**Ēkas (būves) atsavināšanas ietekme uz zemes pirkšanas tiesībām**

Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.1panta sestā daļaattiecas uz gadījumu, kad zemes nomaksas pirkuma līguma darbības laikā ēkas (būves) īpašnieks atsavina ēku (būvi). No šīs normas izriet, ka šādā gadījumā iepriekšējam ēkas (būves) īpašniekam nesaglabājas tiesības pirkt zemi, bet tādas tiek nodrošinātas jaunajam ēkas (būves) īpašniekam, noslēdzot nomaksas pirkuma līguma pārjaunojuma līgumu.

Tas saskan ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.panta ceturtās daļas mērķi – vienota ēku un zemes nekustama īpašuma izveidošanu. Ja nomaksas pirkuma līguma pārjaunojuma līgums netiek noslēgts, iestājas sekas, kādas līgumā noteiktas gadījumam, kad pārdevējs izmanto tiesības vienpusēji atkāpties no līguma. Proti, netiek pieļauts, ka ēkas (būves) un zeme šā procesa rezultātā nonāk dažādu personu īpašumā.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2021.gada 26.janvāra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420156217, SKA-178/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:0126.A420156217.15.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2021%3A0126.A420156217.15.S)

Tiesa šādā sastāvā: senatores Līvija Slica, Anita Kovaļevska, Ieva Višķere

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties [pers. A] pieteikumu par VAS „Valsts nekustamie īpašumi” valdes 2016.gada 6.decembra lēmuma (valdes sēdes protokols Nr. VP-16/64) atcelšanu un mantisko zaudējumu atlīdzināšanu, sakarā ar VAS „Valsts nekustamie īpašumi” kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2019.gada 21.februāra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Saskaņā ar ierakstiem zemesgrāmatā pieteicējam [pers. A] līdz 2016.gada 26.maijam piederēja dzīvojamā ēka [adrese] (turpmāk – ēka), kas atrodas uz valstij piederoša zemesgabala. Pieteicējs vērsās VAS „Valsts nekustamie īpašumi” ar zemesgabala atsavināšanas ierosinājumu. Ar Ministru kabineta 2004.gada 4.februāra rīkojumu Nr. 85 „Par zemesgabalu atsavināšanu” VAS „Valsts nekustamie īpašumi” atļauts pārdot zemesgabalu.

2007.gada 3.aprīlī ar pieteicēju tika noslēgts Zemesgabala pirkuma līgums Nr. ZPL07/85/239 (turpmāk – pirkuma līgums). Savukārt ar 2008.gada 7.aprīļa un 2010.gada 20.augusta grozījumiem pirkuma līgumā pirkuma maksas termiņš pagarināts līdz 2017.gada 19.martam.

AS „Reverta” 2013.gada 30.aprīlī un 19.jūlijā informēja VAS „Valsts nekustamie īpašumi” par izsludināto ēkas izsoli, kas nav notikusi, vienlaikus norādot, ka AS „Reverta” ir kļuvusi par izsolītā nekustamā īpašuma ieguvēju.

Ar VAS „Valsts nekustamie īpašumi” valdes 2014.gada 18.februāra lēmumu Nr. 87 zemesgabala atsavināšanu nolemts apturēt līdz stāsies spēkā tiesas nolēmums lietā par nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvējas AS „Reverta” vārda.

Ar VAS „Valsts nekustamie īpašumi” valdes 2016.gada 6.decembra lēmumu (valdes sēdes protokols Nr. VP-16/64) (turpmāk – pārsūdzētais lēmums) citstarp nolemts:

1) noraidīt pieteicēja 2002.gada 15.marta atsavināšanas ierosinājumu;

2) izbeigt ar pieteicēju noslēgto pirkuma līgumu ar 2016.gada 25.maiju;

3) atzīt par spēku zaudējušu 2014.gada 18.februāra lēmumu Nr. 87.

Pārsūdzētā lēmuma pamatojumā norādīts, ka pieteicējs vairs neatbilst Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtajā daļā minētajām personām, kurām var pārdot publiskai personai piederošu zemesgabalu (proti, pieteicējs vairs nav uzskatāms par ēkas, kas atrodas uz atsavināmā zemesgabala, īpašnieku), kā arī nav ticis noslēgts pirkuma līguma pārjaunojums.

[2] Pieteicējs Administratīvajā rajona tiesā iesniedza pieteikumu par pārsūdzētā lēmuma atcelšanu un mantisko zaudējumu (izdevumu par juridisko palīdzību) 438,02 *euro* apmērā atlīdzināšanu.

[3] Administratīvā apgabaltiesa ar 2019.gada 21.februāra spriedumu pieteicēja pieteikumu apmierināja daļā. Apgabaltiesa atcēla pārsūdzēto lēmumu un uzlika pienākumu Latvijas Republikai atlīdzināt pieteicējam mantiskos zaudējumus 51,22 *euro* apmērā. Apgabaltiesas spriedums, ņemot vērā pievienošanos pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[3.1] Saskaņā ar Senāta norādēm šajā lietā tiesai ir jāizvērtē, uz kāda tiesiska pamata VAS „Valsts nekustamie īpašumi” attiecīgajā procesuālajā stadijā pieņēma lēmumu par atsavināšanas iesnieguma noraidīšanu un vai šāds lēmums ir pamatots.

[3.2] Uzsākot procesu no jauna, VAS „Valsts nekustamie īpašumi” pārsūdzētajā lēmumā nav atsaukusies uz kādu no tiesību normām, kas reglamentē administratīvā procesa uzsākšanu no jauna. Tomēr no pārsūdzētā lēmuma satura secināms, ka pārskatīšanas iemesls ir lietas faktisko apstākļu maiņa, proti, ar 2016.gada 26.maiju pieteicējs ir zaudējis īpašuma tiesības uz ēku. Tas atbilst Administratīvā procesa likuma 85.panta otrās daļas 4.punktam.

Lietā ir konstatējama faktisko apstākļu maiņa, kuriem pastāvot administratīvā akta izdošanas brīdī, tas varētu netikt izdots. Tomēr minētā tiesību norma labvēlīga tiesiska administratīvā akta atcelšanai paredz arī otru kumulatīvu kritēriju – sabiedrības interešu aizskārumu. VAS „Valsts nekustamie īpašumi” nav motivējusi, kādas īpašas (būtiskas) sabiedrības intereses konkrētajā gadījumā tiek skartas. Līdz ar to pārsūdzētais lēmums ir atceļams kā prettiesisks.

[3.3] Pieņemot nelabvēlīgu lēmumu, pieteicēja viedoklis nav noskaidrots un izvērtēts, pieteicējs nav informēts par tiesībām izteikt savus argumentus un apsvērumus, iesniegt pierādījumus jautājumā par iespējamo pirkuma līguma izbeigšanu un atsavināšanas iesnieguma noraidīšanu. Šādos apstākļos pieteicēja uzklausīšana varēja novest pie citādāka lēmuma pieņemšanas. Tādēļ arī pieteicēja neuzklausīšana šajā gadījumā ir uzskatāma par būtisku procesuālu pārkāpumu.

[3.4] Atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 8.novembra noteikumiem Nr. 859 „Noteikumi par privātpersonai atlīdzināmo juridiskās palīdzības izmaksu maksimālo apmēru” pieteicējam ir atlīdzināmi izdevumi par juridisko palīdzību kopsummā 51,22 *euro* apmērā, bet prasījums par zaudējumu atlīdzinājumu par juridisko palīdzību pārējā daļā ir noraidāms.

[4] VAS „Valsts nekustamie īpašumi” iesniedza kasācijas sūdzību par apgabaltiesas spriedumu daļā, kurā pieteikums tika apmierināts. Kasācijas sūdzībā norādīti turpmāk minētie argumenti.

[4.1] Apbūvētu zemesgabalu atsavināšanas procesu noteic speciālās tiesību normas, kuru piemērošana ir prioritāra attiecībā pret vispārējām tiesību normām. Tās ir Publiskas personas mantas atsavināšanas likums (turpmāk – Atsavināšanas likums), Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums un Ministru kabineta 2011.gada 1.februāra noteikumi Nr. 109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta”.

[4.2] Lai nodrošinātu Civillikuma 968.pantā nostiprinātā ēkas un zemes vienotības principa sasniegšanu, likumdevējs ir paredzējis speciālu regulējumu, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas ēkas (būves), var atsavināt tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam. Ir piemērojama Atsavināšanas likuma 44.panta ceturtā un piektā daļā, kā arī 44.1panta sestā daļa. No minētajām tiesību normām izriet, ka uz visiem nomaksas pirkuma līgumiem ir attiecināmi vienveidīgi nosacījumi, t.i., gan uz tiem gadījumiem, kad līgums tiek izbeigts sakarā ar apbūves īpašnieka īpašuma tiesību izbeigšanos uz apbūvi, ja jaunais apbūves īpašnieks nomaksas pirkuma līguma pārjaunojuma līgumu nenoslēdz, gan arī citos līgumā paredzētos līguma izbeigšanas gadījumos. VAS „Valsts nekustamie īpašumi”, pieņemot pārsūdzēto lēmumu, ir ievērojusi vienlīdzības principu un tiesiskuma principu.

[4.3] Apgabaltiesa kļūdaini norādījusi, ka VAS „Valsts nekustamie īpašumi” nav noskaidrojusi pieteicēja viedokli. VAS „Valsts nekustamie īpašumi” 2016.gada 29.septembra vēstulē informēja pieteicēju ne tikai par pārjaunojuma līgumu, bet arī par sekām, kas iestāsies, ja pārjaunojuma līgums netiks noslēgts. Pieteicējs par šo jautājumu ir sniedzis savu viedokli 2016.gada 17.novembrī.

Motīvu daļa

[5] Saskaņā ar Civillikuma 968.pantu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Atsevišķos likumā norādītos izņēmuma gadījumos no šā principa ir pieļaujamas atkāpes. Piemēram, Latvijā notikušās īpašuma reformas gaitā izveidojās situācijas, kad ēka un zeme zem tās ir atsevišķi īpašuma objekti, kas nepieder vienam īpašniekam, šādi gadījumi minēti likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.pantā. Gan īpašuma reformu reglamentējošajos normatīvajos aktos, gan arī Atsavināšanas likumā ir ietvertas normas, kuru mērķis ir ēku un zemes vienotības principa īstenošana, proti, zemes un ēkas kā vienota īpašuma apvienošanu.

Uz izskatāmo gadījumu attiecas Atsavināšanas likuma 44.panta ceturtā daļa, kas noteic, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai (kopīpašniekiem) piederošas ēkas (būves), var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam (visiem kopīpašniekiem proporcionāli viņu kopīpašuma daļām).

Tātad publiskai personai piederošu zemesgabalu var pārdot tikai ēkas (būves), kas atrodas uz šā zemesgabala, īpašniekam, lai šos patstāvīgos īpašuma objektus apvienotu vienā īpašumā.

[6] Arī Atsavināšanas likuma 44.1panta sestā daļa ir vērsta uz ēku un zemes vienotības principa īstenošanu. Tā paredz: ja ēkas (būves) īpašnieks šā panta piektajā daļā minētā nomaksas pirkuma līguma darbības laikā atsavina ēku (būvi), ar tās jauno īpašnieku tiek slēgts minētā nomaksas pirkuma līguma pārjaunojuma līgums. Ja minētā nomaksas pirkuma līguma pārjaunojums netiek noslēgts, kā arī citos nomaksas pirkuma līgumā paredzētajos līguma izbeigšanas gadījumos iestājas sekas, kādas līgumā noteiktas gadījumam, kad pārdevējs izmanto tiesības vienpusēji atkāpties no līguma.

Minētā tiesību norma attiecas uz gadījumu, kad zemes nomaksas pirkuma līguma darbības laikā ēkas (būves) īpašnieks atsavina ēku (būvi). No normas izriet, ka šādā gadījumā iepriekšējam ēkas (būves) īpašniekam nesaglabājas tiesības pirkt zemi, bet tādas tiek nodrošinātas jaunajam ēkas (būves) īpašniekam, noslēdzot nomaksas pirkuma līguma pārjaunojuma līgumu. Tas saskan ar iepriekšējā punktā minēto Atsavināšanas likuma 44.panta ceturtā daļas mērķi – vienota ēku un zemes nekustama īpašuma izveidošanu. Ja nomaksas pirkuma līguma pārjaunojuma līgums netiek noslēgts, iestājas sekas, kādas līgumā noteiktas gadījumam, kad pārdevējs izmanto tiesības vienpusēji atkāpties no līguma. Proti, netiek pieļauts, ka ēkas (būves) un zeme šā procesa rezultātā nonāk dažādu personu īpašumā.

Senāts piekrīt kasācijas sūdzības argumentam, ka tieši Atsavināšanas likuma normas kā speciālās tiesību normas reglamentē kārtību, kādā notiek publiskai personai piederošu zemesgabalu atsavināšana ēkas (būves) īpašniekam. Turklāt, ņemot vērā minēto regulējumu, kā jārīkojas gadījumā, kad pēc zemes nomaksas pirkuma noslēgšanas mainās ēkas (būves) īpašnieks, Senāts uzskata, ka VAS „Valsts nekustamie īpašumi” nebija jāatgriežas pie sākotnējā atsavināšanas ierosinājuma un jālemj par to. Lietā nav strīda, ka netika noslēgts pārjaunojuma līgums ar jauno ēkas īpašnieku, līdz ar to VAS „Valsts nekustamie īpašumi” pārsūdzētajā lēmumā nolēma citstarp izbeigt ar pieteicēju noslēgto pirkuma līgumu. Senāts norāda, ka šādu privāttiesisku attiecību izbeigšana vispārīgi nebūtu pārbaudāma administratīvā procesa kārtībā.

Taču izskatāmajā gadījumā VAS „Valsts nekustamie īpašumi” pārsūdzētajā lēmumā arī atgriezās pie pieteicēja sākotnējā atsavināšanas ierosinājumu un noraidīja to. Kā tas tika norādīts Senāta 2017.gada 1.novembra lēmumā šajā lietā (SKA-1538/2017, [ECLI:LV:AT:2017:1101.A420156217.3.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2017%3A1101.A420156217.3.L)), ar iestādes atkārtotu lemšanu par atsavināšanas iesnieguma virzību process atkal ir atgriezts atpakaļ publiski tiesiskajās attiecībās (*6.punkts*).

[7] Senāts 2017.gada 1.novembra lēmumā šajā lietā norādīja, ka no administratīvā procesa viedokļa ir konstatējams, ka iestāde faktiski ir uzsākusi administratīvo procesu no jauna. Procesa uzsākšana no jauna ir reglamentēta Administratīvā procesa likumā no 85. līdz 88.pantam. Faktisko apstākļu maiņa ir viens no iespējamajiem procesa uzsākšanas no jauna pamatiem (piemēram, 85.panta otrās daļas 4.punkts). Procesa no jauna uzsākšanai pieņemtais lēmums ir administratīvais akts, jo ar to tiek tiesiski ietekmēts personas tiesību vai pienākumu apjoms. Līdz ar to pieteicējs pamatoti VAS „Valsts nekustamie īpašumi” 2016.gada 6.decembra lēmuma pārsūdzēšanai ir vērsies administratīvajā tiesā (*7.punkts*).

Ņemot vērā minēto Senāta lēmumu, apgabaltiesa vērtēja, vai VAS „Valsts nekustamie īpašumi” bija pamats uzsākt administratīvo procesu no jauna. Apgabaltiesa konstatēja, ka pārsūdzētajā lēmumā nav atsauces uz kādu no Administratīvā procesa likuma normām, kas attiecas uz administratīvā procesa uzsākšanu no jauna. Ņemot vērā, ka pārsūdzētā lēmumu pamatā bija faktisko apstākļu maiņa (ēkas īpašnieka maiņa), apgabaltiesa atzina, ka, iespējams, izskatāmajā gadījumā ir piemērojams Administratīvā procesa likuma 85.panta otrās daļas 4.punkts, kas paredz, ka adresātam labvēlīgu tiesisku administratīvo aktu var atcelt tad, ja mainījušies lietas faktiskie vai tiesiskie apstākļi, kuriem pastāvot administratīvā akta izdošanas brīdī iestāde varētu šādu administratīvo aktu neizdot, un administratīvā akta palikšana spēkā skar būtiskas sabiedrības intereses. Apgabaltiesa pārsūdzēto lēmumu atzina par prettiesisku un atcēla, jo konstatēja, ka pārsūdzētajā lēmumā nav norādīts, kādas īpašas (būtiskas) sabiedrības intereses konkrētajā gadījumā tiek skartas.

Senāts minētos apgabaltiesas secinājumus atzīst par nepamatotiem.

[8] Tā kā ir notikusi faktisko apstākļu maiņa, proti, ir mainījies ēkas īpašnieks, apgabaltiesa pamatoti apsvērusi, ka izskatāmajā gadījumā var piemērot Administratīvā procesa likuma 85.panta otrās daļas 4.punktu. Taču Senāts nepiekrīt apgabaltiesas secinājumiem par būtiskām sabiedrības interesēm. Izskatāmajā gadījumā piemērojamās Atsavināšana likuma normās, kuras VAS „Valsts nekustamie īpašumi” ir norādījusi pārsūdzētajā lēmumā un kuras tika analizētas iepriekšējos sprieduma punktos, likumdevējs jau ir izsvēris būtiskas sabiedrības intereses, proti, arī publiskas personas mantas atsavināšanas procesā veicināt Civilprocesa 968.pantā ietvertā vispārējā principa drīzāku sasniegšanu, veidojot vienotu ēkas un zemes nekustamo īpašumu.

Turklāt apgabaltiesa nav apsvērusi, vai uz konkrēto gadījumu nav attiecināms arī Administratīvā procesa likuma 85.panta otrās daļas 1.punkts, kas paredz, ka adresātam labvēlīgu tiesisku administratīvo aktu var atcelt tad, ja tiesību norma paredz administratīvā akta atcelšanu vai administratīvais akts ietver tā atcelšanas atrunu. Šeit vēlreiz jāatgriežas pie speciālajām Atsavināšanas likuma normām, kas paredz, ka ēku (būvju) īpašuma atsavināšanas gadījumā bijušajam ēku (būvju) īpašniekam nesaglabājas tiesības pirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēkas (būves), tādas ir tikai ēku (būvju) esošajam īpašniekam. Līdz ar to Atsavināšanas likuma 44.1panta sestajā daļā ir paredzēts slēgt pārjaunojuma līgumu ar jauno ēku īpašnieku un pārdevējam vienpusēji atkāpties no pirkuma līgumu.

Apgabaltiesa spriedumā nav ņēmusi vērā minēto, tāpēc apgabaltiesas spriedums ir atceļams.

[9] Apgabaltiesa ir konstatējusi, ka VAS „Valsts nekustamie īpašumi” ir informējusi pieteicēju par pirkuma līguma pārjaunojuma slēgšanu (2016.gada 20.jūlija vēstule Nr. 3/2‑2/11706) un par ierašanos VAS „Valsts nekustamie īpašumi” parakstīt pārjaunojumu (2016.gada 29.septembra vēstule Nr. 3/2-2/14763). Vienlaikus apgabaltiesa ir atzinusi, ka pieteicējs nav ticis informēts par administratīvā procesa uzsākšanu no jauna un attiecīgi viņa argumenti šajā jautājumā nav uzklausīti.

Senāts piekrīt kasatorei, ka minētais apgabaltiesas secinājums nav pamatots. Kā to konstatēja apgabaltiesa, pieteicējs ir ticis informēts par faktisko apstākļu maiņu un attiecīgu rīcību atbilstoši Atsavināšanas likuma 44.1panta sestajai daļai. Līdz ar to pieteicējam ir tikusi dota iespēja izteikties par faktisko apstākļu maiņu un turpmāku rīcību sakarā ar nomaksas pirkuma līgumu.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 126.panta pirmo daļu, 129.1panta pirmās daļas 1.punktu, 348.panta pirmās daļas 2.punktu un 351.pantu, Senāts

**nosprieda**

atcelt Administratīvās apgabaltiesas 2019.gada 21.februāra spriedumu un nosūtīt lietu jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.

Atmaksāt VAS „Valsts nekustamie īpašumi” samaksāto drošības naudu 70 *euro*.

Spriedums nav pārsūdzams.