**Ēka kā atsevišķs īpašuma objekts, ja tā nav nodota ekspluatācijā līdz 1992.gada 1.septembrim**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2019.gada 20.novembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C33656915, SKC-144/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:1120.C33656915.6.S](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TEMPLATEEDIT&task=new&tasktwo=newtemplfromoriginal&fileid=68534788)

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Anita Čerņavska

senators Aigars Strupišs

senatore Edīte Vernuša

rakstveida procesā izskatīja Jūrmalas pilsētas domes kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 15.septembra spriedumu civillietā Jūrmalas pilsētas domes prasībā pret [pers. A], kura tiesību pārņēmējs ir [pers. B], par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Jūrmalas pilsētas dome 2015.gada 13.novembrī cēla tiesā prasību pret [pers. A] par īpašuma tiesību atzīšanu uz ēku ar kadastra apzīmējumu [..006] [adrese], korpuss 2, norādot tālāk minētos apstākļus.

[1.1] Nekustamais īpašums [adrese], reģistrēts zemesgrāmatā uz [pers. A] vārda. Īpašumu atbildētājs mantojis no [pers. C], kurai ar Jūrmalas pilsētas valdes 1993.gada 9.septembra lēmumu „Par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un namīpašuma denacionalizāciju [adrese]” atjaunotas īpašuma tiesības uz zemesgabalu 1472 m2 platībā (vairāk vai mazāk, kā izrādīsies dabā) un namīpašumu, kas sastāv no ēkām bij. lit.1 un bij. lit.2. Lēmumā norādīts, ka uz zemesgabala atrodas jaunuzceltas būves (lit.1 – piebūve A un lit.2 – jaunbūve), un tā grafiskajā pielikumā (skicē) redzama shēma ar minēto būvju (literu) izvietojumu.

[1.2] Atbilstoši Kadastra informācijas sistēmas datiem nekustamais īpašums [adrese] (kadastra Nr.[..]), sastāv no zemes vienības un divām būvēm ar kadastra apzīmējumiem [..001] un [..002], kas reģistrētas ēku un būvju īpašuma ar kadastra Nr.[x] sastāvā. Ēku un būvju nekustamais īpašums ar šo kadastra numuru izveidots un reģistrēts 1999.gada 23.jūlijā, pamatojoties uz 1988.gada 30.jūnija un 1998.gada 6.februāra aktiem par būves pieņemšanu ekspluatācijā, kā tiesiskais valdītājs norādīta Jūrmalas pilsētas dome.

[1.3] Atbilstoši 1962.gada tehniskās inventarizācijas lietai namīpašums [adrese], sastāvēja no divām dzīvojamām ēkām: vēsturiskais liters Nr.1 (201,7 m2) un vēsturiskais liters Nr.2 (67,5 m2), 1971.gadā ēkas savienotas, uzceļot piebūvi. Pēc pārbūves 1976.gada 19.jūlija tehniskās inventarizācijas lietā norādīts, ka pamatceltne sastāv no litera Nr.1 (skola), a (skola), b (piebūve), c (piebūve), d (terase), zem1 (pagrabs), kopējā platība 520,16 m2. 1977.gada 19.decembrī tehniskās inventarizācijas lietā veiktas izmaiņas, ka jaunbūve (mūzikas skola) ir liters Nr.2, tās kopējā platība 527,7 m2. Ar 1998.gada 6.februāra aktu ekspluatācijā pieņemta Jūrmalas pilsētas mūzikas vidusskolas ēkas daļa- liters Nr.1 E un zāle – ēka ar literu Nr.2. Pēc literu precizēšanas būvei liters Nr.1 piešķirts kadastra apzīmējums [..001], bet būvei (jaunbūvei) ar literu Nr.2 kadastra apzīmējums [..002].

2004.gada 11.novembrī, veicot būvju apsekošanu nekustamajā īpašumā, būve ar kadastra apzīmējumu 1300 009 2704 001 sadalīta telpu grupā ar kadastra apzīmējumu [..001], kurā iekļautas [pers. C] piederošās ēkas, un telpu grupā ar kadastra apzīmējumu [..001 002], iekļaujot ēku daļas, kas uzbūvētas 1971.gadā.

[1.4] [Pers. C] un Jūrmalas pilsētas dome 1998.gada 1.jūnijā noslēdza nekustamā īpašuma [adrese], kas sastāv no ēkām (bij.lit.1 un lit.2) un zemesgabala 1471 m2, nomas līgumu uz nenoteiktu laiku.

[1.5] Lai sakārtotu jautājumu par īpašuma tiesībām, prasītāja pasūtījusi Valsts zemes dienestā būvju sadalīšanu atsevišķās būvēs, pamatojoties uz vienkāršotās renovācijas projektu, kā rezultātā Kadastra informācijas sistēmā atsevišķi atdalītas zemes īpašniekam piederošās būves, piešķirot tām kadastra apzīmējumus [..004] un [..005], adrese [1] un [adrese], un Jūrmalas pilsētas pašvaldībai piekrītošajai būvei piešķirot kadastra apzīmējumu [..006], adrese [2]. Atbildētājs neapstrīd, ka tiesības uz šo ēku ir prasītājai, taču nepiekrīt īpašuma tiesību koroborācijai.

Prasība pamatota ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 1.punktu un likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 13.pantu.

[2] Ar Rīgas rajona tiesas Jūrmalas tiesu nama 2016.gada 30.novembra spriedumu un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2017.gada 15.septembra spriedumu prasība noraidīta.

Apelācijas instances tiesas spriedums pamatots ar tālāk izklāstītajiem motīviem.

[2.1] Pirmās instances tiesas secinājums, ka likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kartību” 14.panta pirmās daļas 1.punktā ietverto noteikumu - ēkas uzcelšanu atbilstoši likuma „Par nekustamā īpašuma nostiprināšanu zemesgrāmatās” 36.panta pirmās daļas 2.punktam (*ēkas (būves) zemesgrāmatās ierakstāmas uz pašvaldības vārda, pamatojoties uz aktu par ēku (būvju) pieņemšanu ekspluatācijā*) jātulko kā dienu, kad ēka (būve) pieņemta ekspluatācijā, ir pareizs. Ēku būvniecība ir publisko tiesību joma, kurā būvniecības pabeigšanai likumdevējs paredzējis vienotu kārtību un attiecīgā fakta noteiktu konstatēšanas formu.

Kadastra sistēmā izveidotā ēkas īpašuma vienība ar apzīmējumu [..006] vēsturiski radīta divos laika etapos. Tātad izšķiroši ir konstatēt, kad uzcelta otra šīs dabā apvienotās ēkas daļa – jaunbūve.

Jaunbūve pieņemta ekspluatācijā 1998.gada 6.februārī, kas ir uzskatāms par ēkas uzcelšanas laiku. Šādos apstākļos nevar atzīt, ka būtu iestājies likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 1.punktā ietvertais noteikums īpašuma tiesību atzīšanai prasītājai uz prasībā norādīto nekustamo īpašumu.

[2.2] Nodibināts, ka viss ēku īpašums ir savstarpēji savienots abu virszemes stāvu līmenī, kas tiek funkcionāli izmantots kā vienots komplekss, kam ir kopīgas inženierkomunikācijas. Minētais nozīmē to, ka ēkai ar kadastra apzīmējumu [..006] nav patstāvīgam ēku nekustamam īpašumam nepieciešamo īpašību nedz prasības celšanas, nedz arī lietas izskatīšanas laikā.

[3] Jūrmalas pilsētas dome kasācijas sūdzībā lūdz atcelt apelācijas instances tiesa spriedumu, norādot, ka tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 1.punktu, to nepareizi iztulkojot kopsakarā ar likuma „Par nekustamā īpašuma nostiprināšanu zemesgrāmatās” 36.panta pirmās daļas 2.punktu, un pārkāpusi Civilprocesa likuma 8.panta pirmo daļu, 97.pantu, 190.panta otro daļu un 193.panta piekto daļu.

Lietā ir pierādīts, ka ēka ar kadastra apzīmējumu [..006] ir atsevišķs nekustamā īpašuma objekts un īpašuma tiesības uz to ir prasītājai.

Starp pusēm nekad nav bijis strīds par to, ka katrai no tām pieder nekustamā īpašuma reāla daļa. Iepriekšējā īpašniece [pers. C] 1993.gada 3.septembrī (*protokola Nr.30/93*) iebilda tam, ka tiktu atzītas viņas un prasītājas kopīpašuma tiesības, norādot, ka viņai pieder zeme un namīpašums, savukārt pārējā daļa ir Jūrmalas mūzikas skolas īpašumā. No šī pierādījuma arī izriet, ka pašvaldībai piederošā ēka jau bija uzbūvēta pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas.

Neviena tiesību norma nesašaurina likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 1.punktā norādīto jēdzienu „uzcelta” ar „nodota ekspluatācijā”. Līdz ar to tiesai nebija pamata iztulkot šo normu pretēji likumdevēja gribai. Apstāklis, ka būvnieks vai īpašnieks kādu iemeslu dēļ nav nodevis ēku ekspluatācijā, nevar būt par iemeslu tam, lai liegtu tiesīgajam īpašniekam viņa īpašuma tiesību koroborāciju un šo īpašumu piešķirtu personai, kura uz to nepretendē.

Nav strīda, ka strīdus ēkas būvniecības darbi tika pabeigti līdz 1988.gada 30.jūnijam. No 1976.gada 19.jūlijā izgatavotās tehniskās inventarizācijas lietas izriet, ka dzīvojamās ēkas ar vēsturiskajiem literiem Nr.1un Nr.2 savienotas vienā ēkā, 1971.gadā uzceļot piebūvi. No būves inventarizācijas lietas redzams, ka tā uzsākta ekspluatēt 1979.gadā.

Tiesa nav novērtējusi prasītājas iesniegtās fototabulas, no kurām redzams, ka katrai ēkai ir atsevišķa ieeja un, kaut arī ēkas tiek izmantotas vienam mērķim – mūzikas skolas darba nodrošināšanai, katras atsevišķās ēkas funkcionēšana nodalīti no pārējām ir iespējama, neveicot nekādus papildu būvdarbus.

[4] Augstākajā tiesā 2019.gada 21.oktobrī saņemts pieteikums par atbildētāja aizstāšanu ar tiesību pārņēmēju [pers. B], ko apliecina 2018.gada 19.novembra Eiropas mantošanas apliecība.

Senāts atzīst, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 77.panta pirmajā daļā noteiktajam atbildētājs [pers. A] aizstājams ar viņa tiesību pārņēmēju [pers. B].

**Motīvu daļa**

[5] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, ka to noteic Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts uzskata, ka apelācijas instances tiesas spriedums atceļams.

[6] 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 1.punktā noteikts, ka ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu, ja tās uzceltas uz zemes, kas atbilstoši likumam piešķirta šim nolūkam [..] pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas (1992.gada 1.septembra), bet zemes īpašuma tiesības atjaunotas bijušajam īpašniekam.

Iztulkojot normu, Senāts vairākkārt norādījis, ka priekšnoteikums īpašuma tiesību atzīšanai uz ēku (būvi) ir apstāklis, ka tā līdz 1992.gada 1.septembrim uzcelta saskaņā ar apstiprinātu būvprojektu un būvvaldes atļauju uz zemesgabala, kas likumā noteiktā kārtībā piešķirts šim nolūkam, t.i., ja ēka ir likumīgi uzcelta (*sk.* *Senāta 2005.gada 2.marta spriedumu lietā Nr. SKC-101/2005, 2007.gada 4.aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-85/2007, 2009.gada 20.maija sprieduma lietā Nr. SKC-147/2009 9.punktu*). No tā izriet, ka priekšnoteikums īpašuma tiesību atzīšanai uz ēku (būvi) ir apstāklis, ka tā uzbūvēta likumīgi. Minētais ietver arī apstākli, vai ēkas būvniecībai bija piešķirta zeme. Tātad par objektu var būt likumīgi uzbūvēta ēka (būve), un normas sastāva pazīmi – uzcelta līdz 1992.gada 1.septembrim – uz šo datumu šādas ēkas (būves) pieņemšanas ekspluatācijā fakts neietekmē.

Likumdevēja noteiktais regulējums nepieļāva no likuma konkrētajā gadījumā atšķirīgu iztulkojumu un piemērošanu. Tas nozīmē, ka apelācijas instances tiesai nebija pamata piemērot likuma „Par nekustamā īpašuma nostiprināšanu zemesgrāmatās” 36.panta pirmās daļas 2.punktu. Akts par ēku (būvju) pieņemšanu ekspluatācijā noteikts kā dokuments, pamatojoties uz kuru pašvaldības īpašuma tiesības var nostiprināt zemesgrāmatā, bet apskatāmā situācija acīmredzami nav tā, par ko ir runa šajā normā.

Ievērojot minēto, Senāts piekrīt kasācijas sūdzībā norādītajam, ka tiesa likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 1.punktu iztulkoja un uz izskatāmās lietas apstākļiem attiecināja nepareizi.

[7] Apelācijas instances tiesa strīdu 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 1.punktā noteiktajam nav izšķīrusi un tādēļ, kā uzskata Senāts, bez pietiekama pamata atzinusi, ka strīdus ēkai nav patstāvīgam nekustamam īpašumam nepieciešamo īpašību.

Lai izvērtētu atbilstoši šai normai celtās prasības pamatotību, tiesai vērtējums jāveic pēc faktiskajiem apstākļiem un pierādījumiem to kopumā. Turklāt, ievērojot, ka 1993.gadā, atjaunojot īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [adrese], uz zemesgabala atradās pagājušā gadsimta septiņdesmitajos gados uzbūvēta, pašvaldības funkciju īstenošanai izmantota Jūrmalas mūzikas skola ēka un tādēļ tā nevarēja būt ietverta objektu sastāvā, uz kuriem atbilstoši likumam „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” [pers. C] bija atjaunojamas īpašuma tiesības. Tātad iegūstamā īpašuma sastāvs, situācija dabā, blakus esošās ēkas izvietojums un tās ietekme uz savām tiesībām viņai kā īpašuma ieguvējai bija zināmi.

[8] Iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka apelācijas instances tiesas sprieduma motīvus nevar atzīt par pamatotiem, tādēļ tas atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai.

Atceļot spriedumu, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai prasītājai atmaksājama drošības nauda 300 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 15.septembra spriedumu un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt Jūrmalas pilsētas domei drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.