Lietas arhīva Nr. CA-0356-22/9
ECLI:LV:ZAT:2022:1222.C73681021.11.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Aizkrauklē 2022.gada 22.decembrī
Zemgales apgabaltiesa
šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Inese Skudra,
tiesnese Svetlana Maršāne,
tiesnese Inese Belicka
ar tiesas sēdes sekretāri Egiju Spodri,
piedaloties prasītājas sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. A/, atbildētājam /pers. B/, viņa pilnvarotajam pārstāvim /pers. C/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu sakarā ar prasītājas sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ un atbildētāja /pers. B/ apelācijas sūdzībām par Zemgales rajona tiesas 2022.gada 25.maija spriedumu sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ prasībā pret /pers. B/ par izpirkuma un īpašuma tiesību atzīšanu.

Aprakstošā daļa

[1] 2021.gada 15.novembrī sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk SIA) /Nosaukums A/ vērsusies Zemgales rajona tiesā ar prasību pret /pers. B/ par izpirkuma un īpašuma tiesību atzīšanu, lūdzot tiesu: 1) atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata prasītājai uz 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, reģistrēts Zemgales rajona tiesas /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, kas ar 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumiem atsavinātas atbildētājam; 2) zemesgrāmatas nodalījumā dzēst ierakstu par atbildētāja īpašuma tiesībām uz 4/83 domājamām daļām; 3) atzīt atbildētāja tiesības saņemt tiesas depozītā iemaksāto izpirkuma maksu un naudas summu samaksātās valsts nodevas apmērā par īpašuma tiesību nostiprināšanu.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Prasītāja norāda, ka ir nekustamā īpašuma /adrese/, kopīpašniece, šobrīd pieder 3/83 domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

No zemesgrāmatu nodalījuma izriet, ka, pamatojoties uz 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumiem, /pers. D/ atsavināja viņam piederošās 4/83 domājamās daļas no nekustamā īpašuma atbildētājam.

Secina, ka atbildētājs un /pers. D/ pārkāpuši prasītājas pirmpirkuma tiesības, jo /pers. D/ nekad nav piedāvājis prasītājai izlietot pirmpirkuma tiesības uz 4/83 domājamām daļām, nosūtot pirkuma līgumu norakstus, kā to paredz Civillikuma 1073.pants. Tādā veidā prasītājai vairs nav iespējams izlietot savu pirmpirkuma tiesību sakarā ar /pers. D/ un atbildētāja prettiesisku rīcību.

[1.2] Uzskata, ka, pamatojoties uz Civillikuma 1381.panta pirmo daļu, prasītājai ir izpirkuma tiesības iegūt 4/83 domājamās daļas, kas atsavinātas atbildētajam, iestājoties viņa tiesībās, ņemot vērā prasītājas kā nekustamā īpašuma kopīpašnieces priekšrocību pret atbildētāju iegūt savā īpašumā 4/83 domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

[1.3] Prasība pamatota ar Civillikuma 1073., 1381., 1382., 1384., 1388.pantu (lietas 4.–7.lapa).

[2] Ar Zemgales rajona tiesas tiesnese s 2021.gada 22.decembra lēmumu nolemts apmierināt SIA /Nosaukums A/ pieteikumu par prasības nodrošināšanu civillietā. Ierakstīt aizlieguma atzīmi Zemgales rajona tiesas /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs//pers. B/ piederošajām 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, nosakot aizliegumu nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, mainīt un apgrūtināt ar lietu un saistību tiesībām (lietas 28.–31.lapa).

[3] Ar Zemgales rajona tiesas 2022.gada 25.maija spriedumu SIA /Nosaukums A/ prasība apmierināta daļēji.

Nospriests atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata SIA /Nosaukums A/ uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kas ar 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu atsavināts /pers. B/.

Dzēst ierakstu par /pers. B/ īpašuma tiesībām uz 2/83 domājamām daļām no minētā nekustamā īpašuma.

Atzīt /pers. B/ tiesības saņemt Tiesu administrācijas depozītu kontā Nr.LV04TREL8190370000000 iemaksāto izpirkuma maksu 950 EUR.

Noraidīt prasību daļā atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata SIA /Nosaukums A/ uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, kas ar 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu atsavināts /pers. B/.

Atmaksāt SIA /Nosaukums A/ no Valsts kases Tiesu administrācijas depozīta konta Nr.LV04TREL8190370000000, 2021.gada 16.decembrī iemaksāto izpirkuma maksas daļu 550 EUR.

Piedzīt no /pers. B/ SIA /Nosaukums A/ labā tiesas izdevumus 215,69 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[3.1] Tiesa konstatējusi turpmāk norādītos apstākļus.

No zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas redzams, ka prasītājai prasības celšanas brīdī /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/reģistrētas īpašuma tiesības uz 3/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, kas sastāv no zemesgabala 5136 m^2. Pamatojoties uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu, atbildētājs ieguvis no /pers. D/ īpašuma tiesības uz 2/83 domājamām daļām no minētā nekustamā īpašuma un īpašuma tiesības zemesgrāmatā reģistrētas 2020.gada 4.novembrī.

Tāpat, pamatojoties uz 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu, atbildētājs ieguvis no /pers. D/ īpašuma tiesības uz 2/83 domājamām daļām no minētā nekustamā īpašuma un īpašuma tiesības zemesgrāmatā reģistrētas 2020.gada 28.decembrī.

No pušu paskaidrojumiem konstatēts, ka uz zemesgabala faktiski atrodas arī garāžu ēkas, kuras nav reģistrētas zemesgrāmatā. Iegūstot īpašuma tiesības uz noteiktām nekustamā īpašuma domājamām daļām, atbildētājs faktiski saņēma lietošanā garāžas, kaut arī tām zemesgrāmatā nav atvērti atsevišķi nodalījumi, kā arī vienlaikus kļuva par garāžu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums B/ biedru.

Vienlaikus no lietā iesniegtās zemesgrāmatu nodalījuma izdrukas secināts, ka starp atsevišķiem kopīpašniekiem noteikta nekustamā īpašuma

lietošanas kārtība.

[3.2] Konstatēts, ka prasītāja cēla prasību, lūdzot atzīt viņai īpašuma tiesības uz 4/83 domājamām daļām kopīpašumā /adrese/, kas ar 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumiem atsavināts atbildētājam, pamatojot ar to, ka atsavinot /pers. D/ piederošās domājamās daļas, pārkāptas prasītājas kā kopīpašnieces pirmpirkuma tiesības, jo /pers. D/ nav piedāvājis prasītājai izlietot pirmpirkuma tiesības uz 4/83 domājamām daļām, kas ir pamats izpirkuma tiesības izlietošanai.

Atbildētājs norādīja, ka attiecībā uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu prasītājai iestājies noilgums, jo prasītāja izpirkuma prasību cēla, neievērojot Civillikumā noteikto termiņu. Savukārt ar 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu atbildētājs nekustamo īpašumu iegādājies jau kā kopīpašnieks.

No zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas redzams, ka, pamatojoties uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu, iegādātās 2/83 domājamās daļas no nekustamā īpašuma zemesgrāmatā reģistrētas uz atbildētāja vārda 2020.gada 4.novembrī.

Tādējādi, ievērojot Civillikuma 1400.pantā noteikto termiņu, tiesa secinājusi, ka izpirkuma prasības celšanas noilgums iestājas 2021.gada 4.novembrī.

No prasības pieteikuma un aploksnes, kura adresēta tiesai redzams, ka prasītāja prasības pieteikumu sastādījusi un nodevusi pasta iestādei 2021.gada 3.novembrī.

Tādējādi tiesa atzinusi, ka prasītāja iekļāvusies Civillikuma noteiktajā termiņā un noilgums prasības celšanai nav iestājies.

[3.3] Atbilstoši Civillikuma 1073.pantā noteiktajam tiesasprāt pirmpirkuma tiesība nav izlietojama tikai gadījumā, ja domājamā daļa tiek pārdota citam kopīpašniekam. Tādēļ apstākļos, kad /pers. D/ tam piederošās strīdus nekustamā īpašuma domājamās daļas nav atsavinājis kopīpašniekam, prasītājai kā kopīpašniecei bija pirmpirkuma tiesība uz strīdus nekustamā īpašuma 2/83 domājamām daļām saskaņā ar 2020.gada 27.oktobra pirkumu līgumu.

Tiesa nav guvusi apstiprinājums tam, ka atsavinātājs /pers. D/ nosūtījis kopīpašniekiem, t. sk., prasītājai, 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu, saskaņā ar kuru atbildētājs ieguvis īpašuma tiesības uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma.

Konstatēts, ka 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumi netika iesniegti lietā arī tad, kad tiesa informēja atbildētāju par nepieciešamību tos iesniegt, kā arī tiesa nav konstatējusi, ka šādi pierādījumi būtu nosūtīti tiesai pirms tiesas sēdes.

Atbildētājs iesniedza lietā nekustamā īpašuma /adrese/, 2020.gada 27.oktobra pieņemšanas – nodošanas aktu, kura 2.punktā pārdevējs apliecinājis, ka pirkuma līguma noslēgšanas brīdī ir nosūtījis paziņojumu visiem nekustamā īpašuma /adrese/, kopīpašniekiem par pirmpirkuma tiesību izmantošanu.

Tiesas ieskatā nav strīda, ka pienākums paziņot par iespēju realizēt pirmpirkuma tiesību ir pārdevējam /pers. D/, taču no iesniegtā pierādījuma neizriet, ka atsavinātājs /pers. D/ uzreiz pēc pirkuma līguma noslēgšanas paziņojis kopīpašniekiem par attiecīgo domājamo daļu pārdošanu, darot zināmus pirkuma līguma noteikumus, t. i., nosūtījis līguma norakstu. Tāpat atbildētājs nav uzskatījis par nepieciešamu aicināt atsavinātāju /pers. D/ lietā kā dalībnieku, lai būtu iespējams šos apstākļus noskaidrot. Arī prasītājas pārstāvis, atbildot uz tiesas jautājumu tiesas sēdē, norādīja, ka /pers. D/ nav aicināms kā lietas dalībnieks šajā civillietā.

Iepriekš minētais pieņemšanas – nodošanas akts tiesas ieskatā neapstiprina, ka kopīpašniekiem bija iespējams izlietot pirmpirkuma tiesību. Tādējādi ir pamats atzīt, ka ir pārkāpta prasītājas pirmpirkuma tiesība uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, jo atsavinātāja vainas dēļ prasītājai nav paziņots par pirmpirkuma tiesību izlietošanu.

Turklāt, kā redzams no zemesgrāmatu nodalījuma, pirmpirkuma tiesību izlietošana likumā noteiktajā divu mēnešu termiņā nebija iespējama arī tādēļ, ka īpašuma tiesības uz 2/83 domājamām daļām, pamatojoties uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu, atbildētājam nostiprinātas zemesgrāmatā jau 2020.gada 4.novembrī.

[3.4] Apstākļos, kad konstatētas prasītājas pirmpirkuma tiesības, bet viņai nav bijis iespējams tās izmantot saskaņā ar Civillikuma 1381.pantu, tiesa atzinusi, ka prasītāja ir tiesīga izlietot izpirkuma tiesību, atstumjot atbildētāju sakarā ar priekšrocību pret viņu un iestājoties pirkuma līgumā kā līguma dalībniece atbildētāja vietā.

No zemesgrāmatu nodalījuma nodibināts, ka pirkuma maksa saskaņā ar 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu noteikta 900 EUR un saskaņā ar 2020.gada 16.decembra pirkumu līgumu 500 EUR.

Vienlaikus nodibināts, ka, ceļot prasību tiesā, prasītāja iemaksājusi Tiesu administrācijas depozīta kontā izpirkuma maksu 1400 EUR apmērā, kas atbilst zemesgrāmatā norādītajai pirkuma maksai un iemaksāja 100 EUR, kas atbilst zemesgrāmatas valsts un kancelejas nodevai.

Atzīstot prasītājai uz izpirkuma pamata īpašuma tiesības uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma atbildētājam, tiesa uzskatījusi, ka atzīstamas tiesības saņemt tiesas depozītā iemaksāto izpirkuma maksu 900 EUR un naudas summu samaksātās valsts nodevas apmērā par īpašuma tiesību nostiprināšanu 50 EUR apmērā (puse no 100 EUR).

No atbildētāja norādītā nodibināts viedoklis, ka izpirkuma summas nav pierādītas, taču tiesas ieskatā atbildētājs nepamatoti pārlicis šo pierādīšanas pienākumu uz prasītāju. Atbildētājs nav izmantojis iespēju iesniegt tiesai pirkuma līgumus, kā arī nav iesniedzis citus pierādījumus, kas dotu pamatu tiesai atzīt, ka izpirkuma maksa varētu būt cita.

[3.5] Izvērtējot lietas apstākļus, tiesa atzinusi, ka prasība daļā par īpašuma tiesību atzīšanu uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, saskaņā ar 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu ir nepamatota.

2020.gada 16.decembra pirkuma līgums par 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma pārdošanu atbildētājam, kurā, ceļot prasību par izpirkuma tiesības atzīšanu, vēlas iestāties prasītāja, ir slēgts divu kopīpašnieku starpā.

Konstatēts, ka uz šī darījuma noslēgšanas brīdi atbildētājs atbilstoši zemesgrāmatu ierakstiem jau bija 2/83 domājamo daļu īpašnieks uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līguma pamata. Līdz ar to atbildētājs par trešo personu, proti tādu, kura līdz šim nav bijusi saistīta ar attiecīgo nekustamo īpašumu, nav uzskatāms.

[3.6] Ņemot vērā minēto, tiesa atzinusi, ka prasība ir apmierināma daļēji, atzīstot prasītājai īpašuma tiesības uz izpirkuma pamata uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kas ar 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu atsavināts atbildētājam, vienlaikus, dzēšot ierakstu zemesgrāmatā par viņa īpašuma tiesībām uz nekustamā īpašuma 2/83 domājamām daļām. Savukārt prasība daļā par īpašuma tiesības uz izpirkuma pamata atzīšanu uz 2/83 domājamām daļām, kas ar 2020.gada 16.decembra pirkumu līgumu atsavināts atbildētājam, noraidāma.

Noraidot prasību, atzīts, ka prasītājai atmaksājama izpirkuma maksas daļa 550 EUR (lietas 99.–106.lapa).

[4] Par minēto spriedumu atbildētājs /pers. B/ iesniedza apelācijas sūdzību, norādot, ka spriedumu pārsūdz daļā par īpašumu tiesību uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kas ar 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu atsavināts atbildētājam, atzīšanu par labu prasītājai un atbildētāja īpašumu tiesību dzēšanu uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, turpmāk norādīto iemeslu dēļ.

[4.1] Pretēji pirmās instances tiesas atzinumam, apelācijas sūdzības iesniedzējs uzskata, ka, balstoties uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu, lietā ir iestājies noilgums, jo izpirkuma prasība celta, neievērojot Civillikuma 1400.pantā noteikto gada termiņu. Prasība tiesā bija jāiesniedz līdz 2021.gada 4.novembrim, bet tā tiesā nonākusi 2021.gada 15.novembrī. Spriedumā nav pamatots, kāpēc ņemts vērā datums, kurā prasības pieteikums ir

iesniegts pastā.

Vienlaikus apelators norāda, ka tiesa viņam 2021.gada 27.decembrī nosūtīja vēstuli, ka tiek ierosināta tiesvedība, pamatojoties uz prasītājas prasības pieteikumu, kas saņemts 2021.gada 15.novembrī (ar vēlākiem papildinājumiem, kas tiesā saņemti 2021.gada 20.decembrī). Tādējādi secina, ka prasītāja nokavēja trūkumu novēršanas termiņu par četrām dienām, atbilstoši Civillikuma 133.panta ceturtajai daļai tiesai vajadzēja uzskatīt, ka prasības pieteikums nav iesniegts un atdot to atpakaļ prasītājai, un saskaņā ar Civillikuma 1903.pantu atjaunot noilguma tecējumu.

Tādējādi apelatora ieskatā tiesa atkārtoti ir pārkāpusi viņa tiesības, kā arī pušu līdztiesības principu, kas nosaka, ka pusēm ir vienlīdzīgas procesuālās tiesības.

[4.2] Uzskata, ka spriedumā nav pienācīgi izvērtēti visi atbildētāja argumenti. Tiesa nav ņēmusi vērā faktu, ka prasītāja jau vienreiz pārdeva savu domājamo daļu pārdevējam /pers. D/, kas nozīmē, ka prasītāja jau paudusi savu gribu, ļaunprātīgi izmantojusi savas pirmpirkuma tiesības ar mērķi izkrāpt no atbildētāja kā pircēja vairāk naudas.

Vērtējot zemesgrāmatas nodalījumu, norāda, ka ar tiesneša 2013.gada 12.jūnija lēmumu 2013.gadā prasītājai piederēja viss nekustamais īpašumus. Ar tiesneša 2019.gada 5.aprīļa lēmumu /pers. D/ ieguva īpašumtiesības uz 1/83 domājamo daļu, pamatojoties uz prasītājas un /pers. D/ 2019.gada 22.martā noslēgto pirkuma līgumu. Ar tiesneša 2019.gada 18.oktobra lēmumu /pers. D/ ieguva īpašuma tiesības uz 4/83 domājamām daļām, pamatojoties uz prasītājas un /pers. D/ 2019.gada 10.oktobra pirkuma līgumu. 2020.gada 27.okrobrī /pers. D/ pārdeva 2/83 domājamās daļas atbildētājam un 2020.gada 16.decemrbī vēl 2/83 domājamās daļas, ko apstiprina tiesnešu 2020.gada 4.novembra un 22.decembra lēmumi. Savukārt 2021.gada 3.novemrbī prasītāja ar prasības pieteikumu vēlas atgūt atpakaļ 4/83 domājamās daļas nekustamā īpašuma, kuru pati pārdeva pirms ne vairāk kā trīs gadiem.

Uzsver, ka iesniedza nekustamā īpašuma /adrese/, 2020.gada 27.oktobra pieņemšanas – nodošanas aktu, kura 2.punktā pārdevējs apliecinājis, ka pirkuma līguma noslēgšanas brīdī ir nosūtījis paziņojumu visiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem par pirmpirkuma tiesību izmantošanu.

Apelatora ieskatā prasītāja nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecinātu, ka pārdevējs nebija paziņojis par pirkuma līguma noslēgšanu ar pircēju, prasītāja nevēlas aicināt /pers. D/ kā dalībnieku, tāpat nav uzaicinājusi nevienu no kopīpašniekiem lietā kā dalībnieku, lai tie varētu apliecināt prasītājas viedokli, ka /pers. D/ nav paziņojis pārējiem kopīpašniekiem par sava īpašuma pārdošanu.

[4.3] Apelācijas sūdzības iesniedzējs lūdz tiesu: 1) atcelt Zemgales rajona tiesas 2022.gada 25.maija spriedumu pārsūdzētajā daļā; 2) piedzīt no prasītājas atbildētāja labā visus tiesvedības izdevumus (lietas 111.–115.lapa).

[5] Par minēto spriedumu prasītājas SIA /Nosaukums A/ pilnvarotais pārstāvis /pers. A/ iesniedza apelācijas sūdzību, norādot, ka spriedumu pārsūdz daļā, ar kuru noraidīta prasītājas prasība atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, kas ar 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu atsavināts atbildētājam, un nospriests atmaksāt prasītājai no Valsts kases Tiesu administrācijas depozīta konta 2021.gada 16.decembrī iemaksāto izpirkuma maksas daļu 550 EUR, turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[5.1] Apelācijas sūdzības iesniedzējs norāda, ka prasītājas prasījums daļēji noraidīts tā iemesla dēļ, ka 2020.gada 16.decembra pirkuma līguma noslēgšanas brīdī atbildētājs jau bijis nekustamā īpašuma kopīpašnieks, kas nozīmē, ka iegādes brīdī viņš nav bijis trešā persona un ar nekustamo īpašumu nesaistīta persona.

Uzskatot par nepamatotu minēto tiesas viedokli, saskaņā ar Civillikuma 1381.pantu secina, ka ar spriedumu prasītāja iestājas atbildētāja tiesībās, atstumjot viņu no īpašuma tiesībām uz 2/83 domājamām daļām. Šāda iestāšanās un atstumšana notiek jau no pašu īpašuma tiesību iegūšanas brīža, t. i., no 2020.gada 27.oktobra pirkuma līguma noslēgšanas brīža un tā nostiprināšanas zemesgrāmatas nodalījumā. Faktiski ar spriedumu tiek atzīts, ka atbildētājam nebija tiesības būt par 2/83 domājamo daļu kopīpašnieku, pamatojoties uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu.

Uzsver, ka 2020.gada 16.decembra pirkuma līguma noslēgšanas brīdī atbildētājs nav bijis kopīpašnieks, jo šajās tiesībās iestājās prasītāja, atstumjot atbildētāju no kopīpašnieka tiesībām.

[5.2] Apelācijas sūdzības iesniedzējs lūdz tiesu: 1) atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā prasītājas īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kas ar 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu atsavināts atbildētājam; 2) dzēst ierakstu par atbildētāja īpašuma tiesībām uz 2/83 domājamām daļām; 3) atzīt atbildētāja tiesības saņemt tiesas depozītā iemaksāto izpirkuma maksu un naudas summu samaksātās valsts nodevas apmērā par īpašuma tiesību nostiprināšanu 550 EUR (lietas 119.–123.lapa).

[6] Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzējs prasītājas SIA /Nosaukums A/ pilnvarotais pārstāvis /pers. A/ savu apelācijas sūdzību uzturēja pilnā apmērā, atbildētāja apelācijas sūdzību neatzina, sniedza apelācijas sūdzībā norādītajam analogus paskaidrojumus.

Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzēja atbildētāja /pers. B/ pilnvarotais pārstāvis /pers. C/ atbildētāja apelācijas sūdzību uzturēja pilnā apmērā, prasītājas pārstāvja apelācijas sūdzību neatzina, sniedza apelācijas sūdzībā norādītajam analogus paskaidrojumus.

Motīvu daļa

[7] Tiesa, noklausījusies apelācijas sūdzību iesniedzēju prasītājas SIA /Nosaukums A/ pilnvarotā pārstāvja /pers. A/ un atbildētāja /pers. B/ pilnvarotā pārstāvja /pers. C/ paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi lietā esošos materiālus, apelācijas sūdzību motīvus, uzskata, ka prasība ir apmierināma pilnībā.

[8] Atbilstoši Civilprocesa likuma 426.panta pirmajai daļai *apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās.*

Prasītājas pārstāvis pirmās instances tiesas spriedumu pārsūdzējis daļā, ar kuru noraidīta prasītājas prasība atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, kas ar 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu atsavināts atbildētājam, un nospriests atmaksāt prasītājai no Valsts kases Tiesu administrācijas depozīta konta 2021.gada 16.decembrī iemaksāto izpirkuma maksas daļu 550 EUR.

Savukārt atbildētājs pirmās instances tiesas spriedumu pārsūdzējis daļā par īpašumu tiesību uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kas ar 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu atsavināts atbildētājam, atzīšanu par labu prasītājai un atbildētāja īpašumu tiesību dzēšanu uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma.

[9] Civilprocesa likuma 93.panta pirmās daļas izpratnē *katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.*

Pušu starpā nav strīda par lietas faktiskajiem apstākļiem, kas nodibināti pirmās instances tiesas spriedumā un izklāstīti iepriekš, atreferējot pirmās instances tiesas sprieduma saturu (sk. 3.1.punktu).

[10] Lietā konstatēti un netiek apstrīdēti šādi nodibinātie fakti.

No Zemgales rajona tiesas /vieta/zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/redzams, ka nekustamais īpašums /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, sastāv no zemes vienības 5136 m^2 platībā, ar tiesnešu 2012.gada 7.jūnija, 2013.gada 14.janvāra un 12.jūnija lēmumiem, pamatojoties uz 2012.gada 29.marta SIA /Nosaukums A/ dibināšanas līgumu, 2012.gada 17.decembra SIA /Nosaukums A/ pamatkapitāla palielināšanas noteikumiem Nr.1, 2013.gada 7.janvāra Uzņēmumu reģistra lēmumu Nr./numurs/, Rīgas apgabaltiesas 2013.gada 9.maija lēmumu lietā Nr.C04147613, C-2246-13/24, prasītājai nostiprinātas īpašuma tiesības uz minēto nekustamo īpašumu.

Ar tiesneša 2019.gada 5.aprīļa lēmumu /pers. D/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/83 domājamo daļu, pamatojoties uz 2019.gada 22.marta pirkuma līgumu, un ar tiesneša 2019.gada 18.oktobra lēmumu uz 3/83 domājamām daļām, pamatojoties uz 2019.gada 18.oktobra pirkuma līgumu. Tādējādi /pers. D/ kļuvis par nekustamā īpašuma 4/83 domājamo daļu īpašnieku.

Ar tiesneša 2020.gada 4.novembra lēmumu, pamatojoties uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu, /pers. B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, darījuma summa 900 EUR, savukārt /pers. D/ īpašuma tiesība uz 2/83 domājamām daļām izbeigusies.

Ar tiesneša 2020.gada 28.decembra lēmumu, pamatojoties uz 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu, /pers. B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz vēl 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, darījuma summa 500 EUR, savukārt /pers. D/ īpašuma tiesība uz 2/83 domājamām daļām izbeigusies.

Tādējādi /pers. B/ kļuvis par nekustamā īpašuma 4/83 domājamo daļu īpašnieku (lietas 157.–179.lapa).

Saskaņā ar pušu paskaidrojumiem uz nekustamā īpašuma /adrese/, zemes vienības 5136 m^2 platībā faktiski atrodas garāžu ēkas, kuras nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Iegūstot īpašuma tiesības uz 4/83 nekustamā īpašuma domājamām daļām, atbildētājs faktiski saņēma lietošanā garāžas, kaut arī tām zemesgrāmatā nav atvērti atsevišķi nodalījumi, kā arī atbildētājs kļuva par garāžu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums B/ biedru, starp atsevišķiem kopīpašniekiem noteikta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība, kā to pamatoti konstatējusi arī pirmās instances tiesa.

[11] Atbildētāja apelācijas sūdzībā iebilsts tam, ka lietā ir iestājies noilgums, jo izpirkuma prasība celta, neievērojot Civillikuma 1400.pantā noteikto gada termiņu.

[11.1] Saskaņā ar Civillikuma 1400.pantu *izpirkuma tiesība izbeidzas ar noilgumu, ja izpirkuma prasība nav celta gada laikā, skaitot no tās dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemes grāmatās uz ieguvēja vārdu*.

Ņemot vērā, ka no zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas redzams, ka iegādātās 2/83 domājamās daļas no nekustamā īpašuma zemesgrāmatā reģistrētas uz atbildētāja vārda 2020.gada 4.novembrī, tiesa, atsaucoties uz Civillikuma 1400.pantā noteikto termiņu, pamatoti secinājusi, ka izpirkuma prasības celšanas noilgums iestājas 2021.gada 4.novembrī.

Arī atbildētājs norāda, ka prasība tiesā bija jāiesniedz līdz 2021.gada 4.novembrim, bet tā viņa ieskatā tiesā nonākusi 2021.gada 15.novembrī, un spriedumā nav pamatots, kāpēc ņemts vērā datums, kurā prasības pieteikums ir iesniegts pastā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 3.pantu *tiesvedību civillietā regulē civilprocesuālo tiesību normas, kas ir spēkā lietas izskatīšanas, atsevišķu procesuālo darbību izdarīšanas vai tiesas sprieduma izpildīšanas laikā.*

Civilprocesa likuma 48.panta ceturtā daļa noteic, ka, *ja procesuālā darbība izpildāma tiesā, termiņš izbeidzas tajā stundā, kad tiesa beidz darbu. Ja prasības pieteikums, sūdzība vai citi pasta sūtījumi nodoti sakaru iestādē termiņa pēdējā dienā līdz pulksten divdesmit četriem, tie uzskatāmi par nodotiem termiņā.*

Tādējādi nav vērā ņemams atbildētāja apelācijas sūdzības arguments, ka spriedumā nav pamatots, kāpēc ņemts vērā datums, kurā prasības pieteikums ir iesniegts pastā.

Apelācijas instances tiesa konstatē, ka ar zemesgrāmatas tiesneša 2020.gada 4.novembra lēmumu, pamatojoties uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu, /pers. B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, savukārt ar tiesneša 2020.gada 28.decembra lēmumu, pamatojoties uz 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu, /pers. B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz vēl 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, savukārt /pers. D/ īpašuma tiesība uz 4/83 domājamām daļām izbeigusies.

Līdz ar to apelācijas instances tiesa atzīst, ka prasības iesniegšanai lietā noilgums nav iestājies, jo no prasības pieteikumam pievienotās aploksnes pasta zīmoga redzams, ka prasības pieteikums nodots sakaru iestādei 2021.gada 3.novembrī (lietas 15.lapa), kas liecina, ka prasības iesniegšanas termiņš nav nokavēts, jo prasība tiesā bija jāiesniedz līdz 2021.gada 4.novembrim, kā to pareizi secinājis arī atbildētājs.

[11.2] Pretēji atbildētāja apelācijas sūdzībā norādītajam, tiesai nebija jāņem vērā fakts, ka atbildētājs zemesgrāmatā nostiprinājumu lūdzis jau 2020.gada 30.oktobrī, taču īpašuma tiesības uz atbildētāja vārdu tika piereģistrētas tikai 2020.gada 4.novembrī no viņa neatkarīgu iemeslu dēļ.

Atbilstoši Civillikuma 994.panta pirmajai daļai *par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatās.*

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

Tādējādi jautājumā par izpirkuma tiesības realizēšanas noilguma termiņa aprēķināšanu nav nozīmes datumam, kad nostiprinājuma lūgums iesniegts un kad tas ierakstīts nostiprinājuma žurnālā, jo publiska ticamība piedodama un tiesiskas sekas noilguma jautājumā rada tikai ieraksts zemesgrāmatā, nevis nostiprinājuma žurnālā.

Līdz ar to atbildētāja prezumpcija, ka tiesai par termiņa sākuma datumu ir jāpieņem 2020.gada 30.oktobris, diena, kad nostiprinājuma lūgums iesniegts zemesgrāmatā, un, atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 71.pantā noteiktajam, tiek ierakstīts nostiprinājuma žurnālā, tā rezultātā jāatzīst, ka prasītājas prasības pieteikumam ir iestājies noilgums, ir nepamatota.

[11.3] Secīgi arī jautājuma par it kā nokavēto trūkumu novēršanas termiņu (2021.gada 16.decembris), kas atbildētāja ieskatā arī apstiprina noilguma iestāšanos prasības celšanai, atbildētājs kļūdaini uzskata, ka jāņem vērā dokumentu tiesā saņemšanas datums – 2021.gada 20.decembris, jo arī šai gadījumā jāvadās no Civilprocesa likuma 48.panta ceturtās daļas, proti, kad pasta sūtījums nodots sakaru iestādē, par ko liecina pasta zīmogs uz aploksnes – 2021.gada 16.decembris (lietas 26.lapa).

[12] 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 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*.

Savukārt minētā panta otrā daļa noteic, ka *izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, un to var izlietot nevien pret pirmo šai tiesībai pakļautā nekustamā īpašuma ieguvēju, bet arī pret sekojošiem*.

Atbilstoši Civillikuma 1382.panta pirmajai daļai *izpirkuma tiesību nodibina vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī ar testamentu*.

Civillikuma 1384.pants nosaka, ka *visi pienākumi, kurus uzņēmies nekustamā īpašuma ieguvējs, jāpārņem tās 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.*

Pamatojoties uz Civillikuma 1388.pantu, *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.*

Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1389.panta noteikumiem *persona, kurai pieder izpirkuma tiesība, nevar to atdot nevienam citam, un viņai, ja pretinieks to prasa, ar parakstu jāapstiprina, ka viņa izpērk vienīgi sev un savā labā.*

Atbilstoši tiesību teorijā paustajam viedoklim pirmpirkuma tiesība rodas ar brīdi, kad starp saistīto personu un trešo personu galīgi noslēgts pirkuma līgums. Tūlīt pēc pirkuma līguma noslēgšanas saistītās personas pienākums ir paziņot pārējiem kopīpašniekiem par attiecīgās domājamās daļas pārdošanu, darot zināmus pirkuma līguma noteikumus un piedāvājot nopirkt šo domājamo daļu atbilstoši minētā līguma noteikumiem. Pārējie kopīpašnieki var izlietot pirmpirkuma tiesību divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas dienas, tas ir, no dienas, kad viņi uzzināja vai viņiem vajadzēja uzzināt par pirkuma līguma noslēgšanu un tā saturu (*sk. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002., 271.lpp.).*

[12.1] Atbildētāja pārstāvis iebildis tam, ka prasītāja prasību nepareizi cēlusi pret atbildētāju, ka viņš ir nekustamā īpašuma labticīgais ieguvējs, ka prasītājai izpirkuma prasība bija jāceļ pret nekustamā īpašuma pārdevēju /pers. D/.

Vienlaikus atbildētāja pārstāvis uzsvēris, ka iesniedza nekustamā 2020.gada 27.oktobra pieņemšanas – nodošanas aktu, kura 2.punktā pārdevējs apliecinājis, ka pirkuma līguma noslēgšanas brīdī ir nosūtījis paziņojumu visiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem par pirmpirkuma tiesību izmantošanu.

Tādējādi atbildētāja pārstāvis uzskata, ka prasītāja nav sniegusi pierādījumus, ka pārdevējs nebija paziņojis par pirkuma līguma noslēgšanu, tāpat prasītāja nav uzaicinājusi nevienu no kopīpašniekiem lietā kā dalībnieku, lai tie varētu apliecināt prasītājas viedokli, ka /pers. D/ nav paziņojis pārējiem kopīpašniekiem par sava īpašuma pārdošanu, ka pirmās instances tiesa nav ņēmusi vērā faktu, ka prasītāja jau vienreiz pārdeva savu domājamo daļu /pers. D/, ka jau paudusi savu gribu, ļaunprātīgi izmantojusi savas pirmpirkuma tiesības ar mērķi izkrāpt no atbildētāja kā pircēja vairāk naudas.

Izvērtējot to, vai ir pareizs atbildētāja pārstāvja viedoklis, ka prasītājai izpirkuma prasība bija jāceļ pret nekustamā īpašuma pārdevēju /pers. D/, apelācijas instances tiesa norāda, ka Civillikuma 1388.pants uzliek pienākumu izpircējam atmaksāt ieguvējam viņa samaksāto pirkuma maksu, līdz ar to prasības apmierināšanas gadījumā ieguvējam rodas tiesības saņemt viņa samaksāto pirkuma maksu, kas nebūtu iespējams, ja prasību celtu tikai pret nekustamā īpašuma pārdevēju.

Turklāt izpirkuma prasības apmierināšanas gadījumā izpircējs kļūst par nekustamā īpašuma īpašnieku ieguvēja vietā, tādējādi tiek aizskartas ieguvēja īpašuma tiesības un prasījums ir vērsts, lai tās tiktu dzēstas, līdz ar to izpirkuma prasības gadījumā ieguvējs ir persona, pret kuru jāvērš prasījums.

Vienlaikus atzīstams, ka ieguvējs aizskāris pārējo kopīpašnieku tiesības arī tādēļ, ka nenogaidot divus mēnešus pirmpirkuma tiesību realizācijai, ieguvējs devies uz zemesgrāmatu īpašumtiesību pārreģistrācijai, līdz ar to prasība tiesā pamatoti celta pret /pers. B/ kā nekustamā īpašuma ieguvēju.

[12.2] Viena no pierādījumu novērtēšanas pamatprasībām ir pierādījumu vērtēšana to kopumā, pārbaudot savstarpējās sakarības – tas nav iespējams, vērtējot pierādījumus atrauti vienu no otra. Šajā sakarā tiesību doktrīnā teikts – lai noskaidrotu lietas patiesos apstākļus, fakti ir jāvērtē to kopumā, nevis izolēti. Atsevišķu faktu atlase un to kļūdaina interpretācija neļauj atklāt patiesību. Atsevišķi fakti, izrauti no kopsakarības, zaudē pierādījuma spēku (*sk. Līcis A. Prasības tiesvedība un pierādījumi. Prof. K. Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003., 80.–83.lpp.*).

No 2020.gada 27.oktobra nekustamā īpašuma /adrese/, pieņemšanas – nodošanas akta kopijas, noslēgts starpa /pers. D/ kā pārdevēju no vienas puses un /pers. B/ kā pircēju no otras puses, 2.punkta redzams, ka pārdevējs apliecina, ka pirkuma līguma noslēgšanas brīdī ir nosūtījis paziņojumus visiem nekustamā īpašuma /adrese/, kopīpašniekiem par pirmpirkuma tiesību izmantošanu (lietas 75.lapa).

Prasītājas pārstāvis paskaidroja, ka nekādu paziņojumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu nav saņēmis.

Nav strīda, ka pienākums paziņot par iespēju realizēt pirmpirkuma tiesību ir pārdevējam /pers. D/, taču no iesniegtā pierādījuma neizriet, ka atsavinātājs /pers. D/ uzreiz pēc pirkuma līguma noslēgšanas paziņojis kopīpašniekiem par attiecīgo domājamo daļu pārdošanu, darot zināmus pirkuma līguma noteikumus, t. i., nosūtījis līguma norakstu.

Ir pamats pievienoties pirmās instances tiesas secinājumam, ka iepriekš minētais pieņemšanas – nodošanas akts neapstiprina, ka kopīpašniekiem bija paziņots un bija iespējams izlietot pirmpirkuma tiesību. Tādējādi ir pamats atzīt, ka ir pārkāpta prasītājas pirmpirkuma tiesība uz pārdotajām domājamām daļām no nekustamā īpašuma, jo atsavinātāja vainas dēļ prasītājai nav paziņots par pirmpirkuma tiesību izlietošanu.

Arī apelācijas instances tiesa nav guvusi apstiprinājumu tam, ka atsavinātājs /pers. D/ nosūtījis kopīpašniekiem, t. sk., prasītājai, 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumus, saskaņā ar kuriem atbildētājs ieguvis īpašuma tiesības uz 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma.

[12.3] Attiecībā par atbildētāja argumentu, ka prasītāja nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecinātu, ka pārdevējs nebija paziņojis par pirkuma līguma noslēgšanu ar pircēju, apelācijas instances tiesa norāda, ka atbilstoši vispāratzītam tiesību principam – *negative non probantus* – negatīvs fakts nav jāpierāda.

Tādējādi tieši atbildētājai ir jāpierāda, ka atsavinātājs /pers. D/ uzreiz pēc pirkuma līgumu noslēgšanas paziņojis kopīpašniekiem par attiecīgo domājamo daļu pārdošanu, darot zināmus pirkuma līgumu noteikumus, t. i., nosūtījis abu līgumu norakstus.

Par to, ka lietā šādu pierādījumu nav, norādīja arī apelācijas instances tiesa, taču atbildētāja pārstāvis atteicās iesniegt papildu pierādījumus, paskaidrojot, ka /pers. D/, kurš it kā sūtījis paziņojumus visiem kopīpašniekiem, lietā iesaistīt un nopratināt kā liecinieku nevēlas, ka no pārdevēja nevar dabūt dokumentus.

[12.4] Nav guvuši apstiprinājumu atbildētāja pārstāvja apgalvojumi, ka zvērināts notārs pārbaudījis paziņojumu nosūtīšanas faktu visiem kopīpašniekiem. No apelācijas instances tiesā iesniegtā 2020.gada 27.oktobra pieņemšanas nodošanas – akta un 2020.gada 16.decembra nekustamā īpašuma /adrese/, pirkuma līguma redzams, ka minētie dokumenti slēgti privātā kārtībā, notārs nav tos slēdzis notariāla akta veidā un nekādus pušu paziņojumus nav apliecinājis.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 104.panta pirmajai daļai *pušu un trešo personu paskaidrojumi, kuri ietver ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņu prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi tiesas sēdē pārbaudīti un novērtēti pierādījumi.*

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu *katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus (..).*

Atbildētājas pārstāvis zinot, ka jau pirmās instances tiesa secināja, ka iepriekš minētais pieņemšanas – nodošanas akts neapstiprina, ka kopīpašniekiem bija iespējams izlietot pirmpirkuma tiesību, apelācijas instances tiesai papildu pierādījumus minētā fakta pierādīšanai atteicās iesniegt.

[12.5] Pirmās instances tiesa pamatoti konstatējusi, ka 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumi netika iesniegti lietā arī tad, kad tiesa informēja atbildētāju par nepieciešamību iesniegt šos pirkuma līgumus.

Apelācijas instances tiesai atbildētājs vien iesniedzis nekustamā īpašuma /adrese/, 2020.gada 16.decembra pirkuma līguma kopiju, noslēgts starpa /pers. D/ kā pārdevēju un /pers. B/ kā pircēju.

Līguma preambulā norādīts, ka uz pārdevēja zemesgabala atrodas garāžas ēkas, garāžas ēkas izvietojuma plāns attēlots zemes vienības robežu situāciju un apgrūtinājuma plānā, kas ir līguma 1.pielikums, ka pircējs lieto garāžas Nr.10 un Nr.11.

Līguma 1.1.punktā noteikts, ka pārdevējs pārdod un pircējs pērk nekustamā īpašuma 2/83 domājamās daļas.

2.1.punkts noteic, ka, pusēm vienojoties, nekustamais īpašums kopumā tiek pārdots par pirkuma maksu 500 EUR.

Savukārt līguma 5.1.5.punktā norādīts, ka pārdevējs apliecina, ka par nekustamo īpašumu nav strīds tiesā un par to nav trešo personu prasījumu (lietas 139.–141.lapa).

Tā kā prasītājai, arī pārējiem kopīpašniekiem, nav pienācīgi paziņots par izpirkuma tiesību par 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kas ar 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumiem atsavinātas atbildētājam, tad prasītāja, pretēji atbildētāja pārstāvja viedoklim, pareizi ar prasību par izpirkuma un īpašuma tiesību atzīšanu vērsusies pret nekustamā īpašuma ieguvēju atbildētāju /pers. B/.

[12.6] Vērtējot zemesgrāmatas nodalījuma ierakstus, apelācijas instances tiesas uzskata, ka ir pamats pievienoties pirmās instances tiesas secinājumam, ka pirmpirkuma tiesību izlietošana likumā noteiktajā divu mēnešu terminā nebija iespējama arī tādēļ, ka īpašuma tiesības uz 2/83 domājamām daļām, pamatojoties uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu, atbildētājam nostiprinātas zemesgrāmatā jau 2020.gada 4.novembrī. Arī minētā iemesla dēļ kā atbildētājs lietā pareizi norādīts nekustamā īpašuma ieguvējs atbildētājs /pers. B/.

[12.7] Pirmās instances tiesa kļūdaini atzinusi, ka prasība daļā par īpašuma tiesību atzīšanu uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, saskaņā ar 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu ir nepamatota.

Nekonstatējot, ka attiecībā uz 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu prasītājai iestājies noilgums prasības celšanai, tiesai nebija pamata atzīt, ka ar 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu atbildētājs nekustamo īpašumu iegādājies jau kā kopīpašnieks.

Pretēji pirmās instances tiesas secinātajam, apelācijas instances tiesa atzīst, ka 2020.gada 16.decembra pirkuma līguma noslēgšanas brīdī atbildētājs nav bijis kopīpašnieks, jo, apmierinot prasību un atzīstot prasītājai īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata pēc 2020.gada 27.oktobra pirkuma līguma, šajās tiesībās iestājās prasītāja, tādējādi atstumjot atbildētāju no kopīpašnieka tiesībām.

Tādējādi par nepamatotu apelācijas instances tiesas uzskata pirmās instances tiesas secinājumu, ka 2020.gada 16.decembra pirkuma līgums par 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, pārdošanu atbildētājam, kurā, ceļot prasību par izpirkuma tiesības atzīšanu, vēlas iestāties prasītāja, ir slēgts divu kopīpašnieku starpā, jo arī šajā prasības daļā prasītājai, arī pārējiem kopīpašniekiem, nav pienācīgi paziņots par pirmpirkuma tiesību izlietošanu likumā noteiktajā divu mēnešu terminā.

[13] Prasītāja prasības pieteikumā lūgusi atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata uz 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kas ar 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumiem atsavinātas atbildētājam; zemesgrāmatas nodalījumā dzēst ierakstu par atbildētāja īpašuma tiesībām uz 4/83 domājamām daļām; atzīt atbildētāja tiesības saņemt tiesas depozītā iemaksāto izpirkuma maksu un naudas summu samaksātās valsts nodevas apmērā par īpašuma tiesību nostiprināšanu.

Ar pirmās instances tiesas spriedumu, prasītājas prasību apmierinot daļēji, nospriests atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata prasītājai uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kas ar 2020.gada 27.oktobra pirkuma līgumu atsavināts atbildētājam; dzēst ierakstu par atbildētāja īpašuma tiesībām uz 2/83 domājamām daļām no minētā nekustamā īpašuma; atzīt atbildētāja tiesības saņemt iemaksāto izpirkuma maksu 950 EUR. Savukārt noraidīta prasība daļā atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā prasītājas īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata uz 2/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, kas ar 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumu atsavināts atbildētājam.

Tā kā ar 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumiem atbildētājam atsavinātās nekustamā īpašuma 4/83 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese/, kas ir kopīpašumā, kuras atsavinot, pārējiem kopīpašniekiem ir pirmpirkuma tiesības, konkrētajā gadījumā pirmpirkuma tiesības ir prasītājai, apelācijas instances tiesa atzīst, ka prasītājas prasība ir pamatota un apmierināma pilnīgi.

Tādējādi prasītājai atzīstamas un ierakstāmas zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata uz 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, reģistrēts Zemgales rajona tiesas /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, kas ar 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumiem atsavinātas atbildētājam, zemesgrāmatas nodalījumā dzēšot ierakstu par atbildētāja īpašuma tiesībām uz minētajām 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma.

Apelācijas instances tiesa konstatē, ka prasītāja 2021.gada 16.decembrī iemaksājusi Tiesu administrācijas depozītu kontā Nr.LV04TREL8190370000000 izpirkuma maksu 1400 EUR (900 EUR + 500 EUR), kā arī 100 EUR valsts nodevu, kopā 1500 EUR (lietas 25.lapa).

Ievērojot norādīto, apelācijas instances tiesa atzīst, ka ir pārkāptas prasītājas pirmpirkuma tiesības, tādējādi atzīstot viņai izpirkuma tiesību uz 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, reģistrēts Zemgales rajona tiesas /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, vienlaicīgi dzēšot atbildētājam īpašuma tiesības uz 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma un izmaksājot nekustamā īpašuma izpirkuma maksu 1400 EUR un 100 EUR par samaksāto valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu, kopā 1500 EUR, kas iemaksāta Tiesu administrācijas depozītu kontā Nr.LV04TREL8190370000000.

[14] Pirmās instances tiesa, noraidot prasību daļā atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata pēc 2020.gada 16.decembra pirkuma līguma, nepareizi konstatējusi faktus, tā rezultātā nepareizi iztulkojusi materiālo tiesību normas, kas novedis pie lietas nepareizas izspriešanas, nepamatoti daļēji noraidot iesniegto prasību, tā rezultātā prasītājas pārstāvja apelācijas sūdzība apmierināma, bet atbildētāja apelācijas sūdzība noraidāma.

[15] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu *pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus (..).*

Atbilstoši Civilprocesa likuma 33.panta otrajai daļai, *tiesas izdevumi ir: 1) valsts nodeva; 2) kancelejas nodeva; 3) ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.*

Tā kā prasība tiek apmierināta, no atbildētāja prasītājas labā piedzenama samaksātā valsts nodeva un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

Iesniedzot prasības pieteikumu, prasītāja samaksājusi valsts nodevu 295 EUR (225 EUR par prasības pieteikumu un 70 EUR par prasības nodrošināšanu) (lietas 23.lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 EUR (lietas 24.lapa), iesniedzot apelācijas sūdzību, prasītāja samaksājusi 225 EUR (lietas 124.lapa).

Līdz ar to no atbildētāja prasītājas labā piedzenami tiesas izdevumi 525,37 EUR (295 + 225 + 5,37).

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz norādīto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 432., 433., 434.pantu, Zemgales apgabaltiesa

n o s p r i e d a

sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ prasību pret /pers. B/ par izpirkuma un īpašuma tiesību atzīšanu apmierināt pilnīgi.

Atzīt un ierakstīt zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesību pamata sabiedrībai ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/, vienotais reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, uz 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, reģistrēts Zemgales rajona tiesas /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, kas ar 2020.gada 27.oktobra un 2020.gada 16.decembra pirkuma līgumiem atsavinātas /pers. B/, personas kods /personas kods/.

Dzēst ierakstu par /pers. B/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesībām uz 4/83 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, reģistrēts Zemgales rajona tiesas /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/.

Atzīt /pers. B/, personas kods /personas kods/, tiesības saņemt Tiesu administrācijas depozītu kontā Nr.LV04TREL8190370000000 iemaksātos

līdzekļus 1500 EUR.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/, vienotais reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, labā tiesas izdevumus 525,37 EUR, nosakot, ka piedzītās summas iemaksājamas prasītājas UAB „Paysera LT" norēķinu kontā Nr./konta numurs/.

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

Spriedumu var pārsūdzēt 30 dienu laikā kasācijas kārtībā Latvijas Republikas Augstākajā tiesā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā paredzētajos gadījumos, iesniedzot kasācijas sūdzību Zemgales apgabaltiesas Aizkraukles tiesu namā un iemaksājot drošības naudu 300 EUR.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Skudra

Tiesneses S.Maršāne

I.Belicka