Lietas arhīva Nr. C69286620
ECLI:LV:KURT:2020:1104.C69286620.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Kuldīgā, 2020. gada 4. novembrī

Kurzemes rajona tiesa:
tiesnese Anda Brīze,
ar tiesas sēžu sekretāri Ivetu Valtmani,
piedaloties pieteicējam /pers. A/, nekustamā īpašuma ieguvējam /pers. B/,

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ pieteikumā par nekustamā īpašuma izpirkšanu.
Izskatot lietu, tiesa

k o n s t a t ē ja

[1] pieteicējs /pers. A/ iesniedzis tiesā pieteikumu par nekustamā īpašuma izpirkšanu.

[1.1] Pieteikumā norādīts, ka pieteicējam 2016. gada 31. maijā Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – būvi un zemi /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/.

Uz pieteicējam piederošā zemesgabala atrodas citām personām, tai skaitā arī pieteicējam, piederošas ēkas – garāžu bloks, kas sastāv no 27 garāžām. Pieteicējam pieder garāžu bloka 3/27 domājamās daļas. Līdz ar to pieteicējs ir gan saistītā zemesgabala īpašnieks, gan arī garāžu bloka domājamo daļu kopīpašnieks.

[1.2] 2020. gada aprīlī pieteicējam kļuvis zināms, ka garāžu bloka kopīpašniece sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) "VEKTORS 2" ir atsavinājusi tai piederošo 1/27 domājamo daļu no garāžu bloka /pers. B/, pamatojoties uz 2020. gada 30. martā noslēgto pirkuma līgumu. Saskaņā ar pirkuma līgumu /pers. B/ samaksājis SIA "VEKTORS 2" pirkuma maksu 1000,00 EUR.

Minētais pirkuma līgums noslēgts, nepiedāvājot pieteicējam kā nekustamā īpašuma kopīpašniekam un zemes īpašniekam likumā noteiktās pirmpirkuma tiesības.

Ar Civillikuma 1073. pantu ir aizsargātas pārējo kopīpašnieku tiesības iestāties pircēja vietā, ja kāds no kopīpašniekiem atsavina savu domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ, kopīpašnieks var izlietot izpirkuma tiesību.

[1.3] Pieteicējs lūdzis tiesu atzīt viņam izpirkuma tiesību uz SIA "VEKTORS 2" 2020. gada 30. martā atsavināto 1/27 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – garāžu bloka, kas atrodas /adrese/, reģistrēta Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs C/; dzēst /pers. B/ 06.04.2020. nostiprinātās īpašuma tiesības uz minēto īpašumu un nostiprināt pieteicējam īpašuma tiesības uz to.

[1.4] Pieteikums pamatots ar Civillikuma 1073., 1381., 1382., 1390. pantu, likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta otro daļu, Civilprocesa likuma 336.-340. pantu.

[2] 2020. gada 13. jūnijā nekustamā īpašuma ieguvējam nosūtīts pieteikuma noraksts, nosakot viena mēneša termiņu paskaidrojuma iesniegšanai un ziņu sniegšanai par nekustamajam īpašumam izdarītiem nepieciešamiem un derīgiem izdevumiem.

Nekustamā īpašuma ieguvējs paskaidrojumu par pieteikumu tiesai nav iesniedzis, nav sniedzis ziņas par nekustamajam īpašumam izdarītiem nepieciešamiem un derīgiem izdevumiem.

[3] Tiesas sēdē pieteicējs pieteikumu uzturēja uz pieteikumā norādītajiem pamatiem un paskaidroja, ka šā gada aprīļa mēnesī uzzinājis par pirkuma darījumu ar /pers. B/ un meklējis iespēju risināt šo jautājumu. Pieteicējs vēlas izmantot likumā noteikto pirmpirkuma tiesību.

SIA "VEKTORS 2" pārstāvis jau divus gadus runājis par to, ka grib pārdot sev piederošo īpašumu, taču konkrēta piedāvājuma nav bijis.

[3.1] Nekustamā īpašuma ieguvējs /pers. B/ tiesas sēdē paskaidroja, ka atsaucies uz sludinājumu par garāžas pārdošanu. Pirkuma līgumu sastādījis pats. Nevienu citu par šo līgumu nav informējis. Pārdevējs teicis, ka ir informējis pieteicēju par garāžas pārdošanu. Nekustamā īpašuma ieguvējs norādīja, ka uzskata, ka pieteikums ir apmierināms.

[4] Novērtējot pieteikumu, paskaidrojumus un lietā esošos dokumentus, tiesa uzskata, ka pieteikums ir apmierināms.

[4.1] No lietai pievienotās zemesgrāmatu apliecības (lietas 10.-11. lapa) redzams, ka pieteicējs ir nekustamā īpašuma – zemesgabala, kas atrodas /adrese/, īpašnieks. No lietai pievienotā nodalījuma noraksta (lietas 12.-26. lapa) redzams, ka uz pieteicējam piederošā zemesgabala atrodas ēkas – garāžu bloks, kas sastāv no 27 garāžām, kadastra Nr. /numurs D/. Pieteicējs ir arī ēku 3/27 domājamo daļu īpašnieks.

2020. gada 6. aprīlī /pers. B/ reģistrētas īpašuma tiesības uz 1/27 domājamo daļu no ēkām (lietas 21. lapa). Īpašuma tiesību pāreja notikusi, pamatojoties uz 2020. gada 30. marta pirkuma līgumu ar SIA "VEKTORS 2".

No lietai pievienotā pirkuma līguma (lietas 27.-28. lapa) redzams, ka SIA "VEKTORS 2" pārdevusi /pers. B/ 1/27 domājamo daļu no ēkas, kadastra Nr. /numurs D/. Saskaņā ar pirkuma līgumu pirkuma maksa noteikta 1000,00 EUR. Puses vienojušās, ka valsts nodevas, kancelejas nodevas un citus izdevumus, kas saistīti ar šī darījuma notariālās formas ievērošanu, noformēšanu un korroborāciju zemesgrāmatā, segs pircējs.

No lietai pievienotā nostiprinājuma lūguma un tiesneša lēmuma datorizdrukas redzams, ka zvērinātas notāres amata atlīdzība, kas saistīta ar nostiprinājuma lūguma noformēšanu, sastāda 90,77 EUR, valsts nodeva un kancelejas nodeva zemesgrāmatai sastāda 41,34 EUR (lietas 35.-36., 38.

lapa).

[4.2] Saskaņā ar Civillikuma 1067. panta pirmo daļu īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība.

Saskaņā ar Civillikuma 1073. panta pirmo daļu, ja kāds nekustama īpašuma kopīpašnieks atsavina savu daļu personai, kura nav kopīpašnieks, tad pārējiem kopīpašniekiem divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas, pieder pirmpirkuma tiesība (2060. p. 2. d. un 2062. p.), bet gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ – izpirkuma tiesība (1381. un turpm. p.).

Saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta otro daļu, ja ēkas (būves) [..] ir patstāvīgs īpašuma objekts, tā pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam.

Pieteicējs pieteikumā norādījis, ka pirkuma līgums starp SIA "VEKTORS 2" un /pers. B/ noslēgts, nepiedāvājot pieteicējam likumā noteiktās pirmpirkuma tiesības ne kā ēku kopīpašniekam, ne arī kā zemes, uz kuras atrodas ēkas, vienīgajam īpašniekam.

Nekustamā īpašuma ieguvējs pieteicēja norādītos faktus nav apstrīdējis.

[4.3] Saskaņā ar Civillikuma 1381. panta pirmo daļu izpirkuma tiesība ir tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju, sakarā ar priekšrocību pret viņu, un iestājoties viņa tiesībās.

Saskaņā ar Civillikuma 1382. panta pirmo daļu izpirkuma tiesību nodibina vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī ar testamentu.

Tiesa atzīst, ka pieteicēja izpirkuma tiesība ir nodibināta, pamatojoties uz likumu, tas ir, Civillikuma 1073. panta pirmo daļu, kā arī likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta otro daļu.

[4.4] Saskaņā ar Civillikuma 1384. pantu visi pienākumi, kurus uzņēmies nekustamā īpašuma ieguvējs, jāpārņem tā izpircējam, un viņš nevar aprobežoties vienīgi ar apsolījumu samaksāt ieguvējam to summu, kādu viņš uzņēmies dot par nekustamo īpašumu, ne arī ar šās summas nodrošinājumu ar galvojumu vai kādā citā kārtā, bet viņam, pieteicot savu tiesību, tūliņ jāiemaksā šī summa, pievienojot tai atlīdzību par izdevumiem (1388. p.) naudā; bet ja ieguvējs atteicas šo naudu pieņemt, tad izpircējam tā jāiemaksā tiesā.

Atbilstoši Civillikuma 1388. pantā noteiktajam, izpircējam jāatmaksā ieguvējam, bez visa tā, ko pēdējais samaksājis par nekustamo īpašumu (1384. p.), arī visi viņa šim īpašumam izdarītie nepieciešamie un derīgie izdevumi, kā arī viņa izmaksas to atsavinot un iemaksātās nodevas; greznuma izdevumi nav jāatlīdzina.

No lietā esošajiem maksājumu uzdevumiem (lietas 30., 39. lapa) redzams, ka pieteicējs tiesas depozīta kontā iemaksājis 1132,11 EUR, tas ir, summu, kas atbilst pirkuma līgumā norādītajai pirkuma maksai, kā arī valsts un kancelejas nodevas zemesgrāmatai un izdevumu par notāra pakalpojumiem apmēram.

Nekustamā īpašuma ieguvējs nav apstrīdējis iemaksātās summas atbilstību pirkuma maksai un papildus izdevumiem.

[4.5] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 340. pantu, atzinusi pieteikumu par pamatotu, tiesa taisa spriedumu par iesniedzēja izpirkuma tiesību uz nekustamo īpašumu un izpērkamā īpašuma ieguvēja tiesību uz izdevumu atlīdzību.

Nekustamā īpašuma ieguvējs nav apstrīdējis pieteicēja izpirkuma tiesību, līdz ar ko tiesa atzīst, ka pieteikums par pieteicēja izpirkuma tiesības atzīšanu ir apmierināms un pieteicējam uz izpirkuma tiesības pamata ir atzīstamas īpašuma tiesības uz 1/27 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr. /numurs D/, dzēšot ierakstu zemesgrāmatā par /pers. B/ īpašuma tiesībām.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 92.-97., 190.-193. pantu, 251. panta 10. punktu, 340. pantu, tiesa

n o s p r i e d a

pieteikumu apmierināt.

Atzīt /pers.A/, personas kods /personas kods/, izpirkuma tiesību uz nekustamo īpašumu – 1/27 (vienu divdesmit septīto) domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra numurs /numurs D/, ierakstītu Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs C/.

Uz izpirkuma tiesības pamata atzīt /pers. A/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – 1/27 (vienu divdesmit septīto) domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra numurs /numurs D/, ierakstītu Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs C/.

Dzēst Kurzemes rajona tiesas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs E//pers. B/, personas kods /personas kods/, nostiprinātās īpašuma tiesības uz 1/27 (vienu divdesmit septīto) domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra numurs /numurs D/.

Atzīt nekustamā īpašuma ieguvējam /pers. B/, personas kods /personas kods/, tiesības saņemt izpirkuma maksu 1132,11 EUR (viens tūkstotis simt trīsdesmit divi *euro* un 11 centi), kuru /pers. A/, personas kods /personas kods/, 2020. gada 20. maijā (maksājuma uzdevums Nr. 9) un 2020. gada 8. jūnijā (maksājuma uzdevums Nr. 10) iemaksājis tiesas depozīta kontā Nr. LV04TREL8190370000000, saņēmējs: Tiesu administrācija, saņēmēja banka: Valsts kase.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā apelācijas kārtībā Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, sūdzību iesniedzot Kurzemes rajona tiesā.

Tiesnese A. Brīze