

**Tēzes virsraksts:** Par īpašumtiesību nostiprināšanu likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanos laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punktā noteiktajā kārtībā

**Tēze:** Ne tikai nomas līgums, bet arī patapinājuma līgums, kas noslēgts uz laiku, ne mazāku par desmit gadiem, un kurā ir paredzētas patapinājuma ņēmēja tiesības celt uz patapinātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus, var būt pamats, lai, atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanos laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punktam nostiprinātu zemi un ēkas (būves) kā atsevišķus īpašumus.

## **Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

### **Senāta Civillietu departamenta**

**2010. gada 22.decembra**

### **SPRIEDUMS**

**Lietā Nr. SKC–250/2010**

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētājs      senators referents A.Laviņš

senatore I.Garda

senatore S.Lodziņa,

piedaloties V.K. pārstāvei advokātei Ausmai Rozenbergai un G.K. pārstāvim advokātam Valdim Rožukalnam,

atklātā tiesas sēdē izskatīja lietu sakarā ar V.K. un G.K. kasācijas sūdzībām par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009.gada 28.maija spriedumu G.K. prasībā pret V.K. un Preiļu novada domi par darījuma, būvatļaujas un akta par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā atzīšanu par spēkā neesošiem, īpašuma tiesību nostiprinājuma dzēšanu zemesgrāmatā un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

### **Aprakstošā daļa**

[1] Ar Preiļu rajona Aizkalnes pagasta zemes komisijas 1997.gada 2.septembra lēmumu P.K. atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes gabalu „[...]” 11,7 ha platībā, kas 1997.gada 23.septembrī nostiprinātas zemesgrāmatā.

P.K. 2003.gada 12.jūlijā miris. 2004.gada 12.janvārī G.K. kā P.K. pārdzīvojisī laulātā apstiprināta mantojuma tiesībās uz visu P.K. atstāto mantojumu, tajā skaitā zemes gabalu „[...]”

11,7 ha platībā. G.K. īpašuma tiesības uz minēto zemes gabalu 2004.gada 21.janvārī nostiprinātas Aizkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.3375.

2004.gada 21.jūlijā Aizkalnes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0014 3442 nostiprinātas V.K. īpašuma tiesības uz dzīvojamo māju, kas saistīta ar zemes gabalu „[.]”. Zemesgrāmatas nodaļījumā norādīts, ka īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2056.gada 31.decembrim, pamatojoties uz 2004.gada 3.jūnija aktu par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā.

[2] G.K. 2004.gada 19.oktobrī cēlusi prasību pret V.K. un Preiļu novada domi par 2000.gada 31.decembrī starp P.K. un V.K. noslēgtā patapinājuma līguma, 2003.gada 17.martā izsniegtās būvatļaujas un 2004.gada 3.jūnija akta par vasarnīcas pieņemšanu ekspluatācijā atzīšanu par spēkā neesošiem, V.K. īpašuma tiesību uz būvi anulēšanu, G.K. īpašuma tiesību uz būvi atzīšanu un pienākuma uzlikšanu V.K. atbrīvot zemes gabalu „[.]”.

Prasības pieteikumā norādīts, ka strīdus būvi jau 1999.gadā uzsākuši celt P. un G. K., cēlušī to saviem spēkiem, izmantojot P.K. īpašumā esošus kokmateriālus, un pabeiguši 2000.gadā. Ar būvniecību saistītās formalitātes nav kārtājuši, jo zeme piederējusi vīram un attiecīgi strīdi nav bijuši sagaidāmi. Pēc vīra nāves atļāvusi būvi izmantot P.K. māsa, kas 2004.gadā būvei nomainījusi atslēgas un prasītāju tajā vairs nav ielaidusi.

2007.gada 31.maijā prasība papildināta, lūdzot atzīt par spēkā neesošām V.K. nomas tiesības uz „[.]” zemi līdz 2056.gada 31.decembrim.

[3] V.K. paskaidrojumā par iesniegto prasību norādījusi, ka strīdus būvi cēlusi saviem spēkiem un atbilstoši tam kārtojusi arī visus nepieciešamos dokumentus. Zemes gabals „[.]” ir dzimtas īpašums, tas reģistrēts uz P.K. vārda, jo bija vienojušies šī zemes gabala mantinieki. 2000.gada 31.decembrī starp P.K. un V.K. noslēgts patapinājuma līgums par 1 ha no „[.]” zemes patapinājumu līdz 2056.gada 31.decembrim pirts celšanai un uzturēšanai.

[4] Ar Latgales apgabaltiesas 2007.gada 22.novembra spriedumu G.K. prasība apmierināta. Tiesa atzinusi prasītājam īpašuma tiesības uz būvi, kas atrodas uz zemes īpašuma „[.]”, atzinusi par spēkā neesošiem 2000.gada 31.decembra patapinājuma līgumu, būvatļauju un aktu par būves pieņemšanu ekspluatācijā, kā arī anulējusi V.K. īpašuma tiesības uz būvi un uzdevusi V.K. atbrīvot zemes gabalu „[.]”.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar V.K. apelācijas sūdzību, Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta (turpmāk arī – Civillietu tiesu palāta) 2009.gada 28.maijā nospriedusi prasību

apmierināt daļēji. Tiesa atzinusi par spēkā neesošu V.K. izdoto būvatļauju, aktu par vasarnīcas pieņemšanu ekspluatācijā, kā arī anulējusi V.K. īpašuma tiesības uz būvi, kas atrodas uz zemes gabala „[.]”. Pārējā daļā G.K. prasība noraidīta. Spriedums pamatots ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[5.1] Saskaņā ar Civillikuma 968.pantu uz zemes gabala uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Atbilstoši 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 minētie noteikumi nav piemērojami, 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. V.K. nav bijis noslēgts zemes nomas līgums par zemes gabalu zem strīdus būves. Starp V.K. un P.K. noslēgts patapinājuma līgums, taču šaubas rada tas, ka lietā iesniegta tikai šā līguma kopija, taču tā oriģināls neatrodas ne pie atbildētājas, ne prasītājas, ne Preiļu zemesgrāmatas nodaļā. Patapinājuma līgums datēts ar 2000.gada 31.decembri, taču V.K. paraksts uz tā apliecināts 2004.gada 5.maijā. Šāda vēlāka apliecinājuma iemeslus atbildētāja nav varējusi paskaidrot. Pie tam, patapinājuma līgumā norādīts, ka uz zemes gabala paredzēts būvēt pirti, nevis vasarnīcu, taču projekts izstrādāts vasarnīcai, bet ēka zemesgrāmatā reģistrēta kā dzīvojamā māja. Valsts policijas Kriminālistikas pārvaldes eksperts, izpētot patapinājuma līguma kopiju, devis slēdzienu, ka parakstu uz tā nav izpildījis pats P.K.

[5.2] Būvatļauja vasarnīcas celtniecībai V.K. izsniegta 2004.gada 10.maijā, kad zemes gabala „[.]” īpašniece jau bija G.K., taču īpašnieces piekrišana būvniecībai nav saņemta. Apliecinājums par zemes gabala īpašnieces piekrišanu nav pievienots arī nostiprinājuma līgumam par strīdus būves nostiprināšanu zemesgrāmatā.

[5.3] Reģistrējot strīdus būvi zemesgrāmatā pārkāpts likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 17.panta 4.punkts, jo, ierakstot zemesgrāmatā ēku atsevišķi no zemes, nav notariāli apliecināta nomas līguma ar zemes īpašnieku.

[5.4] No lietas materiāliem redzams, ka strīdus būve uzcelta vēl pirms P.K. nāves un to 2002.gada 26.augustā apdrošinājis pats P.K. 2003.gada 5.septembrī to apdrošinājusi G.K..

[5.5] Vienošanās starp radniekiem par zemes gabala „[.]” lietošanu nerada juridiskas sekas saistībā ar īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus būvi.

[5.6] Kritiski vērtējamas A.D. un N.V. liecības, jo tās ir pretrunā ar citiem lietas materiāliem.

[5.7] Strīdus būve ir nelikumīga celtne, tāpēc nav pamata G.K. īpašuma tiesību atzīšanai. Tā kā nomas tiesības uz zemes gabalu „[..]” atbildētājam nekad nav bijušas, nav pamata apmierināt G.K. prasību šajā daļā. Tā kā prasītāja nav precizējusi prasījumu uzlikt par pienākumu V.K. atbrīvot zemes gabalu, prasība šajā daļā noraidāma.

[6] V.K. iesniegusi kasācijas sūdzību par Civillietu tiesu palātas spriedumu, lūdzot to atcelt daļā, kurā apmierināta G.K. prasība un šajā daļā nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā. Kasācijas sūdzībā norādīts tālāk minētais.

[6.1] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 432.panta otro daļu, 189.panta trešo daļu, 190.panta pirmo un otro daļu un 97.panta pirmo un trešo daļu, jo nav analizējusi pretrunas prasītājas teiktajā un nemotivēti piešķīrusi tām lielāku ticamību salīdzinājumā ar atbildētājas teikto, kas atstāts bez vērtējuma. Tiesa nav ņēmusi vērā 1995.gada 9.marta vienošanos starp mantiniekiem, kas pamato atbildētājas tiesības lietot zemes gabalu „[..]”.

[6.2] Tiesa nav piemērojusi Civillikuma 2130.un 1950.pantu un nav ņēmusi vērā, ka patapinājums dod atbildētājam tādas pašas tiesības lietot zemes gabalu kā nomas līgums. Attiecīgi tiesa nepareizi iztulkojusi arī 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.

[6.3] Tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 17.panta 4.punktu, jo tas attiecas uz ēkām un būvēm, ja darījums noslēgts līdz 1993.gada 28.februārim. Strīdus būve nav iegūta darījuma rezultātā, tāpēc nav saprotams, uz kāda pamata tiek prasīts notariāli apliecināts zemes nomas līgums.

[6.4] Strīdus būvē ir gan telpas dzīvošanai, gan pirts, tāpēc nav nozīmes tās nosaukumam. Būvatļauja izsniegta, P.K. dzīvam esot, un viņš pret to nav iebildis.

[7] G.K. iesniegusi pretkasācijas sūdzību par Civillietu tiesu palātas spriedumu, lūdzot to atcelt daļā, kurā prasība noraidīta. Sūdzībā norādīts tālāk minētais.

[7.1] Tiesa nav piemērojusi Civillikuma 968.pantu, atbilstoši kuram uz zemes uzcelta ēka atzīstama par zemes daļu. Attiecīgi strīdus būve atzīstama par prasītājam piederošās zemes daļu un līdz ar to – prasītājas īpašumu. Šajā aspektā nav nozīmes tam, vai būve celta likumīgi vai ne. Līdzīgi lietā bija piemērojams Civillikuma 1044.pants, kas arī nenošķir būves pēc to rašanās juridiskā statusa.

[7.2] Tiesa nepamatoti atteikusies ievest prasītāju strīdus būves valdījumā, tādējādi nepamatoti nepiemērojot Civillikuma 911., 968., 924., 876., 912., 922. un 1044.panta nosacījumus.

[7.3] Tiesa pārkāpusi prasījuma robežas, jo atbildētāja iesniegusi apelācijas sūdzību, norādot uz savām īpašuma tiesībām. Atzīstot atbildētājas apelācijas sūdzību par nepamatotu, tiesai nebija pamata lemt par būves likumību, kas ir publisko tiesību jautājums. Turklāt neviens normatīvais akts nereglamentē jēdzienu „nelikumīga būve”.

[8] Tiesas sēdē V.K. pārstāve kasācijas sūdzību uzturēja, lūdza noraidīt G.K. pretkasācijas sūdzību.

G.K. pārstāvis pretkasācijas sūdzību uzturēja, lūdza noraidīt V.K. kasācijas sūdzību.

Preiļu novada domes pārstāvis uz tiesas sēdi nebija ieradies. Ievērojot, ka lietas dalībniekiem ir paziņots par tiesas sēdi likumā noteiktajā kārtībā, Senāts, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 468.pantu, nolēma lietu izskatīt bez Preiļu novada domes pārstāvja klātbūtnes.

### **Motīvu daļa**

[9] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas un pretkasācijas sūdzībās, Senāts atzīst, ka Civillietu tiesu palātas spriedums atceļams.

[10] Senāts atzīst par pamatotu V.K. kasācijas sūdzībā norādīto, ka konkrētajā situācijā attiecībā uz ēkas (būves) reģistrāciju zemesgrāmatā atsevišķi no zemes īpašuma patapinājuma līgums pielīdzināms nomas līgumam 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. Minētā tiesību norma paredz, ka Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes, zemes nomas līgums noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un tajā 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.

Saskaņā ar Civillikuma 2112.pantu noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Patapinājums atbilstoši Civillikuma 1947.pantam ir lietošanas aizdevums, ar kuru kādam nodod lietu bez atlīdzības, bet noteiktai lietošanai, ar nosacījumu atdot to pašu lietu. Par patapinājuma priekšmetu var būt kā kustamas, tā arī nekustamas lietas. Ievērojot minēto, secināms, ka gan nomas, gan patapinājuma attiecībās līguma priekšmets ir kādas lietas lietošanas tiesību nodošana citai

personai. Atšķiras vienīgi maksāšanas pienākums par šīs lietas lietošanu, proti, nomas tiesiskajās attiecībās lietošanas tiesības tiek nodotas par samaksu, bet patapinājuma tiesiskajās attiecībās – bez maksas.

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 mērķis ir noregulēt izņēmuma situāciju, kurā ēkas (būves) un zemi iespējams reģistrēt kā atsevišķus īpašuma objektus. Šajā normā likumdevējs par būtisku atzinis apstākli, ka zemes gabala īpašnieks labprātīgi nodevis citai personai tiesības izmantot šo zemes gabalu būvniecībai. Proti, zemes īpašnieks nodevis sava zemes gabala lietošanas tiesības citai personai un rakstveidā devis atļauju celt uz sev piederošās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Jautājums par samaksas pienākumu, kārtību un apmēru, ko zemes īpašnieks varētu pieprasīt no ēkas (būves) īpašnieka, šajā aspektā nav izšķirošs. Līdz ar to likumdevēja mērķi sasniedz kā nomas, tā patapinājuma līgums, jo abos gadījumos zemes īpašnieks var apliecināt savu piekrišanu tam, ka ēkas (būves) īpašnieks zemes gabalu lieto un ceļ uz tā ēkas (būves).

Tādējādi Senāts atzīst, ka ne tikai nomas līgums, bet arī patapinājuma līgums, kas noslēgts uz laiku, ne mazāku par desmit gadiem, un kurā ir paredzētas patapinājuma ņēmēja tiesības celt uz patapinātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus, var būt pamats, lai atbilstoši 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.punktam nostiprinātu zemi un ēkas (būves) kā atsevišķus īpašumus.

G.K. prasības pieteikumā ir ietverts prasījums atzīt par spēkā neesošu 2000.gada 31.decembrī starp V.K. un P.K. noslēgto patapinājuma līgumu. Pirmās instances tiesa prasību šajā daļā apmierinājusi, taču Civillietu tiesu palāta, izskatot apelācijas sūdzību, kas iesniegta par pirmās instances tiesas spriedumu pilnā apmērā, nav šo prasījumu izlēmusi. Tādējādi Civillietu tiesu palāta, izskatot lietu, pārkāpusi Civilprocesa likuma 192.pantu. Turklāt, ievērojot iepriekš minēto, tieši no patapinājuma līguma spēkā esamības ir atkarīgs lietas izskatīšanas rezultāts.

[11] V.K. kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka apelācijas instances tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.panta trešo daļu.

Lietas materiālos (*lietas 38.lpp.*) atrodas 2004.gada 10.maija būvatļauja, kas izsniegta V.K. pēc P.K. nāves (2003.gada 12.jūlija). Vienlaikus, akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā (*lietas 20.lpp.*) sastādīts, pamatojoties uz 2003.gada 17.martā izsniegtu būvatļauju, kas lietas materiālos neatrodas. Apelācijas instances tiesa nav devusi savu

vērtējumu šiem pierādījumiem un nav noskaidrojusi, kura no minētajām būvatļaujām bijusi par pamatu strīdus ēkas (būves) būvniecībai un kam tā izsniegta.

Tāpat, izdarot secinājumu par to, kurš ir cēlis strīdus būvi, tiesa atbilstoši Civilprocesa likuma 97.panta trešās daļas noteikumiem nav norādījusi argumentus, kādēļ tā devusi priekšroku prasītājas uzaicināto liecinieku liecībām salīdzinājumā ar atbildētājas aicināto liecinieku liecībām.

[12] Senāts atzīst par pamatotu arī G.K. kasācijas sūdzībā norādīto, ka apelācijas instances tiesa pārkāpusi prasījuma robežas un nepamatoti izlēmusi publiski tiesisku jautājumu.

Būvatļauja un akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā nodibina publiski tiesiskas attiecības starp valsti un privātpersonu. Būvatļauja saskaņā ar Būvniecības likuma 1.pantu ir dokuments, kas apliecina tiesības veikt objekta būvdarbus. Būvatļaujas izsniegšanas procesā saskaņā ar Ministru kabineta 1997.gada 1.jūlija noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 5.1.nodaļu iestāde pārbauda, vai plānotā būvniecība un būvprojekts atbilst normatīvo aktu prasībām, savukārt ēkas (būves) pieņemšana ekspluatācijā apliecina, ka tā uzcelta saskaņā ar normatīvo aktu prasībām un izsniegto būvatļauju un tās izmantošana atbilstoši paredzētajam mērķim ir droša. Minētās pārbaudes veic valsts pārvalde ar mērķi nodrošināt sabiedrisko drošību un kārtību, un šādu darbību tiesiskums ir izskatāms tiesā administratīvā procesa kārtībā, tāpēc, izskatot prasījumu par būvatļaujas un akta par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā tiesiskumu, Civillietu tiesu palāta ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 1.pantā noteiktās vispārējās jurisdikcijas tiesas kompetences robežas.

Turklāt, izskatāmajā lietā strīds ir par īpašuma tiesībām, un ne būvatļauja, ne akts par ēkas (būves) pieņemšanu ekspluatācijā atsevišķi nevar pierādīt kādas personas īpašuma tiesības uz ēku (būvi) vai zemes gabalu, jo to uzdevums ir nodrošināt normatīvo aktu ievērošanu būvniecības procesā. Tādējādi, būvatļaujas un akta par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā tiesiskumam un spēkā esamībai nav izšķirošas nozīmes lietas izskatīšanā.

### **Rezolutīvā daļa**

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

### **nosprieda**

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009.gada 28.maija spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt G.K. un V. K. drošības naudu Ls 50 (piecdesmit) katrai.

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs	senators	(paraksts)	A.Laviņš
	senatore	(paraksts)	I.Garda
	senatore	(paraksts)	S.Lodziņa