Lietas arhīva Nr. C-1477-21/16
ECLI:LV:RPPT:2021:0630.C68415120.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 30.jūnijā

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesa šādā sastāvā:
tiesnese A.Grāvīte
ar tiesas sēžu sekretāri J.Šatunovu,
piedaloties zvērinātām advokātēm A.Bērzonei, S.Neilandei,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ un /pers. C/ par servitūta dzēšanu zemesgrāmatā.

Aprakstošā daļa

2020.gada 1.septembrī ar papildinājumiem 2020.gada 28.sptembrī /pers. A/ (turpmāk arī – prasītājs) cēlis tiesā prasību pret /pers. B/ un /pers. C/ (turpmāk arī – atbildētāji) par servitūta dzēšanu zemesgrāmatā, kurā lūdz dzēst Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, III daļā 1.iedaļā, punktā 2.1.punktā izdarīto ierakstu par apgrūtinājumu - servitūtu, nekustamam īpašumam, kas atrodas /adrese/, ar kadastra Nr./numurs/, kas ierakstīts par labu nekustamam īpašumam ar kadastra Nr./numurs/, kas atrodas /adrese/.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājam pieder nekustamais īpašums /adrese/, īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/. Minētā zemesgrāmatas nodalījuma III daļā 1.iedaļas 2.1.punktā izdarīts ieraksts par apgrūtinājumu - servitūtu, par labu nekustamam īpašumam ar kadastra Nr./numurs/, kas atrodas /adrese/, kurš līdz 2020.gada 21.februārim piederēja atbildētājai /pers. B/. Ar 2020.gada 21.februāra pirkuma līgumu minētais nekustamais īpašums pārdots atbildētājam /pers. C/.

Ar pirkuma līgumu atbildētāja /pers. B/ servitūta tiesības tālāk ir nodevusi atbildētājam /pers. C/, kaut gan viņai pašai tādas tiesības nevarēja būt un viņai bija zināms, ka ceļa servitūts zemesgrāmatā nostiprināts nelikumīgi, tāpēc prasība ceļama pret abiem atbildētājiem.

Atbildētāja/pers. B/ nav piekritusi nelikumīgi nostiprinātā servitūta dzēšanai, arī pēc nekustamā īpašuma pārdošanas viņa ir cīnījusies par servitūta tiesības ievērošanu, savas intereses uzturot līdz 2020.gada 16.jūnijam, kamēr turpinājās tiesvedība, nevienu neinformējot, ka vairāk nav nekustamā īpašuma ar kadastra Nr./numurs/īpašniece.

Prasītājs uzskata, ka servitūta tiesība nostiprināta kļūdaini, jo tāds nostiprinājums nekad nav lūgts un nostiprinājuma pamats neatbilst Civillikuma normām. Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/zemesgrāmatas nodalījuma 1.daļas 1.iedaļā, kur būtu ierakstāms apgrūtinājums servitūts, ierakstu par to nav, tas ierakstīts tikai kā atzīme.

Prasītājs 2019.gada 20.martā saņēmis vēstuli Nr.2-09-R/366 no Valsts zemes dienesta, kurā norādīts, ka Valsts zemes dienestā nav iesniegts neviens dokuments par likumisku ceļa servitūta nodibināšanu. Lai noskaidrotu ierakstu izdarīšanas pamatu, prasītājs vērsies Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļā, lūdzot izsniegt nostiprinājuma lūgumu, pamatojoties uz kuru izdarīts ieraksts zemesgrāmatā par apgrūtinājumu.

Prasītājs ir saņēmis nostiprinājuma lūgumu, pamatojoties uz kuru servitūta nostiprinājums izdarīts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, III daļas 1.iedaļā 2.1.punktā. No nostiprinājuma lūguma izriet, ka tiek lūgts atstāt spēkā iepriekšējos apgrūtinājumus. Jaunu apgrūtinājumu nostiprināšana zemesgrāmatā ar minēto nostiprinājuma lūgumu nav lūgta. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ir atzīme, ka pamats servitūta ierakstīšanai ir zemes robežu plāns. Prasītājs uzskata, ka norādītais pamats ir pretrunā ar Civillikuma 1231.pantā noteikto.

Ieraksts par servitūtu Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, III daļas 2.1.punktā izdarīts pamatojoties uz zemes robežu plānu. No zemesgrāmatas nodaļas saņemtā zemes robežu plāna redzams, ka nav nekāda pušu gribas izteikuma par servitūta nodibināšanu, uz tā nav darījuma dalībnieku parakstu, līdz ar to to nevar uzskatīt par līgumu vai pušu vienošanos par servitūta ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Tiesu prakses apkopojumā par Zemesgrāmatu likuma piemērošanu pausta atziņa, ka Zemesgrāmatā ieraksta nekustamos īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības, kuras lūdz nostiprināt zemesgrāmatā. Šajā gadījumā ne nostiprinājuma lūgums, ne pirkuma līgums nesatur līdzēju vienošanos vai lūgumu par servitūta nodibināšanu.

Prasītājs uzskata, ka uz konkrēto situāciju neattiecas ne likums, ne tiesas spriedums, ne lēmums un nostiprinājums nav pamatots ar Zemesgrāmatu likuma 45.panta 1 -6. vai 8.punktu.

Ierakstot servitūtu zemesgrāmatā kā apgrūtinājumu, Civillikuma 1231.pantā noteiktie dokumenti nav pievienoti. Tāds dokuments servitūta ierakstīšanai zemesgrāmatā nevar būt zemes robežu plāns.

Atbildētāja /pers. B/, iegūstot īpašumā nekustamo īpašumu īpašumam ar kadastra Nr./numurs/, kas atrodas /adrese/, nevar iegūt servitūta tiesību, ja tā iepriekšējam īpašniekam zemesgrāmatā nostiprināta nelikumīgi.

2020.gada 29.oktobrī tiesā saņemti atbildētājas /pers. B/ paskaidrojumi, kuros norādīts, ka saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ atbildētāja /pers. B/ līdz 2020.gada 10.martam bija nekustamā īpašuma - zemes gabala 1335 kv.m platībā ar kadastra Nr./numurs/, kas atrodas /adrese/, īpašniece. Tagad minētā īpašuma īpašnieks ir atbildētājs /pers. C/.

Par labu minētajam īpašumam kopš 2005.gada 23.februāra zemesgrāmatā ir nostiprināts ceļa servitūts īpašumam ar kadastra Nr./numurs/, kas atrodas /adrese/, kura īpašnieks šobrīd ir prasītājs.

Uz 2008.gada 5.jūnijā Rīgas pilsētas būvvaldes izdotas būvatļaujas pamata tika izbūvēts servitūta ceļš piebraukšanai minētajam īpašumam no /ielas nosaukums/.

Konkrētajā gadījumā ir nodibināts reālservitūts par labu noteiktam nekustamam īpašumam, kas atrodas /adrese/, nenis kādai personai, tādēļ ne atbildētājai /pers. B/ kāds ir nodevis servitūta tiesības, ne atbildētāja /pers. B/ tās kādam nodevusi, tai skaitā atbildētājam /pers. C/, to izlieto katrreizējs nekustamā īpašuma īpašnieks. Ievērojot minēto, atbildētāja /pers. B/ uzskata, ka viņa nevar būt atbildētāja lietā.

Bez tam, atbildētāja /pers. B/ uzskata, ka prasība ir nepamatota pēc būtības. Atbildētājai /pers. B/ zināms, ka ceļa servitūts nodibināts, atdalot zemes gabalu kadastra Nr./numurs/, kas atrodas /adrese/, no zemes gabala /adrese/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, un tā atlikusī daļa tagad ir prasītāja īpašumā. Nenodrošinot piekļuvi atdalāmajam zemes gabalam, tā atdalīšana nebūtu iespējama, un to veicis tā brīža zemes gabala īpašnieks. Ceļa servitūts nodibināts, lai nodrošinātu nekustamā īpašuma ar kadastra Nr./numurs/pilnvērtīgu lietošanu un ierakstīts zemesgrāmatas nodalījumos pirms prasītājs iegādājās savu īpašumu, tādēļ, to iegādājoties, prasītājam tas bija zināms un prasītājam bija jārēķinās ar to. Zemesgrāmatu ierakstiem ir publiska ticamība. Atbildētājai /pers. B/ nebija un nav nekāda pamata apšaubīt servitūta nodibināšanas likumību.

Attiecībā uz prasītāja minēto, ka atbildētāja /pers. B/ nav piekritusi servitūta dzēšanai, atbildētāja norāda, ka prasītājs nav viņai izteicis šādu lūgumu un tam nebūtu arī nekāda pamata, jo nodibinātais servitūta ceļš ir vienīgā piekļuve īpašumam. Bet prasītājs pēc kalpojošā īpašuma iegādes ir ignorējis nodibināto ceļa servitūtu. Prasītājs patvaļīgi bija izbūvējis žogus, liekot šķēršļus servitūta lietojumam. Atbildētājai /pers. B/ vairāk kā divus gadus bija liegta iespēja piekļūt savam īpašumam. Prasītājs ignorēja Rīgas pilsētas būvvaldes vairākkārtējus lēmumus par pienākuma uzlikšanu novērst patvaļīgās būvniecības sekas. Bez tam, atbildētājai /pers. B/ bija saistības pret AS "Privatbank" un īpašums bija apgrūtināts ar hipotēku par labu tai, un bankas prasība bija uzsākt tiesvedību pret nekustamā īpašuma /adrese/, kaimiņu par nelikumīgi izbūvētā žoga piespiedu demontāžu, lai būtu iespējams īpašumu pārdot kredītsaistību dzēšanai. Minēto iemeslu dēļ atbildētāja /pers. B/ 2018.gada decembrī cēla tiesā prasību par servitūta tiesību aizskāruma novēršanu, kurā tika uzsākta tiesvedība civillietā Nr./lietas numurs/, un 2019.gada aprīlī tika noslēgts izlīgums, saskaņā ar kuru prasītājs noteiktā termiņā apņēmās novērst servitūta tiesību aizskārumu, taču arī izlīguma noteikumus prasītājs pienācīgi termiņā neizpildīja.

Tā kā īpašumam tika atrasts pircējs, atbildētājas /pers. B/ kā pārdevējas pienākums bija nodot īpašumu pircējam, nodrošinot, ka pircējam būs ne tikai tiesības, bet arī reālas iespējas izmantot servitūta ceļu piekļūšanai īpašumam pilnā tā apjomā. Tikai pēc tiesu izpildītāja veiktajām izpildu darbībām prasītājs uzņemtās saistības izpildīja pilnā apmērā un novērsa servitūta tiesību aizskārumu, atbrīvojot servitūta ceļu pilnā tā apjomā. Prasītājs gan Vidzemes priekšpilsētas tiesā iesniedza sūdzību par tiesu izpildītāja rīcību, civillieta Nr./lietas numurs/, bet tiesa divās instancēs sūdzību noraidīja. Ievērojot minēto, atbildētāja /pers. B/ uzskata prasītāja prasību par nepamatotu un lūdz to noraidīt.

2020.gada 5.novembrī tiesā saņemti atbildētāja /pers. C/ paskaidrojumi, kuros norādīts, ka 2020.gada 21.februārī starp atbildētāju /pers. B/ un atbildētāju /pers. C/ noslēgts pirkuma līgums. Atbildētājs/pers. C/ nopircis nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra numurs /numurs/. Nekustamais īpašums, kā arī pārdevēja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, pamatojoties uz 2005.gada 17.maija un 2005.gada 26.maija pirkuma līgumiem, ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/. Pie tam, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/I.daļas 1.iedaļas ierakstā Nr.1.2, ir nostiprināta ceļa servitūta tiesība: "Kalpojošs nekustams īpašums /adrese/, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/, platība (lielums): 186 kv.m. Pamats: 2004.gada 2.decembra VZD Lielrīgas reģionālas nodaļas zemes robežu plāns ".

Saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ atbildētājs šobrīd ir nekustamā īpašuma īpašnieks.

Atbildētājs/pers. C/ uzskata, ka prasība ir nepamatota pēc būtības. Ceļa servitūts nodibināts, atdalot zemes gabalu kadastra Nr./numurs/, /adrese/, kas šobrīd ir atbildētāja /pers. C/ īpašumā, no zemes gabala /adrese/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, un tā atlikusī daļa tagad ir prasītāja īpašumā. Nenodrošinot piekļuvi atdalāmajam zemes gabalam, tā atdalīšana nebūtu iespējama, un to veicis tā brīža zemes gabala īpašnieks. Ceļa servitūts nodibināts, lai nodrošinātu nekustamā īpašuma ar kadastra Nr./numurs/pilnvērtīgu lietošanu un ierakstīts zemesgrāmatas nodalījumos pirms prasītājs iegādājās savu īpašumu, tādēļ, to iegādājoties, viņam tas bija zināms un viņam bija jārēķinās ar to. Pie tam, nodibinātais servitūta ceļš ir vienīgā piekļuve nekustamajam īpašumam. Zemesgrāmatu ierakstiem ir publiska ticamība. Man nebija un nav nekāda pamata apšaubīt servitūta nodibināšanas likumību.

2020.gada 5.novembrī saņemta prasītāja atsauksme uz atbildētāju paskaidrojumiem, kurā norādīts, ka atbildētāja /pers. B/ atsaucas uz to, ka viņas īpašumā esošajam zemes gabalam ar kadastra Nr./numurs/, piebrauktuve var būt tikai caur prasītājam piederošo zemi, kas neatbilst patiesībai, faktiski tiek braukts gar nekustamo īpašumu /adrese/, nevis pa prasītājam piederošo zemes gabalu. Minētais fakts ir konstatēts zvērināta tiesu izpildītāja aktā. No akta fotogrāfijas Nr.10, redzams ceļšm, pa kuru tiek braukts un tas neatrodas uz prasītājam piederošās zemes, bet fotogrāfijā Nr.11, kur redzams prasītāja zemes gabals, nekāda ceļa faktiski nav.

Ja atbildētājiem patiešām būtu nepieciešams piebraucamais ceļš tikai caur prasītājam piederošo zemi, tad viņam būtu pamats servitūta ceļa tiesību nodibināt likumiski.

Kā redzams no Valsts zemes dienesta vēstulēm, dokumentu, kas likumiski ļautu nodibināt ceļa servitūtu nav, tādi nav iesniegti Valsts zemes dienestā. Likumisku dokumentu, uz kuru pamata ierakstīt zemesgrāmatā ceļa servitūtu, arī zemesgrāmatā nekad nav tikuši iesniegti. Ceļa servitūtu nevar nodibināt projekta izstrāde dzīvojamās mājas būvniecībai un saskaņojums, kurš attiecas uz būvniecību. Atbildētājs/pers. C/ nepamatoti norāda, ka tehniskajā projektā, kurš izstrādāts 2007.gadā, saskaņojot projektējamās ēkas augstumu, novietojumu, žogu un vārtus, ir radusies tiesība uz ceļa servitūtu. Servitūtu nevar nodibināt nekādā citā veidā, kā vien Civillikuma 1231.pantā noteiktajā kārtībā. Uzskaitījums ir izsmeļošs, citi veidi nav paredzēti un cits pamats servitūta tiesības nostiprinājumam ir nelikumīgs.

Turklāt būvniecība saskaņā ar minēto tehnisko projektu nav notikusi, nav zināms, ka būtu bijusi izsniegta būvatļauja. Bez tam, šobrīd tāds projekts jau ir zaudējis savu spēku.

Tā kā nav likumiska pamata, tiesas sprieduma, līguma vai testamenta par ceļa servitūta nodibināšanu, atzīstams, ka ceļa servitūts nav nodibināts, servitūta tiesība nostiprināta kļūdaini, kā arī tāds nostiprinājums nekad nav bijis lūgts un nostiprinājuma pamats neatbilst Civillikuma normām. Turklāt Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/zemesgrāmatas nodalījuma 1.daļas 1.iedaļā, kur būtu ierakstāms apgrūtinājums servitūts, ierakstu par to nav, tas ierakstīts tikai kā atzīme.

Tiesas sēdē prasītāja pārstāve zvērināta advokāte A.Bērzone uzturēja celto prasību pilnā apmērā un lūdza to apmierināt. Papildus prasības pieteikumā minētajam paskaidroja, ka atbildētājam /pers. C/ ceļa servitūts caur prasītājam piederošo zemi nemaz nav nepieciešams, jo pie nekustamā īpašuma viņš var piebraukt caur savu nekustamo īpašumu /adrese/.

Atbildētāja/pers. C/ pārstāve zvērināta advokāte S.Neilande tiesas sēdē prasību neatzina un lūdza to noraidīt. Papildus paskaidroja, ka servitūts nodibināts, sadalot īpašumu ar kadastra Nr./numurs/ /adrese/, atdalot no tā zemes gabalu ar kadastra Nr./numurs//adrese/, un izveidojot jaunu īpašumu. Veidojot jaunas zemes vienības, ir jānodrošina iespējas piekļūt tām no ielas vai ceļa. Šobrīd to nosaka Zemes pārvaldības likuma 7.pants. Ja tas nav iespējams, piekļuvi nodrošina pa servitūta ceļu vai pa projektētu servitūta ceļu pēc servitūta nodibināšanas, kā arī Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumi Nr.240 Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi. Nenodrošinot atdalāmajam zemes gabalam piekļūšanu no ielas, tā sadale nav iespējama. Konkrētajā gadījumā zemes gabala sadale veikta saskaņā ar Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs/sadales plānu, kurš apstiprināts Rīgas pilsētas būvvaldē 2004.gada 17.novembrī (reģistrācijas Nr.196Z), kur servitūta ceļa platums norādīts 4,5m un 2004.gada 23.novembrī sagatavoto Zemes robežu plānu, kas sagatavots atbilstoši VZD "Zemes robežu uzmērīšanas instrukcijas" prasībām, kas noteica, ka zemes

robežu plānā norādāmi reālservitūti kā nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumus, kas reģistrēts VZD 2004.gada 2.decembrī un kur iezīmēts piebraucamais ceļš.

Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma (redakcijā spēkā līdz 2006.gada 30.jūnijam) 62.panta prasībām, kas noteica, ka sadalot nekustamu īpašumu, kuram atklāts atsevišķs nodalījums, vairākos patstāvīgos nekustamos īpašumos, iesniedzot nostiprinājuma lūgumu, pievienojami noteiktā kartībā izgatavoti un reģistrēti zemes robežu plāni. Zemes robežu plāns ir pievienots nostiprinājuma lūgumam, kuru 2004.gada 13.decembrī ir parakstījuši /pers. D/, īpašuma ar kadastra Nr./numurs/ /adrese/, īpašnieks un /pers. E/, atdalāmā zemes gabala ar kadastra Nr./numurs//adrese/, pircējs. Nostiprinājuma lūgumā norādīts, ka apgrūtinājumi sadalītajam nekustamajam īpašumam ir saskaņā ar zemes robežu plānu, kurā ir atspoguļots piebraucamais ceļš kā reālservitūts.

Nav apšaubāms, ka ceļa servitūts par labu zemes gabalam ar kadastra Nr./numurs//adrese/, ir nodibināts ne tikai ar sadalāmā īpašuma ar kadastra Nr./numurs/ /adrese/, tā brīža īpašnieka /pers. D/ piekrišanu, bet viņa aktīvām darbībām, veicot zemes gabala sadalīšanu. Par to liecina fakts, ka 2004.gada novembrī, decembrī, kad kārtota nepieciešamā dokumentācija, zemes gabala sadalīšanai, tai skaitā izstrādāts un saskaņots zemes gabala sadales plāns, veikta tā saskaņošana, veikta zemes uzmērīšana u.tml., /pers. D/ bija visa zemes gabala, kas iekļauj gan valdošo, gan kalpojošo zemes gabalu, īpašnieks. Ievērojot minēto, šajā stadijā /pers. D/ varēja vienoties tikai pats ar sevi.

Izvērtējot situāciju un dokumentus kontekstā, nav šaubu, ka 2005.gada 28.janvārī, vienojoties par atdalāmā zemes gabala pārdošanu /pers. E/, /pers. D/ ar /pers. E/ ir vienojušies par servitūta nodibināšanu, jo ievērojot normatīvo aktu prasības, šis darījums nebūtu nemaz iespējams, ja atdalāmajam zemes gabalam nebūtu nodrošināta piekļuve no ielas, nodibinot servitūtu. Saprātīgi vērtējot, arī /pers. E/ nevarētu piekrist pirkt zemes gabalu, kuram nevar piekļūt, neviens no līdzējiem, tai skaitā /pers. D/, kurš bija kalpojošā īpašuma īpašnieks līdz pat 2011.gada 25.oktobrim, kad īpašumu iegādājās prasītājs, t.i. vēl vairāk kā 6 gadus, nav apstrīdējis minētā servitūta nodibināšanu un attiecīgos ierakstus zemesgrāmatās. Vēl jo vairāk 2007.gada 1.jūlijā /pers. D/ ir devis saskaņojumu Dzīvojamās mājas /adrese/ tehniskajam projektam, kas ietver iebraucamā ceļa izbūvi, norādot, ka "piekrītu ēkas augstumam un novietojumam, iebraucamā ceļa (servitūta) žoga un vārtu uzstādīšanai", kas vērtējams arī kā vēlāks apstiprinājums nodibinātajam servitūtam Civillikuma 1435.panta 2.punkta izpratnē. Saskaņā ar minēto projektu, uz 2008.gada 5.jūnijā Rīgas pilsētas būvvaldes izdotas būvatļaujas pamata arī tikusi veikta servitūta ceļa piebraukšanai minētajam īpašumam no /ielas nosaukums/ izbūve. Prasītāja apgalvojums, ka būvniecība nav veikta ir pretējs tā brīža īpašuma /adrese/, īpašnieces atbildētājas /pers. B/ norādītajam, ka ceļa izbūve veikta. Turklāt prasītājs īpašumu iegādājies tikai 2011.gadā, tādēļ viņam nevar būt zināms par veiktajiem darbiem 2008.gadā.

Zemesgrāmatu likumā iekļautās normas personas, pret kuru nostiprinājums vērts, piekrišanas apliecināšanai paredzētas, lai zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis, izdarīdams ierakstu zemesgrāmatā, būtu pārliecinājies par tā atbilstību attiecīgās personas gribai. Šajā gadījumā nav pamata šaubām, ka ceļa servitūta nodibināšana pilnībā atbilda /pers. D/ gribai. Kā norādīts Augstākās tiesas apkopojumā Tiesu prakse par zemesgrāmatu likuma piemērošanu 2006-2018, ja uz konkrēto situāciju neattiecas ne likums, ne tiesas spriedums vai lēmums un nostiprinājums nav pamatots ar Zemesgrāmatu likuma 45.panta 1.-6. vai 8.punktu, no minētā likuma 57.panta un 61.panta pirmās daļas 2.punkta normām izriet nepieciešamais nosacījums, lai nostiprinājuma lūgumā savu gribu jaunas tiesības nostiprināšanai būtu izteikusi gan zemesgrāmatas nodalījumā par īpašnieku ierakstītā persona, gan uz pirkuma līguma pamata īpašuma tiesības ieguvušais jaunais īpašnieks (sk.Augstākās tiesas 2016.gada 26.februāra lēmums lietā Nr. SKC-1515/2016, 6.punkts. Sk. ari Augstākās tiesas 2011.gada 9.novembra lēmumu lietā Nr. SKC- 1554/2011 (C01186011). Kā norādījusi Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa savā 2020.gada 24.jūlija atbildē prasītājam tir.1-14/2500, ieraksti minētajos zemesgrāmatu nodalījumos ir veikti atbilstoši iesniegtajiem dokumentiem.

Tas apstāklis, ka zemesgrāmatā kā servitūta nodibināšanas pamats norādīts zemes robežu plāns, nevis līgums, pats par sevi nav pamats apšaubīt nekustamā īpašuma īpašnieka /pers. D/ gribu un vienošanos ar /pers. E/ nodibināt servitūtu. Kā norādīts Augstākās tiesas apkopojumā "Par tiesu praksi lietās, kas izriet no servitūtu tiesībām", kas apstiprināts ar Senāta Civillietu departamenta tiesnešu un Civillietu tiesu palātas tiesnešu kopsēdes 2006.gada 22.decembra lēmumu, ja vienošanās par servitūta nodibināšanu notikusi mutvārdos, tad nav izslēgta šādas vienošanās pielīdzināšana rakstveida līgumam saskaņā ar Civillikuma 1488.panta noteikumiem mutvārdos, tad nav izslēgta šādas vienošanās pielīdzināšana rakstveida līgumam saskaņā ar Civillikuma 1488.panta noteikumiem. Šajā gadījumā ir nepieciešams konstatēt, ka dalībnieku vienošanās ir apzināta brīvas gribas izpausme par servitūta nodibināšanu pastāvīgai lietošanai. Šajā gadījumā nav šaubu par saskanīgu gribas izteikumu nodibināt servitūtu, ierakstot servitūtu zemesgrāmatas nodalījumā gan attiecībā uz kalpojošo īpašumu, gan valdošo īpašumu.

Nav saprotams prasītāja atsauksmē uz atbildētāju paskaidrojumiem izteiktais apgalvojums, ka ceļš, pa kuru tiekot braukts, neatrodas uz prasītājam piederošas zemes. Būtiski ir atzīmēt, ka blakus atrodas servitūta ceļš starp īpašumiem, kas atrodas /adrese/, un /adrese/, kā uz to arī norādījis /pers. F/, kuru aptaujājusi zvērināta tiesu izpildītāja Sandra Paegle un atspoguļojusi 2020.gada 30.jūlija aktā Nr.00098/079/2020-AKT, un tas tiek izmantots tikai un vienīgi piekļūšanai īpašumam /adrese/, un nekādi neattiecas uz īpašumiem /adrese/, un /adrese/.

Atbildētājas /pers. B/ pārstāvis A.Bērziņš tiesas sēdē prasību neatzina un lūdza to noraidīt. Uzturēja tiesā iesniegtos paskaidrojumus un papildus norādīja, ka uz Rīgas pilsētas būvvaldes izdotas būvatļaujas pamata tika izbūvēts servitūta ceļš piebraukšanai nekustamajam īpašumam no /ielas nosaukums/. Savādāk nekustamam īpašumam piebraukt nav iespējams. Blakus servitūts - ceļš, uz ko norāda prasītājs, nav saistīts ar /pers. B/ bijušo īpašumu, tas kalpo īpašumam /adrese/, turklāt tā ceļa priekšā ir izbūvēti vārti, kas reizēm ir aizslēgti. Ilgstošā laika posmā /pers. B/ nebija iespējams piebraukt pie sava īpašuma, jo prasītājs bija aizšķērsojis ceļu ar žogu, kā rezultātā /pers. B/ bija spiesta tiesāties un ceļš aizauga ar zāli un krūmiem, jo netika lietots.

Motīvu daļa

Noklausījusies pušu paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi lietā esošos pierādījumus, tiesa uzskata, ka celtā prasība nav pamatota un ir noraidāma.

No prasības pieteikuma (lietas 4.-7.lapa) un tā papildinājumiem (lietas 38.-41.lapa) konstatējams, ka prasītājs ir cēlis prasību par zemesgrāmatā izdarītā ieraksta par ceļa servitūtu dzēšanu. Pamatojums šādai prasībai ir prasītāja uzskats, ka strīdus ceļa servitūts nekad nav bijis likumiski nodibināts un atzīme par ceļa servitūtu zemesgrāmatā nekustamam īpašumam, kas tagad pieder prasītājam, jau sākotnēji tika ierakstīta kļūdas dēļ.

Arī tiesas sēdē debašu runā prasītāja pārstāve zvērināta advokāte A.Bērzone skaidri apliecināja celtās prasības robežas, paskaidrojot, ka prasība ir celta nevis par ceļa servitūta izbeigšanu, bet gan par nenodibināta (neesoša) ceļa servitūta dzēšanu zemesgrāmatā.

Civilprocesa likuma 192.pants noteic, ka tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.

Ievērojot konkrētās prasības robežas, lietā nepieciešams noskaidrot, vai strīdus ceļa servitūts bija likumiski nodibināts.

Lietā nav strīda par to, ka atbildētājam /pers. C/, pamatojoties uz 2020.gada 21.februāra pirkuma līgumu, pieder nekustamais īpašums /adrese/, kadastra numurs /numurs/(lietas 42.lapa) (turpmāk arī – tiesīgais nekustamais īpašums).

Savukārt prasītājam, pamatojoties uz 2011.gada 6.oktobra pirkuma līgumu, pieder nekustamais īpašums /adrese/, kadastra numurs /numurs/(lietas 17.lapa) (turpmāk arī – kalpojošais nekustamais īpašums).

Tāpat lietā nav strīda, ka tiesīgajam nekustamam īpašumam Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/I daļas 1.iedaļā nostiprināta ceļa servitūta tiesība 186 m^2 platībā par labu kalpojošam nekustamam īpašumam. Kā pamats norādīts 2004.gada 2.decembra Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas zemes robežu plāns. Savukārt kalpojošam nekustamam īpašumam Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/III daļas 1.iedaļā (lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu) ierakstīta ceļa servitūta tiesība par labu tiesīgajam nekustamam īpašumam, pamatojoties uz to pašu 2004.gada 2.decembra Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas zemes robežu plānu.

Tiesas ieskatā minētais pilnībā atbilst Zemesgrāmatu likuma (*šeit un turpmāk redakcijā 08.05.2004.-30.06.2006.*) 15.panta 1.punkta b) apakšpunktam, saskaņā ar kuru zemesgrāmatas nodalījuma pirmās daļas pirmajā iedaļā norāda nekustamam īpašumam par labu nodibinātos servitūtus, un 17.panta 1.punkta a) apakšpunktam, saskaņā ar kuru nodalījuma trešās daļas pirmajā iedaļā norāda lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu.

Lietā nav strīda un no abu nekustamo īpašumu zemesgrāmatu nodalījumu norakstiem ir redzams, ka strīdus ceļa servitūta tiesība zemesgrāmatā ierakstīta zemes gabala sadales rezultātā – sadalot nekustamo īpašumu /adrese/, atdalot no tā zemes gabalu /adrese/ un izveidojot jaunu īpašumu.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 62.panta 2.punktu, sadalot nekustamu īpašumu, kuram atklāts atsevišķs nodalījums, vairākos patstāvīgos nekustamos īpašumos, iesniedzot nostiprinājuma lūgumu, pievienojami noteiktā kārtībā izgatavoti un reģistrēti zemes robežu plāni.

No lietas materiāliem redzams, ka 2005.gada 28.janvārī /pers. D/ kā īpašuma /adrese/, toreizējais īpašnieks un /pers. E/ kā atdalāmā zemes gabala /adrese/, pircējs parakstījuši nostiprinājuma lūgumu nekustamā īpašuma sadalīšanai, mainoties tā īpašniekam un atverot jaunu nodalījumu (lietas 20.-21.lapa). Abu pušu parakstītajā nostiprinājuma lūgumā skaidri norādīts, ka apgrūtinājumi sadalītajam nekustamajam īpašumam (/adrese/) norādīti saskaņā ar zemes robežu plānu.

Kā jau tas tika konstatēts, zemesgrāmatā kā servitūta tiesības ierakstīšanas pamats norādīts 2004.gada 2.decembra Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas zemes robežu plāns. Minētais plāns atrodas lietas materiālos (lietas 82.-83.lapa), kur redzams piebraucamais ceļš kā reālservitūts. Tāpat zemes robežu plānā norādīts, ka robežas noteiktas atbilstoši Rīgas pilsētas Būvvaldes vadītāja I.Pujāta 2004.gada 17.novembrī saskaņotajam sadales projektam, reģ.Nr.196^{z}.

Ievērojot minētos apstākļus, nav pamatots prasītāja viedoklis, ka /pers. D/ un /pers. E/ nostiprinājuma lūgumā zemesgrāmatai nebija lūgts nostiprināt jaunus apgrūtinājumus – ceļa servitūtu.

Nav šaubu, ka, sadalot zemes gabalu, ir jānodrošina atdalāmajam zemes gabalam piekļūšanu no ielas. Kā redzams no zemes robežu plāna, atdalāmais zemes gabals /adrese/ nerobežojas ne ar vienu ielu, tādejādi piekļuve atdalāmajam zemes gabalam bija nodrošināma vienīgi ar ceļa servitūtu.

Ņemot vērā minētos apstākļus kopsakarā, nav šaubu, ka 2005.gada 28.janvārī, vienojoties par atdalāmā zemes gabala /adrese/ pārdošanu /pers. E/, /pers. D/ ar /pers. E/ bija vienojušies par ceļa servitūta nodibināšanu.

Civillikuma 1231.pants noteic, ka servitūtus nodibina: 1) ar likumu; 2) ar tiesas spriedumu; 3) ar līgumu vai testamentu.

Tas apstāklis, ka zemesgrāmatā kā servitūta nodibināšanas pamats norādīts zemes robežu plāns, nevis līgums, tiesas ieskatā pats par sevi nedod pamatu apšaubīt toreizējā nekustamā īpašuma īpašnieka /pers. D/ gribu un vienošanos ar /pers. E/ nodibināt ceļa servitūtu. Kā norādīts Augstākās tiesas 2006.gada apkopojumā "Par tiesu praksi lietās, kas izriet no servitūtu tiesībām", ja vienošanās par servitūta nodibināšanu notikusi mutvārdos, tad nav izslēgta šādas vienošanās pielīdzināšana rakstveida līgumam saskaņā ar Civillikuma 1488.panta noteikumiem. Šajā gadījumā ir nepieciešams konstatēt, ka dalībnieku vienošanās ir apzināta brīvas gribas izpausme par servitūta nodibināšanu pastāvīgai lietošanai.

Tiesas ieskatā konkrētajā gadījumā nav šaubu par saskanīgu /pers. D/ un /pers. E/ gribas izteikumu nodibināt servitūtu, ierakstot servitūtu zemesgrāmatas nodalījumā gan attiecībā uz kalpojošo, gan tiesīgo nekustamo īpašumu, jo to paredz abu pušu parakstīts nostiprinājuma lūgums un zemes robežu plāns.

Kā to norādījusi arī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa savā 2020.gada 24.jūlija atbildes vēstulē uz prasītāja iesniegumu (lietas 29.lapa), ieraksti nekustamo īpašumu zemesgrāmatu nodalījumos veikti atbilstoši iesniegtajiem dokumentiem un kļūda nav konstatēta.

Turklāt tiesa ņem vērā, ka neviena no šīm pusēm nekad nav apstrīdējusi savu gribu nodibināt servitūtu un attiecīgos ierakstus zemesgrāmatā, līdz ar to tiesas ieskatā nav arī nekāda pamata trešajām personām to apšaubīt.

Papildus tam no lietas materiāliem redzams, ka 2007.gada 1.jūlijā /pers. D/ ir devis saskaņojumu Dzīvojamās mājas /adrese/ tehniskajam projektam, kas ietver iebraucamā ceļa izbūvi, norādot, ka "piekrītu ēkas augstumam un novietojumam, iebraucamā ceļa (servitūta) žoga un vārtu uzstādīšanai" (lietas 67.lapa), kas tiesas ieskatā ir vērtējams arī kā vēlāks apstiprinājums jau nodibinātajam servitūtam Civillikuma 1435.panta 2.punkta izpratnē.

Ņemot vērā minēto, nav nekāda pamata secināt, ka strīdus ceļa servitūts nebūtu nodibināts likumīgi un ka ieraksti zemesgrāmatu nodalījumos būtu veikti kļūdas dēļ.

Par pamatu celtās prasības apmierināšanai nevar kalpot Valsts zemes dienesta 2019.gada 20.marta atbilde uz informācijas pieprasījumu prasītājam, kurā norādīts, ka Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajam apgrūtinājumam "ceļa servitūta teritorija 0,0186 ha" nav juridiska pamatojuma un ka Valsts zemes dienestā nav iesniegts minētā ceļa servitūta nodibināšanas dokuments (lietas 11.-13.lapa). Tas, ka Valsts zemes dienestā nav iesniegts ceļa servitūta nodibināšanas dokuments, nenozīmē, ka servitūts nav nodibināts, jo Civillikuma 1231.pants noteic, ka servitūtus nodibina: 1) ar likumu; 2) ar tiesas spriedumu; 3) ar līgumu vai testamentu.

Iegādājoties nekustamo īpašumu /adrese/, prasītājam bija zināms par īpašuma apgrūtinājumu – ceļa servitūtu par labu īpašumam /adrese/, jo zemesgrāmatas ir publiski pieejamas un to ierakstiem ir publiska ticamība, līdz ar to prasītājs apzinājās, ka pērk apgrūtinātu īpašumu. Turklāt no lietas materiāliem redzams, ka pats prasītājs faktiski ir atzinis nodibināto ceļa servitūtu civillietā Nr./lietas numurs/, noslēdzot izlīgumu ar /pers. B/, saskaņā ar kuru prasītājs noteiktā termiņā bija apņēmies novērst servitūta tiesību aizskārumu (lietas 48.-52.lapa). Minētais nonāk pretrunā ar prasītāja pausto pozīciju, ka ceļa servitūts nekad nav bijis nodibināts.

Tiesas ieskatā konkrētās lietas pareizā izspriešanā nav nekādas juridiskas nozīmes prasītāja norādītajam apstāklim, ka konkrētais servitūta ceļš dabā ir aizaudzis un šobrīd faktiski tiek braukts pa nekustamo īpašumu /adrese/, nevis pa prasītājam piederošo zemes gabalu. Kā jau to tiesa konstatēja pašā sākumā, prasība ir celta nevis par ceļa servitūta izbeigšanu, bet gan par nenodibināta (neesoša) servitūta dzēšanu zemesgrāmatā. Līdz ar to šajā lietā nav vērtējami apstākļi, kas, iespējams, ir mainījušies pēc ceļa servitūta nodibināšanas. Turklāt no lietas materiāliem redzams, ka prasītājs nekustamo īpašumu ir iegādājies tikai 2011.gada oktobrī, līdz ar to tiesas ieskatā prasītājs nevar sniegt objektīvus paskaidrojumus ne par ceļa izbūves darbiem, ne arī par to, cik lielā mērā ceļa servitūts tika izmantots pirms tam.

Ņemot vērā minētos apstākļus, celtā prasība nav pamatota un ir noraidāma pilnībā.

Tiesa ņem vērā Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņu, ka tiesnešiem ir jāuzklausa visi argumenti, bet viņiem nav pienākums detalizēti atrunāt jebkuru iesniegumu vai skaidri atbildēt uz jebkuru paskaidrojumu. Tiesai ir atļauts izvērtēt argumentus, kurus tā uzskata par nozīmīgiem no tiesību viedokļa *(1994.gada 19.aprīļa sprieduma "Van de Hurk v The Netherlands" (iesnieguma Nr.16034/90) 61.punkts, Eiropas Cilvēktiesību tiesas komisijas 1986.gada 13.oktobra lēmums lietā 10153/82 Austria).*

Līdz ar to tiesa nevērtē citus prasības pieteikumā un paskaidrojumos ietvertos argumentus, jo tiem nav būtiskas un izšķirošas nozīmes lietā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu no prasītāja par labu atbildētājam /pers. C/ piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 450,00 EUR apmērā (lietas 106.-107.lapa).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu no prasītāja par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,99 EUR, kas nav samaksāti iepriekš.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 193., 195.un 204.[1] pantu tiesa

nosprieda

/pers. A/ prasību pret /pers. B/ un /pers. C/ par servitūta dzēšanu zemesgrāmatā noraidīt.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. C/, personas kods /personas kods/, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 450,00 EUR (četri simti piecdesmit *euro*). Samaksa veicama /pers. C/ kontā Nr./konta numurs/, AS SEB banka.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,99 EUR (četri *euro*, 99 centi), veicot samaksu Tiesu administrācijas kontā LV51TREL2190458019000, maksājuma mērķis – ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr.C68415120.

Noteikt labprātīgas izpildes termiņu tiesas izdevumu samaksai 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā.

Tiesnese A.Grāvīte