**Uz svešas zemes nelikumīgi uzbūvētu ēku statuss**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2020.gada 31.marta**

**SPRIEDUMS**

Lieta Nr. C33533816, SKC-91/2020

[ECLI:LV:AT:2020:0331.C33533816.4.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2020:0331.C33533816.4.S)

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Zane Pētersone,

senatore Vanda Cīrule,

senatore Mārīte Zāģere

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 5.oktobra spriedumu [pers. A] prasībā pret Latvijas Republiku Finanšu ministrijas personā ar trešo personu Jūrmalas pilsētas domi par īpašuma tiesību atzīšanu un Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā pretprasībā pret [pers. A] ar trešo personu Jūrmalas pilsētas domi par īpašuma tiesību atzīšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A] 2016.gada 21.aprīlī cēla Rīgas rajona tiesā prasību pret Latvijas Republiku Finanšu ministrijas personā ar trešo personu Jūrmalas pilsētas domi, lūdzot atzīt viņam īpašuma tiesības uz ieilguma pamata uz divām ēkām (kadastra apzīmējumi [..] 001 un [..] 002) [adrese].

Prasības pieteikumā norādīts, ka [pers. A] lietošanā 1991.gada [..] maijā tika nodotas pļavas 0,5 ha platībā [..]. Uz šīs zemes viņš 1993.gadā bez būvatļaujas, bet par saviem līdzekļiem un saviem spēkiem uzcēla dzīvojamo māju un 1994.gadā – saimniecības ēku. Lai gan viņš ir šīs ēkas ilgstoši lietojis un valdījis, sakārtot īpašuma tiesības atbildīgajās iestādēs nav izdevies.

Prasība pamatota ar Civillikuma 999., 1030. un 1031.pantu.

[2] Atbildētāja Latvijas Republika Finanšu ministrijas personā 2016.gada 24.augustā cēla pretprasību pret [pers. A], lūdzot atzīt Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā īpašuma tiesības uz būvēm (kadastra apzīmējumi [..] 001 un [..] 002), kas atrodas uz valstij piederošā zemesgabala [adrese] (kadastra Nr. [..]).

Pretprasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[2.1] Īpašuma tiesības uz zemesgabalu [adrese] (kadastra Nr. [..]) ir nostiprinātas zemesgrāmatā Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā.

[2.2] [Pers. A] zemesgabals apbūvei nekad nav ticis piešķirts, arī zemes nomas līgums ar viņu nav noslēgts. Ar Jūrmalas pilsētas domes Pilsētplānošanas nodaļas būvinspektora 2015.gada [..] novembra atzinumu Nr. [..] par būves pārbaudi konstatēta patvaļīga būvniecība. Minētais atzinums izsniegts prasītājam, uzdodot nekavējoties pārtraukt patvaļīgo būvniecību.

Tātad prasītājs būves ir uzbūvējis nelikumīgi.

[2.3] Judikatūrā ir nostiprināta tēze, ka priekšnoteikums īpašuma tiesību atzīšanai uz būvi ir apstāklis, ka tā ir likumīgi uzcelta – saskaņā ar apstiprinātu būvprojektu un būvvaldes atļauju – uz zemesgabala, kas likumā noteiktā kārtībā piešķirts šim nolūkam (Senāta spriedumi lietās Nr. SKC-101/2005, SKC-85/2007, SKC‑147/2009, SKC-234/2011), kas konkrētajā gadījumā nav konstatējams. Senāts spriedumā lietā Nr. SKC-391/2012 norādījis, ka nelikumīgi uzceltas ēkas nevar būt patstāvīgs īpašuma priekšmets.

Tātad nelikumīga būvniecība nevar būt pamats īpašuma tiesību atzīšanai prasītājam.

[2.4] Civillikuma 968.pantā ietverts vispārējs princips, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Izņēmuma gadījumos no šā principa ir pieļaujamas atkāpes, kad vēsturiski izveidojies dalītais īpašums, piemēram, likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 13.pantā un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmajā daļā noteiktajos gadījumos.

Prasītājs nav iesniedzis nevienu pierādījumu, kas apliecinātu viņa tiesības nostiprināt īpašuma tiesības uz būvēm kā patstāvīgu īpašumu saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmajā daļā norādītajiem izņēmumiem. Uz zemesgabala atrodošās būves nav reģistrētas nedz zemesgrāmatā, nedz arī kā patstāvīgs ēku (būvju) īpašums Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

[2.5] Līdz ar to ir piemērojama minētā likuma 14.panta ceturtā daļa, saskaņā ar kuru ēkas (būves), kuras Zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu atbilstoši Civillikuma 968.pantam.

Tādējādi ir ievērojams zemes un būvju vienotības princips, tādēļ atbildētājai kā zemes [adrese], īpašniecei ir atzīstamas īpašuma tiesības uz būvēm.

[2.6] Pretprasība pamatota ar Civillikuma 930., 968.pantu un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta ceturto daļu.

[3] Ar Rīgas rajona tiesas Jūrmalā 2017.gada 8.maija spriedumu prasība noraidīta, bet pretprasība apmierināta, atzīstot Latvijas Republikai Finanšu ministrijas personā īpašuma tiesības uz būvēm [adrese] (kadastra apzīmējumi [..] 001 un [..] 002) un piedzenot no [pers. A] valsts AS „Valsts nekustamie īpašumi” labā tiesas izdevumus 78,98 *euro*.

[4] [Pers. A] iesniedza apelācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to pilnā apjomā.

[5] Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 5.oktobra spriedumu prasība noraidīta, bet pretprasība apmierināta. Tiesa nosprieda atzīt Latvijas Republikai Finanšu ministrijas personā īpašuma tiesības uz būvēm [adrese] (kadastra apzīmējumi [..] 001 un [..] 002), kas atrodas uz zemesgabala [adrese], un piedzīt no [pers. A] valsts AS „Valsts nekustamie īpašumi” labā tiesāšanās izdevumus 78,98 *euro*.

[6] Ar Senāta senatoru kolēģijas 2019.gada 15.janvāra rīcības sēdes lēmumu atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 5.oktobra spriedumu daļā par prasības noraidīšanu. Kasācijas tiesvedība ierosināta daļā par pretprasības apmierināšanu un tiesāšanās izdevumu piedziņu.

[7] Apgabaltiesas spriedums daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība, pamatots ar turpmāk norādītajiem motīviem, kas ietver arī pirmās instances tiesas motīvus, kuriem apgabaltiesa pievienojusies.

[7.1] Strīdus būves – dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu [..] 001 un ēka ar kadastra apzīmējumu [..] 002 – atrodas uz valstij piederoša zemesgabala [adrese].

Nav strīda, ka prasītājs būves uzcēlis bez būvatļaujas, tās nav nodotas ekspluatācijā un nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti. Minētais zemesgabals prasītājam netika piešķirts apbūvei, bet gan ar 1991.gada [..] maija aktu pļavu un ganību lietošanai līdz 1995.gadam.

Ievērojot minēto, prasītājam nepastāvēja tiesības arī līdz 1995.gadam būvēt ēkas uz zemesgabala, kas pieder valstij. Tādēļ nav konstatējams īpašuma iegūšanas tiesiskais pamats, un bez tā nevar atzīt īpašuma tiesības ar ieilgumu atbilstoši Civillikuma 999., 1031.pantam.

[7.2] Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta ceturtā daļa noteic, ka ēkas (būves), kuras Zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu atbilstoši Civillikuma 968.pantam. Citas personas īpašuma tiesības uz šādām ēkām, būvēm var iegūt, ja tiesa apmierinājusi šo personu prasību atzīt īpašuma tiesības uz attiecīgajiem objektiem.

Saskaņā ar Civillikuma 968.pantu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Gadījumā, kad persona pati uz savas zemes būvē ēku, ir prezumējams, ka šī būve ir zemes īpašnieka īpašums, pat ja tā vēl nav ierakstīta zemesgrāmatā. Tas, ka ēka tiek būvēta un tā vēl nav reģistrēta zemesgrāmatā, nenozīmē, ka attiecīgā ēka līdz reģistrācijas brīdim pieder kādam citam.

Arī tiesību doktrīnā ir norādīts, ka Civillikuma 968.pants ietver prezumpciju, ka ēka, kura uzbūvēta uz zemes, ir paša šīs zemes īpašnieka būvēta. Līdz ar to ēka nav patstāvīgs objekts, bet citas lietas – zemes kā nekustamās mantas – daļa, kas izriet no ēkas un zemes vienotības principa.

Ņemot vērā, ka prasītājs lieto zemesgabalu bez tiesiska pamata, strīdus būves atzīstamas par zemes īpašnieces īpašumu.

[7.3] Atbildētāja pamatoti norādījusi, ka valstij ir tiesības pretendēt uz būvēm, arī pamatojoties uz Civillikuma 930.panta piezīmi, ka nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt valstij.

[8] Prasītājs [pers. A] iesniedza kasācijas sūdzību par minēto spriedumu, lūgdams to atcelt. Kasācijas sūdzībā par spriedumu daļā, kurā ierosināta kasācijas tiesvedība, norādīti šādi argumenti.

[8.1] Atbildētāja 2014.gada 3.novembrī vērsās tiesā ar pieteikumu par juridisko faktu konstatēšanu, lūdzot konstatēt faktu, ka prasītāja uzceltās būves ir bezīpašnieka manta, kas piekrīt valstij Finanšu ministrijas personā. Gan Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa ar 2015.gada 9.jūnija lēmumu, gan Rīgas apgabaltiesa ar 2015.gada 22.septembra lēmumu pieteikumu atstāja bez izskatīšanas, norādot, ka pieteikuma apmierināšanas gadījumā prasītājam tiktu radīts tiesību aizskārums, proti, aizskartas minēto būvju ilgstošā lietotāja un tiesiskā valdītāja tiesības un intereses uz privātīpašumu un dzīvesvietu.

[8.2] Tiesa izskatāmajā lietā nav veikusi detalizētu faktisko apstākļu izpēti un juridisko analīzi, ir balstījusies tikai uz vienas puses argumentiem un nav interpretējusi tiesību normas atbilstoši Latvijas Republikas Satversmei un ANO Konvencijai par personu ar invaliditāti tiesībām, kā arī nav ņēmusi vērā taisnīguma, tiesiskuma un sociāli atbildīgas valsts principus.

ANO Konvencija par personu ar invaliditāti tiesībām noteic, ka Latvijas Republika kā šīs konvencijas dalībvalsts atzīst nepieciešamību veicināt un aizsargāt visu personu ar invaliditāti cilvēktiesības, tostarp to, kuriem ir vajadzīgs lielāks atbalsts; nodrošina, ka personām ar invaliditāti netiek patvaļīgi atņemts to īpašums.

Prasītājs paša uzbūvētajā mājā[adrese], dzīvo kopā ar ģimeni un ir to deklarējis kā savu dzīvesvietu. Būvju legalizācijas process joprojām ir sakārtošanas stadijā. To veikt traucēja prasītāja veselības stāvoklis.

**Motīvu daļa**

[9] Pārbaudījis sprieduma daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība, likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka spriedums šajā daļā ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

[10] Senāta ieskatā, kasācijas sūdzības arguments par to, ka tieši [pers. A] ir strīdus ēku būvētājs un ir aizskartas viņa tiesības uz īpašumu, ir pamatots tiktāl, ciktāl tiesa apmierinājusi pretprasību.

[10.1] Apgabaltiesa konstatējusi, ka strīdus ēkas [pers. A] uzcēlis nelikumīgi – tas izdarīts bez būvatļaujas, ēkas nav nodotas ekspluatācijā un būvniecība notikusi uz sveša zemesgabala, kas prasītājam netika piešķirts apbūvei.

Šie apstākļi bija pamatā [pers. A] prasības noraidīšanai, par ko apgabaltiesas spriedums stājies spēkā. Neskatoties uz minēto, apgabaltiesa atradusi par iespējamu īpašuma tiesības uz nelikumīgi uzbūvētajām ēkām atzīt citai personai – valstij kā zemes īpašniecei.

[10.2] Tiesa pretprasības apmierināšanu pamatojusi ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta pirmo daļu, konstatējot, ka strīdus ēkas nav uzskatāmas par patstāvīgiem īpašuma objektiem, jo neizpildās šajā panta daļā uzskaitītie nosacījumi. Tādēļ, tiesas ieskatā, piemērojama minētā likuma 14.panta ceturtā daļa, kas noteic, ka ēkas (būves), kuras Zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu atbilstoši Civillikuma 968.pantam.

Tomēr tiesa nav devusi juridisko novērtējumu tam, ka nelikumīgas būvniecības situāciju valsts nevar risināt, šādas ēkas paņemot sev. Proti, nelikumīga būvniecība nav legalizējama, ar spriedumu atzīstot īpašuma tiesības zemes īpašniekam. Īpašuma tiesību atzīšana zemes īpašniekam uz tādām būvēm, kas uzceltas nelikumīgi, nav paredzēta normatīvajos aktos kā iespējama rīcība nelikumīgas būvniecības gadījumā.

Pati atbildētāja savā pretprasībā norādījusi, ka nelikumīga būvniecība nevar būt par pamatu īpašuma tiesību atzīšanai prasītājam. Tomēr tieši tāpat tā nevar būt par pamatu īpašuma tiesību atzīšanai citai personai.

Priekšnoteikums īpašuma tiesību atzīšanai uz ēku (būvi) (tostarp likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta un Civillikuma 968.panta kontekstā) ir apstāklis, ka tā uzcelta saskaņā ar apstiprinātu būvprojektu un būvvaldes atļauju, tas ir, ja ēka ir uzcelta likumīgi.

[10.3] Atbildētāja nav apstrīdējusi [pers. A] apgalvojumu, ka viņš ēkas cēlis par saviem līdzekļiem, tātad viņš to darījis ar saviem materiāliem, bet atbildētāja ēku celšanā nav piedalījusies un neko tajās nav ieguldījusi.

Šādos apstākļos tiesai nebija pamata piemērot Civillikuma 968.pantā ietverto prezumpciju, ka ēka, kura uzbūvēta uz zemes, ir paša šīs zemes īpašnieka būvēta, jo pusēm nav strīda, ka šī prezumpcija konkrētajā lietā ir atspēkota.

Valstij ir tiesības prasīt, lai [pers. A] atbrīvo valsts zemi no nelikumīgi uzbūvētajām ēkām, piemēram, tās nojauc vai pārvieto, un šādā gadījumā [pers. A] ir tiesības paņemt savus materiālus vai ēku daļas, ja tas iespējams.

[10.4] Tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 930.panta piezīmi, kura noteic, ka nekustamas bezīpašnieka lietas piekrīt valstij, jo tiesa nav kvalificējusi [pers. A] uzceltās ēkas kā bezīpašnieka lietas un lietas apstākļi liecina, ka katra no pusēm uzskata ēkas par sev piederošām, nevis bezīpašnieka.

Turklāt spriedums šajā ziņā ir acīmredzami pretrunīgs, jo īpašuma tiesību iegūšana ar piegūšanu vai pieaugumu ir divi atšķirīgi pamati. Tas nozīmē, ka īpašuma tiesību atzīšana valstij uz Civillikuma 968.panta pamata izslēdz Civillikuma 930.panta piemērošanu un otrādi.

[11] Senāta ieskatā, iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka konstatētie trūkumi materiālo tiesību normu iztulkošanā un piemērošanā noveda pie lietas nepareizas izspriešanas daļā par pretprasības apmierināšanu un ar to saistīto tiesāšanās izdevumu piedziņu. Tas dod pamatu sprieduma atcelšanai šajā daļā.

Daļēji atceļot spriedumu, [pers. A] saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu atmaksājama drošības nauda 300 *euro.*

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu un 475.pantu, Senāts

**nosprieda:**

atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 5.oktobra spriedumu daļā, ar kuru apmierināta Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā pretprasība pret [pers. A] par īpašuma tiesību atzīšanu un piedzīti tiesāšanās izdevumi, nododot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

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

Spriedums nav pārsūdzams.