ECLI:LV:KURT:2026:0422.C69490125.3.S

Lietas Nr. C69490125
Arhīva Nr. C-0978-26/32

Kurzemes rajona tiesa

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā

Ventspilī, 2026.gada 22.aprīlī

Tiesa šādā sastāvā: tiesnese Sandra Eglīte

ar sekretāri Mārīti Rozentāli,

piedaloties prasītājas pilnvarotajai pārstāvei /Persona B/, trešajai personai /Persona C/,

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /Persona H/ prasībā pret Saldus novada pašvaldību par īpašuma tiesību atzīšanu uz būvi, lietā ar trešajām personām Latvijas Republikas Finanšu ministriju un /Persona C/.

Aprakstošā daļa

[1] 2025.gada 9.oktobrī prasītāja /Persona H/ cēlusi tiesā prasību pret atbildētāju Saldus novada pašvaldību par īpašuma tiesību atzīšanu uz būvi, lietā ar trešajām personām Latvijas Republikas Finanšu ministriju un /Persona C/.

[1.1] Prasībā norādīts, ka prasītāja ir zemesgrāmatā neierakstīta nekustamā īpašuma – garāžas /Adrese A/ (turpmāk- būve), kas atrodas uz atbildētājam – Saldus novada pašvaldībai – piekrītoša zemes gabala un ar adresi /Adrese A/, tiesiskais valdītājs.

[1.2] Prasītāja būvi valdījumā ar pieaugumu, uzceļot paša spēkiem laika periodā no 1989.gada augusta līdz 1992.gadam uz zemes gabala, ko kolhozs /Nosaukums A/ ierādīja kolhoza biedriem – jaunajiem speciālistiem garāžu celtniecībai.

[1.3] /Nosaukums B/ likvidēta 1998.gada 10.novembrī.

[1.4] 2014.gadā prasītāja vērsās Saldus novada pašvaldībā, lūdzot reģistrēt prasītāju kā būves tiesisko valdītāju, uz kā pamata Saldus novada pašvaldība sastādīja ēkas datu deklarāciju, uz kuras pamata prasītāja tika reģistrēta kadastra informācijas sistēmā.

[1.5] Ar 21.03.2013. Saldus novada domes sēdes protokolu Nr. 4 pašvaldība būvei ir piešķīrusi adresi.

[1.6] Prasītāja kopš būves uzcelšanas, to uztur, maksā nekustamā īpašuma nodokli, ir noslēgusi ar pašvaldību zemes nomas līgumu par būvei nepieciešamo zemesgabala izmantošanu būves uzturēšanai.

[1.7] Būve nav nodota ekspluatācijā un pašvaldībai nav tiesību pieņemt ekspluatācijā būvi, ja būves būvniecība pabeigta un ekspluatācija uzsākta pirms Būvniecības likuma stāšanās spēkā dienas (1995.gada 13.septembris), likuma regulējumam nav atpakaļejoša spēka.

[1.8] Celtās prasības ietvaros prasītāja lūdz tiesu atzīt, ka būvi ir ieguvusi tiesiskā ceļā uz ieilguma pamata.

[1.9] Pamatojoties uz Civillikuma 969.panta otro daļu, 997.-998.pantu, likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 17.panta 6.punktu, likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta ceturto daļu, 16.pantu, prasītāja lūdz tiesu atzīt /Persona H/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – individuālo garāžu ar kadastra numuru /numurs A/, kas atrodas /Adrese A/.

[2] 2025.gada 24.oktobrī tiesā saņemts atbildētāja Saldus novada pašvaldības paskaidrojums, kurā norādīts, ka Būve nav reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā patstāvīgs ēku (būvju) īpašums.

Pašvaldībai nav iebildumu par īpašuma tiesību atzīšanu prasītājai uz prasībā norādīto būvi, ja tiesas ieskatā pieteikumam pievienotie dokumenti un argumenti apliecina pieteikumā izteikto lūgumu par īpašumtiesību atzīšanu.

Nepiekrīt, ka pašvaldība lietā atzīta par atbildētāju, jo tā nekādā veidā nav aizskārusi prasītājas intereses, kā arī tai nekad nav bijušas īpašuma tiesības uz prasībā minēto būvi un arī turpmāk tā uz būves īpašuma tiesībām nepretendē.

Ņemot vērā to, ka pašvaldībai tiesai nav izsakāmi nekādi paskaidrojumi, iebildumi vai argumenti, lūdz lietu izskatīt bez pašvaldības pārstāvja klātbūtnes.

[3] 2025.gada 22.oktobrī tiesā saņemts trešās personas Finanšu ministrijas paskaidrojums, kurā norādīts, ka no nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem redzams, ka būve atrodas uz nekustamā īpašuma, kadastra numurs /numurs B/, sastāvā esošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs C/, kas ir atbildētājai - Saldus novada pašvaldībai piekritīga zeme. Prasītāja norādīta kā garāžas lietotāja, kurai savas īpašuma tiesības uz garāžu ir jāpierāda.

Finanšu ministrija, izvērtējot lietas apstākļus, secina, ka prasība tās intereses neskar. Līdz ar to Finanšu ministrija lūdz lietu izskatīt bez tās pārstāvja tiesas sēdē.

[4] Trešās personas /Persona C/ paskaidrojumi lietā nav saņemti.

[5] Tiesas sēdē prasītājas pārstāve prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajiem pamatiem un apstākļiem, lūdza prasību apmierināt.

[6] Trešā persona /Persona C/ tiesas sēdē norādīja, ka pilnībā piekrīt prasībai. Paskaidroja, ka ģimenei zemi piešķīra kolhozs garāžas būvniecībai. Paši par saviem līdzekļiem arī garāžu uzcēluši un visus šos gadus to

lietojuši un uzturējuši.

[7] Atbildētājs Saldus novada pašvaldība un trešā persona Latvijas Republikas Finanšu ministrija uz tiesas sēdi nav ieradušies. No Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, Saldus novada pašvaldības ir saņemti lūgumi izskatīt lietu bez viņu klātbūtnes tiesas sēdē.

[7.1] Tiesa uzskata, ka lieta skatāma bez atbildētāja un trešās personas pārstāvja klātbūtnes tiesas sēdē saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu. Tiesa nesaskata Civilprocesa likuma 209.pantā noteiktos gadījumus, lai tai būtu pienākums atlikt lietas izskatīšanu.

Motīvu daļa

[8] Pārbaudot lietas materiālus, noklausoties prasītājas pārstāves paskaidrojumus, trešās personas paskaidrojumu un liecinieces liecību, kā arī izvērtējot lietas būtību kopumā, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma šādu apsvērumu dēļ.

Civillikuma 1060.pants noteic, ka prasītājam jāpierāda sava īpašuma tiesība. Šim nolūkam pietiek, ja pierāda, ka patiesi ieguvis šo tiesību tiesīgā kārtā; pēc tam jau atbildētājam jāpierāda, ka prasītājs vairs nav īpašnieks. Ja prasītājs apgalvo, ka lietu ieguvis kā nodotu vai mantotu no cita, tad viņam arī jāpierāda, ka viņa priekšgājējs bijis tās īpašnieks.

Civillikuma 998.pants noteic, ka ar ieilgumu lietu iegūst par īpašumu, ja ieguvējs to ir valdījis likumā noteiktu laiku kā savu, ievērojot arī citus likumiskus nosacījumus.

Šie nepieciešamie nosacījumi ir norādīti Civillikuma 999.pantā atbilstoši kuram, lai valdījums nodibinātu īpašumu ar ieilgumu, ir vajadzīgi: 1) priekšmets, ko var iegūt ar ieilgumu (1000.-1005.p.); 2) tiesisks pamats (1006.-1012.p.); 3) valdītāja laba ticība (1013.-1017.p.); 4) nepārtraukts valdījums (1018.-1022.p.); 5) noteiktā laika notecējums (1023. un 1024.p.); 6) lietas īpašnieka tiesiska iespēja izlietot savu tiesību uz lietu (1025.-1029.p.).

Tikai tad, ja ievēroti visi iepriekš minētie likuma nosacījumi, ieguvējs iegūst īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu uz ieilguma pamata, turklāt, tā kā ieilgums pēc sava rakstura ir anormāls īpašuma iegūšanas veids, papildus veids, tad tas nav paplašināti iztulkojams (*sk. sal.*V.Sinaiskis. *Latvijas Civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Rīga, 1940, 32.lpp., citēts pēc* A.Grūtups, E.Kalniņš. *Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga:* Tiesu namu aģentūra, *2002, 136.lpp*.).

Tātad likums nosaka sešus pamatus, kuriem pastāvot, ir iespējams iegūt īpašumu ar ieilgumu. Neesot kādam no iepriekšminētajiem priekšnoteikumiem, īpašuma iegūšana ar ieilgumu nav iespējama.

[9] Izvērtējot lietā esošos pierādījumus, tiesa par nodibinātiem atzīst vairākus faktus, kam ir nozīme izskatāmajā lietā.

[9.1] Prasītāja norādījusi, ka ir tiesiskais valdītājs zemesgrāmatā neierakstītam nekustamajam īpašumam – /Adrese A/, kas atrodas uz Saldus novada pašvaldībai piekrītoša zemes gabala.

[9.2] Tiesas sēdē nopratinātā lieciniece /Persona G/ apstiprināja, ka /Persona C/ 1989.gadā /Nosaukums A/ kā kolhoza biedriem piešķīra zemi garāžas būvniecībai un /Persona C/ ģimene paši par saviem līdzekļiem uzbūvēja garāžu. /Persona C/ ģimene visus šos gadus lietoja garāžu kā savu.

[9.3] /Nosaukums B/izslēgta no Uzņēmumu reģistra 1998.gada 10.novembrī, ko apliecina izdruka no Uzņēmumu reģistra datiem.

[9.4] 2013.gada 21.martā Saldus novada dome būvei noteica adresi – /Adrese A/.

[10] No Kadastra informācijas sistēmas ieraksta redzams, ka prasītāja reģistrēta kā nekustamā īpašuma īpašniece.

[10.1] No Saldus novada pašvaldības izziņas Nr. 4-19.1/3101 redzams, ka prasītāja reģistrēta kā nekustamā īpašuma /Adrese A/ ar kadastra apzīmējumu /numurs A/ nekustamā īpašuma nodokļa maksātāja no 2014.gada 1.janvāra. Uz 2025.gada 28.augustu nekustamajam īpašumam nodokļa parādu nav.

[10.2] No 2020.gada 2.novembra Zemes nomas līguma Nr.3-8/170 redzams, ka Saldus novada pašvaldība, kā iznomātājs, un /Persona H/, kā nomnieks, noslēguši minēto līgumu, saskaņā ar kuru pašvaldība nodod /Persona H/ nomas lietošanā līdz 2025.gada 31.decembrim zemesgabalu, kas atrodas /Adrese A/. Uz zemes atrodas Nomniekam piederošas/tiesiskā valdījumā/lietojumā esošas būves: garāža ar būves kadastra apzīmējumu /numurs A/. Zemesgabala izmantošanas mērķis: atbilstoši pašvaldības noteiktajam zemes lietošanas mērķim.

[11] Būve nav bijusi nodota ekspluatācijā. Pašvaldībai nav tiesību pieņemt ekspluatācijā būvi, ja būves būvniecība (visu veidu projektēšana un būvdarbi) pabeigta un ekspluatācija uzsākta pirms Būvniecības likuma spēkā stāšanās dienas, tas ir, 1995.gada 13.septembra. Likuma regulējumam nav atpakaļejoša spēka.

Ņemot vērā likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 18.pantā noteikto un ievērojot judikatūras atziņas, tiesa piekrīt tam, ka pirms 1993.gada 5.aprīļa būvēto būvju tiesiskums nevar tikt pārvērtēts, kas nozīmē, ka būvniecības dokumentu trūkuma dēļ nevar likt šķēršļus būves reģistrācijai zemesgrāmatā.

Ja būve uzcelta pirms 1993.gada 5.aprīļa, būvvaldei nav tiesiska pamata pieņemt, ka konkrētā ēka ir patvaļīgas būvniecības objekts.

No likuma ,,Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 12. un 13.panta izriet, ka ēkas (būves) ierakstāmas zemesgrāmatā vienlaikus ar zemi, izņemot tās, kas saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantu ir patstāvīgs nekustamais īpašums un atrodas uz svešas zemes. Likumā noteiktajos izņēmuma gadījumos ēka var būt juridiski atdalīta no zemesgabala kā patstāvīgs īpašuma objekts un var piederēt citai personai.

Īpašuma tiesību uz ēku (būvi), kas uzbūvētas uz svešas zemes, nostiprinājuma tiesiskais pamats ir zemes nomas līgums, kurā atspoguļota iznomātāja griba piešķirt nomniekam tiesības būvēt ēku (būvi) kā patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu.

Tiesa secina, ka dotajā gadījumā šīs nav brīvprātīgas dalīta īpašuma attiecības, bet piespiedu zemes nomas attiecības pamatojoties uz likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta 1.punktu, tāpēc būve ierakstāma zemesgrāmatā vispārējā kārtībā kā prasītāja īpašums neatkarīgi no zemes nomas termiņa.

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.punkts noteic, ka Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ir viens no šādiem nosacījumiem, proti, ja ēkas uzceltas un augļu dārzs (koki) iestādīts uz zemes, kas atbilstoši likumiem piešķirta šim nolūkam, iegūta darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas (1992.gada 1.septembra), bet zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam) vai arī zeme piekrīt vai pieder valstij vai pašvaldībai.

Saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 16.pantu, īpašuma iegūšanai ar ieilgumu (Civillikuma 998., 1031.pants), ieilguma termiņš (Civillikuma 1023., 1024.panats) sāk tecēt ar 1992.gada 1.septembri neatkarīgi no tā, kad fiziskā vai juridiskā persona, kura pretendē lietu iegūt īpašumā uz ieilguma pamata, ieguvusi to savā valdījumā.

Civillikuma 1024.pantā noteikts, ka, kas pēc ieilguma noteikumiem (Civillikuma 1000.-1022.pants) valdījis 10 gadu laikā nekustamu īpašumu, kurš zemesgrāmatās uz viņa vārda nav ierakstīts, tas atzīstams par tādu, kas ieguvis nekustamo īpašumu ar ieilgumu, un tam ir tiesība un pienākums prasīt šā iegūšanas pamata ierakstīšanu zemesgrāmatās uz savu vārdu.

[11.1] Lietā nav strīda, ka /Persona H/ vairāk kā 10 gadus ir nepārtraukti labā ticībā bijusi minētās garāžas īpašniece un visu šo laiku viņa pār to ir valdījusi, kā arī to uzturējusi, segusi visus nepieciešamos izdevumus. Šajā laika periodā nekādi šķēršļi nav pastāvējuši izlietot savas tiesības uz minēto garāžu, un ne no vienas personas puses šķēršļi nav likti.

Priekšnoteikums īpašuma tiesību atzīšanai uz ēku (būvi) (tostarp likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta un Civillikuma 968.panta kontekstā) ir apstāklis, ka tā uzcelta saskaņā ar apstiprinātu būvprojektu un būvvaldes atļauju, tas ir, ja ēka ir uzcelta likumīgi.

Lietā nav iesniegti pierādījumi par būvatļauju un būvprojekti.

Taču tiesa ņem vērā, ka zeme padomju laikos bija valsts īpašuma tiesību objekts. Lietā ir pierādījumi, ka garāžas ir uzbūvētas jau pirms 1993.gada, kas liecina par to, ka tās uzbūvētas vēl padomju laikos.

Lietā nav atzinuma par patvaļīgas būvniecības pazīmēm, līdz ar to no Civillikuma 97.panta pirmajā daļā ietvertā tiesiskās apziņas viedokļa, kas balstīts uz loģikas likumiem un dzīvē gūtiem novērojumiem, nav pamats apšaubīt, ka tobrīd uz Saldus novadā esošās zemes ir bijusi uzbūvēta ēka atbilstoši tobrīd spēkā esošajam normatīvajam regulējumam.

Tāpat tiesa ņem vērā, ka prasības apmierināšanas gadījumā tiktu izpildīts tiesas spriešanas pamatuzdevums atrast patiesu un taisnīgu lietas risinājumu, kas izriet arī no Satversmes 92.panta.

[12] Nav strīda, ka būve šobrīd atrodas uz atbildētājam Saldus novada pašvaldībai piederošās zemes, kā arī nav strīda, ka to /Persona H/ to par saviem līdzekļiem uzbūvējusi, un kopš tā laika ir tās tiesiskā valdīta. Neviens, tajā skaitā valsts, nekad nav izteikusi vēlmi pārņemt īpašumu savā valdījumā.

[13] No minētajām tiesību normām un konstatētajiem faktiskajiem apstākļiem, tiesa secina, ka nekustamais īpašums – individuālā garāža, ar kadastra numuru /numurs A/, kas atrodas /Adrese A/, ko atbilstoši lietas materiālos esošajai dokumentācijai ir ieguvusi īpašumā prasītāja, ir ierakstāms zemesgrāmatā kā prasītājai piederošs īpašums.

[14] Prasītāja nelūdz saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļā noteikto prasības apmierināšanas gadījumā lemt par tiesāšanās izdevumu piedziņu no atbildētāja prasītājas labā.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 15., 97.pantu, 187.panta otro daļu, 189.-193.pantu, tiesa

nosprieda

/Persona H/ prasību par īpašuma tiesību atzīšanu uz būvi – garāžu apmierināt.

Atzīt /Persona H/, personas kods /Personas kods B/, īpašuma tiesības uz būvju nekustamo īpašumu – individuālo garāžu, ar kadastra numuru /numurs A/, kas atrodas /Adrese A/.

Spriedumu 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas var pārsūdzēt Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, iesniedzot apelācijas sūdzību Kurzemes rajona tiesā.

Spriedums sastādīts un pieejams tiešsaistes sistēmā 2026.gada 22.aprīlī, kas uzskatāms par sprieduma pasludināšanas datumu.

Tiesnese S.Eglīte

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.