ECLI:LV:ZRT:2020:0820.C73264320.3.S

Lietas Nr.C73264320
Lietvedības Nr. C 2643-20/35

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Jēkabpilī 2020. gada 20.augustā

Zemgales rajona tiesa:
Tiesnesis V.Trušels,
Ar sekretāri /pers. B/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu akciju sabiedrības „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" prasībā pret /pers. C/ par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, un

Aprakstošā daļa

akciju sabiedrības „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" (turpmāk – prasītāja) 2020.gada 2.janvārī iesniegusi Zemgales rajona tiesā prasību pret /pers. C/ (turpmāk tekstā – atbildētājs) par zaudējumu piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka saskaņā ar Ministru kabineta 1998.gada 9.septembra rīkojumu Nr.434 "Par valsts dzīvojamo māju nodošanu privatizācijai" nekustamais īpašums /adrese A/, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu: /numurs B/un dzīvojamā mājas ar kadastra apzīmējumu: /numurs B/, nodots privatizācijai.

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/, 1999.gada 30.aprīlī nostiprinātas Jēkabpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/Latvijas valstij Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas personā.

1999.gada 24.novembrī starp Centrālo dzīvojamo māju privatizācijas komisiju kā pārdevēju un /pers. C/ (turpmāk - Atbildētāja) kā pircēju noslēgts dzīvokļa īpašuma Nr.21, /adrese/ (turpmāk - Objekts), pirkuma līgums (turpmāk - Līgums).

Saskaņā ar Līguma:

1 .punktu līgumslēdzējas puses vienojas, ka pārdevējs pārdod un pircējs pērk Objektu;

2.punktu Objekts sastāv no dzīvokļa ar 2 istabām (kopējā platība 41.40 m2), mājas kopīpašuma 414/10769 domājamām daļām un mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 414/10769 domājamām daļām;

6 .punktu pircējs par Objektu ir samaksājis pilnā apjomā [..];

7.punktu Objekts tiek nodots pircēja īpašumā ar Līguma parakstīšanas brīdi.

11.punktu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals 3 576 m2 platībā (kadastra numurs: /numurs B/) atbilstoši pircēja īpašumā esošajai kopīpašuma domājamai daļai tiek nodots pircēja īpašumā;

12.punktu, ja Līgumā minētās saistības netiek atbilstoši izpildītas, vainīgā līgumslēdzēja puse apņemas atbildēt saskaņā ar tiesību aktiem.

14.punktu Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija piekrīt Objekta īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz pircēja vārda.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk- Privatizācijas likums) pārejas noteikumu 24. un 24,'punktu Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas tiesības un saistības Ministru kabineta noteiktajā kārtībā ar 2004.gada 1.janvāri pārņēmusi valsts aģentūra "Mājokļu aģentūra".

Atbilstoši Ministru kabineta 2007.gada 16.oktobra noteikumiem Nr.694 "Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras nolikums" valsts aģentūras "Mājokļu aģentūra" nosaukums no 2008.gada 1.janvāra mainīts uz "Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūra".

Saskaņā ar Ministru kabineta 2009.gada 29.maija rīkojuma Nr.353 "Par būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras likvidāciju" 2.2.apakšpunktu un 3.punktu AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" (iepriekšējais nosaukums - VAS "Privatizācijas aģentūra"), turpmāk - Prasītājs, ir Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras funkciju un no tām izrietošo tiesību un saistību pārņēmēja.

Prasītājs, pārbaudot informāciju par Līguma izpildi, konstatējis, ka Atbildētāja savas īpašuma tiesības uz Objektu zemesgrāmatā neesot reģistrējusi.

2019.gada 31.maijā Prasītājs nosūtījis Atbildētājai ierakstītā pasta sūtījumā vēstuli Nr. 1.17/4971, ar lūgumu reģistrēt savas īpašuma tiesības uz Objektu zemesgrāmatā, vienlaikus, brīdinot, ja īpašuma tiesības netiks reģistrētas, Prasītājs cels prasību tiesā.

Vēstuli Atbildētāja esot saņēmusi, ko apliecinot pasta komersanta VAS "Latvijas Pasts" paziņojums par iekšzemes pasta sūtījuma izsniegšanu. Tomēr savas īpašuma tiesības uz Objektu Atbildētāja zemesgrāmatā neesot nostiprinājusi.

Atbildētājas neveikto darbību dēļ tiekot maldinātas trešās personas, jo zemesgrāmatu ieraksti neatspoguļo patieso Objekta īpašnieku. Līdz ar to uz Latvijas valsti Prasītāja personā kā Objekta īpašnieku varot tikt attiecināti īpašnieka pienākumi un prasīta atbildība.

Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 44.pantam ierakstu veidā uz nekustamu īpašumu nostiprinot tiesības, kam pamatā esot 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.

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

Atbilstoši Civilprocesa likuma 128.panta otrās daļas 5.[i] punktā noteiktajam informē, ka ar Atbildētāju neesot noslēgta vienošanās par mediācijas izmantošanu strīdā pirms tiesas un Prasītāja nepiekrīt mediācijas izmantošanai šajā strīdā.

Prasītājs lūdz tiesu: nostiprināt /pers. C/, personas kods: /personas kods/, uz 1999.gada 24.novembra pirkuma līguma pamata iegūtās īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr.21, /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, kura sastāvā ietilpst mājas, kadastra apzīmējums: /numurs B/, kopīpašuma 414/10769 domājamās daļas un 414/10769 domājamās daļas no mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, kadastra apzīmējums: /numurs B/.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods: /personas kods/, par labu AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", vienotais reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, samaksāto valsts nodevu 70,00 euro un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 euro, pavisam kopā 73,20 euro.

Noteikt, ka naudas samaksa veicama uz AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", vienotais reģistrācijas Nr.40003192154, norēķina kontu Nr.LV07PARX0003805160002, saņēmēja banka: AS "Citadele banka", kods: PARXLV22.

Prasība pamatota uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 48.panta pirmo daļu un ceturto daļu, 58.panta pirmo daļu, 72.panta pirmās daļas 5.punktu, Civillikuma l.pantu, 993.pantu, 994.pantu, 1477.pantu, 1479.pantu, 1587.pantu, 1590.pantu, 2021.pantu, Zemesgrāmatu likuma l.pantu, 44.pantu, 61.panta pirmās daļas 2.punktu, Civilprocesa likuma l.pantu, 29.panta pirmo daļu, 41.panta pirmo daļu, 74.panta otrās daļas 6.punktu, 128.panta pirmo un otro daļu, 149.panta trešā daļas 6.punktu.

Prasītāja pārstāvis uz tiesas sēdi neieradās. Tiesā 2020.gada 4.augustā saņemti paskaidrojumi, kurā norādīts, ka prasītājs uztur prasību pilnā apmērā uz prasības pieteikumā norādītajiem pamatiem. Lūdz izskatīt lietu bez prasītāja pārstāvja klātbūtnes.

Atbildētāja uz tiesas sēdi nav ieradusies, iebildumus pret prasību nav izteikusi, lūgumu par lietas atlikšanu nav iesniegusi. Atbildētājai par tiesas sēdes laiku un vietu tika paziņots atbilstoši Civilprocesa likuma 56.panta piektās daļas noteikumiem, nosūtot tiesas pavēsti uz atbildētājas deklarēto dzīvesvietu, kas vienlaicīgi ir arī adrese, kas norādīta prasības pieteikumā, proti, pēc pēdējās zināmās dzīvesvietas.

Sakarā ar to, ka dokumenti Atbildētājai ir piegādāti Civilprocesa likuma 56. panta noteiktajā kārtībā, tiesa atzīst, ka Atbildētāja par lietas izskatīšanu ir informēta.

Nekonstatējot Civilprocesa likuma 209.pantā noteiktos pamatus lietas izskatīšanas atlikšanai, tiesa atzina par iespējamu izskatīt lietu bez prasītāja pārstāvja un atbildētājas piedalīšanās tiesas sēdē.

Motīvu daļa

Tiesa pārbaudījusi prasības lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus un prasības pieteikumā ietverto argumentāciju un pamatojumu, izvērtējot to visu kopumā, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma pilnībā.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk- Privatizācijas likums) pārejas noteikumu 24. un 24,'punktu Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas tiesības un saistības Ministru kabineta noteiktajā kārtībā ar 2004.gada 1.janvāri pārņēmusi valsts aģentūra "Mājokļu aģentūra".

Atbilstoši Ministru kabineta 2007.gada 16.oktobra noteikumiem Nr.694 "Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras nolikums" valsts aģentūras "Mājokļu aģentūra" nosaukums no 2008.gada 1.janvāra mainīts uz "Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūra".

Saskaņā ar Ministru kabineta 2009.gada 29.maija rīkojuma Nr.353 "Par būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras likvidāciju" 2.2.apakšpunktu un 3.punktu AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" (iepriekšējais nosaukums - VAS "Privatizācijas aģentūra"), ir Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras funkciju un no tām izrietošo tiesību un saistību pārņēmēja.

1999.gada 24.novembrī starp Centrālo dzīvojamo māju privatizācijas komisiju un atbildētaju tika noslēgts pirkuma līgums (14.lietas lapa) par dzīvokli Nr.21, /adrese/.

No pirkuma līguma 4., 5. un 6.punkta izriet, ka atbildētājs ir samaksājis pirkuma maksu 1362.76 latu jeb 48.67 sertifikātus par nekustamo īpašumu. Atbilstoši pirkuma līguma 7.punktā noteiktajam nekustamais īpašums ir nodots atbildētājam īpašumā ar līguma parakstīšanas brīdi.

Visu pirkuma līgumu 14.punktā Centrālo dzīvojamo māju privatizācijas komisija ir piekritusi nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz atbildētāja vārda. Attiecīgi atbildētāja varēja īstenot savas tiesības, sastādot vienpusēju nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatai par īpašuma tiesību maiņu.

Pārbaudot datus zemesgrāmatas datubāzē, tiesa konstatē, ka līdz pat tiesas nolēmuma sastādīšanas dienai atbildētāja savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā nav korroborējusi.

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 izlietojamas 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 lietu tiesības uz nekustamu īpašumu). Tāpat nepieciešamība ierakstīt zemesgrāmatā nekustamo īpašumu un ar to saistītās tiesības izriet no zemesgrāmatu būtības un principiem, kas vērsti uz trešo personu aizsardzību. Turklāt „[..] zemesgrāmatu publicitātes principam (neviens nevar aizbildināties ar zemesgrāmatu satura nezināšanu) ir ne tikai pozitīvs iespaids, piešķirot zemesgrāmatu saturam ticamības spēku, bet arī negatīvs – atņemot saistošu spēku pret trešajām personām tādām tiesībām, kas nav ievestas zemesgrāmatā" (*sk. Notariāta nolikums. Tulkojums ar pārgrozījumiem, papildinājumiem, paskaidrojumiem un pielikumiem. Sakopojusi cand. jur. Olga Jurkovska. Rediģējis prof. Dr.jur.Vladimirs Bukovskis.- Rīga, 1933, 106.lp.*).

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 pašā laikā ieguvējam, kurš nerīkojas, lai saprātīgā termiņā nostiprinātu zemesgrāmatā ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības, ir jārēķinās ar risku, kādam viņš sevi pakļauj šādā gadījumā (..).

Atbilstoši Civillikuma 1478.pantam, ja darījums nav koroborēts, tad tas nezaudē savu spēku; ieguvējs līdz koroborācijai nevar izlietot īpašuma tiesību vai kādu citu lietu tiesību, bet var celt personīgu prasību pret atsavinātāju.

Personiskās prasības priekšmets, kad visā citā ziņā darījums galīgi noslēgts, ir korroborācija (Civillikuma 1479.pants).

Tātad pamats šādas prasības celšanai rodas gadījumā, ja darījuma dalībnieki nepilda līgumu un izvairās no tā ierakstīšanas zemesgrāmatā (..)".

Prasītājs ir cēlis personīgo prasību pret atbildētāju par noslēgtā līguma korroborāciju zemesgrāmatā. Šāda personīga prasība par korroborāciju ir iespējama arī gadījumā, kad ieguvējs (pircējs) nav izpildījis savu pienākumu un nav ierakstījis savas iegūtās īpašuma tiesības zemesgrāmatā, jo Civillikuma 1479.pants, nosakot korroborāciju kā personiskās prasības priekšmetu, paredz, ka neviens no dalībniekiem nevar bez otra piekrišanas atkāpties no lietas aiz tā iemesla, ka akts nav vēl ierakstīts zemes grāmatās, tādā veidā prezumējot, ka korroborācijas neesamība nav pamats nepildīt līgumu ne tikai pārdēvējam, bet arī pircējam.

Līdzīgas atziņas par pamatu personīgas prasības celšanai arī norādītas Augstākās tiesas spriedumā lietā SKC-397/2016, atzīstot, ka pamats šādas prasības celšanai rodas gadījumā, ja darījuma dalībnieki nepilda līgumu un izvairās no tā ierakstīšanas zemesgrāmatā.

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. Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 44.pantam ierakstu veidā uz nekustamu īpašumu nostiprina tiesības, kam pamatā ir tiesisks darījums, tiesas spriedums (..).

Ņemot vērā, ka atbildētājs saskaņā ar pirkuma līgumiem lietu tiesības uz nekustamo īpašumu nav nostiprinājis zemesgrāmatā, tiesas spriedums ir pamats darījuma korroborēšanai pēc prasītāja vienpusēja nostiprinājuma lūguma.

Tiesa atzīst, ka prasītājs pamatoti cēlis prasību pret atbildētāju par nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz atbildētāja vārda, jo nekustamo īpašumu ieguvēju pienākums izriet ne tikai no likuma, bet netieši arī no 1999.gada 24.novembrī pirkuma līguma 14.punkta, t.i., īpašuma tiesību uz nopirktās nekustamās lietas nostiprināšana zemesgrāmatā bija atkarīga vienīgi no atbildētājas un nekādi šķēršļi no prasītāja puses, kas kavētu pirkuma līguma korroborāciju, konkrētajā gadījumā nepastāvēja. Līdz ar to, prasība ir pamatota un pilnībā apmierināma, tiesas spriedums ir pamats darījuma korroborēšanai pēc prasītāja vienpusēja nostiprinājuma lūguma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētāja prasītāja labā piedzenama valsts nodeva 70.00 *euro* un izdevumi, kas saistīti ar prasības pieteikuma noraksta un pavēstu piegādāšanu 3.20 *euro*, kopā 73.20 *euro*.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam atbildētājiem nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 8., 97., 193.pantiem tiesa

nosprieda

akciju sabiedrības "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, prasību apmierināt.

Nostiprināt zemesgrāmatā nostiprināt /pers. C/, personas kods /personas kods/, uz 1999.gada 24.novembra pirkuma līguma pamata iegūtās īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr.21, /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, kura sastāvā ietilpst mājas, kadastra apzīmējums: /numurs B/, kopīpašuma 414/10769 domājamās daļas un 414/10769 domājamās daļas no mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, kadastra apzīmējums: /numurs B/.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu akciju sabiedrībai "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, tiesas izdevumus 73.20 *euro* (septiņdesmit trīs *euro* 20 centi), samaksu veicot vienā no prasītāja kontiem: Nr.LV07PARX0003805160002, saņēmēja banka: AS „Citadele banka", kods:PARXLV22; Nr.LV17HABA0551032309150, saņēmēja banka: AS „Swedbank", kods:HABALV22; Nr.LV38TREL9120351000000, Valsts kase, kods: TRELLV22.

Noteikt atbildētājam termiņu labprātīgai sprieduma izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu 20 dienu laikā var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Zemgales apgabaltiesā, sūdzību iesniedzot Zemgales rajona tiesā.

Pārsūdzības laiku skaitīt no pilna sprieduma pieejamības dienas tiesas kancelejā – 2020.gada 20.augusta.

Datums, kad spriedums ir pieejams tiesas kancelejā ir uzskatāms par sprieduma pasludināšanas datumu.

Tiesnesis /personiskais paraksts/ V.Trušels