Lietas Nr. C36070816
Lietas arhīva Nr. C-0708-16

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Talsu rajona tiesa
tiesnesis A. Jēkabsons
ar tiesas sēdes sekretāri R.Feldmani
piedaloties pieteicējam /pers. A/ pārstāvim zvērinātam advokātam U.Ūsiņam
nekustamā īpašuma ieguvējai /pers. B/ un viņas pārstāvim /pers. C/

2016.gada 24.novembrī izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu **/pers. A/ prasībā pret /pers. D/ par nekustamā īpašuma izpirkšanu, tiesa**
konstatēja :

/pers. A/(turpmāk – pieteicējs) cēlis prasību pret /pers. D/ par nekustamā īpašuma izpirkšanu.

Pieteikumā norādīts, ka 2015.gada 22.septembrī nekustamais īpašums /adrese A/ ar kadastra Nr./numurs A/, reģistrēts Talsu pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs/ tika atsavināts /pers. B/, kurai zemesgrāmatā nav ierakstītas īpašuma tiesības uz ēkām, būvēm un augļu dārzu, kas atrastos uz pirkuma līguma priekšmetā norādītā zemes gabala un līdz ar to nav arī pirmpirkuma tiesību. Pieteicējs vairākkārt sazinājies ar nekustamā īpašuma ieguvēju un līdz pat pēdējam brīdim centās strīdu atrisināt ārpustiesas kārtībā. Civillikuma 1400.pants noteikts, ka izpirkuma tiesība izbeidzas ar noilgumu, ja izpirkuma prasība nav celta gada laikā, skaitot no tās dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemes grāmatās uz ieguvēja vārda, t.i., 2016.gada 7.oktobrī un tādēļ pieteicējs ir spiests iesniegt tiesā pieteikumu. Kopš 1998.gada 19.oktobra pieteicējs ir īpašnieks nekustamam īpašumam /adrese B/, kurš sastāv no dzīvojamās mājas, šķūņa un garāžas, īpašuma tiesības reģistrētas Talsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/ar zemesgrāmatu tiesneša 1999.gada 27.augusta lēmumu. Ēka saistīta ar zemes gabalu ar kadastra Nr. /numurs A/, kurš pieteicēja īpašuma tiesību reģistrācijas brīdī nebija ierakstīts zemesgrāmatās. Ēku un būvju lietošanai nepieciešamā zemes platība 1252 m^2 tika noteikta ar Talsu pilsētas domes zemes komisijas 1999.gada 30.jūlija lēmumu Nr.66-U-l, kurā norādīts, ka ēkas /adrese/, atrodas uz zemes gabala, kas ir daļa no zemes īpašuma ar adresi - /adreses/, ar kadastra Nr. /numurs A/, platībā 5123 m^2. 2016.gada janvārī uzzinājis, ka zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs A/, uz kura atrodas viņam piederoša dzīvojamā māja, garāža un šķūnis(īpašuma tiesības viņam nostiprinātas Talsu pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/) ir atsavināts /pers. B/. Atsavināšana notikusi neskatoties uz to, ka atsavināmā īpašuma ar kadastra Nr./numurs C/zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/, III daļas 1.iedaļā ierakstīta atzīme, - zemes īpašniekam nepiederošs zemes lietojums - ēku (būvju) īpašuma /adrese/, uzturēšanai nepieciešamā zeme (skat.ierakstu Nr. I.I.), bet no 22.09.2015. pirkuma līguma 10.2.1.punkta redzams, ka notārs, kas līgumu apliecinājis ir līdzējiem paskaidrojis, ka saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 17.pantu uz pārdevuma objekta esošo ēku, būvju un augļu dārza (koku) īpašniekiem ir pirmpirkuma tiesības uz pārdevuma objektu, ja ēku, būvju un augļu dārza (koku) īpašnieks šīs pirmpirkuma tiesības neizmanto, šādas tiesības ir pašvaldībai. Pieteicējam nav izdevies uzzināt atbildētāja taisīto izdevumu apmēru (Civillikuma 1388.p.) un nav izdevies uzzināt arī rēķinu, kurā atbildētājam būtu iemaksājama nekustamā īpašuma pirkuma maksa EUR 20 000,0, kas noteikta 2015.gada 22.septembra pirkuma līguma 3.1.punktā. Tādēļ saskaņā ar Civillikuma 1384.pantu šo summu iemaksājis Tiesu administrācijas Izpirkuma maksas paredzētajā kontā. Lūdz tiesu atzīt /pers. A/ izpirkuma tiesību uz nekustamo īpašumu /adrese C/, ar kadastra Nr./numurs A/, kas reģistrēts Talsu pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/, atzīt /pers. A/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese C/ ar kadastra Nr./numurs A/, kas reģistrēts Talsu pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/, piedzīt no /pers. E/ par labu /pers. A/ tiesas izdevumus.

Prasība pamatota uz Civillikuma 994., 1381., 1382., 1384., 1400.pantu.

2016.gada 9.augustā tiesā saņemts /pers. B/ paskaidrojums, kurā norādīts, ka prasību neatzīst.

Pieteicēja pārstāvis prasību uzturēja uz prasībā minētiem argumentiem. Lūdz tiesu to apmierināt un piedzīt no /pers. B/ pieteicēja labā visus samaksātos tiesāšanās izdevumus.

Nekustamā īpašuma ieguvēja /pers. B/ tiesas sēdē prasību atzina pilnīgi un paskaidroja, ka šādā situācija nonākusi, jo notārs nebija atrisinājis problēmu ar pirmpirkuma tiesību uz strīdus nekustamo īpašumu. Lūdz tiesu uzlikt pienākumu pieteicējam samaksāt visus viņas izdevumus 20 775.86 EUR, kas saistīti ar minētā nekustamā īpašuma iegādāšanos(pirkuma maksu un notāra pakalpojumi) un īpašuma tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatā(valsts un kancelejas nodevas).

Tiesa, novērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst pieteikumu par pamatotu un apmierināmu pilnīgi.

Civilprocesa likuma 193.panta piektā daļa paredz, ka, ja atbildētājs pilnībā atzinis prasību, sprieduma motīvu daļā iekļauj tikai norādi uz normatīvajiem aktiem, pēc kuriem tiesa vadījusies.

Tiesa secina, ka nekustamā īpašuma ieguvēja /pers. B/ pieteikumu tiesas sēdē atzina pilnīgi.

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.

No zemesgrāmatu nodalījuma izdrukas izriet, ka /pers. B/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese C/, ar kadastra Nr./numurs A/, kas reģistrēts Talsu pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/ ir ierakstītas zemesgrāmatā 2015.gada 8.oktobrī.

Pieteikums par izpirkuma tiesību atzīšanu tiesā saņemts 2016.gada 18.jūlijā, līdz ar ko pieteicējs izpirkuma tiesības realizāciju pieteicis, nepārkāpjot noteikto noilguma termiņu.

Civillikuma 1073.pants noteic, 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 turpmākie panti).

Civillikuma 1381.pants noteic, ka izpirkuma tiesība ir tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju, sakarā ar priekšrocību

pret viņu, un iestājoties viņa tiesībās. Izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, un to var izlietot ne vien pret pirmo šai tiesībai pakļautā nekustamā īpašuma ieguvēju, bet arī pret sekojošiem.

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

Atbilstoši Civillikuma 1384.pantam 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.

Civillikuma 1388.pants noteic, ka 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.

Civilprocesa likuma 340.pants noteic, ka atzinusi pieteikumu par pamatotu, tiesa taisa spriedumu par iesniedzēja izpirkuma tiesību uz nekustamo īpašumu un izpērkamā īpašuma ieguvēja tiesību uz izdevumu atlīdzību.

Lietā nav strīds, ka pieteicējs iemaksājis Tiesu administrācijas kontā nekustamā īpašuma izpirkuma maksu kopsummā 20 000.00 EUR(l.11.lpp.), kas izmaksājama /pers. B/.

Tāpat lietā nav strīds, ka /pers. B/ ar nekustamā īpašuma iegādi radušies izdevumi 775.86 EUR, kas saistīti ar minētā nekustamā īpašuma iegādi(l. 47.-49.lpp.).

Civilprocesa likuma 341.pants noteic, ja nekustamā īpašuma ieguvējs apstrīd iesniedzēja izpirkuma tiesību, tiesa atstāj pieteikumu bez izskatīšanas, paskaidrojot lietas dalībniekiem, ka strīds izšķirams prasības kārtībā.

Tiesa secina, ka nekustamā īpašuma ieguvēja /pers. B/ neapstrīdēja pieteicēja izpirkuma tiesību, līdz ar to tiesa atzīst pieteikumu par pamatotu un apmierināmu.

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

Civilprocesa likuma 33.panta otrās daļas 1. un 3.punkts noteic, ka tiesas izdevumi ir valsts nodeva un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

Tiesa konstatē, ka pieteicējs ir samaksājis valsts nodevu par prasību 42.69 EUR, valsts nodevu par prasības nodrošināšanu 100.00 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumus 4,70 EUR(l.8.-10.lpp.). Līdz ar to no nekustamā īpašuma ieguvējas par labu pieteicējam piedzenami tiesāšanās izdevumi par kopējo summu 147.39 EUR.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "b" apakšpunktam, atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa ir no 8501 euro līdz 57 000 euro, — to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 2850 euro.

Lai arī pieteikums ir iesniegts sevišķā tiesāšanās kārtībā, prasība ir mantiska rakstura.

Lietas materiāliem pievienota kvīts, no kuras redzams, ka pieteicējam ir radušies izdevumi par advokāta U.Ūsiņa pakalpojumiem 800.00 EUR apmērā(l.12.lpp.). Tiesa secina, ka ar lietas vešanu saistītie izdevumi nesasniedz pat pusi no maksimāli pieļaujamā apmēra, bet 1/3 daļu, līdz ar to nav pamata tos samazināt atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta piektās daļas nosacījumiem kā to lūdza /pers. B/.

Līdz ar to atbilstoši Civilprocesa likuma 44. panta nosacījumiem pieteicējam atlīdzināmi izdevumi advokāta palīdzības samaksai 800.00 EUR apmērā.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 193. un 340.pantu, tiesa

nosprieda:

Pieteikumu apmierināt pilnīgi.

Atzīt /pers. A/, personas kods /personas kods/, izpirkuma tiesību uz 2015.gada 22.septembrī atsavināto nekustamo īpašumu /adrese C/, ar kadastra Nr./numurs A/, kas reģistrēts Talsu pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/.

Dzēst /pers. B/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese C/ ar kadastra Nr./numurs A/, kas reģistrēts Talsu pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/.

Nostiprināt /pers. A/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese C/, ar kadastra Nr./numurs A/, kas reģistrēts Talsu pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/,

Izmaksāt /pers. B/ no Valsts kases konta LV04TREL8190370000000 /pers. A/ 2016.gada 8.jūlijā iemaksāto izpirkuma maksu 20 000.00 EUR(divdesmit tūkstoši euro).

Uzlikt pienākumu /pers. A/ atlīdzināt /pers. B/ ar nekustamā īpašuma iegādi saistītos izdevumus 775.86 EUR(septiņi simti septiņdesmit pieci euro 86 centi).

Piedzīt no /pers. B/ par labu /pers. A/ tiesāšanās izdevumus : valsts nodevu 142.69 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4.70 EUR un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 800.00 EUR, kopā 947.39 EUR(deviņus simtus četrdesmit septiņus euro 39 centus).

Noteikt spriedumam daļā par tiesas izdevumu piedziņu labprātīgas izpildes termiņu – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Atcelt ar Talsu rajona tiesas 2016.gada 25.jūlija lēmumu noteikto prasības nodrošinājumu.

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

Tiesnesis A. Jēkabsons