NORAKSTS

Lieta Nr.C01209713
SKC - 1482/2014

LĒMUMS
Rīgā 2014.gada 30.janvārī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā sastāvā:
tiesnese A.Vītola
tiesnese V.Cīrule
tiesnese M.Zāģere

rakstveida procesā izskatīja /pers. A/ blakus sūdzību par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013.gada 20.augusta lēmumu, ar kuru atstāts negrozīts Jūrmalas pilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2013.gada 12.jūnija lēmums par nostiprinājuma līguma atstāšanu bez ievērības.

Civillietu departaments

k o n s t a t ē j a

[1] Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/ierakstīts nekustamais īpašums /adrese A/, kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 3308 kvadrātmetri, uz kura atrodas trīs pamatceltnes 331,4, 131, 2 un 228,9 kvadrātmetru platībā un divas palīgceltnes ar lietderīgo platību 25,5 kvadrātmetri.

Minētā īpašuma īpašnieki ir /pers. A/, kuram pieder 5/14 domājamās daļas no zemes un 11/24 domājamās daļas no ēkām, /pers. B/, kuram pieder 5/14 domājamās daļas no zemes un 5/24 domājamās daļas no ēkām, un /pers. C/, kurai pieder 2/7 domājamās daļas no zemes un 1/3 domājamā daļa no ēkām.

[2] /pers. A/ 2013.gada 27.maijā iesniedzis Jūrmalas pilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūgumu, kurā, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes priekšsēdētāja 1998.gada 7.septembrī apstiprinātu aktu par dzīvojamās ēkas 1iters1 un saimniecības ēkas liters /adrese A/, pieņemšanu ekspluatācijā, lūdzis grozīt zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I.daļas 1.iedaļas ierakstu Nr.1.1.par pamatceltnes liters 1 platību, grozot to no 331,4 kvadrātmetriem uz 264 kvadrātmetriem.

Nostiprinājuma lūgumā ir atsauce uz 1999.gada 7.jūnijā noslēgto nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgumu, kas atrodas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/.

[3] Ar Jūrmalas pilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2013.gada 12.jūnija lēmumu nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievērības.

Nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgums, uz kuru nostiprinājuma lūgumā atsaucies tā iesniedzējs /pers. A/ un kas noslēgts starp viņu, /pers. D/ un /pers. E/, ir privāts dokuments, jo zvērināts notārs apliecinājis tikai līdzēju parakstu īstumu. Turklāt līgums noslēgts starp personām, kuras šobrīd vairs nav nekustamā īpašuma īpašnieki. Tāpēc tiesnesis secinājis, ka minēto līgumu nevar vērtēt kā kopīpašnieku piekrišanu kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma sastāva (ēkas platības) grozīšanai.

Atsaucoties uz Zemesgrāmatu likuma 13.pantu, tiesnesis arī norādījis, ka minētais likums noteic precīzu zemesgrāmatā ierakstāmās informācijas uzskaitījumu, neparedzot ēku platības norādīšanu. Ēku (būvju) raksturojums, apjoms un platība tiek fiksēti kadastrālās uzmērīšanas lietā, kas noraksta veidā pievienojama nekustamā īpašuma lietai, kā tas izriet no likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 6.panta.

Lēmums pamatots ar Civillikuma 1068.pantu un Zemesgrāmatu likuma 13.pantu, 61.panta pirmās daļas 3.punktu, 76., 77., 79., 97. un 98.pantu.

[4] Par minēto lēmumu /pers. A/ iesniedzis sūdzību, kurā lūgts lēmumu atcelt.

Sūdzības iesniedzējs norādījis, ka 1999.gada 7.jūnijā noslēgtais nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgums, kas reģistrēts zemesgrāmatā, ir publisks dokuments, ko zvērināts notārs apliecinājis uzrādījuma kārtībā saskaņā ar Notariāta likuma normām. Tādējādi minētajā līgumā trešo personu piekrišana ir apliecināta atbilstoši tajā laikā spēkā esošajiem Zemesgrāmatu likuma un Notariāta likuma noteikumiem, jo zvērināta notāra līguma apliecināšana uzrādījuma kārtībā pielīdzināma notariāla akta kārtībā taisītam dokumentam.

Zemesgrāmatā reģistrēts spēkā esošs nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgums ir saistošs trešajām personām, tostarp jaunajiem īpašniekiem un tādējādi īpašnieku maiņa minētā līguma spēkā esamību neietekmē.

[5] Ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013.gada 20.augusta lēmumu zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmums atstāts negrozīts, bet /pers. A/ blakus sūdzība noraidīta.

[5.1] No 1999.gada 7.jūnijā noslēgtā nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līguma redzams, ka līdzēji tajā vienojušies par zemes gabala 3308 kvadrātmetri kopplatībā lietošanas un apsaimniekošanas kārtību, bet par ēku, kas atrodas uz šī zemes gabala, lietošanu un apsaimniekošanu kopīpašnieki nav vienojušies. Līdz ar to minētais līgums nevar būt par pamatu, lai izslēgtu nepieciešamību prasīt kopīpašnieku piekrišanu ierakstu grozīšanai zemesgrāmatā, un tiesnesis, ievērojot Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmās daļas 3.punktu (*nostiprinājuma lūgumam jāpievieno apliecinājums par trešās personas piekrišanu, kad pēc likuma šāda piekrišana ir nepieciešama*), nostiprinājuma lūgumu pamatoti atstājis bez ievērības.

[5.2] Tā kā zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/I.daļas 1.iedaļā nav ierakstīti uz zemes gabala esošo pamatceltņu kadastra numuri, nav iespējams identificēt, uz kuru no zemesgrāmatā ierakstītajām ēkām attiecināms 1998.gada 2.septembra akts par dzīvojamās ēkas 1iters 1 un saimniecības ēkas liters /adrese A/, pieņemšanu ekspluatācijā. Kaut gan nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgumā katram kopīpašniekam ir noteiktas tiesības

projektēt un veikt visa veida būvdarbus, kā arī norādīts, ka visas ēkas kļūst par attiecīgā zemes gabala lietotāju īpašumu pēc to nodošanas ekspluatācijā, šo noteikumu nevar attiecināt uz ēkām, kas uzbūvētas un pieņemtas ekspluatācijā jau pirms nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līguma noslēgšanas un ierakstītas zemesgrāmatā 1994.gada 3.maijā.

[5.3] Nav atzīstams par pamatotu zemesgrāmatu nodaļas tiesneša arguments, ka nostiprinājuma lūgums nav apmierināms arī tādēļ, ka Zemesgrāmatu likums neparedz ēku platību norādīšanu zemesgrāmatā. Pie apstākļiem, kad tiesnesis pretēji Zemesgrāmatu likuma prasībām zemesgrāmatā ierakstījis uz zemes esošo ēku platību, nav iemesla atteikties labot minētos ierakstus. Tomēr šim apstāklim nav nozīmes lietas izšķiršanā, jo nostiprinājuma lūgums ir pamatoti atstāts bez ievērības tā iemesla dēļ, ka tam nav pievienota kopīpašnieku piekrišana ieraksta grozīšanai zemesgrāmatā.

[6] Par minēto lēmumu /pers. A/ iesniedzis blakus sūdzību, kurā lūgts lēmumu atcelt un jautājumu nodot jaunai izskatīšanai, norādot šādus argumentus.

[6.1] Tiesu palāta, atzīstot, ka nostiprinājuma lūgumam netika pievienota kopīpašnieku piekrišana, nav izvērtējusi 1999.gada 7.jūnija nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līguma 7.punktu, no kura šāda piekrišana izriet.

[6.2] Kļūdains ir secinājums, ka 1999.gada 7.jūnijā noslēgtais nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgums ir privāts dokuments. Nav ņemts vērā, ka minēto līgumu zvērināts notārs apliecinājis uzrādījuma kārtībā un atbilstoši Notariāta likuma 81., 82., 110. - 113.panta normām, kas bija spēkā līguma noslēgšanas dienā (*redakcija 01.07.1996.-04.06.2002.*), līgums, ko zvērināts notārs apliecinājis uzrādījuma kārtībā, ir publisks dokuments. Tātad 1999.gada 7.jūnija nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgums vērtējams kā atbilstošs līdzēju patiesajai gribai un atbilstoši Civilprocesa likuma 178.panta trešajai daļai (*zemesgrāmatu, notariālo un citu likumā noteiktajā kārtībā apliecināto aktu patiesīgumu nevar apšaubīt, tos var apstrīdēt, ceļot atsevišķu prasību*) izmantojams kā pierādījums.

[6.3] Nepamatots ir secinājums, ka nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgumu nevar vērtēt kā kopīpašnieku piekrišanu kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma sastāva grozīšanai, jo tas noslēgts starp personām, kuras šobrīd nav nekustamā īpašuma īpašnieki.

Līdzīpašnieku kopējās lietas dalīta lietošana, kas fiksēta līgumā vai tiesas spriedumā, var tikt ierakstīta atzīmes veidā zemesgrāmatā, jo lietošanas kārtības noteikšana, tāpat kā kopīpašums, ir aprobežojums. Ievērojot Zemesgrāmatu likuma 46.panta ceturto daļu, šāda atzīme piešķir nodrošinātai tiesībai priekšrocību, sākot no atzīmes ierakstīšanas dienas zemesgrāmatā, un saistošu spēku pret tiem nekustamā īpašuma ieguvējiem un citām personām, kuru tiesības nostiprinātas pēc atzīmes ierakstīšanas. Konkrētajā gadījumā nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgums, kam piemīt publiskā akta spēks, ir reģistrēts zemesgrāmatā, turklāt līguma 12.punkts noteic, ka līdzīpašnieku maiņas gadījumā līgums ir saistošs jaunajam īpašniekam.

[6.4] Tiesu palātas secinājums, ka nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgumā līdzēji (kopīpašnieki) nav vienojušies par ēku, kas atrodas uz zemes gabala, lietošanu un apsaimniekošanu, ir maldīgs un liecina par nepilnīgu iedziļināšanos Civillikuma 968.pantā nostiprinātajā ēkas un zemes vienotības principā, neskatot to kopsakarā ar Civillikuma 852.pantu (*kamēr blakus lieta nav atdalīta no galvenās, uz abām attiecas vieni un tie paši tiesību noteikumi).* Ievērojot minētās normas, secināms, ka īpašuma kopīgas lietošanas līgumā kopīpašnieki noteikuši lietošanas kārtību ne tikai zemes gabalam, bet arī ēkām uz tā. Turklāt minētā līguma 1.punkta 1.1.-1.3.apakšpunktos norādītas katram kopīpašniekam pastāvīgā lietošanā nodotās zemes gabala platības, uz kurām, atbilstoši pievienotajam rasējumam, atrodas arī ēka. Katrs kopīpašnieks lietojis un apsaimniekojis viņam pienākošos zemes gabalu, ka arī apdzīvojis ēku uz tā. Ievērojot zemes un ēkas vienotības principu, atsevišķi vienoties par ēku lietošanas un apsaimniekošanas kārtību nebija nepieciešams.

[6.5] Nepamatots ir secinājums, ka zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I.daļas 1.iedaļā nav ierakstīti uz zemes gabala esošo pamatceltņu kadastra numuri, līdz ar to nav identificējams, uz kuru no zemesgrāmatā ierakstītajām ēkām attiecināms 1998.gada 2.septembra akts Nr./numurs B/par dzīvojamās ēkas liters 1 un saimniecības ēkas liters /adrese A/, pieņemšanu ekspluatācijā. Zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/II.daļas 1.iedaļas 4.1.punktā norādīts, ka dzīvojamai ēkai, kas inventarizācijas dokumentos apzīmēta kā liters 1, kopēja platība ir 331,4 kvadrātmetri, bet no 1998.gada 2.septembra akta par dzīvojamās ēkas liters 1 un saimniecības ēkas liters /adrese A/, pieņemšanu ekspluatācijā un ēkas kadastrālas izmērīšanas lietas izriet, ka jaunuzbūvētas ēkas liters l platība ir 264 kvadrātmetri. Tādējādi ir identificējams, ka ēka ar kopējo platību 331,4 kvadrātmetri apzīmēta ar liters 1 un tās jaunā kopēja platība ir 264 kvadrātmetri.

[7] Pārbaudījis lietas materiālus, Civillietu departaments atzīst, ka tiesu palātas lēmums atstājams negrozīts.

[7.1] Blakus sūdzībā netiek apstrīdēts tiesas secinājums, ka /pers. A/ nostiprinājuma lūgumam, ar kuru lūgts grozīt Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/I.daļas 1.iedaļas ierakstu Nr.1.1.daļā par vienas pamatceltnes platību, ir nepieciešama nekustamā īpašuma pārējo kopīpašnieku piekrišana, kas arī atbilst Civillikuma 1068.panta otrās daļas pirmajam teikumam *(neviens atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kautkādi to pārgrozīt*).

[7.2] /pers. A/ par šādu kopīpašnieku piekrišanu uzskatījis zemesgrāmatā ierakstīto nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgumu, kuru 1999.gada 7.jūnijā noslēdzis viņš un nekustamā īpašuma divi iepriekšējie kopīpašnieki.

Ja noteikta kopējās lietas dalīta lietošana, katrs kopīpašnieks ir tiesīgs viens pats lietot noteiktu viņa valdījumā un lietošanā nodotu kopējās lietas daļu. Nosakot dalītu lietošanu, tiek dalīta nevis pati kopējā lieta, bet gan tās lietošana (*sal. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: 2002, 260-261.lpp.).*

Tas nozīmē, ka, nosakot lietas dalītu lietošanu, kopīpašums turpina pastāvēt kā vienots nedalīts īpašuma objekts ar tajā pastāvošajām domājamām daļām kopīpašumā.

Civillietu tiesu palāta secinājusi, ka nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgums kopīpašnieku piekrišanu /pers. A/ nostiprinājuma lūgumam neapliecina. Apstrīdot šo tiesas secinājuma pareizību, blakus sūdzības iesniedzējs atsaucies uz minētā līguma 7.punktu, kurā, viņa ieskatā, šāda piekrišana nepārprotami izteikta.

Nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līguma 7.punkts noteic: „No līguma parakstīšanas brīža līdzēji iegūst valdījuma tiesības uz viņiem lietošanā piešķirtām zemes gabala daļām un viņi var brīvi realizēt visas tiesības, kādas likums atļauj nekustamā īpašuma īpašniekiem, tajā skaitā projektēt un veikt visa veida būvdarbus, apstrādāt un labiekārtot zemes gabalu, gūt peļņu un izmantot to pēc saviem ieskatiem. Visas ēkas, būves un to tehniskās ierīces ar visām komunikācijām kļūst par attiecīga zemes gabala lietotāju īpašumu pēc to nodošanas ekspluatācijā. Līdzējs uz viņam lietošanā piešķirtā zemes gabala daļām bez saskaņošanas ar citiem līdzīpašniekiem apņemas neveikt nekādas darbības, kas var traucēt citu līgumslēdzēju interesēm, piemēram, ierīkot ražošanas objektus, izmantot lietošanā esošo zemes gabalu vai zemes gabala daļu degvielas uzpildīšanas stacijas celtniecībai, kā arī iekārtot sabiedriskās ēdināšanas vietas, restorānus, bārus utt.".

Tomēr no līguma citētā punkta skaidri redzams, ka nekustamā īpašuma kopīpašnieki par ēkas platības izmaiņām nav vienojušies un savu piekrišanu šādām izmaiņām nav devuši arī iepriekš. To ievērojot, minētais nekustamā īpašuma kopīgas lietošanas līgums nevar tikt uzskatīts kā kopīpašnieku piekrišana ēkas platības grozīšanas reģistrācijai zemesgrāmatā.

Tādējādi Civillietu tiesu palātas atzinums, ka nostiprinājuma lūgumam nav pievienota kopīpašnieku piekrišana un tāpēc lūgums pamatoti atstāts bez ievērības, ir pareizs.

[8] Pie konstatētajiem apstākļiem Civillietu departaments uzskata, ka blakus sūdzībā norādīto pārējo argumentu pārbaudei nav nozīmes.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 448.panta pirmās daļas 1.punktu, Civillietu departaments

n o l ē m a

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013.gada 20.augusta lēmumu atstāt negrozītu, /pers. A/ blakus sūdzību noraidīt.
Lēmums nav pārsūdzams.

Tiesnese (paraksts) A.Vītola
Tiesnese (paraksts) V.Cīrule
Tiesnese (paraksts) M.Zāģere

NORAKSTS PAREIZS
Tiesnese A.Vītola
Rīgā 2014.gada 30.janvārī