Lietas arhīva Nr. C-1651-19/32
ECLI:LV:RVPT:2019:0502.C30470818.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2019.gada 2.maijā

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa šādā sastāvā:
tiesnesis A.Vasiļevskis
ar tiesas sēžu sekretāru A.Skutānu
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu AS "Zemju pārvalde" prasībā pret Rīgas pilsētas pašvaldību par kopīpašuma izbeigšanu.

Aprakstošā daļa

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā AS "Zemju pārvalde" cēlusi prasību pret Rīgas pilsētas pašvaldību, kurā lūdz izbeigt kopīpašumu nekustamajā īpašumā Mazā Ropažu iela Rīga, kadastra Nr.01000860209, ierakstīt Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000151231, atbilstoši Civillikuma 1075.pantam.

Prasītāja norāda, ka tai un atbildētājai kopīpašumā pieder nekustamais īpašums Mazā Ropažu iela, Rīga, kadastra nr. 01000860209, kas sastāv no zemes gabala 1006 m^2 platībā, kas tiek izmantots daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas Caunes ielā 10/1, Rīgā uzturēšanai. Īpašums ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000151231.

Prasītājai pieder 5/12 domājamās daļas no īpašuma. 7/12 domājamās daļas ir Rīgas pašvaldības īpašums. Rīgas pašvaldība savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā nav nostiprinājusi.

Prasītāja nevēlas palikt kopīpašumā ar atbildētāju, tāpēc lūdz tiesu nekustamo īpašumu dalīt atbilstoši Civillikuma 1075.pantam, i.e., pēc tiesas ieskata - raugoties pēc dalāmā priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem.

Atbilstoši Augstākās tiesas Tiesu prakses apkopojumā "Kopīpašums" (2011) ietvertajiem secinājumiem, tiesai, lemjot par kopīpašuma izbeigšanu, ir pienākums apspriest visus kopīpašuma dalījuma variantus *(1.3. secinājums, 29.lpp.; Civillikuma 5. pants, Senāta lietas SKC-118/2008 un SKC-15/2011).*

Prasītājas ieskatā, lai novērtētu nekustamā īpašuma vērtību pirms dalīšanas, atbilstoši Civillikuma 737. pantam būtu tas pārdodams izsolē, kurā var piedalīties ari paši kopīpašnieki. Šādu kopīpašuma izbeigšanas veidu paredz ari Civillikuma 1075. pants.

Prasītāja šobrīd nevēlas izpirkt visu īpašumu, secīgi nepievieno pierādījumus šādam variantam. Pārdot īpašumu izsolē ir iespējams vienmēr - šis vispārzināmais fakts nav jāpierāda. Prasītājas rīcībā nav pierādījumu, ka nekustamā īpašuma reālā sadale būtu iespējama *(negative non probatum).*

Atbildētāja iesniegusi rakstveida paskaidrojumus uz celto prasību, norādot, ka prasību neatzīs, lūdz to noraidīt šādu apsvērumu dēļ.

Ar Rīgas domes 13.02.2001. lēmumu Nr.9304 "Par dzīvojamo māju privatizācijas uzsākšanu" (turpmāk-RD lēmums Nr.9304) dzīvojamā māja Caunes ielā 10 k-1, Rīgā (turpmāk-Māja), nodota privatizācijai, kā arī slēgti privatizācijas objektu pirkuma līgumi.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk-Likums) 1.panta 20.punktu, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā.

Mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (turpmāk-FNZG) veido: zemes gabali kadastra Nr.01000860206, Nr.01000860209 (turpmāk-Zemesgabals) un Nr.01000860214.

Likuma 50.panta pirmās daļas 3.punktā noteikts, ka privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku — fizisko vai juridisko personu —, uz kura atrodas privatizētais objekts.

Likuma 54.panta pirmā daļā noteikts, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

No minētā izriet, ka Zemesgabals ir iekļauts Mājas FNZG, tā platība un robežas ir saistošas Mājas (dzīvokļu) īpašniekiem un zemes īpašniekam; zemes nomas līguma (piespiedu zemes nomas attiecības) slēgšana par Zemesgabalu ir privatizēto dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku pienākums.

Saskaņā ar Atbildētāja rīcībā esošo informāciju SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" no 2011.gada par Zemesgabalu ir slēdzis zemes nomas līgumus, ar AS "Zemju pārvaldi" (Prasītājs) zemes piespiedu nomas līguma termiņš beidzās 2017.gada 31.decembrī, uz doto brīdi jauns zemes nomas līgums nav noslēgts.

Likuma 54.panta trešā daļā noteikts, ka, ja zemes gabala īpašnieks pārdod zemes gabalu, uz kura atrodas privatizācijas objekts, pirmpirkuma tiesības uz to ir privatizētā objekta īpašniekam (īpašniekiem).

Dzīvojamai mājai FNZG pārskatīšanu regulē Likuma 85.panta un Rīgas domes 03.11.2015. saistošo noteikumu Nr.177 "Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas saistošie noteikumi" tiesību normas.

Likuma 85.panta pirmās daļas 2.,3.punktā noteikts, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu var ierosināt privatizētā objekta īpašnieks (dzīvokļa īpašnieks), ja dzīvojamai mājai noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemes gabals pilnībā vai daļēji pieder citai fiziskajai vai juridiskajai personai; dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala īpašnieks, kas nav privatizētā objekta īpašnieks.

Mājas FNZG pārskatīšana, tajā skaitā, Likuma 85.panta pirmās daļas 3.punktā noteiktajā kārtībā nav ierosināta.

Cita kārtība dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai Likumā (speciālā tiesību normā) nav noteikta.

1. pieņemts Rīgas domes lēmums Nr.5411 "Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošā un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības

vārda nostiprinātā zemesgabala Caunes ielā 10 k-1, Rīgā (kadastra Nr.01000860206), nodošanu īpašumā nekustamā īpašuma Caunes ielā 10 k-1, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem" (turpmāk-RD lēmums Nr.5411).

Vienlaikus paskaidrojam par sekojošo.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemes komisijas (turpmāk-Zemes komisija) 18.02.1999. izziņu Nr.1085, uz zemes gabalu M.Ropažu ielā 5, Rīgā, 86.grupa, 209.grunts, īpašuma tiesības ir atzītas fiziskai personai (domājamās daļas).

Ar Zemes komisijas 16.03.2018. izziņu Nr.ZK-18-89-iz, par vēsturiskā gruntsgabala Mazā Ropažu ielā 5, Rīgā, 86.grupa, 209.grunts, 7/12 domājamo daļu, mantinieki ir saņēmuši īpašumā līdzvērtīgu zemi, saskaņā ar Zemes komisijas

1. lēmumu Nr.5/3 "Par zemes gabala Rīgā, Jaunciema 7.šķērslīnijā 9C (kadastra apzīmējums 0100 114 0155), kā līdzvērtīgās zemes nodošanu īpašumā".

Saskaņā ar Civillikuma (turpmāk-CL) 927.panta un 994.panta pirmā daļā tostarp noteikto, īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu; par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās.

Saskaņā ar CL 1074.pantu, nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu.

Zemesgabala 7/12 domājamās daļas nav reģistrētas zemesgrāmatā uz Atbildētāja

vārda.

Saskaņā ar Likuma 84.panta pirmā daļā tostarp noteikto, ja viendzīvokļa vai daudzdzīvokļu mājas privatizācija šā likuma 8.[1] pantā noteiktajā kārtībā ir uzsākta līdz 2014.gada 30.septembrim un šī māja pilnībā vai daļēji atrodas uz valsts vai pašvaldības īpašumā esošas zemes, attiecībā uz kuru vairs nepastāv privatizācijas ierobežojumi, kas bija spēkā viendzīvokļa vai daudzdzīvokļu mājas privatizācijas uzsākšanas brīdī, ar pašvaldības domes vai valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" lēmumu privatizācijai nododams valsts vai pašvaldības īpašumā esošais zemes gabals ievērojot šādu kārtību: zemes gabalu, uz kura pilnībā vai daļēji atrodas privatizācijai nodotā dzīvojamā māja, nodod īpašumā bez atlīdzības dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

Cita rīcība ar valsts vai pašvaldības īpašumā esošo zemes gabalu pēc privatizācijas ierobežojumu atcelšanas Likumā, t.i., speciālā tiesību normā, nav noteikta.

Pamatojoties uz Likuma 84.pantu, Atbildētājs veic tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopumu, kas jāveic, lai pēc Atbildētājai piekritīgās Zemesgabala 7/12 domājamās daļas ierakstīšanas zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda, pašvaldības īpašumā esošo Zemesgabala 7/12 domājamo daļu nodotu Mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem īpašumā bez atlīdzības.

Zemesgabals ir noteikts kā Mājas FNZG, t.i., nodots lietošanā Mājas dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis uzturēja prasību, pamatojoties uz tajā norādītajiem pamatiem un motīviem, lūdza to apmierināt.

Atbildētājas pārstāvis neatzina prasību, lūdza to noraidīt.

Trešās personas pārstāvis paskaidroja, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Motīvu daļa

Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālus, tiesa atzīst, ka prasība kā nepamatota ir noraidāma šādu apsvērumu dēļ.

Lietā nodibināts, ka prasītājai pieder 5/12 domājamās daļas, bet atbildētājai 7/12 domājamās daļas no nekustamā īpašuma Mazā Ropažu ielā, Rīga, kadastra Nr.01000860209, kas sastāv no zemes gabala 1006 m^2 platībā. Nekustamais īpašums ir ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000151231.

Prasītāja norāda, ka nevēlās palikt kopīpašumā ar atbildētāju, tāpēc lūdz tiesu dalīt nekustamo īpašumu atbilstoši Civillikuma 1075.pantam.

Tiesa atzīst, ka nekustamā īpašuma dalīšana atbilstoši prasītājas norādītajām tiesību normām nav pieļaujama.

Civillikuma 1074. un 1075.pants paredz kopīpašnieku tiesības prasīt kopīpašuma dalīšanu, ja kopīpašnieki nevar vienoties par dalīšanu, tad tiesa noteic kopīpašuma dalīšanas veidu.

Savukārt Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44.panta ceturtā daļa noteic, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai (kopīpašniekiem) piederošas ēkas (būves), var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam (visiem kopīpašniekiem proporcionāli viņu kopīpašuma daļām).

No minētā izriet, ka likumdevējs paredzējis īpašu regulējumu situācijai, ja uz pašvaldībai (valstij) piederošas zemes atrodas citām personām piederošas ēkas, kas reģistrētas zemesgrāmatā.

Lietā nav strīda par to, ka uz strīdus nekustamā īpašuma (zemesgabala) atrodas trešajām personām piederoša ēka – daudzdzīvokļu dzīvojamā māja Caunes ielā 10, k-1, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 086 0206 001, un būve saistīta ar zemes vienībām ar kadastra Nr.01000860206, Nr.01000860209 un Nr.01000860214.

Lietā esošs 2012.gada 23.oktobra Rīgas domes lēmums Nr.5411 apstiprina faktu, ka Rīgas dome nodeva īpašumā bez atlīdzības pašvaldības īpašumā esošo un zemesgrāmatā uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda nostiprināto zemesgabalu Caunes ielā 10 k-1, Rīgā (kadastra Nr.01000860206), 2995 m^2 platībā saskaņā ar zemes robežu plānu, kas 2012.gada 29.maijā reģistrēts Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (kadastra apzīmējums 01000860206), nekustamā īpašuma Caunes ielā 10 k-1, Rīgā, privatizēto objektu īpašniekiem atbilstoši kopīpašuma domājamai daļai.

No zemesgrāmatas ziņām, kas ir publiski pieejamas, izriet, ka dzīvojamā māja ir sadalīta atsevišķos dzīvokļu īpašumos, kuru īpašnieki ierakstīti kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās domājamās daļas īpašnieki.

Tiesai nav pamata apšaubīt, ka zemes gabals un uz tā esoša ēka, kas ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, faktiski ir saistīti. Šādas sasaistes mērķis ir nodrošināt attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieku tiesības un Civillikumā 968.pantā nostiprināto ēku un zemes vienotības principu.

Ievērojot to, ka pašvaldībai nostiprinātas īpašuma tiesības uz 7/12 domājamām daļām no nekustamā īpašuma (zemesgabala), nekustamais īpašums pieder kopīpašumā prasītājai kā juridiskai personai ar publisku personu. Līdz ar to trešajām personām piederoša ēka atrodas arī uz publiskai personai piederošas zemes, un kopīpašuma izbeigšanā ir piemērojamas Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma tiesību normas, nevis Civillikuma normas, jo atbilstoši Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 9.panta sestās daļas 2.punktam, Publiskas mantas atsavināšanas likuma 44.pants ir speciālā tiesību norma attiecībā pret Civillikuma 1075.pantu.

Lemjot jautājumu par tiesāšanās izdevumu atlīdzināšanu, tiesa ņem vērā šādus faktus. Ņemot vērā to, ka prasība ir noraidāma, prasītājas tiesāšanās izdevumi saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 44.pantu nav atlīdzināmi.

Atbildētāja nav iesniegusi dokumentus par saviem tiesāšanās izdevumiem.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz iepriekš izklāstīto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 8.panta pirmo daļu, 92.-97.pantu, 193., 194., 199.pantu, tiesa

nosprieda

Noraidīt AS "Zemju pārvalde" prasību pret Rīgas pašvaldību par kopīpašuma izbeigšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā Rīgā, Jēzusbaznīcas ielā 6.

Tiesnesis A.Vasiļevskis