**Būves statusa noteikšana (zemes daļa vai patstāvīgs īpašuma objekts)**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2019.gada 28.februāra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C26073716, SKC-96/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:0228.C26073716.2.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2019:0228.C26073716.2.S)

Senāts šādā sastāvā:

senatore Ļubova Kušnire, senatore Anita Čerņavska, senatore Marika Senkāne,

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 20.jūnija spriedumu [pers. A] prasībā pret [pers. B], [pers. C] un [pers. D] par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

# Aprakstošā daļa

[1] [Pers. A] Rēzeknes tiesā 2015.gada 21.decembrī cēla prasību pret [pers. B], [pers. C] un [pers. D], lūdzot atzīt par spēkā neesošu 2014.gada 28.aprīļa pirkuma līgumu, kas noslēgts starp [pers. D], kuru uz pilnvaras pamata pārstāvēja [pers. C], un [pers. B]. Saskaņā ar šo līgumu [pers. B] tika pārdota būve, kas atrodas uz zemes gabala ar kadastra numuru [..] (nekustamais īpašums [adrese]) (turpmāk arī strīdus būve).

No prasības pieteikuma un tā pielikumā pievienotajiem materiāliem izriet šādi apstākļi.

[1.1] Ar Latvijas Republikas Valsts zemes dienesta Latgales reģionālās nodaļas 2002.gada 6.septembra lēmumu [pers. D] atjaunotas īpašuma tiesības uz mantojamo zemi [adrese1] 10 ha kopplatībā.

[1.2] Starp [pers. D] un prasītāju 2009.gada 21.septembrī noslēgts zemes nomas līgums ar darbības termiņu līdz 2034.gada 22.septembrim. Līgumā ietverta nomnieka tiesība uz nomātā zemesgabala būvēt ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus.

Pēc zemes nomas līguma noslēgšanas prasītāja uzsāka strīdus būves būvniecību, kas pabeigta 2012.gada beigās. Saskaņā ar 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 strīdus būve atzīstama par patstāvīgu īpašuma objektu, jo nomas līgums, kas noslēgts ar [pers. D], ir spēkā. Minētais izriet arī no Civillikuma 2174.panta, jo iznomātāja nav prasījusi nomas līguma izbeigšanu.

[1.3] Starp [pers. D] pilnvarotā pārstāvja [pers. C] personā un [pers. B] 2014.gada 25.aprīlī un 28.aprīlī noslēgti divi pirkuma līgumi, katrs par nekustamā īpašuma [adrese], ½ domājamās daļas iegādi. Saskaņā ar pirkuma līgumiem [pers. D] pārdeva un [pers. B] nopirka nekustamo īpašumu – zemes gabalu ar kopējo platību 10 ha līdz ar visām tiesībām, pienākumiem un piederumiem, kas ar šo objektu saistīti un kas atrodas nekustamā īpašumā [adrese].

Tāpat starp minētajām personām 2014.gada 28.aprīlī noslēgts pirkuma līgums, ar kuru [pers. D] pārdeva un [pers. B] nopirka būvi ar pamata izmēriem 8x10 m, kas atrodas uz zemes gabala [adrese].

Noslēdzot pirkuma līgumu, atbildētāji apzinājās, ka strīdus būve nepieder [pers. D], un viņai nebija tiesību to atsavināt. Saskaņā ar Civillikuma 1640. un 1641.pantu prasītājai radītais tiesību aizskārums no atbildētāju puses veikts ar ļaunu nolūku. [Pers. D] īpašuma tiesības uz vasaras māju nekad nav bijušas reģistrētas zemesgrāmatā. Nekustamā īpašuma sastāvā, ko iegādājās [pers. B], neietilpa ēkas un būves, turklāt no ierakstiem zemesgrāmatā bija redzama atzīme, ka uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša būve. [Pers. C] izsniegtajā pilnvarā nebija ietvertas tiesības atsavināt strīdus būvi, jo pilnvarojums aptvēra tiesības pārdot zemes gabalu. Tādējādi [pers. B] atzīstama par ļaunticīgu nekustamā īpašuma ieguvēju.

[1.4] Saskaņā ar Civillikuma 2006. un 2010.pantu [pers. B] un [pers. D] noslēgtais pirkuma līgums ir atzīstams par spēkā neesošu. Turklāt atbilstoši šā likuma 1404. un 1427.pantam [pers. D] nav izteikusi gribu pilnvarot [pers. C] strīdus būves pārdošanai un tas ir nepārprotami secināms no pilnvaras satura.

[2] [Pers. D] tiesas sēdē 2016.gada 20.septembrī prasību atzina.

[3] Ar Rēzeknes tiesas 2016.gada 21.oktobra spriedumu prasība apmierināta.

[4] Izskatot lietu sakarā ar [pers. B] un [pers. C] apelācijas sūdzībām, ar Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 20.jūnija spriedumu prasība noraidīta, no prasītājas [pers. B] labā piedzīta valsts nodeva 454,74 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 250 EUR, kā arī [pers. C] labā piedzīta valsts nodeva 454,74 EUR, savukārt valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 8 EUR.

Apelācijas instances tiesas spriedumā norādīti šādi argumenti.

[4.1] Prasība celta par būves pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu, prasītājai nenorādot mērķi, ko viņa vēlas iegūt prasības apmierināšanas gadījumā.

Ņemot vērā tiesību doktrīnas atziņas par prasības pamatu un priekšmetu, kā arī Civilprocesa likuma 1.pantu, prasītājai jānorāda ne vien prasības pasīvais pamats, lūdzot atzīt par spēkā neesošu citu personu noslēgto darījumu, bet arī aktīvais pamats – lūdzot konkrētu prasītājai piederošo tiesību vai to atzīšanu. Tātad tiesai jāvērtē ne tikai prasībā norādītie apstākļi par to, kuras personas un kādā kārtībā līgumu parakstījušas, bet arī to, kāda veida līgums tas ir un kam līgums uzliek saistības un pienākumus, lai būtu saskatāma prasītājas tiesiskā interese līguma apstrīdēšanā, norādot noteiktajā kārtībā izteikto prasības aktīvo pamatu.

Pretēji norādītajai procesuālajai kārtībai, prasītāja vēlas panākt pirkuma līguma anulēšanu, lai turpmāk citās lietās varētu īstenot un legalizēt savas tiesības uz strīdus īpašumu. Prasītāja nav izvirzījusi aktīvā pamata prasījumu, lūdzot atzīt viņai tiesības, piemēram, īpašuma vai valdījuma, uz strīdus būvi.

Pēc vispārējā noteikuma par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā, un līdz ierakstīšanai zemesgrāmatā nekustamā īpašuma ieguvējam nav nekādu tiesību (Civillikuma 994.pants). No Civillikuma 1044.panta, kā arī judikatūras un tiesību doktrīnas atziņām saistībā ar šo tiesību normu, secināms, ka konkrētajā gadījumā prasība par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu vērsta pret lietas formālo īpašnieku, kurš pašlaik realizē šīs tiesības ar mērķi legalizēt savas īpašuma tiesības.

Konkrētajā gadījumā nav iespējams atzīt darījumu par spēkā neesošu, ja persona, kas nav bijusi strīdus darījuma dalībniece, neapstrīd īpašuma tiesības un nepiesaka prasījumu par īpašuma tiesību atzīšanu, pēc būtības ceļot īpašuma prasību, kā to paredz Civillikuma 1044. un 1060.pants. Izskatot tikai prasību par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu, tiesa akceptētu tādu stāvokli, kad prasītāja, nebūdama strīdus objekta īpašniece vai tiesiskā valdītāja, varētu netraucēti lietot svešu īpašumu, kas acīmredzami neatbilst Civillikuma 1038. un 1039.pantā paredzētajam regulējumam.

[4.2] No prasītājas sniegtajām liecībām kriminālprocesā redzams, ka 2014.gada aprīlī, iespējams, arī 29.aprīlī, viņa uzzināja par zemes pārdošanu un [pers. B] iemitināšanos strīdus mājā, pēc kuras lūguma prasītāja atdeva ieejas durvju atslēgas. Lietas izskatīšanas gaitā prasītāja nenoliedza, ka uzreiz pēc iemitināšanās būvē [pers. B] izmantoja elektrību no prasītājai piederošā namīpašuma ar viņas piekrišanu un pēc prasītājas lūguma apmaksāja viņas rēķinus. Pretēji kriminālprocesā sniegtajām liecībām, prasības pieteikumā norādīts, ka par jaunbūves atsavināšanu prasītāja uzzināja no [pers. B] 2015.gada 6.februāra atbildes vēstules par pirmpirkuma tiesību realizēšanu.

Atbilstoši Civillikuma 925.pantam prasītājai bija jāpierāda ne tikai valdījuma fakts, bet arī valdījuma tiesiskais pamats, ceļot īpašuma prasību, kas konkrētajā gadījumā nav izdarīts. Civilprocesa likums pieļauj prasības pieteikumā ietvert savstarpēji saistītus prasījumus, kuru atsevišķa izlemšana nebūtu iespējama vai lietderīga, kuri var novest pie savstarpēji pretrunīgiem spriedumiem vai kuru izlemšana vienas tiesvedības ietvaros, raugoties no procesa efektivitātes viedokļa, var sekmēt lietas ātrāku izskatīšanu. Ievērojot sacīkstes principu un Civilprocesa likuma 192. un 426.pantu par lietas izskatīšanas robežām, tiesa izskata tikai prasības pieteikumā ietvertos prasījumus. Saistībā ar prasītājas pieteikto prasījumu par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu tiesai nav tiesiska pamata izlemt jautājumu par īpašuma tiesību atzīšanu un sakarā ar to - valdījuma piešķiršanu.

Prasītāja tiesā nav cēlusi īpašuma prasību, līdz ar to zūd prasītājas norādītais prasības pamats, ka [pers. C], pārkāpjot viņam dotā uzdevuma robežas, atsavinājis prasītājai piederošo īpašumu. Nebūdama atsavinātās lietas īpašniece un pirkuma līguma dalībniece, prasītāja nevar apstrīdēt atbildētāju noslēgto darījumu, jo tā atzīšana par spēkā neesošu prasītājai nerada juridiskas sekas, bet restitūcijas rezultātā atgriežas pārdevējas [pers. D] īpašumā.

Nav pamata piemērot Civillikuma 2302.pantu, jo [pers. C], kas kā pilnvarotā persona noslēdza darījumu [pers. D] vārdā, nav stājies pilnvarojuma attiecībās ar prasītāju, tādēļ konkrētajā lietā attiecībā uz viņu šis likuma pants nav piemērojams. Tāpat nav saistoši argumenti par pirkuma līguma trūkumiem, jo prasītāja nav darījuma dalībniece un viņu neskar pirkuma darījuma iespējamie trūkumi. [Pers. D], uzskatot pirkuma līgumu par prettiesisku, nav cēlusi tiesā prasību savu aizskarto tiesību aizsardzībai.

[4.3] Prasītāja savu prasījumu saistījusi ar apstākli, ka [pers. B] viņai piederošo būvi lieto bez likumiska un līgumiska pamata, tādējādi aizskarot Civillikuma 1038. un 1039.pantā paredzētās īpašnieka tiesības.

Īpašuma tiesību kā vispilnīgāko lietu tiesību (Civillikuma 927. un 1039.pants) ierobežo Civillikuma 1036.pants, kurā ietverta norāde par sevišķi noteiktiem aprobežojumiem. Īpašnieks ir tiesīgs izmantot lietu pēc sava ieskata vienīgi tiktāl, ciktāl šāda rīcība nav pretrunā ar likumu vai citu personu tiesībām (Civillikuma 928.pants). Puses neapstrīd, ka konkrētā būve atrodas uz zemes gabala ar kadastra numuru [..]. Atbilstoši Civillikuma 968.pantam uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.

Minētos Civillikuma pantus par īpašuma tiesisko dabu prasītājas un [pers. B] attiecību risināšanā liedz piemērot fakts, ka saskaņā ar Civillikuma 994.panta pirmo daļu zemes gabala, uz kura atrodas strīdus būve, īpašniece ir [pers. B], kura, savukārt, to ieguvusi no [pers. D] tiesiska darījuma rezultātā. Tādēļ [pers. B] likumiski iegūtās tiesības nevar aizskart citu personu nesakārtotās civiltiesiskās attiecības. Ar ierakstiem zemesgrāmatā apstiprināts, ka [pers. B] ieguva īpašumā zemes gabalu, kam saistībā ar strīdus būvi par labu prasītājai nav noteikti nekādi aprobežojumi.

[4.4] No Civillikuma 2126. un 2174.panta, kā arī tiesību doktrīnas un judikatūras atziņām izriet, ka zemes nomas līgums savu liettiesisko raksturu iegūst tikai pēc ierakstīšanas zemesgrāmatā, neatkarīgi no tā, vai tas ir spēkā arī pret trešajām personām. Bez nomas līguma ierakstīšanas zemesgrāmatā prasītāja nav ieguvusi lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām, tajā skaitā jauno nekustamā īpašuma īpašnieci [pers. B]. Prasījums par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu pamatots ar apstākli, ka prasītāja strīdus būvi uzcēla uz [pers. D] piederoša zemes gabala, ko varēja izmantot šādam nolūkam.

Strīdus būve nav reģistrēta Valsts zemes dienestā kā kadastra objekts vai jaunbūve (Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 6.punkts un 13.punkts), kā arī zemesgrāmatā neviena persona īpašuma tiesības uz to kā uz dalītā nekustamā īpašuma objektu (likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 13.pants un 14.panta pirmā daļa) nav nostiprinājusi. Lietā nav strīda, ka uz zemes gabala 2009.gadā tika uzbūvēta strīdus būve, kas nav legalizēta. Turklāt prasītāja norādīja, ka šī objekta būvniecība pabeigta jau 2013.gadā. [pers. D] lietas izskatīšanas gaitā uzsvēra, ka strīdus būvi uzbūvēja viņas māte [pers. A]. Kriminālprocesa ietvaros Ludzas novada būvvalde informēja, ka prasītājai netika izsniegta būvatļauja zemesgabala [adrese] apbūvēšanai.

Pēc prasītājas pasūtījuma 2013.gadā sagatavots strīdus būves tehniskais projekts. Savukārt no 2009.gada 21.septembra zemes nomas līguma, ko prasītāja uzskata par vienu no viņas īpašuma tiesību apstiprinošiem dokumentiem, redzams, ka [pers. D] iznomāja prasītājai zemes gabalu visā tā sastāvā – jaunbūvi, augošu mežu, lauksaimniecībā izmantojamo zemi, piebraucamos ceļus. Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis un [pers. D] paskaidroja, ka zemes nomas līgumā ieviesusies kļūda par jaunbūves iznomāšanu. Šajā sakarā norādāms uz Civillikuma 1431.pantu un judikatūras atziņām, no kā izriet, ka konkrētajā gadījumā, līdzējiem parakstot nomas līgumu, viņi to ir akceptējuši. Tādējādi uzskatāms, ka 2009.gada 21.septembra zemes nomas līgums apliecina līdzēju gribu nomāt strīdus būvi, ko viņi apliecinājuši ar saviem parakstiem.

Ievērojot to, ka jaunbūves celtniecība pabeigta 2009.gadā un tā iznomāta prasītājai (zemes nomas līguma 2.1.punkts), nav izšķirošas nozīmes zemes nomas līguma 2.2.punktam, uz kuru atsaucas prasītāja un kas noteic nomnieka tiesības uz nomā nodotā zemes gabala izbūvēt kā patstāvīgus īpašuma objektus ēkas un būves pēc saviem ieskatiem, bez īpašas saskaņošanas ar iznomātāju. No pierādījumiem lietā neizriet, ka prasītāja būtu uzskatāma par strīdus būves īpašnieci vai tiesisko valdītāju saskaņā ar 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 un šī būve izveidota kā brīvprātīgais dalītais īpašums, kā to nepamatoti atzinusi pirmās instances tiesa.

Saistībā ar argumentu, ka līdzēji, noslēdzot pirkuma līgumu, atzinuši strīdus būvi par patstāvīgu īpašuma objektu, norādāms uz Civillikuma 1403. un 1427.pantu, līguma satura izvēles brīvību un tiesību doktrīnas atziņām, no kurām izriet, ka atbilstoši Civillikumā nostiprinātajam privātautonomijas principam pat šķietami absurdu vai neloģisku noteikumu iekļaušana līgumā pati par sevi nevar būt par iemeslu darījuma dalībnieku gribas īstuma apšaubīšanai.

Līdz ar to nav konstatējami likumā noteiktie šķēršļi zemes gabala pārdošanai saistībā ar Civillikuma 968.pantā nostiprināto zemes gabala un uz tā esošās ēkas nedalāmības principu. Šajā sakarā atzīstams, ka tiesai nav saistošs liecinieku [pers. E], [pers. F], [pers. G], [pers. H], [pers. I] un [pers. J] liecībās ietvertās ziņas par prasītājas valdījuma un īpašuma tiesībām, kā arī strīdus pirkuma darījuma tiesiskumu. Tāpat nav nozīmes krimināllietā esošajiem materiāliem par darījuma noslēgšanas apstākļiem, jo prasītāja nav apstrīdētā darījuma dalībniece un noteiktajā kārtībā nav cēlusi prasību par īpašuma tiesību atzīšanu.

Ievērojot prasības priekšmetu un apstrīdēto tiesisko attiecību sastāvu šajā lietā, tiesai nav saistoši prasītājas iesniegtie pierādījumi par prasītājas pirmpirkuma tiesību īstenošanu, jo tiem nav nozīmes lietā, kā arī nav saistoši argumenti par pirmpirkuma tiesībām.

[5] Par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 20.jūnija spriedumu prasītāja iesniedza kasācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[5.1.] Tiesa nepareizi piemēroja 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 un Civillikuma 968., 2126. un 2174.pantu.

[5.1.1] Šajā gadījumā ir iestājušies visi priekšnoteikumi, lai atzītu jaunbūvi par prasītājai piederošu patstāvīga īpašuma objektu – 1) jaunbūve ir uzcelta uz iznomāta zemes gabala, 2) 2009.gada 21.septembra nomas līgums noslēgts uz vairāk kā desmit gadiem, 3) nomas līgumā noteiktas prasītājas tiesības uz zemes gabala celt ēkas un būves kā prasītājai piederošus patstāvīga īpašuma objektus. Neviens normatīvais akts nenoteic, ka būves kā patstāvīga īpašuma objekta statuss ir atkarīgs no tās reģistrēšanas zemesgrāmatā un Valsts zemes vai nomas līguma reģistrēšanas zemesgrāmatā.

[5.1.2] Tiesa kļūdaini secināja, ka bez nomas līguma ierakstīšanas zemesgrāmatā prasītāja nav ieguvusi lietu tiesību, kas ir spēkā pret jauno nekustamā īpašuma ieguvēju, kā arī to, ka prasītāja strīdus būvi varēja izmantot tikai noslēgtā zemes nomas līguma ietvaros. Zemes nomas līgums ir spēkā un atbildētāja kā jaunā nekustamā īpašuma ieguvēja tiesā nav cēlusi prasību par tā izbeigšanu.

Civillikuma 2174.pantā ir noteiktas pamatnostādnes, kas jāņem vērā, mainoties iznomātā objekta īpašniekam situācijā, kad nomas līgums nav reģistrēts zemesgrāmatā. Nomas līgums, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, automātiski nezaudē savu spēku, mainoties iznomātā nekustamā īpašuma īpašniekam. Jaunajam ieguvējam pastāv izvēles iespēja turpināt iepriekšējā īpašnieka noslēgto līgumu vai uzteikt to, bet līdz tam līgums ir spēkā. Tātad prasītājai ir tiesības uz jaunbūvi kā patstāvīgu īpašuma objektu.

Kļūdains ir tiesas secinājums, ka [pers. D] iznomāja prasītājai jaunbūvi kopā ar zemes gabalu. Prasītājas pārstāvis paskaidroja, ka nomas līguma 2.1.punktā ieviesusies neprecizitāte, kas acīmredzami neatbilst lietas faktiskajiem apstākļiem, ko tiesa nav pārbaudījusi.

[5.2] Zemesgrāmatu likuma 97.pants, Civillikuma 994., 1044.-1046.pants nav piemērojams strīda izšķiršanai, jo, pretēji tiesas secinājumiem, prasītājai nav likumiska pamata tiesai lūgt īpašuma tiesību atzīšanu. Izskatāmajā lietā prasība par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu ir vērsta uz īpašuma tiesību aizsardzību, jo minētā līguma atcelšanas gadījumā tiek atgriezts iepriekšējais tiesiskais stāvoklis, kas ir pamatā jaunbūves legalizācijas un īpašumu tiesību nostiprināšanas realizēšanai. Jāņem vērā, ka strīdus būve nav reģistrēta zemesgrāmatā un Valsts zemes dienestā.

Prasītāja nevar celt īpašuma prasību atbilstoši Civillikuma 1044.-1046.pantam, jo viņa nevar apstrīdēt zemesgrāmatā esošu ierakstu par īpašuma tiesību un lūgt aizvietot to ar jaunu ierakstu, kā to norādīja tiesa. Zemesgrāmatā nav reģistrēta jaunbūve un kādas personas īpašuma tiesības uz to, kā arī tiesiskais regulējums attiecībā uz būvju legalizācijas un īpašuma tiesību reģistrēšanas procesu nedod tiesisku pamatu apmierināt prasījumu par īpašuma tiesību uz jaunbūvi reģistrēšanu zemesgrāmatā.

No Zemesgrāmatu likuma 13.panta un 14.panta 1.punkta izriet, ka nekustamais īpašums nevar tikt reģistrēts zemesgrāmatā, ja iepriekš nav notikusi tā reģistrēšana Valsts zemes dienestā. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 10.panta pirmajā daļā, 38.pantā, 60.panta 8.punktā un Ministru kabineta 2012.gada 10.aprīļa noteikumu Nr.263 „Kadastra objektu reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 29.1.3.punktā paredzēta kārtība, kādā tiek veikta būves reģistrēšana Valsts zemes dienestā, lai pēc tam būtu iespējams to reģistrēt zemesgrāmatā. Neviens normatīvais akts neparedz iespēju atzīt un reģistrēt personas īpašuma tiesības uz tiesas sprieduma pamata, ignorējot minēto legalizācijas procesu.

[5.3] Ir kļūdains tiesas secinājums, ka prasītājai nav tiesību apstrīdēt pirkuma līgumu un restitūcijas ceļā strīdus būvi atgriezt [pers. D] īpašumā. Šajā sakarā ir būtiski norādīt, ka jaunbūve nav piederējusi [pers. D] un nav bijusi reģistrēta zemesgrāmatā uz viņas vārda. Jaunbūve ir prasītājai piederošs patstāvīgs īpašuma objekts, kas uzbūvēts uz iznomāta zemes gabala par prasītājas naudas līdzekļiem. Prasītājai ir tiesības apstrīdēt pirkuma līgumu kā prettiesiski atsavināta objekta īpašniecei, lai atjaunotu iepriekšējo stāvokli, kas nodrošinātu viņai iespēju veikt nepieciešamās darbības būves legalizēšanai un īpašuma tiesību reģistrēšanai.

[5.4] Tiesa pieļāva Civilprocesa likuma 97.panta pārkāpumu. No lietā esošajiem pierādījumiem ([pers. D] paskaidrojumi, liecinieku [pers. E], [pers. F] un [pers. G] liecības, SIA „[Nosaukums]” 2013.gada tehniskais projekts vasaras mājai) ir nodibināms, ka jaunbūvi uz iznomātā zemes gabala uzcēla prasītāja, nevis [pers. D]. Minētos pierādījumus tiesa nav vērtējusi, norādot, ka tie tiesai nav saistoši. Nevērtējot lietā esošos pierādījumus, tiesa nonāca pie kļūdaina secinājumu, ka strīdus būve nepieder prasītājai, un [pers. D], noslēdzot 2014.gada 28.aprīļa pirkuma līgumu par būves ar pamatu izmēriem 8 x 10 m pārdošanu, radās iespēja atsavināt to kā zemes gabala sastāvdaļu.

[5.5] Tiesa pieļāva Civilprocesa likuma 432.panta pirmās daļas, 192.panta un 426.panta pirmās un otrās daļas pārkāpumu, jo neizskatīja lietu pēc būtības, bet pievērsās prasības pieteikumā un apelācijas sūdzībā neminēto apstākļu un prasījumu izvērtēšanai. Tiesa nav veikusi strīdus pirkuma līguma izvērtēšanu un lietai pievienoto krimināllietas materiālu analīzi, kas satur ziņas par darījuma noslēgšanas apstākļiem. Lai arī prasītāja nav cēlusi tiesā prasību par īpašuma tiesību atzīšanu, tiesa pievērsās šādas prasības izvērtēšanai. Tāpat, lai arī prasītāja nav cēlusi tiesā prasību par traucēta valdījuma atjaunošanu, tiesas spriedumā norādīti argumenti, kādēļ šāda prasība nevarētu tikt apmierināta.

Tiesas arguments par prasītājas pienākumu norādīt aktīvo prasības pamatu ir ne tikai atzīstams par prasījuma robežu pārkāpumu, bet arī kļūdains pēc savas būtības. Izskatāmajā lietā prasītāja cēla atzīšanas prasību, attiecīgi lūdza konstatēt, ka attiecības, kas nodibinātas starp atbildētājiem ar nolūku atsavināt strīdus jaunbūvi, nevarēja radīt tiesiskas sekas. Celtajai prasībai aktīvais pamats ir iepriekšējā stāvokļa atjaunošana.

Šajā sakarā tiesa nepareizi piemēroja Civilprocesa likuma 1.pantu un atstāja bez izskatīšanas prasību par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu. Minētā tiesību norma nenosaka, ka personas pieteiktajam prasījumam ir jābūt vērstam gan uz aizskarto tiesību, gan uz ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību. Neviens normatīvais akts nenoteic, ka attiecīgu tiesību aizsardzības līdzekli prasītāja var izmantot tikai vienlaikus ar kādu citu tiesību aizsardzības līdzekli.

[5.6] Tiesa nepareizi piemēroja Civilprocesa likuma 43.panta ceturto daļu, nospriežot piedzīt no prasītājas atbildētāju labā valsts nodevu pilnā apmērā, lai arī viņa bija daļēji atbrīvota no pienākuma veikt valsts nodevas samaksu. Tāpat valsts nodevas piedziņa neatbilst Civilprocesa likuma 35.panta pirmās daļas 11.punktam, jo tiesa neveica prasītājas materiāltiesiskā prasījuma izvērtēšanu un izskatīšanu pēc būtības. Valsts nodeva ir maksājama par tādu prasību, kura tiek izskatīta pēc būtības.

[6] Sakarā ar prasītājas kasācijas sūdzību Senātā saņemts [pers. C] paskaidrojums, kurā lūgts kasācijas sūdzību noraidīt un apelācijas instances tiesas spriedumu atstāt negrozītu.

# Motīvu daļa

[7] Izskatot civillietu, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums ir atceļams turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[8] Pārsūdzētajā spriedumā tiesa ir nodibinājusi, ka uz nekustamā īpašuma [adrese] zemes uzceltā būve ar pamatu izmēriem 8 x 10 m atzīta par zemes daļu, un tāpēc to varēja atsavināt atbildētājai uz 2014.gada 28.aprīļa pirkuma līguma pamata.

Senāts, piekrītot kasācijas sūdzības iesniedzējai, atzīst, ka, argumentējot slēdzienu par zemes un būves vienotību, tiesa Civillikuma 2126. un 2174.pantu piemēroja nepareizi, līdz ar to kļūdains ir arī tiesas secinājums par strīdus būves statusu.

Apelācijas instances tiesa nodibināja un kasācijas kārtībā tas netiek apstrīdēts, ka starp [pers. D] un [pers. A] 2009.gada 21.septembrī noslēgts zemes nomas līgums. Tiesa, balstoties uz iepriekš minētajās tiesību normās noteikto, atzina, ka bez nomas līguma ierakstīšanas zemesgrāmatā [pers. A] nav ieguvusi lietu tiesību, kas ir spēkā pret trešajām personām, tostarp jauno nekustamā īpašuma īpašnieci [pers. B].

Ir jāpiekrīt tiesai, ka [pers. A] nav ieguvusi lietu tiesību, jo nepastāv strīds, ka konkrētais zemes nomas līgums zemesgrāmatā nav ierakstīts, līdz ar to viņa kā nomniece nevar pretendēt uz tādu aizsardzības līmeni, kādu likumdevējs paredzējis nomniekam, kura noslēgtais nomas līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā.

Tomēr tiesa nav ņēmusi vērā, ka saskaņā ar likumu nomnieka tiesības tiek aizsargātas arī tādā gadījumā, kad nomas līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā. Nomas priekšmeta atsavināšana neizraisa nomas līguma tūlītēju izbeigšanos, ja ieguvējs nav izmantojis līguma uzteikšanas tiesību vai nepienācīgi to izmantojis.

Atbilstoši Civillikuma 2174.pantam, kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatā (2126.pants). Ja ieguvējs uzteic līgumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, tad iznomātājam vai izīrētajam ir jāatlīdzina nomniekam vai īrniekam visi zaudējumi, kas viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu; ieguvējam tādā gadījumā jādod īrniekam piemērots laiks īres vai nomas priekšmeta atdošanai.

Tātad nomātā priekšmeta atsavināšanas gadījumā ieguvējam ir tiesības, nenorādot iemeslu, uzteikt zemesgrāmatā neierakstīto nomas līgumu.

Zemesgrāmatā neierakstītā nomas līguma uzteikums ir vienpusējs gribas izteikums, ar kuru ieguvējs paziņo par tiesisko attiecību izbeigšanu.

Ņemot vērā Civillikuma 2173. un 2174.pantā noteikto, par pienācīgu nomas līguma uzteikumu var atzīt, ja ieguvējs, pirmkārt, ir paziņojis nomniekam par savu nodomu izbeigt nomas līgumu. Otrkārt, ir devis nomniekam vajadzīgo laiku nomas priekšmeta atdošanai.

Savukārt gadījumā, ja ieguvējs zemesgrāmatā neierakstītā nomas līguma uzteikuma tiesību nav īstenojis, līgums nav uzskatāms par izbeigtu.

Tas, ka [pers. B] būtu izmantojusi nomas līguma uzteikuma tiesību, t.i., ka viņa būtu informējusi prasītāju par nomas līguma izbeigšanu, nosakot laiku nomas objekta nodošanai, apelācijas instances tiesas spriedumā nav konstatēts.

Šādos apstākļos pamata uzskatīt, ka 2009.gada 21.septembra zemes nomas līgums ir izbeigts un, strīdus būves tiesiskā statusa konstatēšanā, tam nav tiesiskas nozīmes.

[9] Civillikuma 968.pantā ir nostiprināts zemes un ēku vienotības princips, kas paredz, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka, ir atzīstama par zemes daļu.

Tomēr likumā noteiktajos izņēmuma gadījumos ēka var būt juridiski atdalīta no zemes gabala kā patstāvīgs īpašuma objekts un var piederēt citai personai.

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.pantā noteikti izņēmuma gadījumi, kad uz zemes uzceltas ēkas var būt patstāvīgi īpašuma objekti.

Līdztekus piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem (kad dalītais īpašums ir izveidojies vēsturisko notikumu rezultātā) šā panta pirmās daļas 5.punktā (likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2016.gada 31.decembrim) bija noteikta iespēja veidot arī brīvprātīgu dalīto īpašumu, kura ietvaros zemesgabala nomnieks ar īpašnieka piekrišanu varēja celt būves kā patstāvīgus īpašuma objektus ar nosacījumu, ka zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgu īpašuma objektu. Šādas būves par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.

Tiesiskās attiecības zemes īpašnieka un nomnieka starpā nosaka šāda nomas līguma saturs.

Līdz ar to, lai noteiktu būves statusu (zemes daļa vai patstāvīgs īpašuma objekts), tiesai minētās tiesību normas kontekstā ir jāvērtē 1) vai starp būves cēlāju un zemes īpašnieku ir noslēgts zemes nomas līgums, 2) laiks, uz kādu līgums noslēgts, 3) vai nomas līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus.

[9.1] Pārsūdzētā sprieduma argumentācija liecina, ka šādā aspektā lietas apstākļi nav skaidroti un vērtēti. Tas, ka tiesa analizēja nomas līguma 2.1.punktu un, balstoties uz tajā norādīto, atzina, ka būve, par kuras statusu pastāv strīds, ir uzcelta pirms nomas līguma noslēgšanas un līdz ar to tā ir uzskatāma par nekustamā īpašuma daļu, nerada pamatu uzskatīt tiesas slēdzienu par pareizu un pamatotu.

Kā norādīts iepriekš, atbildētāja [pers. B] zemes nomas līgumu nav uzteikusi vai apstrīdējusi.

Tiesa zemes nomas līgumu apskatījusi tikai divu tā punktu aspektā – 2.1.punkts (nomnieks pieņem nomā iznomātajam piederošo zemesgabalu, ar visu tajā ietilpstošo sastāvu: ēkām, jaunbūvi, vasaras māju, augošo mežu, lauksaimniecībā izmantojamo zemi, piebraucamajiem ceļiem) un 2.2.punkts (nomniekam ir tiesības uz nomā nodotā zemesgabala izbūvēt kā pastāvīgus īpašuma objektus ēkas un būves pēc saviem ieskatiem bez īpašas saskaņošanas ar iznomātāju).

Izvērtējot lietas apstākļus un ņemot vērā līguma 2.1.punktu, tiesa atzina, ka strīdus būve uz zemes gabala atradās pirms zemes nomas līguma noslēgšanas un tādējādi tā atbilstoši Civillikuma 968.pantam atzīstama par zemes īpašuma sastāvdaļu. Senāts norāda, ka šāda līguma punktu iztulkošana atrauti no pārējā līguma satura, nevar sniegt pilnīgu priekšstatu par līguma dabu, līdzēju gribu un mērķi.

[9.2] Zemes nomas līgums jātulko tā kopumā, un izskatāmās lietas ietvaros papildus jau tiesas apskatītajam līguma 2.1. un 2.2.punktam, pievēršama uzmanība līguma 1.1.punktam - iznomātājam pieder tikai zemes gabals, 1.4.punktam – iznomātājs respektēs nomnieka tiesības, ņemot vērā, ka uz zemes gabala atrodas nomniekam piederošas ēkas, 3.1.1.punktam – nomā tiek nodots zemes gabals, 3.1.2.punktam – iznomātājs apņemas netraucēt ēku un būvju celtniecību un to reģistrāciju, 3.1.3. un 4.2.4.punktam par nomnieka pirmpirkuma tiesībām zemes gabala atsavināšanas gadījumā, 3.1.6.punktam – iznomātājam ir saistošas nomnieka mantinieku tiesības uz ēkām un jaunbūvēm, ko nomnieks būs izbūvējis, 3.1.8.punktam par nomnieka tiesībām reģistrēt zemesgrāmatā ēkas un būves bez saskaņojuma ar iznomātāju, 4.2.2.punktam – nomniekam ir tiesības bez saskaņojuma uz zemes gabala izbūvēt ēkas un būves kā patstāvīgus īpašuma objektus, 4.2.5.punktam – nomniekam ir tiesības reģistrēt ēkas un būves, ko viņš izbūvējis, 5.4.punktam – nomnieks sedz visas ēku un būvju reģistrācijas izmaksas, 6.4.punktam – beidzoties nomas līgumam, ēkas un jaunbūves ir nomnieka īpašums, uz ko iznomātājam nav tiesību pretendēt.

Tiesa nekādu vērtējumu šiem līguma noteikumiem nav devusi, lai gan, Senāta ieskatā, arī šiem noteikumiem, tāpat arī līguma saturam kopumā, ir būtiska nozīme strīda taisnīgā izšķiršanā. Minētie noteikumi varētu liecināt par zemes īpašnieces [pers. D] un nomnieces [pers. A] saskaņoto gribu leģitimēt uz tā esošo būvju tiesisko stāvokli, noslēdzot zemes nomas līgumu ar apbūves tiesībām.

Tiesas apsvērumus par zemes nomas līguma izraisītām tiesiskām sekām, kas balstīti uz divu atsevišķu līguma punktu satura izvērtējumu, nevar atzīt par pareiziem un pamatotiem.

Šajā sakarā kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka, neizvērtējot līguma noteikumus to savstarpējā kopsakarā ar citiem šajā līgumā ietvertiem noteikumiem, līdzēju paskaidrojumiem un visiem uz šo situāciju attiecināmiem pierādījumiem, nav iespējams neatkarīgi un objektīvi noskaidrot līdzēju tiesisko attiecību saturu, lai tam varētu piemērot materiālās tiesību normas un strīdu atrisināt.

[10] Kasācijas sūdzības iesniedzējas ieskatā, tiesa pieļāva procesuālo tiesību normu pārkāpumus attiecībā uz pierādījumu novērtēšanu – nav vērtēti krimināllietas materiāli, no kuriem iespējams noskaidrot pirkuma darījuma noslēgšanas apstākļus, SIA „[Nosaukums]” jaunbūves projekts, liecinieku [pers. E], [pers. F] un [pers. G] liecības par jaunbūves uzcelšanas apstākļiem.

[10.1] Uz jaunbūves projektu tiesa spriedumā ir atsaukusies, taču novērtējumu tam nav devusi, kā rezultātā nav saprotama tiesas attieksme pret šo pierādījumu.

Savukārt par liecinieku liecībām pārsūdzētajā spriedumā ir norādīts, ka tiesai nav saistošas tajās ietvertās ziņas par prasītājas valdījuma un īpašuma tiesībām, strīdus pirkuma darījuma tiesiskumu (šā sprieduma 4.4.punkts, pārsūdzētā sprieduma 17.lpp.).

Tiesas spriedumam jābūt likumīgam un pamatotam (Civilprocesa likuma 189.panta trešā daļa). Tiesa izskata lietu atbilstoši celtās prasības pamatam un priekšmetam (šā likuma 192.pants). Tiesa noskaidro lietā nozīmīgus apstākļus (šā likuma 8.pants) un strīda izšķiršanai piemēro tiesību normas, kuru sastāva pazīmēm atbilst lietas faktiskie apstākļi (šā likuma 190.panta pirmā daļa).

Sprieduma motīvu daļā norāda lietā konstatētos faktus, pierādījumus, uz kuriem pamatoti tiesas secinājumi, un argumentus, ar kuriem noraidīti tie vai citi pierādījumi, kā arī normatīvos aktus, pēc kuriem tiesa vadījusies, un konstatēto lietas apstākļu juridisko novērtējumu (Civilprocesa likuma 193.panta piektā daļa).

Tātad tiesai ir pienākums noskaidrot lietas apstākļus, pārbaudot pierādījumus, kuri iegūti likumā noteiktajā kārtībā, un tiesai jādod konstatētajiem apstākļiem juridiskais novērtējums. Tiesas konstatētie faktiskie apstākļi, veicot to juridisko analīzi, ir jāietver kādas konkrētas tiesību normas sastāvā.

Tiesa nav tiesīga izvēlēties, kurus pierādījumu vērtēt un kurus atstāt bez vērtēšanas. Gadījumā, ja pierādījumi iesniegti un tiesa tos pieņēmusi, tad tiesai obligāti jāpārbauda visi pieteiktie pierādījumi (Civilprocesa likuma 183.panta pirmā daļa) un jādod tiem vērtējums (*sk. Civilprocesa likuma komentāri. I daļa (1.-28.nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K. Torgāna zinātniskajā redakcijā. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2011, 273.lpp., un Augstākās tiesas 2015.gada 24.septembra sprieduma lietā Nr. SKC-154/2015 (C02022711) 7.punktu*).

Norādot, ka tiesai nav saistoši kādi pierādījumi, uz kuriem ir atsaucies prasītājas pārstāvis, tiesa nav izpildījusi tās pienākumu un tiesas spriešanas uzdevumu, jo pierādījumus, kas pievienoti lietai, tātad atzīti pie attiecināmiem un pieļaujamiem (Civilprocesa likuma 94. un 95.pants), tiesai ir jāvērtē un jāargumentē, kādēļ tā savus secinājumus balsta uz vieniem pierādījumiem, bet uz citiem – ne. Minētais attiecas arī uz liecinieku liecībām, kas ir viens no pierādīšanas līdzekļiem. Turklāt apstākļos, kad pirmās instances tiesa uz liecinieku liecību pamata atzina par pierādītu būves kā patstāvīga īpašuma objekta uz nomātās zemes celtniecības faktu, apelācijas instances tiesai, nonākot pie pretēja secinājuma, spriedumā bija jāargumentē attieksme pret pirmās instances tiesas spriedumu (Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa), kas šajā gadījumā nav darīts.

Ņemot vērā minēto, Senāts atzīst par pamatotiem kasācijas sūdzības argumentus par pieļautajiem procesuālajiem pārkāpumiem pierādījumu – jaunbūves tehniskā projekta un liecinieku liecību, novērtēšanā. Minētie procesuālo tiesību normu pārkāpumi uzskatāmi par būtiskiem.

[10.2] Vienlaikus attiecībā uz kasācijas sūdzības argumentu par pierādījuma krimināllietas materiālu - nevērtēšanu, Senāts norāda, ka šis pārmetums tiesai nav pamatots.

No pārsūdzētā sprieduma satura ir redzams, ka tiesa ir atsaukusies uz apstākļiem, kas izsecināti no krimināllietas materiāliem, tātad tiesa ir vērtējusi pierādījumus krimināllietas materiālos.

Ievērojot to, ka kasācijas sūdzībā nav norādīts, kādi tieši krimināllietā esošie dokumenti tiesas spriedumā nav vērtēti un kādus konkrēti apstākļus no tiem iespējams noskaidrot, Senāts iebildumu par šī pierādījumu nevērtēšanu noraida kā nepamatotu, jo tiesas novērtējums, kas ir atšķirīgs no lietas dalībnieka viedokļa, nav pamats uzskatīt, ka pieļauts procesuāls pārkāpums.

[11] Apelācijas instances tiesas spriešanas ietvaru nosaka prasības pieteikums, pirmās instances tiesas spriedums un apelācijas sūdzība (sk. Civilprocesa likuma 432.panta pirmo daļu, 192.pantu un 426.panta pirmo un otro daļu).

Tiesas uzdevums, izšķirot strīdu, ir detalizēti izvērtēt prasītāja norādītos apstākļus, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, un izspriest, kādas juridiskās sekas piemērojamās materiālo tiesību normas sastāvs saista ar lietas iztiesāšanas gaitā noskaidrotajiem faktiem.

Tiesa var apspriest prasījuma pamatotību vai nepamatotību, noskaidrojot un izvērtējot vienīgi tos faktus un apstākļus, kurus puses norādījušas kā prasības, pretprasības vai iebildumu pamatu. Tiesai nav pēc savas iniciatīvas jāvērtē visi iespējamie prasījuma veidi, ja prasītājs tādus nav izvirzījis.

Tiesību doktrīnā ir atzīts un Senāts pievienojas šīm atziņām, ka civilprocesā, kas veidots pēc sacīkstes principa, tiesai ierādīta pasīva loma, un tiesas priekšā it kā norisinās prāvnieku sacīkste, kurā katra puse grib pārliecināt tiesu par savu taisnību.

Sacīkstes principu raksturo šādas pazīmes:

* tiesa drīkst iztiesāt lietu tikai pēc ieinteresēto personu lūguma (*judex ne procedat ex officio*),
* spriedums nedrīkst pārsniegt prāvnieku prasījumus (*ne eat judex ultra petita partium*), t.i., tajā nevar piespriest vairāk nekā prāvnieks lūdzis,
* tiesa nedrīkst pati meklēt vai apsvērt spriedumā faktus un pierādījumus, uz kuriem nav atsaukušies prāvnieki (*quod non est in actis non est in mundo*) (*sk.* *Keiša R., Torgāns K. Sacīkstes princips civilprocesā. LU zinātniskie raksti, 621.sējums. Saistību izpildes juridiskais nodrošinājums. Rīga, 1999, 54.lpp.*).

Izskatāmajā lietā prasītāja apstrīdēja 2014.gada 28.aprīļa pirkuma līgumu. Pamatojot savu tiesību aizskārumu, kas radīts ar apstrīdēto pirkuma līgumu, prasītāja norādīja, ka [pers. B] uz darījuma pamata tika atsavināta būve, kuru kā patstāvīgu īpašuma objektu uz šim mērķim iznomātā zemes gabala esot uzcēlusi prasītāja. Atsavinājums noticis bez prasītājas ziņas un piekrišanas.

Senāts atzīst, ka prasītājai kā ieinteresētājai personai, kura būves pirkuma līgumu apstrīd tā iemesla dēļ, ka uzskata būvi par sev piederošu patstāvīgu īpašuma objektu 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.punkta izpratnē, nav liegtas tiesības apstrīdēt atsavinājuma līgumu uz prasības pieteikumā norādītajiem pamatiem, šajā nolūkā ceļot prasību tiesā un pierādot gan būves izcelsmes tiesiskumu, gan apstākļus, kas nepieciešami, lai atsavinājuma darījumu varētu atzīt par spēkā neesošu.

Tiesai šī prasība bija jāizskata atbilstoši tās pamatam un priekšmetam, ievērojot apelācijas instances tiesas spriešanas ietvaru.

Kā redzams no pārbaudāmā sprieduma argumentācijas, tiesa pēc savas iniciatīvas vērtēja iespējamos prasījumus (īpašuma prasību un prasību par traucēta valdījuma atjaunošanu), un to iespējamo ietekmi uz izskatāmo strīdu, šajā sakarā atsaucoties uz Zemesgrāmatu likuma 97.pantu, Civillikuma 994. un 1044.-1046.pantu.

Senāts, piekrītot kasācijas sūdzības iesniedzējai, atzīst, ka minētās tiesību normas uz izskatāmā strīda faktiskajiem apstākļiem tiesa attiecināja nepamatoti un, apspriežot iespējamos prasījumus, tiesa pārkāpa arī lietas izskatīšanas robežas.

Jautājums par īpašuma prasību, kaut arī šāda prasība nav celta, būtu apspriežams tādā gadījumā, ja [pers. B] būtu ne tikai nopirkusi strīdus būvi, bet arī ieguvusi uz to īpašuma tiesību, reģistrējot strīdus būvi zemesgrāmatā kā nekustamā īpašuma [adrese] daļu, vai arī uz likuma pamata.

Apelācijas instances tiesa konstatēja un lietā nepastāv strīds, ka atsavinātā būve zemesgrāmatā nav reģistrēta. Tas izslēdz iemeslu konstatēt īpašuma tiesību iegūšanu uz reģistrācijas akta pamata.

Savukārt vispirms nekonstatējot, ka pamati būves atzīšanai par patstāvīgu īpašuma objektu 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.punkta izpratnē konkrētajā gadījumā nepastāv, nav arī iemesla uzskatīt, ka [pers. B] īpašuma tiesības uz būvi ir ieguvusi uz likuma pamata kā zemes īpašniece.

Gadījumā, ja prasītājas norādītie apsvērumi par būvi kā patstāvīgu īpašuma objektu ir pamatoti, [pers. B] zemes nomas līguma darbības laikā nevarēja rasties īpašuma tiesības uz atsavinājuma līguma priekšmetu tikai tāpēc, ka viņa ir zemes, uz kuras atrodas Valsts zemes dienestā, zemesgrāmatu nodaļā vai pašvaldībā nereģistrētā būve, īpašniece.

Ievērojot minēto, tiesa maldīgi pieņēma, ka [pers. B], noslēgdama pirkuma darījumu, jau ir ieguvusi lietu tiesību uz nopirkto strīdus būvi, kuras ir iespējams apstrīdēt tikai ar īpašuma prasību. Līdz ar to tiesas apsvērumi par šo tēmu spriedumā ietverti nepamatoti.

[12] Ņemot vērā minēto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa materiālo tiesību normas piemēroja nepareizi, kā arī pieļāva procesuālo tiesību normu pārkāpumus, kas uzskatāmi par būtiskiem. Līdz ar to tiesas spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[13] Ievērojot to, ka apelācijas instances tiesas spriedumu atceļot, lieta tiks atkārtoti skatīta pēc būtības, kas ietekmēs tiesāšanās izdevumu apmēru, Senāts nevērtē kasācijas sūdzības argumentus par tiesāšanās izdevumiem (šā sprieduma 5.6.punkts).

[14] Spriedumu atceļot, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai [pers. A] atmaksājama iemaksātā drošības nauda.

# Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu un 458.panta otro daļu, Senāts

**nosprieda**

atcelt Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 20.jūnija spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Latgales apgabaltiesā.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*). Spriedums nav pārsūdzams.