**Piedziņas vēršana uz zemesgrāmatā nereģistrētu nekustamo īpašumu**

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2017. gada 30.marta**

**LĒMUMS**

**Lietā Nr.C04354612**

**SPC-9/2017**

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnesis referents Normunds Salenieks,

tiesnese Inta Lauka,

tiesnese Marika Senkāne,

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar Ģenerālprokuratūras Personas un valsts tiesību aizsardzības departamenta virsprokurora protestu par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2012.gada 12.septembra lēmumu, ar kuru apstiprināts nekustamā īpašuma izsoles akts un nekustamais īpašums nostiprināts uz ieguvēja vārda, dzēšot Valsts zemes dienesta Kadastra reģistrā ierakstītos atsavināšanas aizliegumus.

**Aprakstošā daļa**

[1] Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2012.gada 12.septembra lēmumu apstiprināts nekustamā īpašuma [nosaukums], [adrese], kadastra Nr.[..], kas sastāv no četriem zemes gabaliem (turpmāk – nekustamais īpašums), 2012.gada 10.augusta izsoles akts Nr.261. Nekustamais īpašums nostiprināts uz ieguvējas SIA „Baltic Finanz-Invest” vārda, dzēšot visus Valsts zemes dienesta Kadastra reģistrā uz šo īpašumu reģistrētos atsavināšanas aizliegumus.

No lietas materiāliem Civillietu tiesas kolēģija konstatējusi, ka nekustamā īpašuma izsole notikusi Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, tajā skaitā, nav konstatēti Civilprocesa likuma 617.pantā paredzētie apstākļi, kas liegtu nostiprināt nekustamo īpašumu uz ieguvējas vārda, tādējādi atzīstot, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 613.pantam tiesu izpildītāja pieteikums ir apmierināms.

[2] Par minēto lēmumu 2016.gada 16.jūnijā protestu iesniedzis Ģenerālprokuratūras Personu un valsts tiesību aizsardzības departamenta virsprokurors, lūdzot Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2012.gada 12.septembra lēmumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai.

Protests pamatots ar šādiem argumentiem.

[2.1] Izpildu lietas ietvaros tiesu izpildītājs 2012.gada 10.augusta izsolē ir pārdevis nekustamo īpašumu, kas nav piederējis parādniekam.

Starp valsts AS „Latvijas Hipotēku un zemes banka” (tagad - valsts AS „Latvijas Attīstības finanšu institūcija „Altum””) un SIA „Rema kokaudzētavas” 2010.gada 30.decembrī noslēgts zemes nomaksas izpirkuma līgums, saskaņā ar kura 3.1.6.punktu SIA „Rema kokaudzētavas” īpašuma tiesības uz zemes gabalu iegūst tikai pēc tam, kad ir samaksāta visa līguma summa un īpašums reģistrēts zemesgrāmatā uz SIA „Rema kokaudzētavas” vārda. SIA „Rema kokaudzētavas” nevienu maksājumu nav veikusi, tādējādi īpašuma tiesības uz izpērkamo nekustamo īpašumu nav ieguvusi.

[2.2] Pamatojoties uz Valsts ieņēmumu dienesta 2015.gada 2.jūlija lēmumu Nr.8.72.2/L-27033, SIA „Rema kokaudzētavas” darbība ir izbeigta, un ir uzsākts tās likvidācijas process. Ar Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 11.janvāra spriedumu pasludināta SIA „Rema kokaudzētavas” maksātnespēja.

[2.3] Lietā nav strīda, ka nekustamais īpašums zemesgrāmatā nav ierakstīts. Saskaņā ar lietā esošo Valsts zemes dienesta izziņu Nr.10-05/100571 SIA „Rema kokaudzētavas” ir nekustamā īpašuma tiesiskais valdītājs, nevis īpašnieks. Minētais norādīts arī lietā esošajā nekustamā īpašuma novērtējumā.

[2.4] Nepārliecinoties par nekustamā īpašuma piederību un nepiemērojot Civilprocesa likuma 617.panta pirmās daļas 6.punktu, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija pieļāvusi būtisku procesuālo tiesību pārkāpumu, kas novedis pie lietas nepareizas izlemšanas un valsts tiesību aizskāruma.

[3] Paskaidrojumos sakarā ar iesniegto protestu tiesu izpildītājs Jānis Jonas norādījis, ka ir ievēroti Civilprocesa likumā noteiktie priekšnoteikumi nekustamā īpašuma piederības noteikšanai. Gan tiesu izpildītājs, gan Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ir vadījušies pēc publiskajos reģistros pieejamās un kompetento valsts institūciju sniegtās informācijas.

**Motīvu daļa**

[4] Pārbaudījusi lietas materiālus un apsvērusi protestā norādītos argumentus, Augstākā tiesa atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2012.gada 12.septembra lēmums ir atstājams negrozīts, bet prokurora protests noraidāms.

[4.1] Zvērināta tiesu izpildītāja lietvedībā saņemts Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas izsniegts izpildu raksts Latvijas Komercbanku asociācijas šķīrējtiesas 2010.gada 14.decembra sprieduma lietā Nr.572/10 piespiedu izpildei, ar kuru solidāri no [pers. A], [pers. B], [pers. C] un SIA „Rema kokaudzētavas” AS „Latvijas Biznesa Banka” labā piedzīts parāds 500 294,85 Ls un tiesas izdevumi 240 Ls.

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2012.gada 12.septembra lēmumu apstiprināts 2012.gada 10.augusta izsoles akts Nr.261 par nekustamā īpašuma [nosaukums] [adrese], kadastra Nr.[..], kas sastāv no četriem zemes gabaliem, pārdošanu izsolē.

Iesniedzot protestu par minēto lēmumu, prokurors nav norādījis uz materiālo vai procesuālo tiesību normu pārkāpumiem, ko būtu pieļāvis zvērināts tiesu izpildītājs, vēršot piedziņu uz nekustamo īpašumu, taču uzskata, ka piedziņa tikusi vērsta uz valstij nevis parādniecei SIA „Rema kokaudzētavas” piederošu nekustamu īpašumu, tādējādi tiesai, izskatot pieteikumu par izsoles akta apstiprināšanu, prokurora ieskatā, bija jākonstatē valsts tiesību aizskārums un jāatzīst izsole par spēkā neesošu, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 617.panta pirmās daļas 6.punktu, ko tiesa nav darījusi.

[4.2] Piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, regulē Civilprocesa likuma Pārejas noteikumu 4.punkts, kurā noteikts: ja nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā (dzīvokļa īpašums likumā paredzētajos gadījumos – Kadastra reģistrā), nodrošinot ar to prasību vai vēršot uz to piedziņu, nekustamais īpašums aprakstāms un nododams pārvaldīšanā atbilstoši šā likuma 603.panta otrās – ceturtās daļas un 605.panta noteikumiem.

Pirms nekustamā īpašuma aprakstīšanas tiesu izpildītājs pārliecinās par tā piederību vai tā valdītāju, pieprasot ziņas no Valsts zemes dienesta vai attiecīgās pašvaldības. Par nekustamā īpašuma aprakstīšanu prasības nodrošināšanai vai parāda piedziņai tiesu izpildītājs paziņo attiecīgi Valsts zemes dienestam vai pašvaldībai.

No iepriekš norādītā redzams, ka piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, likumdevējs pieļāvis arī gadījumos, kad valsts kadastra reģistrā ir reģistrēts nekustamā īpašuma īpašnieks vai arī tā tiesiskais valdītājs. Pretējā gadījumā parādniekam, kurš ieguvis īpašumu un saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 7.pantu atbilst īpašnieka vai tiesiskā valdītāja statusam, būtu iespējams izvairīties no piedziņas vēršanas uz īpašumu, apzināti ilgstoši nenostiprinot īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

Pārbaudot nekustamā īpašuma piederību, tiesu izpildītājs balstās uz informāciju, kas piedziņas vēršanas procesā tiek iegūta Civilprocesa likumā noteiktā kārtībā, t.i., no zemesgrāmatu nodaļām un Valsts zemes dienesta, kā arī no pašvaldībām.

[4.3] Lietā nepastāv strīds, ka Valsts zemes dienests ar 2012.gada 16.janvāra izziņu Nr.10-05/100571 zvērinātam tiesu izpildītājam apliecināja, ka SIA „Rema kokaudzētavas” valsts kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēta kā nekustamā īpašuma [nosaukums] [adrese], kadastra Nr.[..], tiesiskā valdītāja.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 7.panta otrajā daļā noteikts, ka šā likuma izpratnē par nekustamā īpašuma tiesisko valdītāju atzīstama:

1) persona, kura atbilst Civillikumā noteiktajam tiesiskā valdītāja jēdzienam, izņemot šā panta pirmajā daļā minētos gadījumus;

2) persona, kura zemes reformas ietvaros ir ieguvusi nekustamo īpašumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, ja ar likumā noteiktās institūcijas lēmumu zeme piešķirta īpašumā par samaksu vai atjaunotas īpašuma tiesības uz to, izņemot šā panta pirmajā daļā minētos gadījumus;

3) attiecībā uz būvi – persona, kurai ar līgumu, izņemot līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu, noteiktas tiesības būvēt.

Atbilstoši Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālās nodaļas 2007.gada 3.oktobra lēmumam Nr.9A-1L/428 nekustamais īpašums piešķirts īpašumā par samaksu SIA „Rema kokaudzētavas”, tādējādi parādnieces statuss atbilst Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 7.panta otrās daļas 2.punktam.

Norādītajos apstākļos atzīstams, ka ne tiesu izpildītājam, ne tiesai nebija pamata apšaubīt valsts kadastra informācijas datus, turklāt lietā nav ziņu, ka valsts kadastra sistēmā valsts jebkad būtu reģistrēta kā nekustamā īpašuma īpašniece vai tiesiskā valdītāja.

Civilprocesa likuma normas neparedz, ka, vēršot piedziņu uz nekustamu īpašumu, vai apstiprinot izsoles aktu tiesā, ir jāpārbauda, vai pircējs, kas piedziņas lietā ir parādnieks un kurš ir reģistrēts par īpašnieku vai tiesisko lietotāju, ir izpildījis nekustamā īpašuma pirkuma līguma noteikumus attiecībā pret pārdevēju, jo arī šādā gadījumā parādniekam būtu iespējams izvairīties no piedziņas vēršanas uz nopirkto īpašumu, apzināti neizpildot pirkuma līguma noteikumus.

Ņemot vērā minēto, Augstākā tiesa nevar piekrist norādei protestā, ka konkrētajā gadījumā ir aizskartas valsts tiesības, pārdodot izsolē tai piederošu īpašumu.

[4.4] Saskaņā ar likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 9.panta pirmo daļu juridiskās personas privatizētā zeme ierakstāma zemesgrāmatā, pamatojoties uz pirkuma līgumu. Atbilstoši šī panta otrajai daļai, ja privatizācija saistīta ar zemes izpirkšanu, nostiprinājuma lūgumam pievienojams likumā noteiktās institūcijas lēmums par zemes nodošanu īpašumā par samaksu.

Kā jau norādīts iepriekš, Civilprocesa likuma pārejas noteikumu 4.punkts regulē tieši šādas situācijas, kad piedziņa tiek vērsta uz tiesiski iegūtu, bet zemesgrāmatā nereģistrētu nekustamo īpašumu.

Apstākļos, kad atbilstoši Civilprocesa likuma pārejās noteikumu 4.punktam zvērināts tiesu izpildītājs bija pārliecinājies par izsolāmā nekustamā īpašuma valdītāju, ko apstiprina lietas materiāliem pievienotā 2012.gada 16.janvāra kadastra izziņa (*lietas 20.lpp.*), un lietas materiālos atrodas Krimuldas novada domes 2012.gada 20.jūlija atbilde uz tiesu izpildītāja pieprasījumu par nekustamā īpašuma nodokļa parāda piedziņu no SIA „Rema kokaudzētavas” kā nekustamā īpašuma īpašnieka (*lietas 46.lpp.*), tiesai, pretēji prokurora protestā norādītajam, nebija pamata konstatēt nevienu no Civilprocesa likuma 617.pantā norādītajiem gadījumiem, kas būtu par šķērsli izsoles akta apstiprināšanai.

[4.5] Jāņem vērā, ka valsts īpašumu ir atsavinājusi ar 2010.gada 30.decembra izpirkuma (nomaksas) līgumu, pamatojoties uz spēkā esošu kompetentas iestādes lēmumu par zemes nodošanu īpašumā par samaksu. Šis darījums nav apstrīdēts, un kā tiesību, tā pienākumu ziņā tā dalībniekiem ir saistošs. Tiesību aizskārums valstij izriet vienīgi no darījumā pielīgtās samaksas nesaņemšanas fakta, un debitora maksātnespējas gadījumā tas novēršams, piesakot kreditora pretenziju maksātnespējas procesa ietvaros, nevis apstrīdot tiesiski notikušas izsoles rezultātu *(sk. sal. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 22.decembra lēmumu lietā Nr.SPC-17 un 2017.gada 20.janvāra lēmumu lietā Nr.SPC-8*).

Turklāt, atbilstoši Civilprocesa likuma 617.panta ceturtajai daļai, ja nekustamā īpašuma izsole atzīta par spēkā neesošu, rīkojama atkārtota izsole pēc tās izsoles noteikumiem, kura atzīta par spēkā neesošu. Šajā gadījumā protests iesniegts 2016.gada 16.jūnijā, t.i., laikā, kad nekustamais īpašums [nosaukums], [adrese], kadastra Nr.[..], Lēdurgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] jau nostiprināts uz nākošā ieguvēja –[pers. F]- vārda, pamatojoties uz 2016.gada 24.februāra pirkuma līgumu.

[4.6] Ņemot vērā minēto, Augstākā tiesa atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2012.gada 12.septembra lēmums ir atstājams negrozīts, bet iesniegtais protests noraidāms.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 485., 474.panta 1.punktu, Augstākā tiesa

**nolēma:**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2012.gada 12.septembra lēmumu atstāt negrozītu, bet prokurora protestu noraidīt.

Lēmums nav pārsūdzams.

**Tiesību aktu un nolēmumu rādītājs**

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums

(pieņemts 01.12.2005.)

7.pants,

7.panta otrā daļa

7.panta otrās daļas 2.punkts

likums „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā”

(pieņemts 30.01.1997.)

9.panta pirmā daļa

9.panta otrā daļa

Civilprocesa likums

603.panta otrā – ceturtā daļa,

605.pants

617.panta pirmās daļas 6.punkts,

617.panta ceturtā daļa

Pārejas noteikumi

4.punkts

Augstākās tiesas 2016.gada 22.decembra lēmums lietā Nr.SPC-17/2016 (C02022513)

Augstākās tiesas un 2017.gada 20.janvāra lēmums lietā Nr.SPC-8/2017 (C02018413)