Lietas arhīva Nr. C-2248-17/21
ECLI:LV:DAUT:2017:1121.C12224817.1.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Preiļos 2017.gada 21.novembrī

Daugavpils tiesa
šādā sastāvā: tiesnese I.Beitāne
ar sekretāri R.Znotiņu
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" prasībā pret /pers. A/ par īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā;

Aprakstošā daļa

2017.gada 3.jūlijā prasītāja valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" ir cēlusi tiesā prasību pret atbildētāju /pers. A/ par īpašuma tiesību un nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā. Prasības pieteikumā norādīts, ka īpašuma tiesības uz viendzīvokļa dzīvojamo māju /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, /datums/nostiprinātas Šķaunes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/Latvijas valstij Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas personā.

Starp Centrālo dzīvojamo māju privatizācijas komisiju un /pers. A/ 2000.gada 30.decembrī tika noslēgts dzīvokļa pirkuma līgums.

Pamatojoties uz 2003.gada 20.novembra grozījumiem likumā ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" un to pārejas noteikumu 24.punktu un Ministru kabineta 2004.gada 29.janvāra rīkojumu Nr.47 ,,Par Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas likvidāciju" ir izbeigta Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas darbība. Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas tiesību un saistību pārņēmēja ir valsts aģentūra ,,Mājokļu aģentūra".

Pamatojoties uz 2008.gada 21.februāra grozījumiem likumā ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.punktu un to pārejas noteikumu 24.punktu un Ministru kabineta 2007.gada 16.oktobra noteikumiem Nr.694 "Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras nolikums", valsts aģentūras ,,Mājokļu aģentūra" tiesību un saistību pārņēmēja ir Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūra.

Valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra", pamatojoties uz Ministru kabineta 2009.gada 29.maija rīkojuma Nr.353 ,,Par Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras likvidāciju" 2.2. un 3.punktu, pārņēma Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras funkcijas un no tam izrietošās tiesības un saistības.

Pirkuma līgums ir spēkā esošs, tas nav atcelts un pusēm ir pienākums ievērot tā noteikumus.

Saskaņa ar pirkuma līguma 7.punktu pirkuma maksa par dzīvokli ir samaksāta pilnā apjomā; 8.punktu dzīvoklis tiek nodots atbildētājas īpašumā ar pirkuma līguma parakstīšanas brīdi; 11.punktu prasītāja piekrīt dzīvokļa īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz atbildētājas vārda.

2016.gada 3.februārī prasītāja nosūtīja atbildētājai vēstuli Nr.1.17/1528,lūdzot nekavējoties iesniegt Daugavpils tiesas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūgumu savu īpašuma tiesību nostiprināšanai uz dzīvokli. Vienlaikus minētajā vēstulē atbildētāja tika brīdināta, ja īpašuma tiesības uz dzīvokli netiks nostiprinātas zemesgrāmatā, prasītāja vērsīsies tiesā ar prasību par darījuma korroborāciju zemesgrāmatā.

Līdz prasības iesniegšanai, atbildētāja nav nostiprinājusi savas īpašuma tiesības uz dzīvokli zemesgrāmatā.

Prasītāja uzskata, ka nekustamā īpašuma ieguvējam, proti, atbildētājai ir pienākums nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā un apstāklis, ka likumā nav noteikts termiņš, kādā ir nostiprināmas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, nenozīmē pretējo, bet liecina to, ka pienākumi ir pildāmi savlaicīgi, pēc labas ticības un godprātīgi.

Ņemot vērā Civillikuma 1479.pantā norādīto, prasītāja uzskata, ka personīgās prasības mērķis ir panākt spēkā esoša līguma izpildi no otras puses, tajā skaitā arī pārdevēja prasība, lai, stājoties spēkā nekustamā īpašuma pirkuma līgumam, atbildētāja uzņemtos arī īpašnieka pienākumus, jo īpašuma tiesību korroborācija zemesgrāmatā atbildētājai ir ne tikai tiesības, bet arī pienākums.

Ņemot vērā, ka atbildētāja saskaņā ar pirkuma līguma 8. un 11.punktā pielīgto īpašuma tiesības uz dzīvokli nav nostiprinājusī zemesgrāmatā, saskaņā ar Civillikuma 1479.pantā noteikto ceļama personīga prasība pret atbildētāju par pirkuma līgumā noteikto saistību izpildi- noslēgtā darījuma korroborāciju zemesgrāmatā.

Tiesas spriedums būs par pamatu darījumu korroborēšanai pēc vienpusēja nostiprinājuma lūguma. Nostiprinājuma lūgumā nav nepieciešama tās personas piekrišana, pret kuru nostiprinājums vērsts, ja nostiprinājuma pamatā ir tiesas spriedums.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 33.panta pirmās daļas 15.punktu par prasību (piespiedu īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā) jāmaksā valsts nodeva 71,14 *euro*.

Savukārt atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktam, prasītāja samaksāja ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 *euro*, kas nepieciešami prasības pieteikuma un pavēstu sūtīšanai.

Prasītāja lūdz nostiprināt zemesgrāmatā /pers. A/ uz /datums/noslēgtā pirkuma līguma pamata iegūtās īpašuma tiesības uz viendzīvokļa dzīvojamo māju /adrese/, kadastra numurs /numurs A/; piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai visus ar tiesāšanos saistītos izdevumus to faktiskajā apmērā.

Prasītāja pārstāvis uz tiesas sēdi nav ieradies, ir iesniedzis tiesā iesniegumu ar lūgumu izskatīt lietu bez prasītāja pārstāvja klātbūtnes un paskaidrojumu, ka prasību uztur, tāpēc tiesa atzīst, ka lietu var izskatīt bez prasītāja pārstāvja piedalīšanās.

Atbildētāja uz tiesas sēdi nav ieradusies, atbildētāja ir iesniegusi tiesā iesniegumu ar lūgumu izskatīt lietu bez viņas piedalīšanās un paskaidrojumu, ka viņa prasībai pieteikumam viņa piekrīt, tāpēc tiesa atzīst, ka lietu var izskatīt bez atbildētājas /pers. A/ piedalīšanās.

Motīvu daļa

Novērtējot lietā gūtos un tiesas sēdē pārbaudītos pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Pamatojoties uz 2003.gada 20.novembra grozījumiem likumā ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" un to pārejas noteikumu 24.punktu un Ministru kabineta 2004.gada 29.janvāra rīkojumu Nr.47 ,,Par Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas likvidāciju" ir izbeigta Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas darbība. Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas tiesību un saistību pārņēmēja ir valsts

aģentūra ,,Mājokļu aģentūra".

Pamatojoties uz 2008.gada 21.februāra grozījumiem likumā ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.punktu un to pārejas noteikumu 24.punktu un Ministru kabineta 2007.gada 16.oktobra noteikumiem Nr.694 "Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras nolikums", valsts aģentūras ,,Mājokļu aģentūra" tiesību un saistību pārņēmēja ir Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūra.

Lietā esošais nekustamā īpašuma pirkuma līgums apliecina, ka /datums/starp Centrālo dzīvojamo māju privatizācijas komisiju un /pers.A/ tika noslēgts pirkuma līgums par viendzīvokļa dzīvojamās mājas /adrese/, pirkumu. Saskaņā ar pirkuma līguma 8.punktu dzīvoklis tiek nodots atbildētājai īpašumā ar šī līguma parakstīšanas brīdi, līguma 7.punktā apstiprināts, ka atbildētāja pirkuma maksu ir samaksājusi pilnā apjomā. Pirkuma līguma 11.punktā noteikts, ka Centrālā dzīvojamo privatizācijas komisija piekrīt objekta īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz pircēja vārda. Atbildētāja savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā nav reģistrējusi.

Atbilstoši prasības pieteikumam pievienotiem pierādījumiem, puses ir parakstījuši nostiprinājuma lūgumu pircēja īpašuma tiesību reģistrācijai zemesgrāmatā, prasītājs ir nodevis minēto nekustamo īpašumu atbildētājas īpašumā /datums/.

Atbilstoši prasības pieteikumam pievienotajam izrakstam no Daugavpils tiesas zemesgrāmatu nodaļas Šķaunes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/, nekustamais īpašums- viendzīvokļa dzīvojamā māja /adrese/uz prasības pieteikuma iesniegšanas dienu ir nostiprināts uz prasītājas vārdā.

Tādējādi, pretēji pirkuma līgumā noteiktajām, atbildētāja to nav korroborējusi.

Saskaņā ar Civillikuma 1478. pantu, ja darījums nav korroborēts, tad tas tādēļ nezaudē savu spēku.

Civillikuma 1590. pants noteic, ka katrai pusei ir pret otru prasības tiesība par līguma izpildīšanu (..). Atbilstoši Civillikuma 1591. pantam, ja ceļ prasību par divpusēja līguma izpildīšanu, prasītājam vai nu jāpiesola pienācīgs izpildījums, vai jāpierāda, ka viņš no savas puses līgumu jau izpildījis. Pretējā gadījumā pret viņu var celt līguma neizpildīšanas ierunu, ja vien no pašas līgumiskās attiecības rakstura neizriet, ka atbildētājam pienākas papriekš izpildīt.

Lietā netiek apstrīdēts, ka prasītāja savas saistības, kas izriet no /datums/pirkuma līguma ir izpildījusi.

Valsts akciju sabiedrība ,,Privatizācijas aģentūra", pamatojoties uz Ministru kabineta 2009.gada 29.maija rīkojuma Nr.353 ,,Par Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras likvidāciju" 2.2. un 3. punktu, pārņēma Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras funkcijas un no tām izrietošās tiesības un saistības.

2016.gada 3.februārīVAS "Privatizācijas aģentūra" nosūtīja atbildētājai atgādinājumu par to, ka atbildētājai ir nekavējoties jāiesniedz zemesgrāmatu nodaļā dokumentus savu īpašuma tiesību nostiprināšanai uz nekustamo īpašumu, pamatojoties uz 2000.gada 30.decembra pirkuma līgumu. Brīdināja, ja viena mēneša laikā no vēstules saņemšanas dienas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nebūs nostiprinātas zemesgrāmatā, tiks celta prasība tiesā par darījuma korroborāciju zemesgrāmatā.

Atbilstoši Civillikuma 1587. pantam tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesības atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.

Savukārt lietas materiāli apliecina, ka atbildētāja nav izpildījusi saistības pret prasītāju, kas izriet no pirkuma līguma.

Saskaņā ar likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 48.panta pirmo daļu par privatizētā objekta īpašnieku atzīstams 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.

Atbilstoši minētā panta ceturtajai daļai īpašuma tiesības nostiprināmas uz noslēgtā pirkuma līguma pamata.

Zemesgrāmatu likuma 1.pantā noteikts, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamos īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta.

Augstākās tiesas Civillietu departaments savā 2016.gada 22.novembra spriedumā SKC-397/2016 atzinis, ka nekustamā īpašuma ieguvēja pienākumu savlaicīgi nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā noteic Civillikuma 1.pants (tiesības izlietojams un pienākumi pildāmi pēc labas ticības), 993.pants (zemesgrāmatā ierakstāms ne vien katrs nekustamā īpašuma atsavinājums, bet arī vispār katra tā īpašnieka maiņa), 994.pants (līdz ierakstīšanai zemesgrāmatā nekustamā īpašuma ieguvējam pret trešajām personām nav nekādu tiesību), 1477.pants (korroborācija nepieciešama tajos gadījumos, kad ar darījumu iegūst liet tiesības uz nekustamu īpašumu).

Likumdevējs nav noteicis termiņu, kādā nekustamā īpašuma ieguvējam jānostiprina lietu tiesību, piemēram, uz darījuma pamata un šāda jautājuma izlemšana atstāta nekustamā īpašuma ieguvēja ziņā, pieņemot, ka pienākumi tiks pildīti savlaicīgi, pēc labas ticības un godprātīgi. Tajā pat laikā nevar liegt nekustamā īpašuma pārdevējam pēc īpašuma atsavināšanas atbrīvoties no pienākumiem, kas saistīti ar nekustamo īpašumu (piemēram, maksāt nekustamā īpašuma nodokli, uzturēt un apsaimniekot īpašumu, u.tml.), jo saskaņā ar Civillikuma 994.pantu pret trešajām personām nekustamā īpašuma īpašnieks ir tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatā.

Saskaņā ar Civillikuma 993.panta otro daļu zemesgrāmatā jāieraksta nevien katrs nekustamā īpašuma atsavinājums, bet arī katra tā īpašnieka maiņa.

Lai nostiprinātu īpašuma tiesības, zemesgrāmatā jāiesniedz nostiprinājuma lūgums, kuram pievienojami Zemesgrāmatu likuma 61.pantā noteiktie dokumenti, tajā skaitā apliecinājums par tās personas piekrišanu, pret kuru nostiprinājums vērsts.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 7.pantu tiesības nostiprina uz zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu pamata, ierakstot nostiprināmās tiesības zemesgrāmatā.

Ņemot vērā minēto, tiesa uzskata, ka atbilstoši Zemesgrāmatas likumā 1.pantā noteiktajam, atbildētājai ir pienākums nostiprināt savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, jo savlaicīga īpašuma tiesību nenostiprināšana zemesgrāmatā nav personai ar likumu piešķirto tiesību neizmantošana, bet gan izvairīšanās no ar likumu uzliktā pienākuma izpildīšanas.

Pie šādiem apstākļiem tiesa secina, ka atbildētāja ir pieļāvusi bezdarbību un nav izpildījusi pirkuma līgumā noteikto pienākumu darījuma korroborācijai un savu īpašumu tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

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.

Ņemot vērā to, ka atbildētāja saskaņā ar pirkuma līgumu iegūtās tiesības uz nekustamo īpašumu labprātīgi nav nostiprinājusi zemesgrāmatā, tiesas spriedums būs par pamatu darījumu korroborēšanai pēc vienpusēja nostiprinājuma lūguma.

Pie šādiem apstākļiem tiesa atzīst, ka korroborācijas prasība ir apmierināma un /datums/noslēgtais pirkuma līgums par viendzīvokļa dzīvojamo māju/adrese/, ir korroborējams zemesgrāmatā.

Atbildētāja – nekustamā īpašuma ieguvējs, darījuma rezultātā iegūto īpašuma tiesību nostiprināšanu labprātīgi nav veikusi, tāpēc tā izdarāma uz tiesas sprieduma pamata.

Civilprocesa likuma 41.panta pirmajā daļā noteikts, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos

tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam - proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

Tiesa atzīst , ka no atbildētājas par labu prasītājam ir piedzenama valsts nodeva 71,14 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,20 EUR.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, kas nosaka, ka, taisot spriedumu par naudas summas un tiesas izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nedrīkst būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas, tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz teikto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 8.,15.,41.,42.,97.,190.,195., 204.[1]pantu, tiesa,-

nosprieda

prasību apmierināt pilnā apmērā.

Nostiprināt zemesgrāmatā /pers. A/, personas kods /personas kods/, uz /datums/pirkuma līguma pamata iegūtās īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu –viendzīvokļa dzīvojamo māju /adrese/, kadastra numurs /numurs A/.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu Valsts akciju sabiedrībai „Privatizācijas aģentūra”, reģistrācijas Nr.40003192154, tiesāšanās izdevumus 74,34 EUR (septiņdesmit četri eiro 34 centi), maksājumu veicot vienā no kontiem:

1) Nr.LV07PARX0003805160002 AS „Citadele banka”, kods: PARXLV22;

2) Nr.LV17HABA0551032309150 AS „Swedbank”, kods: HABALV22;

3) Nr.LV38TREL9120351000000 Valsts kase, kods: TRELLV22.

/pers. A/ noteikt termiņu piespriestās summas labprātīgai samaksai – desmit dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Latgales apgabaltiesā, iesniedzot sūdzību Daugavpils tiesā.

Pilns spriedums sastādīts 2017.gada 4.decembrī.

Daugavpils tiesas tiesnese: I.Beitāne