija rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-765/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:0604.C15182316.3.L*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2019)*, 2.1. punktu*).

Ja kopš pušu kopdzīves pārtraukšanas un minētās vienošanās noslēgšanas nekustamais īpašums faktiski ir piederējis [pers. B], tad šādā gadījumā – no pušu savstarpējo tiesisko attiecību viedokļa – nevis [pers. A] kā fiduciāre, bet gan [pers. B] kā fiduciants un nekustamā īpašuma patiesais īpašnieks pēc vispārīgā principa bija tiesīgs iegūt un paturēt šā nekustamā īpašuma dabiskos un civilos augļus (sk. *Civillikuma 855. un 955. pantu*), tostarp nomas maksu 5821,20 *euro* apmērā, kuru atbilstoši apakšnomas līgumam [pers. B] ir saņēmis noZS [firma] par laika posmu no 2015. gada 26. maija līdz 2019. gada 31. decembrim. Proti, šādos apstākļos nebūtu juridiski pamatoti uzskatīt, ka minētās naudas summas apmērā [pers. B] ir netaisni iedzīvojies uz [pers. A] rēķina.

[11.3] Tomēr apelācijas instances tiesa šādā aspektā konkrētā strīda risinājumam vispār nav pievērsusies, jo spriedumā izdarītie secinājumi ne tikai ir pretrunīgi, bet arī nav balstīti uz vispusīgi, pilnīgi un objektīvi noskaidrotiem lietas apstākļiem, kuri ietilpst pierādīšanas priekšmetā.

Tas nozīmē, ka pārsūdzētais spriedums neatbilst Civilprocesa likuma 8. panta pirmās daļas, 97. panta un 193. panta piektās daļas prasībām, jo tiesa, izskatot lietu, nav noskaidrojusi apstākļus, kuriem var būt nozīme strīda pareizā izšķiršanā, un tiesas pieļautie procesuālo tiesību normu pārkāpumi varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

[12] Ar pretprasību pieteiktais prasījums atzīt [pers. B] īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu ir pakārtots viņa pieteiktajam prasījumam atzīt, ka pušu starpā pastāv nekustamā īpašuma pirkuma līguma tiesiskās attiecības (ar pirkuma maksu 5019,89 *euro*, ko [pers. B] jau ir samaksājis), turklāt prasījums atzīt pirkuma līguma tiesisko attiecību pastāvēšanu ir apmierināts ar pārsūdzēto spriedumu, kas šajā daļā stājies likumīgā spēkā.

Kaut arī no pirkuma līguma tiesiskajām attiecībām izrietošais prasījums atzīt [pers. B] īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu ir civiltiesiska rakstura prasījums, kas vērsts uz pirkuma līguma izpildi, t. i., uz [pers. B] kā pircējaīpašuma tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā jeb korroborāciju (sk. *Civillikuma 1478., 1479. un 2021. pantu*), apelācijas instances tiesa kļūdaini secinājusi, ka saskaņā ar likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 panta trešo un ceturto daļu šāds prasījums ir izvērtējams administratīvā procesa kārtībā un ka šā iemesla dēļ saskaņā ar Civilprocesa likuma 223. panta 1. punktu ir izbeidzama tiesvedība [pers. B] pretprasības daļā par īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

[12.1] No vienas puses, atbilstoši likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 pantam ar lauksaimniecības zemi veikto darījumu tiesiskumu uzrauga pašvaldības komisija, kura pieņem attiecīgu lēmumu Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā, un pašvaldības komisijas lēmumu par atteikumu lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā darījuma puses ir tiesīgas pārsūdzēt tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā. Tāpēc vispārējās jurisdikcijas tiesas kompetencē neietilpst pašvaldības komisijas pieņemtā lēmuma pārvērtēšana (sk. *Senāta 2019. gada 17. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-107/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:0417.C24104016.2.S*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2019)*, 9.4. punktu*).

[12.2] Taču, no otras puses, minētais nenozīmē, ka pašvaldības komisijai ir piešķirta arī kompetence izšķirt civiltiesiskus strīdus starp tāda atsavinājuma darījuma pusēm, kura priekšmets ir nekustamais īpašums, kas uzskatāms par lauksaimniecības zemi likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas izpratnē. Kā noteikts minētā likuma 30.1 panta ceturtās daļas pirmajā teikumā, „lēmumu par piekrišanu lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā pašvaldības komisija noformē izziņas veidā, un darījuma akts ir derīgs ierakstīšanai zemesgrāmatā tikai tad, ja tam pievienota minētā izziņa”.

[12.2.1] Proti, likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 panta ceturtās daļas pirmajā teikumā imperatīvi noteikts, ka tad, ja atsavinājuma darījuma priekšmets ir lauksaimniecības zeme, pašvaldības komisijas lēmums par piekrišanu konkrētās lauksamniecības zemes iegūšanai īpašumā ir obligāts priekšnoteikums ieguvēja īpašuma tiesības nostiprināšanai zemesgrāmatā. Turklāt saskaņā ar minēto normu vienīgi kopā ar pašvaldības komisijas izziņu attiecīgais atsavinājuma darījums vai tiesas spriedums, kas aizstāj šādu darījumu (tostarp tiesas spriedums, ar ko apmierināta prasība, kas vērsta uz ieguvēja īpašuma tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā jeb korroborāciju, sk. *Civillikuma 1478. un 1479. pantu*), ir „derīgs” pamats ieguvēja īpašuma tiesības nostiprināšanai zemesgrāmatā. Tāpēc, lūdzot nostiprināt zemesgrāmatā ieguvēja īpašuma tiesību uz lauksaimniecības zemi, saskaņā ar likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 panta ceturtās daļas pirmo teikumu nostiprinājuma lūgumam jāpievieno pašvaldības komisijas izziņa par piekrišanu konkrētās lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā (sk. arī *Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 1. un 3. punktu*).

Skaidrības labad jāpiebilst, ka šādas izziņas neesība kā tāda ir pamats atstāt nostiprinājuma lūgumu bez ievērības vienīgi tad, ja konkrētā gadījuma apstākļos saskaņā ar likumu ir nepieciešama pašvaldības komisijas piekrišana lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā. Kā šajā ziņā atzīts Senāta praksē, konstatējot, ka tiek lūgts nostiprināt zemesgrāmatā ieguvēja īpašuma tiesību uz lauksaimniecības zemi, atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 8. un 77. pantam tiesnesim ir pienākums pārliecināties, vai speciālajās tiesību normās, konkrētajā gadījumā likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” (sk., piemēram, *šā likuma 30.3 pantu*), tomēr nav paredzēti izņēmumi no vispārējās kārtības (sk. *Senāta 2016. gada 29. aprīļa lēmuma lietā Nr.*[*SKC-1589/2016*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STATPROCVIEW&procid=62923848&callfrom=) *9.2. punktu*).

[12.2.2] Vienlaikus jāņem vērā, ka pašvaldības komisijas lēmums par piekrišanu konkrētās lauksamniecības zemes iegūšanai īpašumā, kas noformēts izziņas veidā, nav obligāts priekšnoteikums attiecīgā atsavinājuma darījuma noslēgšanai vai tā spēkā esībai. Kā jau norādīts iepriekš, saskaņā ar likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 panta ceturtās daļas pirmo teikumu šāds lēmums ir obligāts priekšnoteikums noslēgtā atsavinājuma darījuma izpildīšanai, t. i., ieguvēja īpašuma tiesības nostiprināšanai zemesgrāmatā (nevis arī obligāts priekšnoteikums atsavinājuma līguma noslēgšanai vai spēkā esībai).

Minētais nozīmē, ka pašvaldības komisijas lēmums par piekrišanu konkrētās lauksamniecības zemes iegūšanai īpašumā nav obligāts priekšnoteikums arī tam, lai tiesa pēc būtības varētu izšķirt civiltiesisku strīdu starp atsavinājuma darījuma pusēm, piemēram, par pirkuma priekšlīguma izpildi un galvenā līguma atzīšanu par noslēgtu vai, piemēram, par atliekoša nosacījuma iestāšanos un pirkuma līguma tiesisko attiecību pastāvēšanas atzīšanu, un pircēja īpašuma tiesības atzīšanu uz strīdus nekustamo īpašumu (sk. *Civillikuma 1478. un 1479. pantu*). Arī šādā gadījumā, neraugoties uz ieguvējam pozitīva tiesas sprieduma taisīšanu un tā stāšanos likumīgā spēkā, saskaņā ar likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 panta ceturtās daļas pirmo teikumu pašvaldības komisijas lēmums par piekrišanu konkrētās lauksamniecības zemes iegūšanai īpašumā ir obligāts priekšnoteikums ieguvēja īpašuma tiesības nostiprināšanai zemesgrāmatā (nevis arī obligāts priekšnoteikums darījuma pušu starpā pastāvošā civiltiesiskā strīda izšķiršanai pēc būtības un ieguvējam pozitīva tiesas sprieduma taisīšanai).

[12.3] Konkrētajā gadījumā pats [pers. B] ir vērsis uzmanību uz pašvaldības komisijas piekrišanas nepieciešamību viņa īpašuma tiesības nostiprināšanai zemesgrāmatā uz nekustamo īpašumu, iesniedzot tiesai pašvaldības komisijas 2022. gada 1. jūlija lēmumu, kurā norādīts, ka vienīgais šķērslis pozitīva lēmuma pieņemšanai ir darījuma akta vai tiesas sprieduma neesība (sk. *šā sprieduma 3.2. punktu*).

Taču apelācijas instances tiesa, apmierinot [pers. B] pretprasību daļā par pirkuma līguma tiesisko attiecību pastāvēšanas atzīšanu, bet vienlaikus izbeidzot tiesvedību pretprasības daļā par [pers. B] īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu, ir nepareizi iztulkojusi likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 panta trešo un ceturto daļu, kā arī ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 1. pantu un 223. panta 1. punktu, kas novedis pie lietas nepareizas izspriešanas.

[13] Atceļot spriedumu daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu [pers. B] atmaksājama drošības nauda 300 *euro*.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Zemgales apgabaltiesas 2023. gada 18. aprīļa spriedumu daļā, ar kuru apmierināta [pers. A] prasība par parāda 5821,20 *euro* apmērā piedziņu, izbeigta tiesvedība [pers. B] pretprasības daļā par īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu un no [pers. B] piedzīti tiesāšanās izdevumi, un lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai Zemgales apgabaltiesā;

atmaksāt [pers. B] drošības naudu 300 *euro* (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

1. Sprieduma tekstā iekļauts 2024. gada 28. februāra lēmums par kļūdas labojumu. [↑](#footnote-ref-1)