Lietas arhīva Nr. C-2923-18/12
ECLI:LV:RPPT:2018:1213.C68292318.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2018.gada 13.decembrī

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesa, tiesnese I.Augustāne, ar tiesas sēdes sekretāri L.Beļsku, piedaloties prasītājam /pers. A/ un atbildētājas /pers. B/ pilnvarotajai pārstāvei /pers. C/, izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par nekustamā īpašuma izpirkumu.

A p r a k s t o š ā d a ļ a

Tiesā 2018.gada 19.martā saņemts /pers. A/ (turpmāk - prasītājs) pieteikums pret /pers. B/ (turpmāk – atbildētāju) par nekustamā īpašuma izpirkšanu, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1067., 1073., 1381. – 1389., 1400.pantu, lūdz atzīt prasītājam izpirkuma tiesību uz 2016.gada 5.septembrī atsavināto 1/32 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, Rīgā, un aizstāt 2016.gada 5.septembra pirkuma līgumā pircēju /pers. B/ ar izpircēju /pers. A/, ieskaitot tiesu administrācijas depozītā iemaksāto naudas summu EUR 3181,34 apmērā kā izpirkuma maksu par 1/32 domājamo daļu no nekustamā īpašuma un ar īpašuma pārreģistrāciju saistītajiem izdevumiem; dzēst Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodalījumā ierakstu par /pers. B/ īpašuma tiesībām uz 1/32 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, Rīgā.

Pieteikumā norādīts, ka saskaņā ar ierakstiem zemesgrāmatā, prasītājam reģistrētas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.14 un 1343/65343 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala /adrese/ k – 1, Rīgā.

Bez tam, saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, prasītājam reģistrētas īpašuma tiesības uz 1/32 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, Rīgā, sastāvoša no neapdzīvojamās telpas Nr.70 (pazemes autostāvvietas), kā arī kopīpašuma 6849/65343 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala /adrese/, Rīgā.

Īpašuma tiesības prasītājs ieguvis ar 2015.gada 21.jūlija pirkuma līgumu dzīvojamā mājā /adrese/ Rīgā iegādājoties gan dzīvokli, gan kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes gabala un pazemes autostāvvietas (neapdzīvota telpa Nr.70), prasītāja lietošanā nodota autostāvvieta Nr.1

Savukārt uz 2016.gada 5.septembrī noslēgtā pirkuma līguma pamata ieinteresētā persona /pers. B/ no /pers. D/ iegādājusies nekustamo īpašumu – 1/32 domājamo daļu no neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/ k-1, Rīgā sastāvoša no neapdzīvojamās telpas Nr.70 un 6849/65343 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes (pazemes autostāvvietas daļu). Viņas lietošanā nodota autostāvvieta Nr.49.

/pers. B/ īpašuma tiesības uz 1/32 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, Rīgā, 2016.gada 15.septembrī nostiprinātas Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/.

Saskaņā ar ierakstiem 2016.gada 5.septembra pirkuma līguma 2.1.punktā, pirkuma maksa par pazemes autostāvvietas daļu noteikta EUR 3000.

No ierakstiem zemesgrāmatā, secināms, ka attiecībā uz neapdzīvojamo telpu Nr.70 (pazemes autostāvvieta) un kopīpašuma 6849/65343 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, /adrese/ k-1 Rīgā gan prasītājs, gan nekustamā īpašuma atsavinātāja /pers. D/ bija kopīpašnieki Civillikuma 1067.panta izpratnē.

Atbilstoši 2015.gada 21.jūlija pirkuma līguma 7.7.p.nosacījumiem, prasītājs ir atteicies no kopīpašuma pirmpirkuma tiesībām attiecībā uz neapdzīvojamo telpu /adrese/ tikai gadījumā, ja kādu tā daļu trešajām personām atsavina pārdevējs, proti, SIA "Ektornet Residential Latvia", bet nav atteicies no pirmpirkuma tiesībām pārējos nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumos.

Prasītājam nav bijis iespējams izlietot pirmpirkuma tiesību, jo, atsavinot nekustamo īpašumu citai personai, atsavinātājs neizsniedza prasītājam kā kopīpašniekam pirkuma līguma norakstu. Tādēļ prasītājs ir spiests izmantot savu izpirkuma tiesību atbilstoši Civillikuma 1381 – 1389.panta noteikumiem.

Atbilstoši Civillikuma 1400.panta noteikumiem, izpirkuma tiesība izbeidzas ar noilgumu, ja izpirkuma prasība nav celtas gada laikā, skaitot no dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā uz ieguvēja vārda. Likumā noteikto termiņu prasītājs ir ievērojis, jo izpirkuma pieteikumu sevišķās tiesāšanās kārtībā iesniedzis tiesā 2017.gada 19.aprīlī.

Tiesā 2018.gada 23.aprīlī saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību neatzīst. Paskaidrojumos norādīts, ka atbildētājas laulātajam ir reģistrētas īpašuma tiesības uz sekojošiem laulības laikā iegūtiem nekustamajiem īpašumiem – dzīvokļa īpašumu, kas atrodas /adrese/ Rīgā, kura sastāvā ir dzīvokļa īpašums Nr.7 135 m^2 platībā un pie dzīvokļa īpašuma piederošā 1350/65343 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala. Neapdzīvojamā telpa, 1/32 domājamā daļa no nekustamā īpašuma /adrese/-70, Rīgā, kura sastāvā ir neapdzīvota telpa Nr.70 684.9 m^2 platībā un 6849/65343 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala (lietošanā autostāvvieta Nr.2). Minētie nekustamie īpašumi iegūti par abu laulāto līdzekļiem un ir abu laulāto kopīga manta Civillikuma 89.panta otrās daļas izpratnē. Papildus /pers. B/ par abu laulāto kopīgiem naudas līdzekļiem iegādājās neapdzīvojamo telpu, nekustamo īpašumu – 1/32 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, Rīgā, kura sastāvā ir neapdzīvojamā telpa Nr.70 un 6849/65343 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala (lietošanā autostāvvieta Nr.49.).

Saskaņā ar Civillikuma 857.panta pirmās daļas un Dzīvokļu īpašuma likuma 3.panta trešās daļas un 4.panta pirmās daļas 2.punktu, iepriekšminētās autostāvvietas ietilpst dzīvokļa atsevišķā īpašuma sastāvā, kā arī attiecīgajā kopīpašuma daļā.

Proti, Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otrā daļa noteic, ka Dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Attiecīgi Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta pirmā daļa noteic, ka atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esošs būvnieciski norobežots un funkcionāli nošķirta neapdzīvojamā telpa. Ievērojot iepriekš minēto tiesisko regulējumu, ka funkcionāli nošķirta neapdzīvojamā telpa un/vai tās daļa daudzdzīvokļu ēkā ir Dzīvokļa kopībā ietilpstoša daļa (atsevišķs īpašums).

Prasītāja pieteikums ir juridiski nepamatots un nevar tikt apmierināts, un ir jāizvērtē, vai tiesvedība nav izbeidzama, ievērojot, ka prasītājam nav prasījuma tiesības, ievērojot, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 12.panta pirmā daļa noteic, ka atsavinot dzīvokļa īpašumu, pārējiem attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nav pirmpirkuma un izpirkuma tiesību, izņemot gadījumus, kad dzīvokļu īpašnieku kopība par to pieņēmusi lēmumu šajā likumā noteiktajā kārtībā un zemesgrāmatā izdarīta atzīme par pirmpirkuma tiesību pastāvēšanu. Konkrētajā gadījumā nav konstatējams, kādā veidā

atbildētāja aizskārusi prasītāja tiesības vai intereses.

Tiesas sēdē prasītājs prasību uzturēja uz tajā norādītajiem motīviem un pamatiem, atbildētājas pārstāve prasību neatzina, uzturēja rakstveidā iesniegtos paskaidrojumus.

M o t ī v u d a ļ a

Noklausoties tiesas sēdē pušu sniegtos paskaidrojumus, pārbaudot un novērtējot lietā esošos pierādījumus, tiesa uzskata, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma.

Atbildētājas lūgumu par tiesvedības izbeigšanu lietā tiesa uzskata par nepamatotu un noraidāmu.

Kā atzīts tiesību doktrīnā, civiltiesiskajā strīdā pusēm ir pretējas intereses un viedokļi un katra puse cenšas pārliecināt tiesu par noteiktu tiesisko attiecību un juridiski nozīmīgu faktu esamību vai neesamību. To var panākt ar pierādījumiem un pierādīšanu *(sk.A.Līcis. Prasības tiesvedība un pierādījumi. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 62.lpp).*

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 92.pantu, pierādījumi ir ziņas, uz kuru pamata tiesa nosaka tādu faktu esamību vai neesamību, kuriem ir nozīme lietas izspriešanā. Civilprocesa likuma 190.panta otrā daļa noteic, ka tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

Ar lietas materiāliem pierādīts, ka prasītājam reģistrētas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.14 un 1343/65343 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala /adrese/, Rīgā. Tāpat prasītājam reģistrētas īpašuma tiesības uz 1/32 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, Rīgā, sastāvoša no neapdzīvojamās telpas Nr.70 (pazemes autostāvvietas), kā arī kopīpašuma 6849/65343 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala /adrese/, Rīgā, prasītāja lietošanā nodota autostāvvieta Nr.1.

Prasītājs norādījis, ka uz 2016.gada 5.septembrī noslēgtā pirkuma līguma pamata /pers. B/ no /pers. D/ iegādājusies nekustamo īpašumu – 1/32 domājamo daļu no neapdzīvojamās telpas Nr./adrese/, Rīgā sastāvoša no neapdzīvojamās telpas Nr.70 un 6849/65343 kopīpašuma domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas un zemes (pazemes autostāvvietas daļu). Viņas lietošanā nodota autostāvvieta Nr.49.

Civillikuma 1073.panta pirmā daļa noteic, ka gadījumā, ja kāds nekustamā īpašuma kopīpašnieks atsavina savu daļu personai, kura nav kopīpašnieks, tad pārējiem kopīpašniekiem divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas, pieder pirmpirkuma tiesība, bet gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ – izpirkuma tiesība.

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

No minētajām tiesību normām secināms, ka tikai tad, ja ir konstatējama pirmpirkuma tiesība, tad var pastāvēt arī izpirkuma tiesība.

Tiesa par pamatotu atzīst atbildētājas iebildumu, kurš pamatots ar Dzīvokļu īpašuma likuma tiesību normām.

Likumdevējs, regulējot jautājumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu daudzdzīvokļu mājās – likuma 12.panta pirmajā daļā skaidri un tieši noteicis, ka atsavinot dzīvokļa īpašumu, pārējiem attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem *nav* pirmpirkuma un izpirkuma tiesību, izņemot gadījumus, kad dzīvokļu īpašnieku kopība par to pieņēmusi lēmumu šajā likumā noteiktajā kārtībā un zemesgrāmatā izdarīta atzīme par pirmpirkuma tiesību pastāvēšanu.

Savukārt minētā likuma 3.panta pirmā daļa noteic, ka atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esošs būvnieciski norobežots un funkcionāli nošķirts dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca, kura kā dzīvojamā vai nedzīvojamā telpu grupa reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk arī — Kadastra informācijas sistēma), savukārt,

Panta trešā daļa noteic, ka atsevišķā īpašuma *sastāvā* papildus var būt arī ārpus telpas vai telpu grupas esošas un ar to funkcionāli saistītas palīgtelpas un palīgēkas vai to daļas, kas nav funkcionāli saistītas ar kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu vai citu atsevišķo īpašumu.

Līdz ar to, ir pamats secinājuma, ka strīdus nekustamais īpašums ir dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstoša telpa. Tādējādi atzīstams, ka prasītājam konkrētajā gadījumā nepastāv pirmpirkuma tiesības saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma 12.pantā noteikto, tādējādi arīdzan prasībai par izpirkuma tiesību izmantošanu nav pamata.

Ievērojot minēto, tiesa uzskata, ka prasītāja prasība pret atbildētāju par nekustamā īpašuma izpirkšanu, ir noraidāma.

R e z o l u t ī v ā d a ļ a

Pamatojoties uz iepriekš teikto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 41., 44., 97.,
190.-193., 204.1 pantu, tiesa

n o s p r i e d a

/pers. A/ prasību pret /pers. B/ par nekustamā īpašuma izpirkumu noraidīt.

Atmaksāt /pers. A/, personas kods /personas kods/, no Tiesu administrācijas depozīta konta, konta Nr.LV04TREL8190370000000, samaksātos līdzekļus 3181,34 *euro* (trīs tūkstoši viens simts astoņdesmit viens *euro* un 34 centi).

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā.

Pilns tiesas spriedums sastādīts 2018.gada 19.decembrī.

Tiesnese I.Augustāne