**Nepamatota „kļūdas labošana” ēku (būvju) nekustamā īpašuma nodalījumā, ja ar to saistītā zemesgabala nodalījuma ieraksti pienācīgi informē par attiecīgā ēku (būvju) nekustamā īpašuma īpašnieka labā nostiprināto nomas tiesību un tās beigu termiņu**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 5. jūlija**

**RĪCĪBAS SĒDES LĒMUMS**

**Lieta Nr. SKC-715/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:0705.SKC071524.6.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/535513.pdf)

Senatoru kolēģija šādā sastāvā: senators referents Erlens Kalniņš, senatores Dzintra Balta un Zane Pētersone

rīcības sēdē izskatīja Finanšu ministrijas blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 15. maija lēmumu, ar kuru atcelts Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. februāra lēmums par kļūdas izlabošanu zemesgrāmatas ierakstos un jautājums nodots jaunai izskatīšanai Rīgas rajona tiesā.

**Aprakstošā daļa**

[1] Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 24 2002. gada 16. oktobrī ierakstīts nekustamais īpašums [nosaukums A], Jūrmalā, kadastra Nr. [..] 17, kas sastāv no zemesgabala 15 784 m2 platībā un pieder Latvijas valstij (šobrīd – Finanšu ministrijas personā).

[1.1] Šis nekustamais īpašums izveidots, atdalot konkrēto zemesgabalu no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 22 ierakstītā un Latvijas valstij piederošā nekustamā īpašuma [adrese], kadastra Nr. [..] 01, vienlaikus pārnesot uz jaunatklāto nodalījumu Nr. [..] 24 ierakstu par to, ka uz 2000. gada 15. septembra nomas līguma Nr. 11/400Z pamata 2001. gada 19. janvārī nostiprināta SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” nomas tiesība uz zemesgabalu 14 492 m2 platībā uz 10 gadiem.

Pamatojoties uz minētā nomas līguma Nr. 11/400Z 2006. gada 18. janvāra pārjaunojumu, 2006. gada 13. aprīlī grozīts uz jaunatklāto nodalījumu Nr. [..] 24 pārnestais ieraksts par SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” nomas tiesību, norādot, ka šī tiesība nostiprināta uz zemesgabalu 15 784 m2 platībā līdz 2031. gada 14. septembrim (sk. *nodalījuma III daļas 1. iedaļas ierakstu Nr. 1.6. un III daļas 2. iedaļas ierakstu Nr. 1.1.*).

[1.2] Savukārt, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes 2007. gada 12. novembra izziņu Nr. 14-12/5693 un Jūrmalas pilsētas domes 2008. gada 14. februāra lēmumu Nr. 130, 2008. gada 11. martā atklāts jauns Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. [..] 52, kurā ierakstīts ēku (būvju) nekustamais īpašums [nosaukums B], Jūrmalā kadastra Nr. [..] 07, kas sastāv no tirdzniecības ēkas (kadastra apzīmējums [..] 001), un uz šo nekustamo īpašumu nostiprināta SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” īpašuma tiesība. Vienlaikus minētā nodalījuma I daļas 1. iedaļā izdarīta atzīme – „ēka saistīta ar zemesgabalu [nosaukums A], kadastra numurs [..] 17, Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] 24”.

[2] Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 52, kurā ierakstīts SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” piederošais ēku (būvju) nekustamais īpašums [nosaukums B], Jūrmala, ar Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. februāra lēmumu izdarīts ieraksts, ka „īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku – līdz 2031. gada 14. septembrim”, vienlaikus norādot, ka ieraksta pamats ir 2000. gada 15. septembra nomas līgums Nr. 11/400Z un šī nomas līguma 2006. gada 18. janvāra pārjaunojums, un „ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu” (sk. *nodalījuma II daļas 1. iedaļas ierakstus Nr. 2.1. un Nr. 2.2.*).

[3] Izskatījusi SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” sūdzību par Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. februāra lēmumu par kļūdas labošanu ēku (būvju) nekustamā īpašuma [nosaukums], nodalījuma ierakstos, Rīgas apgabaltiesa ar 2024. gada 15. maija lēmumu atcēlusi minēto tiesneša lēmumu un nodevusi jautājumu jaunai izskatīšanai Rīgas rajona tiesā.

Kā atzinusi apgabaltiesa, konkrētajā gadījumā nav pamata uzskatīt, ka nostiprinājuma lūgumā vai lēmumā būtu ieviesusies kļūda, kas būtu labojama Zemesgrāmatu likuma 90. panta kārtībā.

[4] Finanšu ministrija iesniegusi blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 15. maija lēmumu, lūdzot to atcelt.

**Motīvu daļa**

[5] 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.

[6] Konkrētajā gadījumā ir runa par t. s. „brīvprātīgo dalīto īpašumu”, kura izveidošanas iespēja bija paredzēta likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) 14. panta pirmās daļas 5. punktā (*redakcijā, kas bija spēkā līdz 2016. gada 31. decembrim*).

[6.1] Minētajā normā bija noteikts, ka Civillikuma 968. pants nav piemērojams un ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienā nekustamā īpašumā ar zemesgabalu uzskatāmas par patstāvīgiem īpašuma objektiem, pastāvot šādiem nosacījumiem: „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”, turklāt „šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums”.

Tādējādi brīvprātīgais dalītais īpašums var pastāvēt tikai laikā, kamēr ir spēkā zemesgabala nomas līgums, un pēc nomas līguma izbeigšanās nomnieka pienākums ir atdot zemesgabalu tā īpašniekam „cik iespējams labā stāvoklī” (*Civillikuma 2152. pants*), bet uz zemesgabala esošās ēkas (būves) kļūst par zemesgabala sastāvdaļu, t. i., nonāk zemesgabala īpašnieka īpašumā (sk. *Senāta 2019. gada 17. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-217/2019, ECLI:LV:AT:2019:1217.C14028517.6.S, 8. punktu*). Citiem vārdiem, izbeidzoties zemesgabala nomas līgumam, izbeidzas arī nomnieka īpašuma tiesība uz ēkām (būvēm), kuras nomas līguma izbeigšanās dēļ ir zaudējušas savu juridisko patstāvību un kļuvušas par zemesgabala sastāvdaļu (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 77. lpp.*).

[6.2] Civillikuma 968. pantam un tajā nostiprinātajam būves un zemesgabala vienotības principam ir imperatīvs raksturs (sk. *Senāta 2024. gada 14. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-96/2024, ECLI:LV:AT:2024:0214.C68390520.14.S, 15.4.1. punktu*). Tāds pats raksturs ir arī Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkta normai, ka „ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums” (sk. *Senāta 2024. gada 23. maija sprieduma lietā Nr. SKC-26/2024, ECLI:LV:AT:2024:0523.C33335420.20.S, 5. punktu*).

Līdz ar to Spēkā stāšanās likuma 34. panta norma (*spēkā no 2015. gada 2. aprīļa*), kurai atbilstoši brīvprātīgā dalītā īpašuma izbeigšanās gadījumā piemērojams Civillikuma 1129.9 pants, ja līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtā zemesgabala nomas līgumā „nav ietverts noteikums par ēkas (būves) piederību pēc nomas līguma termiņa notecējuma”, jāiztulko un jāpiemēro kopsakarā ar minētajām imperatīvajām normām. Proti, nomas līgumā var būt paredzēta, piemēram, nomnieka tiesība pēc nomas līguma izbeigšanās prasīt no zemesgabala īpašnieka atlīdzību par nepieciešamajiem un derīgajiem izdevumiem vai tiesība nojaukt attiecīgo ēku (būvi) un paturēt savā īpašuma no zemesgabala atdalītos materiālus, bet nevis pielīgts tas, ka arī pēc normas līguma izbeigšanās attiecīgā ēka (būve) paliek bijušā nomnieka īpašumā (sk. *Senāta 2024. gada 23. maija sprieduma lietā Nr. SKC-26/2024, ECLI:LV:AT:2024:0523.C33335420.20.S, 6. punktu*).

[6.3] No zemesgrāmatu tiesību viedokļa ēka (būve) kā patstāvīgs īpašuma objekts (sk. *Spēka stāšanās likuma 14. panta pirmo daļu*) bija ierakstāma zemesgrāmatā vispārējā kārtībā kā „ēku (būvju) nekustamais īpašums”, atklājot atsevišķu zemesgrāmatas nodalījumu un šī nodalījuma pirmajā daļā izdarot atzīmi par konkrētās ēkas (būves) saistību ar zemesgabalu, norādot tā adresi, kadastra numuru, zemesgrāmatas nodalījumu (sk. *Zemesgrāmatu likuma 29. pantu, likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 13.–16. pantu redakcijā, kas bija spēkā līdz 2014. gada 28. novembrim, un šā likuma 14. un 15. pantu redakcijā, kas spēkā no 2014. gada 29. novembra*).

Brīvprātīgā dalītā īpašuma gadījumā (sk. *Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktu redakcijā, kas bija spēkā līdz 2016. gada 31. decembrim*) ar minēto zemesgrāmatas atzīmi konkrētais ēku (būvju) nekustamā īpašuma nodalījums tiek sasaistīts ar attiecīgā zemesgabala nodalījumu tādējādi, ka ikviena trešā persona, iepazīstoties ar zemesgabala nodalījuma ierakstiem, var noskaidrot tajā nostiprinātās nomas tiesības beigu termiņu (ja nomas tiesība ir nostiprināta zemesgrāmatā) un līdz ar to – termiņu, līdz kuram pastāv konkrētais dalītais īpašums un ir spēkā nomnieka īpašuma tiesība uz konkrētā ēku (būvju) nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošo ēku (būvi). Proti, ar šādu zemesgrāmatas atzīmi ikviena trešā persona tiek pienācīgi informēta ne tikai par to, ka abi minētie zemesgrāmatas nodalījumi skatāmi savstarpējā kopsakarā (lai iegūtu pilnu informāciju par patieso tiesisko stāvokli), bet arī par to, līdz kuram brīdim konkrētā ēka (būve), kas ierakstīta atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā, ir uzskatāma par patstāvīgu īpašuma objektu, un līdz ar to – līdz kuram brīdim ir spēkā zemesgabala nomnieka īpašuma tiesība uz konkrēto ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu.

[6.4] Pārbaudāmajā lēmumā pamatoti vērsta uzmanība uz to, ka Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 52, kurā ierakstīts SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” piederošais ēku (būvju) nekustamais īpašums [nosaukums B], Jūrmalā, ir izdarīta atzīme, ka konkrētā ēka saistīta ar zemesgabalu [nosaukums A], kadastra numurs [..] 17, Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] 24 (sk. arī *šā lēmuma 1.2. punktu*).

Savukārt no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] 24 ierakstiem redzams, ka SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” nomas tiesība uz Latvijas valstij piederošo zemesgabalu [nosaukums A], kadastra numurs [..] 17, 15 784 m2 platībā nostiprināta līdz 2031. gada 14. septembrim (sk. *šā lēmuma 1.1. punktu*).

Tādējādi šobrīd ikviena trešā persona ir pienācīgi informēta, ka SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” īpašuma tiesība uz tirdzniecības ēku (kadastra apzīmējums [..] 001), kas veido ēku (būvju) nekustamo īpašumu [nosaukums B], Jūrmalā, kadastra Nr. [..] 07, ir spēkā līdz 2031. gada 14. septembrim.

[6.5] Kā atzinis Senāts, Zemesgrāmatu likuma 54. un 90. panta noteikumi par zemesgrāmatu ierakstu izlabošanu iztulkojami un piemērojami, ņemot vērā šajās normās ietvertā regulējuma mērķi – nodrošināt zemesgrāmatu ierakstu atbilstību patiesajam tiesiskajam stāvoklim (sk. *Senāta 2009. gada 9. septembra lēmumu lietā Nr. SKC - 960/2009, C01170009*).

Konkrētajā gadījumā jau pirms Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. februāra lēmuma par kļūdas izlabošanu pieņemšanas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] 52 un nodalījuma Nr. [..] 24 ieraksti pienācīgi un atbilstoši patiesajam tiesiskajam stāvoklim atspoguļoja to, ka zemesgabala nomnieka SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” īpašuma tiesība uz ēku (būvju) nekustamo īpašumu [nosaukums B], Jūrmalā, kadastra Nr. [..] 07, ir spēkā uz zemesgabala nomas laiku – līdz 2031. gada 14. septembrim.

Tāpēc, neraugoties uz pārbaudāmajā lēmumā izmantoto argumentāciju, ir pareizs apgabaltiesas beigu secinājums, ka konkrētajā gadījumā nav runas par kļūdu zemesgrāmatas ierakstos, kas būtu labojama Zemesgrāmatas likuma 90. panta kārtībā.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nolēma**

atteikt pieņemt Finanšu ministrijas blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 15. maija lēmumu.

Lēmums nav pārsūdzams.