**Personālservitūta nostiprināšana zemesgrāmatā**

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2018.gada 31.janvāra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C27181614, SKC‑26/2018**

[ECLI:LV:AT:2018:0131.C27181614.1.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2018:0131.C27181614.1.S)

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnesis referents Aivars Keišs,

tiesnese Ļubova Kušnire,

tiesnese Marika Senkāne

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2015.gada 13.oktobra spriedumu [pers. B] prasībā pret [pers. A] par atzīmes dzēšanu zemesgrāmatā.

# Aprakstošā daļa

[1] [Pers. C] 2000.gada 28.aprīlī uzdāvināja nekustamo īpašumu ar kadastra numuru [..] [adrese], [pers. D], kuram uz šo īpašumu 2001.gada 12.decembrī Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] nostiprinātas īpašuma tiesības.

Vienlaikus minētā nodalījuma III daļas 1.iedaļā izdarīts šāds nostiprinājums: „Atzīme – dzīvokļa tiesība līdz mūža galam. Persona: [pers. A] [pers. kods]. Pamats: 2000.gada 28.aprīļa dāvinājuma līgums” (ieraksts Nr.1.2.).

NORDEA BANK FINLAND PLC LATVIJAS FILIĀLE 2004.gada 27.oktobrī noslēdza hipotēkas līgumu ar [pers. D], kurš [pers. B] un [pers. A] (pirms uzvārda maiņas [pers. AC]) saistību nodrošināšanai ieķīlāja kredītiestādes labā nekustamo īpašumu [adrese].

Savukārt 2012.gada 8.martā, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas 2011.gada 9.aprīļa lēmumu lietā Nr.C04262211, īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz šo īpašumu nostiprinātas SIA „Promano Lat”.

[Pers. B] īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [adrese], nostiprinātas 2014.gada 5.februārī.

Nostiprinājums pamatots ar 2014.gada 23.janvāra pirkuma līgumu Nr.PL-014-2014.

1. [Pers. B] 2014.gada 23.septembrī Rīgas pilsētas Centra rajona tiesā iesniedza prasības pieteikumu, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1237., 1432. un 1561.pantu, lūdza dzēst Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.[..] III daļas 1.iedaļā ierakstīto atzīmi par [pers. A] dzīvokļa tiesību līdz mūža galam (tā tekstā).

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

* 1. Atbilstoši Civillikuma 1130. un 1227.pantam Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.[..] III daļas 1.iedaļā ierakstītā dzīvokļa tiesība ir personālservitūts.

[Pers. A] 2004.gada 28.oktobrī deva piekrišanu nekustamā īpašuma [adrese], ieķīlāšanai NORDEA BANK FINLAND PLC LATVIJAS FILIĀLE labā, vienlaikus apliecinot, ka gadījumā, ja kredītiestādei radīsies tiesības apmierināt savus prasījumus no minētā nekustamā īpašuma, atbildētāja atsakās no jebkādām tiesībām uz šo īpašumu.

* 1. Ar Rīgas apgabaltiesas 2010.gada 20.augusta spriedumu lietā Nr.C04264410 no [pers. C] NORDEA BANK FINLAND PLC LATVIJAS FILIĀLE labā piedzīts parāds 154 676 Ls.

Zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Mihailovs pēc piedzinējas lūguma vērsa piedziņu uz [pers. D] piederošo nekustamo īpašumu [adrese].

Ar Rīgas apgabaltiesas 2011.gada 19.aprīļa lēmumu apstiprināts izsoles akts Nr.31 un nekustamais īpašums [adrese], nostiprināts uz ieguvējas SIA „Promano Lat” vārda, dzēšot visas uz šo īpašumu zemesgrāmatā ierakstītās parādu saistības un aizlieguma atzīmes.

* 1. Atbilstoši Civillikuma 1237.panta 1.punktam, kā personālie, tā reālie servitūti izbeidzas ar atteikšanos no tiem.

Šajā gadījumā iestājies 2004.gada 28.oktobra apliecinājumā minētais gadījums, jo, vēršot kredītiestādei savus prasījumus pret nekustamo īpašumu [adrese], [pers. A] [pers. A] ir atteikusies no jebkādām tiesībām uz šo īpašumu.

1. Ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2015.gada 19.janvāra spriedumu apmierināta prasība un dzēsta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.[..] III daļas 1.iedaļā ierakstītā dzīvokļa tiesības atzīme.

1. Rīgas apgabaltiesa, izskatījusi lietu sakarā ar [pers. A] apelācijas sūdzību, ar 2015.gada 13.oktobra spriedumu prasību apmierināja un dzēsa Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] III daļas 1.iedaļā ierakstīto dzīvokļa tiesības atzīmi (ieraksts Nr.1.2.).

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

* 1. Starp pusēm pastāv strīds par to, vai ir izbeidzies personālservitūts, [pers. A] atsakoties no jebkādām tiesībām uz nekustamo īpašumu [adrese].

Atbilstoši Civillikuma 1504. un 1505.pantam zvērināta notāra Hermaņa Vidžupa 2004.gada 28.oktobrī notariālā akta kārtībā izdotais [pers. A] apliecinājums tulkojams kā atbildētājas atteikšanās no personālservitūta, tas ir, no dzīvokļa tiesības, ko apstiprina minētajā dokumentā ietvertā apņemšanās pēc bankas pieprasījuma atbrīvot un nodot kredītiestādes valdījumā nekustamo īpašumu [adrese].

Tādējādi iestājušās Civillikuma 1237.panta 1.punktā paredzētās sekas, proti, izbeigusies dzīvokļa tiesība sakarā ar atteikšanos no tās.

* 1. Nav būtiskas nozīmes [pers. A] iebildumiem, ka prasība par servitūta atcelšanu nav celta, jo, kā tas tika konstatēts tiesas sēdē, personālservitūts beidza pastāvēt, atbildētājai atsakoties no tā.

[Pers. A] pielīgtais personālservitūts, tas ir, dzīvokļa tiesība Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] ierakstīta atzīmes nevis ieraksta veidā, kas neatbilst Zemesgrāmatu likuma 44.panta prasībām.

1. Par minēto spriedumu [pers. A] iesniedza kasācijas sūdzību, kurā lūdz pārsūdzēto spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Sūdzībā norādīti šādi argumenti.

* 1. Nepamatoti uz tiesas konstatētajiem apstākļiem attiecināts Civillikuma 1237.panta1.punkts, jo [pers. A] minētās tiesību normas izpratnē nekad nav atteikusies no personālservitūta, kā to kļūdaini secināja tiesa.

Līdz ar to dzīvokļa tiesību var atcelt tikai ar tiesas spriedumu, kas taisīts lietā par personālservitūta atcelšanu.

* 1. Nepareizi iztulkots zvērināta notāra Hermaņa Vidžupa 2004.gada 28.oktobrī notariāla akta kārtībā izdotais apliecinājums, jo minētais dokuments saista tikai pašu šī dokumenta izsniedzēju, tas ir, [pers. A] un kredītiestādi NORDEA BANK FINLAND PLC LATVIJAS FILIĀLE, kuras labā šis dokuments izdots un kura nekad nav prasījusi atbrīvot un nodot tās valdījumā nekustamo īpašumu [adrese].

Civillikuma 1401. un 1403.panta izpratnē 2004.gada 28.oktobrī apliecinātais iesniegums nav atzīstams par darījumu, līdz ar to tā iztulkošanā nav piemērojams Civillikuma 1504.pants.

* 1. Nepamatoti nav piemērota Zemesgrāmatu likuma 46.panta ceturtā daļa, jo atbilstoši minētajai tiesību normai, apstiprinot izsoles aktu un dzēšot uz ieķīlāto īpašumu attiecināmās parādu saistības, dzīvokļa tiesības atzīme saglabājas un ir saistoša tiem īpašuma ieguvējiem, kuru tiesības nostiprinātas pēc atzīmes ierakstīšanas.
  2. Kļūdains ir tiesas secinājums, ka [pers. A] dzīvokļa tiesība zemesgrāmatā ierakstīta, neievērojot Zemesgrāmatu likuma 44.panta prasības.

Nodibinātā dzīvokļa tiesība kā personālservitūts apgrūtina nekustamo īpašumu [adrese], līdz ar to tā kā apgrūtinājums saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 44.panta otro daļu ierakstāma atzīmes veidā, kā tas pamatoti ir izdarīts.

# Motīvu daļa

1. Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.
   1. Civillikuma 1131.pants noteic, ka servitūts, kas nodibināts par labu noteiktai fiziskai vai juridiskai personai, ir personālservitūts; servitūts, kas nodibināts par labu kādam noteiktam nekustamam īpašumam, tā ka to izlieto katrreizējais tā īpašnieks, ir reālservitūts.

No minētās tiesību normas izriet servitūtu iedalījums, proti, tie tiek iedalīti personālservitūtos un reālservitūtos atkarībā no tā, vai to mērķis ir dot labumu noteiktai personai vai nekustamam īpašumam (*sk. G.Višņakova, K.Balodis. Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums, 1998, 65.lpp.*).

Atbilstoši Civillikuma 1227.pantam dzīvokļa tiesība ir lietu tiesība lietot par dzīvokli svešu māju, tomēr nekaitējot pašai mājai.

Juridiskā literatūrā norādīts, ka dzīvokļa tiesības izlietotājam var nodot lietošanā ne tikai visu māju, bet arī atsevišķu mājā esošu dzīvokli (*sk. turpat 128.lpp.)*.

Tādējādi dzīvokļa tiesība ir personālservitūts, kas nodibināts par labu noteiktai fiziskai vai juridiskai personai.

* 1. Civillikuma 1231.pants noteic, ka servitūtus nodibina ar likumu, tiesas spriedumu, līgumu vai testamentu.

[Pers. C] un [pers. D] 2000.gada 28.aprīlī noslēgtā dāvinājuma līguma 4.1.punkts noteic, ka līgums tiek noslēgts ar nosacījumu, ka dzīvoklī [adrese], dzīvojošā [pers. A] patur lietošanas tiesības uz šo nekustamo īpašumu uz neierobežotu laiku.

Saskaņā ar Civillikuma 1235.pantu no servitūta izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un stājas spēkā tikai pēc servitūta ierakstīšanas zemesgrāmatā. Līdz ierakstīšanai zemesgrāmatā starp viņiem pastāv vienīgi personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemesgrāmatā var prasīt katra puse, ja vien izpildīti visi citi servitūtam nepieciešamie noteikumi.

* 1. Zemesgrāmatu likuma 43.pants noteic, ka nostiprinājumus zemesgrāmatas nodalījumā izteic ierakstos (pantos) un atzīmēs.

Savukārt minētā likuma 44.pants noteic, ka ierakstu veidā uz nekustamu īpašumu nostiprina tiesības, kam pamatā ir tiesisks darījums, tiesas spriedums vai lēmums vai administratīvu iestāžu akts vai kas pastāv uz paša likuma (5.p.) pamata; tāpat nostiprina minēto tiesību pārgrozījumus un dzēsumu.

Atzīmju veidā nostiprina tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus.

Tiesību doktrīnā norādīts, ka minētais pants novelk stingru robežu starp nostiprinājumiem „ierakstu” un „atzīmju” veidā, lai šos divus veidus nevarētu sajaukt. Viss, kas jānostiprina uz tiesiska darījuma pamata, piemēram, īpašuma tiesības, ķīlas tiesības, uztura tiesības, servitūtu tiesības, nomas tiesības etc., tāpat tiesiskā darījumā noteiktie aizliegumi atsavināt īpašumu un apgrūtināt to, pēcmantinieku iecelšanas un mantojuma līgumi jānostiprina „ierakstu” veidā (sk. *Zemesgrāmatu likums. Likuma teksts ar paskaidrojumiem. Sastādījis J.Gobziņš. Rīgas - Valmieras zemesgrāmatu nodaļas priekšnieks. Rīga: A.-S. „Zemnieka Domas”, 1938, 24.-25.lpp.*).

Tādējādi dzīvokļa tiesība, kas saskaņā ar Civillikuma 1227.pantu ir lietu tiesība, zemesgrāmatā nostiprināma ieraksta veidā.

[6.4] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.[..] noraksta redzams, ka 2001.gada 12.decembrī minētā nodalījuma III daļas 1.iedaļā izdarīts šāds nostiprinājums: „Atzīme – dzīvokļa tiesība līdz mūža galam. [..]”.

[Pers. A] nav ieguvusi no servitūta izrietošo lietu tiesību, kas atbilstoši Civillikuma 1235.pantam ir nodibināta tikai pēc servitūta ierakstīšanas zemesgrāmatā, jo dzīvokļa tiesība ieraksta veidā, kā to paredz Zemesgrāmatu likuma 44.panta pirmā daļa, nav nostiprināta zemesgrāmatā.

Starp dāvinājuma līguma dalībniekiem [pers. C] un [pers. D] saskaņā ar Civillikuma 1235.pantu pastāv vienīgi personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemesgrāmatā var prasīt katra līguma puse, ja vien izpildīti visi citi servitūtam nepieciešamie noteikumi.

Analogs viedoklis izteikts juridiskajā literatūrā, norādot, ka dzīvokļa tiesība stājās spēkā brīdī, kad tā ir ierakstīta zemesgrāmatā (*sk. G.Višņakova, K.Balodis. Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums, 1998, 128.lpp.*).

Līdz ar to pamatots ir kasācijas sūdzības arguments, ka apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi materiālo tiesību normu, attiecinot uz tiesas konstatētajiem apstākļiem Civillikuma 1237.panta 1.punktu, kurā uzskaitīti servitūtu izbeigšanās vispārīgie pamati, jo dzīvokļa tiesība, kas ir personālservitūts, nav stājusies spēkā.

[6.5] Likumdevējs Zemesgrāmatu likuma 45.pantā uzskaitījis tos tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, ko atzīmju veidā var ierakstīt zemesgrāmatā, tostarp norādot, ka atzīmju veidā ieraksta ar īpašnieka piekrišanu – visu, ko varētu nostiprināt ierakstu veidā, līdz to šķēršļu novēršanai, kuru dēļ šāds nostiprinājums nav iespējams; šīs atzīmes ieraksta tajā daļā un iedaļā, kurā nāktu nostiprinājums ieraksta veidā (45.panta 7.punkts).

Savukārt minētā likuma 46.pantā likumdevējs norādījis tās tiesiskās sekas, ko izraisa 45.pantā uzskaitīto atzīmju ievešana zemesgrāmatā.

Atbilstoši 46.panta ceturtajai daļai atzīme, izņemot šī panta pirmajā, otrajā un trešajā daļā uzskaitītos gadījumus, nav šķērslis tālākai nostiprināšanai, bet piešķir ar atzīmi nodrošinātai tiesībai priekšrocību, sākot no atzīmes ierakstīšanas dienas zemesgrāmatā, un saistošu spēku pret tiem nekustama īpašuma ieguvējiem un citām personām, kuru tiesības nostiprinātas pēc atzīmes ierakstīšanas.

Juridiskajā literatūrā, aplūkojot no visām pastāvošām atzīmēm atsevišķi izdalīto atzīmju grupu ar apsardzības raksturu, norādīts: „[..] minēto atzīmju mērķis ir nodrošināt tiesību, kas vēl galīgi nav nodibināta. Minētais mērķis tiek pilnīgi sasniegts ar to, ka vēlākie nostiprinājumi nevar kaitēt atzīmētām tiesībām un ka tāpēc šo tiesību galīgas korroborācija gadījumā tās bauda prioritāti pēc atzīmes laika, un tām ir saistošs spēks arī pret personām, kas ieguvušas nekustamu mantu laikā starp atzīmi un galīgo korroborāciju. Minētais noteikums pilnīgi aizsargā zemes grāmatās atzīmējamās tiesības, un tāpēc šīs atzīmes nav šķērslis tālākam tiesību ierakstījumam uz nekustamu mantu” (*sk.* *Notariāta nolikums. Tulkojums ar pārgrozījumiem, papildinājumiem, paskaidrojumiem. Pārtulkojusi un sakopojusi cand. jur. Olga Jurkovska, rediģējis prof. Dr.jur. Vladimirs Bukovskis. - Rīga: sastādītāju izdevums, 1933, 114.lpp.*).

[6.6] No prasības pieteikuma redzams, ka prasība celta par Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.[..] III daļas 1.iedaļā ievestās atzīmes dzēšanu, kas šajā nodalījumā ierakstīta, pamatojoties uz 2000.gada 28.aprīlī starp [pers. C] un [pers. D] noslēgto dāvinājuma līgumu.

Apelācijas instances tiesai, izskatot lietu no jauna, jānoskaidro, kādas tiesiskās sekas iestājušās, ievedot apstrīdēto atzīmi zemesgrāmatā, kas iepriekš nav izdarīts.

Citiem vārdiem, jānoskaidro, kādu tiesību nodrošina šī atzīme un pret kādām personām tai ir saistošs spēks.

[7] Ņemot vērā iepriekš izklāstīto, Augstākā tiesa secina, ka materiālo tiesību normu nepareizas piemērošanas dēļ pārsūdzēto spriedumu nevar atzīt par likumīgu, tādēļ tas atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

# Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākā tiesa

**nosprieda:**

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2015.gada 13.oktobra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

Spriedums nav pārsūdzams.