ECLI:LV:AT:2024:1001.C77984322.17.L
Lieta Nr. C77984322, SKC-732/2024
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
RĪCĪBAS SĒDES LĒMUMS
Rīgā 2024. gada 1. oktobrī

Senatoru kolēģija šādā sastāvā: senatori Ļubova Kušnire, Zane Pētersone un Normunds Salenieks

rīcības sēdē izskatīja/pers. E/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 29. aprīļa spriedumu civillietā /pers. E/ prasībā pret /pers. F/ par īpašuma tiesību atzīšanu un ierakstu izdarīšanu zemesgrāmatā.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ierakstīts zemesgabals /adrese A/, 745 m^2 platībā, par kura īpašnieci, pamatojoties uz 2005. gada 7. jūnija un 2005. gada 29. jūlija pirkuma līgumiem, reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) „AB BŪVKOMPLEKSS".

Starp SIA „AB BŪVKOMPLEKSS" kā iznomātāju un SIA „ĶĪŠZEME" kā nomnieci 2005. gada 5. augustā noslēgts zemes nomas līgums par minētā zemesgabala nodošanu lietošanā daudzstāvu nama būvniecībai un tā ekspluatācijai.

Rīgas pilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatā atvērts nodalījums Nr. /numurs B/, kurā ierakstīts ēku (būvju) nekustamais īpašums, kas sastāv no dzīvojamās mājas jaunbūves /adrese B/, un kura īpašnieks ir SIA „ĶĪŠZEME". Ēka saistīta ar zemesgabalu /adrese B/.

Minētā dzīvojamā māja sadalīta dzīvokļu īpašumos, katram atverot savu nodalījumu. Uz dzīvokli Nr. /numurs K/ un pie tā piederošajām 627/29673 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas īpašuma tiesības, pamatojoties uz 2008. gada 19. jūnija pirkuma līgumu, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/- /numurs K/ nostiprinātas /pers. F/.

Par zemesgabala īpašnieci, pamatojoties uz 2008. gada 4. jūlija u n 2008. gada 8. jūlija pirkuma līgumiem, zemesgrāmatā ierakstīta SIA „ĶĪŠZEME". Pamatojoties uz Civillikuma 2168. panta 3. punktu (tiesības sakritums), ar tiesneša 2008. gada 15. jūlija lēmumu dzēsts ieraksts par nomas tiesību, kas nodibināta ar 2005. gada 5. augusta nomas līgumu.

Ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2009. gada 26. marta spriedumu pasludināts SIA „ĶĪŠZEME" maksātnespējas process, kura ietvaros izsolē pārdotas tai piederošā zemesgabala /adrese A/, domājamās daļas.

/pers. E/, pamatojoties uz Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014. gada 3. novembra lēmumu par izsoles akta apstiprināšanu un 2019. gada 18. septembra pirkuma līgumu, pieder 15486/29673 domājamās daļas no zemesgabala /adrese A/.

[2] /pers. E/ 2022. gada 22. aprīlī tiesā cēla prasību pret /pers. F/ un „Luminor Bank" AS, lūdzot atzīt īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese B/- /numurs K/, nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā un dzēst uz nekustamo īpašumu nostiprināto hipotēku.

Prasība citastarp pamatota ar Civillikuma 968. pantu (ēkas un zemes vienotības princips) un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1037. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta pirmās daļas 5. punktu (ēkas, kas uzbūvētas uz nomātas zemes, ir patstāvīgs īpašuma objekts, kamēr spēkā ir nomas līgums).

[3] Ar pirmās instances tiesas 2023. gada 8. septembra spriedumu prasība noraidīta un izbeigta tiesvedība daļā pret „Luminor Bank" AS par zemesgrāmatas ierakstu dzēšanu. Prasītājs iesniedza apelācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu daļā, ar kuru prasība noraidīta.

Ar Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 29. aprīļa spriedumu prasība noraidīta. Apelācijas instances tiesa, piemērojot Civillikuma 2168. pantu, atzina, ka konkrētajā gadījumā ir noticis tiesību sakritums, nomniekam kļūstot par lietas īpašnieku, bet nomas līgums uzskatāms par izbeigtu. Šādos apstākļos, tiesa nekonstatēja pamatu prasītaja īpašuma tiesību atzīšanai uz strīdus nekustamo īpašumu.

[4] Par minēto spriedumu /pers. E/ iesniedza kasācijas sūdzību.

Motīvu daļa

[5] Senatoru kolēģija atzīst, ka ir konstatējams Civilprocesa likuma 464.[1] panta otrās daļas 2. punktā paredzētais pamats atteikumam lietā ierosināt kasācijas tiesvedību, jo kasācijas sūdzības argumenti nerada pamatu uzskatīt, ka pārsūdzētajā spriedumā ietvertais lietas iznākums ir nepareizs un ka izskatāmajai lietai ir būtiska nozīme vienotas tiesu prakses nodrošināšanā vai tiesību tālākveidošanā.

[6] Vienlaikus senatoru kolēģija uzskata par nepieciešamu norādīt uz apsvērumiem, kas jau ir pausti senatoru kolēģijas 2024. gada 19. septembra rīcības sēdes lēmumā lietā Nr. SKC-876/2024, ECLI:LV:AT:2024:0919.C77843222.21.L, kas pieņemts līdzīgos faktiskajos un tiesiskajos apstākļos. Tā kā minētais lēmums pieņemts lietā par tiem pašiem ēku un zemes nekustamiem īpašumiem, bet attiecībā uz citu dzīvokļa īpašumu, lēmumā minētās atziņas ir attiecināmas uz konkrēto lietu.

[6.1] No ierakstiem zemesgrāmatā redzams, ka pēc visa zemesgabala iegūšanas īpašumā SIA „ĶĪŠZEME" uzsāka tā domājamo daļu atsavināšanu dzīvokļu īpašniekiem. Noslēgti vairāki domājamo daļu pirkuma līgumi līdz brīdim, kad ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2009. gada 26. marta spriedumu pasludināts SIA „ĶĪŠZEME" maksātnespējas process, kura ietvaros izsolē pārdotas tai piederošā zemesgabala /adrese A/, domājamās

daļas.

No lietas apstākļiem ir nodibināma SIA „ĶĪŠZEME" iecere katra dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošo domājamo daļu no kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas apvienot ar attiecīgu domājamo daļu no zemesgabala, kas arī ietilptu visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošajā daļā (Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 1. un 3. punkts). Proti, pēc visa zemesgabala iegūšanas īpašumā uzsākta tā domājamo daļu atsavināšana dzīvokļu īpašniekiem.

Taču minētās ieceres īstenošana netika pabeigta, jo 2009. gada 26. martā tika pasludināts SIA „ĶĪŠZEME" maksātnespējas process un atlikušās 14231/29673 domājamās daļas no zemes gabala tika pārdotas izsolē. Minētās domājamās daļas izsolē ieguva nevis attiecīgo dzīvokļu īpašumu īpašnieki atbilstošās proporcijās, bet gan /pers. E/, kuram nepieder neviens no dzīvokļu īpašumiem. Vēlāk uz pirkuma līguma pamata viņš ieguva vēl papildu 1255/29673 domājamās daļas no zemesgabala.

[6.2] Novērtējot konkrētā gadījuma īpašos apstākļus, tiesa pamatoti vērsusi uzmanību, ka, SIA „ĶĪŠZEME" 2008. gada 15. jūlijā iegūstot īpašumā zemesgabalu, nomas līgums pats no sevis un pilnīgi izbeidzās pirms sākotnēji nolīgtā termiņa notecējuma (Civillikuma 2168. panta 3. punkts). Kā pareizi secinājusi tiesa, konkrētajos apstākļos nav nekāda pamata atzīt, ka /pers. E/, iegādājoties izsolē zemesgabala domājamās daļas, būtu ieguvis īpašuma tiesību uz visiem tiem dzīvokļu īpašumiem, kuru īpašniekiem nepieder domājamās daļas no zemesgabala, vai ka /pers. E/ būtu bijis tiesisks pamats uzskatīt, ka viņš šādu tiesību var iegūt.

[6.3] Turklāt norādāms uz 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" (Zemesgrāmatu likuma 33. pants), ir juridiski nošķirts no citos zemesgrāmatas nodalījumos ierakstītiem nekustamajiem īpašumiem (sk. *Senāta 2023. gada 7. septembra lēmuma lietā Nr. SPC- 7/2023, ECLI:LV:AT:2023:0907.C12172422.5.L, 9.1. punktu, 2024. gada 13. maija sprieduma lietā Nr. SKC-99/2024, ECLI:LV:AT:2024:0513.C68316121.19.S, 10.4.2. punktu*), jo „hipotekārās vienības" – kā atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīta patstāvīga nekustamā īpašuma – jēdziens ir visas zemesgrāmatu sistēmas kodols (sk. *Senāta 2023. gada 16. februāra lēmuma lietā Nr. SKC-221/2023, ECLI:LV:AT:2023:0216.SKC022123.7.L, 7.1. punktu*).

[6.4] Ņemot vērā iepriekšminēto par nopirktā nekustamā īpašuma sastāvu, kas ir patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai, sentoru kolēģijai nav nepieciešams vērtēt pārējos kasācijas sūdzības argumentus.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 464. panta trešo daļu un 464.[1] panta otrās daļas 2. punktu, senatoru kolēģija

nolēma

atteikt ierosināt kasācijas tiesvedību sakarā ar /pers. E/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 29. aprīļa spriedumu.

Lēmums nav pārsūdzams.

Senatore Ļ. Kušnire Senatore Z. Pētersone Senators N. Salenieks