



Latvijas Republikas Senāts

SPRIEDUMS

Rīgā 2025. gada 23. septembrī

Senāts šādā sastāvā: senators referents Kaspars Balodis, senatori Intars Bisters un Erlens Kalniņš

izskatīja rakstveida procesā civillietu Latvijas Republikas Finanšu ministrijas prasībā pret SIA „Laubes māja” par būves atzīšanu par valstij piederošas zemes daļu, dzēšot būves īpašuma tiesības un slēdzot zemesgrāmatas nodalījumu sakarā ar Latvijas Republikas Finanšu ministrijas kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 27. decembra spriedumu un 2024. gada 21. februāra papildspriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ar kadastra Nr. /numurs A/ /adrese A/, kas sastāv no zemesgabala 920 kvadrātmetru platībā (turpmāk – Zemesgabals).

[1.1] Valsts akciju sabiedrība (turpmāk – VAS) „Valsts nekustamie īpašumi” kā iznomātāja un SIA „Laubes māja” kā nomniece 2006. gada 13. aprīlī noslēgušas nomas līgumu Nr. 1126-Z/2 (turpmāk – Līgums), ar kuru VAS „Valsts nekustamie īpašumi” iznomājusi SIA „Laubes māja” uz 12 gadiem Zemesgabalu ar mērķi to labiekārtot nama /adrese D/, iedzīvotāju vajadzībām, tostarp autostāvvietas un bērnu rotaļu laukuma izveidei un citām iedzīvotāju interesēm atbilstošām vajadzībām. Līguma 2.1. punkta sākotnējā redakcijā bija norādīts, ka Zemesgabals nodots lietošanā par maksu bez kapitālās apbūves tiesībām. Ar Līguma 5.10. punktu nomniecei SIA „Laubes māja” piešķirtas tiesības Zemesgabalā uzstādīt konstrukcijas, kas nepieciešamas Līguma mērķu īstenošanai. Ar 2018. gada 16. maija grozījumiem puses vienojušās pagarināt Līguma termiņu līdz 2019. gada 12. aprīlim.

[1.2] Pamatojoties uz Rīgas pilsētas būvvaldes 2018. gada 5. novembra izziņu Nr. BV-18-1019-iz un Līgumu (ar tā vēlākiem grozījumiem), 2019. gada 7. janvārī atvērts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. /numurs B/ un tajā uz SIA „Laubes māja” vārda ierakstīts ēku (būvju) nekustamais īpašums [bez adreses] ar kadastra Nr. /numurs B/, kas sastāv no jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs B/ (turpmāk – Būve). Vienlaikus nodalījuma I daļas 1. iedaļā izdarīta atzīme, ka Būve ir saistīta ar Zemesgabalu (*nodalījuma I daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.2.*), kā arī nodalījuma II daļas 1. iedaļā piemināts, ka SIA „Laubes māja” „īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2019. gada 12. aprīlim” (*nodalījuma II daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.2.*).

[2] Finanšu ministrija, proti, Latvijas Republika Finanšu ministrijas personā, 2019. gada 28. janvārī cēlusi tiesā prasību pret SIA „Laubes māja”, lūdzot atzīt Būvi par valstij piederošā Zemesgabala daļu, dzēšot Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/ nostiprināto SIA „Laubes māja” īpašuma tiesību un slēdzot

minēto nodalījumu. Prasību pamatota ar to, ka prasītāja nav ļāvusi atbildētājai būvēt uz Zemesgabala būves kā patstāvīgus īpašuma objektus.

Atbildētāja 2021. gada 9. decembrī iesniedusi tiesai pretprasības pieteikumu, lūdzot uzlikt pienākumu prasītājai izpildīt Līgumu. Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneša 2021. gada 20. decembra lēmumu atteikts pieņemt pretprasības pieteikumu, nekonstatējot nevienu no Civilprocesa likuma 136. panta trešajā daļā paredzētajiem pamatiem pretprasības pieņemšanai.

[3] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2022. gada 29. jūnija spriedumu prasība apmierināta.

Spriedumā norādīts šāds pamatojums.

[3.1] No Līguma 2.1. un 5.10. punkta izriet, ka puses nebija vienojušās par atbildētājas tiesību būvēt uz Zemesgabala būves kā patstāvīgus īpašuma objektus. Par to liecina arī prasītājas 2007. gada 21. septembra vēstule, kurā atbildētājai tika atgādināts, ka Zemesgabals ir neapbūvēts un iznomāts bez tiesības to apbūvēt. Atbilstoši Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22. panta pirmajai un otrajai daļai Ministru kabinets nav pieņēmis lēmumu atļaut valstij piederošo neapbūvēto Zemesgabalu iznomāt ar tiesībām to apbūvēt.

Prasītāja savā 2017. gada 29. augusta vēstulē, kas adresēta atbildētājai, nav skaidri un nepārprotami atļāvusi atbildētājai veikt Būves ierakstīšanu zemesgrāmatā. Turklāt prasītāja nevarēja dot atļauju šādai darbībai, ievērojot to, ka atļaujas pieprasīšanas brīdī Būve atbilstoši normatīvajam regulējumam nevarēja tikt uzskatīta par patstāvīgu nekustamo īpašumu.

[3.2] Likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 13. pants noteic, ka ēkas (būves), kas saskaņā ar 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. pantu ir patstāvīgs nekustamais īpašums un atrodas uz svešas zemes, ierakstāmas zemesgrāmatā vispārējā kārtībā. Līdz ar to zemesgrāmatā ierakstāms tāds nekustamais īpašums, kas ir atzīts par patstāvīgu un atrodas uz svešas zemes. Tā kā Būve atrodas uz sveša Zemesgabala, ir jāņem vērā Spēkā stāšanās likuma 14. un 33. pantā ietvertais speciālais regulējums. Būvvaldes piekrišana būvdarbu veikšanai nevar ietekmēt starp pusēm pastāvošās ar Līgumu nodibinātās tiesiskās attiecības.

[3.3] Atbildētāja, gādājot par īpašuma tiesības uz Būvi nostiprināšanu zemesgrāmatā, neievēroja Līguma, Spēkā stāšanās likuma 33. panta un Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22. panta noteikumus. Civillikuma 968. pants noteic, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Tā kā nepastāv nosacījumi Būves atzīšanai par patstāvīgu īpašuma objektu, Būve ir atzīstama par Zemesgabala daļu.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētājas apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesa ar 2023. gada 27. decembra spriedumu prasību noraidījusi.

Spriedumā norādīts šāds pamatojums.

[4.1] Kā secināms no Civillikuma 968. panta satura, ir nepieciešams konstatēt, ka uz zemes uzceltā būve ir cieši un ilgstoši savienota ar zemesgabalu. No Līguma 8.2. punkta izriet, ka Līgumam beidzoties, atbildētāja apņemas atbrīvot Zemesgabalu no visām konstrukcijām. Tādēļ nav pamata uzskatīt, ka Būvi nav iespējams atdalīt no Zemesgabala. Līdz ar to pirmās instances tiesa nepamatoti piemēroja Civillikuma 968. pantu.

[4.2] Likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 19. panta pirmās daļas 5. punktā noteikts, ka zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti nav ierakstāmas inženierbūves, kuru laukums ir mazāks par 50 kvadrātmetriem vai augstums mazāks par 10 metriem. Tā kā Būve ir lielāka par 50 kvadrātmetriem, atbildētājai bija pienākums ierakstīt Būvi zemesgrāmatā.

[4.3] Pirmās instances tiesas secinājums, ka prasītāja nav devusi skaidru un nepārprotamu atļauju atbildētājai veikt Būves ierakstīšanu zemesgrāmatā, nav pamatots, jo ar 2017. gada 29. augusta vēstuli šāda atļauja ir dota. Būve ierakstīta zemesgrāmatā tikai uz Līguma darbības laiku.

[4.4] Ar Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 21. februāra papildspriedumu nospriests piedzīt no prasītājas atbildētājas labā ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 2850 EUR.

[5] Kasācijas sūdzības par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 27. decembra spriedumu un 2024. gada 21. februāra papildspriedumu iesniegusi prasītāja, lūdzot atcelt spriedumu un papildspriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzībā par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 27. decembra spriedumu (turpmāk – kasācijas sūdzība) norādīti šādi argumenti.

[5.1] Apelācijas instances tiesa nepamatoti nepiemērojusi Civillikuma 968. un 969. pantu. Zemesgabals iznomāts bez kapitālās apbūves tiesībām, tāpēc, izbeidzoties Līguma termiņam 2019. gada 12. aprīlī, Būve kļuva par prasītājas kā Zemesgabala īpašnieces īpašumu.

[5.2] Apelācijas instances tiesa nepareizi iztulkojusi likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 19. pantu. Apstāklis, ka Būves platība ir lielāka par 50 kvadrātmetriem, pats par sevi nepiešķir koroborācijas tiesību un nevar uzlikt pienākumu atbildētājai ierakstīt Būvi zemesgrāmatā pretēji Līgumā noteiktajam, turklāt bez prasītājas piekrišanas. Prasītāja saskaņoja Zemesgabala labiekārtojuma projektu laikā, kad vēl nebija stājušies spēkā 2014. gada 30. oktobra grozījumi likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 19. pantā.

[5.3] Pretēji Civilprocesa likuma 97. panta, 190. panta otrajās daļas un 193. panta piektās daļas noteikumiem apelācijas instances tiesas spriedumā nav vērtēts prasības pieteikumā norādītais, ka Ministru kabinets nekad nav devis piekrišanu Zemesgabala iznomāšanai ar apbūves tiesību.

[5.4] Kasācijas sūdzībā par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 21. februāra papildspriedumu norādīts, ka papildspriedums, ar kuru nospriests piedzīt no prasītājas atbildētājas labā ar lietas vešanu saistītos izdevumus 2850 EUR, sprieduma atcelšanas gadījumā ir atceļams, jo prasījumam par minēto izdevumu atlīdzināšanu nav patstāvīga rakstura.

[6] Atbildētāja iesniegusi paskaidrojumus par kasācijas sūdzībām, uzskatot tās par noraidāmām un norādot šādus argumentus.

Būve ir uzbūvēta likumīgi un ierakstīta zemesgrāmatā kā patstāvīgs īpašuma objekts, tāpēc nevar piemērot Civillikuma 968. pantu. Grozījumi likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 19. pantā stājās spēkā 2014. gada 29. novembrī, ieviešot izmaiņas to ēku (būvju) kategorijās, kuras ierakstāmas zemesgrāmatā. Tādēļ Būve saskaņā ar šā likuma 19. panta pirmās daļas pirmo punktu un Zemesgrāmatu likuma 1. pantu bija pakļauta obligātai reģistrācijai zemesgrāmatā, kā to pareizi atzinusi apelācijas instances tiesa.

Motīvu daļa

[7] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībās, un attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums un papildspriedums ir atceļami un lieta nododama jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

[8] Kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts uz vairākām tiesību normām, kuras tiesai vajadzēja piemērot izskatāmajā lietā, bet kuras tā ir piemērojusi nepareizi vai arī nav piemērojusi vispār, nepamatoti secinot, ka Būvi vajadzēja ierakstīt zemesgrāmatā. Kasācijas sūdzības iesniedzēja norādījusi, ka tiesai vajadzēja piemērot Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22. panta pirmās un otrās daļas noteikumus. Kasācijas sūdzībā arī ir argumenti par to, ka tiesa nepareizi iztulkojusi likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 19. panta normas.

Senāts atzīst, ka tiesa ir pieļāvusi kļūdas to tiesību normu piemērošanā, kurās ietverti nosacījumi būvju kā patstāvīgu īpašuma objektu ierakstīšanai zemesgrāmatā.

[8.1] Saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22. panta pirmās daļas otro teikumu valstij vai pašvaldībai piederoši neapbūvēti zemesgabali var tikt iznomāti ar apbūves tiesībām, ievērojot šā panta noteikumus. Atbilstoši minētā panta otrās daļas pirmajam teikumam lēmumu par valstij vai pašvaldībai piederoša neapbūvēta zemesgabala nomu ar apbūves tiesību pieņem attiecīgi Ministru kabinets vai pašvaldības dome. Ja tiek iznomāts valstij vai pašvaldībai piederošs neapbūvēts zemesgabals ar apbūves tiesību, tad saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22. panta otrās daļas otro teikumu zemesgabala nomniekam rodas tiesība prasīt attiecīgā apbūvētā zemesgabala nodošanu atsavināšanai, ja uz šā zemesgabala ir uzceltas un nodotas ekspluatācijā visas nomas līgumā paredzētās ēkas (būves) un īpašuma tiesība uz tām ir nostiprināma zemesgrāmatā.

Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22. panta normas tiesa nav piemērojusi, kaut arī prasītāja uz tām bija atsaukusies jau prasības pieteikumā. Pārbaudāmajā spriedumā nav sniegts vērtējumam tam, ka saskaņā ar prasītājas norādīto Ministru kabinets nekad nav devis piekrišanu Zemesgabala iznomāšanai ar apbūves tiesību Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22. panta kārtībā. Minētajam ir būtiska nozīme, lai noskaidrotu, vai atbildētāja bija tiesīga celt uz Zemesgabala būves, kas var tikt ierakstītas zemesgrāmatā kā patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti.

[8.2] Saskaņā ar Civillikuma 968. pantu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Tiesību doktrīnā atzīts, ka minētā panta noteikumi ir piemērojami ne tikai attiecībā uz ēkām, bet uz būvēm vispār (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 73. lpp.*).

Senāts ir atzinis, ka Civillikuma 968. pantā nostiprinātajam būves un zemesgabala vienotības principam ir imperatīvs raksturs, un izņēmumi ir pieļaujami tikai likumā noteiktajos gadījumos (sk. *Senāta 2019. gada 28. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-96/2019, ECLI:LV:AT:2019:0228.C26073716.2.S, 9. punktu; 2024. gada 14. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-96/2024, ECLI:LV:AT:2024:0214.C68390520.14.S, 15.4.1. punktu; 2024. gada 23. maija sprieduma lietā Nr. SKC-26/2024, ECLI:LV:AT:2024:0523.C33335420.20.S, 5. punktu; 2024. gada 5. jūlija rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-715/2024, ECLI:LV:AT:2024:0705.SK071524.6.L, 6.2. punktu*).

Izņēmumi no Civillikuma 968. panta regulējuma ir noteikti Spēkā stāšanās likuma 14. pantā. Tajā paredzēti gadījumi, kuros uz zemes uzcelta ēka (būve) var būt patstāvīgs īpašuma objekts. Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts, kas no minētā likuma izslēgts no 2017. gada 1. janvāra, noteic, ka patstāvīgi īpašuma objekti laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums, ir ēkas (būves), kas 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 tiesība celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus.

Laikā, kad Būve tika ierakstīta zemesgrāmatā, Spēkā stāšanās likuma 33. pants (*šobrīd spēkā kā 33. panta pirmā daļa*) noteica, ka līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzēta nomnieka tiesība celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 1. panta pirmo teikumu zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Tātad nomātā zemesgabalā esošu būvi kā patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu bija iespējams ierakstīt zemesgrāmatā tikai tad, ja tas atbilda no Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas izslēgtā 5. punkta nosacījumiem.

Kā atzinis Senāts, lai noteiktu būves statusu (zemesgabala daļa vai patstāvīgs īpašuma objekts), tiesai minētās Spēkā stāšanās likuma normas kontekstā ir jāvērtē: 1) vai starp būves cēlēju un zemesgabala īpašnieku ir noslēgts zemes nomas līgums; 2) laiks, uz kādu līgums noslēgts; 3) vai nomas līgumā ir paredzēta nomnieka tiesība

celt uz nomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus (sk. *Senāta 2019. gada 28. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-96/2019, ECLI:LV:AT:2019:0228.C26073716.2.S, 9. punktu*).

Neraugoties uz to, ka prasības pieteikumā prasītāja bija norādījusi uz Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkta un 33. panta noteikumiem, tiesa nav sniegusi nekādu vērtējumu tam, vai atbildētājam ar Līgumu vispār ir piešķirta tiesība celt uz nomātā Zemesgabala būves kā patstāvīgus īpašuma objektus. Tā kā ārpus tiesas redzesloka ir palicis Spēkā stāšanās likumā ietvertais normatīvais regulējums, kas veido ēku (būvju) kā patstāvīgu nekustamo īpašumu rašanās tiesisko pamatu, Senāts piekrīt kasācijas sūdzības iesniedzējai, ka pārbaudāmo spriedumu nevar uzskatīt par likumīgu un pamatotu Civilprocesa likuma 190. panta pirmajā daļā norādītajā izpratnē.

[8.3] Senāts atzīst, ka tiesa ir nepareizi piemērojusi likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 19. panta normas.

Tiesa secinājusi, ka atbildētājam bijis pienākums ierakstīt Būvi zemesgrāmatā, jo tās laukums ir 662,9 kvadrātmetri, bet atbilstoši minētā likuma 19. panta pirmās daļas 5. punktam zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti nav ierakstāmas inženierbūves, kuru laukums ir mazāks par 50 kvadrātmetriem vai augstums ir mazāks par 10 metriem.

Raugoties no tiesību normu intertemporālās piemērošanas viedokļa, nevar piekrist kasācijas sūdzības iesniedzējas viedoklim, ka atbilstoši Civillikuma 3. panta noteikumiem tiesai vajadzēja piemērot likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 19. pantu redakcijā, kas bija spēkā 2010. gadā, kad prasītāja bija saskaņojusi Zemesgabala labiekārtojuma projektu. Proti, saskaņā ar likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 19. panta otro teikumu, kas bija spēkā līdz 2014. gada 28. novembrim, zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti nebija ierakstāmas virszemes un apakšzemes inženierkomunikācijas, cauruļvadu trases, ceļi, ielas, stāvlaukumi un citas tamlīdzīgas būves.

Tomēr jāpiekrīt kasācijas sūdzības argumentam, ka Būves laukuma platība, kas ir lielāka par 50 kvadrātmetriem, pati par sevi nerada atbildētājam tiesību ierakstīt būvi zemesgrāmatā pretēji Līgumā noteiktajam. Saskaņā ar likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 1. pantā noteikto šis likums nosaka kārtību, kādā zemesgrāmatās ierakstāma fizisko un juridisko personu atgūtā un privatizētā zeme, valsts un pašvaldību zeme, kā arī dzīvokļi un ēkas (būves), kas atrodas uz šīs zemes vai zemē.

Likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” mērķis ir nodrošināt, lai visi nekustamie īpašumi būtu ierakstīti zemesgrāmatā, ievērojot noteiktus kritērijus un procedūru. Minētais likums, tostarp tā 19. pants, neparedz jaunus izņēmumus no Civillikuma 968. panta nostiprinātā būves un zemesgabala vienotības principa un nenoteic, kad ēka (būve) var kļūt par patstāvīgu īpašuma objektu.

Ja būvei nav patstāvīga nekustamā īpašuma objekta pazīmju tādēļ, ka zemesgabala nomas līgums neparedz nomnieka tiesību celt uz nomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus nekustamā īpašuma objektus (sk. *šā sprieduma 8.2. punktu*), tā nevar tikt ierakstīta zemesgrāmatā atsevišķā nodalījumā neatkarīgi no platības.

[9] Kasācijas sūdzības iesniedzēja norāda, ka tiesa pieļāvusi kļūdas Civillikuma 968. panta piemērošanā un tādēļ nepamatoti nav atzinusi zemesgabala apbūvi par tā daļu.

Izdarot secinājumu, ka Civillikuma 968. pants konkrētajā gadījumā nav piemērojams, tiesa citstarp atsaukusies uz lietu tiesību doktrīnā pausto atziņu, ka tad, ja būve ierīkota uz laiku jeb pārejošam mērķim, kuru sasniedzot, būvi paredzēts nojaukt vai pārvietot citur, un starp būvi un zemesgabalu pastāv vāja ķermeniska sasaiste, ir runa par kustamu būvi, kas nav pakļauta Civillikuma 968. panta regulējumam (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 73. lpp.*).

Lietu tiesību doktrīnā vienlaikus uzvērts, ka Civillikuma 968. panta noteikumi attiecas uz jebkāda veida arhitektoniskiem, tehniskiem vai konstruktīviem virszemes, pazemes vai zemūdens stacionāriem darinājumiem (būvēm), kas cieši un ilgstoši ir savienoti ar zemesgabalu, piemēram, dzīvojamā māja, šķūnis, tilts, dambis,

asfaltēts laukums, aka, tunelis, cauruļvadu trase utt. Turklāt ciešs savienojums ar zemesgabalu nozīmē to, ka attiecīgo būvi nav iespējams atdalīt no zemesgabala, šo būvi nebojājot vai neietekmējot tās būtību, vai arī tās atdalīšana ir saistīta ar nesamērīgiem izdevumiem; minētajam savienojumam jābūt ar vairāk vai mazāk ilgstošu raksturu (sk. *turpat, 73. lpp.*).

No pārbaudāmā sprieduma motīviem redzams, ka tiesa nav sniegusi pienācīgu novērtējumu lietā esošajiem pierādījumiem par Būves raksturu un īpašībām, kaut arī sprieduma motīvu daļā minēta lietas materiālos esošā prasītājas 2017. gada 29. augusta vēstule ar norādi uz „bruģētu laukumu”. Pie secinājuma par to, ka Civillikuma 968. pants uz izskatāmās lietas faktiskajiem apstākļiem nav attiecināms, tiesa nonākusi, atsaucoties uz Līguma 8.2. punktu, kurā atbildētāja apņēmas, Līgumam beidzoties, atbrīvot Zemesgabalu no visām konstrukcijām, kas līguma darbības laikā izvietotas uz Zemesgabala.

Tomēr tiesa nav pilnīgi noskaidrojusi lietas apstākļus, proti, vai Līguma darbības laikā atbildētāja uz Zemesgabala vispār ir izvietojusi no tā atdalāmas konstrukcijas vai arī Zemesgabala apbūve ir tāda, kas atbilstoši Civillikuma 968. pantā noteiktajam un neatkarīgi no Līgumā 8.2. punkta noteikumiem, saskaņā ar lietu tiesību normām ir uzskatāma par Zemesgabala daļu.

Tādēļ var piekrist kasācijas sūdzības iesniedzējai, ka tiesa ne vien ir nepareizi piemērojusi Civillikuma 968. pantu, bet arī nav izpildījusi Civilprocesa likuma 97. panta pirmajā daļā noteikto pienākumu vispusīgi un pilnīgi pārbaudīt pierādījumus, kā arī nav ievērojusi Civilprocesa likuma 190. panta pirmās daļas pirmajā teikumā minēto prasību spriedumu pamatot uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

[10] Secināms, ka tiesa ir nepareizi piemērojusi vai vispār nav piemērojusi materiālo tiesību normas, kurās regulēta nomnieka tiesība celt uz nomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus un paredzēti nosacījumi minēto objektu ierakstīšanai zemesgrāmatā. Tāpat tiesa nav izpildījusi procesuālo tiesību normās noteiktos pienākumus faktisko apstākļu noskaidrošanā un pierādījumu vērtēšanā. Tiesas kļūdas materiālo tiesību normu piemērošanā un pieļautie procesuālo tiesību normu pārkāpumi varēja novest pie lietas nepareiza iznākuma. Arī jautājums par izdevumu advokāta palīdzības samaksai atlīdzināšanu papildspriedumā līdz ar to var būt izlemts nepareizi.

[11] Ņemot vērā minēto, Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 27. decembra spriedums un 2024. gada 21. februāra papildspriedums ir atceļami un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Tā kā Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 27. decembra spriedums tiek atcelts, ir atmaksājama par kasācijas sūdzības iesniegšanu samaksātā drošības nauda.

Rezolutīvā daļa

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

nosprieda

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 27. decembra spriedumu un 2024. gada 21. februāra papildspriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā;

atmaksāt VAS „Valsts nekustamie īpašumi” par Latvijas Republikas Finanšu ministrijas kasācijas sūdzību samaksāto drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams

Senators K. Balodis Senators I. Bisters Senators E. Kalniņš