

Tēze. Zemesgrāmatā nostiprinātā lietojuma tiesība, kas ir saistoša trešajām personām, ir personālservitūts un tā nevar būt par ķīlas tiesību priekšmetu.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas
Senāta
2004.gada 8.septembra**

LĒMUMS

lietā Nr. SKC - 575

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētājs senators R.Namatēvs,
senatore R.Zaķe,
senators O.Druks-Jaunzemis,

piedaloties Latvijas Republikas Ģenerālprokuratūras prokurorei G.Kaparšmitei un advokātam J.Riekstiņam,

2004.gada 8.septembrī izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā valsts akciju sabiedrības „Latvijas Hipotēku un zemes banka” blakus sūdzību par Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2004.gada 6.jūlija lēmumu valsts a/s „Latvijas Hipotēku un zemes banka” sūdzībā par Kuldīgas zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2004.gada 1.jūnija lēmumu.

Noklausījis senatora R.Namatēva ziņojumu, advokāta J.Riekstiņa paskaidrojumu, ka lēmums atceļams, prokurores G.Kaparšmites atzinumu, ka lēmums atstājams negrozīts, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

k o n s t a t ē j a

Kuldīgas rajona Rudbāržu pagasta pašvaldībai zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemes gabalu „Sieksātes pamatskola” 4,5 ha platībā. Uz zemes gabala atrodas ēka.

Pamatojoties uz 2003.gada 26.marta nomas līgumu, 2003.gada 15.novembrī zemesgrāmatā uz šo īpašumu arī tika nostiprinātas SIA „Žaņa pienotava” nomas tiesība līdz 2052.gada 31.martam.

SIA „Žaņa pienotava” un valsts a/s „Latvijas Hipotēku un zemes banka” iesniedza Kuldīgas Zemesgrāmatu nodaļai nostiprinājuma lūgumu ķīlas nostiprināšanai uz nomas tiesībām, kuru zemesgrāmatu nodaļas tiesnese 2004.gada 1.jūnijā atstāja bez ievērības. Pie tam zemesgrāmatu nodaļas tiesnese norādīja:

Zemesgrāmatu likuma 31.pantā noteikts, ka zemesgrāmatas nodalījumā ieraksta visas uz nekustamu īpašumu nostiprināmās tiesības. Nomas tiesību ieķīlājumu nevar uzskatīt par tiesībām, kas tieši saistītas ar nekustamo īpašumu, jo tās nav nodibinātas uz pašu īpašumu. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 14.pantu hipotēka jeb ķīlas tiesības ierakstāma zemesgrāmatas nodalījuma ceturtajā daļā un saskaņā ar 18.panta pirmās daļas a apakšpunktu šajā daļā ierakstāma hipotēka, kas nodibināta uz nekustamo īpašumu. Civillikuma 1367.pantā noteikts, ka hipotēka dod kreditoram lietu tiesību uz ieķīlāto nekustamo īpašumu. No tā var secināt, ka hipotēka nodibināma tikai uz nekustamo īpašumu, bet nomas tiesību ieķīlājums nav hipotēka un nav ierakstāms zemesgrāmatā. Tāpat zemesgrāmatā nav ierakstāmi arī apgrūtinājumi (aizliegumi), kas nodibināti uz nomas tiesībām.

Tādejādi tiesības, ko lūdz nostiprināt, nepieder pie tiesībām uz nekustamu īpašumu un līdz ar to saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 77.panta 3.punktu lūgums atstājams bez ievēribas.”

Blakus sūdzību par šo zemesgrāmatu nodaļas tiesneses lēmumu iesniegusi valsts a/s „Latvijas Hipotēku un zemes banka”, lūdzot lēmumu atcelt.

Sūdzības iesniedzējs norādījis, ka nostiprinājuma lūgumā tika lūgts nostiprināt ķīlas tiesības uz nomas tiesībām, kas nodibinātas uz nekustamo īpašumu. Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 1.pantam zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un ar tiem saistītas tiesības. Tāpat ierakstāms arī tiesību nodrošinājums – ķīlas tiesības uz ierakstītajām nomas tiesībām, kam piekritis arī nekustamā īpašuma īpašnieks.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta atstāja Kuldīgas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2004.gada 1.jūnija lēmumu negrozītu, bet sūdzību noraidīja.

Civillietu tiesu palāta atzina, ka nomas tiesība pieskaitāma kustamai mantai un zemes nomas tiesību ieķīlājums ir kustamas mantas ieķīlājums, kas nav hipotēka, kura nodibināma tikai uz nekustamo īpašumu.

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese pamatoti atstājusi nostiprinājuma lūgumu bez ievēribas, jo tiesības, kuras lūdz nostiprināt, nepieder pie Zemesgrāmatu likuma 31., 44.pantā minētajām tiesībām.

Blakus sūdzību par Civillietu tiesu palātas lēmumu iesniegusi valsts a/s „Latvijas Hipotēku un zemes banka”, lūdzot Civillietu tiesu palātas lēmumu atcelt un jautājumu nodot jaunai izskatīšanai.

Sūdzības iesniedzējs norādījis, ka Civillietu tiesu palāta Zemesgrāmatu likuma 31.pantu iztulkojusi sašaurināti un nepamatoti nav piemērojusi šā likuma 1. un 4.pantu, jo puses bija lūgušas ierakstīt zemesgrāmatā ar nekustamu īpašumu saistītu tiesību.

Civillietu tiesu palāta nepamatoti piemērojusi Civillikuma 1367.pantu un izdarījusi nepareizu secinājumu, ka hipotēka nodibināma tikai uz nekustamu īpašumu un zemes nomas tiesību ieķīlājums ir kustamas mantas ieķīlājums. Kļūdainais secinājums izdarīts, nepareizi iztulkojot Civillikuma 846.pantu un nepiemērojot 2126.pantu.

Pārbaudījis lietā esošā lēmuma likumību, Senāts uzskata, ka Civillietu tiesu palātas lēmums atstājams negrozīts.

Zemesgrāmatu likuma 1.pants paredz, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un ar tiem saistītas tiesības, bet 4.pants nosaka, ka zemesgrāmatās nostiprina (koroborē) tiesības uz nekustamiem īpašumiem, saprotot ar tiesībām arī tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, ja no likuma satura un tiešā jēguma neizriet pretējais.

Bez tam likuma 31.pants nosaka, ka nodalījumā ieraksta visas uz nekustamu īpašumu nostiprināmās tiesības, tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, tāpat arī šo tiesību, nodrošinājumu un aprobežojumu pārgrozījumus un dzēsumu, bet 44.pants paredz, ka ierakstu veidā uz nekustamu īpašumu nostiprina tiesības, kam pamatā ir tiesisks darījums, bet atzīmju veidā nostiprina tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus.

Senāts uzskata, ka Civillietu tiesu palāta nav pārkāpusi Zemesgrāmatu likuma 1., 4., 31., 44.pantu, kā tas norādīts blakus sūdzībā.

Rudbāžu pagasta padome un SIA „Žaņa pienotava” 2003.gada 16.martā noslēdza nomas līgumu, ar kuru pašvaldība iznomāja SIA nekustamo īpašumu „Sieksātes pamatskola” (lietas 30. –33.lpp.). Nomas tiesības 2003.gada 15.novembrī tika ierakstītas zemesgrāmatā (lietas 7.lpp.). Līdz ar to nomnieks ieguva lietu tiesību raksturu, kā to nosaka Civillikuma 2126.pants: „Ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešām personām.”

Pie tam šī zemesgrāmatā nostiprinātā lietojuma tiesība, kas ir saistoša trešām personām un ir ieguvusi lietu tiesību raksturu, pieskaitāma kustamai mantai, jo atbilstoši Civillikuma 846.panta otrajai daļai saistību tiesības, kaut arī to priekšmets būtu nekustama lieta, vienmēr pieskaitāma kustamai mantai.

Ķīlas tiesība ir tāda tiesība uz svešu lietu, kas dod kreditoram iespēju pārdot parādnieka īpašumu, lai ar iegūto peļņu segtu parādu (Civillikuma 1278.pants).

Saskaņā ar Civillikuma 1279.panta pirmo daļu nekustamas lietas ieķīlājumu, nenododot valdījumu, sauc par hipotēku un atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 14., 18.pantam hipotēka ierakstāma zemesgrāmatā, jo pēc ierakstīšanas zemes grāmatā hipotēka dod kreditoram lietu tiesību uz ieķīlāto nekustamo īpašumu. To nosaka arī Civillikuma 1367.pants.

Līdz ar to Civillietu tiesu palāta pamatoti norādījusi, ka hipotēka nodibināma tikai uz nekustamo īpašumu, kas šajā gadījumā izslēdzās.

Šī zemesgrāmatā nostiprinātā lietojuma tiesība, kas saistoša trešajām personām, ir personālservitūts.

Taču sakarā ar zemesgrāmatā ierakstīto ķīlas tiesību tiktu panākta iespēja atsavināt nomas tiesību un par lietotāju tādā gadījumā kļūtu cita persona, kas ir pretrunā personālsevitūta būtībai un Civillikuma 1203.pantam par to, ka lietotājs nevar lietojuma tiesību atsavināt kādam citam, izņemot īpašnieku.

Līdz ar to Civillietu tiesu palātas lēmums atstājams negrozīts, bet sūdzība noraidāma.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 448.panta pirmās daļas 1.punktu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

n o l ē m a

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2004.gada 6.jūlija spriedumu atstāt negrozītu, bet valsts a/s „Latvijas Hipotēku un zemes banka” sūdzību noraidīt.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs senators

R.Namatēvs

Senators

O.Druks-Jaunzemis

Senatore

R.Zaķe