**Apbūves tiesības nodibināšana, ja uz zemesgabala atrodas zemes īpašniekam piederošas būves**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2020.gada 29.oktobra**

**LĒMUMS**

**Lieta Nr. SKC-1079/2020 (-)**

[ECLI:LV:AT:2020:1029.SKC107920.6.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2020%3A1029.SKC107920.6.L)

Senāts šādā sastāvā:

senators referents Kaspars Balodis,

senatore Dzintra Balta,

senatore Anda Briede,

izskatīja rakstveida procesā Latvijas valsts Satiksmes ministrijas personā pilnvarotās pārstāves Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes blakus sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 22.aprīļa lēmumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Latvijas valsts Satiksmes ministrijas personā pilnvarotā pārstāve Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde un Liepājas speciālās ekonomiskās zonas AS ,,Piemare” 2020. gada 24.februārī iesniegušas nostiprinājuma lūgumu apbūves tiesības ierakstīšanai Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..]. Nodalījumā ierakstītais nekustamais īpašums [adrese], pieder Latvijas valstij Satiksmes ministrijas personā.

[2] Ar Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2020. gada 5.marta lēmumu nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievērības.

[3] Izskatot Latvijas valsts Satiksmes ministrijas personā pilnvarotās pārstāves Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldes blakus sūdzību, Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2020.gada 22.aprīļa lēmumu atstājusi negrozītu Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2020. gada 5. marta lēmumu.

Lēmumā norādīti turpmāk minētie motīvi.

[3.1] Tiesnesim ir pienākums pārbaudīt, vai nostiprinājuma lūgumam pievienoti dokumenti, kas apliecina nostiprināmās tiesības (Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 1. punkts). Kā arī tiesneša kompetencē ietilpst, cita starpā pārbaudīt, vai nostiprinājuma lūgumam pievienotajos dokumentos nav nekā acīmredzami pretlikumīga. Tas nozīmē, ka zemesgrāmatu nodaļas tiesnesim bezstrīdus procesā jāgūst pārliecība par nostiprināmās tiesības patiesu pastāvēšanu vai galīgu nodibināšanu (sal. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 11. aprīļa lēmumu lietā Nr. SKC-1314/2016*). Līdz ar to līgums, ar kuru pamatots nostiprinājums izskatāmajā lietā, pārbaudāms no likumības viedokļa.

[3.2] Nav strīda par to, ka uz zemesgabala, uz kuru nodibināta apbūves tiesība, atrodas zemes īpašniekam piederošas četras būves.

Nododot apbūves tiesībai jau apbūvētu zemes gabalu, uz kura atrodas īpašniekam piederošas būves, var rasties savstarpēji tiesību aizskārumi starp zemes lietotāju, apbūves tiesīgo un zemes īpašnieku, kuru zemes lietošanas tiesības tiktu savstarpēji aizskartas. Apbūves tiesību nav iespējams nodibināt uz to zemes gabala daļu, kas ir šo būvju īpašnieka lietošanā. Taču šķērslis nepastāv, lai nodibinātu apbūves tiesību uz tādu minētā zemes gabala daļu, kas neatrodas tās esošo patstāvīgo būvju īpašnieka lietošanā.

Apbūves tiesību uz jau apbūvētu zemes gabalu var nodibināt tikai tādā gadījumā, ja ir noteikta konkrēta apbūvei nepieciešamā zemes vienības neatdalīta daļa. Turklāt nav pamatots un neatbilst Civillikuma nosacījumiem blakus sūdzības iesniedzēja apgalvojums, ka apbūves tiesību apbūves tiesīgais ir ieguvis arī uz būvēm un tā ir nostiprināma zemesgrāmatā.

[3.3] Atbilstoši Civillikuma 1129.4 pantam un 1129.6 panta pirmajai daļai nav iespējams piešķirt apbūves tiesību uz zemes gabalu, uz kura atrodas zemes īpašniekam piederošas būves, jo zemes īpašniekam nav iespējams lietot tā īpašumā esošās būves, nelietojot zem būvēm esošo zemesgabalu. Vienlaikus arī apbūves tiesīgajam nav iespējams lietot zemi, kas atrodas zem būvēm, kuras nav uzceltas uz apbūves tiesīgajam piešķirtās apbūves tiesības pamata.

Izskatāmajā lietā nostiprināmā apbūves tiesība ir pamatota ar objektīvi neiespējamu darbību – apbūves tiesīgajam lietot apbūvei visu līgumā norādīto zemesgabalu. Secīgi ir konstatējams, ka līgumā nav noteikts konkrēts zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība.

[3.4] Atbilstoši Civillikuma 1129.2 pantā noteiktajam apbūves tiesīgajam nodotā identificējamā zemes vienība vai tās daļa, kuru nosaka līguma dalībnieki un kurš saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 55.2 panta pirmās daļas 3. punktu ierakstāms apbūves tiesības nodalījuma pirmās daļas pirmajā iedaļā, ir šim darījuma veidam raksturīga neatņemama pazīme, kritērijs, vai darījums vispār ir noslēgts.

 Ņemot vērā, ka līgumā apbūvei noteiktā zemes vienība neatbilst likuma prasībām, ir secināms, ka nostiprināmā apbūves tiesība pamatota ar darījumu, kas nav stājies spēkā. Līdz ar to jāatzīst, ka nostiprinājuma lūgumam nav pievienots Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 1. punktā noteiktais dokuments, kas savukārt ir pamats nostiprinājuma lūguma atstāšanai bez ievērības.

[4] Latvijas valsts Satiksmes ministrijas personā pilnvarotā pārstāve Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde iesniegusi blakus sūdzību, lūdzot Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020. gada 22. aprīļa lēmumu atcelt un uzdot rajona tiesai apmierināt nostiprinājuma lūgumu.

Blakus sūdzībā norādīti turpmāk minētie argumenti.

[4.1] Lēmumā nepareizi interpretētas Civillikuma normas, kas regulē apbūves tiesību, tā kļūdaini secinot, ka nav iespējams piešķirt apbūves tiesību uz zemes gabalu, uz kura atrodas zemes īpašniekam piederošas būves.

Nav ņemts vērā, ka būves ir zemes daļa un Civillikums nenošķir jēdzienus “apbūvēts zemesgabals” un “neapbūvēts zemesgabals”. Tādi definēti tikai zemes reformu un privatizāciju regulējošos normatīvajos aktos. Līdz ar to ar apbūves tiesību tiek iegūtas tiesības lietot visu, kas uz zemes atrodas.

[4.2] Apbūves tiesība piešķirta konkrētu būvprojektu – ,,Lejamo nepārtikas kravu pārkraušanas un glabāšanas centra jaunbūve” un „Būves ,,Segums” pārbūve” realizēšanai.

[4.3] Apbūves tiesība ir vienīgais Civillikumā esošais tiesību institūts, kas ļauj celt būves uz citas personas zemes un būt šo būvju īpašniekam apbūves tiesības spēkā esamības laikā. Ostu teritorijās, kur zemes atsavināšana nav iespējama, tas ir vienīgais veids kā ostas zemes lietotāji var attīstīt ostas infrastruktūru.

**Motīvu daļa**

[5] Iepazinies ar lietas materiāliem un blakus sūdzības argumentiem, Senāts atzīst, ka Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020. gada 22.aprīļa lēmums un Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2020. gada 5.marta lēmums atceļami un nostiprinājuma lūgums nododams jaunai izskatīšanai Kurzemes rajona tiesai.

[6] Kā izriet pārsūdzētā lēmuma un blakus sūdzības argumentiem, Senātam ir jāvērtē, vai apbūves tiesību ir iespējams nodibināt uz tādu zemesgabalu, uz kura atrodas zemes īpašniekam piederošas būves.

[7] Atbilstoši Liepājas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā ierakstam Nr. [..] Latvijas valstij Satiksmes ministrijas personā pieder zemesgabals un uz tā esošās būves [adrese] (kadastra nr. [..]).

2018. gada 12. oktobrī Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvalde (turpmāk – Pārvalde) un Liepājas speciālās ekonomiskās zonas AS ,,Piemare” (turpmāk – ,,Piemare”) noslēgušas līgumu Nr. 4.12/8/2018 par apbūves tiesību piešķiršanu.

Minētā līguma noteikumu 1.1. punktā puses vienojušās, ka Pārvalde piešķir ,,Piemare” apbūves tiesību uz daļu Liepājas ostas teritorijā esošā nekustamā īpašuma [adrese] (zemes vienības daļas kadastra nr. [..]), kas sastāv no zemesgabala 23 398 m2 un četrām būvēm. Savukārt līguma noteikumu 1.2. punktā noteikts, ka apbūves tiesība tiek piešķirta ar mērķi celt un lietot nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) kā īpašniekam apbūves tiesības spēkā esamības laikā.

Tāpat līguma noteikumu 6.2.17. punktā noteiktas līgumslēdzēju tiesības un pienākumi attiecībā uz būvprojektiem ,,Lejamo nepārtikas kravu pārkraušanas un glabāšanas centra jaunbūve” un „Būves „Segums” pārbūve”.

[8] Apgabaltiesa, izskatot blakus sūdzību, atsaukusies uz Civillikuma 1129.4 pantu un 1129.6 panta pirmo daļu, interpretējot minētās normas tādējādi, ka apbūves tiesību nevar piešķirt uz jau apbūvētu zemesgabalu.

Izdarot šādu secinājumu, tiesa nav ņēmusi vērā turpmāk minēto.

[8.1] Pēc tiesas ieskata, piešķirot apbūves tiesību jau apbūvētu zemes gabalu, uz kura atrodas īpašniekam piederošas būves, var tik savstarpēji aizskartas zemes lietotāja, apbūves tiesīgā un zemes īpašnieka tiesības.

Minētais secinājums ir kļūdains. Zemesgabalam un četrām inženierbūvēm, kas atrodas uz tā daļas, ir viens un tas pats īpašnieks. Proti, saskaņā ar ierakstiem Liepājas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. [..] par nekustamā īpašuma sastāvu (ieraksts Nr. 4.1.), Latvijas valstij Satiksmes ministrijas personā, kuras pārstāve ir Pārvalde, pieder gan zemesgabals, gan uz tā esošās būves.

Izdarot secinājumu attiecībā uz iespējamu strīdu rašanos par zemesgabala lietošanas kārtību, apgabaltiesa nav ņēmusi vērā, ka saskaņā ar pušu noslēgtā līguma par apbūves tiesību piešķiršanu ievada noteikumiem ,,Piemare” jau kopš 1998. gada ir nomniece nekustamajam īpašumam [adrese], un līguma par apbūves tiesības piešķiršanu mērķis ir ilgtermiņā noregulēt nomnieces un iznomātājas tiesiskās attiecības.

[8.2] Civillikums nenošķir apbūvētus un neapbūvētus zemesgabalus, jo atbilstoši Civillikuma 968. pantam uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Tiesību doktrīnā atzīts, ka Civillikuma 968. panta noteikumi attiecināmi ne vien uz ēkām, bet arī uz visām būvēm, kuras nav iespējams atdalīt no zemesgabala, šo būvi nebojājot vai neietekmējot tās būtību, vai arī tās atdalīšana ir saistīta ar nesamērīgiem izdevumiem (skat. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 73. lpp*).

Četras būves, kas atrodas uz zemesgabala nav ēkas, kuru uzturēšanai nepieciešama noteikta zemesgabala platība, bet gan inženiertehniskas būves, proti ostas piestātne, celtņa sliežu ceļš, dzelzceļa pievadceļi un segums, kuru lietošana var būt nepieciešama komercdarbības veikšanai ostas teritorijā. Nozīme ir arī tam, ka apbūves tiesība paredzēta konkrētu būvprojektu realizācijai, kas nosaukti līguma noteikumu 6.2.17. punktā un kuru realizācija nav iespējama bez seguma lietošanas.

[8.3] Pretēji pārsūdzētajā lēmumā atzītajam zemes īpašniekam piederošu būvju atrašanās uz zemesgabala nav šķērslis apbūves tiesības piešķiršanai un tās nostiprināšanai zemesgrāmatā. Saskaņā ar Civillikuma 1129.6 panta pirmo daļu zemes gabala īpašniekam ir pienākums atļaut apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodoto zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai. Līdz ar to Civillikuma normas par apbūves tiesību neliedz nodibināt apbūves tiesību arī uz tādu zemesgabalu, uz kura jau atrodas zemes īpašniekam piederošas būves.

[9] Senāts nepiekrīt tiesas secinājumam par apbūvei noteiktās zemes vienības neatbilstību likuma prasībām.

Kā norādīts Civillikuma 1129.2 panta pirmajā daļā, piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemesgabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība. Atbilstoši šī paša panta trešajai daļai apbūvei nepieciešamais zemesgabals tiek noteikts, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības.

Tādējādi konkrēta zemesgabala noteikšana ir līguma, ar kuru tiek piešķirta apbūves tiesība, būtiska sastāvdaļa. Kā norādījusi tiesa, nav pamata apšaubīt, ka līguma par apbūves tiesības piešķiršanu dalībnieku izvēlētā zemesgabala daļa ir reģistrēta Valsts kadastra informatīvajā sistēmā un tai piešķirts kadastra apzīmējums nr.[..]. No līguma par apbūves tiesības piešķiršanu, proti, tā 1.1. punkta, redzams, ka puses ir vienojušās par konkrētu pēc kadastra apzīmējuma identificējamu platību, kas iezīmēta līguma pielikumā ietvertajā shēmā, tādējādi izpildot prasību par apbūvējamā zemesgabala noteikšanu.

Turklāt likumdevējs, pieņemot 2015. gada 5. marta grozījumus Civillikumā, kuri stājās spēkā 2017. gada 1. janvārī, likumprojekta anotācijā ir norādījis, ka regulējums īpaši nepieciešams atsevišķās teritorijās, kurās ir ierobežota zemes atsavināšana, piemēram, ostās, speciālajās ekonomiskās zonās (skat. *likumprojekta Nr. 665/Lp11 anotāciju, pieejama:*[*http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBDC2257B6C0032308A?OpenDocument*](http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBDC2257B6C0032308A?OpenDocument)).

[10] Līdz ar to tiesas secinājumu, ka nostiprinājuma lūgumam nav pievienots Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmās daļas 1.punktā noteiktais dokuments, kas nodibina apbūves tiesības, nevar atzīt par pamatotu. Tādēļ pārsūdzētais lēmums ir atceļams.

Ņemot vērā lietderības apsvērumus un procesuālās ekonomijas principu, Senāts uzskata, ka atceļams arī Kurzemes rajona tiesas tiesneša lēmums un nostiprinājuma lūgums nododams jaunai izskatīšanai Kurzemes rajona tiesai.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 444.1 panta otrajai daļai, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldei atmaksājama drošības nauda 70 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 448.panta pirmās daļas 2.punktu, Senāts

**nolēma:**

atcelt Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2020.gada 5.marta lēmumu un Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 22.aprīļa lēmumu, nodot nostiprinājuma lūgumu jaunai izskatīšanai Kurzemes rajona tiesai.

Atmaksāt Liepājas speciālās ekonomiskās zonas pārvaldei drošības naudu 70 EUR (septiņdesmit *euro*).

Lēmums nav pārsūdzams.