ECLI:LV:RIRT:2019:0108.C33372718.3.S

Lietas Nr.C33372718

Lietas arhīva Nr.C-0912-19/23

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Jūrmalā 2019.gada 8.janvārī

Rīgas rajona tiesa,

tiesnese I.Gaile,

tiesas sēdes sekretāre S.Jefimoviča,

piedaloties prasītājas valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" pārstāvim Sandim Balcaram,

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" prasībā pret /pers. A/ (iepriekš – /pers. B/) par īpašuma tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatā uz nekustamo īpašumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2018.gada 19.martā valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" (turpmāk arī – prasītāja) cēla tiesā prasību pret /pers. B/ (turpmāk arī – atbildētāja) par īpašuma tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatā uz nekustamo īpašumu.

[1.1] Prasības pieteikumā norādīts, ka valsts aģentūra "Mājokļu aģentūra" un atbildētāja, kuru pārstāvēja /pers. D/, 2007.gada 11.jūnijā noslēdza dzīvokļa īpašuma /numurs/, /adrese/, kadastra numurs /numurs/(turpmāk arī – dzīvoklis), pirkuma līgumu (turpmāk arī – pirkums līgums). Dzīvoklis sastāv no telpu grupas un 1810/223340 domājamajām daļām no dzīvojamās mājas un zemesgabala.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2004.gada 29.janvāra rīkojumu Nr.47 "Par Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas likvidāciju" tā pārvaldīšanā esošie nekustamie īpašumi nodoti valsts aģentūras "Mājokļu aģentūrai" (no 2008.gada 1.janvāra – Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūra) valdījumā. Savukārt prasītāja pārņēma Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras funkcijas un no tām izrietošās tiesības un saistības, pamatojoties uz Ministru kabineta 2009.gada 29.maija rīkojumu Nr.353 "Par Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras likvidāciju".

Saskaņā ar pirkuma līguma 7., 8. un 15.punktu pirkuma maksa par dzīvokli ir samaksāta pilnā apmērā, dzīvoklis nodots atbildētājai ar pirkuma līguma parakstīšanas brīdi un prasītāja ir piekritusi īpašuma tiesību uz dzīvokli nostiprināšanai zemesgrāmatā uz atbildētājas vārda.

Līdz prasības celšanai atbildētāja nav nostiprinājusi zemesgrāmatā savs īpašuma tiesības uz dzīvokli.

Prasītāja uzskata, ka atbildētājai ir pienākums nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz nopirkto dzīvokli, tajā skaitā arī tā iemesla dēļ, lai atbildētāja uzņemtos dzīvokļa īpašnieka pienākumus, jo šāds atbildētājas pienākums izriet no pirkuma līguma 8. un 15.punkta.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 58.panta pirmo daļu, 59.panta pirmās daļas 5.punktu, 67.pantu, Zemesgrāmatu likuma 44.pantu, Civillikuma 1479., 1587., 1590., 1591.pantu un Civilprocesa likuma 1., 23., 24., 29.panta pirmo daļu, 33., 39., 41.pantu, 128.panta otrās daļas 5.^{1}punktu, 149.panta trešās daļas 6.punktu un 197.panta otro daļu, prasītāja lūdz nostiprināt atbildētājai īpašuma tiesības uz dzīvokli zemesgrāmatā, noteikt, ja atbildētāja noteiktā termiņā neizpildīs spriedumu, prasītāja ir tiesīga izpildīt šīs darbības uz atbildētājas rēķina, pēc tam piedzenot nepieciešamos izdevumus no atbildētājas, kā arī piedzīt no atbildētājas tiesāšanās izdevumus.

[2] 2018.gada 8.maijā tiesā saņemti atbildētājas rakstveida paskaidrojumi, kuros atbildētāja norāda, ka prasību neatzīst. Pirkuma līguma viens no punktiem paredzēja lauzt līgumu, ja netiek izpildīts līguma 10.punkts, un līguma 10.punkts nav izpildīts. Māja ir avārijas stāvoklī, dzīvot tur nav iespējams, atbildētāja piedāvā prasītājai pieņemt atpakaļ atbildētājas īpašumu un ir gatava no tā atteikties par labu valstij.

[3] Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis prasību uzturēja uz tajā minētajiem pamatiem. Papildu norādīja, ka nekāds saskaņojums ar prasītāju, lai atbildētāja varētu iesniegt zemesgrāmatā nostiprinājuma lūgumu, nav nepieciešams. Līdz ar to tikai no pašas atbildētājas ir atkarīgs tas, kad viņa iesniegs nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā savu īpašuma tiesību nostiprināšanai un tam ir pietiekams laiks, kādu tiesību normas paredz sprieduma labprātīgai izpildei. Mājā tiek apdzīvots viens dzīvoklis.

Atbildētāja un viņas pārstāve uz tiesas sēdi nav ieradusies. 2018.gada 11.decembrī tiesā saņemts elektroniski iesniegums, kas nav parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, no /pers. D/, kurā viņa norāda, ka tiesas sēdi ierasties nevarēs un lūdz atlikt lietas izskatīšanu, vai arī izskatīt to bez viņas klātbūtnes.

Nekonstatējot Civilprocesa likuma 209.pantā un 210.pantā norādītos iemeslus lietas izskatīšanas atlikšanai, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu, tiesa atzīst par iespējamu izskatīt lietu bez atbildētājas un viņas pārstāves klātbūtnes tiesas sēdē.

Motīvu daļa

[4] Uzklausījusi tiesas sēdē lietas dalībnieku paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus un dokumentus, tiesa atzīst, ka prasība ir apmierināma.

[4.1] Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa noteic, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa paredz, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

[4.2] Lietā nav strīda, ka 2007.gada 11.jūnijā atbildētāja ar valsts aģentūru "Mājokļu aģentūra" noslēdza pirkuma līgumu, ar kuru atbildētājai tika pārdots dzīvokļa īpašums /numurs/, kura identifikācijas Nr./numurs/ un kas atrodas /adrese/ (lietas 9.lapa), un sastāv no dzīvokļa ar 1 istabu (kopējā platība 18,10 m^2), un 1810/223340 domājamām daļām no mājas kopīpašuma un zemes gabala. Tāpat lietā nav apstrīdēts, ka, atbilstoši pirkuma līguma 7.punktam atbildētāja pirkuma maksu par dzīvokli ir samaksājusi un saskaņā ar pirkuma līguma 8.punktu, dzīvoklis atbildētājas īpašumā nodots ar pirkuma līguma parakstīšanas brīdi.

Lietā nav apstrīdēts, ka prasītāja ir valsts aģentūras "Mājokļu aģentūra" funkciju, tiesību un saistību pārņēmēja, un prasītājai ir prasījuma tiesības pret atbildētāju saistībā ar līguma izpildi.

No lietā esošā Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma noraksta (lietas 17.-20.lapa) redzams, ka uz zemesgabala /adrese/, kadastra Nr./numurs/, atrodas dzīvojamā māja, kuras kadastra apzīmējums ir /numurs/ un dzīvokļa īpašumam/numurs/ nav atvērts atsevišķs nodalījums.

Savukārt no Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas (lietas 16.lapa) redzams, ka tajā reģistrēts dzīvoklis /adrese/, kura kadastra Nr./numurs/. Pie dzīvokļa īpašuma pieder 1810/223340 domājamās daļas no zemes vienības, /adrese/, kuras kadastra Nr./numurs/, kā arī 1810/223340 domājamās daļas no būves /adrese/, kuras kadastra apzīmējums ir /numurs/ Kā dzīvokļa īpašuma un pie tā piederošo zemes un būves domājamo daļu īpašnieks un tiesiskais valdītājs norādīta atbildētāja.

No Tiesu informācijas sistēmā pieejamajiem Vienotās migrācijas informācijas sistēmas datiem redzams, ka ar personas kodu /personas kods/ ir reģistrēta persona /pers. A/. Tā kā minētais personas kods ir identisks gan /pers. B/, gan /pers. A/, ir secināms, ka tā ir viena un tā pati persona.

[4.3] Tā kā atbildētāja nopirkusi nekustamo īpašumu saskaņā ar pirkuma līgumu, kura nosacījumi nav apstrīdēti, tad viņai saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu ir pienākums līgumu izpildīt.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 48.panta pirmā daļa noteic, ka "Par privatizētā objekta īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā. Privatizētais objekts reģistrējams un īpašuma tiesības nostiprināmas zemesgrāmatā Zemesgrāmatu likumā un likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" noteiktajā kārtībā. Nostiprinot īpašuma tiesības uz dzīvokli, vienlaikus norādāma kopīpašuma domājamā daļa."

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma (redakcijā, kas bija spēkā no 2006.gada 1.jūlija līdz 2009.gada 28.aprīlim) 1.pantu, "Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība."

Civillikuma 993.panta pirmā un otrā daļa noteic, ka "Nodošana vien vēl nenodibina nekustama īpašuma ieguvējam īpašuma tiesību: to iegūst tikai ar iegūšanas tiesiskā pamata un par to izgatavotā akta ierakstīšanu zemes grāmatās. Zemes grāmatās jāieraksta nevien katrs nekustama īpašuma atsavinājums, bet arī vispār katra tā īpašnieka maiņa."

Savukārt Civillikuma 1478.pants paredz, "Ja darījums nav korroborēts, tad tas tādēļ nezaudē savu spēku (..)", bet Civillikuma 1479.pants noteic, ka "Personiskās prasības priekšmets (1478.p.), kad visā citā ziņā darījums galīgi noslēgts, ir korroborācija, un neviens no dalībniekiem nevar bez otra piekrišanas atkāpties no lietas aiz tā iemesla, ka akts nav vēl ierakstīts zemes grāmatās."

Tā kā atbildētāja pirkuma līgumu ir noslēgusi, pirkuma maksu samaksājusi un dzīvoklis viņai ir nodots, tad tiesa atzīst, ka prasītājai, pamatojoties uz

Civillikuma 2021.pantu, ir prasījuma tiesības pret atbildētāju par līguma izpildīšanu, un no minētajām tiesību normām izriet atbildētājas pienākums reģistrēt savas īpašuma tiesības uz iegādāto nekustamo īpašumu zemesgrāmatā, lai arī Zemesgrāmatu likuma 1.panta noteikums, kas paredz, ka nekustamais īpašums ir ierakstāms zemesgrāmatā obligāti, ir spēkā tikai no 2014.gada 29.novembra.

Tas apstāklis, ka māja atbildētājas ieskatā ir avārijas stāvoklī, nav pamats viņas īpašuma tiesību nereģistrēšanai.

Savukārt pirkuma līguma 10.punktā noteiktais, ka "Pircējs apņemas ne vēlāk kā viena mēneša laikā pēc šī līguma parakstīšanas iesaistīties dzīvojamās mājas kopīpašuma apsaimniekošanā, slēdzot līgumu ar citiem īpašniekiem, iestājoties dzīvokļu īpašnieku sabiedrībā vai noslēdzot kopīpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu ar pašreizējo mājas valdītāju", pamatojoties uz Civillikuma 2021.pantu dod tiesības prasītājai no atbildētājas prasīt šāda līguma noslēgšanu, nevis atbildētājai tiesības pašai atkāpties no līguma, jo pati atbildētāja nav izpildījusi ar pirkuma līgumu uzņemtās saistības.

Lietā nav strīda, ka atbildētāja nav reģistrējusi savas īpašuma tiesības uz dzīvokli zemesgrāmatā.

Tiesa secina, ka atbildētājas neveikto darbību dēļ tiek maldinātas trešās personas, jo zemesgrāmatu ieraksti neatspoguļo informāciju par patieso dzīvokļa īpašnieku.

Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 44.pantam ierakstu veidā uz nekustamu īpašumu nostiprina tiesības, kam pamatā ir tiesisks darījums, tiesas spriedums vai lēmums vai administratīvu iestāžu akts vai kas pastāv uz paša likuma (5. p.) pamata; tāpat nostiprina minēto tiesību pārgrozījumus un dzēsumu.

Pamatojoties uz minētajām tiesību normām, un to, ka zemesgrāmatu publiskas ticamības princips kalpo labticīgas civiltiesiskās apgrozības aizsardzībai un nav pieļaujama tiesiskā nenoteiktība, kāda rodas, ja zemesgrāmatā netiek reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu tās patiesajam īpašniekam, tiesa atzīst, ka prasība par īpašuma tiesību nostiprināšanu atbildētājai zemesgrāmatā uz dzīvokli un pie tā piederošajām būves kopīpašuma un zemes gabala 1810/223340 domājamajām daļām, ir apmierināma.

[4.3.1] Prasītāja lūdz tiesu noteikt, ka prasītāja ir tiesīga ierakstīt dzīvokļa īpašumu zemesgrāmatā uz atbildētājas rēķina, ja atbildētāja to nebūs veikusi labprātīgi tiesas notiktajā termiņā.

Civilprocesa likuma 197.panta otrā daļa noteic, ka taisot spriedumu, kas atbildētājam uzliek pienākumu izpildīt noteiktas darbības, kuras nav saistītas ar mantas vai naudas summas nodošanu, tiesa spriedumā var norādīt, ka tad, ja atbildētājs noteiktā termiņā neizpildīs spriedumu, prasītājs ir tiesīgs izpildīt šīs darbības uz atbildētāja rēķina, pēc tam no viņa piedzenot nepieciešamos izdevumus.

Tā kā ar spriedumu atbildētājai uzlikts pienākums veikt noteiktas darbības, tiesa atzīst par pamatotu noteikt, ka gadījumā, ja atbildētāja tiesas noteiktajā termiņā spriedumu neizpildīs, tad prasītājai ir tiesības izpildīt spriedumā noteiktās darbības uz atbildētājas rēķina, pēc tam piedzenot no atbildētājas nepieciešamos izdevumus.

[5] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, no atbildētājas prasītājas labā piedzenami tiesas izdevumi 74,34 *euro* apmērā, ko veido valsts nodeva 71,14 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,20 *euro*.

Prasītāja, sniedzot prasību tiesā, samaksāja ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 *euro*, lietā faktiski radušies izdevumi 4,88 *euro* (lietas 2.lapa), līdz ar to nesamaksātā ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu daļa 1,68 *euro* apmērā, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu, piedzenama no atbildētājas par labu valstij.

[6] Ievērojot Civilprocesa likuma 204.[1]panta pirmās daļas noteikumus, nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei no tā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8.panta pirmo daļu, 92. - 97., 189. - 193. un 204.[1]pantu, tiesa

nosprieda

apmierināt prasību.

Nostiprināt zemesgrāmatā /pers. A/, personas kods /personas kods/, uz 2007.gada 11.jūnija pirkuma līguma pamata iegūtās īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu /adrese/, kadastra Nr./numurs/, un pie dzīvokļa īpašuma piederošajām 1810/223340 domājamajām daļām no zemes vienības /adrese/, kadastra Nr./numurs/, kā arī 1810/223340 domājamajām daļām no būves /adrese/, kadastra apzīmējums /numurs/.

Noteikt valsts akciju sabiedrībai "Privatizācijas aģentūra", reģistrācijas numurs 40003192154, tiesības veikt nepieciešamās darbības /pers. A/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz /pers. A/, personas kods /personas kods/, vārda, pēc tam piedzenot no /pers. A/, personas kods /personas kods/, nepieciešamos izdevumus, ja /pers. A/, personas kods /personas kods/, sprieduma labprātīgas izpildes laikā

neveiks nepieciešamās darbības īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz dzīvokļa īpašumu /adrese/

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra", reģistrācijas numurs 40003192154, labā tiesas izdevumus 74,34 *euro* (septiņdesmit četri *euro*, 34 centi).

Samaksa valsts akciju sabiedrībai "Privatizācijas aģentūra", reģistrācijas numurs 40003192154, veicama vienā no šādiem bankas kontiem: akciju sabiedrība "Citadele banka", konta numurs LV07PARX0003805160002; akciju sabiedrība "Swedbank", konta numurs LV17HABA0551032309150; Valsts kase, konta numurs LV38TREL9120351000000.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,68 *euro* (vienu *euro*, 68 centus).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi maksājami - saņēmējs: Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr.90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, konta Nr.LV51TREL2190458019000. Maksājuma mērķī norāda ieņēmumu ekonomiskās klasifikācijas kodu – 21499 un datus lietas identificēšanai.

Sprieduma labprātīgai izpildei noteikt termiņu – 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās.

Labprātīgi izpildot spriedumu daļā par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu piedziņu valsts labā, maksājumu apliecinošu dokumentu norādītajā termiņā iesniegt Rīgas rajona tiesā.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 (divdesmit) dienu laikā no tiesas sprieduma pasludināšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese I.Gaile