

LĪGUMS

Rīgā, 1995.gada "3." maijā.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ĪPAŠUMA FONDS tā Ģenerāldirektora JĀŅA KOSIŠA personā, turpmāk Līgumā "IZNOMĀTĀJS", no vienas puses un Starptautiskās labdarības organizācijas SOS-KINDERDORF INTERNATIONAL, kura atrodas Hermann Gmeiner Strasse 51, A-6020 Innsbrukā Austrijā, turpmāk Līgumā "NOMNIEKS", vārdā tās Projekta Direktors TOMS MALVETS no otras puses noslēdza sekojošu Līgumu.

(i) NOMNIEKS ir izstrādājis projektu bērnu ciemata celtniecībai un ekspluatācijai Latvijā par NOMNIEKA līdzekļiem. Projekta realizēšanai NOMNIEKAM nepieciešams zemes gabals.

(ii) IZNOMĀTĀJA īpašumā ir zemes gabals 3,4 ha platībā, kuru tas vēlas iznomāt NOMNIEKAM augstāk minētā un citu ar to saistīto projektu realizēšanai.

Puses vienojās par sekojošo:

1.pants

IZNOMĀTĀJS NOMNIEKAM iznomā apbūvei un izstrādātā SOS bērnu ciemata projekta realizācijai 3,4 ha zemes, kura atrodas Bauskas rajona Īslīces pagastā, "Imantas - 1" (zemes kadastra Nr.4068030009) un, kuras robežas iezīmētas šim Līgumam pievienotajā zemes gabala robežu plānā un NOMNIEKAM ierādītas un zināmas. Plāns ir neatņemama šī Līguma sastāvdaļa un ir par pamatu zemes gabala novērtēšanai uz Līguma izbeigšanas brīdi.

2.pants

Līguma 1.pantā minētais zemes gabals ir IZNOMĀTĀJA īpašumā saskaņā ar Bauskas rajona Zemesgrāmatu nodaļas 1994.gada 15.decembra lēmumu, zemesgrāmatu nodaļējuma (folijas) Nr.26, žurnāla Nr.390.

3.pants

Līguma 1.pantā norādītais zemes gabals nav apbūvēts, tam nav nekādu apgrūtinājumu vai aizliegumu, izņemot Zemesgrāmatu aktā minētos. Tāpat IZNOMĀTĀJS garantē ,ka uz augšminēto zemes gabalu nav tiesību kādām trešajām personām , kā arī to,ka attiecībā uz šo zemes gabalu nav iesniegtas jebkādas prasības vai pretenzijas,kas varētu NOMNIEKAM traucēt lietot zemes gabalu.

4.pants

Šis Līgums ir noslēgts uz 99 gadiem un stājas spēkā no parakstīšanas brīža.

5.pants

Nomas maksa par Līguma 1.pantā norādītās zemes nomu ir septiņi (7) procenti no zemes kadastrālās vērtības gadā. Tātad Līguma spēkā stāšanās brīdī nomas maksa gadā ir Ls 64,88 (sešdesmit četri lati un 88 santīmi) . Nomas maksa tiek maksāta vienu reizi gadā un ne vēlāk kā piecpadsmit (15) dienas pirms gada sākuma. Par laika posmu no Līguma spēkā stāšanās brīža līdz 1995.gada beigām jāsamaksā piecpadsmit (15) dienu laikā no šī Līguma parakstīšanas brīža.

6.pants

NOMNIEKAM ir tiesības sākt lietot zemes gabalu no šī Līguma spēkā stāšanās brīža.

7.pants

Beidzoties Līguma 4.pantā minētajam termiņam Līgums pēc pušu vienošanās var tikt pagarināts vai noslēgts no jauna.

8.pants

Visus nodokļu maksājumus par Līguma 1.pantā norādīto zemi un nomas maksājumiem izdara NOMNIEKS.

9.pants

IZNOMĀTĀJS apņemas netraucēt NOMNIEKAM lietot šī Līguma 1.pantā minēto zemes gabalu.

10.pants

NOMNIEKS apņemas ievērot Latvijas Republikā spēkā esošo likumdošanu par zemju aizsardzību un izmantošanu.

11.pants

NOMNIEKAM ir tiesības celt, pārbūvēt, rekonstruēt un pārveidot celtnes; izdarīt zemes darbus; izveidot nepieciešamās komunikācijas; izdarīt ūdens darbus un veikt visus citus darbus, kuri pēc NOMNIEKA ieskata ir nepieciešami labākai zemes gabala lietošanai. NOMNIEKS ir īpašnieks visiem tiem ieguldījumiem, kurus tas veicis uz zemes gabala.

12.pants

Visas ēkas, kuras NOMNIEKS uzceļ uz 1. pantā norādītā zemes gabala ir NOMNIEKA īpašums. To celtniecībai NOMNIEKAM nav jāizprasa no IZNOMĀTĀJA speciālas atļaujas un jāievēro Latvijas Republikas likumdošana šajā jomā.

13.pants

NOMNIEKS var nodot visas no šī Līguma izrietošās tiesības un saistības citai SOS - KINDERDORF INTERNATIONAL piederošai un Latvijas Republikā reģistrētai juridiskajai personai.

14.pants

Gadījumā, ja NOMNIEKS atsavina uz iznomātās zemes gabala atrodos ēkas, IZNOMĀTĀJAM 2 mēnešu laikā no piedāvājuma saņemšanas dienas saglabājas pirmpirkuma tiesības.

15.pants

Šī Līguma 1.pantā norādītā zemes gabala pārdošanas gadījumā NOMNIEKAM ir pirmpirkuma tiesības uz to saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Republikas likumdošanu. Šajā gadījumā līgumslēdzējas puses apņemas sākt sarunas par pirkuma-pārdevuma līguma noslēgšanu. Zemes gabala pārdošanas cena tiek noteikta ar abpusēju līgumslēdzēju pušu vienošanos.

16.pants

Gadījumā, ja īpašuma tiesības uz zemi pāriet citai juridiskai vai fiziskai personai kā IZNOMĀTĀJAM, visi šī Līguma noteikumi pāriet jaunajam zemes īpašniekam, ja likumdošanā nav noteikts citādi. Visas IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi, kuri izriet no šī Līguma pāriet tā tiesību pārņēmējam.

17.pants

Šis Līgums var tikt grozīts un papildināts līgumslēdzējām pusēm vienojoties. Visi grozījumi un papildinājumi ir noformējami rakstveidā kā šī Līguma pielikumi.

18.pants

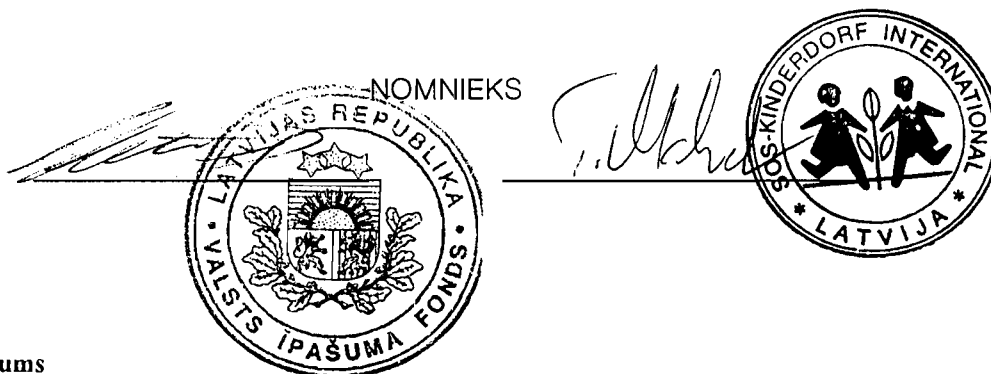
Līgums ir sastādīts un parakstīts (3) trijos eksemplāros, no kuriem pa vienam eksemplāram tiek izsniegts līgumslēdzējām pusēm, bet trešais tiek nodots Bauskas rajona Zemesgrāmatu nodaļai. Šis Līgums ir noslēgts latviešu valodā un tam ir apliecināts tulkojums angļu valodā.

19.pants

Gadījumā, ja kāds no šī Līguma nosacījumiem ir pretrunā ar spēkā esošo likumdošanu un tāpēc tiek atzīts par spēkā neesošu, pārējie Līguma nosacījumi paliek pusēm saistoši.

IZNOMĀTĀJS

NOMNIEKS



Zemes nomas līgums
Latvijas Republika -
SOS KDI

[Handwritten signatures]

Nodalījuma daļas/u noraksts

Zemgales rajona tiesa

Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000642586

Kadastra numurs: 40685030036

Rudzu iela 14A, Bauska, Bauskas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 40680030009001). 1.2. Atdalīta no nekustama īpašuma Rudzu iela 14, Bauska, Bauskas nov. (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000324457). 1.3. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 40680030009). <i>Žurn. Nr. 300005771199, lēmums 06.01.2023., tiesnese Līga Ieleja</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas SOS - bērnu ciematu asociācija, reģistrācijas numurs 40008029381.	1	
1.2. Pamats: 2022.gada 23.decembra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai un izmaiņu reģistrācijai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. <i>Žurn. Nr. 300005771199, lēmums 06.01.2023., tiesnese Līga Ieleja</i>		
2.1. Persona: Latvijas SOS - bērnu ciematu asociācija, reģistrācijas numurs 40008029381. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Bauskas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009116223.	1	
2.3. Pamats: 2023.gada 31.maija pirkuma līgums Nr. 2023/4.18/75. <i>Žurn. Nr. 300005963023, lēmums 05.07.2023., tiesnese Līga Ieleja</i>		400000.00 EUR

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Dace Vegnere. Pieprasījums izdarīts 06.11.2023. 16:25:56.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

VIENOŠANĀS PAR GROZĪJUMIEM
03.05.1995. NOSLĒGTAJĀ
ZEMESGABALA AR KADASTRA Nr.4068 003 0009
RUDZU IELĀ 14, BAUSKĀ, BAUSKAS NOVADĀ
(IEPRIEKŠ – BAUSKAS NOVADS, IMANTAS-1)
NOMAS LĪGUMĀ

Reģistrācijas numuru skatīt pievienotajā datnē
Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 01.10.2004. ar vienoto reģistrācijas Nr.40003294758, (turpmāk tekstā – IZNOMĀTĀJS), kuru uz 26.09.2022. pilnvaras PILNV/2022/92 pamata pārstāv valdes loceklis Andris Vārna,

Biedrība, Latvijas SOS – bērnu ciematu asociācija, vienotais reģistrācijas Nr.40008029381, kuras vārdā rīkojas direktore Ilze Paleja, (turpmāk tekstā – NOMNIEKS) no otras puses; IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS (turpmāk kopā sauktas – Puses),

Pamatojoties uz:

- 06.01.2023. ierakstu Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā nr.1000 0032 4457 par būves ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0009 001 atdalīšanu no būvju nekustamā īpašuma ar kadastra nr.4068 503 0029, atverot tai jaunu zemesgrāmatas nodaļījumu;

- 05.07.2023. ierakstu Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā nr.1000 0064 2586 par īpašuma tiesību uz atdalīto būvi ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0009 001 nostiprināšanu Bauskas novada pašvaldībai;

- 31.05.2023. vienošanos par zemes lietošanas kārtību 2023/4.18/76, kas noslēgta starp Biedrību Latvijas SOS – bērnu ciematu asociācija un Bauskas novada pašvaldību;

- likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punktu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 01.01.2017.), kas noteica, ka par patstāvīgu īpašuma objektu ir uzskatāmas tādas ēkas (būves), kuras 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. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums,

- likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 33.pantu, kas noteic, ka līdz 01.01.2017. noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības 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 01.01.2017.,

vienojas par šādu grozījumu izdarīšanu noslēgtajā līgumā:

1. 03.05.1995. noslēgtā zemesgabala Bauskas novadā, IMANTAS – 1, nomas līguma tekstu izteikt jaunā redakcijā:

**“ZEMESGABALA
RUDZU IELĀ 14, BAUSKĀ, BAUSKAS NOVADĀ
KADASTRA Nr.4068 003 0009, DAĻAS
NOMAS LĪGUMS**

1. Puses.

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 01.10.2004. ar vienoto reģistrācijas Nr.40003294758, (turpmāk tekstā – IZNOMĀTĀJS), kuru uz 26.09.2022. pilnvaras PILNV/2022/92 pamata pārstāv valdes loceklis Andris Vārna,

Biedrība, Latvijas SOS – bērnu ciematu asociācija, vienotais reģistrācijas Nr.40008029381, kuras vārdā rīkojas direktore Ilze Paleja, (turpmāk tekstā – NOMNIEKS) no otras puses; IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS (turpmāk kopā sauktas – Puses),

bez maldības, viltus vai spaidiem, slēdz šāda satura līgumu (turpmāk – Līgums):

2. Līguma priekšmets.

2. 1. IZNOMĀTĀJS nodod un NOMNIEKS pieņem lietošanā par maksu valstij piederošo zemesgabala 3,4 ha platībā (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4068 003 0009) Rudzu ielā 14, Bauskā, Bauskas novadā (turpmāk tekstā – Zemesgabals) daļu 2,9 ha (turpmāk – Zemesgabala daļa), kuras platība atbilst 29/34 daļām no Zemesgabala, NOMNIEKAM piederošu, zemes nomas līguma laikā uzceltu ēku uzturēšanai un apsaimniekošanai

Zemesgabala lietošanas mērķis – ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve.

Iznomātās Zemesgabala daļas robežas saskaņā ar starp NOMNIEKU un Bauskas novada pašvaldību 31.05.2023. noslēgto vienošanos par zemes lietošanas kārtību 2023/4.18/76, kas ir šīs vienošanās pielikums Nr.1., dabā NOMNIEKAM ir zināmas.

2.2. Saskaņā ar starp Finanšu ministriju un VNĪ 18.03.2020. noslēgto Nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgumu Nr. IEN/2020/364 Zemesgabals nodots IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā.

Īpašuma tiesības Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā uz Zemesgabalu nostiprinātas Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.26, lēmuma datums: 15.12.1994.

2.3. Uz Zemesgabala atrodas NOMNIEKAM piederošs būvju nekustamais īpašums Rudzu ielā 14, Bauskā, Bauskas novadā, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4068 503 0029, kura sastāvā ietilpa 26 būves. Īpašuma tiesības NOMNIEKAM uz zemes nomas laiku, t.i., līdz 2094.gada 2.maijam, nostiprinātas Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0032 4457, lēmuma datums – 09.02.2007. Pēc bērnu dārza ēkas ar būves ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0009 001 atdalīšanas (lēmuma datums 06.01.2023.) būvju nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst 25 būves. Atbilstoši 03.05.1995. noslēgtā līguma 13.pantam, SOS – KINDERDORF INTERNATIONAL kā visu Nacionālo SOS-asociāciju patrons ir nodevis NOMNIEKAM kā Latvijas Republikā 23.09.2005. nodibinātai biedrībai, kas realizē SOS – KINDERDORF INTERNATIONAL izvirzītus mērķus un uzdevumus, visas no minētā līguma izrietošās tiesības un saistības.

NOMNIEKA īpašuma tiesības uz būvi ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0009 001 saskaņā ar Zemgales rajona tiesas 05.07.2023. lēmumu ir izbeigušās.

3. Līguma termiņš.

3.1. Līgums stāties spēkā 03.05.1995., un tā termiņš ir līdz 02.05.2094.

3.2. NOMNIEKAM nav tiesību uz Līguma termiņa pagarināšanu.

4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi.

4.1. IZNOMĀTĀJS apņemas Līguma darbības laikā nepasliktināt NOMNIEKA zemes lietošanas tiesības uz Zemesgabalu (daļu), izņemot šā Līguma 5.3.punktā minētajā gadījumā.

4.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības kontrolēt, vai Zemesgabals/Zemesgabala daļa tiek izmantota atbilstoši Līguma noteikumiem.

4.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības prasīt NOMNIEKAM nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma noteikumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.

4.4. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības:

4.4.1. Līguma izpildes nodrošināšanas nolūkā veikt NOMNIEKA personas datu apstrādi (tajā skaitā reģistrāciju, izmantošanu, aplūkošanu, glabāšanu, dzēšanu);

4.4.2. Ar Līgumā minēto NOMNIEKA saistību nepildīšanu saistīta NOMNIEKA parāda (tajā skaitā līgumsoda un nokavējuma procentu) piedziņas nolūkā:

4.4.2.1. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodot parāda piedziņas tiesības, tajā skaitā ar parādu saistītus NOMNIEKA personas datus, licencētam parādu piedziņas uzņēmumam vai iesniegt tiesā prasību par parāda un visu tiesāšanās izdevumu piedziņu;

4.4.2.2. normatīvajos aktos noteiktā kārtībā sniegt un ievietot informāciju par NOMNIEKA parādu un NOMNIEKU, tajā skaitā NOMNIEKA personas datus, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā reģistrētās parādnieku un kredītvēstures datu bāzēs, kredītinformācijas birojiem.

4.5. IZNOMĀTĀJAM ir pienākums saistībā ar Līguma izpildi nodrošināt tā rīcībā esošo NOMNIEKA personas datu apstrādi, ievērojot normatīvo aktu prasības.

4.6. IZNOMĀTĀJS neatlīdzina NOMNIEKA veiktos nepieciešamos un derīgos izdevumus būvju īpašumā un Zemesgabalā.

5. NOMNIEKA tiesības un pienākumi.

5.1. NOMNIEKAM jāpilda normatīvie akti par zemes lietošanu, aizsardzību, sakopšanu un uzturēšanu kārtībā, t.sk. atbilstoši vietējās pašvaldības saistošajiem noteikumiem jāveic Zemesgabalam pieguļošās teritorijas (publiskā lietošanā esošās gājēju ietves, izņemot sabiedriskā transporta pieturvietas, grāvjus, caurtekas vai zālienu līdz brauktuves malai) kopšana.

5.2. NOMNIEKAM jāmaksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis (attiecinājamajai pašvaldībai, kamēr tā par nodokļa maksātāju nav notikusi IZNOMĀTĀJU) par Zemesgabala daļu Līgumā noteiktajos termiņos un apjomos. Papildus jāmaksā nodokļi, ar kuriem šī Līguma darbības laikā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiek aplikti veicamie maksājumi.

5.3. NOMNIEKAM jāievēro Zemesgabala/Zemesgabala daļas lietošanas apgrūtinājumus, t.sk. kurus nosaka normatīvie akti, kurus pieņēmušas kompetentās iestādes. Jauni apgrūtinājumi un/vai servitūti tiek ierakstīti zemesgrāmatā un Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā bez saskaņošanas ar NOMNIEKU.

5.4. NOMNIEKS ar savu darbību nedrīkst aizskart citu zemes lietotāju un iedzīvotāju likumīgās intereses.

5.5. NOMNIEKS atlīdzina zaudējumus un/vai novērš kaitējuma sekas, kas nodarītas citiem zemes lietotājiem, sabiedrībai vai dabai.

5.6. NOMNIEKAM ir pienākums 30 (trīsdesmit) dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas reģistrēt šo Līgumu zemesgrāmatā. NOMNIEKS sedz visus ar to saistītos izdevumus.

5.7. Līguma termiņam beidzoties vai Līguma izbeigšanas gadījumā pirms Līguma 3.1.punktā norādītā termiņa beigām NOMNIEKS 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā iesniedz IZNOMĀTĀJAM:

5.7.1. notariāli apliecinātu nostiprinājuma lūgumu par īpašuma tiesību nostiprināšanu valstij Finanšu ministrijas personā uz Līguma 2.3.punktā minēto apbūvi un sedz ar to saistītās izmaksas.

5.7.2. notariāli apliecinātu nostiprinājuma lūgumu par nomas tiesību dzēšanu un sedz ar to saistītās izmaksas.

5.7.3. Ja NOMNIEKS 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā IZNOMĀTĀJAM neiesniedz 5.7.1. un 5.7.2.apakšpunktā minētos nostiprinājuma lūgumus jaunas tiesības nostiprināšanai un zemesgrāmatā nostiprināto nomas tiesību dzēšanai, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības no NOMNIEKA piedzīt līgumsodu 0,1% apmērā no gada nomas maksas apmēra par katru kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% no gada nomas maksas apmēra.

5.7.4. Ja NOMNIEKS nav izpildījis 5.7.1.apakšpunktā noteikto pienākumu, Līguma 2.3.punktā minētā apbūve nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās uzskatāms par nodotu īpašumā valstij Finanšu ministrijas personā bez atlīdzības un IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā, kas tiesīgs izmantot apbūvi pēc saviem ieskatiem, t.sk. NOMNIEKS piekrīt, ka NOMNIEKA un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies uz Zemesgabala vai būvē, tiek atzīta par atmestu mantu, un IZNOMĀTĀJS tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.

5.8. NOMNIEKS nav tiesīgs nodot Zemesgabala lietošanas tiesības trešajai personai.

5.9. Jauna būvniecība uz Zemesgabala nav atļauta, izņemot tos gadījumus, ja NOMNIEKS veic būvdarbus uz Zemesgabala esošajā būvē, kas ir ierakstītas zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda, lai to pārbūvētu, atjaunotu, restaurētu, iekonservētu vai nojauktu.

NOMNIEKA plānotajai būvniecības iecerei nav nepieciešams saskaņojums ar IZNOMĀTĀJU, ja ir veicama ēkas vai telpu grupas restaurācija, atjaunošana, pārbūve, neveicot apjoma izmaiņas vai lietošanas veida maiņu, vienkāršotās fasādes atjaunošana, atjaunošana vai vienkāršota atjaunošana bez lietošanas veida maiņas.

5.10. NOMNIEKAM aizliegts Līguma 2.3.punktā minēto apbūvi atsavināt vai dāvināt trešajai personai bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas.

5.11. NOMNIEKAM ir tiesības apgrūtināt, t.sk. ar hipotēku, sev piederošo Līguma 2.3.punktā minēto apbūvi tikai ar IZNOMĀTĀJA rakstisku piekrišanu.

5.12. Ja NOMNIEKAM pamatota iemesla dēļ ir nepieciešama Zemesgabala sadale un tā ir iespējama, ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumus, tad NOMNIEKAM ir pienākums segt visus izdevumus, kas saistīti ar Zemesgabala kadastrālo uzmērīšanu un tā pārreģistrāciju zemesgrāmatā.

6. Maksājumi.

6.1. Par Zemesgabala daļas lietošanu **sākot ar 05.07.2023.** NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 1,5% gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības.

Nekustamā īpašuma nodokli NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai.

Zemesgabala kadastrālā vērtība ir 26425 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 22538,97, tātad NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu **84,52 EUR** (astoņdesmit četri euro un 52 centi) **ceturksnī.**

6.2. IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS vienojas, ka IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs pārskatīt maksājumus gadījumos, ja:

- Latvijas Republikas normatīvie akti paredzēs citu zemes nomas maksas apmēru un (vai) nomas maksas aprēķināšanas kārtību,

- Līguma darbības laikā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīviem aktiem tiek no jauna ieviesti un/vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts un/vai tā vērtība,

- mainās Zemesgabala kadastrālā vērtība,

- mainās nekustamā īpašuma (Zemesgabala) nodokļa likme,

rakstiski paziņojot NOMNIEKAM par attiecīgo maksājumu apmēra izmaiņām. NOMNIEKS apņemas maksāt maksājumus saskaņā ar IZNOMĀTĀJA rakstisko paziņojumu, bez papildus rakstiskas vienošanās pie šī Līguma. Izmaiņas maksājumu apmērā stājas spēkā ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos un/vai ar datumu, kad mainījies nekustamā īpašuma (Zemesgabala) nodokļa likme un/vai Zemesgabala kadastrālā vērtība.

6.3. Līguma 6.1.punktā noteikto maksājumu par Zemesgabala daļas lietošanu saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu ieskaitīt IZNOMĀTĀJA AS „SEB banka” norēķinu kontā Nr.LV22UNLA0002200609436 vai citā IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītajā norēķinu kontā, katru ceturksni ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējam datumam.

Ja NOMNIEKS no IZNOMĀTĀJA 10 (desmit) darba dienas pirms Līgumā noteiktā maksājumu termiņa iestāšanās dienas nav saņēmis IZNOMĀTĀJA rēķinu, NOMNIEKAM ir pienākums par to informēt IZNOMĀTĀJU, lai tas sagatavotu atkārtotu rēķinu maksājumu veikšanai, ievērojot Līgumā noteiktos termiņus.

Puses vienojas, gadījumā, ja NOMNIEKS Līgumā ir norādījis savu elektroniskā pasta adresi, IZNOMĀTĀJS NOMNIEKAM paredzētos rēķinus sagatavo elektroniski un nosūta uz NOMNIEKA norādīto elektroniskā pasta adresi.

6.4. Par Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem NOMNIEKS maksā nokavējuma procentus 0,1% no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo NOMNIEKU no Līguma saistību izpildes.

7. Līguma izbeigšana.

7.1. Līgums beidzas ar termiņa notecējumu pēc tam, kad Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas Līguma saistības.

7.2. NOMNIEKAM ir tiesības pieprasīt Līguma izbeigšanu pirms termiņa, brīdinot par to IZNOMĀTĀJU 2 (divus) mēnešus iepriekš.

7.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, vienu mēnesi iepriekš brīdinot, vienpusēji izbeigt Līgumu, neatlīdzinot NOMNIEKAM zaudējumus, gadījumā, ja NOMNIEKS nemaksā maksu par Zemesgabala daļas lietošanu Līgumā noteiktajos apmēros un termiņos, un nomas maksas parāds ir vairāk par 3 (trīs) mēnešiem.

7.4. Līgums uzskatāms par izbeigtu, ja NOMNIEKS zaudē īpašuma tiesības uz Līguma 2.3.punktā minēto apbūvi. NOMNIEKAM ir pienākums 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā informēt IZNOMĀTĀJU par īpašuma tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3.punktā minēto apbūvi.

Ja NOMNIEKS 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā neinformē IZNOMĀTĀJU par īpašuma tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3.punktā minēto būvi, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības no NOMNIEKA piedzīt līgumsodu 0,1% apmērā no gada nomas maksas apmēra par katru kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% no gada nomas maksas apmēra.

8. Citi noteikumi.

8.1. Nomas attiecības ir saistošas arī Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.

8.2. Līgumam beidzoties, Zemesgabals jāatbrīvo un jāatstāj cik iespējams labā stāvoklī, kas atbilst sakārtotas vides prasībām.

8.3. Visi paziņojumi Līguma sakarā nosūtāmi uz zemāk minētajām Pušu pasta adresēm vai elektroniskajām pasta adresēm, un visi paziņojumi tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi vai pa faksu ar saņemšanas apstiprinājumu, vai 2. (otrajā) darba dienā pēc tā nosūtīšanas, ja paziņojums sūtīts pa elektronisko pastu, vai 8. (astotajā) dienā pēc tam, kad tas

reģistrēts IZNOMĀTĀJA/NOMNIEKA lietvedībā kā nosūtamais dokuments un tas nodots pastā nosūtīšanai Latvijas Republikas teritorijā. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus katra Puse apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

8.4. Domstarpības un strīdi, kas rodas starp Pusēm un attiecas uz Līguma izpildi, tiek risinātas sarunu ceļā, bet, ja Puses nepanāk vienošanos – tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

8.5. Šis Līgums kopā ar pielikumu, kā arī visas Līguma izmaiņas, kuras būs neatņemama Līguma sastāvdaļa, ietver visas Pušu vienošanās par Līguma priekšmetu un aizstāj visas iepriekšējās rakstiskās un mutiskās vienošanās un pārrunas starp tām.”

2. *Pārrēķins tiks veikts 15 dienu laikā no vienošanās spēkā stāšanās brīža.*

3. *Vienošanās ir 1995.gada 03.maija līguma par zemesgabala Imantas-1, Bauskas novadā (tagad – Rudzu ielā 14, Bauskā, Bauskas novadā) nomu neatņemama sastāvdaļa, tā sagatavota latviešu valodā uz sešām lapām, neskaitot pielikumu, elektroniska dokumenta formā, kas parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.*

9. Pušu paraksti un rekvizīti:

IZNOMĀTĀJS:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Talejas ielā 1, Rīgā, LV-1026

Tālr.80002000, e-pasts: vni@vni.lv

PVN maksātāja reģ.Nr.LV40003294758

AS „SEB banka”, UNLALV2X

Konta Nr.LV22UNLA00 02200609436

NOMNIEKS:

Biedrība, Latvijas SOS-bērnu ciematu

asociācija

Zemitāna laukums 5, Rīga, LV-1006

Tālr.67378353

E-pasts:

birojs@sosbca.lv

Valdes loceklis

(*paraksts)

Direktore

(*paraksts)

(A.Vārna)

(I.Paleja)

Pielikumā: Vienošanās par zemes lietošanas kārtību 2023/4.18/76, uz 1 lp.

Piezīme: Līguma sastādīšanai izmantota informācija, kas iegūta no attiecīgajiem valsts reģistriem un informācija, ko sniedzis pats NOMNIEKS.

***DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU, KAS SATUR LAIKA ZĪMOGU.**

***DOKUMENTA PARAKSTĪŠANAS DATUMS IR PĒDĒJĀ PARAKSTĪTĀJA LAIKA ZĪMOGA DATUMS.**

VIENOŠANĀS PAR ZEMES LIETOŠANAS KĀRTĪBU 2023/4.18/76

Vienošanas parakstīšanas datums ir pēdējā
pievienotā droša elektroniskā paraksta un tā laika
zīmoga datums

Biedrība Latvijas SOS – bērnu ciemata asociācija, reģistrācijas Nr. 40008029381, juridiskā adrese: Rīga, Zemitāna laukums 5, LV-1006, kuru uz statūtu pamata pārstāv valdes locekle Ilze Paleja (turpmāk - Biedrība), un

Bauskas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90009116223, adrese: Bauskas novads, Bauska, Uzvaras iela 1, LV-3901, tās priekšsēdētāja Aivara Okmaņa personā, kurš rīkojas saskaņā ar Bauskas novada domes 2021.gada 1.jūlija saistošajiem noteikumiem Nr.1 „Bauskas novada pašvaldības nolikums”, (turpmāk – Pašvaldība),

Biedrība un Pašvaldība turpmāk kopā saukti – Puses, atsevišķi – Puse,

- A. ņemot vērā, ka Puses ir vienojušās par Finanšu ministrijai piederošā zemes gabala Imantas -1 (zemes vienības kadastra apzīmējums 4068 003 0009), adrese: “Imantas 1”, Īslīces pagasts, Bauskas novads (Rudzu iela 14, Bauska, Bauskas novads) lietošanas sadalījumu atbilstoši starp Pusēm noslēgtā Pirkuma līguma 1.pielikumā pievienotajai Ēku (būvju) uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala apsaimniekošanas skicei (turpmāk - Skice);
- B. izpildot starp pusēm noslēgtā Pirkuma līguma 3.6.punkta noteikumus;
noslēdz šādu Vienošanos par zemes lietošanas kārtību (turpmāk – Vienošanas):

1. Puses vienojas par šādu zemes gabala ar kadastra numuru 40680030009, kas atrodas Rudzu ielā 14, Bauskā, Bauskas nov. (turpmāk - Zemes gabals), lietošanas sadalījumu:
 - 1.1. Pašvaldībai piederošās ēkas ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0009 001, kas atrodas Rudzu ielā 14A, Bauskā, Bauskas novadā, uzturēšanai nepieciešamais zemes gabals 0,5 h platībā no kopējā Zemes gabala saskaņā ar Skici atrodas Pašvaldības faktiskajā valdījumā, lietošanā un apsaimniekošanā (turpmāk - Pašvaldības zemes gabals);
 - 1.2. Pārējais zemes gabals 2,9 h platībā no kopējā Zemes gabala saskaņā ar Skici atrodas Biedrības faktiskajā valdījumā, lietošanā un apsaimniekošanā (turpmāk - Biedrības zemes gabals).
2. Puses apliecina, ka Vienošanas 1.punktā noteikto Zemes gabala lietošanas sadalījumu atzīst par pareizu un atbilstošu Pušu gribai, kā arī Puses atsakās nākotnē izvirzīt viena pret otru jebkādas pretenzijas par šajā Vienošanas noteikto Zemes gabala lietošanas kārtību.
3. Puses vienojas, ka saskaņā ar Vienošanas 1.punktā noteikto Zemes gabala lietošanas sadalījumu, katra no Pusēm par saviem līdzekļiem valdīs, lietos, uzturēs, izmantos un apsaimniekos tās lietošanā nodoto Zemes gabala daļu tādā apmērā un kārtībā, kādā katra no Pusēm uzskatīs par nepieciešamu un iespējamu neatkarīgi no otras Puses gribas, ievērojot spēkā esošo normatīvo aktu prasības.
4. Pusēm ir tiesības izmantot viņu atsevišķā lietošanā esošo Zemes gabala daļu atbilstoši saviem mērķiem, t.sk. tām nav nepieciešams savstarpēji saskaņot un/vai lūgt otras Puses piekrišanu būvniecības darbu veikšanai atsevišķā lietošanā esošajā Zemes gabala daļā.
5. Puses katra savu atsevišķā lietošanā esošo Zemes gabala daļu izmanto tā, lai nedz tieši, nedz netieši netraucētu otru Pusi tās atsevišķā lietošanā esošā Zemes gabala daļas lietošanu.
6. Ņemot vērā, ka Zemes gabals un uz tā esošās ēkas un infrastruktūra tiek izmantota pakalpojumu bērniem nodrošināšanai, Puses, lai nodrošinātu bērnu drošību teritorijā, vienojas par šādu transportlīdzekļu kustības, apstāšanās un stāvēšanas kārtību Zemes gabalā:
 - 6.1. Pašvaldības pirmsskolas izglītības iestādes “Saulespuķe” darbinieki, pakalpojuma sniedzēji ir tiesīgi novietot automašīnas atbilstoši Vienošanas pielikumā pievienotajai shēmai;
 - 6.2. Pašvaldības pirmsskolas izglītības iestādes “Saulespuķe” apmeklētāju un pirmsskolas izglītības iestādes audzēkņu vecāku transportlīdzekļu novietošana ir atļauta tikai Pašvaldības zemes gabala robežās,
 - 6.3. Biedrības darbinieku, pakalpojuma sniedzēju un apmeklētāju transportlīdzekļu novietošana ir atļauta tikai Biedrības zemes gabala robežās.
7. Puses apņemas izvērtēt un nepieciešamības gadījumā nodrošināt papildus ceļa zīmju izvietošanu Puses lietošanā esošajā Zemes gabala daļā.

8. Puses apņemas iepazīstināt savus darbiniekus un apmeklētājus ar Vienošanās pielikumā noteikto transportlīdzekļu novietošanas shēmu un kārtību, kā arī nodrošināt šīs kārtības ievērošanas uzraudzību un pārkāpumu efektīvu novēršanu.
9. Puses ir savstarpēji atbildīgas par otram Pusei nodarītajiem zaudējumiem, ja tie radušies vienas Puses darbības vai bezdarbības, kā arī rupjas neuzmanības, ļaunā nolūkā izdarīto darbību vai nolaidības rezultātā.
10. Šī Vienošanās stājas spēkā tās abpusējas parakstīšanas brīdī un tās noteikumi ir piemērojami no dienas, kad Pašvaldības īpašuma tiesības uz ēku ar kadastra apzīmējumu 40680030009001, kas atrodas Rudzu ielā 14A, Bauskā, Bauskas nov., ir nostiprinātas zemesgrāmatā.
11. Vienošanās ir saistoša Pusēm, Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem un pilnvarotajām personām.
12. Vienošanās var tikt grozīta vai papildināta tikai ar Pušu rakstisku vienošanos, kas tiek noformēta Vienošanās pielikuma veidā, un pēc abpusējas parakstīšanas kļūst par Vienošanās neatņemamu sastāvdaļu.
13. Puses var izbeigt Vienošanos par to savstarpēji rakstveidā vienojoties.
14. Jebkuri strīdi, nesaprašanās vai prasības, kas izriet no vai ir saistībā ar šo Vienošanos, vai arī tās pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību vispirms tiek risināti Pušu savstarpējās sarunās. Ja sarunas strīdus neatrisina, tie tiek nodoti izšķiršanai Latvijas Republikas tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.
15. Savstarpējās Pušu attiecības, kas netika paredzētas šajā Vienošanās, ir regulējamas saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīviem aktiem.
16. Vienošanās ir sagatavota uz divām lappusēm un elektroniski parakstīta ar drošu elektronisko parakstu, kas satur laika zīmogu. Vienošanās abpusējas parakstīšanas datums ir pēdējā parakstītāja pievienotā laika zīmoga datums un laiks. Pusēm ir pieejama abu Pušu parakstīta Vienošanās elektroniskā formātā. Vienošanās ir pievienots viens pielikums.

Biedrība**Biedrība Latvijas SOS – bērnu ciemata asociācija**

Reģ.Nr. 40008029381

Adrese: Zemitāna laukums 5, Rīga, LV-1006

valdes locekle

*Ilze Paleja

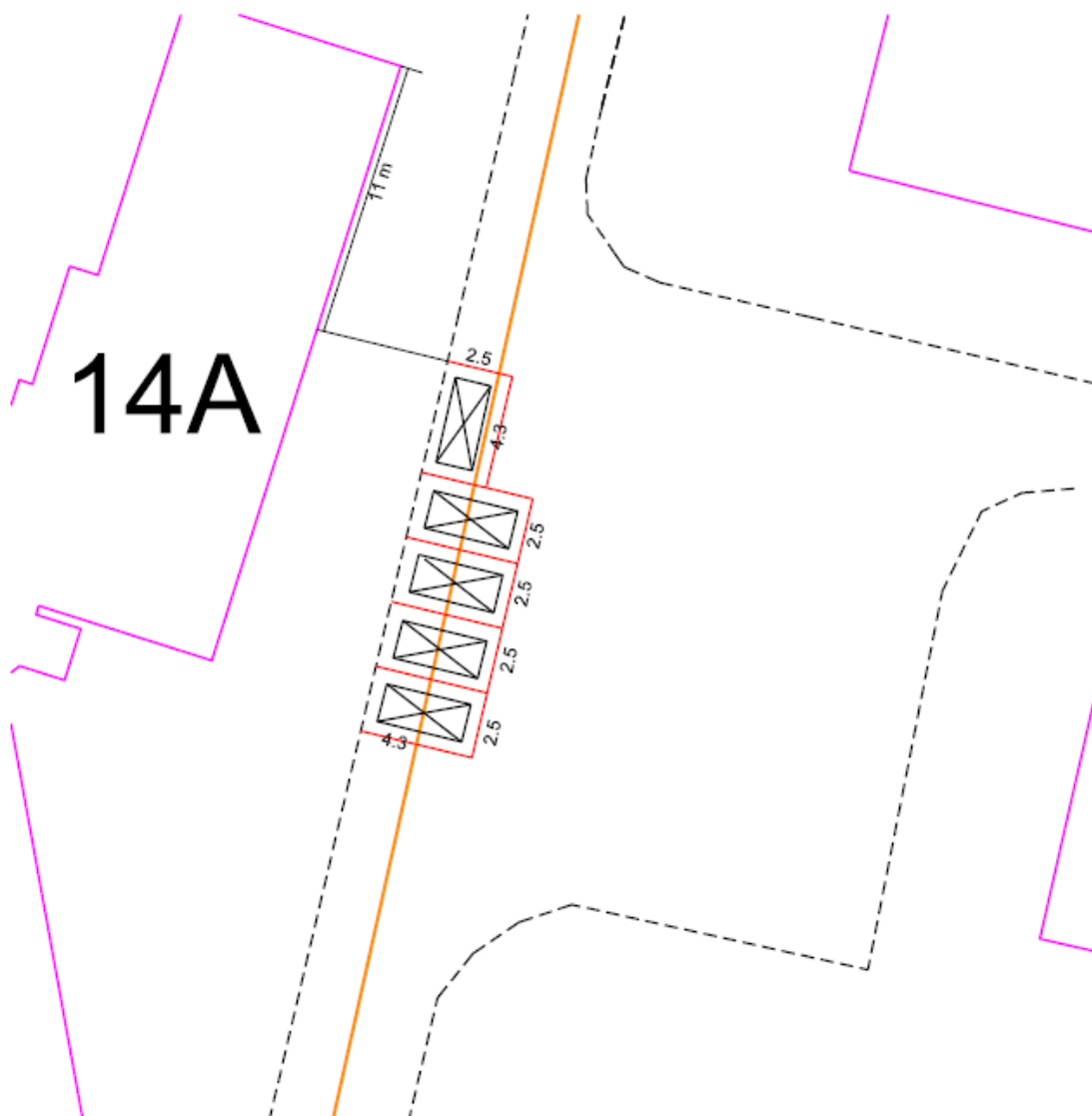
Pašvaldība**Bauskas novada pašvaldība**

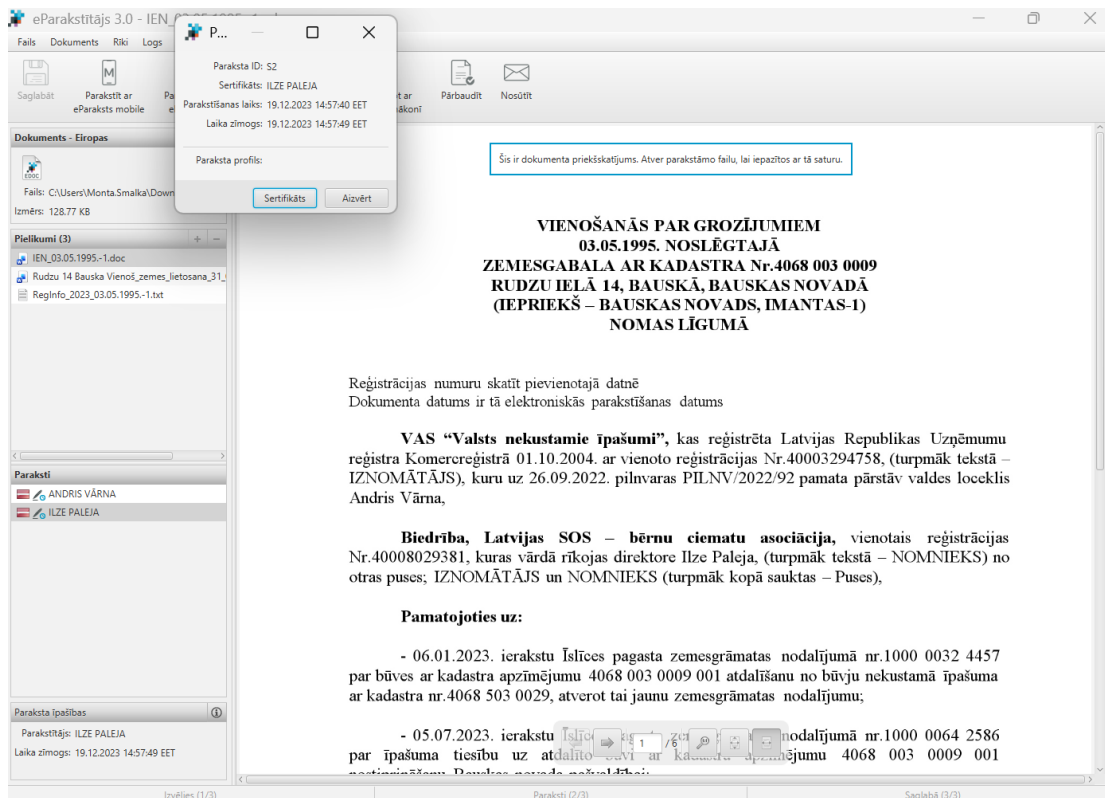
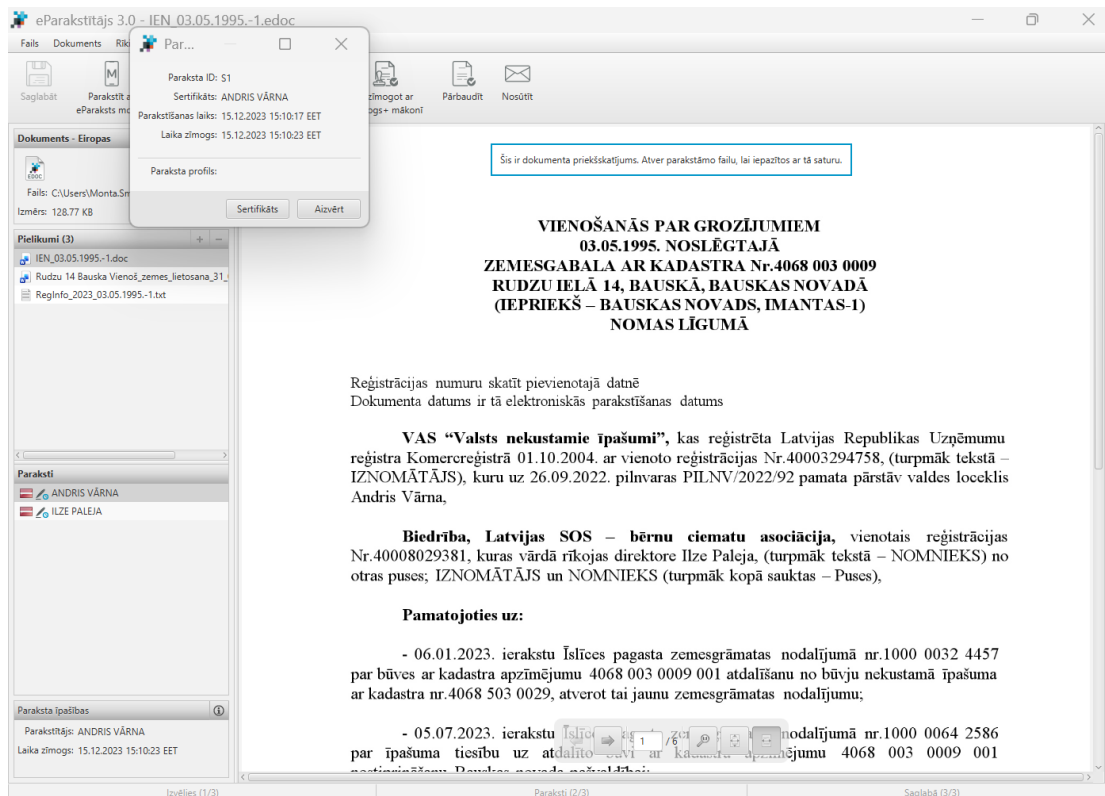
Reģ.Nr.90009116223

Adrese: Uzvaras iela 1, Bauska, Bauskas nov.,
LV-3901

priekšsēdētājs

*Aivars Okmanis





**ZEMESGABALA
RUDZU IELĀ 14, BAUSKĀ, BAUSKAS NOVADĀ
KADASTRA NR.4068 003 0009, DAĻAS
NOMAS LĪGUMS**

1. Puses.

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 01.10.2004. ar vienoto reģistrācijas Nr.40003294758, (turpmāk tekstā – **IZNOMĀTĀJS**), kuru uz 26.09.2022. pilnvaras PILNV/2022/92 pamata pārstāv valdes loceklis Andris Vārna,

Bauskas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90009116223, tās priekšsēdētāja Aivara Okmaņa personā, kurš rīkojas saskaņā ar Bauskas novada domes 2023.gada 29.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.9 „Bauskas novada pašvaldības nolikums”, (turpmāk tekstā – **NOMNIEKS**) no otras puses; **IZNOMĀTĀJS** un **NOMNIEKS** (turpmāk kopā sauktas – **Puses**),

Pamatojoties uz:

- 06.01.2023. ierakstu Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā nr.1000 0032 4457 par būves ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0009 001 atdalīšanu no būvju nekustamā īpašuma ar kadastra nr.4068 503 0029, atverot tai jaunu zemesgrāmatas nodaļījumu;

- 31.05.2023. vienošanos par zemes lietošanas kārtību 2023/4.18/76, kas noslēgta starp Biedrību Latvijas SOS – bērnu ciemata asociācija un Bauskas novada pašvaldību;

- likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punktu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 01.01.2017.), kas noteica, ka par patstāvīgu īpašuma objektu ir uzskatāmas tādas ēkas (būves), kuras 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. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums,

- likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 33.pantu, kas noteic, ka līdz 01.01.2017. noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības 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 01.01.2017.,

bez maldības, viltus vai spaidiem, slēdz šāda satura līgumu (turpmāk – **Līgums**):

2. Līguma priekšmets.

2. 1. **IZNOMĀTĀJS** nodod un **NOMNIEKS** pieņem lietošanā par maksu valstij piederošo zemesgabala 3,4 ha platībā (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 4068 003 0009) Rudzu ielā 14, Bauskā, Bauskas novadā (turpmāk tekstā – **Zemesgabals**) daļu 0,5 ha (turpmāk – **Zemesgabala daļa**), kuras platība atbilst 5/34 daļām no **Zemesgabala**, **NOMNIEKAM** piederošu, zemes nomas līguma laikā uzceltu ēku uzturēšanai un apsaimniekošanai

Zemesgabala lietošanas mērķis – ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve.

Izmomātās Zemesgabala daļas robežas saskaņā ar starp NOMNIEKU un Biedrību Latvijas SOS – bērnu ciematu asociāciju 31.05.2023. noslēgto vienošanos par zemes lietošanas kārtību 2023/4.18/76, kas ir šīs vienošanās pielikums Nr.1., dabā NOMNIEKAM ir zināmas.

2.2. Saskaņā ar starp Finanšu ministriju un VNĪ 18.03.2020. noslēgto Nekustamā īpašuma portfeļa pārvaldīšanas līgumu Nr. IEN/2020/364 Zemesgabals nodots IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā.

Īpašuma tiesības Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā uz Zemesgabalu nostiprinātas Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.26, lēmuma datums: 15.12.1994.

2.3. Uz Zemesgabala daļas atrodas NOMNIEKAM piederošs būvju nekustamais īpašums Rudzu ielā 14, Bauskā, Bauskas novadā, nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.4068 503 0036, kura sastāvā ietilpst viena būve ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0009 001, kas ar 06.01.2023. Zemgales rajona tiesas lēmumu atdalīta no nekustamā īpašuma ar kadastra nr.4068 503 0029. Īpašuma tiesības NOMNIEKAM 05.07.2023. nostiprinātas Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0064 2586, pamatojoties uz 31.05.2023. pirkuma līgumu Nr.2023/4.18/75, starp NOMNIEKU kā pircēju un Latvijas SOS – bērnu ciematu asociācija kā pārdevēju, kas būvniecību uz Zemesgabala veikusi, pamatojoties uz 03.05.1999. noslēgtā zemes nomas līguma pamata.

Saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 33.pantu un ievērojot 14.panta pirmās daļas 5.punktu, kas izslēgts no 01.01.2017., NOMNIEKA īpašuma tiesības uz ēkām, kas uzbūvētas uz Zemesgabala, ir spēkā zemes nomas līguma darbības laikā.

3. Līguma termiņš.

3.1. Līgums stājas spēkā pēc tā abpusējas parakstīšanas un reģistrēšanas IZNOMĀTĀJA lietvedībā, un tas ir spēkā līdz 02.05.2094., kad Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas Līguma saistības; kopējais termiņš zemes nomas attiecībā, uz kuru pamata sākotnēji tika veikta visu uz Zemesgabala esošo ēku būvniecība, saskaņā ar 03.05.1999. noslēgto līgumu starp IZNOMĀTĀJU un SOS – KINDERDORF INTERNATIONAL, ir 99 (deviņdesmit deviņi) gadi.

3.2. NOMNIEKAM nav tiesību uz Līguma termiņa pagarināšanu.

4. IZNOMĀTĀJA tiesības un pienākumi.

4.1. IZNOMĀTĀJS apņemas Līguma darbības laikā nepasliktināt NOMNIEKA zemes lietošanas tiesības uz Zemesgabalu (daļu), izņemot šā Līguma 5.3.punktā minētajā gadījumā.

4.2. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības kontrolēt, vai Zemesgabals/Zemesgabala daļa tiek izmantota atbilstoši Līguma noteikumiem.

4.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības prasīt NOMNIEKAM nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma noteikumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.

4.4. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības:

4.4.1. Līguma izpildes nodrošināšanas nolūkā veikt NOMNIEKA personas datu apstrādi (tajā skaitā reģistrāciju, izmantošanu, aplūkošanu, glabāšanu, dzēšanu);

4.4.2. Ar Līgumā minēto NOMNIEKA saistību nepildīšanu saistīta NOMNIEKA parāda (tajā skaitā līgumsoda un nokavējuma procentu) piedziņas nolūkā:

4.4.2.1. normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā nodot parāda piedziņas tiesības, tajā skaitā ar parādu saistītus NOMNIEKA personas datus, licencētam parādu piedziņas uzņēmumam vai iesniegt tiesā prasību par parāda un visu tiesāšanās izdevumu piedziņu;

4.4.2.2. normatīvajos aktos noteiktā kārtībā sniegt un ievietot informāciju par NOMNIEKA parādu un NOMNIEKU, tajā skaitā NOMNIEKA personas

datos, normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā reģistrētās parādnieku un kredītvēstures datu bāzēs, kredītinformācijas birojiem.

4.5. IZNOMĀTĀJAM ir pienākums saistībā ar Līguma izpildi nodrošināt tā rīcībā esošo NOMNIEKA personas datu apstrādi, ievērojot normatīvo aktu prasības.

4.6. IZNOMĀTĀJS neatlīdzina NOMNIEKA veiktos nepieciešamos un derīgos izdevumus būvju īpašumā un Zemesgabalā.

5. NOMNIEKA tiesības un pienākumi.

5.1. NOMNIEKAM jāpilda normatīvie akti par zemes lietošanu, aizsardzību, sakopšanu un uzturēšanu kārtībā, t.sk. atbilstoši vietējās pašvaldības saistošajiem noteikumiem jāveic Zemesgabalam pieguļošās teritorijas (publiskā lietošanā esošās gājēju ietves, izņemot sabiedriskā transporta pieturvietas, grāvjus, caurtekas vai zālienu līdz brauktuves malai) kopšana.

5.2. NOMNIEKAM jāmaksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksa un nekustamā īpašuma nodoklis (attiecinājamai pašvaldībai, kamēr tā par nodokļa maksātāju nav notikusi IZNOMĀTĀJU) par Zemesgabala daļu Līgumā noteiktajos termiņos un apjomos. Papildus jāmaksā nodokļi, ar kuriem šī Līguma darbības laikā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā tiek aplikti veicamie maksājumi.

5.3. NOMNIEKAM jāievēro Zemesgabala/Zemesgabala daļas lietošanas apgrūtinājumus, t.sk. kuras nosaka normatīvie akti, kuras pieņēmušas kompetentās iestādes. Jauni apgrūtinājumi un/vai servitūti tiek ierakstīti zemesgrāmatā un Valsts zemes dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā bez saskaņošanas ar NOMNIEKU.

5.4. NOMNIEKS ar savu darbību nedrīkst aizskart citu zemes lietotāju un iedzīvotāju likumīgās intereses.

5.5. NOMNIEKS atlīdzina zaudējumus un/vai novērš kaitējuma sekas, kas nodarītas citiem zemes lietotājiem, sabiedrībai vai dabai.

5.6. NOMNIEKAM ir pienākums 30 (trīsdesmit) dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas reģistrēt šo Līgumu zemesgrāmatā. NOMNIEKS sedz visus ar to saistītos izdevumus.

5.7. Līguma termiņam beidzoties vai Līguma izbeigšanas gadījumā pirms Līguma 3.1.punktā norādītā termiņa beigām NOMNIEKS 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā iesniedz IZNOMĀTĀJAM:

5.7.1. notariāli apliecinātu nostiprinājuma lūgumu par īpašuma tiesību nostiprināšanu valstij Finanšu ministrijas personā uz Līguma 2.3.punktā minēto apbūvi un sedz ar to saistītās izmaksas.

5.7.2. notariāli apliecinātu nostiprinājuma lūgumu par nomas tiesību dzēšanu un sedz ar to saistītās izmaksas.

5.7.3. Ja NOMNIEKS 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā IZNOMĀTĀJAM neiesniedz 5.7.1. un 5.7.2.apakšpunktā minētos nostiprinājuma lūgumus jaunas tiesības nostiprināšanai un zemesgrāmatā nostiprināto nomas tiesību dzēšanai, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības no NOMNIEKA piedzīt līgumsodu 0,1% apmērā no gada nomas maksas apmēra par katru kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% no gada nomas maksas apmēra.

5.7.4. Ja NOMNIEKS nav izpildījis 5.7.1.apakšpunktā noteikto pienākumu, Līguma 2.3.punktā minētā apbūve nākamajā dienā pēc Līguma izbeigšanās uzskatāms par nodotu īpašumā valstij Finanšu ministrijas personā bez atlīdzības un IZNOMĀTĀJAM pārvaldīšanā, kas tiesīgs izmantot apbūvi pēc saviem ieskatiem, t.sk. NOMNIEKS piekrīt, ka NOMNIEKA un trešo personu kustamā manta, kas atradīsies uz Zemesgabala vai būvē, tiek atzīta par atmestu mantu, un IZNOMĀTĀJS tiesīgs pārņemt to savā īpašumā un rīkoties ar to pēc saviem ieskatiem.

5.8. NOMNIEKS nav tiesīgs nodot Zemesgabala lietošanas tiesības trešajai personai.

5.9. Jauna būvniecība uz Zemesgabala nav atļauta, izņemot tos gadījumus, ja NOMNIEKS veic būvdarbus uz Zemesgabala esošajā būvē, kas ir ierakstītas zemesgrāmatā uz NOMNIEKA vārda, lai to pārbūvētu, atjaunotu, restaurētu, iekonservētu vai nojauktu.

NOMNIEKA plānotajai būvniecības iecerei nav nepieciešams saskaņojums ar IZNOMĀTĀJU, ja ir veicama ēkas vai telpu grupas restaurācija, atjaunošana, pārbūve, neveicot apjoma izmaiņas vai lietošanas veida maiņu, vienkāršotās fasādes atjaunošana, atjaunošana vai vienkāršota atjaunošana bez lietošanas veida maiņas.

5.10. NOMNIEKAM aizliegts Līguma 2.3.punktā minēto apbūvi atsavināt vai dāvināt trešajai personai bez IZNOMĀTĀJA rakstiskas piekrišanas.

5.11. NOMNIEKAM ir tiesības apgrūtināt, t.sk. ar hipotēku, sev piederošo Līguma 2.3.punktā minēto apbūvi tikai ar IZNOMĀTĀJA rakstisku piekrišanu.

5.12. Ja NOMNIEKAM pamatota iemesla dēļ ir nepieciešama Zemesgabala sadale un tā ir iespējama, ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumus, tad NOMNIEKAM ir pienākums segt visus izdevumus, kas saistīti ar Zemesgabala kadastrālo uzmērīšanu un tā pārreģistrāciju zemesgrāmatā.

6. Maksājumi.

6.1. Par Zemesgabala daļas lietošanu **sākot ar 05.07.2023.** NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu 1,5% gadā no Zemesgabala daļas kadastrālās vērtības.

Nekustamā īpašuma nodokli NOMNIEKS maksā attiecīgajai pašvaldībai.

Zemesgabala kadastrālā vērtība ir 26425 EUR, attiecīgi Zemesgabala daļas kadastrālā vērtība ir 3886,03 EUR, tātad NOMNIEKS maksā IZNOMĀTĀJAM nomas maksu **14,57 EUR** (četrpadsmit euro un 57 centi) **ceturksnī.**

6.2. IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS vienojas, ka IZNOMĀTĀJS ir tiesīgs pārskatīt maksājumus gadījumos, ja:

- Latvijas Republikas normatīvie akti paredzēs citu zemes nomas maksas apmēru un (vai) nomas maksas aprēķināšanas kārtību,

- Līguma darbības laikā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīviem aktiem tiek no jauna ieviesti un/vai palielināti nodokļi, nodevas, ar nodokli apliekamais objekts un/vai tā vērtība,

- mainās Zemesgabala kadastrālā vērtība,

- mainās nekustamā īpašuma (Zemesgabala) nodokļa likme,

rakstiski paziņojot NOMNIEKAM par attiecīgo maksājumu apmēra izmaiņām. NOMNIEKS apņemas maksāt maksājumus saskaņā ar IZNOMĀTĀJA rakstisko paziņojumu, bez papildus rakstiskas vienošanās pie šī Līguma. Izmaiņas maksājumu apmērā stājas spēkā ar dienu, kāda noteikta attiecīgajos normatīvajos aktos un/vai ar datumu, kad mainījusies nekustamā īpašuma (Zemesgabala) nodokļa likme un/vai Zemesgabala kadastrālā vērtība.

6.3. Līguma 6.1.punktā noteikto maksājumu par Zemesgabala daļas lietošanu saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu ieskaitīt IZNOMĀTĀJA AS „SEB banka” norēķinu kontā Nr.LV22UNLA0002200609436 vai citā IZNOMĀTĀJA rēķinā norādītajā norēķinu kontā, katru ceturksni ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša pēdējam datumam.

Ja NOMNIEKS no IZNOMĀTĀJA 10 (desmit) darba dienas pirms Līgumā noteiktā maksājumu termiņa iestāšanās dienas nav saņēmis IZNOMĀTĀJA rēķinu, NOMNIEKAM ir pienākums par to informēt IZNOMĀTĀJU, lai tas sagatavotu atkārtotu rēķinu maksājumu veikšanai, ievērojot Līgumā noteiktos termiņus.

Puses vienojas, gadījumā, ja NOMNIEKS Līgumā ir norādījis savu elektroniskā pasta adresi, IZNOMĀTĀJS NOMNIEKAM paredzētos rēķinus sagatavo elektroniski un nosūta uz NOMNIEKA norādīto elektroniskā pasta adresi.

6.4. Maksu par periodu no dienas, kad NOMNIEKAM zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz būvi, t.i., no 05.07.2023. līdz Līguma spēkā stāšanās dienai un par pirmo

nepilno ceturksni saskaņā ar IZNOMĀTĀJA izrakstītu rēķinu iemaksāt 30 (trīsdesmit) dienu laikā no Līguma spēkā stāšanās dienas.

6.4. Par Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem NOMNIEKS maksā nokavējuma procentus 0,1% no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu. Nokavējuma procentu samaksa neatbrīvo NOMNIEKU no Līguma saistību izpildes.

7. Līguma izbeigšana.

7.1. Līgums beidzas ar termiņa notecējumu pēc tam, kad Puses pēc Līguma termiņa notecējuma ir pilnībā izpildījušas Līguma saistības.

7.2. NOMNIEKAM ir tiesības pieprasīt Līguma izbeigšanu pirms termiņa, brīdinot par to IZNOMĀTĀJU 2 (divus) mēnešus iepriekš.

7.3. IZNOMĀTĀJAM ir tiesības, vienu mēnesi iepriekš brīdinot, vienpusēji izbeigt Līgumu, neatlīdzinot NOMNIEKAM zaudējumus, gadījumā, ja NOMNIEKS nemaksā maksu par Zemesgabala daļas lietošanu Līgumā noteiktajos apmēros un termiņos, un nomas maksas parāds ir vairāk par 3 (trīs) mēnešiem.

7.4. Līgums uzskatāms par izbeigtu, ja NOMNIEKS zaudē īpašuma tiesības uz Līguma 2.3.punktā minēto apbūvi. NOMNIEKAM ir pienākums 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā informēt IZNOMĀTĀJU par īpašuma tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3.punktā minēto apbūvi.

Ja NOMNIEKS 15 (piecpadsmit) darba dienu laikā neinformē IZNOMĀTĀJU par īpašuma tiesību izbeigšanos uz Līguma 2.3.punktā minēto būvi, IZNOMĀTĀJAM ir tiesības no NOMNIEKA piedzīt līgumsodu 0,1% apmērā no gada nomas maksas apmēra par katru kavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% no gada nomas maksas apmēra.

7.5. Līgums uzskatāms par izbeigtu, ja NOMNIEKS normatīvos aktos noteiktā kārtībā pēc Zemesgabala sadales iegūst īpašuma tiesības uz iznomāto Zemesgabala daļu.

8. Citi noteikumi.

8.1. Nomas attiecības ir saistošas arī Pušu tiesību un saistību pārņēmējiem.

8.2. Līgumam beidzoties, Zemesgabals jāatbrīvo un jāatstāj cik iespējams labā stāvoklī, kas atbilst sakārtotas vides prasībām.

8.3. Visi paziņojumi Līguma sakarā nosūtāmi uz zemāk minētajām Pušu pasta adresēm vai elektroniskajām pasta adresēm, un visi paziņojumi tiek uzskatīti par saņemtiem, kad nogādāti personīgi vai pa faksu ar saņemšanas apstiprinājumu, vai 2. (otrajā) darba dienā pēc tā nosūtīšanas, ja paziņojums sūtīts pa elektronisko pastu, vai 8. (astotajā) dienā pēc tam, kad tas reģistrēts IZNOMĀTĀJA/NOMNIEKA lietvedībā kā nosūtamais dokuments un tas nodots pastā nosūtīšanai Latvijas Republikas teritorijā. Mainot savu nosaukumu, adresi vai citus rekvizītus katra Puse apņemas 5 (piecu) darba dienu laikā paziņot otrai Pusei par izmaiņām.

8.4. Domstarpības un strīdi, kas rodas starp Pusēm un attiecas uz Līguma izpildi, tiek risinātas sarunu ceļā, bet, ja Puses nepadod vienošanos – tiesā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

8.5. Šis Līgums kopā ar pielikumu, kā arī visas Līguma izmaiņas, kuras būs neatņemama Līguma sastāvdaļa, ietver visas Pušu vienošanās par Līguma priekšmetu un aizstāj visas iepriekšējās rakstiskās un mutiskās vienošanās un pārrunas starp tām.

8.6. Līgums ir sagatavots latviešu valodā uz 6 (sešām) lapām, neskaitot pielikumu, elektroniska dokumenta formā, kas parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

9. Pušu paraksti un rekvizīti:

IZNOMĀTĀJS:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
Talejas ielā 1, Rīgā, LV-1026
Tālr.80002000, e-pasts: vni@vni.lv
PVN maksātāja reģ.Nr.LV40003294758
AS „SEB banka”, UNLALV2X
Konta Nr.LV22UNLA00 02200609436

Valdes loceklis

(*paraksts)

(A.Vārna)

NOMNIEKS:

Bauskas novada pašvaldība
Uzvaras iela 1, Bauska,
Bauskas novads, LV-3901
Tālr.67378353
E-pasts: eAdrese
pasts@bauskasnovads.lv

Priekšsēdētājs

(*paraksts)

(A.Okmanis)

Pielikumā: Vienošanās par zemes lietošanas kārtību 2023/4.18/76, uz 1 lp.

Piezīme: Līguma sastādīšanai izmantota informācija, kas iegūta no attiecīgajiem valsts reģistriem un informācija, ko sniedzis pats NOMNIEKS.

*DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU,
KAS SATUR LAIKA ZĪMOGU.

*DOKUMENTA PARAKSTĪŠANAS DATUMS IR PĒDĒJĀ PARAKSTĪTĀJA LAIKA ZĪMOGA
DATUMS.

eParakstītājs

Paraksts

Paraksta ID: S1
Sertifikāts: ANDRIS VĀRNA
Parakstīšanas laiks: 21.12.2023 13:23:54 EET
Laika zīmogs: 21.12.2023 13:24:06 EET (kvalificēts)

Paraksta profils: Kvalificēts paraksts
Juridiskais pamatojums: Pielīdzināms pašrocīgām parakstam

Sertifikāts Aizvērt

Dokuments - Eiropas

Fails: C:\Users\Monta...
Izmērs: 131.70 KB

Pielikumi (3)

RegInfo_2023_2772.doc
Rudzu 14 Bauska Vienot_zemes_lietosana_31_05
RegInfo_2023_2772.txt

Paraksti

ANDRIS VĀRNA
AIVARS OKMANIS

Paraksta īpašības

Parakstītājs: ANDRIS VĀRNA
Paraksta profils: Kvalificēts paraksts
Laika zīmogs: 21.12.2023 13:24:06 EET (kvalificēts)

Izvēlies (1/3)

Paraksts

Šis ir dokumenta priekšskatījums. Atver parakstāmo failu, lai iepazītos ar tā saturu.

**ZEMESGABALA
RUDZU IELĀ 14, BAUSKĀ, BAUSKAS NOVADĀ
KADASTRA NR.4068 003 0009, DAĻAS
NOMAS LĪGUMS**

1. Puses.
VAS “Valsts nekustamie īpašumi”, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 01.10.2004. ar vienoto reģistrācijas Nr.40003294758, (turpmāk tekstā – IZNOMĀTĀJS), kuru uz 26.09.2022. pilnvaras PILNV/2022/92 pamata pārstāv valdes loceklis Andris Vārna,
Bauskas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90009116223, tās priekšsēdētāja Aivara Okmaņa personā, kurš rīkojas saskaņā ar Bauskas novada domes 2023.gada 29.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.9 „Bauskas novada pašvaldības nolikums”, (turpmāk tekstā – NOMNIEKS) no otras puses; IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS (turpmāk kopā sauktas – Puses),

Pamatojoties uz:

- 06.01.2023. ierakstu Īslices pagasta zemesgrāmatas nodaļā nr.1000 0032 4457 par būves ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0009 001 atdalīšanu no būvju nekustamā īpašuma ar kadastra nr.4068 503 0029, atverot tai jaunu zemesgrāmatas nodaļā;
- 31.05.2023. vienošanos par zemes lietošanas kārtību 2023/4.18/76, kas noslēgta starp Biedrību Latvijas SOS – bērnu ciemata asociācija un Bauskas novada pašvaldību;
- likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā

14.panta pirmās daļas 5.punktu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 01.01.2022.gadam) patstāvīgu īpašuma objektu ir uzskatāmas tādas ēkas (būves), kuras uzceltas uz nomātas zemes, ja zemes nomas līgums ir

Paraksti (2/3)

Saglabā (3/3)

eParakstītājs

Paraksts

Paraksta ID: S2
Sertifikāts: AIVARS OKMANIS
Parakstīšanas laiks: 22.12.2023 12:59:38 EET
Laika zīmogs: 22.12.2023 12:59:47 EET (kvalificēts)

Paraksta profils: Kvalificēts paraksts
Juridiskais pamatojums: Pielīdzināms pašrocīgām parakstam

Sertifikāts Aizvērt

Dokuments - Eiropas

Fails: C:\Users\Monta...
Izmērs: 131.70 KB

Pielikumi (3)

RegInfo_2023_2772.doc
Rudzu 14 Bauska Vienot_zemes_lietosana_31_05
RegInfo_2023_2772.txt

Paraksti

ANDRIS VĀRNA
AIVARS OKMANIS

Paraksta īpašības

Parakstītājs: AIVARS OKMANIS
Paraksta profils: Kvalificēts paraksts
Laika zīmogs: 22.12.2023 12:59:47 EET (kvalificēts)

Izvēlies (1/3)

Paraksts

Šis ir dokumenta priekšskatījums. Atver parakstāmo failu, lai iepazītos ar tā saturu.

**ZEMESGABALA
RUDZU IELĀ 14, BAUSKĀ, BAUSKAS NOVADĀ
KADASTRA NR.4068 003 0009, DAĻAS
NOMAS LĪGUMS**

1. Puses.
VAS “Valsts nekustamie īpašumi”, kas reģistrēta Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Komercreģistrā 01.10.2004. ar vienoto reģistrācijas Nr.40003294758, (turpmāk tekstā – IZNOMĀTĀJS), kuru uz 26.09.2022. pilnvaras PILNV/2022/92 pamata pārstāv valdes loceklis Andris Vārna,
Bauskas novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90009116223, tās priekšsēdētāja Aivara Okmaņa personā, kurš rīkojas saskaņā ar Bauskas novada domes 2023.gada 29.jūnija saistošajiem noteikumiem Nr.9 „Bauskas novada pašvaldības nolikums”, (turpmāk tekstā – NOMNIEKS) no otras puses; IZNOMĀTĀJS un NOMNIEKS (turpmāk kopā sauktas – Puses),

Pamatojoties uz:

- 06.01.2023. ierakstu Īslices pagasta zemesgrāmatas nodaļā nr.1000 0032 4457 par būves ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0009 001 atdalīšanu no būvju nekustamā īpašuma ar kadastra nr.4068 503 0029, atverot tai jaunu zemesgrāmatas nodaļā;
- 31.05.2023. vienošanos par zemes lietošanas kārtību 2023/4.18/76, kas noslēgta starp Biedrību Latvijas SOS – bērnu ciemata asociācija un Bauskas novada pašvaldību;
- likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā

14.panta pirmās daļas 5.punktu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 01.01.2022.gadam) patstāvīgu īpašuma objektu ir uzskatāmas tādas ēkas (būves), kuras uzceltas uz nomātas zemes, ja zemes nomas līgums ir

Paraksti (2/3)

Saglabā (3/3)



Lietas Nr. C771000122

Lietas arhīva Nr. CA-0871-24/12

[ECLI:LV:RAT:2024:1017.C771000122.17.S](#)

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2024. gada 17. oktobrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis Normunds Riņķis,

tiesnese Ligita Gavare,

tiesnese Inese Strelča

ar tiesas sēdes sekretāri Ullu Ābolu ,

piedaloties prasītāja /Persona A/ pārstāvei zvērinātai advokātei Lāsmai Dunovskai, atbildētājas /Persona B/ un atbildētājas Luminor Bank AS pārstāvim /Persona G/,

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /Persona A/ prasībā pret /Persona B/ un Luminor Bank AS par īpašuma tiesību atzīšanu un zemesgrāmatu ierakstu veikšanu sakarā ar /Persona A/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 21. decembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] /Persona A/ cēlis tiesā prasību pret /Persona B/ un Luminor Bank AS (turpmāk – banka) par īpašuma tiesību atzīšanu un zemesgrāmatu ierakstu veikšanu, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 910., 927., 968. pantu, 994. panta pirmo daļu, 1033. panta 4. punktu, 1041. pantu, 1044. panta pirmo daļu, 1060. panta pirmo daļu, 1065. pantu, 1129.⁹ panta pirmo un otro daļu, 1278. pantu, 1306. panta pirmo daļu, 1312. panta pirmās daļas 2. punktu, 2165. pantu un 2168. panta 3. punktu, 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 5. punktu un 34. pantu, Zemesgrāmatu likuma 1. pantu, lūdz:

1) atzīt prasītāja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Adrese A/, kadastra Nr. /Kadastra numurs A/, kas sastāv no dzīvokļa Nr. /Numurs A/ 79,90 m² platībā un 799/29673 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas (turpmāk – strīdus dzīvoklis), nostiprinot prasītājam īpašuma tiesības uz minēto strīdus īpašumu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. /Nodaļījuma numurs A/;

2) atzīt prasītāja īpašuma tiesības uz 1/11 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /Adrese A/, kadastra Nr. /Kadastra numurs B/, kas sastāv no neapdzīvojamām telpām Nr. /Numurs B/ un 552/29673 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas (turpmāk – strīdus nedzīvojamās telpas), nostiprinot prasītājam īpašuma tiesības uz minēto strīdus īpašumu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. /Nodaļījuma numurs B/;

3) dzēst uz nekustamo īpašumu /Adrese A/, kadastra Nr. /Kadastra numurs A/, nostiprināto hipotēku un aizlieguma atzīmi par labu Luminor Bank AS, attiecīgi dzēšot Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījuma Nr. /Nodaļījuma numurs A/ IV daļas 1-2. iedaļas 1.1. ierakstus un II daļas 2. iedaļas 1.1. un 2.1. ierakstus, un IV daļas 3. iedaļas 1.1. ierakstu.

[1.1] Prasītājam pieder 5162/9891 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala /Adrese C/, kadastra Nr. /Kadastra numurs C/.

Uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos un zemesgrāmatā ierakstīta kā atsevišķs nekustamais īpašums ar kadastra Nr. /Kadastra numurs D/, ar adresi /Adrese A/. Ēka uzcelta uz zemes gabala, pamatojoties uz 2005. gada 5. augusta nomas līgumu starp tā brīža zemes īpašnieku /Nosaukums A/ un /Nosaukums B/.

Nomas līgums bija spēkā līdz 2015. gada 5. augustam, tā darbības termiņš netika pagarināts. /Nosaukums B/ īpašuma tiesības uz ēku zemesgrāmatā tika nostiprinātās uz zemes nomas laiku līdz 2015. gada 5. augustam.

2008. gada 8. jūlijā /Nosaukums B/, kurai tobrīd joprojām piederēja daļa no ēkas (dzīvokļi Nr. /Numurs C/., Nr. /Numurs D/. un Nr. /Numurs E/), uz pirkuma līguma pamata ieguva īpašuma tiesības uz visu zemi. Līdz tam brīdim pārējie ēkā esošie dzīvokļu īpašumi bija pārdoti, tostarp dzīvoklis Nr. /Numurs A/. Kopā ar minētajiem dzīvokļiem tika pārdotas arī 5 pazemes stāvvietas jeb 5/11 domājamās daļas no neapdzīvojamās telpas Nr. /Numurs B/ (viena stāvvietā – 1/11 domājamā daļa no neapdzīvojamās telpas Nr. /Numurs B/).

Sakarā ar zemes un ēkas sakritumu 2008. gada 8. jūlijā izbeidzās nomas līgums attiecībā uz to zemes daļu, kas piesaistīta neatsavinātajiem dzīvokļiem Nr. /Numurs C/., Nr. /Numurs D/. un Nr. /Numurs E/. Savukārt attiecībā uz pārējiem dzīvokļu īpašumiem nomas līgums un no tā izrietošās tiesības izbeidzās, iestājoties tā termiņam – 2015. gada 5. augustā.

[1.2] Pēc nomas līguma izbeigšanās ir izveidojusies likumam pretēja situācija – ēka un zeme joprojām zemesgrāmatā ir ierakstīti kā atsevišķi īpašumi un īpašuma tiesības ierakstītas dažādām personām, tomēr faktiski un juridiski ēka un zeme ir atzīstamas par vienotu īpašumu jau kopš 2015. gada 6. augusta (nākamā diena pēc nomas līguma izbeigšanās). Ēka ir kļuvusi par zemes būtisku daļu un nonākusi prasītāja īpašumā.

Tā kā atbildētājas īpašuma tiesības uz strīdus īpašumiem iegūtas uz noteiktu laiku, tās ir izbeigušās, iestājoties nomas līguma termiņam.

Prasītājs, atsaucoties uz Civillikuma 968. pantu, norādījis, ka strīdus īpašumi un pazemes stāvvietas ir ēkas, kas atrodas uz zemes, daļa, un līdz ar to nav iespējams izdalīt katru dzīvokli un pazemes stāvvietu no ēkas atsevišķi un aplūkot to tiesisko stāvokli atrauti no ēkas un arī zemes stāvokļa. Strīdus īpašumos ietilpst ne tikai konkrētā telpu grupa – dzīvoklis (pazemes stāvvietās – neapdzīvojamā telpa Nr. /Numurs B/), bet arī domājamās daļas no ēkas. Attiecīgi uz strīdu īpašumu un pazemes stāvvietu attiecas visi tiesību apgrūtinājumu ieraksti, kas veikti ēkas zemesgrāmatas nodalījumā.

[1.3] 2007. gada 14. augustā uz strīdus dzīvokļa īpašumu ir reģistrēta hipotēka, kas nodrošina prasījumu 178 000 EUR par labu bankai.

Līdz 2015. gada 5. augustam (nomas līguma termiņa beigas) zemesgrāmatās nostiprinātās hipotēkas ir izbeigušās ar nomas līguma termiņa iestāšanos. Līdz ar to hipotēka ir dzēšamaatbilstoši Civillikuma 1312. panta pirmās daļas 2. punktam, jo minētās lietu tiesības ir izbeigušās 2015. gada 6. augustā.

[2] /Persona B/ un Luminor Bank AS rakstveida paskaidrojumos prasību neatzina.

[3] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 21. decembra spriedumu prasība noraidīta.

[3.1] Lietā nav strīda, ka pamatojoties uz 2006. gada 18. aprīļa Rīgas pilsētas būvvaldes izziņu un 2005. gada 5. augusta zemes nomas līgumu, dzīvojamās mājas /Adrese A/, īpašniece bija /Nosaukums B/.

Zemesgrāmatas nodalījums Nr. /Nodalījuma numurs D/, kurā reģistrēts nekustamais īpašums /Adrese A/, kadastra Nr. /Kadastra numurs D/, atvērts 2006. gada 15. maijā, un tajā izdarīts ieraksts par īpašuma sastāvu, t.i. ēku (būvju) nekustamais īpašums, kas sastāv no dzīvojamās mājas jaunbūves, vēlāk ieraksts grozīts, norādot, ka nekustamais īpašums sastāv no dzīvojamās mājas, kura sastāv no 26 dzīvokļu īpašumiem, pamats 2007. gada 6. jūnija izziņa par nekustamā īpašuma sadalīšanu dzīvokļu īpašumos. Dzīvokļu īpašumiem atvērti atsevišķi zemesgrāmatas nodalījumi, t.sk. strīdus īpašumiem.

[3.1.1] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Nodalījuma numurs A/ redzams, ka atbildētājas īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz strīdus dzīvokli nostiprinātas 2007. gada 14. augustā, pamatojoties uz 2007. gada 17. jūlija pirkuma līgumu Nr. ĀKR17-07/2007/1. Zemesgrāmatas nodalījums Nr. /Nodalījuma numurs A/, kurā ierakstīts dzīvokļa īpašums Nr. /Numurs A/ un pie tā piederošas kopīpašuma 799/29673 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, atvērts 2007. gada 14. augustā (*lietas 1. sēj. 70.-71. lapa*).

No minētā nodalījuma IV daļas 1-2. iedaļas ieraksta Nr. 1.1 redzams, ka uz atbildētājai piederošo strīdus dzīvokli nostiprināta hipotēka par labu Luminor Bank AS. Pamats 2007. gada 4. jūlija kredīta līgums Nr. 5342/7H37, 2007. gada 4. jūlija ķīlas līgums Nr. 5342/7H37-1.

[3.1.2] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Nodalījuma numurs B/ redzams, ka atbildētājas īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz neapdzīvojamās telpas Nr. /Numurs B/ 1/11 domājamo daļu (autostāvvietā Nr. /Numurs F/) nostiprinātas 2007. gada 14. augustā, pamatojoties uz 2007. gada 17. jūlija pirkuma līgumu Nr. ĀKR17-07/2007/1 (*lietas 1. sēj. 48.-62. lapa*).

No zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Nodalījuma numurs A/ un Nr. /Nodalījuma numurs B/ neizriet, ka /Nosaukums B/ jebkad būtu ierakstīta zemesgrāmatā kā strīdus īpašumu īpašniece, kā arī nodalījumā nav ierakstu, ka īpašuma tiesības būtu aprobežotas ar noteikta termiņa iestāšanos, proti, nomas līguma termiņa beigām.

[3.2] Atbilstoši ierakstiem zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Nodalījuma numurs D/ ēka saistīta ar zemes gabalu /Adrese C/, kadastra Nr. /Kadastra numurs C/, nodalījums Nr. /Nodalījuma numurs C/, zemes īpašnieks /Nosaukums A/, īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku, t.i. līdz 2015. gada 5. augustam.

Saskaņā ar 2005. gada 5. augustā starp /Nosaukums A/ un /Nosaukums B/ noslēgto zemes nomas līgumu, /Nosaukums B/ iznomāts zemes gabals /Adrese C/, 745 m² platībā, daudzstāvu ēkas būvniecībai un ekspluatācijai. Nomas līguma termiņš noteikts uz 10 gadiem (*lietas 1. sēj. 41.-45. lapa*).

Atbilstoši ierakstiem zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /Nodalījuma numurs C/ (II daļas 1. iedaļas 32.1-33.3), pamatojoties uz 2008. gada 4. jūlijā un 2008. gada 8. jūlijā ar /Nosaukums A/ noslēgtajiem pirkuma līgumiem, 2008. gada 15. jūlijā /Nosaukums B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemes gabalu /Adrese C/ (*lietas 1. sēj. 21. lapa*).

No minētā secināms, ka ar /Nosaukums B/ īpašuma tiesību uz zemes gabalu iegūšanu 2005. gada 5. augusta zemes nomas līgums izbeidzās, ko apliecina arī ieraksti nodalījumā. Proti, no nodalījuma III daļas 1. iedaļas 3.1. ieraksta un 2. iedaļas 2.1. ieraksta, redzams, ka /Nosaukums B/ nomas tiesība, kas, pamatojoties uz 2005. gada 5. augusta zemes nomas līgumu, nostiprināta uz zemes gabalu līdz 2015. gada 5. augustam, dzēstas ar zemesgrāmatu tiesneses 2008. gada 15. jūlija lēmumu, pamatojoties uz Civillikuma 2168. pantu, sakarā ar tiesības sakritumu.

Civillikuma 2168. pants noteic, ka nomas un īres līgumi izbeidzas paši no sevis arī pirms termiņa notecējuma: [...] kad tiesības sakrīt, tas ir, kad nomnieks vai īrnieks iegūst iznomāto vai izīrēto lietu par īpašumu.

Neskatoties uz to, ka zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Nodalījuma numurs D/, kurā bija reģistrētas /Nosaukums B/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Adrese A/, II daļas 1. iedaļas 1.3. ieraksts nav dzēsts, sakarā ar tiesības sakritumu, tiesa atzina, ka /Nosaukums B/, iegūstot īpašuma tiesības uz zemes gabalu /Adrese C/, nomas tiesība un līdz ar to visi no tās izrietošie aprobežojumi attiecībā uz visām personām, izbeidzās ar tiesību sakritumu.

[3.3] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Nodalījuma numurs C/ konstatēts, ka zemes gabals /Adrese C/, ir kopīpašums un pieder 12 kopīpašniekiem, tajā skaitā, prasītājam, noteiktu domājamo daļu apmērā (*lietas 1. sēj. 18.-38. lapa*).

No minētā nodalījuma izriet, ka prasītāja īpašuma tiesības uz 14231/29673 domājamām daļām no zemes gabala zemesgrāmatā nostiprinātas 2015. gada 17. aprīlī, pamatojoties uz Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmumu civillietā Nr. C27185014.

No Tiesu informācijas sistēmas konstatēts, ka ar minēto lēmumu apstiprināts 2014. gada 25. augustā notikušās maksātnespējīgai /Nosaukums B/ piederošā nekustamā īpašuma /Adrese C/, kas sastāv no 14231/29673 domājamām daļām no visa zemes gabala /Adrese C/, ar kopējo platību 745 m², kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /Nodalījuma numurs C/, ar kadastra Nr. /Kadastra numurs C/, otrās izsoles akts Nr. 1 un nekustamais īpašums nostiprināts uz prasītāja vārda.

Ņemot vērā minēto tiesa secinājusi, ka prasītājam, ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmumu civillietā Nr. C27185014, tika nostiprinātas īpašuma tiesības tikai uz 14231/29673 domājamām daļām no visa zemes gabala /Adrese C/, ar kopējo platību 745 m², bet ne uz strīdus īpašumiem.

Tāpat no minētā nodalījuma izriet, ka prasītājam piederošo zemes gabala domājamo daļu apmērs palielinājies līdz 5162/9891 domājamām daļām, pamatojoties uz 2019. gada 18. septembra nekustamā īpašuma domājamo daļu pirkuma līgumu.

Minētās zemes gabala domājamās daļas prasītājs iegādājies no /Persona F/, kuras īpašuma tiesības uz 1255/29673 domājamām daļām no zemes gabala zemesgrāmatā nostiprinātas 2019. gada 24. septembrī, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013. gada 25. aprīļa spriedumu lietā Nr. C04453312, ar kuru nospriests ierakstīt /Persona F/ kā īpašnieci Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Nodalījuma numurs C/, dzēšot šajā daļā ierakstu par maksātnespējīgās /Nosaukums B/ īpašumtiesībām.

Ņemot vērā apstākli, ka strīdus īpašumiem atsevišķs zemesgrāmatas nodalījums tika atvērts jau 2007. gadā, nav pamata uzskatīt, ka ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmumu civillietā Nr. C27185014 un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013. gada 25. aprīļa spriedumu lietā Nr. C04453312 prasītājs īpašuma tiesības būtu ieguvis ne tikai uz attiecīgām zemesgabala domājamām daļām, bet arī strīdus īpašumiem.

Nevienā no lietā iesniegtajiem dokumentiem, tajā skaitā, zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Nodalījuma numurs C/, neizriet, ka prasītājam piederošās zemes gabala domājamās daļas būtu piesaistītas tieši strīdus nekustamiem īpašumiem.

Līdz ar to nav pamata konstatēt, ka prasītājs, iegādājoties zemes gabala domājamās daļas, faktiski būtu ieguvis tiesības uz visiem dzīvokļa īpašumiem, kuru sastāvā neietilpst dzīvojamai ēkai piesaistītā zemes gabala domājamās daļas, vai ka prasītājam būtu bijis tiesisks pamats uzskatīt, ka viņš šādas tiesības var iegūt.

[3.4] Lietā nav strīda, ka zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Nodalījuma numurs C/ nostiprinātā /Nosaukums B/ nomas tiesība uz zemes gabalu, pamatojoties uz Civillikuma 2168. pantu, tika dzēsta vēl pirms prasītāja īpašuma tiesību uz 5162/9891 domājamām daļām no zemesgabala nostiprināšanas zemesgrāmatā, pirms atbildētājas īpašuma tiesību uz strīdus īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā, kā arī pirms Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmuma civillietā Nr. C27185014 un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013. gada 25. aprīļa sprieduma lietā Nr. C04453312 pieņemšanas.

Līdz ar to nav pamata pievienoties prasītāja viedoklim, ka atbildētājam bija zināms, ka viņas īpašuma tiesības ir aprobežotas ar noteiktu termiņu, t.i. ar /Nosaukums B/ noslēgtā zemes nomas līguma termiņa beigām - 2015. gada 5. augusts.

Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 1. pantam zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība.

Ņemot vērā, ka atsavinot dzīvokļu īpašumus un reģistrējot ieguvēju īpašuma tiesības zemesgrāmatā, dzīvokļu īpašumiem atvērtajos zemesgrāmatas nodalījumos netika izdarīts ieraksts par īpašuma tiesību aprobežojumu ar noteiktu termiņu, kā arī zemes nomas līguma izbeigšanās ar tiesības sakritumu izbeidza visus no tā izrietošos aprobežojumus attiecībā uz visām personām, prasītāja arguments, ka atbildētājam, iegādājoties strīdus īpašumus 2007. gadā, bija jābūt zināmam un saprotamam, ka īpašuma tiesības būs aprobežotas ar zemes nomas līgumā noteiktā termiņa iestāšanos, ir nepamatots un pretējs zemesgrāmatu publiskās ticamības principam.

Ņemot vērā lietā konstatētos apstākļus, proti, zemes nomas tiesības izbeigšanos ar sakritumu, /Nosaukums B/ veiktu dzīvokļu īpašumu atsavinājumu un turpmākos darījumus ar dzīvokļa īpašumiem, ierakstu par īpašuma aprobežojumiem neesamību zemesgrāmatā un prasītāja īpašuma tiesību iegūšanas pamatu un izolē iegādātā īpašuma sastāvu, nav tiesiskas nozīmes prasītāja argumentiem un atsaucēm uz normatīvo aktu noteikumiem par zemes un ēkas vienotības principu un dalītā nekustamā īpašuma pieļaujamības pamatiem un tā izbeigšanos.

[3.5] Par nepamatotu tiesa atzina prasītāja viedokli par starp /Nosaukums B/ un atbildētāju noslēgto pirkuma līgumu spēkā neesību, jo atbilstoši līgumu noteikumiem tā spēkā stāšanās aprobežota ar 8.1. punkta nosacījuma iestāšanos, proti, ka līgums ir spēkā tikai un vienīgi tad, ja starp pircēju un /Nosaukums A/ ir noslēgts zemes gabala, kas atrodas /Adrese C/ (kadastra Nr. /Kadastra numurs C/; Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. /Nodalījuma numurs C/) domājamās daļas pirkuma līgums, kuru pircējs apņemas noslēgt vienlaicīgi ar šo līgumu. Saskaņā ar zemesgabala domājamo daļu pirkuma līgumu pircējs iegādājas tādu zemesgabala domājamo daļu skaitu, kas ir vienāds ar līguma 1.1. punktā minēto dzīvojamās mājas domājamo daļu skaitu.

No lietā iesniegtā 2007. gada 17. jūlija zemes gabala domājamo daļu pirkuma līguma Nr. ĀKR17-07-2007/1 redzams, ka /Nosaukums A/ pārdod, bet atbildētāja pērk zemes gabala /Adrese C/, ar kadastra Nr. /Kadastra numurs C/, 1351/29673 domājamās daļas (*lietas 2. sēj., 238.-241. lapa*).

Neatkarīgi, ka atbildētāja nav reģistrējusi īpašuma tiesības uz piesaistītā zemes gabala /Adrese C/, domājamām daļām, viņas īpašuma tiesības uz strīdus īpašumiem tika reģistrētas zemesgrāmatā bez kādiem aprobežojumiem, un šāds nostiprinājums nebija iespējams bez /Nosaukums B/ piekrišanas. Līdz ar to, ņemot vērā, ka atbildētājam nebija noteikti nekādi aprobežojumi vai aizliegumi, un tādi nav reģistrēti arī šobrīd, atbildētājam, iegādājoties strīdus īpašumus, bija tiesisks pamats paļauties, ka tie nav aprobežoti un ka darījumu rezultātā viņa iegūst pilnīgu un neaprobežotu varas tiesību pār strīdus īpašumiem.

[3.6] Atbilstoši Civillikuma 1067. un 1068. pantam katram zemes īpašuma kopīpašniekam ir vienlīdzīgas tiesības atbilstoši katra īpašnieka domājamai daļai. Līdz ar to pretēji prasītāja viedoklim, ka atbildētājam piederošie strīdus īpašumi atrodas uz prasītājam piederošās zemes kopīpašuma daļas, tas nav atzīstams tikai par prasītājam piederošu zemes vienības daļu. Prasītājam piederošā zemes domājamā daļa pieder visiem zemes gabala /Adrese C/ kopīpašniekiem, katram kopīpašniekam konkrētās domājamās daļas apmērā.

Ievērojot minēto, tiesa atzina, ka prasība par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus īpašumiem, to pievienošanu zemei, kas ir vērsta uz ēkas un zemes apvienošanu, bija jāceļ visiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem, jo prasības mērķis ir izmainīt vienota kopīpašuma sastāvu. Minēto netieši apstiprina arī Tieslietu ministrijas 2020. gada 1. jūlijā sniegtais viedoklis (*lietas 2. sēj. 198.-202. lapa*).

[3.7] Līdz ar to, izvērtējot lietā esošos pierādījumus kopsakarā ar pušu sniegtajiem paskaidrojumiem tiesa atzina, ka prasītājs nav pierādījis savu prasījumu pamatotību un prasība ir noraidāma pilnā apmērā.

Noraidot prasību daļā par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus īpašumiem, nav pamata apmierināt pieteiktos prasījumus par hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu zemesgrāmatā, jo tie ir pakārtoti prasījumam par īpašuma tiesību atzīšanu.

[4] Par Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 21. decembra spriedumu prasītājs iesniedzis apelācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā.

Pārsūdzētais spriedums neatbilst Civilprocesa likuma 8. un 97. panta prasībām, jo tajā atspoguļotie secinājumi nav balstīti uz lietā nozīmīgu apstākļu, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, noskaidrošanu un lietā iesniegto pierādījumu vispusīgu novērtējumu. Pirmās instances tiesa selektīvi vērtējusi pierādījumus, nav devusi vērtējumu, kādēļ vieniem pierādījumiem tiek piešķirta nozīme, bet citi nav vērtēti vispār, kā arī faktiskie apstākļi vērtēti selektīvi, nevis kopsakarā, kā arī normatīvie akti piemēroti selektīvi, nepiemērojot tos normatīvos aktus, uz kuriem celta prasība, kā arī nedodot vērtējumu, kādēļ tie netiek piemēroti, kas noveda pie nepareizas strīda izspriešanas.

[4.1] 2006. gada 15. maijā tika atvērts ēkas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. /Nodaļuma numurs D/, piešķirot kadastra Nr. /Kadastra numurs D/ un ierakstot atzīmi: „Ēka saistīta ar zemes gabalu /Adrese C/, kadastra Nr. /Kadastra numurs C/, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. /Nodaļuma numurs C/. Zemes īpašnieks /Nosaukums A/, nodokļu maksātāja kods /Numurs G/.” Līdz ar to secināms, ka ēka ir saistīta ar zemi. Proti, līdz ar attiecīgā nodaļuma atvēršanu īpašuma tiesības uz ēku tika reģistrētas /Nosaukums B/, nosakot šīm tiesībām ierobežojumu laikā – līdz 2015. gada 5. augustam. (sk. *Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. /Nodaļuma numurs D/ II daļas 1. iedaļas 1.3. ierakstu*).

Laikā, kad tika uzbūvēta ēka, spēkā bija 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 5. punkts, kas pieļāva brīvprātīgu zemes un ēkas dalīto īpašumu uz līguma pamata (norma zaudēja spēku 2017. gada 1. janvārī). Nav strīda, ka uz minētā īpašuma esošā ēka ir uzbūvēta un kā atsevišķs īpašuma objekts zemesgrāmatā ierakstīta atbilstoši nomas līguma nosacījumiem, tādā veidā izveidojot brīvprātīgi dalītu īpašumu.

Dzīvokļa īpašuma zemesgrāmatas nodaļums tika atvērts 2007. gada 14. augustā, savukārt autostāvvietas zemesgrāmatas nodaļums tika atvērts 2007. gada 31. jūlijā.

Pirmās instances tiesa pārsūdzētajā spriedumā ir iekļāvusi tekstu no sprieduma, ko taisījusi civillietā Nr. C77907322, kuras faktiskie apstākļi nedaudz atšķiras no konkrētās lietas faktiskajiem apstākļiem, proti, konkrētajā lietā atbildētāja iegādājās strīdus īpašumus no /Nosaukums B/, līdz ar to reģistrējot atbildētājas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu, tika atvērts Dzīvokļa īpašuma zemesgrāmatas nodaļums, kā arī atbildētāja noslēdza pirkuma līgumu par strīdus īpašumu, proti, dzīvokļa īpašuma un autostāvvietas, iegādi 2007. gada 17. jūlijā, taču arī autostāvvietas zemesgrāmatas nodaļums tika atvērts tikai 2007. gada 31. jūlijā, proti, pēc tam, kad atbildētāja jau bija noslēgusi pirkuma līgumu par strīdus īpašumu iegādi. Līdz ar to tiesa, ir kļūdījusies faktiskās situācijas novērtējumā un tas ir nodevis pie lietas nepareizas izspriešanas.

Tā kā 2007. gada 17. jūlijā, kad atbildētāja noslēdza pirkuma līgumu par īpašumu iegādi, strīdus īpašumu zemesgrāmatas nodaļumi nebija atvērti, absurda ir tiesas pievienošanās atbildētājas argumentam, ka, iegādājoties strīdus īpašumus, viņai esot bijis tiesisks pamats paļauties uz zemesgrāmatas ierakstu publiskās ticamības principu un neesot bijis pamata uzskatīt, ka atsavinātāja īpašuma tiesība varētu būt aprobežota ar noteikta termiņa iestāšanos, jo šādu ierakstu neesot bijis strīdus īpašumu zemesgrāmatas nodaļumos. Taču tā kā atbildētājai, iegādājoties strīdus īpašumus, strīdus īpašumiem vēl nebija atvērti patstāvīgi zemesgrāmatas nodaļumi, tad tieši, ievērojot zemesgrāmatu publiskās ticamības principu, atbildētājai bija pamats ieskatīties ēkas zemesgrāmatas nodaļumā, no kura atbildētāja varēja iegūt informāciju, ka tās īpašuma tiesības uz strīdus īpašumiem būs aprobežotas ar noteikta termiņa iestāšanos – ar /Nosaukums B/ noslēgtā nomas līguma termiņa beigām.

Pirkuma līguma noslēgšanas brīdī bija atvērti divi zemesgrāmatu nodaļumi – ēkas zemesgrāmatas nodaļums un zemes vienības zemesgrāmatas nodaļums. Ēkas zemesgrāmatas nodaļumā strīdus īpašumu iegādes brīdī, gan arī šobrīd ir atrodama atzīme par /Nosaukums B/ nomas tiesībām, tajā skaitā norādīts, ka /Nosaukums B/ īpašumtiesības uz ēku nostiprinātas tikai uz zemes nomas laiku, tas ir, līdz 2015. gada 5. augustam (sk. *Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. /Nodaļuma numurs D/ II daļas 1. iedaļas 1.3. ierakstu*). Kā arī strīdus īpašumu iegādes brīdī zemes zemesgrāmatas nodaļumā bija ieraksts par /Nosaukums B/ nomas tiesībām uz zemi līdz 2015. gada 5. augustam.

Atverot strīdus īpašumu nodaļumus zemesgrāmatā, bija jāpārnes sadalāmās ēkas nodaļumā izdarītais ieraksts par nomas tiesiskajām attiecībām, taču apstākļi, ka amatpersonas nepārnesa attiecīgo ierakstu uz atvērtajiem nodaļumiem, nemaina ieraksta juridiskās sekas, proti, ieraksts par /Nosaukums B/ īpašuma tiesībām uz ēku tikai uz zemes vienības nomas laiku ir spēkā arī uz strīdus īpašumiem, ņemot vērā, ka strīdus īpašumi ir izveidoti sadalot ēku, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts un kura atrodas uz trešajai personai piederošas zemes, turklāt pēc tam, kad noslēgts pirkuma līgums.

Saskaņā ar Civillikuma 1480. pantu korroborācija nenovērš darījuma iekšējos trūkumus. Akts, kas nav spēkā pēc sava satura, neiegūst ar to nekādu spēku. Judikatūrā nostiprināta atziņa, ka darījuma iekšējos trūkumus

korroborācija nenovērš, un ļaunticīgu valdītāju tiesības nevar tikt aizstāvētas, atsaucoties uz ierakstiem zemesgrāmatās.

[4.2] Pirmās instances tiesa nonākusi pie nepareiza secinājuma, ka nomas līgums esot izbeidzies, kad /Nosaukums B/ kļuva par visa zemesgabala īpašnieci. Tiesa ir nepareizi piemērojusi Civillikuma 2168. pantu, kā rezultātā nonākusi pie kļūdaina secinājuma, ka iegūstot īpašuma tiesības uz zemes gabalu /Adrese C/, nomas tiesība un līdz ar to visi no tās izrietošie aprobežojumi attiecībā uz visām personām, izbeidzās ar tiesību sakritumu.

Lietas apstākļi neatbilst Civillikuma 2168. panta 3. punkta tiesiskajam sastāvam, jo strīdus īpašumi un zeme vienlaikus nekad nav piederējuši vienai personai. Brīdī, kad /Nosaukums B/ iegādājās zemes domājamās daļas, tās īpašumā bija tikai trīs dzīvokļi, savukārt pārējie dzīvokļi, tajā skaitā strīdus īpašumi, bija jau pārdoti un atradās citu personu īpašumā.

Saskaņā ar Civillikuma 1857. pantu saistību tiesības izbeidzas ar sakritumu, kad kreditors un parādnieks apvienojas vienā personā. 2008. gada 15. jūlijā, kad /Nosaukums B/ tika reģistrēta kā zemes īpašniece, nomas līgums sakarā ar zemes un ēkas sakritumu izbeidzās attiecībā uz to zemes daļu, kas piesaistīta tiem dzīvokļu īpašumiem, kas vēl nebija atsavināti un piederēja /Nosaukums B/, proti, dzīvokļiem Nr. /Numurs C./, Nr. /Numurs D./ un Nr. /Numurs E/.

Tiesa ir pavirši vērtējusi lietas faktiskos apstākļus un nav ņēmusi vērā Civillikuma 1858. pantu, kurā noteikts: „*kad tiesība ar pienākumu sakrīt tikai pa daļai, tad arī pats prasījums izbeidzas tikai samērīgā daļā*”, līdz ar to attiecībā uz pārējiem dzīvokļu īpašumiem, tostarp strīdus īpašumu, kas līdz 2008. gada 8. jūlijam jau bija atsavināti un vairs nepiederēja /Nosaukums B/, nomas līgums nezaudēja spēku, jo sakritums neiestājās.

Saskaņā ar Civillikuma 2126. pantu, ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām. Civillikuma 2174. pantā noteikts: „*Kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās.*” Nomas līgums bija un joprojām ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. /Nodaļījuma numurs D/, proti, ēkas zemesgrāmatas nodaļījumā, kā arī Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. /Nodaļījuma numurs C/, proti, brīdī, kad /Nosaukums B/ ieguva īpašumā zemi, tā nebija nomnieks attiecībā uz strīdus īpašumiem piekritīgo zemes daļu. Zemes nomnieks bija tā brīža strīdus īpašumu īpašnieks.

Pirmās instances tiesa ir uzskaitījusi faktus, norādījusi tiesību normu, taču izdarījusi kļūdainu secinājumu, turklāt tiesa nav sniegusi argumentus, kādēļ prasītāja viedokli par to, ka nomas līgums sakarā ar zemes un ēkas sakritumu izbeidzās attiecībā uz to zemes daļu, kas piesaistīta tiem dzīvokļu īpašumiem, kas vēl nebija atsavināti un piederēja /Nosaukums B/, proti, dzīvokļiem Nr. /Numurs C./, Nr. /Numurs D./ un Nr. /Numurs E/, uzskata par nepamatotu. Prasītāja ieskatā, spriedums, kurā tiesa ir piemērojusi tiesību normu, kas neaptver visu faktiskās situācijas sastāvu, bet tikai daļu, nav atzīstams par spriedumu, kurā ir pilnīgi, vispusīgi un saprotami atspoguļota tiesneša domu gaita, līdz ar to nav iespējams gūt pārliecību par tiesas risinājuma objektivitāti un pareizību.

[4.3] Ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmumu civilīetā Nr. C27185014 tika apstiprināts izsoles akts, uz kura pamata tika nostiprinātas prasītāja īpašuma tiesības uz 14231/29673 domājamām daļām no zemes. Izsoles akta apstiprināšana tiek veikta sevišķās tiesāšanās kārtībā. Sevišķās tiesāšanās kārtībā tiesa nevērtē izsoles priekšmeta sastāvu, kā arī nerisina jautājumu par izsoles priekšmeta blakus lietām. Saskaņā ar Civillikuma 853. pantu visas tiesiskās attiecības, kas zīmējas uz galveno lietu, pašas par sevi attiecas arī uz tās blakus lietām, kādēļ, atsavinot galveno lietu, pie tās piederīga blakus lieta šaubu gadījumā atzīstama par atsavinātu kopā ar to, ja vien nav tieši noteikts pretējais.

Prasītājs iegādājās zemes domājamās daļas, kas bija izsoles priekšmets. 2014. gadā nomas līgums vēl bija spēkā esošs un strīdus īpašums bija patstāvīgs nekustamais īpašums, līdz ar to laikā, kad tika iegādātas zemes domājamās daļas, vēl nebija noticis ēkas sakritums ar zemi un tādēļ arī nebija iespējams izsoles rezultātā iegūt arī īpašuma tiesības uz strīdus īpašumiem. Iestājoties nomas līguma termiņam, ēka un tajā esošie strīdus īpašumi, tostarp strīdus īpašumi, kļuva par zemes blakus lietu saskaņā ar Civillikuma 968. pantu un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta pirmās daļas 5. punktu. Neatkarīgi no zemes domājamo daļu īpašnieku maiņas, šīs tiesības uz ēkas domājamām daļām ir tiesības izlietot personai, kam pieder attiecīgās zemes domājamās daļas. Līdz ar to prasītājam, kam pieder attiecīgās zemes domājamās daļas, ir īpašuma tiesības uz ēku kā zemes vienības īpašniekam, tostarp arī uz strīdus īpašumiem.

[4.4] Tiesa nepareizi konstatējusi, ka ne no zemesgrāmatas nodaļījuma Nr. /Nodaļījuma numurs C/, ne prasības pieteikumam pievienotajiem dokumentiem neizriet, ka prasītājam piederošā zemes gabala domājamās daļas būtu piesaistītas tieši strīdus īpašumiem.

Tiesa bez ievēribas atstājusi būtisku faktu, ka lietas materiālos ir zemes domājamo daļu sadalījuma apkopojums, no kura uzskatāmi redzams, ka prasītājam piederošās zemes domājamās daļas ir piesaistītas tieši strīdus īpašumiem, proti, prasītājam piederošās zemes domājamās daļas ir tieši tikpat daudz, cik personām, kam pieder dzīvokļu un autostāvvietu domājamās daļas no ēkas, bet nepieder domājamās daļas no zemes. Savukārt citu zemes īpašnieku domājamo daļu skaits sakrīt ar tiem piederošo domājamo daļu skaitu ēkā, proti, viņu domājamās daļas ir *de facto* un *de jure* saistītas. Proti, prasītājs šobrīd ir vienīgais zemes domājamo daļu kopīpašnieks, kuram pieder domājamās daļas no zemes, taču nepieder proporcionālas domājamās daļas no ēkas. Visiem pārējiem zemes domājamo daļu kopīpašniekiem jau pieder proporcionālas domājamās daļas no zemes un ēkas. Līdz ar to pārējiem zemes domājamo daļu kopīpašniekiem nav aizskartu tiesību, kuru aizsardzībai tiem būtu pamats vērsties tiesā atbilstoši Civilprocesa likuma 1. pantam.

[4.5] Latvijas Republikas likumi skaidri noteic, ka ēka, kas uzcelta uz zemes, ir uzskatāma par tās daļu (Civillikuma 968. pants). Līdz ar to ir nepārprotami secināms, ka ēka pēc nomas līgumā noteikto nomas tiesību izbeigšanās ir juridiski saplūdusi ar zemes vienību un atzīstama par zemes būtisku daļu, kā rezultātā īpašuma tiesības uz ēku un visiem tajā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, tostarp strīdus īpašumiem ir pārgājušas attiecīgo zemes domājamo daļu īpašniekam ar nomas līguma izbeigšanos 2015. gada 5. augustā.

Tas, ka atbildētāja, pērkot strīdus īpašumus, kas sastāv no dzīvokļa īpašuma un autostāvvietas, kura sastāvā ir domājamās daļas no ēkas, neveica ēkas zemesgrāmatas nodalījuma analīzi, vai neapzinājās ēkas zemesgrāmatā nostiprinātās /Nosaukums B/ īpašuma tiesību uz noteiktu laiku nozīmi, nevar radīt atbildētājam īpašuma tiesības uz strīdus īpašumiem. Pretējā gadījumā tiktu ignorēts ēkas un zemes vienotības princips.

[4.6] Tiesa nepamatoti noraidījusi prasījumu par hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu zemesgrāmatā.

Civillikuma 1312. panta pirmajā daļā ir noteikti vairāki pamati, uz kuriem ķīlas tiesība izbeidzas, neskatoties uz to, ka vēl joprojām pastāv ar to nodrošinātais prasījums. Savukārt šī panta pirmās daļas 2. punktā kā viens no ķīlas tiesības izbeigšanās pamatiem norādīts gadījums, kad iestāties tas atcēlums vai aprobežojums, ar kuru bijusi saistīta ieķīlātāja tiesība uz ieķīlāto lietu.

Tiesību doktrīnā attiecībā uz Civillikuma 1312. panta pirmās daļas 2. punktu atzīts, ka ķīlas tiesība izbeidzas, ja ir izbeigusies ieķīlātāja tiesība uz ieķīlāto mantu. Piemēram, nodibinot hipotēku uz ēkām, kuras uzceltas uz svešas zemes un kuru īpašnieka īpašuma tiesība atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pantam izbeidzas reizē ar zemes nomas līgumu, ķīlas tiesība izbeidzas vienlaikus ar īpašuma tiesību izbeigšanos. Ņemot vērā, ka īpašuma tiesību ierobežojums noteikts likumā, tas ir saistošs ķīlas ņēmējam neatkarīgi no tā, vai atceļošais nosacījums ir ierakstīts zemesgrāmatā (Višņakova G., Balodis K. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu* (841.-926. p., 1130.-1400. p.). Rīga: Mans Īpašums, 188. lpp.).

Atzīstot prasītāja īpašumtiesības uz strīdus īpašumu, dzēšamas uz to nostiprinātā hipotēka, jo tā nav spēkā esoša atbilstoši Civillikuma 1312. panta pirmās daļas 2. punktam.

[5] Atbildētāja /Persona B/ rakstveida paskaidrojumos par apelācijas sūdzību norāda, ka spriedums ir pilnībā pareizs un pamatots, savukārt apelācijas sūdzība ir nepamatota un noraidāma.

[5.1] Atbildētājas īpašumi atbilstoši Dzīvokļu īpašuma likuma 2. pantam ir tiesiski nodalīti patstāvīgi nekustamie īpašumi, kas izveidoti sadalot dzīvojamo māju dzīvokļu īpašumos. Atbildētājas īpašuma tiesības reģistrētas dzīvokļa īpašumam un nedzīvojamai telpai atvērtajos zemesgrāmatas nodalījumos Nr. /Nodalījuma numurs A/ un Nr. /Nodalījuma numurs B/ 2007. gadā 14. augustā.

Iegādājoties īpašumus attiecīgajos zemesgrāmatas nodalījumos nepastāvēja un līdz šim brīdim nepastāv nekādi nostiprinājumi attiecībā uz zemes nomas laiku līdz 2015. gada 5. augustam. Atbildētāja strīdus nekustamos īpašumus nopirkusi bez jebkādiem zemesgrāmatā reģistrētiem terminētiem nosacījumiem, apgrūtinājumiem, izņemot hipotēku uz dzīvokļa īpašumu, kas zemesgrāmatā reģistrēta vienlaicīgi ar atbildētājas īpašuma tiesībām. Līdz ar to atbildētājai, pērkot strīdus dzīvokļu īpašumus un arī šobrīd ir tiesības paļauties uz zemesgrāmatas nodalījumos Nr. /Nodalījuma numurs A/ un Nr. /Nodalījuma numurs B/ esošo ieraktu pareizību, pilnību un to publisko ticamību.

[5.2] 2008. gada 15. jūlijā /Nosaukums B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemes gabalu /Adrese C/. Ar /Nosaukums B/ īpašuma tiesību uz zemes gabalu iegūšanu 2005. gada 5. augusta zemes nomas līgums izbeidzās, ko apliecina arī ieraksti nodalījumā.

[5.3] Tiesa pamatoti secinājusi, ka lietā nav pamata secinājumam, ka prasītājs īpašuma tiesības būtu ieguvis ne tikai uz attiecīgām zemesgabala domājamās daļām, bet arī uz atbildētājas atsevišķajiem īpašumiem. Ne no viena no lietā iesniegtajiem dokumentiem, tajā skaitā zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Nodalījuma numurs C/, neizriet, ka prasītājam piederošās zemesgabala domājamās daļas būtu piesaistītas tieši strīdus nekustamiem īpašumiem.

[5.4] No zemes gabala /Adrese C/ zemesgrāmatas nodaļuma Nr. /Nodaļuma numurs C/ konstatējams, ka zemes zem ēkas šobrīd atrodas prasītāja un citu 12 personu īpašumā. Tādējādi zemes gabals atbilstoši Civillikuma 1067. pantam ir kopīpašums, kas pieder 13 kopīpašniekiem. Līdz ar to atbilstoši civillikuma 1068. panta pirmajai daļai prasītājam nav tiesiska pamata vienpersoniski celt šādu prasību.

[5.5] Atbildētāja pievienojas Tieslietu ministrijas 2020. gada 1. jūlijā paustajam viedoklim, ka brīvprātīga dalītā īpašuma gadījumā, kur daudzdzīvokļu ēka ir sadalīta dzīvokļu īpašumos un arī zemes zem ēkas atrodas kopīpašumā, dalītā īpašuma izbeigšanās nav iespējama tādā veidā, ka konkrēts dzīvokļa īpašums tiek pievienots zemesgabalam vai zemesgabala domājamām daļām.

[5.6] Prasītājs prasībā un apelācijas sūdzībā turpina nepamatoti atsaukties uz Senāta 2019. gada 16. maija spriedumu SKC-133/2019, jo šajā strīdā pastāv atšķirīgi tiesiskie un faktiskie apstākļi.

[5.7] Pilnībā nepamatots ir prasītāja apelācijas sūdzības paustais viedoklis par atbildētājas un /Nosaukums B/2007. gada 17. jūlijānoslēgtā dzīvokļa īpašuma Nr. /Numurs A/ /Adrese A/ pirkuma līgumaspēkā neesamību.

[5.8] Prasītājs nav pierādījis savu prasību un tā ir noraidāma pilnā apmērā. Noraidot prasību par īpašuma tiesību atzīšanu prasītājam uz atbildētājas strīdus īpašumiem, pilnībā atkrīt arī nepieciešamība vērtēt jautājumu par hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu, kas ir pakārtota īpašuma prasībai.

[6] Banka rakstveida paskaidrojumos par apelācijas sūdzību norāda, ka apelācijas sūdzība nav pamatota.

[7] Tiesas sēdē prasītājs prasību un apelācijas sūdzību uzturēja. Atbildētājas apelācijas sūdzību un prasību neatzina.

Motīvu daļa

[8] Noklausoties pušu pārstāvju paskaidrojumus un pārbaudījusi lietas materiālus, noklausoties zvērinātas advokātes Lāsmaš Dunovskas viedokli, ka prasība ir pamatota un apmierināma, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība kā nepamatota ir noraidāma.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426. panta pirmo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.

Prasītājs pārsūdz pirmās instances tiesas spriedumu pilnībā, līdz ar to apelācijas instances tiesā lieta izskatāma pēc būtības pilnā apjomā.

[10] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432. panta piekto daļu apelācijas instances tiesa sprieduma motīvu daļā norāda šā likuma 193. panta piektajā daļā minētos apstākļus, kā arī motivē attieksmi pret pirmās instances tiesas spriedumu. Ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma argumentācijai. Šādā gadījumā šā likuma 193. panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums, ir pareizs un pilnībā pietiekams un atbilstoši Civilprocesa likuma 432. panta piektajai daļai apgabaltiesa pievienojas pirmās instances tiesas spriedumā paustajai argumentācijai, līdz ar to atkārtoti tos pašus apsvērumus nenorāda.

Kolēģija uzskata, ka apelācijas sūdzībā norādītie argumenti neatspēko pirmās instances tiesas spriedumā izdarītos secinājumus un nedod pamatu pušu strīdu izšķirt atšķirīgi.

[11] Lietā nepastāv strīds, ka prasītājam pieder 5162/9891 (jeb 15486/29673) domājamās daļas no zemes gabala /Adrese C/, kadastra Nr. /Kadastra numurs C/, ko viņš ieguvis pamatojoties uz 2014. gada 3. novembra tiesas lēmumu un 2019. gada 18. septembra nekustamā īpašuma domājamo daļu pirkuma līgumu.

Vēsturiski zemi 2005. gada 5. augustā /Nosaukums A/ iznomāja /Nosaukums B/ ēkas būvniecībai. Puses līgumā vienojās par nomas termiņu uz 10 gadiem, t.i., līdz 2015. gada 5. augustam.

Atbilstoši zemesgrāmatas ierakstiem /Nosaukums A/, pamatojoties uz 2008. gada 4. jūlija un 8. jūlija nekustamā īpašuma domājamās daļas pirkuma līgumiem, zemi atsavinājis /Nosaukums B/. /Nosaukums B/ īpašumtiesības uz zemi pilnā apmērā nostiprinātas 2008. gada 4. jūlijā.

Uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos un zemesgrāmatā ierakstīta kā atsevišķs nekustamais īpašums ar kadastra Nr. /Kadastra numurs D/, /Adrese A/ (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. /Nodaļuma numurs D/).

Atbildētājai ēkā, pamatojoties uz 2007. gada 17. jūlijapirkuma līgumu Nr. ĀKR17-07-2007/1, pieder dzīvoklis Nr. /Numurs A/ (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. /Nodaļuma numurs A/) un, pamatojoties uz 2007. gada 17. jūlija pirkuma līgumu Nr. ĀKR17-07-2007/1, 1/11 domājamā daļa no nedzīvojamās telpas Nr./Numurs B/ (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. /Nodaļuma numurs B/).

[12] Prasība celta par īpašuma tiesību atzīšanu uz atbildētājas /Persona B/ īpašumā nostiprināto nekustamo īpašumu un hipotēkas dzēšanu un pamatota ar argumentu, ka vēsturiski starp ēkas un zemes īpašnieku uz 2005. gada 5. augustā noslēgtā terminētā zemes nomas līguma pamata pastāvēja brīvprātīgi izveidotas dalītā īpašuma tiesiskās attiecības. 2008. gada 8. jūlijā, kad ēkas īpašniece /Nosaukums B/ ieguva īpašumā zemi, zemes nomas līgums sakarā ar sakritumu izbeidzās tikai attiecībā uz to zemes daļu, kas piesaistīta dzīvokļu īpašumiem, kas vēl nebija atsavināti. Savukārt attiecībā uz pārējiem dzīvokļu īpašumiem, tajā skaitā atbildētājas dzīvokli, kas līdz sakrituma brīdim jau bija pārdots, zemes nomas līgums un no tā izrietošās tiesības izbeidzās iestājoties termiņam – 2015. gada 5. augustā. Tādējādi ēka ir kļuvusi par zemes būtisku daļu un nonākusi prasītāja īpašumā. Attiecīgi ar zemes nomas līguma izbeigšanos arī dzīvoklim Nr. /Numurs A/ reģistrētā hipotēka nav spēkā.

Līdz ar to, lai izšķirtu strīdu un šīs lietas ietvaros atbilstoši prasībā norādītajam pamatam nonāktu pie atzinuma, ka konkrētās tiesiskās attiecības pakļautas Civillikuma 1129.⁹ pantā paredzētajām sekām (ēka ir kļuvusi par zemes būtisku sastāvdaļu), vispirms aplūkojams jautājums par nomas un īpašuma tiesību sakritumu, kā arī sniedzams vērtējums prasītāja izpratnei par Civillikuma 2168. panta 3. punktu, – vai tiesību sakritums ir attiecināms arī uz strīdus nekustamo īpašumu, ja brīdī, kad /Nosaukums B/ ieguva īpašumā zemi, tas bija jau atsavināts atbildētājai.

[13] Civillikuma 2168. panta 3. punkts noteic, ka nomas līgumi izbeidzas paši no sevis arī pirms termiņa notecējuma, kad tiesības sakrīt, t.i. kad nomnieks iegūst iznomāto lietu par īpašumu.

Tiesību normu analīze ļauj secināt, ka nomas un īpašuma tiesību sakritums nozīmē to, ka nomnieks kļūst par iznomātās lietas īpašnieku un šim sakritumam ir paliekošs raksturs, respektīvi, sakritums nepastāv tikai uz laiku, vai tikai kādā daļā.

[13.1] Tā kā pieminētā materiālā tiesību norma attiecināma uz nomas priekšmetu, kuru īpašumā iegūst nomnieks un izskatāmā lietā nomas priekšmets, kuru īpašumā iegūst nomnieks, ir zeme, nevis ēka, kura tika uzcelta uz nomātās zemes, un zemes nomas līgums ir izbeidzies pats no sevis sakarā ar tiesību sakritumu, strīda izšķiršanā nav tiesiskas nozīmes apstāklim, kad uzceltajā ēkā tika atsavināti dzīvokļu īpašumi.

Nav rodams ne tiesisks, ne faktiskais izskaidrojums situācijai, ka nomniekam, iegūstot īpašumā visu lietu, ir iespējams daļējs tiesību sakritums, jeb, kā to kļūdaini izpratis prasītājs konkrētajā lietā, ka zemes nomas līgums sakarā ar sakritumu 2008. gada 15. jūlijā izbeidzās attiecībā uz to zemes daļu, kas piesaistīta dzīvokļu īpašumiem, kas vēl nebija atsavināti, bet attiecībā uz pārējiem dzīvokļu īpašumiem, kas līdz sakrituma brīdim jau bija pārdoti, zemes nomas līgums turpinājās līdz termiņa beigām – 2015. gada 5. augustam.

[13.2] Tā kā zemes nomas līgums atbilstoši Civillikuma 2168. panta 3. punktā noteiktajam izbeidzās pirms termiņa notecējuma pilnībā arī attiecībā uz tiem dzīvokļu īpašumiem, kuri bija atsavināti pirms 2008. gada 15. jūlija, ne /Nosaukums B/ īpašuma tiesības, ne arī atbildētājas īpašuma tiesības nebija aprobežotas ar nomas līgumā noteikto termiņu līdz 2015. gada 5. augustam.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Nodalījuma numurs C/ redzams, ka III daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 3.1, kurā tika nostiprināta /Nosaukums B/ nomas tiesība uz zemes gabalu /Adrese C/, līdz 2015. gada 5. augustam, ticis dzēsts ar zemesgrāmatu tiesneses 2008. gada 15. jūlija lēmumu, pamatojoties uz Civillikuma 2168. pantu, sakarā ar tiesības sakritumu.

Šādos apstākļos pirmās instances tiesa pamatoti minētos juridiskos faktus saistīja ar Civillikuma 2168. panta 3. punktā ietvertām tiesību normas sastāva pazīmēm, atzīstot, ka prasība nav pamatota, jo ir noticis tiesību sakritums un nav pamata uzskatīt, ka nomas līgums pret atbildētāju un tai piederošo dzīvokļa īpašumu būtu spēkā un prasītājam būtu tiesības pēc nomas līguma termiņa beigām pretendēt uz atbildētājas nekustamo īpašumu. Savukārt prasītāja arguments apelācijas sūdzībā par nomas līguma daļēju spēkā esību saistībā ar ēkas un zemes īpašuma tiesību sakritumu nav guvis apstiprinājumu.

[13.3] Apelācijas sūdzība satur apsvērumu, ka lietas apstākļi neatbilst Civillikuma 2168. panta 3. punkta tiesiskajam sastāvam, jo strīdus īpašumi un zeme vienlaikus nekad nav piederējuši vienai personai. Brīdī, kad /Nosaukums B/ iegādājās zemes domājamās daļas, tās īpašumā bija tikai trīs dzīvokļi, savukārt pārējie dzīvokļi, tajā skaitā strīdus īpašumi, bija jau pārdoti un atradās citu personu īpašumā.

Var piekrist, ka zeme un strīdus īpašums tiešām nav piederējis vienai personai, bet tam nav tiesiskas nozīmes. Tiesiska nozīme ir juridiskam faktam, ka /Nosaukums B/ kļuva par nomas līguma priekšmeta (zemes) īpašnieku. Minētam juridiskam faktam ir ietekme uz turpmāko secinājumu, ka prasītāja apsvēruma par nomas līguma spēkā esību līdz 2015. gada 5. augustam nav guvis apstiprinājumu un attiecīgi nav pamatots turpmākais prasītāja apsvēruma, ka ēka kopš 2015. gada 6. augusta ir kļuvusi par zemes būtisku sastāvdaļu un nonākusi prasītāja īpašumā.

[13.4] Apelācijas sūdzības iesniedzējs atsaucas uz Civillikuma 1857. pantu, kas paredz, ka saistību tiesības izbeidzas ar sakritumu, kad kreditors un parādnieks apvienojas vienā personā.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka minētā norma nav attiecināma uz tiesisko situāciju, kas vēsturiski ir izveidojusies un pastāv starp pusēm. Minētā tiesību norma hipotētiski varētu tikt attiecināta uz /Nosaukums B/ saistībām, kuras būtu pamatotas ar zemes nomas līgumu, jo sakrītot tiesību apjomam uz nomas priekšmetu, varētu notikt arī kreditora un parādnieka sakritums minētās normas izpratnē. Attiecīgi nav piemērojams arī Civillikuma 1858. pants.

[13.5] Arguments, ka zemesgrāmatā uz ēkas nekustamo īpašumu bijis ierakstīts, ka ēka saistīta ar zemes gabalu /Adrese C/, un ka īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2015. gada 5. augustam, apgabaltiesas ieskatā nemaina to, ka zemes nomas līgums atbilstoši Civillikuma 2168. panta 3. punktā noteiktajam izbeidzās pirms termiņa notecējuma, un nevar būt saistošs atbildētājam, attiecīgi nevar būt spēkā pret trešajām personām Civillikuma 2126. panta kontekstā.

[13.6] Nonākot pie secinājuma, ka ir noticis zemes nomas tiesību un īpašuma tiesību sakritums un attiecīgi nomas līgums ir izbeidzies pats no sevis, nav vairs tiesiskas nozīmes pārējiem prasības un apelācijas sūdzības argumentiem, tai skaitā, atsaucei uz Civillikuma 968. pantu un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta pirmās daļas 5. punktu.

Apelācijas sūdzībā izdarītā atsauce uz likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta pirmās daļas 5. punktu ir pamatota tiktāl, ciktāl tas attiecas uz tiesisko attiecību noregulēšanu noteiktā laika periodā, t.i., no ēkas (būves) ierakstīšanas zemesgrāmatā brīža uz zemes nomas līguma laiku līdz 2008. gada 15. jūlijam, kad īpašuma tiesības uz zemes gabalu zemesgrāmatā nostiprinātas ēkas īpašniecei /Nosaukums B/. Tieši šajā laika periodā starp zemes un ēkas īpašnieku pastāvēja dalītā īpašuma tiesiskās attiecības un citos apstākļos būtu apspriežamas arī sekas par ēkas (būves) piederību pēc zemes nomas līgums termiņa notecējuma. Tā kā pēc 2008. gada 15. jūlija minētā norma nav piemērojama, attiecīgi nav piemērojams prasītāja norādītais Civillikuma 1129.⁹ pants, kas noteic, ka uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) pēc apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par zemes gabala būtisku daļu.

[13.7] Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka dzīvokļa īpašuma zemesgrāmatas nodalījums nebija atvērts tā pirkšanas brīdī – 2007. gada 17. jūlijā, taču, ņemot vērā, ka zemes nomas līgums pilnībā izbeidzās ēkas īpašniekam iegūstot īpašumā nomāto zemi un ēka ar tajā esošajiem dzīvokļu īpašumiem kļuva par patstāvīgu īpašuma objektu uz nenoteiktu laiku, nav nozīmes, vai atbildētājam īpašuma iegādes brīdī bija zināms, vai vajadzēja būt zināmam apgrūtinājumam, kāds pastāvēja dalītā īpašuma pastāvēšanas laikā.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst par nepamatotu prasītāja argumentu, ka saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 36. pantu, atverot strīdus īpašumu nodalījumus zemesgrāmatā, bija jāpārnes sadalāmās ēkas nodalījumā izdarītais ieraksts par nomas tiesiskajām attiecībām. Konkrētajos apstākļos šāds arguments būtu apspriežams, ja zemes nomas līgums nebūtu izbeidzies pirms termiņa ar tiesību sakritumu, bet gan ar nomas termiņa notecējumu, un pati /Nosaukums B/, atsavinot dzīvokļu īpašumus, nebūtu veikusi aktīvas darbības dalīta īpašuma nodibināšanai.

Attiecīgi, kā to pamatoti norādījusi arī pirmās instances tiesa, Senāta 2019. gada 16. maija spriedumā lietā SKC-133/2019 izteiktās atziņas uz konkrētās lietas apstākļiem nav attiecināmas.

[13.8] Civillietu tiesas kolēģija atzīst par nepamatotu apelācijas sūdzības apsvērumu, ka būtu piemērojams Civillikuma 853. pants, kas noteic, ka, atsavinot galveno lietu, pie tās piederīga blakus lieta šaubu gadījumā atzīstama par atsavinātu kopā ar to.

Pirmkārt, minētās tiesību normas piemērošanu prasītājs saistījis ar apstākļiem, kuriem juridiskā analīze būtu sniedzama brīvprātīga dalītā īpašuma gadījumā, bet brīvprātīgais dalītais īpašums starp zemes un ēkas īpašnieku izbeidzās 2008. gada 15. jūlijā, savukārt prasītājs zemesgabala domājamās daļas ir ieguvis pēc tam, kad atbildētāja ieguva īpašumā dzīvokli un bija izbeidzies zemes nomas līgums.

Civillietu tiesas kolēģijai nerodas šaubas par apstākļiem, kādos prasītājs kļuvis par zemesgabala domājamo daļu īpašnieku. Lietā nav strīda, ka prasītājam pieder 15486/29673 domājamās daļas no zemesgabala /Adrese C/, ko apliecina ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Nodalījuma numurs C/. Zemes gabala domājamās daļas prasītājs ieguvis izolē (14231/29673 domājamās daļas no zemesgabala /Adrese C/, ar kopējo platību 745 m²) un pamatojoties uz 2019. gada 18. septembra nekustamā īpašuma domājamo daļu pirkuma līgumu. Savukārt prasītāja izvēlētais tiesību normu pielietojums un interpretācija radījusi kļūdainu priekšstatu, ka prasītājs

ieguvis arī īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu, kam Civillietu tiesas kolēģija, balstoties uz iepriekš minētajiem apsvērumiem, nepiekrīt.

[13.9] Ņemot vērā celtās prasības priekšmetu un pamatu, Civillietu tiesas kolēģija nesniedz izvērstu juridisku vērtējumu prasītāja argumentiem un iesniegtajiem pierādījumiem (nostiprinājuma lūgums) (*lietas 3. sēj. 43.-45. lapa*) par 2007. gada 17. jūlijā starp /Nosaukums B/ un atbildētāju noslēgto pirkuma līgumu spēkā esību.

Neatkarīgi no tā, ka atbildētāja nav reģistrējusi īpašuma tiesības uz zemes gabala /Adrese C/, domājamām daļām, atbildētājas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu tika reģistrētas zemesgrāmatā bez kādiem aprobežojumiem, un šāds nostiprinājums nebija iespējams bez /Nosaukums B/ piekrišanas.

[13.10] Civillikuma 1067. pants noteic, ka īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība. Atbilstoši Civillikuma 1068. pantam, rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu; bet ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība nevienam nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Nevienam atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi to pārgrozīt.

No Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodaļuma Nr. /Nodaļuma numurs C/ redzams, ka zemes gabals /Adrese C/, ir kopīpašums, kas šobrīd pieder 12 kopīpašniekiem, tajā skaitā prasītājam, noteiktu domājamo daļu apmērā.

Civillietu tiesas kolēģija nekonstatē, ka prasītājs, iegādājoties zemes gabala domājamās daļas, būtu ieguvis tiesību uz visiem dzīvokļa īpašumiem, kuru sastāvā neietilpst dzīvojamai ēkai piesaistītā zemes gabala domājamās daļas, vai ka prasītājam būtu bijis tiesisks pamats uzskatīt, ka viņš šādas tiesības var iegūt. Līdz ar to par nepamatotu atzīstams apelācijas sūdzības iebildums, ka celtā prasība pārējo zemes kopīpašnieku tiesības un intereses neskar. Visiem zemes gabala kopīpašniekam ir vienlīdzīgas tiesības atbilstoši katra īpašnieka domājamai daļai, jo prasības mērķis ir izmainīt vienota kopīpašuma sastāvu.

Turklāt, kā redzams no celtās prasības, prasītājs nav cēlis prasību par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus īpašuma domājamām daļām proporcionāli viņam piederošās domājamās daļas no zemes vienības apjomam. Prasītājs lūdzis atzīt viņam īpašuma tiesības uz visu strīdus īpašumu.

[13.11] Ņemot vērā minēto, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus nekustamo īpašumu ir nepamatota un noraidāma. Noraidot prasību daļā par īpašumtiesību atzīšanu, nav pamata prasījumu par nostiprinātās hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu, jo tie ir pakārtoti prasījumam par īpašuma tiesību atzīšanu.

[13.12] Attiecībā uz apelācijas sūdzības apsvērumiem par to, ka atbildētāja aizskar prasītāja īpašuma tiesības, prasītājam ir radušies ievērojami izdevumi (maksa par zemes domājamo daļu iegādi, nekustamā īpašuma nodokļa samaksa, tiesāšanās izdevumi) un, ka prasītājs ir paļāvies uz tiesiskas valsts principu, Civillietu tiesas kolēģija norāda, ka iegādājoties zemesgabala domājamās daļas, prasītājam bija jāapzinās un jāparedz, ka uz strīdus zemes atrodas daudzdzīvokļu māja, kurā atrodas dzīvokļi, kuri ierakstīti zemesgrāmatā.

Prasītāja kā zemesgabala domājamo daļu pircēja nevērība, apzināt patieso īpašuma stāvokli iegādes brīdī, nevar tikt nostādīta augstāk, kā atbildētājas tiesības. Prasītājs zemesgabala domājamās daļas ir ieguvis pēc tam, kad atbildētāja ieguva īpašumā dzīvokli un bija izbeidzies zemes nomas līgums, līdz ar to atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 1. pantam prasītājam bija neierobežotas tiesības pārliecināties par nekustamā īpašuma tiesisko sastāvu.

[14] Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa pareizi novērtējusi faktiskos apstākļus, piemērojusi tiem atbilstošas tiesību normas, un pamatoti noraidījusi prasību. Apelācijas sūdzībā minētie argumenti nav guvuši apstiprinājumu.

[15] Civilprocesa likuma 42. panta otrā daļa noteic, ja prasību noraida [...] tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos.

Ievērojot minēto un atbilstoši Ministru kabineta 2022. gada 11. janvāra noteikumu Nr. 20 „Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu aprēķināšanas kārtība” 14. un 15. punktam no prasītāja par labu valstij piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 19 EUR.

[16] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.¹ pantu prasītājam nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei. Minētais termiņš skaitāms no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 430., 432.–434. pantu, Civillietu tiesas kolēģija
nosprieda

noraidīt /Persona A/ prasību pret /Persona B/ un Luminor Bank AS par īpašuma tiesību atzīšanu, zemesgrāmatu ierakstu veikšanu un hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu.

Piedzīt no /Persona A/, personas kods /Personas kods A/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 19 EUR (deviņpadsmit eiro).

Samaksa veicama Tiesu administrācijas, reģistrācijas Nr. 90001672316, kontā Nr. LV51TREL2190458019000, BIC kods TRELLV22. Iemaksas mērķis: 21490, kā arī dati personas vai lietas identificēšanai: lietas numurs, kā arī vārds, uzvārds, personas kods. Ja ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi tiek maksāti citas personas labā, norādāma attiecīgās personas, kuras labā tiek maksāti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, identificējošā informācija: lietas numurs, kā arī vārds, uzvārds, personas kods.

Labprātīgi izpildot spriedumu daļā par tiesas izdevumu samaksu valsts ienākumos, maksājumu apliecinošs dokuments nekavējoties iesniedzams Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas kancelejā Brīvības bulvārī 34, Rīgā, vai nosūtāms pa pastu vai e-pastu riga.apgabals.cl@tiesas.lv, lai netiktu uzsākta tiesas nolēmuma piespiedu izpilde valsts labā.

Sprieduma labprātīgas izpildes termiņu noteikt 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas Senāta Civillietu departamentā, kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesā un iemaksājot Augstākās tiesas depozītu kontā drošības naudu 300 EUR(trīs simti eiro). Drošības nauda iemaksājama Valsts kases kontā Nr.LV83TREL8280010000000, norādot, ka saņēmējs ir Latvijas Republikas Senāts, iemaksas mērķis: F22010010, lietas numurs un dati lietas dalībnieka identificēšanai.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis Normunds Riņķis

Tiesnese Ligita Gavare

Tiesnese Inese Strelča



SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2025. gada 2. oktobrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:

tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Agnese Veita,

tiesnese Gunta Freimane,

tiesnese Adrija Buliņa

ar tiesas sēžu sekretāri Sindiju Gutbergu,

piedaloties prasītāja /Persona A/ pilnvarotajai pārstāvei zvērinātai advokātei Lāsmai Dunovskai, atbildētāja /Persona B/ pilnvarotajai pārstāvei zvērinātai advokātei Ludmilai Korņijenko un atbildētājas/*Nosaukums D*/pilnvarotajam pārstāvim /Persona E/,

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /Persona A/ prasībā pret /Persona B/, Igaunijas Republikā reģistrēto/*Nosaukums D*/, Dānijas Karalistē reģistrēto /*Nosaukums B*/un /*Nosaukums E*/ par īpašuma tiesību atzīšanu, darījumu atzīšanu par spēkā neesošiem un zemesgrāmatu ierakstu veikšanu un dzēšanu sakarā ar /Persona A/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 17. janvāra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2022. gada 21. aprīlī prasītājs /Persona A/ cēlis prasību (ar grozījumiem 2024. gada 22. martā) Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā (pēc reorganizācijas – Rīgas pilsētas tiesa) pret atbildētājiem /Persona B/,/*Nosaukums D*/, /*Nosaukums B*/un /*Nosaukums E*/, kurā, atsaucoties uz Civillikuma 910., 927., 968. pantu, 994. panta pirmo daļu, 1033. panta 4. punktu, 1041. pantu, 1044. panta pirmo daļu, 1060. panta pirmo daļu, 1065. pantu, 1129.⁹ panta pirmo un otro daļu, 1278. pantu, 1306. panta pirmo daļu, 1312. panta pirmās daļas 2. punktu, 1415., 1592., 2165. pantu, 2168. panta 3. punktu un 2007. pantu, 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 5. punktu un 34. pantu, Zemesgrāmatu likuma 1. pantu, lūdzis:

- atzīt viņam īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Adrese L/, kadastra numurs /Numurs L/, kas sastāv no dzīvokļa Nr. /Numurs L/ 79,70 m² platībā un 797/29673 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un nostiprināt īpašuma tiesības uz minēto nekustamo īpašumu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./Numurs L/, dzēšot /Persona B/ īpašuma tiesības;

- atzīt viņam īpašuma tiesības uz 1/11 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /Adrese J/, kadastra numurs /Numurs J/, kas sastāv no neapdzīvojamām telpām Nr. /Numurs J/ un 6071/29673 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, un nostiprināt īpašuma tiesības uz minētajām domājamām daļām no nekustamā īpašuma Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Numurs J/, dzēšot /Persona B/ īpašuma tiesības;

- atzīt par spēkā neesošu 2016. gada 3. maija aizdevuma (kredīta) līgumu Nr. /Numurs/ daļā, ar kuru aizdevuma līgumā noteikto saistību izpilde nodrošināta ar nekustamo īpašumu /Adrese L/, kadastra numurs /Numurs L/, un 2016. gada 3. maija hipotēkas līgumu, un attiecīgi dzēst Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Numurs L/ IV daļas 1-2. iedaļas 3.1. un 3.2. ierakstus un II daļas 2. iedaļas 7.1., 7.2., 8.1. un 9.1. ierakstus, un IV daļas 3. iedaļas 5.1. un 6.1. ierakstus;

- atzīt par spēkā neesošu 2016. gada 3. maija pirkuma līgumu, ar kuru /Nosaukums B/ pārdevusi /Persona B/ nekustamo īpašumu /Adrese L/, kadastra numurs /Numurs L/;

- atzīt par spēkā neesošu 2016. gada 1. decembra pirkuma līgumu, ar kuru /Nosaukums E/ pārdevusi /Persona B/ 1/11 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /Adrese J/, kadastra numurs /Numurs J/, kas sastāv no neapdzīvojamām telpām Nr. /Numurs J/ un 6071/29673 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas;

- piedzīt no atbildētājiem prasītāja labā tiesāšanās izdevumus.

[2] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 17. janvāra spriedumu noraidīta /Persona A/ prasība pret /Persona B/, /Nosaukums D/, /Nosaukums B/ un /Nosaukums E/ par īpašuma tiesību atzīšanu, darījumu atzīšanu par spēkā neesošiem un zemesgrāmatu ierakstu veikšanu un dzēšanu.

No /Persona A/ labā piedzīti ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1084,18euro, nosakot /Persona B/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /Persona A/ likumiskos 6 % gadā no piedzītās summas, ņemot vērā Civillikuma 1763. pantā noteikto, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot piedzītās summas lielumu.

No /Persona A/ /Nosaukums B/ labā piedzīti ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1425 euro, nosakot /Nosaukums B/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /Persona A/ likumiskos 6 % gadā no piedzītās summas, ņemot vērā Civillikuma 1763. pantā noteikto, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot piedzītās summas lielumu.

No /Persona A/ valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 19euro.

Spriedums pamatots ar turpmāk norādīto.

[2.1] Lietā nav strīda, ka saskaņā ar Rīgas pilsētas būvvaldes 2006. gada 18. aprīļa izziņu un 2005. gada 5. augusta zemes nomas līgumu, dzīvojamās mājas /Adrese G/, īpašniece bija /Nosaukums G/.

Zemesgrāmatas nodalījums Nr. /Numurs G/, kurā reģistrēts nekustamais īpašums /Adrese G/, kadastra numurs /Numurs G/, atvērts 2006. gada 15. maijā un tajā veikts ieraksts par īpašuma sastāvu, t.i., ēku (būvju) nekustamais īpašums, kas sastāv no dzīvojamās mājas jaunbūves, vēlāk ieraksts grozīts, norādot, ka nekustamais īpašums sastāv no dzīvojamās mājas, kura sastāv no 26 dzīvokļu īpašumiem, pamats: 2007. gada 6. jūnija izziņa par nekustamā īpašuma sadalīšanu dzīvokļu īpašumos. Dzīvokļu īpašumiem atvērti atsevišķi zemesgrāmatas nodalījumi, tostarp strīdus īpašumiem.

[2.1.1] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./Numurs L/ izriet, ka atbildētāja īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz strīdus dzīvokli nostiprinātas 2016. gada 9. jūnijā, pamatojoties uz 2016. gada 3. maija pirkuma līgumu. Zemesgrāmatas nodalījums Nr. /Numurs L/, kurā ierakstīts dzīvokļa īpašums Nr. /Numurs L/ un pie tā piederošas kopīpašuma 797/29673 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, atvērts 2007. gada 11. oktobrī.

No minētā nodalījuma IV daļas 1. – 2. iedaļas ieraksta Nr. 3.1. izriet, ka uz atbildētājam piederošo strīdus dzīvokli nostiprināta hipotēka par labu /Nosaukums D/. Pamats: 2016. gada 3. maija aizdevuma (kredīta) līgums Nr. /Numurs/, 2016. gada 3. maija hipotēkas līgums.

[2.1.2] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. /Numurs J/ izriet, ka atbildētāja īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz neapdzīvojamās telpas Nr. /Numurs J/ 1/11 domājamo daļu nostiprinātas 2017. gada 2. janvārī, pamatojoties uz 2016. gada 1. decembra pirkuma līgumu.

No zemesgrāmatas nodaļuma Nr. /Numurs L/ un Nr. /Numurs J/ neizriet, ka /Nosaukums G/ jebkad būtu ierakstīta zemesgrāmatā kā strīdus īpašumu īpašniece, kā arī nodaļumā nav ierakstu, ka īpašuma tiesības būtu aprobežotas ar noteikta termiņa iestāšanos, proti, nomas līguma termiņa beigām.

[2.2] Atbilstoši ierakstiem zemesgrāmatas nodaļumā Nr. /Numurs G/ ēka saistīta ar zemes gabalu /Adrese B/, kadastra Nr. /Numurs B/, nodaļums Nr. /Numurs B/, zemes īpašnieks /Nosaukums H/, īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku, t.i., līdz 2015. gada 5. augustam.

Saskaņā ar 2005. gada 5. augustā starp /Nosaukums H/ un /Nosaukums G/ noslēgto zemes nomas līgumu, /Nosaukums G/ iznomāts zemes gabals /Adrese B/, 745 m² platībā, daudzstāvu ēkas būvniecībai un ekspluatācijai. Nomas līguma termiņš noteikts uz desmit gadiem.

Atbilstoši ierakstiem zemesgrāmatu nodaļumā Nr. /Numurs B/ (II daļas 1. iedaļas 32.1-33.3), pamatojoties uz 2008. gada 4. jūlijā un 2008. gada 8. jūlijā ar /Nosaukums H/ noslēgtajiem pirkuma līgumiem, 2008. gada 15. jūlijā nostiprinātas /Nosaukums G/ īpašuma tiesības uz zemes gabalu /Adrese B/.

Tādējādi secināms, ka ar /Nosaukums G/ īpašuma tiesību uz zemes gabalu iegūšanu 2005. gada 5. augusta zemes nomas līgums izbeidzās, ko apliecina arī ieraksti nodaļumā. Proti, no nodaļuma III daļas 1. iedaļas 3.1. ieraksta un 2. iedaļas 2.1. ieraksta izriet, ka /Nosaukums G/ nomas tiesība, kas, pamatojoties uz 2005. gada 5. augusta zemes nomas līgumu, nostiprināta uz zemes gabalu līdz 2015. gada 5. augustam, dzēstas ar zemesgrāmatu tiesneses Baibas Strautas 2008. gada 15. jūlija lēmumu, pamatojoties uz Civillikuma 2168. pantu, sakarā ar tiesības sakritumu.

Neskatoties uz to, ka zemesgrāmatas nodaļumā Nr. /Numurs G/, kurā bija reģistrētas /Nosaukums G/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Adrese G/, II daļas 1. iedaļas 1.3. ieraksts nav dzēsts, atbilstoši Civillikuma 2168. pantam atzīstams, ka /Nosaukums G/, iegūstot īpašuma tiesības uz zemes gabalu /Adrese B/, nomas tiesība un līdz ar to visi no tās izrietošie aprobežojumi attiecībā uz visām personām izbeidzās ar tiesību sakritumu.

[2.3] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. /Numurs B/ izriet, ka zemes gabals /Adrese B/, ir kopīpašums un pieder 12 kopīpašniekiem, tostarp prasītājam, noteiktu domājamo daļu apmērā.

No minētā nodaļuma izriet, ka prasītāja īpašuma tiesības uz 14231/29673 domājamām daļām no zemes gabala zemesgrāmatā nostiprinātas 2015. gada 17. aprīlī atbilstoši Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmumam civilīetā Nr. /Numurs/.

No Tiesu informācijas sistēmas izriet, ka ar minēto lēmumu apstiprināts 2014. gada 25. augustā maksātnespējīgai /Nosaukums G/ piederošā nekustamā īpašuma /Adrese B/, kas sastāv no 14231/29673 domājamās daļas no visa zemes gabala /Adrese B/, ar kopējo platību 745 m², kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. /Numurs B/, ar kadastra Nr. /Numurs B/, otrās izsoles akts Nr. 1 un nekustamais īpašums nostiprināts uz prasītāja vārda.

Līdz ar to secināms, ka prasītājam ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmumu civilīetā Nr. /Numurs/ nostiprinātas īpašuma tiesības tikai uz 14231/29673 domājamo daļu no visa zemes gabala /Adrese B/, kopējā platība 745 m², bet ne uz strīdus īpašumiem.

Tāpat no minētā nodaļuma izriet, ka prasītājam piederošo zemes gabala domājamo daļu apmērs palielinājies līdz 5162/9891 domājamām daļām, pamatojoties uz 2019. gada 18. septembra nekustamā īpašuma domājamo daļu pirkuma līgumu.

Minētās zemesgabala domājamās daļas prasītājs iegādājies no /Persona I/, kuras īpašuma tiesības uz 1255/29673 domājamām daļām no zemes gabala zemesgrāmatā nostiprinātas 2019. gada 24. septembrī, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013. gada 25. aprīļa spriedumu lietā Nr. /Numurs/, ar kuru nospriests ierakstīt /Persona I/ kā īpašnieci Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Numurs B/, dzēšot šajā daļā ierakstu par maksātnespējīgās /Nosaukums G/ īpašuma tiesībām.

Ņemot vērā apstākli, ka strīdus īpašumiem atsevišķs zemesgrāmatas nodalījums tika atvērts jau 2007. gadā, norādāms, ka nav pamata uzskatīt, ka ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmumu civillietā Nr. /Numurs/ un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013. gada 25. aprīļa spriedumu lietā Nr. /Numurs/ prasītājs īpašuma tiesības būtu ieguvis ne tikai uz attiecīgām zemesgabala domājamām daļām, bet arī strīdus īpašumiem.

Nevienā no lietā iesniegtajiem dokumentiem, tostarp zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Numurs B/, neizriet, ka prasītājam piederošās zemesgabala domājamās daļas būtu piesaistītas tieši strīdus nekustamiem īpašumiem.

Līdz ar to nav pamata konstatēt, ka prasītājs, iegādājoties zemes gabala domājamās daļas, faktiski būtu ieguvis tiesības uz visiem dzīvokļa īpašumiem, kuru sastāvā neietilpst dzīvojamai ēkai piesaistītā zemes gabala domājamās daļas, vai ka prasītājam bijis tiesisks pamats uzskatīt, ka viņš šādas tiesības var iegūt.

[2.4] Lietā nav strīda, ka zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Numurs B/ nostiprinātā /Nosaukums G/ nomas tiesība uz zemes gabalu, pamatojoties uz Civillikuma 2168. pantu, dzēsta vēl pirms prasītāja īpašuma tiesību uz 5162/9891 domājamām daļām no zemesgabala nostiprināšanas zemesgrāmatā, pirms atbildētāja īpašuma tiesību uz strīdus īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā, kā arī pirms Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmuma civillietā Nr. /Numurs/ un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013. gada 25. aprīļa sprieduma lietā Nr. /Numurs/.

Tādējādi nav pamatots prasītāja norādītais, ka atbildētājam bijis zināms, ka viņa īpašuma tiesības ir aprobežotas ar noteiktu termiņu, t.i., ar /Nosaukums G/ noslēgtā zemes nomas līguma termiņa beigām 2015. gada 5. augustā.

Ņemot vērā, ka, atsavinot dzīvokļu īpašumus un reģistrējot ieguvēju īpašuma tiesības zemesgrāmatā, dzīvokļu īpašumiem atvērtajos zemesgrāmatas nodalījumos nav ticis izdarīts ieraksts par īpašuma tiesību aprobežojumu ar noteiktu termiņu, kā arī zemes nomas līguma izbeigšanās ar tiesības sakritumu izbeigusi visus no tā izrietošos aprobežojumus attiecībā uz visām personām, prasītāja arguments, ka atbildētājam, iegādājoties strīdus īpašumus 2007. gadā, bija jāzina, ka īpašuma tiesības būs aprobežotas ar zemes nomas līgumā noteiktā termiņa iestāšanos, ir nepamatots un pretējs Zemesgrāmatu likuma 1. pantam un zemesgrāmatu publiskās ticamības principam.

Ņemot vērā lietā konstatētos apstākļus, proti, zemes nomas tiesības izbeigšanos ar sakritumu, /Nosaukums G/ veiktu dzīvokļu īpašumu atsavinājumu un turpmākos darījumus ar dzīvokļa īpašumiem, ierakstu par īpašuma aprobežojumiem neesību zemesgrāmatā un prasītāja īpašuma tiesību iegūšanas pamatu un izolē iegādātā īpašuma sastāvu, nav tiesiskas nozīmes prasītāja argumentiem un atsaucēm uz normatīvo aktu noteikumiem par zemes un ēkas vienotības principu un dalītā nekustamā īpašuma pieļaujamības pamatiem un tā izbeigšanos.

[2.5] Prasības pieteikumā norādīta nepamatota atsauce uz Senāta spriedumu lietā Nr. SKC-133/2019, jo izskatāmajā lietā strīda faktiskie un tiesiskie apstākļi būtiski atšķiras no Senāta spriedumā norādītajiem lietas apstākļiem. Proti, lietā Nr. SKC-133/2019 konstatējams brīvprātīgs dalītais īpašums, kur pastāv zemesgabals, uz kura atrodas trešajai personai piederoša nedzīvojamā ēka (inženierbūve). Starp pusēm pastāv spēkā esošas nomas attiecības, kas reģistrētas ēkai un zemei atvērtajos zemesgrāmatas nodalījumos. Savukārt judikatūrā nostiprinātās atziņas ņemamas vērā tad, ja izšķiramā strīda faktisko un tiesisko apstākļu salīdzināšanas ceļā tiek konstatēts to saturisks identiskums (būtiska līdzība) ar iepriekš jau izspriestas lietas apstākļiem. Līdz ar to prasību nevar pamatot ar jau izšķirta strīda nolēmumu, nenorādot pēdējā apsvērumu saturu un neminot tā strīda apstākļu līdzību ar izskatāmo lietu.

[2.6] No Civillikuma 1067. un 1068. panta izriet, ka katram zemes īpašuma kopīpašniekam ir vienlīdzīgas tiesības atbilstoši katra īpašnieka domājamai daļai. Līdz ar to pretēji prasītāja viedoklim, ka atbildētājam piederošie strīdus īpašumi atrodas uz prasītājam piederošās zemes kopīpašuma daļas, tas nav atzīstams tikai par prasītājam piederošu zemes vienības daļu. Prasītājam piederošā zemes domājamā daļa pieder visiem zemesgabala /Adrese B/, kopīpašniekiem, katram kopīpašniekam konkrētu domājamo daļu apmērā.

Ievērojot minēto, atzīstams, ka prasība par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus īpašumiem, to pievienošanu zemei, kas ir vērsta uz ēkas un zemes apvienošanu, bija jāceļ visiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem, jo prasības mērķis ir izmainīt vienota kopīpašuma sastāvu.

[2.7] Strīda izšķiršanā ņemama vērā judikatūra (*sk. Senāta 2019. gada 28. marta spriedums lietā Nr. SKA-121/2019*) un Senāta 2024. gada 1. oktobra rīcības sēdes lēmums lietā Nr. SKC-732/2024, ar kuru atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību sakarā ar /Persona A/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 29. aprīļa spriedumu (lietā par tiem pašiem ēku un zemes nekustamiem īpašumiem, bet attiecībā uz citu dzīvokļa īpašumu). Lietā nav strīda, ka augstākas instances tiesas spriedums lietā, kas pieņemts līdzīgos faktiskajos un tiesiskajos apstākļos, un ar kuru prasītāja prasība ir noraidīta, ir stājies likumīgā spēkā.

[2.8] Ievērojot iepriekš konstatēto, atzīstams, ka prasītājs nav pierādījis savu prasījumu pamatotību un prasība ir noraidāma pilnībā.

Noraidot prasību daļā par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus īpašumiem, nav pamata apmierināt pieteiktos prasījumus par darījumu atzīšanu par spēkā neesošiem un zemesgrāmatu ierakstu veikšanu un dzēšanu, jo tie ir pakārtoti prasījumam par īpašuma tiesību atzīšanu.

[2.9] Atbilstoši Civilprocesa likuma 42. panta otrajai daļai un Ministru kabineta 2022. gada 11. janvāra noteikumu Nr. 20 “Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu aprēķināšanas kārtība” 14. un 15. punktam no prasītāja valsts ienākumos piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 9 *euro*.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta “c” apakšpunktam, trešajai un ceturtajai daļai, no prasītāja atbildētāja /Persona B/ labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1048,18 *euro*.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta “d” apakšpunktam, trešajai un ceturtajai daļai, no prasītāja atbildētājas /Nosaukums B/ labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1048,18 *euro*.

[2.10] Atbilstoši Civilprocesa likuma 195. pantam atbildētājiem nosakāmas tiesības saņemt no prasītāja par laiku līdz sprieduma izpildei likumiskos 6 % gadā no piedzītās summas, ņemot vērā Civillikuma 1763. pantā noteikto, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot piedzītās summas lielumu.

[3] Par Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 17. janvāra spriedumu prasītājs /Persona A/ iesniedzis apelācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā un lūdzot prasību apmierināt.

Sprieduma nepareizība pamatota ar Dzīvokļu īpašuma likuma 2. panta pirmo daļu, 3. panta pirmo daļu, 6. panta trešo daļu, likuma “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 45. pantu un turpmāk norādīto.

[3.1] Nav pamatots spriedumā norādītais, ka /Nosaukums G/ nekad nav bijusi ierakstīta zemesgrāmatā kā strīdus īpašumu īpašniece, kā arī zemesgrāmatas nodalījumos neesot ierakstu, ka īpašuma tiesības būtu aprobežotas ar noteikta termiņa iestāšanos. Minētais ir pretējs ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Numurs G/, no kuriem izriet, ka līdz ar attiecīgā nodalījuma atvēršanu īpašuma tiesības uz ēku reģistrētas /Nosaukums G/, nosakot šīm tiesībām ierobežojumu laikā – līdz 2015. gada 5. augustam.

[3.2] Spriedumā kļūdaini norādīts, ka atbildētājam, iegādājoties strīdus īpašumus, bijis tiesisks pamats paļauties uz zemesgrāmatas ierakstu publiskās ticamības principu un neesot bijis pamata uzskatīt, ka atsavinātāja īpašuma tiesība varētu būt aprobežota ar noteikta termiņa iestāšanos, jo šādu ierakstu par strīdus īpašumiem zemesgrāmatu nodalījumos nav bijis.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka zemes un ēkas zemesgrāmatu nodalījumos bijuši ieraksti par /Nosaukums G/ īpašuma tiesībām uz noteiktu laiku, līdz ar to atbildētājam, noslēdzot pirkuma līgumu par strīdus īpašumu iegādi, nepārprotami bijusi pieejama informācija, ka strīdus īpašumi ir dzīvojamā ēkā, kura civiltiesiskajā apgrozībā kā patstāvīgs īpašuma objekts atrodas ierobežotu laiku – līdz 2015. gada 5. augustam.

Turklāt, ievērojot Civillikuma 968. pantu un 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 5. punktu, atbildētājam kā strīdus īpašumu īpašniekam nevarēja būt nezināms, ka pēc nomas līguma termiņa beigām nostiprināto īpašuma tiesību uz strīdus īpašumiem pastāvēšanai ir zudis pamats, ņemot vērā to, ka atbildētājam nepieder domājamās daļas no zemes.

[3.3] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Numurs B/ redzams, ka dzīvokļa īpašuma sākotnējam īpašniekam nav reģistrētas īpašuma tiesības uz zemes domājamām daļām, tādējādi sākotnējais īpašnieks nav izpildījis no 2007. gada 6. septembra pirkuma līguma 8.1. punkta izrietošo atliekošo nosacījumu.

Ar 2007. gada 6. septembra nostiprinājuma līgumu, ar kuru zemesgrāmatā ierakstītas /Persona D/ īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu, pierādīts, ka /Nosaukums J/ parakstījusi nostiprinājuma līgumu vienlaicīgi ar pirkuma līgumu, proti, nezinot, vai pircējs izpildīs atliekošo nosacījumu. Tādējādi /Nosaukums G/ nav veikusi aktīvas darbības, lai brīvprātīgi dalītais īpašums turpinātu pastāvēt.

[3.4] Ievērojot Zemesgrāmatu likuma 36. pantu un judikatūru (*sk. Senāta 2010. gada 15. septembra lēmumu lietā Nr. SKC-1147/2010; Senāta 2009. gada 12. augusta lēmumu lietā Nr. SKC-849/2009*), atverot strīdus īpašumu nodalījumus zemesgrāmatā, bija jāpārnes sadalāmās ēkas nodalījumā izdarītais ieraksts par nomas tiesiskajām attiecībām, taču apstāklis, ka amatpersonas attiecīgās darbības nav veikušas, nemaina ieraksta juridiskās sekas, proti, ieraksts par /Nosaukums G/ īpašuma tiesībām uz ēku tikai uz zemes vienības nomas laiku ir spēkā arī uz strīdus īpašumiem, jo strīdus īpašumi ir izveidoti, sadalot ēku, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts un atrodas uz trešajai personai piederošas zemes.

[3.5] Nav pareizs spriedumā norādītais, ka nomas līgums izbeidzies 2008. gada 15. jūlijā, kad /Nosaukums G/ kļuvusi par visa zemesgabala īpašnieci.

Tiesa nepamatoti nav konstatējusi, ka brīdī, kad /Nosaukums G/ iegādājusies zemes domājamās daļas, tās īpašumā bijuši tikai dzīvokļi Nr. 20, Nr. 18 un Nr. 3, savukārt pārējie dzīvokļi, tostarp strīdus īpašumi, bijuši citu personu īpašumā.

Tādējādi strīda izšķiršanā nepamatoti piemērots Civillikuma 2168. pants un nav ņemts vērā Civillikuma 1858. pants, jo attiecībā uz pārējiem īpašumiem, tostarp strīdus īpašumiem, kas līdz 2008. gada 15. jūlijam jau bija atsavināti un vairs nepiederēja /Nosaukums G/, nomas līgums nezaudēja spēku, jo sakritums neiestājās.

Pat gadījumā, ja tiktu konstatēts tiesību sakritums, nomas līgums būtu atzīstams par izbeigtu un ēkas un tajā esošo dzīvokļu, tostarp strīdus īpašumu, kā patstāvīgu īpašumu pastāvēšanai zustu pamats saskaņā ar 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 5. punktu.

Secīgi, ievērojot Civillikuma 1033. panta 4. punktu un 968. pantu, ēka un tajā esošie dzīvokļu īpašumi pieder zemes īpašniekam – prasītājam.

[3.6] Ēka un tajā esošie dzīvokļu īpašumi, tostarp strīdus īpašumi, bija patstāvīgi nekustamie īpašumi tikai uz nomas līguma spēkā esības laiku saskaņā ar 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 5. punktu. Tādējādi nav nozīmes tiesību sakritumam, jo /Nosaukums G/ domājamās daļas no zemes līdz ar ēkas daļu kā blakus lietu nonāca prasītāja īpašumā saskaņā ar Civillikuma 853. pantu.

[3.7] Atbildētājs ieguvis strīdus īpašumus pēc 2015. gada 5. augusta, kad strīdus īpašumi kā ēkas daļa bija jau kļuvuši par zemes vienības daļu saskaņā ar Civillikuma 968. pantu. Tādējādi atbildētājam, iegūstot strīdus

īpašumus bez attiecīga skaita domājamām daļām no zemes, bija jāapzinās, ka strīdus īpašumi veido izņēmumu no pamata principa par zemes un ēkas vienotību un tādēļ bija jāapzinās riski, kas ar to varētu būt saistīti.

Saskaņā ar Civillikuma 1480. pantu un judikatūrā atzīto – darījuma iekšējos trūkumus koroborācija nenovērš, un ļaunticīgu valdītāju tiesības nevar tikt aizstāvētas, atsaucoties uz ierakstiem zemesgrāmatās (sk. *Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga, Latvijas tiesnešu mācību centrs, 2001.*). Tādējādi darījuma ierakstīšana zemesgrāmatā nepadara šo darījumu par spēkā esošu, un līdz ar to arī būtu dzēšams uz šāda darījuma pamata veikts ieraksts zemesgrāmatā. Apstāklis, ka strīdus īpašumi bija pastāvīgi īpašumi uz nomas līguma termiņa laiku, nedod tiesības atbildētājam baudīt īpašuma tiesības uz strīdus īpašumiem pēc nomas līguma termiņa beigām, kad strīdus īpašumi ir saplūduši ar zemi un kļuvuši par vienu īpašumu.

[3.8] Ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmumu civillietā Nr. /Numurs/ apstiprināts izsoles akts, uz kura pamata nostiprinātas prasītāja īpašuma tiesības uz 14231/29673 domājamām daļām no zemes. Izsoles akta apstiprināšana tiek veikta sevišķās tiesāšanās kārtībā, nevērtējot izsoles priekšmeta sastāvu un nerisinot jautājumu par izsoles priekšmeta blakus lietām.

Prasītājs iegādājies zemes domājamās daļas, kas bija izsoles priekšmets. 2014. gadā nomas līgums vēl bija spēkā esošs un strīdus īpašumi bija patstāvīgi nekustamie īpašumi, līdz ar to laikā, kad tika iegādātas zemes domājamās daļas, vēl nebija noticis ēkas sakritums ar zemi, un tādēļ arī nebija iespējams izsoles rezultātā iegūt arī īpašuma tiesības uz strīdus īpašumiem.

Iestājoties nomas līguma termiņam, ēka un tajā esošie strīdus īpašumi kļuva par zemes blakus lietu saskaņā ar Civillikuma 968. pantu un 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 5. punktu.

[3.9] Spriedumā norādīts, ka nav iesniegti pierādījumi tam, ka prasītājam piederošās zemes gabala domājamās daļas būtu piesaistītas tieši strīdus nekustamiem īpašumiem, taču šādu pierādījumu lietā nav, jo pirmās instances tiesa tos atteicās pievienot lietas materiāliem.

Nav juridiski iespējama situācija, ka vienai personai pieder dzīvokļa īpašums un dzīvokļa platībai proporcionāls zemes domājamo daļu skaits, bet zemes domājamās daļas būtu juridiski sasaistītas ar citai personai piederošu dzīvokļa īpašumu, nevis viņam piederošo dzīvokļa īpašumu.

[3.10] Senāta 2019. gada 16. maija spriedumā lietā Nr. SKC-133/2019 nostiprināta atziņa, ka brīvprātīgais dalītais īpašums var pastāvēt tikai zemes nomas laikā un pircējam tas ir jāzina, ja zemesgrāmatā par to ir izdarīts ieraksts.

Senāts apstiprinājis, ka būve ir patstāvīgs objekts tikai nomas attiecību laikā un īpašnieku maiņa neietekmē tās tiesisko statusu. Līdz ar to pat gadījumā, ja nomas līgums izbeidzās ar tiesību sakritumu, nomas līgums ir beidzies, un līdz ar to ēka un tajā esošie dzīvokļu īpašumi ir kļuvuši par zemes daļu.

[3.11] Nepamatots ir spriedumā norādītais, ka prasība par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus īpašumiem, to pievienošanu zemei, kas ir vērsta uz ēkas un zemes apvienošanu, bija jāceļ visiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem.

Ievērojot Civillikuma 1068. pantu, izskatāmās lietas apstākļos nav konstatējama rīcība ar zemes vienību, jo tās platība netiek pārgrozīta, minētais īpašums netiek atsavināts vai kā citādi apgrūtināts ar lietu tiesībām. Konkrētajā gadījumā prasība ir vērsta uz to, lai zemesgrāmatas nodalījumā būtu atspoguļoti patiesi dati par ēkas, kas atrodas uz zemes vienības, tiesisko stāvokli situācijā, kad brīvprātīgi dalītais īpašums vairs nepastāv un tiesiskajā telpā nemaz nevar pastāvēt. Ievērojot judikatūru (sk. *Satversmes tiesas 2011. gada 25. oktobra spriedumu lietā Nr. 2011-01-01*) gadījumā, ja kopīpašnieks ceļ prasību un šī prasība neattiecas uz visa īpašuma lietošanu un neliedz citiem kopīpašniekiem likumā paredzētās tiesības, Civillikuma 1068. pants nav šķērslis prasības apmierināšanai.

[3.12] Ievērojot judikatūru (sk. *Senāta 2016. gada 30. maija spriedumu lietā Nr. SKC-118/2016*), Civillikuma 1068. panta mērķis ir taisnīgi sadalīt tiesības un pienākumus, lai tiesības uz īpašumu spētu īstenot ikviens kopīpašnieks. Pārējie kopīpašnieki jau izmanto tiem piederošu proporcionālu daļu no zemes vienības, jo uz tās atrodas viņiem piederošas dzīvojamās vai neapdzīvojamās telpas, savukārt prasītājs no sava īpašuma nav guvis nekādu labumu. Prasītājam ir pilnībā liegtas jebkādas īpašuma tiesības uz tam piederošajām domājamām daļām no zemes vienības. Prasītāja tiesību izmantošana, ceļot īpašuma tiesību atzīšanas prasību, nav un nevar būt atkarīga no personām, kuras gūst labumu no zemes vienības, jo tās nav ieinteresētas prasītāja tiesību aizsardzībā.

Ievērojot judikatūru (sk. *Senāta 2017. gada 17. novembra spriedums lietā Nr. SKC-375/2017*), prasītājam kā zemes vienības kopīpašniekam ir tiesības bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas celt prasību par īpašuma tiesību atzīšanu un zemesgrāmatas ierakstu veikšanu, jo nekādas darbības pēc būtības ar zemes vienību kā kopīpašuma priekšmetu prasītājs neveic.

[3.13] Spriedumā nepamatoti ignorēts no Senāta 2024. gada 5. jūlija rīcības sēdes lēmuma Nr. SKC-715/2024 izrietošais, ka no zemesgrāmatu tiesību viedokļa ēka (būve) kā patstāvīgs īpašuma objekts bija ierakstāma zemesgrāmatā vispārējā kārtībā kā “ēku (būvju) nekustamais īpašums”, atklājot atsevišķu zemesgrāmatas nodaļījumu un šī nodaļījuma pirmajā daļā izdarot atzīmi par konkrētās ēkas (būves) saistību ar zemesgabalu, norādot tā adresi, kadastra numuru, zemesgrāmatas nodaļījumu.

[3.14] Ievērojot tiesību doktrīnu (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002*), atbilstoši akcesijas principam ikvienas lietas sastāvu veidojošie elementi jeb “sastāvdaļas” padodas attiecīgās “galvenās lietas” liettiesiskajam liktenim. Tādējādi uz galveno lietu pastāvošās lietu tiesības (piemēram, īpašuma vai ķīlas tiesība) vienlaikus aptver arī visas šīs lietas sastāvdaļas, jo galvenā lieta un tās sastāvdaļas veido tiesisku vienību jeb vienu lietu.

Strīdus īpašumi sastāv no dzīvokļa īpašuma, autostāvvietas, kā arī no domājamām daļām no ēkas. Galvenā lieta ir ēka, kura ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, līdz ar to atbildētājam bija pienākums vērtēt arī ēkas zemesgrāmatas nodaļījumu, ne tikai strīdus īpašumu nodaļījumu. No ēkas zemesgrāmatas nodaļījuma redzams, ka /Nosaukums G/ īpašuma tiesība ir spēkā esoša līdz 2015. gada 5. augustam saskaņā ar nomas līgumu. Tā kā dzīvokļa īpašuma kā patstāvīga īpašuma objekta pastāvēšana atkarīga no galvenās lietas, proti, ēkas pastāvēšanas, nav saprotams, kādēļ tiek nepamatoti aizsargāts atbildētājs, kurš nav iepazinies ar ēkas zemesgrāmatas nodaļījumu.

Būtiski, ka dzīvokļa īpašuma zemesgrāmatu nodaļījuma atvēršanas pamats bija tieši /Nosaukums G/ īpašuma tiesību uz ēku nostiprināšana zemesgrāmatā uz nomas līguma termiņu.

[3.15] Spriedumā nav ņemta vērā judikatūra līdzīgā lietā (sk. *Senāta 2024. gada 23. maija spriedums lietā Nr. SKC-26/2024*), kā arī tas, ka laikā, kad uzbūvēta ēka, spēkā bija 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 5. punkts, kas pieļāva brīvprātīgu zemes un ēkas dalīto īpašumu uz līguma pamata. Nomas līgums noteic, ka ēkas īpašuma tiesības pēc nomas līguma izbeigšanās regulējamās atbilstoši Latvijas Republikas likumiem.

Minētā tiesību norma zaudēju spēku 2017. gada 1. janvārī, kad spēkā stājās Civillikuma Lietu tiesību daļas Trešā A nodaļa “Apbūves tiesības”.

Likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34. pants un secīgi arī Civillikuma 1129.⁹ pants ir piemērojams attiecībā uz daudzdzīvokļu mājām, tostarp ēku, kas atrodas dalītā īpašumā nomas līguma noslēgšanas laikā.

Šobrīd spēkā esošais Civillikuma regulējums par apbūves tiesībām nepieļauj jaunu dzīvojamo ēku celšanu uz citai personai piederošas zemes, tomēr agrāk celtu ēku, tai skaitā ēkas, tiesiskais statuss tiek noteikts, piemērojot tieši iepriekš minētās tiesību normas.

Tādējādi strīda izspriešanā ir piemērojams likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 34. pants un Civillikuma 1129.⁹ pants. Minētais apstiprināts arī judikatūrā (*sk. Senāta 2021. gada 7.jūlija spriedumu lietā Nr. SKC-824/2021*).

[3.16] Civillikuma 850. un 854. pants attiecināms arī uz nomas līgumu, jo tas noteic ēkas piederības pēc nomas līguma izbeigšanās regulēšanu atbilstoši Latvijas Republikas likumiem. Līdz ar to ēka pēc nomas līgumā noteikto nomas tiesību izbeigšanās ir juridiski saplūdusi ar zemi un atzīstama par zemes būtisku daļu, kā rezultātā īpašuma tiesības uz ēku un visiem tajā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, tostarp strīdus īpašumu, ir pārgājušas attiecīgo zemes domājamo daļu īpašniekam ar nomas līguma izbeigšanos 2015. gada 5. augustā.

[4] Par prasītāja /Persona A/ apelācijas sūdzību atbildētājs /Persona B/ iesniedzis paskaidrojumus norādot, ka apelācijas sūdzību neatzīst un ka prasība ir noraidāma.

[5] Par prasītāja apelācijas sūdzību atbildētāja /Nosaukums D/ iesniegusi paskaidrojumus norādot, ka apelācijas sūdzība nav pamatota un prasība ir noraidāma.

[6] Paskaidrojumus par prasītāja apelācijas sūdzību iesniegusi arī atbildētāja /Nosaukums B/, un no tiem izriet, ka apelācijas sūdzība tiek uzskatīta par nepamatotu.

[7] Apelācijas instances tiesas sēdē prasītāja /Persona A/ pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte Lāsma Dunovska prasību un apelācijas sūdzību uzturēja saskaņā ar tajā norādītajiem argumentiem.

Atbildētāja /Persona B/ pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte Ludmila Korņijenko un atbildētājas /Nosaukums D/ pilnvarotais pārstāvis /Persona E/ prasību un apelācijas sūdzību neatzina saskaņā ar paskaidrojumos par apelācijas sūdzību norādītajiem argumentiem.

Atbildētāja /Nosaukums B/ rakstveida paskaidrojumos par apelācijas sūdzību un /Nosaukums E/ savā iesniegumā lūgusi lietu izskatīt tās pārstāvju prombūtnē.

Ņemot vērā minēto un nekonstatējot Civilprocesa likuma 209. un 210. pantā noteiktos pamatus lietas izskatīšanas atlikšanai, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka lieta izskatāma neieradušos atbildētāju pārstāvju prombūtnē.

Motīvu daļa

[8] Noklausījusies tiesas sēdē klātesošo lietas dalībnieku paskaidrojumus un novērtējusi tos kopsakarā ar lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzība nav pamatota un prasība ir noraidāma.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426. panta pirmo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.

Prasītājs pirmās instances tiesas spriedumu pārsūdzējis pilnībā, līdz ar to prasība apelācijas instances tiesā izskatāma pilnā apjomā.

[10] Apelācijas sūdzībā nav apstrīdēti pirmās instances tiesas konstatētie fakti (*sk. šī sprieduma 2.1., 2.1.1., 2.1.2., 2.2., 2.3. un 2.4. punktu*), kas izriet no zemesgrāmatu nodalījumiem, zemes nomas līguma un tiesas nolēmumiem, līdz ar to apelācijas instances tiesa saskaņā ar Civilprocesa likuma 430. panta trešo daļu tos no jauna nepārbauda.

[11] Civilprocesa likuma 432. panta piektā daļa noteic, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma argumentācijai.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pārsūdzētajā spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, un atbilstoši Civilprocesa likuma 432. panta piektajai daļai pievienojas pirmās instances tiesas spriedumā paustajai argumentācijai, to neatkārtojot.

[12] Civillikuma 2168. panta 3. punkts noteic, ka nomas un īres līgumi izbeidzas paši no sevis arī pirms termiņa notecējuma, kad tiesības sakrīt, t.i., kad nomnieks vai īrnieks iegūst iznomāto vai izīrēto lietu par īpašumu.

Starp pusēm nav strīda, ka ar 2005. gada 5. augusta zemes nomas līgumu, kas noslēgts starp /Nosaukums H/ un /Nosaukums G/, pēdējai iznomāts zemes gabals /Adrese B/, 745 m² platībā, daudzstāvu ēkas būvniecībai un ekspluatācijai, nosakot līguma termiņu uz desmit gadiem.

Nav strīda arī par to, ka pirms nomas termiņa beigām 2015. gada 5. augustā, īpašuma tiesības uz zemes gabalu 2008. gada 15. jūlijā zemesgrāmatā nostiprinātas /Nosaukums G/. Par minētā nostiprinājuma pamatu bijuši pirkuma līgumi, kas noslēgti starp /Nosaukums G/ un /Nosaukums H/ 2008. gada 4. jūlijā un 2008. gada 8. jūlijā.

Tādējādi Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka 2005. gada 5. augusta zemes nomas līgums, nomniekam /Nosaukums G/ iegūstot nomāto lietu īpašumā, ir izbeidzies ar sakritumu.

Minēto atzinis arī Senāts faktisko un tiesisko apstākļu ziņā identiskā lietā, 2024. gada 19. septembra rīcības sēdes lēmumā lietā Nr. SKC-876/2024 norādot, ka, nomniecei /Nosaukums G/ 2008. gada 15. jūlijā iegūstot īpašumā zemesgabalu, nomas līgums pats no sevis un pilnībā izbeidzies pirms sākotnēji nolīgta termiņa beigām.

Tādējādi nepamatota ir prasītāja atsauce uz 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 5. punktu, jo nomas līgums neizbeidzās, iestājoties termiņam, bet gan ar tiesību sakritumu.

[12.1] Nepamatots ir apelācijas sūdzībā norādītais, ka sakritums nav iestājies, jo zemes īpašuma iegūšanas brīdī /Nosaukums G/ bijusi tikai dzīvokļu Nr. 20, Nr. 18 un Nr. 3 īpašniece.

Minētais tiesību sakritums ir attiecināms uz nomas priekšmetu, t.i., zemi, kuru īpašumā iegūst nomnieks. Savukārt tas, ka atsevišķi dzīvokļu īpašumi atsavināti, neietekmē nomas tiesiskās attiecības un to izbeigšanos.

Ievērojot minēto, Civillietu tiesas kolēģija secina, ka prasītāja kļūdainā izpratne par tiesību sakritumu un Civillikuma 2168. panta 3. punkta interpretācija ir skaidrojama tādējādi, ka nomas līguma turpmāka daļēja spēkā esība tiek saistīta ar uzceltās ēkas un nomātās zemes sakritumu. Šādu pieeju nevar atzīt par pareizu un atbilstošu minētās tiesību normas sastāva pazīmēm, jo piemērojamā tiesību norma attiecināma uz nomas priekšmetu, kuru īpašumā iegūst nomnieks. Nomas priekšmets izskatāmajā lietā ir zeme nevis ēka, kura uzcelta uz nomātās zemes.

Līdz ar to prasītāja turpmākie apsvērumi, ka zemes nomas līguma spēkā esība ir attiecināma uz tiem dzīvokļa īpašniekiem, kuru dzīvokļi tika atsavināti pirms 2008. gada 8. jūlija, nav pareiza, jo zemes nomas līgums šajā brīdī ir izbeidzies pats no sevis atbilstoši Civillikuma 2168. panta 3. punktam.

Apstāklis, kad uzceltajā ēkā tika atsavināti dzīvokļu īpašumi, strīda izšķiršanā vispār nav tiesiskas nozīmes, jo tas neietekmē iepriekš secināto.

[12.2] Tā kā zemes nomas līgums atbilstoši Civillikuma 2168. panta 3. punktam izbeidzies pirms termiņa beigām, arī attiecībā uz tiem dzīvokļu īpašumiem, kuri bija atsavināti pirms 2008. gada 15. jūlija, ne /Nosaukums G/ īpašuma tiesības, ne arī atbildētāja īpašuma tiesības nebija aprobežotas ar nomas līgumā noteikto termiņu līdz 2015. gada 5. augustam.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Numurs B/ izriet, ka III daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 3.1., ar kuru nostiprināta /Nosaukums G/ nomas tiesība uz zemes gabalu /Adrese B/, līdz 2015. gada 5. augustam, atbilstoši 2. iedaļas ierakstam Nr. 2.1. dzēsts ar zemesgrāmatu tiesneses 2008. gada 15. jūlija lēmumu, pamatojoties uz Civillikuma 2168. pantu, sakarā ar tiesības sakritumu.

Tādējādi pirmās instances tiesa pareizi atzinusi, ka noticis tiesību sakritums un nav pamata uzskatīt, ka nomas līgums pret atbildētāju un viņam piederošo dzīvokļa īpašumu būtu spēkā un prasītājam būtu tiesības pēc nomas līguma termiņa beigām pretendēt uz atbildētājam piederošo dzīvokļa īpašumu.

[12.3] Apelācijas sūdzībā norādītais, ka zemesgrāmatā uz ēkas nekustamo īpašumu bijis ierakstīts, ka ēka saistīta ar zemes gabalu /Adrese B/, un ka īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku līdz 2015. gada 5. augustam, nemaina to, ka zemes nomas līgums atbilstoši Civillikuma 2168. panta 3. punktā noteiktajam izbeidzās pirms termiņa beigām, un tas nevar būt saistošs atbildētājam. Secīgi, nevar būt spēkā pret trešajām personām Civillikuma 2126. panta kontekstā.

[12.4] Nav pamatots apelācijas sūdzībā norādītais, ka pirmās instances tiesa pretēji Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumam Nr. /Numurs G/ secinājusi, ka /Nosaukums G/ nekad nav bijusi ierakstīta zemesgrāmatā kā strīdus īpašumu īpašniece, jo minētais secinājums izdarīts no zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Numurs L/ un Nr. /Numurs J/ ierakstiem, par kuru saturu lietā strīda nav.

Tādējādi tiesas kolēģija analogi pirmās instances tiesai konstatē, ka /Nosaukums G/ nav bijusi dzīvokļa īpašuma un autostāvvietas īpašniece, kā arī zemesgrāmatas nodalījumā nav redzams, ka īpašuma tiesības uz dzīvokli vai autostāvvietu būtu aprobežotas ar noteikta termiņa iestāšanos.

Atzīme par to, ka ēka saistīta ar zemesgabalu un īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku, ir ierakstīta 2006. gada 15. maijā zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /Numurs G/, kas atvērts ēku (būvju) nekustamajam īpašumam.

[12.5] Nav nozīmes apelācijas sūdzībā norādītajam, ka saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 36. pantu, atverot strīdus īpašumu nodalījumus zemesgrāmatā, bija jāpārnes sadalāmās ēkas nodalījumā veiktais ieraksts par nomas tiesiskajām attiecībām, jo nomas līgums izbeidzies pirms termiņa ar tiesību sakritumu.

[12.6] Ieraksti zemesgrāmatā liecina, ka, lai gan sākotnējā dzīvokļa īpašniece /Persona D/ nav ieguvusi īpašuma tiesības uz piesaistītā zemes gabala /Adrese B/, domājamām daļām, viņas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu reģistrētas zemesgrāmatā bez kādiem aprobežojumiem, un šāds nostiprinājums nebija iespējams bez /Nosaukums G/ piekrišanas. Sākotnējai dzīvokļa īpašniecei nebija noteikti kādi aprobežojumi vai aizliegumi un tādi nav reģistrēti arī turpmāk, kā arī neviena persona līdz prasītāja prasības celšanai tiesā nekad nav apstrīdējusi /Persona D/ īpašuma tiesības, tāpēc atbildētājam, iegādājoties īpašumu, bija tiesisks pamats paļauties, ka īpašums nav aprobežots un ka darījumu rezultātā viņš iegūst pilnīgu un neaprobežotu varas tiesību pār strīdus īpašumu.

Kā norādījis Senāts 2024. gada 19. septembra rīcības sēdes lēmumā lietā Nr. SKC-876/2024, minētais pirmās instances un apelācijas instances tiesas secinājums ir saskanīgs ar Zemesgrāmatu likuma 29., 31. un 33. pantā nostiprināto specialitātes principu, kuram atbilstoši katru patstāvīgu nekustamo īpašumu ieraksta atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā, kurā nostiprina visas uz šo nekustamo īpašumu nostiprināmās tiesības, tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus. Līdz ar to vienā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīts nekustamais īpašums kā patstāvīga hipotekārā vienība, proti, “tā, kā tas ierakstīts zemesgrāmatas nodalījumā” (sk. Zemesgrāmatu likuma 33. pantu), ir juridiski nošķirts no citos zemesgrāmatas nodalījumos ierakstītiem nekustamajiem īpašumiem (sk. Senāta 2023. gada 7. septembra lēmumu lietā Nr. SPC-7/2023; Senāta 2024. gada 13. maija spriedumu lietā Nr. SKC-99/2024), jo “hipotekārās vienības” – kā atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīta patstāvīga nekustamā īpašuma – jēdziens ir visas zemesgrāmatu sistēmas kodols (sk. Senāta 2023. gada 16. februāra lēmums lietā Nr. SKC-221/2023).

Savukārt Senāta 2019. gada 16. maija spriedumā lietā Nr. SKC-133/2019 izteiktās atziņas uz konkrētās lietas apstākļiem nav attiecināmas, kā to pamatoti norādījusi jau pirmās instances tiesa.

[13] Civillikuma 1067. pants noteic, ka īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība.

Atbilstoši Civillikuma 1068. panta pirmajai un otrajai daļai rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu; bet ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība nevienam nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Nevienam atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi to pārgrozīt.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Numurs B/ redzams, ka zemes gabals /Adrese B/, kā kopīpašums pieder vairākiem kopīpašniekiem, tostarp prasītājam, noteiktu domājamo daļu apmērā.

Līdz ar to nevar atzīt par pamatotu apelācijas sūdzības argumentu, ka celtā prasība pārējo zemes kopīpašnieku tiesības un intereses neskar. Katram zemes gabala īpašuma kopīpašniekam ir vienlīdzīgas tiesības atbilstoši katra īpašnieka domājamai daļai, jo prasības mērķis ir izmainīt vienota kopīpašuma sastāvu.

Turklāt, kā redzams no prasības, prasītājs nav cēlis prasību par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus dzīvokļa domājamām daļām proporcionāli viņam piederošās domājamās daļas no zemes vienības apjomam, bet gan lūdzis atzīt viņam īpašuma tiesības uz visu strīdus īpašumu.

[14] Noraidot prasību daļā par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus īpašumiem, nav pamata apmierināt prasījumus par 2016. gada 3. maija pirkuma līguma, 2016. gada 1. decembra pirkuma līguma, 2016. gada 3. maija aizdevuma (kredīta) līgumu Nr. /Numurs/ daļā un 2016. gada 3. maija hipotēkas līguma atzīšanu par spēkā neesošiem un atsevišķu ierakstu dzēšanu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /Numurs L/, jo tie ir pakārtoti prasījumam par īpašuma tiesību atzīšanu.

Līdz ar to tiesas kolēģija atzīst, ka izvērstis juridiskais pamatojums apelācijas sūdzības argumentiem minēto prasījumu kontekstā nav sniedzams.

[15] Apkopojot iepriekš minēto, Civillietu tiesas kolēģija secina, ka pirmās instances tiesa lietas apstākļu un par tiem iesniegtos pierādījumus novērtējusi vispusīgi un juridiski pareizi, pamatoti prasību noraidot. Apelācijas sūdzības argumenti nav apstiprinājušies.

[16] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44. panta trešo daļu, ja prasība noraidīta, ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam.

Atbildētājam /Persona B/ radušies ar lietas vešanu saistītie izdevumi zvērināta advokāta palīdzības samaksai 4000euro, apmaksājot zvērinātas advokātes Ludmilas Korņijenko juridisko palīdzību šajā lietā.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta “b” apakšpunktā noteiktajam, ka advokāta palīdzības samaksai atlīdzināmi izdevumi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 2850 euro, no prasītāja /Persona A/ labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 2850euro.

Tāpat atbilstoši minētajam procesuālajam regulējumam un /Nosaukums B/ iesniegtajiem /Nosaukums F/ rēķiniem (kopējā summa 5718,57euro) no prasītāja /Persona A/ atbildētājas /Nosaukums B/ labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 2850 euro.

Civillietu tiesas kolēģija nekonstatē pamatu Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta “e” apakšpunktā noteiktā atlīdzināmo izdevumu apmēra noteikšanai, kā to lūgusi /Nosaukums B/. Ņemot vērā kopējo prasītāja tiesās celto un jau izskatīto prasību skaitu, kurās faktisko un tiesisko apstākļu kopums pēc būtības ir identisks, nav pamata katru atsevišķo lietu atzīt par sarežģītu.

[17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195. pantu atbildētājiem /Persona B/ un /Nosaukums B/ atzīstamas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no prasītāja sešus procentus gadā no piedzītās, bet nesamaksātās summas, procentu pieaugumam apstājoties, kad nesamaksāto procentu summa sasniegusi ar spriedumu piedzītās summas lielumu.

[18] Atbilstoši Tiesu informācijas sistēmas pavēstu uzziņai, pasta iestāžu noteiktajiem tarifiem un lietas materiāliem kopējie valsts ienākumos nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi šajā lietā ir 9 *euro* un tie saskaņā ar Civilprocesa likuma (likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2025. gada 31. martam) 39. panta pirmās daļas 5. punktu un 40. panta jēgu un būtību valsts ienākumos piedzenami no prasītāja.

[19] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.¹ pantu prasītājam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 204.¹, 432. pantu un Pārejas noteikumu 185. punktu Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

noraidīt pilnīgi /Persona A/ prasību pret /Persona B/, /Nosaukums D/, /Nosaukums B/un /Nosaukums E/ par īpašuma tiesību atzīšanu, darījumu atzīšanu par spēkā neesošiem un zemesgrāmatu ierakstu veikšanu un dzēšanu.

Piedzīt no /Persona A/, personas kods /Personas kods A/, /Persona B/, personas kods /Personas kods B/, labā ar lietas vešanu saistītos izdevumus 2850*euro*, nosakot, ka tie iemaksājami /Persona B/ norēķinu kontā /Nosaukums D/, konta numurs /IBAN D/.

Atzīt /Persona B/, personas kods /Personas kods B/, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no /Persona A/, personas kods /Personas kods A/, sešus procentus gadā no piedzītās, bet nesamaksātās summas, procentu pieaugumam apstājoties, kad nesamaksāto procentu summa sasniegusi visas ar spriedumu piedzītās summas lielumu.

Piedzīt no /Persona A/, personas kods /Personas kods A/, Dānijas Karalistē reģistrētās /Nosaukums B/, reģistrācijas numurs /Nosaukums A/, labā ar lietas vešanu saistītos izdevumus 2850*euro*, nosakot, ka tie iemaksājami /Nosaukums B/ norēķinu kontā /Nosaukums C/, konta numurs /IBAN C/.

Atzīt Dānijas Karalistē reģistrētās /Nosaukums B/, reģistrācijas numurs /Nosaukums A/, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no /Persona A/, personas kods /Personas kods A/, sešus procentus gadā no piedzītās, bet nesamaksātās summas, procentu pieaugumam apstājoties, kad nesamaksāto procentu summa sasniegusi visas ar spriedumu piedzītās summas lielumu.

Piedzīt no /Persona A/, personas kods /Personas kods A/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 9*euro*, nosakot, ka tie iemaksājami Valsts kasē, konta numurs LV51TREL2190458019000, kā saņēmēju norādot Tiesu administrāciju, reģistrācijas numurs 90001672316, un iemaksas mērķi: 21499, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr. C771105522.

Noteikt, ka maksājuma dokumenti par izdevumu, kas saistīti ar lietas izskatīšanu, samaksu valsts ienākumos sprieduma labprātīgai izpildei noteiktajā termiņā nekavējoties iesniedzami Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas kancelejā.

Noteikt termiņu labprātīgai izpildei spriedumam daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Senātā 30 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā un iemaksājot par to drošības naudu Augstākās tiesas depozīta kontā Nr. LV83TREL8280010000000.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Agnese Veita

Tiesnese Gunta Freimane

Nepamatota „kļūdas labošana” ēku (būvju) nekustamā īpašuma nodalījumā, ja ar to saistītā zemesgabala nodalījuma ieraksti pienācīgi informē par attiecīgā ēku (būvju) nekustamā īpašuma īpašnieka labā nostiprināto nomas tiesību un tās beigu termiņu

**Latvijas Republikas Senāta
Civillietu departamenta
2024. gada 5. jūlija
RĪCĪBAS SĒDES LĒMUMS
Lieta Nr. SKC-715/2024
[ECLI:LV:AT:2024:0705.SKC071524.6.L](#)**

Senatoru kolēģija šādā sastāvā: senators referents Erlens Kalniņš, senatores Dzintra Balta un Zane Pētersone

rīcības sēdē izskatīja Finanšu ministrijas blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 15. maija lēmumu, ar kuru atcelts Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. februāra lēmums par kļūdas izlabošanu zemesgrāmatas ierakstos un jautājums nodots jaunai izskatīšanai Rīgas rajona tiesā.

Aprakstošā daļa

[1] Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 24 2002. gada 16. oktobrī ierakstīts nekustamais īpašums [nosaukums A], Jūrmalā, kadastra Nr. [..] 17, kas sastāv no zemesgabala 15 784 m² platībā un pieder Latvijas valstij (šobrīd – Finanšu ministrijas personā).

[1.1] Šis nekustamais īpašums izveidots, atdalot konkrēto zemesgabalu no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 22 ierakstītā un Latvijas valstij piederošā nekustamā īpašuma [adrese], kadastra Nr. [..] 01, vienlaikus pārnesot uz jaunatklāto nodalījumu Nr. [..] 24 ierakstu par to, ka uz 2000. gada 15. septembra nomas līguma Nr. 11/400Z pamata 2001. gada 19. janvārī nostiprināta SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” nomas tiesība uz zemesgabalu 14 492 m² platībā uz 10 gadiem.

Pamatojoties uz minētā nomas līguma Nr. 11/400Z 2006. gada 18. janvāra pārjaunojumu, 2006. gada 13. aprīlī grozīts uz jaunatklāto nodalījumu Nr. [..] 24 pārnests ieraksts par SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” nomas tiesību, norādot, ka šī tiesība nostiprināta uz zemesgabalu 15 784 m² platībā līdz 2031. gada 14. septembrim (sk. *nodalījuma III daļas 1. iedaļas ierakstu Nr. 1.6. un III daļas 2. iedaļas ierakstu Nr. 1.1.*).

[1.2] Savukārt, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes 2007. gada 12. novembra izziņu Nr. 14-12/5693 un Jūrmalas pilsētas domes 2008. gada 14. februāra lēmumu Nr. 130, 2008. gada 11. martā atklāts jauns Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. [..] 52, kurā ierakstīts ēku (būvju) nekustamais īpašums [nosaukums B], Jūrmalā kadastra Nr. [..] 07, kas sastāv no tirdzniecības ēkas (kadastra apzīmējums [..] 001), un uz šo nekustamo īpašumu nostiprināta SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” īpašuma tiesība. Vienlaikus minētā nodalījuma I daļas 1. iedaļā izdarīta atzīme – „ēka saistīta ar zemesgabalu [nosaukums A], kadastra numurs [..] 17, Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] 24”.

[2] Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. [...] 52, kurā ierakstīts SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” piederošais ēku (būvju) nekustamais īpašums [nosaukums B], Jūrmala, ar Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. februāra lēmumu izdarīts ieraksts, ka „īpašuma tiesība nostiprināta uz zemes nomas laiku – līdz 2031. gada 14. septembrim”, vienlaikus norādot, ka ieraksta pamats ir 2000. gada 15. septembra nomas līgums Nr. 11/400Z un šī nomas līguma 2006. gada 18. janvāra pārjaunojums, un „ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu” (sk. *nodaļējuma II daļas 1. iedaļas ierakstus Nr. 2.1. un Nr. 2.2.*).

[3] Izskatījusi SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” sūdzību par Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. februāra lēmumu par kļūdas labošanu ēku (būvju) nekustamā īpašuma [nosaukums], nodaļējuma ierakstos, Rīgas apgabaltiesa ar 2024. gada 15. maija lēmumu atcēlusi minēto tiesneša lēmumu un nodevusi jautājumu jaunai izskatīšanai Rīgas rajona tiesā.

Kā atzinusi apgabaltiesa, konkrētajā gadījumā nav pamata uzskatīt, ka nostiprinājuma lūgumā vai lēmumā būtu ieviesusies kļūda, kas būtu labojama Zemesgrāmatu likuma 90. panta kārtībā.

[4] Finanšu ministrija iesniegusi blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 15. maija lēmumu, lūdzot to atcelt.

Motīvu daļa

[5] Senatoru kolēģija atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 464. panta septīto daļu ir jāatsaka pieņemt blakus sūdzību, jo tajā norādītie argumenti nedod acīmredzamu pamatu uzskatīt, ka, izskatot blakus sūdzību, pārsūdzētais lēmums tiks pilnīgi vai kādā tā daļā atcelts vai grozīts.

[6] Konkrētajā gadījumā ir runa par t. s. „brīvprātīgo dalīto īpašumu”, kura 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*).

[6.1] 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). Citiem vārdiem, izbeidzoties zemesgabala nomas līgumam, izbeidzas arī nomnieka īpašuma tiesība uz ēkām (būvēm), kuras nomas līguma izbeigšanās dēļ ir zaudējušas savu juridisko patstāvību un kļuvušas par zemesgabala sastāvdaļu (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 77. lpp.*).

[6.2] 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 1129.⁹ 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 normas līguma izbeigšanās attiecīgā ēka (būve) paliek bijušā nomnieka īpašumā (sk. *Senāta 2024. gada 23. maija sprieduma lietā Nr. SKC-26/2024, ECLI:LV:AT:2024:0523.C33335420.20.S, 6. punktu*).

[6.3] No zemesgrāmatu tiesību viedokļa ēka (būve) kā patstāvīgs īpašuma objekts (sk. *Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmo daļu*) bija ierakstāma zemesgrāmatā vispārējā kārtībā kā „ēku (būvju) nekustamais īpašums”, atklājot atsevišķu zemesgrāmatas nodaļījumu un šī nodaļījuma pirmajā daļā izdarot atzīmi par konkrētās ēkas (būves) saistību ar zemesgabalu, norādot tā adresi, kadastra numuru, zemesgrāmatas nodaļījumu (sk. *Zemesgrāmatu likuma 29. pantu, likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 13.–16. pantu redakcijā, kas bija spēkā līdz 2014. gada 28. novembrim, un šā likuma 14. un 15. pantu redakcijā, kas spēkā no 2014. gada 29. novembra*).

Brīvprātīgā dalītā īpašuma gadījumā (sk. *Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktu redakcijā, kas bija spēkā līdz 2016. gada 31. decembrim*) ar minēto zemesgrāmatas atzīmi konkrētais ēku (būvju) nekustamā īpašuma nodaļījums tiek sasaistīts ar attiecīgā zemesgabala nodaļījumu tādējādi, ka ikviena trešā persona, iepazīstoties ar zemesgabala nodaļījuma ierakstiem, var noskaidrot tajā nostiprinātās nomas tiesības beigu termiņu (ja nomas tiesība ir nostiprināta zemesgrāmatā) un līdz ar to – termiņu, līdz kuram pastāv konkrētais dalītais īpašums un ir spēkā nomnieka īpašuma tiesība uz konkrētā ēku (būvju) nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošo ēku (būvi). Proti, ar šādu zemesgrāmatas atzīmi ikviena trešā persona tiek pienācīgi informēta ne tikai par to, ka abi minētie zemesgrāmatas nodaļījumi skatāmi savstarpējā kopsakarā (lai iegūtu pilnu informāciju par patieso tiesisko stāvokli), bet arī par to, līdz kuram brīdim konkrētā ēka (būve), kas ierakstīta atsevišķā zemesgrāmatas nodaļījumā, ir uzskatāma par patstāvīgu īpašuma objektu, un līdz ar to – līdz kuram brīdim ir spēkā zemesgabala nomnieka īpašuma tiesība uz konkrēto ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu.

[6.4] Pārbaudāmajā lēmumā pamatoti vērsta uzmanība uz to, ka Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [...] 52, kurā ierakstīts SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” piederošais ēku (būvju) nekustamais īpašums [nosaukums B], Jūrmalā, ir izdarīta atzīme, ka konkrētā ēka saistīta ar zemesgabalu [nosaukums A], kadastra numurs [...] 17, Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [...] 24 (sk. arī *šā lēmuma 1.2. punktu*).

Savukārt no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [...] 24 ierakstiem redzams, ka SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” nomas tiesība uz Latvijas valstij piederošo zemesgabalu [nosaukums A], kadastra numurs [...] 17, 15 784 m² platībā nostiprināta līdz 2031. gada 14. septembrim (sk. *šā lēmuma 1.1. punktu*).

Tādējādi šobrīd ikviena trešā persona ir pienācīgi informēta, ka SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” īpašuma tiesība uz tirdzniecības ēku (kadastra apzīmējums [...] 001), kas veido ēku (būvju) nekustamo īpašumu [nosaukums B], Jūrmalā, kadastra Nr. [...] 07, ir spēkā līdz 2031. gada 14. septembrim.

[6.5] Kā atzinis Senāts, Zemesgrāmatu likuma 54. un 90. panta noteikumi par zemesgrāmatu ierakstu izlabošanu iztulkojami un piemērojami, ņemot vērā šajās normās ietvertā regulējuma mērķi – nodrošināt zemesgrāmatu ierakstu atbilstību patiesajam tiesiskajam stāvoklim (sk. *Senāta 2009. gada 9. septembra lēmumu lietā Nr. SKC - 960/2009, C01170009*).

Konkrētajā gadījumā jau pirms Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. februāra lēmuma par kļūdas izlabošanu pieņemšanas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [...] 52 un nodalījuma Nr. [...] 24 ieraksti pienācīgi un atbilstoši patiesajam tiesiskajam stāvoklim atspoguļoja to, ka zemesgabala nomnieka SIA „Jūrmalas sporta un atpūtas centrs” īpašuma tiesība uz ēku (būvju) nekustamo īpašumu [nosaukums B], Jūrmalā, kadastra Nr. [...] 07, ir spēkā uz zemesgabala nomas laiku – līdz 2031. gada 14. septembrim.

Tāpēc, neraugoties uz pārbaudāmajā lēmumā izmantoto argumentāciju, ir pareizs apgabaltiesas beigu secinājums, ka konkrētajā gadījumā nav runas par kļūdu zemesgrāmatas ierakstos, kas būtu labojama Zemesgrāmatas likuma 90. panta kārtībā.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 464. panta septīto daļu, senatoru kolēģija

nolēma

atteikt pieņemt Finanšu ministrijas blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 15. maija lēmumu.

Lēmums nav pārsūdzams.



BAUSKAS NOVADA PAŠVALDĪBA

Reģ.Nr. 90009116223, Uzvaras iela 1, Bauska, Bauskas nov., LV-3901
tālr. 63922238, e-pasts: pasts@bauskasnovads.lv, www.bauskasnovads.lv

Bauskā

27.07.2026.
Uz 22.07.2026

Nr. BNP/2026/4.7/1507/N
Nr. 2/9-3/4973

Valsts nekustamie īpašumi
paziņošanai e-adresē

Par informācijas sniegšanu Rudzu iela 14A, Bauska

Bauskas novada pašvaldībā 2026. gada 22. jūlijā saņemta VAS „Valsts nekustamie īpašumi” vēstule „Par informācijas sniegšanu”, reģistrēta ar Nr. BNP/2026/4.7/2925/J, kurā lūgts informēt vai pēc nekustamā īpašuma Rudzu ielā 14A, Bauskā, Bauskas novadā, kadastra numurs 40680030505, pārņemšanas pašvaldības īpašumā tas tiks/ netiks izmantots saimnieciskās darbības veikšanai, tai skaitā, vai nekustamais īpašums vai tā daļa tiks nodota lietošanā (nomā), piemēram, Biedrībai “Latvijas SOS - bērnu ciematu asociācija”.

Bauskas novada pašvaldība informē, ka uz nekustamā īpašuma Rudzu ielā 14A, Bauskā, Bauskas novadā, kadastra Nr. 40680030505, zemes vienības 0,5112 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0503 atrodas Bauskas novada pašvaldībai piederoša ēka ar adresi Rudzu iela 14A, Bauska, Bauskas nov., LV-3901, ar būves kadastra apzīmējumu 4068 003 0009 001, kurā atrodas Bauskas pirmsskolas izglītības iestāde (turpmāk – PII) „Saulespuķe”. Saskaņā ar Zemgales rajona tiesas Īslīces pagasta zemesgrāmatas nodaļījumu Nr. 100000642586, ēkas īpašnieks ir Bauskas novada pašvaldība.

Nekustamā īpašuma Rudzu ielā 14A, Bauskā, Bauskas novadā, kadastra Nr. 40680030505, zemes vienība 0,5112 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0503, Bauskas novada pašvaldībai nepieciešama Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 4. punktā noteikto autonomo funkciju gādāt par iedzīvotāju izglītību, tostarp nodrošināt iespēju iegūt obligāto izglītību un gādāt par pirmsskolas izglītības, vidējās izglītības, profesionālās ievirzes izglītības, interešu izglītības un pieaugušo izglītības pieejamību realizēšanai, tas ir, pašvaldībai piederošās ēkas (PII „Saulespuķe”) uzturēšanai.

Ievērojot augstāk minēto, Bauskas novada pašvaldība norāda, ka nekustamais īpašums Rudzu ielā 14A, Bauskā, Bauskas novadā, kadastra Nr. 40680030505, kas sastāv no zemes vienības 0,5112 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 4068 003 0503, *netiks izmantots saimnieciskās darbības veikšanai.*

Domes priekšsēdētājs

Aivars Mačeks

Gunita Vīgupa, 25776967
gunita.vigupa@bauskasnovads.lv

The screenshot shows a web browser window at the address "http://www.bauskasnovads.lv". The main heading is "BAUSKAS NOVADA PAŠVALDĪBA". Below it, contact details are listed: Reg. Nr. 90009116223, Uzvaras iela 1, Bauska, Bauskas nov., LV-3901 tālr. 63922238, e-pasts: pasts@bauskasnovads.lv, www.bauskasnovads.lv. A logo of the administrative unit is visible. On the left, a sidebar menu includes "Paraksti" (Certificates) and "Izdevumi (1)" (Publications). A modal window titled "Paraksts" (Signature) is open, showing details for a certificate signed by Aivars Mačeks on 27.07.2026 at 14:20:15 EEST. The main content area has a section "Valsts nekustamie īpašumi" (State immovable property) with a sub-section "Pār informācijas sniegšanu Rudzu iela 14A, Bauska". The text describes a request from VAS "Valsts nekustamie īpašumi" dated July 22, 2026, regarding land parcels in Rudzu street 14A, Bauska novads, kadastra Nr. 40680030505.