



## Latvijas Republikas Senāts

### LĒMUMS

Rīgā 2025. gada 16. decembrī

Senāts šādā sastāvā: senators referents Gvido Ungurs, senatori Ināra Garda un Normunds Salenieks

rakstveida procesā izskatīja SIA „Globus Consulting Group” blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 3. novembra lēmumu, ar kuru atstāts negrozīts Rīgas pilsētas tiesas tiesneša 2025. gada 28. augusta lēmums par SIA „Globus Consulting Group” nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievēribas.

### Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. /numurs A/ SIA „Globus Consulting Group” 2022. gada 28. jūnijā ir nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamo īpašumu ar kadastra numuru /numurs A/ /nosaukums/ ielā, /nosaukums/ gatvē, Rīgā, kas sastāv no zemesgabala 10 634 m<sup>2</sup> platībā.

Tāpat minētajā nodaļumā cita starpā, pamatojoties uz 2005. gada 5. augusta zemesgabala nomas līgumu, SIA „ARETE GROUP” 2005. gada 18. augustā nostiprināta nomas tiesība uz zemesgabalu 100 m<sup>2</sup> platībā līdz 2025. gada 1. augustam (sk. *nodaļuma III daļas 1. iedaļas ierakstu Nr. 4.1.*).

[1.1] Pamatojoties uz 2007. gada 2. oktobra aktu par ēku pieņemšanu ekspluatācijā un 2005. gada 5. augusta zemesgabala nomas līgumu, 2008. gada 27. martā atklāts jauns Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. /numurs B/, kurā ierakstīts ēku (būvju) nekustamais īpašums /Adrese B/, kadastra numurs /numurs B/, kas sastāv no ēkas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, un uz šo nekustamo īpašumu nostiprināta SIA „ARETE GROUP” īpašuma tiesība uz zemes nomas laiku līdz 2025. gada 1. augustam. Vienlaikus minētā nodaļuma I daļas 1. iedaļā izdarīta atzīme – „ēka saistīta ar zemes gabalu /nosaukums/ iela, Rīga; /nosaukums/ gatve, Rīga, kadastra numurs /numurs C/, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. /numurs A/”.

[1.2] SIA „Globus Consulting Group” 2025. gada 14. augustā iesniegusi Rīgas pilsētas tiesā nostiprinājuma lūgumu nekustamo īpašumu savienošanai, lūdzot sakarā ar zemes nomas termiņa notecējumu pievienot nekustamā īpašuma /Adrese B/, sastāvā esošo ēku nekustamajam īpašumam (zemesgabalam) /nosaukums/ ielā, /nosaukums/ gatvē, Rīgā, pēc nekustamo īpašumu apvienošanas precizēt nekustamā īpašuma sastāvu un slēgt Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumu Nr. /numurs B/, kā arī dzēst Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. /numurs A/ III daļas 1. iedaļas ierakstā Nr. 4.1. nostiprināto nomas tiesību. Nostiprinājuma lūgums pamatots ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34. pantu.

[2] Ar Rīgas pilsētas tiesas tiesneša 2025. gada 28. augusta lēmumu SIA „Globus Consulting Group” nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievēribas.

Pirmās instances tiesas tiesneša ieskatā no nomas līguma nevar secināt, ka līgums ir beidzies un ka nomnieks ar iznomātāju ir nokārtojuši no nomas līguma izrietošās saistības. Lēmumā norādīts, ka atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktam nostiprinājuma līgumam ir jāpievieno nomnieces SIA „ARETE GROUP” piekrišana ēku un zemes īpašuma savienošanai.

Par minēto lēmumu SIA „Globus Consulting Group” iesniedza blakus sūdzību.

[3] Ar Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 3. novembra lēmumu atstāts negrozīts Rīgas pilsētas tiesas tiesneša 2025. gada 28. augusta lēmums, bet SIA „Globus Consulting Group” blakus sūdzība noraidīta.

Pievienojoties pirmās instances tiesas tiesneša lēmuma motīviem, apelācijas instances tiesas lēmumā norādīti šādi apsvērumi.

[3.1] 2005. gada 5. augusta nomas līguma 2.8. un 3.4. punktā ir ietverta saistība kompensēt nomnieka veiktos ieguldījumus, bet 3.5. punktā ir noteikts, ka gadījumā, ja iznomātājs nevēlas kompensēt ieguldījumus, iznomātājam ir jāpagarina līguma termiņš. Tāpat līguma 6.2. punkts paredz līguma automātisku pagarināšanu, ja neviena no pusēm nepaziņo par nodomu līgumu pārtraukt. Tādējādi šiem līguma noteikumiem var būt ietekme uz nomas līguma termiņu.

Saistībā ar blakus sūdzības iesniedzējas atsauci uz likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34. pantu norādāms, ka šī tiesību norma risina jautājumu par īpašumu tiesībām uz ēku (būvi) pēc nomas līguma termiņa beigām.

Šajā gadījumā nostiprinājuma līgums atstāts bez ievēribas, jo tiesnesis, ņemot vērā nostiprinājuma līgumam pievienoto dokumentu apjomu, nav konstatējis nomas līguma izbeigšanos.

[3.2] Zemesgrāmatā ierakstītu nomas tiesību līdzīgi kā arī citu lietu tiesību dzēšanas gadījumā ir nepieciešama tiesīgās personas piekrišana. Pretējā gadījumā rastos nomnieka tiesību aizskārums. Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 76. un 77. pantam zemesgrāmatu procesā netiek vērtēti civiltiesiskie strīdi.

[4] Par minēto lēmumu SIA „Globus Consulting Group” iesniedza blakus sūdzību, kurā norādīti šādi argumenti.

[4.1] Abu instanču tiesu lēmumos nepamatoti, nepiemērojot likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 33. un 34. pantu, atzīts, ka priekšnoteikums nomas tiesības dzēšanai no zemesgrāmatas ir paša nomnieka piekrišana. Šajā sakarā norādāms, ka nomas līguma pagarināšana, nenodibinot apbūves tiesību, kā tāda nav iespējama.

[4.2] Zemesgrāmatas nodalījuma ierakstā par nomnieces SIA „ARETE GROUP” īpašuma tiesību ir norādīts termiņš uz nomas līguma laiku līdz 2025. gada 1. augustam. Ievērojot Civillikuma 1579. un 2165. pantā noteikto, 2005. gada 5. augusta nomas līguma termiņš ir iestājies un līgums ir uzskatāms par beigušos. Šajā gadījumā nav konstatējami nomas līgumā noteiktie priekšnoteikumi līguma automātiskai pagarināšanai.

[4.3] Nav pamatots lēmumā minētais, ka nomnieka ieguldījumu iespējama kompensēšana ir pamats secinājumam, ka nomas līguma termiņš turpinās. Lēmumā minētie nomas līguma noteikumi nepiešķir nomniekam tiesību prasīt nomas līguma pagarināšanu.

Nomas līgums paredz līguma pagarinājumu, ja iznomātājs nevēlas atlīdzināt ieguldījumus, bet lietā nav pierādījumu, ka nomnieks ir pieprasījis kompensēt kādus izdevumus un ka iznomātājs ir atteicies to darīt. Nomas līguma 2.8. un 3.4. punkts paredz nomnieka tiesības uz kompensāciju brīdī, kad nomas līgums izbeidzas. Līdzīgi kā to nosaka Civillikuma 2140. pants, bet ne šī norma, ne arī 2165. pants neparedz nomas līguma pagarināšanos, ja nav notikusi norēķināšanās par ieguldījumiem. Nomas līguma pagarināšanas mērķis nav novērst nomnieka tiesību aizskārums, kas risināms vispārējā kārtībā, un aizskārums novēršanai nav nepieciešama nomas līguma spēkā esība.

## Motīvu daļa

[5] Pārbaudījis lietas materiālus un apsvēris blakus sūdzībā norādītos argumentus, Senāts atzīst, ka Rīgas pilsētas tiesas tiesneša 2025. gada 28. augusta lēmums un Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 3. novembra lēmums ir atceļami, nododot SIA „Globus Consulting Group” nostiprinājuma lūgumu jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

[6] SIA „Globus Consulting Group” nostiprinājuma lūgums ēku un zemes īpašumu savienošanai atstāts bez ievēribas, jo abu instanču tiesu ieskatā, pirmkārt, nepieciešama nomnieces SIA „ARETE GROUP” piekrišana tās tiesības zemesgrāmatā dzēšanai un zemes un ēku (būvju) īpašumu savienošanai, otrkārt, nomas līgums nav izbeidzies, jo atbilstoši nomas līguma noteikumiem pastāv iespēja termiņu pagarināt, vai arī, pastāvot strīdam par ieguldījumiem, nomas līgums turpina pastāvēt.

[7] Senāts atzīst, ka sākotnēji ir noskaidrojams, vai konkrētajā gadījumā ir nepieciešama nomnieces SIA „ARETE GROUP” piekrišana, lai zemesgrāmatā tiktu dzēsta tās labā nostiprinātā nomas tiesība un īpašuma tiesība uz ēku (būvju) īpašumu, kas ierakstīta uz nomas līguma darbības laiku līdz 2025. gada 1. augustam.

Atzīstot šādas piekrišanas nepieciešamību, pirmās instances tiesas tiesnesis, kura lēmuma motīviem pievienojās apelācijas instances tiesa, atsaucās uz Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktu, kas noteic, ka nostiprinājuma lūgumam jāpievieno apliecinājums par tās personas piekrišanu, pret kuru nostiprinājums vērsts, izņemot tos gadījumus, kad nostiprinājuma pamatā ir likums vai tiesas spriedums vai lēmums, vai arī kad nostiprinājumu izdara 45. panta 1.– 6. un 8. punktā paredzēto atzīmju veidā.

Šajā sakarā būtiska nozīme ir tam, ka konkrētajā gadījumā ir piemērojams regulējums par brīvprātīgu dalīto īpašumu un attiecīgi izmaiņas, kas šajā regulējumā ir tapušas, lai risinātu ar šādu īpašuma veidu saistītos problēmjautājumus.

[7.1] Brīvprātīga dalīta īpašuma 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*).

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*).

[7.2] Saeima 2015. gada 5. martā pieņēma likumu „Grozījums Civillikumā” un likumu „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību””. Grozījumu mērķis bija aizstāt pastāvošo brīvprātīgā dalītā īpašuma sistēmu, ieviešot apbūves tiesības institūtu, kas ļautu veikt apbūvi tikai nedzīvojamo ēku vai inženierbūvju būvniecībai, kā arī nosakot apbūves tiesības minimālo termiņu, paredzot, ka apbūves tiesība ir lietu tiesība, kas ir ierakstāma zemesgrāmatā kā nekustams īpašums un nosakot apbūves tiesības izbeigšanās tiesiskās sekas (sk. *Saeimas 2014. gada 13. novembra sēdes stenogrammu*).

Ar minētajiem grozījumiem tika noteikts, ka Zemesgrāmatu likumā paredzams speciāls regulējums, kas noteiktu, ka uz apbūves tiesības pamata uzceltā būve (nedzīvojamā ēka vai inženierbūve) ierakstāma atsevišķā apbūves tiesības nodalījumā, savukārt apbūves tiesība ierakstāma attiecīgā zemesgabala nodalījumā kā nekustamā īpašuma apgrūtinājums, kā arī īpašs regulējums, ka pēc zemesgrāmatā ierakstītā apbūves tiesības termiņa notecējuma atsevišķais nodalījums slēdzams, būvi pievienojot zemesgrāmatas nodalījumam, kurā ierakstīts attiecīgais zemesgabals (sk. *Saeimas likumprojekta Nr. 665/Lp11 „Grozījumi Civillikumā” anotāciju; Senāta 2025. gada 1. oktobra rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-647/2025, ECLI:LV:AT:2025:1001.SKC06725.5.L, 2.1. punktu*).

Ievērojot minēto, ar 2016. gada 10. novembra likumu „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā” šis likums papildināts ar 55.<sup>3</sup> pantu, kas noteic, ka, izbeidzoties apbūves tiesībai (Civillikuma 1129.<sup>9</sup> panta pirmā daļa), uz tās

pamata celto ēku (būvi) pievieno nodalījumam, kurā ierakstīts ar apbūves tiesību saistītais zemesgabals, un slēdz apbūves tiesības nodalījumu. Ja apbūves tiesība izbeidzas ar termiņa notecējumu (Civillikuma 1129.<sup>7</sup> panta pirmā daļa), tad tiesnesis lēmumu par apbūves tiesības izbeigšanu pieņem ne vēlāk kā vienas darba dienas laikā pēc apbūves tiesības termiņa notecējuma, pamatojoties uz ieinteresētās personas lūgumu, kas izteikts, ierakstot apbūves tiesību zemesgrāmatā.

[7.3] Apbūves tiesības normatīvais regulējums atšķiras no likuma noteikumiem par tiesiskajām sekām, kas iestājas, ja ar termiņa notecējumu izbeidzas zemes nomas tiesisko attiecību ietvarā pastāvošs brīvprātīgs dalītais īpašums.

Tomēr 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.<sup>9</sup> 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 īpašumā no zemesgabala atdalītos materiālus, bet nevis pielīgts tas, ka arī pēc nomas līguma izbeigšanās attiecīgā ēka (būve) paliek bijušā nomnieka īpašumā (sk. *Senāta 2024. gada 5. jūlija rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-715/2024, ECLI:LV:AT:2024:0705.SK071524.6.L, 6.2 punktu*).

[7.4] Rezumējot minēto, Senāts atzīst, ka abu instanču tiesas, izskatot SIA „Globus Consulting Group” nostiprinājuma lūgumu, nav apsvērušas, vai, pastāvot Spēkā stāšanās likuma 34. pantā paredzētajam gadījumam, neizpildās Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkta normas sastāva pazīmes un „likums”, kas pieļauj vienpusēju nostiprinājumu Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkta izpratnē, ir Spēkā stāšanās likuma 34. pants (sk. *Senāta 2025. gada 1. oktobra rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-647/2025, ECLI:LV:AT:2025:1001.SK06725.5.L, 2.2. punktu*). Citiem vārdiem, vai zemes un ēku (būvju) savienošana, beidzoties nomas līguma termiņam, nav paredzēta likumā.

[8] Attiecībā uz pārsūdzētajā lēmumā minēto par nomas līguma tiesiskajām attiecībām un to iespējamo turpināšanos Senāts norāda, ka tiesiska nozīme konkrētajā gadījumā ir tam, ka nomas tiesība zemesgrāmatā ir nostiprināta uz noteiktu laiku. Kā redzams lietas materiālos, tad zemesgrāmatā nepārprotami ierakstīts, ka nomas tiesība ir nostiprināta līdz 2025. gada 1. augustam.

Kā norādīts Zemesgrāmatu likuma 31. pantā, nodalījumā ieraksta visas uz nekustamo īpašumu nostiprināmās tiesības, tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, tāpat arī šo tiesību, nodrošinājumu un aprobežojumu pārgrozījumus un dzēsumu. Tātad tiesnesim, saņemot lūgumu par zemesgrāmatā ierakstītu nomas tiesību dzēšanu, ir jāpārliedz, vai tiesības dzēsums attiecas uz jau nostiprinātām tiesībām. Ja nomas tiesības izbeigšanās termiņš norādīts pašā zemesgrāmatas ierakstā un šis ieraksts nav grozīts, tad tiesnesim tas jāņem vērā, jo nomas tiesības beigu termiņa iestāšanās seku juridiskā kvalifikācija ietilpst Zemesgrāmatu likuma 77. pantā noteiktajā tiesneša kompetencē.

[9] Iepriekš izklāstīto argumentu un apsvērumu kopums ļauj secināt, ka pārsūdzēto lēmumu nevar atzīt par pamatotu, tāpēc tas ir atceļams.

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

Atbilstoši Civilprocesa likuma 444.<sup>1</sup>panta otrajai daļai SIA „Globus Consulting Group” atmaksājama drošības nauda 80 EUR, ko tās vietā ir iemaksājis /Persona A/.

### **Rezolutīvā daļa**

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

## **nolēma**

atcelt Rīgas pilsētas tiesas tiesneša 2025. gada 25. augusta lēmumu un Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 3. novembra lēmumu, nododot SIA „Globus Consulting Group” nostiprinājuma lūgumu jaunai izskatīšanai Rīgas pilsētas tiesā;

atmaksāt /Persona A/ drošības naudu 80 EUR (astoņdesmiteuro).

Lēmums nav pārsūdzams.

Senators G. Ungurs

Senatore I. Garda

Senators N. Salenieks