



Būves atzīšana par dabā neesošu

Jorens Jaunuzols, ZAB "SORAINEN", vecākais jurists

<https://www.itiesibas.lv/raksti/tiesvedibas/tiesvedibas/buves-atzisana-par-daba-neesosu/14514>

Latvijas Republikas Augstākās tiesas (AT) Senāta Civillietu departaments ar 2018.gada 18.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-270/2018 (Spriedums) atrisināja kādu hipotētisku kāzusu saistībā ar būves atzīšanu par dabā neesošu un dzēšanu no publiskiem reģistriem.

Lietas būtība

Personai X pieder zeme, uz kuras atrodas personai Y piederošas būves. Visas būves ir sabrukušas, un atbilstoši pašvaldības būvvaldes sniegtajam atzinumam tās faktiski ir grausti, no kurām pāri palikuši vien pamati un inženierkomunikāciju pārpalikumi. Persona X, lai atbrīvotu savu zemes īpašumu no apgrūtinājuma (citai personai piederošas būves), tiesā cēla prasību pret personu Y, lūdzot atzīt būves par dabā neesošām un dzēst ar tām saistītos ierakstus no publiskiem reģistriem (situācijas apraksts ir vienkāršots).

Lai gan, sākotnēji vērtējot, prasība varētu šķist pamatota (jo būves taču faktiski vairs nepastāv), AT nolēma, ka apgabaltiesas spriedums, ar kuru prasība apmierināta, ir nepamatots un atceļams.

Abstrahējoties no lietas faktiskajiem apstākļiem un pušu juridiskajiem argumentiem, [Spriedumā](#) ietvertas vairākas atziņas, kas jāņem vērā, ja nepieciešams pierādīt, ka būve dabā nepastāv.

AT analīze

Pamats būves izslēgšanai no publiskiem reģistriem

Vispirms AT vērtēja, kāds ir tiesiskais pamats būves dzēšanai no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (Sistēma). Senāts konstatēja, ka atbilstoši

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (Likums) [21.pantam](#) ir divi pamati, lai Sistēmā dzēstu ierakstu par nekustamā īpašuma objektu:

- nekustamā īpašuma objekts (piemēram, atsevišķa ēka) pievienots citam nekustamā īpašuma objektam un vairs nepastāv kā atsevišķs nekustamā īpašuma objekts;
- nekustamā īpašuma objekts atzīt par apvidū neesošu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Ņemot vērā konkrētās lietas apstākļus, AT [Sprieduma](#) 8.2.punktā secināja: lai dzēstu ierakstu par būvi Sistēmā, būve normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā jāatzīst par apvidū neesošu.

Papildus jānorāda, kas būves dzēšana no Sistēmas faktiski nozīmē arī būves dzēšanu no zemesgrāmatas. Proti, Zemesgrāmatu likuma [56.4.panta](#) 1.daļas 3.punktā noteikts, ka "Valsts zemes dienests attiecīgajai zemesgrāmatu nodaļai elektroniski nosūta zemes īpašnieka iesniegumu par zemes īpašniekam piederošas būves dzēšanu, pamatojoties uz dokumentu, kas apliecina būves neesamību." Savukārt atbilstoši Likuma [24.1.pantam](#), vērošoties Valsts zemes dienestā (VZD) ar iesniegumu par būves dzēšanu, tas ir adresējams arī piekritīgajai zemesgrāmatu nodaļai.

Tādējādi, lai dzēstu būvi no publiskiem reģistriem (t.i., Sistēmas un zemesgrāmatas), personai jāvēršas tikai VZD, kas attiecīgo informāciju patstāvīgi nodos piekritīgajai zemesgrāmatu nodaļai.

Kompetentā iestāde būves atzīšanai par apvidū neesošu

Tālāk AT Senāts vērtēja, kam normatīvajos aktos noteikta kompetence atzīt būvi par apvidū neesošu.

Senāts konstatēja, ka Ministru kabineta noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" [11.punktā](#) paredzēts: "Ja būvei nav saglabājies neviens konstruktīvais elements un teritorija ir sakārtota, būvvalde pēc zemes vai būves īpašnieka vai, ja tāda nav, tiesiskā valdītāja vai lietotāja pieprasījuma saņemšanas 14 dienu laikā veic apsekošanu dabā un izdod dokumentu, kas apliecina būves neesību." Tādējādi Senāts secināja, ka pamats ieraksta par būvi dzēšanai Sistēmā ir pašvaldības būvvaldes izdots dokuments, kas apliecina tās neesamību dabā ([Sprieduma](#) 8.2.punkts).

Pamatojoties uz minēto, AT arī atzina, ka kārtība, kādā būve atzīstama par dabā neesošu un dzēšams būves reģistrācijas ieraksts Sistēmā, reglamentēta nevis [Civillikumā](#), bet

speciālās tiesību normās ([Sprieduma](#) 8.3.punkts), tādējādi faktiski atzīstot, ka jautājuma izlemšana pēc būtības par būves atzīšanu par dabā neesošu nav tiesas kompetencē.

Secinājumi

No iepriekšminētā secināms: lai pierādītu, ka kādai personai ir beigušās īpašuma tiesības uz konkrētu būvi, jo būve vairs nepastāv dabā, šāda būves neesamība vispirms ir jākonstatē kompetentajai iestādei.

Tomēr, jāņem vērā, ka šāda fakta konstatācija pati par sevi ne vienmēr nozīmēs īpašuma tiesību zaudēšanu. Tas jebkurā gadījumā būtu atsevišķi vērtējams jautājums katrā konkrētā situācijā (piemēram, tiesu praksē ir gadījumi, kad tiesa ir pieļāvusi personai atjaunot savu nodegušo būvi, kas atradās uz citai personai piederoša zemes gabala (skat., piemēram, AT Administratīvo lietu departamenta 2014.gada 4.aprīļa [spriedumu lietā Nr.SKA-164/2014](#))).

Papildus [Spriedumā](#) iezīmēta samērā skaidra tendence tiesu nostājā attiecībā uz būves neesamības dabā konstatāciju. Proti, vispirms tas ir jākonstatē kompetentajai iestādei, un pēc tam jāveic dzēšana Sistēmā.

Šādu kārtību nekustamā īpašuma nodokļa (NĪN) aprēķināšanas mērķiem pagājušajā gadā apstiprināja arī AT Administratīvo departaments 2018.gada 4.aprīļa [spriedumā lietā Nr.SKA-63/2018](#), atzīstot: kamēr nekustamā īpašuma objekts nav dzēsts no Sistēmas, pat ja dabā tas vairs nepastāv, nav pamata šāda objekta īpašnieku atbrīvot no pienākuma maksāt NĪN.

Tādējādi no visa ir iepriekšminētā izriet, ka gadījumos, kad būve dabā vairs nepastāv (tostarp pat ne pamatu līmenī), personai jābūt proaktīvai un jālūdz, lai šo faktu konstatē kompetentās iestādes un tas tiek reģistrēts Sistēmā.