Lietas arhīva Nr. C-0122-19
ECLI:LV:REZT:2019:0212.C26211017.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Ludzā, 2019.gada 12.februārī

Rēzeknes tiesa šādā sastāvā: tiesnese Inta Marnauza, ar sekretāri Līgu Locovu, tulci Jūliju Bažanovu, piedaloties pieteicējam /pers. A/ izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/, personas kods /personas kods/, pieteikumā par tiesību dzēšanu uzaicinājuma kārtībā un īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatā, lietā ar ieinteresēto personu Rēzeknes pilsētas domi, reģistrācijas Nr.90000025465.

Aprakstošā daļa

[1] 2017.gada 23.novembrī, bet pēc trūkumu novēršanas 2017.gada 20.decembrī, Rēzeknes tiesā saņemts /pers. A/ (turpmāk tekstā arī – pieteicējs) pieteikums par tiesību dzēšanu uzaicinājuma kārtībā un īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Pieteikumā norādīts, ka pamatojoties uz 28.05.1997. pirkuma - pārdevuma līgumu pieteicējs nopirka no /pers. B/, personas kods /personas kods/, garāžas īpašumu ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, pēc adreses /adrese A/ (turpmāk arī – garāžas īpašums). Ar Rēzeknes pilsētas domes 26.10.2012. lēmumu Nr.512 garāžas īpašuma adrese mainīta uz – ADRESE.

Uz pārdošanas brīdi garāžas īpašums nebija ierakstīts zemesgrāmatā.

Pieteicēja rīcībā nav dokumentu, kas apstiprina garāžas īpašuma piederību akciju sabiedrībai (turpmāk – AS) "Rēzeknes piena konservu kombināts" un šādi dokumenti nav atrodami arī valsts arhīvā.

Garāžas īpašuma pašreizējā kadastrālā vērtība noteikta 822 *euro* apmērā, ko apstiprina izdruka no Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmas.

Garāžas īpašums atrodas uz Rēzeknes pilsētas domei piederošā zemes gabala 5194 m^2 platībā, ar kadastra Nr./numurs B/. 14.05.2013. starp pieteicēju un Rēzeknes pilsētas domi ir noslēgts zemes nomas līgums Nr.84/23.

Pieteicējs norādīja, ka viņa rīcībā nav dokumentu, kas apstiprina garāžas īpašuma piederību AS "Rēzeknes piena konservu kombināts" (no kura /pers. B/ šo garāžas īpašumu savulaik iegādājies), šo iemeslu pēc pieteicējs nevar nostiprināt savas īpašuma tiesības uz minēto garāžas īpašumu.

Pieteicēja rīcībā esošie dokumenti neatbilst Zemesgrāmatu likuma 57.panta, 61.panta 1. un 2.punkta, likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 21.panta noteikumiem.

Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 22.pantā ir noteikts, ka, ja nostiprinājuma lūdzēji nevar iesniegt šā likuma 21.pantā minētos dokumentus, par nostiprinājuma pamatu var būt tiesas spriedums.

Likumdevējs ir paredzējis speciālu kārtību, kādā risināmi jautājumi par īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatās, ja īpašniekiem nav likumā noteikto dokumentu iesniegšanai zemesgrāmatā un nav strīda par īpašuma tiesībām. Šī kārtība īstenojama saskaņā ar Civilprocesa likuma 38.nodaļu "Lietas par tiesību dzēšanu uzaicinājuma kārtībā".

Ņemot vērā, ka strīda par īpašuma tiesībām uz garāžas īpašumu nav, pamatojoties uz likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta 3.punktu, likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 21. un 22.pantu, Civilprocesa likuma 293., 294.pantu, 38.nodaļu, pieteicējs lūdza tiesu:

publicēt oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" sludinājumu uz pieteicēja rēķina, kurā uzaicināt visas personas, kurām ir kaut kādas tiesības uz garāžas īpašumu ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs C/pēc adreses ADRESE pieteikt savas tiesības Rēzeknes tiesā trīs mēnešu laikā no sludinājuma publikācijas dienas;

atzīt visas uzaicinājumā norādītajā termiņā nepieteiktās tiesības par dzēstām;

nostiprināt Rēzeknes tiesas zemesgrāmatu nodaļā īpašuma tiesības uz garāžas īpašumu ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs C/ pēc adreses ADRESE, uz pieteicēja vārda.

[2] 2018.gada 15.janvārī tiesā saņemts ieinteresētās personas Rēzeknes pilsētas domes paskaidrojums par pieteikumu, kurā norāda, ka piekrīt pieteicēja īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā uz garāžas īpašumu ar kadastra apzīmējumu /numurs C/pēc adreses ADRESE. Pieteicēja valdījumā esošā garāža atrodas uz Rēzeknes pilsētas domei piederošā nekustamā īpašuma ar kadastra Nr./numurs D/zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, ADRESE. 2013.gada 14.maijā starp Rēzeknes pilsētas domi un pieteicēju noslēgts zemes nomas līgums Nr.8.4/33 par zemesgabala daļas 81 m^2 platībā ADRESE, nomu. Pieteicējam nav kavēto maksājumu par zemes nomu (lietas 26., 27.-38.lapa).

[3] Tiesas sēdē pieteicējs pieteikumu uzturēja pēc tajā norādītiem motīviem. Paskaidroja, ka garāžas īpašumu 1997.gada 28.maijā uz pirkuma līguma pamata iegādājies no /pers. B/, kuram savukārt, garāža piederēja kā akciju sabiedrības "Rēzeknes piena konservu kombināts" darbiniekam. Kopš 1997.gada garāžas īpašums atrodas pieteicēja nepārtrauktā faktiskā valdījumā, pieteicējs ir noslēdzis līgumu par elektroenerģijas piegādi garāžas īpašumam, ir noslēdzis nomas līgumu par zemes, uz kuras atrodas garāža, nomu, veic attiecīgus maksājumus, lieto garāžu. Visā šajā periodā kopš 1997.gada neviena persona pieteicējam nav pieteikusi savas tiesības uz minēto garāžas īpašumu un pieteicējam nav zināmas citas personas, kam būtu tiesības uz pieteikumā norādīto garāžas īpašumu.

Ieinteresētās personas pārstāvis tiesas sēdē nav ieradies. 2019.gada 4.februārī tiesā saņemts Rēzeknes pilsētas domes lūgums izskatīt lietu bez tās pārstāvja piedalīšanās tiesas sēdē, norādot, ka pilnīgi atzīst pieteikumu un piekrīt pietecēja īpašuma tiesību nostiprināšanai uz garāžas īpašumu (lietas 44.lapa).

Ņemot vērā ieinteresētās personas lūgumu, tiesa atzina par iespējamu izskatīt lietu bez Rēzeknes pilsētas domes pārstāvja piedalīšanās tiesas sēdē, nekonstatējot Civilprocesa likumā paredzētos imperatīvos un fakultatīvos tiesas sēdes atlikšanas pamatus.

Motīvu daļa

Noklausījusies pieteicēja paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, tiesa secina, ka pieteikums ir pamatots un apmierināms.

Saskaņā ar lietas materiālos esošo 1996.gada 20.decembra pirkšanas-pārdošanas līgumu akciju sabiedrība "Rēzeknes piena konservu kombināts"

1996.gada 20.decembrī pārdeva tās īpašumā esošo garāžu Nr.3 pēc adreses /adrese B/ A, Rēzekne, /pers. B/, personas kods /personas kods/. Līguma 2.2.punktā norādīts, ka pārdevēja garantē, ka garāža ir viņas īpašumā un viņai ir tiesības ar to brīvi rīkoties (lietas 8.lapa).

Saskaņā ar 1997.gada 28.maija pirkuma līgumu, /pers. B/ tam piederošo garāžu Nr.3, pēc adreses /adrese B/ A, Rēzekne, pārdeva pieteicējam /pers. A/ (lietas 7.lapa).

Ar Rēzeknes pilsētas domes 2012.gada 26.oktobra lēmumu Nr.512 "Par adreses piešķiršanu", adrese ADRESE, tika mainīta pret - StADRESE (lietas 12.lapa).

2013.gada 14.maijā starp Rēzeknes pilsētas domi un /pers. A/ tika noslēgts zemes nomas līgums Nr.84/23 par Rēzeknes pilsētas domei piekritīgā zemes gabala ar kadastra Nr./numurs B/, zemes vienības nomu 81 m^2 platībā ADRESE, uz kuras atrodas /pers. A/ valdījumā esošā garāža (lietas 13.-14., 15.lapa).

Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 21.pants noteic, ka, ja fiziskā persona ēkas (būves) ieguvusi pēc 1993.gada 4.aprīļa darījuma rezultātā vai mantošanas ceļā, tās zemesgrāmatā ierakstāmas uz šīs personas vārda ar nosacījumu, ka nostiprinājuma lūdzējs iesniedz pierādījumus par to, ka atsavinātājs vai mantojuma atstājējs bijis šo ēku (būvju) īpašnieks. Ja arī minētais atsavinātājs ēkas (būves) ieguvis pēc 1993.gada 4.aprīļa, iesniedzami pierādījumi par iepriekšējā atsavinātāja vai mantojuma atstājēja īpašuma tiesībām un darījuma likumību (tiesībspēja, rīcībspēja, trešās personas piekrišana, kad saskaņā ar likumu šāda piekrišana nepieciešama), līdz ir pierādītas atsavinātāja vai mantojuma atstājēja īpašuma tiesības (būvniecība, reģistrācija likumā noteiktajās iestādēs).

Nav strīda, ka līgumslēdzējas puses /pers. A/ un /pers. B/ 1997.gada 28.maija pirkuma līgumā vienojušies par tā būtiskajām sastāvdaļām un līgums atbilst Civillikuma 2002.- 2004.pantā noteiktajam par pirkuma līguma jēdzienu un līdzēju personisko spēju.

Atbilstoši Latvijas Nacionālā arhīva Rēzeknes zonālā valsts arhīva 2017.gada 10.marta izziņai NrNR, akciju sabiedrības "Rēzeknes piena konservu kombināts", tas ir, atsavinātāja, kas garāžu 1996.gada 20.decembrī pārdeva /pers. B/, dokumentos nav ziņu par garāžu ēkām pēc adreses /adrese C/ (lietas 19.lapa). Akciju sabiedrība "Rēzeknes piena konservu kombināts" ir likvidēta 2005.gada 11.janvārī (lietas 10.lapa).

Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 22.pants nosaka, ka, ja nostiprinājuma lūdzējs nevar iesniegt šā likuma 21.pantā minētos dokumentus, par nostiprinājuma pamatu var būt tiesas spriedums, ar kuru atzītas viņa īpašuma tiesības. Sagatavojot lietu izskatīšanai, tiesa publicē laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" sludinājumu, kurā uzaicina personas, kurām ir kādi iebildumi pret prasību, iesniegt tos tiesai triju mēnešu laikā.

Tiesas sēdē tika apstiprināts, ka pieteicējs labā ticībā pēc garāžas iegūšanas savā īpašumā ir to nepārtraukti valdījis, kā īpašnieks ir to apsaimniekojis. Nekādi šķēršļi pieteicējam izlietot savas tiesības uz minēto garāžas īpašumu nav pastāvējuši un ne no vienas personas puses nav likti.

Lietas materiālos atrodas publikācijas apliecinājums, kas apstiprina, ka 2018.gada 11.jūnijā oficiālā izdevumā ,,Latvijas Vēstnesis" laidienā Nr.114 (6200) publicēts sludinājums, kurā tiesa uzaicina personas, kurām ir iebildumi pret garāžas īpašuma ar kadastra apzīmējumu Nr. pēc adreses ADRESE, atsavināšanu pieteicēja /pers. A/ īpašumā, iesniegt tos tiesai triju mēnešu laikā (lietas 41.lapa).

Kā arī sludinājuma teksts tika izvietots Rēzeknes tiesas Zemesgrāmatu nodaļā Rēzeknē, Atbrīvošanas alejā 88 no 2017.gada 22.decembra līdz 2018.gada 23.martam, ir zemesgrāmatu nodaļas priekšnieka apliecinājums (lietas 25.lapa).

Tiesas noteiktajā termiņā līdz 2018.gada 12.septembrim un arī saskaņā ar Civilprocesa likuma 296.panta otro daļu - līdz sprieduma taisīšanai lietā iebildumi vai prasījumi pret /pers. A/ pieteikumu Rēzeknes tiesā nav iesniegti. Šādus iebildumus nav cēlusi arī ieinteresētā persona, zemes, uz kura atrodas garāžas īpašums, īpašniece. Pieteicējs apliecināja, ka viņam nav zināmas personas, kas varētu pieteikt savas tiesības uz šo garāžas īpašumu, tādas personas nav uzrādījusi arī Rēzeknes pilsētas dome, tādējādi, nav citu ieinteresēto personu, kas būtu norādāmas pieteikumā un uzaicināmas uz tiesu.

Tādējādi, tiesa atzīst, ka visas tiesas noteiktajā termiņā nepieteiktās tiesības uz nekustamo īpašumu - garāžas īpašuma ar kadastra apzīmējumu Nr. pēc adreses ADRESE, - tiek atzītas par spēkā neesošām.

Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 30.janvāra lēmumā lietā Nr. SKC-1065/2012 ir norādīts, ka tiesības izvērtēt un izlemt, vai persona atzīstama par īpašnieku, ir vienīgi vispārējās jurisdikcijas tiesai, tādējādi, ja nostiprinājuma lūdzējam nav likumā noteikto dokumentu iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā, pamats īpašuma tiesību nostiprināšanai ir tiesas spriedums, kas taisīts prasības tiesvedības kārtībā (ja ir strīds par īpašuma tiesībām) vai uzaicinājuma tiesvedības kārtībā (ja strīda par tiesībām nav).

Senāts norādījis, ka likumdevējs ir paredzējis speciālu kārtību, kādā risināmi jautājumi par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatās, ja īpašniekam nav likumā noteikto dokumentu iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā un nav arī strīda par īpašuma tiesībām. Šī kārtība ir īstenojama saskaņā ar Civilprocesa likuma 38.nodaļu "Lietas par tiesību dzēšanu uzaicinājuma kārtībā". Savukārt, tad, ja pastāv strīds par īpašuma tiesībām (nostiprinājuma lūdzēju starpā vai ar citām personām), par nostiprināmo tiesību apliecinošu dokumentu atzīstams prasības tiesvedības kārtībā taisīts spriedums.

Šajā gadījumā, tiesa secina, ka strīda par īpašuma tiesībām nav, lietā esošie dokumenti pierāda /pers. A/ īpašuma tiesības un dod pamatu uzskatīt /pers. A/ par nekustamā īpašuma - garāžas īpašuma ar kadastra apzīmējumu Nr. pēc adreses Strādnieku šķērsielā 10A, Rēzeknē, vienīgo īpašnieku, līdz ar to /pers. A/ ierakstāmas īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz to.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 189.-193., 296., 297.pantu, tiesa

n o s p r i e d a

apmierināt pieteikumu.

Atzīt par spēkā neesošām visas tiesas noteiktajā termiņā – līdz 2018.gada 12.septembrim nepieteiktās tiesības uz garāžas īpašumu ar kadastra apzīmējumu NrNR pēc adreses ADRESE

Ierakstīt PERS A, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz nekustamo īpašumu - garāžas īpašumu ar kadastra apzīmējumu Nr. pēc adreses ADRESE.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā Latgales apgabaltiesā, iesniedzot sūdzību Rēzeknes tiesā.

Tiesnese I.Marnauza