**Nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstoša ēka kā nepatstāvīgs lietu tiesību objekts**

Atbilstoši akcesijas principam ikvienas lietas sastāvu veidojošie elementi jeb „sastāvdaļas” padodas attiecīgās „galvenās lietas” liettiesiskajam liktenim. Tādējādi uz galveno lietu pastāvošās lietu tiesības (piemēram, īpašuma vai ķīlas tiesība) vienlaikus aptver arī visas šīs lietas sastāvdaļas, jo galvenā lieta un tās sastāvdaļas veido tiesisku vienību jeb vienu lietu. Kamēr sastāvdaļa nav atdalīta no galvenās lietas, tā nevar būt patstāvīgs lietu tiesību objekts (sk. *Civillikuma 852. pantu*), proti, uz lietas sastāvdaļu juridiski nav iespējams nodibināt atsevišķi pastāvošas (īpašas) lietu tiesības.

Imperatīvajam akcesijas principam pretēja ir trešās personas prasība atzīt tās īpašuma tiesību uz domājamo daļu no ēkas, kas ir nevis patstāvīgs īpašuma objekts, bet gan ietilpst zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīta un dzīvokļu īpašumos sadalīta nekustamā īpašuma sastāvā kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas palīgēka.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 20. maija**

**RĪCĪBAS SĒDES LĒMUMS**

**Lieta Nr. C73514521, SKC-585/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:0520.C73514521.12.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/532243.pdf)

Senatoru kolēģija šādā sastāvā: senators referents Erlens Kalniņš, senatori Kaspars Balodis un Intars Bisters,

rīcības sēdē izskatīja pers. A], [pers. B], [pers. C] un [pers. D] blakus sūdzību par Zemgales apgabaltiesas 2024. gada 18. marta lēmumu, ar kuru atcelts spriedums un lieta nosūtīta jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesai.

Senatoru kolēģija

**konstatēja**

[1] [Pers. A], [pers. B], [pers. C] un [pers. D] iesnieguši blakus sūdzību par Zemgales apgabaltiesas 2024. gada 18. marta lēmumu, ar kuru atcelts Zemgales rajona tiesas 2023. gada 6. oktobra spriedums un lieta nosūtīta jaunai izskatīšanai Zemgales rajona tiesā.

Senatoru kolēģija atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 464. panta septīto daļu ir jāatsaka pieņemt blakus sūdzību, jo tajā norādītie argumenti nedod acīmredzamu pamatu uzskatīt, ka, izskatot blakus sūdzību, pārsūdzētais lēmums tiks pilnīgi vai kādā tā daļā atcelts vai grozīts.

[2] Vienlaikus senatoru kolēģija uzskata par nepieciešamu norādīt turpmāk minēto.

[2.1] Konkrētajā gadījumā prasītāji cēluši tiesā prasību pret dzīvokļu īpašniekiem par zemesgrāmatas ierakstu dzēšanu un prasītāju īpašuma tiesību atzīšanu, lūdzot tiesu 1) dzēst piecu dzīvokļu īpašumu zemesgrāmatas nodalījumos izdarītos ierakstus par konkrētā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošo kopīpašuma domājamo daļu no būves (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu [..] 002 un 2) atzīt prasītāju īpašuma tiesības uz kopumā 1158/4224 domājamām daļām no minētās saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu [..] 002, kas atrodas [nosaukums A], [adrese A] , uz zemes vienības „[nosaukums A], [adrese A], kadastra apzīmējums [..] 343 (sk. *lietas 2. sējuma 38. un 50. lapu*).

[2.2] Izskatot lietu no jauna, tiesai jāņem vērā, ka strīda priekšmets, t. i., palīgēka (saimniecības ēka) ar kadastra apzīmējumu [..] 002, atbilstoši zemesgrāmatas ierakstiem ir nevis patstāvīgs īpašuma objekts, bet gan ietilpst dzīvokļu īpašumos sadalīta nekustamā īpašuma sastāvā kā šī nekustamā īpašuma „būtiska daļa” jeb sastāvdaļa (sk. *Civillikuma 854. un 968. pantu*).

Proti, [nosaukums] pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 298 ir ierakstīts astoņos dzīvokļu īpašumos sadalīts nekustamais īpašums [nosaukums A], [adrese A], kadastra Nr. [..] 343, kas sastāv no zemesgabala ar kadastra apzīmējumu [..] 343, divstāvu dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu [..] 001 un palīgēkas (saimniecības ēkas) ar kadastra apzīmējumu [..] 002 (sk. *nodalījuma I daļas 1. iedaļas ierakstu Nr. 1.1. un Nr. 2.1.*). Katram no minētajiem astoņiem dzīvokļu īpašumiem ir atvērts atsevišķs zemesgrāmatas nodalījums (sk. *nodalījuma I daļas 1. iedaļas ierakstus Nr. 2.2.–9.1.*), un tajos piecos zemesgrāmatas nodalījumos, kuros tikuši aktualizēti ieraksti par konkrētā dzīvokļa īpašuma sastāvu, ir precizēts, ka dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst attiecīgais „atsevišķais īpašums” (dzīvoklis) ar norādīto platību un attiecīga „kopīpašuma domājamā daļa” no būves ar kadastra apzīmējumu [..] 001, būves ar kadastra apzīmējumu [..] 002 un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu [..] 343 (sk. *lietas 1. sējuma 62., 69., 76., 82. un 87. lapu*).

[2.3] Taču arī to pārējo trīs dzīvokļu īpašumu sastāvā, kuru zemesgrāmatas nodalījumos nav tikuši aktualizēti ieraksti par konkrētā dzīvokļa īpašuma sastāvu (sk. *lietas 1. sējuma 67., 74. un 75. lapu*), ietilpst ne tikai attiecīgais „atsevišķais īpašums” (dzīvoklis), bet arī attiecīga „kopīpašuma domājamā daļa” no abām minētajām būvēm un zemesgabala, ievērojot to, ka visi šie trīs sastāva elementi (zemesgabals un divas būves) veido astoņos dzīvokļu īpašumos sadalīto nekustamo īpašumu [nosaukums A], [adrese A], kadastra Nr. [..] 343, kas šādā sastāvā kā patstāvīga hipotekārā vienība ir ierakstīts [nosaukums] pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 298.

Tas tāpēc, ka atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 29., 31. un 33. pantā nostiprinātajam zemesgrāmatu specialitātes principam katru patstāvīgu nekustamo īpašumu ieraksta atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā, un uz katru nekustamo īpašumu „tā, kā tas ierakstīts zemesgrāmatas nodalījumā”, attiecas visas šajā nodalījumā nostiprinātās tiesības, tiesību nodrošinājumi un aprobežojumi (sk. *Senāta 2023. gada 7. septembra lēmuma lietā Nr. SPC-7/2023,* [*ECLI:LV:AT:2023:0907.C12172422.5.L*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2023)*, 9.1. punktu*). Līdz ar to zemesgabals un uz tā esošā būve, kas ierakstīti vienā zemesgrāmatas nodalījumā, veido juridiski vienotu un patstāvīgu nekustamo īpašumu, un šāds stāvoklis atbilst arī Civillikuma 968. pantā nostiprinātajam būves un zemesgabala vienotības principam, kas ir viens no akcesijas principa speciāliem gadījumiem (sk. *Senāta 2024. gada 14. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-96/2024,* [*ECLI:LV:AT:2024:0214.C68390520.14.S*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2023)*, 15.4.1. punktu*).

[2.4] Atbilstoši akcesijas principam ikvienas lietas sastāvu veidojošie elementi jeb „sastāvdaļas” padodas attiecīgās „galvenās lietas” liettiesiskajam liktenim. Tādējādi uz galveno lietu pastāvošās lietu tiesības (piemēram, īpašuma vai ķīlas tiesība) vienlaikus aptver arī visas šīs lietas sastāvdaļas, jo galvenā lieta un tās sastāvdaļas veido tiesisku vienību jeb vienu lietu. Kamēr sastāvdaļa nav atdalīta no galvenās lietas, tā nevar būt patstāvīgs lietu tiesību objekts (sk. *Civillikuma 852. pantu*), proti, uz lietas sastāvdaļu juridiski nav iespējams nodibināt atsevišķi pastāvošas (īpašas) lietu tiesības (sk. *Erdmann C. System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est und Curland. Bd. I. Allgemeiner Theil – Familienrecht. Riga: N. Kymmel’s Verlag, 1889, S, 150; Konradi F., Valters A. (sast.) Civīllikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: „Grāmatrūpnieks” izdevumā, 1935, 18.–19. lpp.; Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Bd II, 2. Das Sachenrecht. Riga: Verlag der AG „Ernst Plates”, 1940, S. 19; Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. 2. izd. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 203. lpp.*).

[2.5] Taču prasītāju celtā prasība ir tieši vērsta uz to, lai – pretēji imperatīvajam akcesijas principam – tiesa atzītu, ka prasītājiem, kuriem turklāt nepieder neviens no dzīvokļu īpašumiem, piederētu noteiktas (kopumā – 1158/4224) domājamās daļas no „atsevišķi pastāvošas” („īpašas”) īpašuma tiesības uz saimniecības ēku ar kadastra apzīmējumu [..] 002, kaut arī šī ēka ir nevis patstāvīgs īpašuma objekts, bet gan ietilpst [nosaukums] pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 298 ierakstītā nekustamā īpašuma [nosaukums A], [adrese], kadastra Nr. [..] 343, sastāvā, kas šādi – kā patstāvīga hipotekārā vienība – ir ierakstīts atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā.

Turklāt minētā saimniecības ēka, ņemot vērā to, ka tā ir „dzīvojamās mājas palīgēka” un viss iepriekšminētais nekustamais īpašums ir sadalīts astoņos dzīvokļu īpašumos, vienlaikus ietilpst visiem dzīvokļu īpašniekiem kopīgi, t. i., katram noteiktas domājamās daļas apmērā, piederošajā „kopīpašumā esošajā daļā” (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 2. punktu*). Savukārt katra dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais 1) „atsevišķais īpašums” (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 3. pantu*) un 2) attiecīgā „kopīpašuma domājamā daļa” no visu dzīvokļu īpašnieku „kopīpašumā esošās daļas” (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 4. un 5. pantu*) ir tiesiski neatdalāmi konkrētā dzīvokļa īpašuma sastāva elementi (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta otro daļu*).

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 464. panta septīto daļu, senatoru kolēģija

**nolēma**

atteikt pieņemt [pers. A], [pers. B], [pers. C] [pers. D] blakus sūdzību par Zemgales apgabaltiesas 2024. gada 18. marta lēmumu.

Lēmums nav pārsūdzams.