**Zemes nomnieka uzceltas jaunbūves piederība pēc zemes nomas līguma termiņa beigām, ņemot vērā Civillikuma normas par apbūves tiesību**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2021.gada 7.jūlija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C31464314, SKC-824/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:0707.C31464314.16.S](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TEMPLATEEDIT&task=new&tasktwo=newtemplfromoriginal&fileid=68534788)

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Ināra Garda,

senatore Dzintra Balta,

senators Normunds Salenieks

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar atbildētāju SIA „ARHE” un [pers. A] kasācijas sūdzību un prasītājas SIA „[Nosaukums]” pretsūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 9.marta spriedumu SIA „[Nosaukums]” prasībā pret SIA „ARHE” un [pers. A] par īpašuma tiesību izbeigšanu uz jaunbūvi sakarā ar zemes nomas līguma termiņa izbeigšanos, ierakstu dzēšanu zemesgrāmatas nodalījumā un tā slēgšanu.

# Aprakstošā daļa

[1] Zemes nekustamais īpašums [adrese], kadastra numurs 8076 003 1126, kas sastāv no zemesgabala 0,1946 ha platībā, 2005.gada 31.augustā ierakstīts [X] novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [1].

Īpašuma tiesības uz zemi laika posmā no 2006.gada 7.novembra līdz 2011.gada 21.februārim bija nostiprinātas [pers. B], kurš miris 2008.gada 7.novembrī. Pēc zemes pārņemšanas valsts īpašumā par bezmantinieku mantu atzītais nekustamais īpašums 2014.gada 21.maijā tika pārdots izsolē un, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 20.jūnija lēmumu lietā Nr. C04208014, īpašuma tiesības uz to 2014.gada 28.jūlijā nostiprinātas SIA „[Nosaukums]” (*lietas 1.sējuma 12. – 15.lp.*).

[2] Starp [pers. B] kā iznomātāju un SIA „[Nosaukums 1]”, kuras vārdā rīkojās tās valdes priekšsēdētājs [pers. B], kā nomnieci 2006.gada 1.novembrī noslēgts zemes nomas līgums uz laiku līdz 2016.gada 10.jūlijam. Ar minēto līgumu iznomātājs nodevis nomniecei lietošanā par atlīdzību šā sprieduma 1.punktā norādīto zemes nekustamo īpašumu ar tiesībām izmantot to ēku/būvju celtniecībai, izvēlēties apbūves veidu un ēku/būvju lietošanas mērķi, ierakstīt uzceltās ēkas/būves zemesgrāmatā uz nomnieces vārda kā patstāvīgus īpašuma tiesību objektus (*lietas 1. sējuma 16. – 21.lp.*).

Savukārt ar 2007.gada 13.februāra vienošanos par grozījumiem minētajā līgumā tā darbības termiņš pagarināts līdz 2017.gada 31.jūlijam (*lietas 1.sējuma 25.lp.*).

[3] Ēkas nekustamais īpašums [adrese], kadastra numurs [3], kas sastāv no dzīvojamās mājas jaunbūves, 2007.gada 21.maijā ierakstīts [X] novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [4].

[3.1] Zemesgrāmatas nodalījuma I daļas 1. iedaļā ierakstīta atzīme, ka ēka saistīta ar zemesgabalu [adrese], kadastra numurs [2].

[3.2] Īpašuma tiesības uz dzīvojamās mājas jaunbūvi nostiprinātas:

1) no 2007.gada 21.maija līdz 2014.gada 28.decembrim – SIA „[Nosaukums1]”, pamatojoties uz [X] pagasta būvvaldes 2007.gada 26.aprīļa izziņu Nr. 375/07, 2006.gada 1.novembra zemes nomas līgumu un 2007.gada 13.februāra vienošanos par grozījumiem minētajā līgumā;

2) no 2014.gada 29.decembra līdz 2015.gada 23.augustam – SIA „ARHE”, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 7.novembra lēmumu lietā Nr. C04301914, ar kuru apstiprināts 2014.gada 16.septembra akts par nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē;

3) no 2015.gada 24.augusta – SIA „ARHE” un [pers. A], katram uz ½ domājamo daļu, pamatojoties uz 2015.gada 13.augusta maiņas līgumu.

Katram ierakstam par īpašnieku pievienota piebilde, ka īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemes nomas laiku līdz 2017.gada 31.jūlijam (*lietas 1. sējuma 137. – 140. lp.*).

[4] SIA „[Nosaukums]” 2014.gada 2.decembrī cēlusi tiesā prasību pret SIA „[Nosaukums 1]”, kurā lūgusi izbeigt starp [pers. B] un SIA „[Nosaukums 1]” 2006.gada 1.novembrī noslēgto zemes nomas līgumu

[4.1] Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītāja pēc zemes nekustamā īpašuma iegādes konstatēja, ka tai ir saistošs 2006.gada 1.novembrī noslēgtais zemes nomas līgums. Tomēr minētais līgums ir izbeidzams, pamatojoties uz 7.3.4. punktu, jo atbildētāja nemaksā par zemes nomu. Turklāt atbildētāja neturpina būvniecību objektā.

[4.2] Prasība pamatota ar Civillikuma 1461., 1587., 1592., 1838. un 1865.pantu, 2171.panta 1.punktu.

[5] Daugavpils tiesā 2017.gada 18.janvārī saņemti SIA „[Nosaukums]” prasības pieteikuma precizējumi, kuros kā atbildētāji norādīti SIA „[Nosaukums 1]”, SIA „ARHE” un [pers. A].

Pamatojoties uz likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punktu, Civillikuma 968., 969., 1587. un 1838.pantu, 2171.panta pirmās daļas 1.punktu, prasītāja lūgusi:

1) izbeigt 2006.gada 1.novembra zemes nomas līgumu;

2) nostiprināt prasītājai īpašuma tiesības uz jaunbūvi.

[6] SIA „[Nosaukums]” 2017.gada 26.septembrī Daugavpils tiesā iesniegusi prasības pieteikuma pret SIA „[Nosaukums 1]”, SIA „ARHE” un [pers. A] precizējumus, kuros lūgusi:

1) atzīt SIA „ARHE” un [pers. A] īpašuma tiesību neesību uz jaunbūvi, dzēst ierakstus [X] novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [4] un slēgt šo nodalījumu;

2) uzlikt SIA „ARHE” un [pers. A] pienākumu gada laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nojaukt jaunbūvi.

[6.1] Prasības pieteikuma precizējumos norādīts, ka kopš prasības celšanas būtiski mainījās lietas apstākļi. Proti, zemes nomas līguma termiņš ir beidzies. Līdz ar to vairs nav pamata uzturēt prasījumu par līguma izbeigšanu un vairs nepastāv tiesiskais pamats atbildētāju īpašuma tiesībām uz jaunbūvi. Prasītājas kā zemes īpašnieces tiesības ir aizskartas, jo tā nevar brīvi lietot tai piederošo zemi, iekams jaunbūve nav nojaukta.

[6.2] Prasība pamatota ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punktu, Civillikuma 968., 1039. un 2126.pantu, Zemesgrāmatu likuma 1.pantu.

[7] Atbildētāji SIA „ARHE” un [pers. A] 2018.gada 7.februārī cēluši tiesā pretprasību pret SIA „[Nosaukums]”, kurā lūguši:

1) atzīt atbildētājus SIA „ARHE” un [pers. A] par nomniekiem 2006.gada 1.novembrī noslēgtā līguma izpratnē;

2) uzlikt prasītājai pienākumu pagarināt zemes nomas līguma darbības termiņu līdz2027.gada 31.jūlijam, attiecīgi grozot ierakstus zemesgrāmatas nodalījumā.

[7.1] Pretprasības pieteikumā norādīts, ka jaunbūves izsoles laikā atbildētājai SIA „ARHE” nebija nekādas informācijas par prasītāju kā zemes īpašnieci, jo zemesgrāmatas nodalījumā kā zemes īpašnieks bija norādīts [pers. B]. Prasītājai ir saistošs zemes nomas līgums, kura 2.3. punktā noteiktas nomnieka pirmtiesības uz līguma pagarināšanu. Lietā nav pierādījumu, ka atbildētāji nepilda savas saistības, līdz ar to ir pamats pagarināt līguma darbības termiņu uz 10 gadiem.

[7.2] Pretprasība pamatota ar Civillikuma 1509., 1510. un 2126.pantu.

[8] Ar Daugavpils tiesas 2018.gada 13.decembra spriedumu prasība, pretprasība un prasītājas lūgums atmaksāt pārmaksāto valsts nodevu noraidīti.

[9] Atbildētāja SIA „[Nosaukums 1]” 2019.gada 14.februārī likvidēta.

[10] Izskatījusi lietu sakarā ar pušu apelācijas sūdzībām par pirmās instances tiesas spriedumu, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2019.gada 23.oktobra spriedumu:

1) prasību apmierinājusi daļēji un atzinusi SIA „[Nosaukums]” īpašuma tiesības uz jaunbūvi, vienlaikus izbeidzot īpašuma tiesības uz to SIA „ARHE” un [pers. A];

2) noraidījusi prasību daļā par pienākuma uzlikšanu [pers. A] un SIA „ARHE” gada laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nojaukt jaunbūvi;

3) noraidījusi prasītājas lūgumu par pārmaksātās valsts nodevas atmaksāšanu;

4) pretprasību noraidījusi.

[11] Par minēto spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība, atbildētāji SIA „ARHE” un [pers. A] iesnieguši kasācijas sūdzību.

[12] Senāts ar 2020.gada 18.decembra spriedumu atcēlis Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 23.oktobra spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība, un nodevis lietu prasījuma par atbildētāju īpašuma tiesību neesību, ierakstu dzēšanu [X] novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [4] un šā nodalījuma slēgšanu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atceļot apelācijas instances tiesas spriedumu minētajā daļā, Senāts norādījis uz Civilprocesa likuma 426.panta pirmās un otrās daļas pārkāpumu apelācijas instances tiesas spriedumā – Civillietu tiesas kolēģija kļūdaini izskatījusi prasījumu nostiprināt SIA „[Nosaukums]” īpašuma tiesības uz jaunbūvi, kas tika ietverts apelācijas sūdzībā, bet netika izskatīts pirmās instances tiesā.

[13] Izskatījusi lietu no jauna, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2021.gada 9.marta spriedumu prasību apmierinājusi daļēji:

1) uzlikusi atbildētājiem pienākumu gada laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nojaukt jaunbūvi;

2) dzēsusi ierakstus par atbildētāju īpašuma tiesībām un slēgusi [X] novada zemesgrāmatas nodalījumu Nr.[4];

3) noraidījusi prasību daļā par atbildētāju īpašuma tiesību izbeigšanu uz jaunbūvi sakarā ar zemes nomas līguma termiņa izbeigšanos;

4) noraidījusi prasītājas lūgumu par izdevumu sakarā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu 157,30 EUR piedziņu;

5) atmaksājusi prasītājai pārmaksāto valsts nodevu 796,51 EUR;

6) piedzinusi no atbildētājiem par labu prasītājai tiesāšanās izdevumus 947,32 EUR no katra;

7) piedzinusi no prasītājas un atbildētājiem par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,19 EUR no katra.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[13.1] Ievērojot Senāta 2020.gada 18.decembra spriedumā norādīto, tiesā 2017.gada 26.septembrī iesniegtos prasības pieteikuma precizējumus un prasītājas apelācijas sūdzībā norādīto, atkārtoti izskatāmi prasījumi par jaunbūves nojaukšanu, par atbildētāju īpašuma tiesību neesību jeb īpašuma tiesību izbeigšanu sakarā ar zemes nomas līguma termiņa izbeigšanos, par ierakstu dzēšanu zemesgrāmatas nodalījumā un tā slēgšanu.

[13.2] Atbildētājiem īpašuma tiesības uz jaunbūvi nostiprinātas tikai uz zemes nomas līguma darbības laiku – līdz 2017.gada 31.jūlijam. Beidzoties zemes nomas līguma termiņam, ir zudis vienīgais pamats atbildētāju tiesībām uz nomas priekšmetu – zemesgabalu, uz kura atrodas jaunbūve. Taču, ievērojot nomas līguma 6.1.6. punktā, kurā atrunāta jaunbūves piederība pēc līguma termiņa beigām (nomniekam ir tiesības paturēt sev ēkas vai būves, ko tas ir uzcēlis uz zemes, un par to atsavināšanu gūtos ienākumus), un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34.pantā noteikto, atbildētājiem paliek īpašuma tiesības uz jaunbūvi.

Līdz ar to prasība daļā par atbildētāju īpašuma tiesību neesību jeb īpašuma tiesību izbeigšanu sakarā ar zemes nomas līguma termiņa izbeigšanos noraidāma.

[13.3] Atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34.pantam, Civillikuma 1036. un 1039.pantam strīdus jaunbūve ir nojaucama, jo prasītājai pēc nomas līguma darbības termiņa beigām ir tiesības lūgt atbildētājus atbrīvot zemesgabalu.

[13.4] Prasījums par ierakstu dzēšanu zemesgrāmatas nodalījumā un šā nodalījuma slēgšanu ir pakārtots prasījumam par jaunbūves nojaukšanu. Celtās prasības mērķis ir nojaukt būvi, kas atrodas uz prasītājai piederošās zemes. Tādējādi atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 44.pantam apmierināms arī prasījums par ierakstu dzēšanu zemesgrāmatas nodalījumā un tā slēgšanu.

[13.5] Prasības pieteikuma precizējumos pieteikti divi nemantiski prasījumi, par kuriem saskaņā ar Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 4.punktu bija maksājama valsts nodeva 142,28 EUR. Prasītāja par prasības pieteikumu un tā precizējumiem kopsummā samaksāja valsts nodevu 938,79 EUR. Līdz ar to pastāv pamats atmaksāt prasītājai pārmaksāto valsts nodevu 796,51 EUR (938,79 EUR – 142,28 EUR = 796,51 EUR).

[13.6] Prasītāja samaksāja 157,30 EUR par nekustamā īpašuma novērtēšanu, lai aprēķinātu valsts nodevas apmēru prasījumam par īpašuma tiesību nostiprināšanu uz jaunbūvi. Tomēr tiesā 2017.gada 26.septembrī saņemtajos prasības pieteikuma precizējumos prasītāja neuzturēja minēto prasījumu. Tādējādi nav pamata piedzīt no atbildētājiem par labu prasītājai izdevumus sakarā ar attiecīgā rakstveida pierādījuma iegūšanu.

[14] Par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 9.marta spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība, atbildētāji SIA „ARHE” un [pers. A] iesnieguši kasācijas sūdzību, kurā lūguši spriedumu šajā daļā atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

Kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[14.1] Apelācijas instances tiesa pārkāpusi likuma „Par tiesu varu” 16.panta pirmās daļas, Civilprocesa likuma 203.panta otrās daļas un 434.panta trešās daļas noteikumus, jo prasījums par pienākuma uzlikšanu nojaukt jaunbūvi jau tika izspriests, un Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 23.oktobra spriedums attiecīgajā daļā kā nepārsūdzēts kasācijas kārtībā stājās likumīgā spēkā.

[14.2] Tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34.pantu, Civillikuma 1036. un 1039.pantu, tādēļ pēc būtības nepareizi izspriedusi prasījumu par pienākuma uzlikšanu nojaukt jaunbūvi un taisījusi pretrunīgu spriedumu.

Zemes nomas līguma 6.1.6.punktā ir ietverta vienošanās par jaunbūves piederību pēc zemes nomas līguma termiņa beigām, kā to pareizi konstatējusi tiesa. Tāpat tiesa pareizi atzinusi, ka atbildētājiem paliek īpašuma tiesības uz jaunbūvi. Tomēr nav saprotams, kādēļ šādos apstākļos priekšroka dota prasītājas īpašuma tiesību aizsardzībai, uzliekot atbildētājiem pienākumu nojaukt jaunbūvi.

[14.3] Apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi Zemesgrāmatu likuma 44. pantu.

Minētā tiesību norma noteic vien veidu, kādā zemesgrāmatas nodalījumos izdarāmi nostiprinājumi (ierakstu vai atzīmju veidā), un nerada patstāvīgu pamatu zemesgrāmatas ierakstu dzēšanai un nodalījuma slēgšanai.

[14.4] Pārsūdzētajā spriedumā konstatējams Civilprocesa likuma 452.panta trešās daļas 4. punktā minētais procesuālo tiesību normu pārkāpums, kas katrā ziņā varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

Atbildētājam [pers. A] piederošā ēkas nekustamā īpašuma ½ domājamai daļai ir nostiprināta hipotēka par labu SIA „Pilat Sale” (pirms nosaukuma maiņas – SIA „Pilat 143”). Hipotekārā kreditore nav pieaicināta lietā kā procesa dalībniece, bet ar apelācijas instances tiesas spriedumu ir dzēsti ieraksti zemesgrāmatas nodalījumā, tajā skaitā par nostiprināto hipotēku, nodalījums slēgts. Šāda situācija ir pretēja arī Civillikuma 1380.panta pirmās daļas noteikumiem.

Tā kā atbilstoši Civilprocesa likuma 78.panta trešajai daļai apelācijas instances tiesā nav pieļaujama jaunu lietas dalībnieku pieaicināšana lietā, procesuālo tiesību normu pārkāpuma novēršanai un hipotekārās kreditores tiesību nodrošināšanai lieta nododama jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

[15] Prasītāja SIA „[Nosaukums]” iesniegusi pretsūdzību, kurā lūgusi atcelt Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 9.marta spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība, un lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Pretsūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[15.1] Apelācijas instances tiesa nav piemērojusi Civillikuma 1033.panta 4.punktu, 1129.9 panta pirmo un otro daļu, 2165.pantu, nepareizi piemērojusi likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34.pantu, kā arī pārkāpusi Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu, 97.panta pirmo daļu, 190.panta pirmo daļu un 193.panta piekto daļu.

Pirmkārt, spriedums ir pretrunīgs. Proti, no vienas puses, tiesa konstatēja, ka zemes nomas līguma termiņš ir beidzies, tādēļ ir zudis vienīgais pamats atbildētāju tiesībām uz nomas priekšmetu. No otras puses, prasība daļā par atbildētāju īpašuma tiesību izbeigšanu uz jaunbūvi sakarā ar zemes nomas līguma termiņa izbeigšanos noraidīta.

Otrkārt, tiesa nepareizi iztulkojusi zemes nomas līguma 6.1.6.punktu, jo nav to analizējusi kopsakarā ar citiem līguma punktiem (piemēram, 4.1., 4.4., 6.1.1., 6.2.1., 6.2.2., 6.2.3. un 6.2.4.punktu), kā arī nav devusi vērtējumu [X] novada būvvaldes 2018. gada 12. februāra atzinumam un 2018.gada 30.oktobra vēstulei par jaunbūvi. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka: 1) jaunbūve nav pabeigta, tas ir, nav uzcelta līguma 6.1.6.punkta izpratnē; 2) atbildētāji faktiski nepildīja savas līgumiskās saistības.

[15.2] Civillietu tiesas kolēģija pārkāpusi Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 3.punktu, otro daļu un 418.panta otrās daļas 1.punktu, kas novedis pie SIA „[Nosaukums]” izdevumu 157,30 EUR sakarā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu atlīdzināšanas kļūdainas noraidīšanas.

Arī šajā daļā tiesas spriedums ir pretrunīgs. No vienas puses, tiesa pareizi atzinusi, ka prasības daļēja apmierināšana neliedz prasītājai tiesības uz ar lietas vešanu saistīto izdevumu atlīdzināšanu. No otras puses, tiesa liegusi prasītājai tiesības uz izdevumu sakarā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu atlīdzināšanu. Prasības priekšmets konkrētajā gadījumā ir apbūves tiesības izbeigšana, jo prasītājas sākotnējais prasījums bija zemes nomas līguma pirmstermiņa izbeigšana, un no tā izriet visi pārējie prasījumi.

[16] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību prasītāja norādījusi, ka tā ir nepamatota, savukārt atbildētāja SIA „ARHE” paskaidrojumos norādījusi, ka pretsūdzība ir noraidāma.

# Motīvu daļa

[17] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personām, kas to pārsūdzējušas, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā un pretsūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[18] No lietas materiāliem redzams, ka strīda pareizu izšķiršanu apgrūtināja mainījušies faktiskie apstākļi, sekojoši prasības vairākkārtēja grozīšana (prasības celšanas brīdī bija spēkā starp zemes bijušo īpašnieku [pers. B] kā iznomātāju un SIA „[Nosaukums]” kā nomnieci noslēgtais zemes nomas līgums, kura termiņš prāvas laikā izbeidzās, kas bija iemesls prasības grozīšanai), kā arī prasītājas pozīcijas nekonsekvence (prasījumi vairākas reizes precizēti, turklāt apelācijas sūdzībā tika ietverti tādi prasījumi, kas atšķīrās no pirmās instances tiesā pieteiktajiem un izskatītajiem). Tāpat pārbaudāmā sprieduma saturs liecina, ka apelācijas instances tiesa nav izpratusi Senāta 2020.gada 18.decembra spriedumā šajā lietā ietvertās norādes, kas attiecas uz lietas izskatīšanas robežām apelācijas instances tiesā.

Šā sprieduma aprakstošās daļas 4. – 6.punktā atspoguļoti sākotnējā prasības pieteikumā un tā vēlākajos grozījumos iekļautie prasījumi. Prasītāja 2017.gada 26.septembrī Daugavpils tiesā iesniegusi prasības pieteikuma pret SIA „[Nosaukums 1]” (likvidēta 2019.gada 14.februārī), SIA „ARHE” un [pers. A] pēdējos precizējumus pirms lietas izskatīšanas pēc būtības uzsākšanas pirmās instances tiesā, kuros lūgusi: 1) atzīt atbildētāju SIA „ARHE” un [pers. A] īpašuma tiesību neesību uz strīdus jaunbūvi (citiem vārdiem – izbeigt atbildētāju īpašuma tiesības uz jaunbūvi sakarā ar zemes nomas līguma termiņa izbeigšanos), dzēst ierakstus [X] novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [4] un slēgt šo nodalījumu; 2) uzlikt atbildētājiem SIA „ARHE” un [pers. A] pienākumu gada laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas nojaukt jaunbūvi. Tieši šie prasījumi bija izspriežami pirmās un apelācijas instances tiesā. Savukārt Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2019.gada 23.oktobra spriedumā kļūdaini izspriedusi arī prasījumu nostiprināt SIA „[Nosaukums]” īpašuma tiesības uz jaunbūvi, kas tika ietverts apelācijas sūdzībā, bet netika izskatīts pirmās instances tiesā.

Izskatāmajā lietā Senāts 2020.gada 18.decembra sprieduma 14.4.punktā skaidri norādīja, ka Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 23.oktobra spriedums daļā, ar kuru noraidīts prasījums par pienākuma uzlikšanu atbildētājiem nojaukt jaunbūvi, stājies likumīgā spēkā, jo tas šajā daļā netika pārsūdzēts kasācijas kārtībā. No minētā sprieduma rezolutīvās daļas redzams, ka lieta tika nodota izskatīšanai no jauna apelācijas instances tiesā attiecībā uz prasījumu par atbildētāju īpašuma tiesību neesību (citiem vārdiem – atbildētāju īpašuma tiesību uz jaunbūvi izbeigšanu sakarā ar zemes nomas līguma termiņa izbeigšanos), ierakstu dzēšanu [X] novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [4] un šā nodalījuma slēgšanu.

Tādējādi Senāts piekrīt atbildētāju SIA „ARHE” un [pers. A] kasācijas sūdzības argumentiem, ka apelācijas instances tiesa, izskatot lietu no jauna arī daļā par prasījumu nojaukt jaunbūvi, pārkāpusi likuma „Par tiesu varu” 16.panta pirmo daļu (tiesas spriedums stājas likumīgā spēkā pēc tam, kad izbeidzies tā pārsūdzēšanas [..] termiņš un tas nav pārsūdzēts [..]), Civilprocesa likuma 203. panta otro daļu (ja spriedums pārsūdzēts kādā daļā, tā nepārsūdzētajā daļā spriedums stājas spēkā, kad notecējis termiņš tā pārsūdzēšanai) un 434.panta trešo daļu (uz apelācijas instances tiesas sprieduma likumīgo spēku attiecināmi šā likuma 203.panta otrās [..] daļas noteikumi).

[19] Jebkuras lietas izskatīšanā svarīgs ir tās rezultāts – taisnīgs spriedums (sk. *Satversmes tiesas 2014.gada 9.janvāra sprieduma lietā Nr. 2013-08-01 11.punktu*).

Tiesas spriešanas pamatuzdevumu – atrast taisnīgāko un lietderīgāko strīda risinājumu – nevar atzīt par izpildītu tad, ja spriedumā izdarītie secinājumi netiek balstīti uz apstākļu, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, vispusīgu pārbaudi un pušu iesniegto pierādījumu objektīvu juridisko novērtējumu, kā to prasa Civilprocesa likuma 8. un 97.panta, 193.panta piektās daļas normās noteiktie priekšraksti. Proti, tiesas pienākums ir pamatot spriedumu, sniedzot izvērstu, nepārprotamu juridisko argumentāciju, kurā atspoguļots konkrētā strīda atrisināšanai piemērojamo materiālo tiesību normu izvēles process, sākot ar lietā būtisku faktisko apstākļu noskaidrošanu, kas balstīta uz pierādījumu objektīvu novērtējumu to kopumā, un beidzot ar loģiskā secībā izdarīta gala slēdziena formulēšanu.

Šajā ziņā Senāts pievienojas juridiskajā literatūrā paustajam viedoklim, ka: „[..] svarīgi, lai nolēmuma motīvu daļā ietvertā informācija, arī argumentu un pretargumentu vērtējums, viena vai otra argumenta noraidīšanas iemesli un izvērtēšanas kritēriji, pēc iespējas pilnīgāk un saprotamāk atspoguļotu tiesneša domu gaitu. Pilnīgs tiesneša domu gaitas izklāsts ikvienam nodrošina iespēju saskatīt lēmuma iemeslus un novērtēt risinājuma objektivitāti un pareizību.” (sk. *Gaidele I. Nolēmumu argumentācija: teorija un prakse. Likums un tiesības, 2002, 4. sēj., Nr. 36, 241.lpp.*).

Tātad tiesas pienākums, izšķirot jebkuru strīdu, ir vispusīgi izvērtēt, vai pušu norādītie apstākļi, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, guvuši apstiprinājumu, un kādas juridiskās sekas piemērojamās materiālo tiesību normas sastāvs saista ar lietas iztiesāšanas gaitā noskaidrotiem faktiem.

Arī juridiskajā literatūrā uzsvērts, ka tiesnesim, kuram jāizšķir tiesisks strīds noteiktā tiesas procesā, ir jāmeklē konkrētam gadījumam atbilstoša norma un ar iztulkošanas palīdzību jāpārbauda tās jēga, lai konstatētu, vai normā paredzētās tiesiskās sekas ir piemērojamas konkrētajam faktiskajam sastāvam (sk. *Dr. Norberts Horns. Ievads tiesību zinātnē un tiesību filozofijā. Likums un Tiesības, 2.sējums Nr.7 (11), jūlijs, 2000, 198.lpp.*).

Senāts piekrīt kasācijas sūdzībā un pretsūdzībā ietvertajiem argumentiem, ka apelācijas instances tiesa šo uzdevumu nav izpildījusi, jo pārbaudāmajā spriedumā iekļautos apgalvojumus, kas pēc būtības ir pretrunīgi un nebalstās uz prasības pamatošanai iesniegto pierādījumu objektīvu izvērtējumu kopsakarā ar brīvprātīgo dalīto īpašumu regulējošām materiālo tiesību normām, nevar uzskatīt par pienācīgi veiktu lietas apstākļu juridisko kvalifikāciju.

[19.1] Apelācijas instances tiesa konstatējusi, un par to nepastāv strīds, ka starp zemes bijušo īpašnieku [pers. B] kā iznomātāju un SIA „[Nosaukums]” kā nomnieci 2006.gada 1.novembrī noslēgtā zemes nomas līguma beigu termiņš sākotnēji bija noteikts 2016.gada 10.jūlijs, bet ar 2007.gada 13.februāra vienošanos tas tika pagarināts līdz 2017.gada 31.jūlijam. Nomniecei tika paredzētas tiesības izmantot zemi celtniecībai un ierakstīt uzceltās ēkas vai būves zemesgrāmatā uz nomnieces vārda kā patstāvīgus īpašuma tiesību objektus, kas arī tika izdarīts – uz zemes uzcelta jaunbūve (būvniecība netika pabeigta), tā ierakstīta zemesgrāmatā kā patstāvīgs īpašuma tiesību objekts. Sakarā ar zemes īpašuma vēlāku atzīšanu par bezmantinieku mantu un nomnieces SIA „[Nosaukums]” parādiem nekustamie īpašumi tika pārdoti – katrs atsevišķā izsolē. Zemi iegādājās prasītāja, bet jaunbūvi – atbildētāja SIA „ARHE”, kura vēlāk atsavināja atbildētājam [pers. A] ēkas nekustamā īpašuma ½ domājamo daļu. Abiem atbildētājiem īpašuma tiesības uz jaunbūvi nostiprinātas zemesgrāmatā uz zemes nomas laiku – līdz 2017.gada 31.jūlijam. Puses neapstrīd to, ka tām ir saistošs 2006.gada 1.novembrī noslēgtais zemes nomas līgums.

Ņemot vērā Daugavpils tiesā 2017.gada 26.septembrī iesniegto prasības pieteikuma grozījumu saturu un likumā noteiktās lietas izskatīšanas robežas apelācijas instances tiesā, Civillietu tiesas kolēģijai, izskatot lietu no jauna, bija jāizspriež vienīgi prasījums izbeigt atbildētājiem īpašuma tiesības uz jaunbūvi sakarā ar zemes nomas līguma termiņa izbeigšanos, dzēst ierakstus attiecīgajā zemesgrāmatas nodalījumā un to slēgt.

No pārsūdzētā sprieduma motīvu daļā ietvertās argumentācijas izriet, ka apelācijas instances tiesa šajā sakarā atzinusi, ka, neraugoties uz zemesgrāmatas nodalījumā skaidri ierakstīto atbildētāju īpašuma tiesību ierobežojumu laikā (līdz 2017.gada 31.jūlijam), atbildētājiem paliek īpašuma tiesības uz jaunbūvi, ņemot vērā zemes nomas līguma 6.1.6. punkta nosacījumus un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34.panta noteikumus. Savukārt prasījums par ierakstu dzēšanu zemesgrāmatas nodalījumā un šā nodalījuma slēgšanu ir pakārtots prasījumam par jaunbūves nojaukšanu, kas ir apmierināts, līdz ar to apmierināms arī minētais prasījums.

Senāts piekrīt gan atbildētāju kasācijas sūdzībā, gan prasītājas pretsūdzībā izteiktajam viedoklim, ka pārsūdzētais spriedums satur pretrunīgu argumentāciju. Proti, Civillietu tiesas kolēģija, no vienas puses, konstatējusi, ka atbilstoši ierakstiem zemesgrāmatā atbildētājiem īpašuma tiesības uz jaunbūvi nostiprinātas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums (līdz 2017.gada 31.jūlijam), bet, no otras puses, atzinusi, ka atbildētājiem paliek īpašuma tiesības uz jaunbūvi un noraidījusi prasību daļā par atbildētāju īpašuma tiesību izbeigšanu uz jaunbūvi. Tāpat pretrunīga ir sprieduma rezolutīvā daļa, jo, noraidot prasību daļā par atbildētāju īpašuma tiesību izbeigšanu uz jaunbūvi, apelācijas instances tiesa vienlaikus dzēsusi ierakstus par atbildētāju īpašuma tiesībām un slēgusi attiecīgu zemesgrāmatas nodalījumu. Turklāt prasības apmierināšana attiecīgajā daļā faktiski ir balstīta vienīgi uz šā sprieduma 18.punktā minēto Civillietu tiesas kolēģijas kļūdaino izpratni par lietas izskatīšanas robežām apelācijas instances tiesā, jo tiesa nepamatoti atzinusi, ka ierakstu dzēšana zemesgrāmatas nodalījumā un tā slēgšana ir pakārtota apmierinātajam prasījumam par jaunbūves nojaukšanu.

Tāpat Senāts piekrīt pretsūdzības iesniedzējas viedoklim, ka apelācijas instances tiesa nepareizi attiecinājusi likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34.pantu uz tiesas konstatētajiem faktiskajiem apstākļiem.

[19.2] Aplūkojamajā gadījumā zemes nomas līgums bija spēkā laikā, kad likumdevējs nolēma aizstāt brīvprātīgā dalītā īpašuma regulējumu ar apbūves tiesības regulējumu.

Līguma noslēgšanas brīdī un laikā, kad mainījās zemes un jaunbūves īpašnieki, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punkts (bija spēkā līdz 2016.gada 31.decembrim) noteica, ka Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes, ja 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 patstāvīgus īpašuma objektus. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.

Saeima 2015.gada 5.martā pieņēma likumu „Grozījums Civillikumā” un likumu „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību””, kuru mērķis bija aizstāt pastāvošo brīvprātīgā dalītā īpašuma sistēmu, ieviešot apbūves tiesības institūtu, kas ļautu veikt apbūvi tikai nedzīvojamo ēku vai inženierbūvju būvniecībai, nosakot apbūves tiesības minimālo termiņu, paredzot, ka apbūves tiesība ir lietu tiesība, kas ir ierakstāma zemesgrāmatā, kā arī nosakot apbūves tiesības izbeigšanās sekas (sk. *Saeimas 2014.gada 13.novembra sēdes stenogrammu.*

*Pieejama:*

[*http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/4173FCF8D5FB91A1C2257D9C0048E8D3?*](http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/4173FCF8D5FB91A1C2257D9C0048E8D3?OpenDocument)[*OpenDocument*)](http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/4173FCF8D5FB91A1C2257D9C0048E8D3?OpenDocument).

Ar minētajiem grozījumiem: 1) Civillikuma trešā daļa „Lietu tiesības” tika papildināta ar jaunu trešo A nodaļu „Apbūves tiesība” (1129.1 – 1129.9 pants), kas stājās spēkā 2017.gada 1.janvārī; 2) likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 5. punkts tika izslēgts, vienlaikus papildinot minēto likumu ar 32., 33., 34. un 35.pantu (grozījumi minētajā likumā stājās spēkā 2015.gada 2.aprīlī).

Atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 33.pantam līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017.gada 1.janvārim. Savukārt minētā likuma 34.pants noteic, ja līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtajos līgumos par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus, nav ietverts noteikums par ēkas (būves) piederību pēc nomas līguma termiņa notecējuma, piemērojams Civillikuma 1129.9 pants.

Tādējādi atbilstoši minētajam tiesiskajam regulējumam brīvprātīgais dalītais īpašums var pastāvēt tikai zemes nomas līguma darbības laikā, kas atbilst arī Civillikuma 968.panta un 1033.panta 4.punktā noteiktajam. Konkrētajā situācijā tas nozīmē, ka pēc zemes nomas izbeigšanās atbildētājiem kā nomniekiem (jaunbūves īpašniekiem uz nomas laiku) ir pienākums atdot zemesgabalu tā īpašniekam, cik vien labā stāvoklī iespējams (Civillikuma 2152.pants), bet uz zemesgabala esošā jaunbūve kļūst par zemesgabala sastāvdaļu, tas ir, zemesgabala īpašnieka īpašumu, ja puses līgumā nav vienojušās citādi.

Apelācijas instances tiesa atzinusi, ka zemes nomas līguma 6.1.6.punktā ir ietverts noteikums par jaunbūves piederību pēc līguma termiņa beigām – nomniekam ir tiesības paturēt sev ēkas vai būves, ko tas ir uzcēlis uz zemes, un par to atsavināšanu gūtos ienākumus. Tomēr tiesa nav devusi savu vērtējumu tam, vai no minētā līguma punkta, vērtējot to kopsakarā ar pārējiem līguma noteikumiem, neizriet vienīgi nomnieka tiesības gūt kādu mantisku labumu sakarā ar ēkas vai būves atsavināšanu vai demontāžu. Vienlaikus tiesa piemērojusi likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34.pantu, kas nav attiecināms uz tiesas konstatētajiem faktiskajiem apstākļiem.

[20] Iepriekš šā sprieduma 18. un 19.punktā izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka konstatētie trūkumi materiālo tiesību normu piemērošanā un procesuālo tiesību normu pārkāpumi lietai nozīmīgu apstākļu noskaidrošanā, pierādījumu novērtēšanā un spriedumā izdarīto secinājumu pamatošanā, tostarp attiecībā uz lietas izskatīšanas robežu ievērošanu apelācijas instancē, vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas. Līdz ar to spriedums atceļams, neiedziļinoties kasācijas sūdzībā un pretsūdzībā norādīto citu apsvērumu izvērtēšanā.

Tā kā tiesāšanās izdevumu atlīdzināšana atkarīga no lietas iznākuma, vienlaicīgi atceļams spriedums daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

Lieta pretēji kasācijas sūdzības iesniedzēju viedoklim nododama izskatīšanai no jauna apelācijas instances tiesā, nevis pirmās instances tiesā, jo, nostiprinot hipotēku uz atbildētājam [pers. A] piederošo jaunbūves ½ domājamo daļu [X] novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [4], kreditoram, kas nav lietas dalībnieks, nebija nekādu šķēršļu pārliecināties, ka [pers. A] īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas ar konkrētu laika ierobežojumu – līdz 2017.gada 31.jūlijam.

[21] Atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai, atceļot pārsūdzēto spriedumu, SIA „ARHE” un SIA „[Nosaukums]” atmaksājama drošības nauda – katrai 300 EUR (*lietas 3.sējuma 213. un 237.lp.*).

**Rezolutīvā daļa**

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

# nosprieda

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 9.marta spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt SIA „ARHE” drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Atmaksāt SIA „[Nosaukums]” drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.