ECLI:LV:RIRT:2022:1101.C33502421.13.S

Lietas Nr.C33502421
Lietas arhīva Nr.C-4051-22/27

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jūrmalā 2022.gada 31.oktobrī

Rīgas rajona tiesa
tiesnese Gunta Viļumsone
ar tiesas sēdes sekretāri Luīzi Bērziņu,
piedaloties prasītājas /pers. A/ un /pers. B/ pārstāvim /pers. C/, atbildētājam /pers. D/, atbildētāja /pers. D/ pārstāvei zvērinātai advokātei Guntai Putņai, trešajai personai /pers. E/ un /pers. F/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret /pers. D/ ar trešajām personām SIA "/Nosaukums A/", /pers. F/, /pers. G/ un /pers. E/, par nekustamā īpašuma lietošanas kārtības noteikšanu un tā reģistrāciju zemesgrāmatā.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas rajona tiesā ierosināta civillieta /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret /pers. D/ ar trešajām personām SIA "/Nosaukums A/", /pers. F/, /pers. G/ un /pers. E/ par nekustamā īpašuma /adrese A/, lietošanas kārtības noteikšanu, apstiprinot līgumu prasītāju iesniegtajā redakcijā un tā reģistrāciju zemesgrāmatā.

Prasības pamatojumam norādīti šādi apstākļi:

Prasītajām kopā ar atbildētāju un trešajām personām uz īpašuma tiesību pamata pieder nekustamais īpašums /adrese A/, ar kadastra Nr./numurs A/, reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs B/, ar platību 1545 m^2.

Nekustamā īpašuma īpašnieki ir kopīpašnieki. Lietošanas kārtības līgums ir saistīts ar īpašuma tiesībām un uztverams kā kopīpašnieku īpašuma tiesību aprobežojums, ko var nostiprināt zemesgrāmatā. Kopīpašnieku vienošanās rezultātā viens kopīpašnieks iegūst tiesības atsevišķi lietot attiecīgi nošķirtu kopīpašuma daļu (lietojuma tiesības), un citu kopīpašnieku pienākums ir netraucēt šo lietojumu, rēķināties ar to arī tad, ja viņu vietā vai blakus viņiem par kopīpašnieku kļūst cita persona.

Lietošanas kārtības rezultātā katrs no īpašniekiem lieto kādu kopīpašuma objekta daļu kā pilnīgi patstāvīgu lietu, katram no viņiem joprojām īpašuma tiesības ir vienīgi uz domājamo daļu kopīpašumā kā uz bezķermenisku lietu. Kā atzinis Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2007.gada 23.maija lēmumā lietā Nr.SJC-7/2007, vienošanās par kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu nenozīmē kopīpašuma reālu sadali.

2021.gada 18.janvārī atbildētājam, tika nosūtīta ierakstītā sūtījumā pretenzija par atbildētāja veiktajām prettiesiskajām darbībām, aizskarot nekustamā īpašuma kopīpašnieku intereses. Atbildētājs bez tiesiska pamata uz kopīpašuma teritorijas esošā zemesgabala daļas novietojis transportlīdzekli, uguns nedrošu pirti, kuru par neatbilstošu būvnormatīviem atzinusi arī Jūrmalas pilsētas būvvalde, atsevišķi norobežojis kopīpašniekiem zemes kopīpašuma koplietošanas teritorijas daļu, novietojot savu norakstīto treileri kopīpašuma teritorijā, nesaskaņojot to ar kopīpašniekiem. Atbildētāja rīcības rezultātā ir apdraudēta kopīpašumā esošās koka dzīvojamās ēkas uguns drošība. Atbildētāja treileris traucē prasītājiem un citiem kopīpašniekiem brīvi pārvietoties dzīvojamās mājas pagalmā, arī kāpjot zālāju daļā, kurā atbildētājs ir novietojis treileri, kaut gan kopīpašumā ir asfaltēta daļa, kas domāta transportlīdzekļu novietošanai. Nosakot ar tiesas lēmumu kopīpašuma lietošanas kārtību ir atjaunojams iepriekšējais kopīpašuma zemes stāvoklis, uzliekams pienākums atbildētājam novākt no kopīpašuma zemes gabala paštaisīto ugunsnedrošo pirti un treileri. Izlemjot prasītāju un citu zemes kopīpašnieku aizskārumus, tiesa var noteikt zemesgabala lietošanas kārtības noregulējumu.

Atbildētājs, nepaziņojot kopīpašniekiem un pārkāpjot personu datu aizsardzības regulējošos normatīvos aktus, Fizisko personu datu apstrādes likumu un Vispārīgās datu aizsardzības regulas prasības, pie mājas uzstādījis videonovērošanas kameru, ar kuru iegūtie attēli satur personas datus.

2021.gada 29.martā tika saņemta atbildētāja atbilde, ka atbildētājs ir tiesīgs novietot sev piederošo kustamo mantu kopīpašuma teritorijā pēc saviem ieskatiem, vēlmēm un tam piederošas domājamās daļas no īpašuma atļauj rīkoties tikai un vienīgi pēc saviem ieskatiem.

Atbildētājam bija piedāvāts viena mēneša laikā atjaunot iepriekšējo stāvokli un radīto kopīpašuma un to īpašnieku tiesību aizskārumu, bet viņš nenovērsa radīto kaitējumu kopīpašnieku interesēm, tādejādi notikušais tiesību aizskārums Civillikuma 1635.panta izpratnē ir risināms tiesas ceļā.

Atbildētājs, 2020.gadā piepērkot kopīpašuma domājamo daļu, ir ignorējis prasītāju likumiskās tiesības un vienojoties ar atsavinātāju, nelikumīgi izdalījis sev zemes vienības platības, ar privāto gribu nosakot to eksistenci, bez tiesiska pamata, jo visa zemes vienība kopīpašumā lietojama nedalīti.

Zemesgrāmatas ieraksti liecina, ka kopš 2004.gada 16.janvāra nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala 1545 m^2 platībā, pēc reālas atdalīšanas no zemes vienības ar kopēju platību 5697 m^2. Ar minēto atdalīšanu izbeidzās arī iepriekš esoša kopīpašuma pastāvēšana, sadalot zemes vienības platību 5697 m^2 uz trim atsevišķam zemes gabaliem, izveidojot vēl divus zemes īpašumus, kam attiecīgi tika piešķirti jaunie kadastra apzīmējumi /numurs C/un /numurs D/, un kuri eksistē, kā atsevišķi īpašuma objekti. Vienlaicīgi ar to savu darbību izbeidza arī 2003.gada 25.aprīļa kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un apsaimniekošanas līgums, kas darbojās līdz iepriekšējā kopīpašuma izbeigšanas brīdim 2004.gada 16.janvārim. Jaunizveidotajā īpašumā lietošanas kārtība starp zemesgabala īpašniekiem nav noteikta. Kopīpašumam, kas pastāv kopš 2004.gada 16.janvāra, ir citi īpašnieki.

Prasītāji, lai noregulētu un sakārtotu faktisko zemes gabala izmantošanu kopīpašniekiem, nolēma izstrādāt koplietošanas līgumu un piedāvāt visiem kopīpašniekiem vienoties par kopīpašuma vienlīdztiesīgu lietošanu, kartību ierakstot minētā līgumā. Minētais kopīpašuma līguma projekts tika piedāvāts apspriešanai visiem kopīpašniekiem, tā apspriede un redakcijas notikusi 2021.gada 22.aprīlī /adrese A/ sasauktajā kopīpašnieku sapulcē, kurā saskaņota kopīpašuma lietošanas kārtība, apstiprināts līgums par īpašuma lietošanas kārtību projektu, kur katram kopīpašniekam noteiktas tiesības lietot kopīpašuma esošās domājamās daļas. Kopīpašuma līgumu parakstījušas tikai prasītājas. Atbildētājs kopīpašnieku sapulcē paziņojis, ka to neparakstīs.

Trešās personas nav parakstījušas minēto līgumu. Jautājumā par kopīpašumā esošā zemes gabala iespējamo faktisko lietošanu un iespējamo izmantošanu visu kopīpašnieku vajadzībām vai to akceptētiem mērķiem un kārtībai, ir jāņem vērā sekojošus faktiskus apstākļus – zemes gabala kopējā platība ir 1545 m^2, no tās – platība zem dzīvojamas mājas ir 373,5 m^2, platība "?", ko izmanto tikai viens kopīpašnieks - atbildētājs 1-40 m^2, platība, kas norobežojama 2.koku aizsargjoslai - 8 m^2, platība, kura izmantojama piebraucamajam ceļam piemājas teritorijā - 50 m^2, līdz ar to platība, kuru visi kopīpašnieki var kopīgi faktiski izmantot un lietot, ir 1073,5 m^2, mājas fasādes sētas platība ir 496 m^2, pagalma un frontālās puses platība 577 m^2.

Kopīpašuma lietošanas kārtība zemesgabalam ar kadastra Nr. /numurs A/, /adrese A/, ir nosakāma atbilstoši 2021.gada 21.jūnija līgumam par kopīpašuma zemesgabala lietošanas kārtību.

Civillikuma 1.pantā nostiprinātais vispārējais taisnīguma princips prezumē personas tiesību un likumīgo interešu aizskāruma novēršanu.

Civillikuma 1068. panta pirmajā daļā ir norādīts, ka rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu, bet, ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Tā kā katra kopīpašnieka tiesība attiecas uz visu kopēju lietu, rīcībai ar šo lietu vai tās daļu nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana. Atbildētāja destruktīva, pārējo īpašnieku tiesību un likumīgo interešu ignorēšana, visatļautība un patvaļa vienpersoniski ikdienā lemjot par kopīpašuma zemes lietošanu veicināja prasītāju iebildumus. Prasītājas piedāvāja vienoties par kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu starp kopīpašniekiem, jo tāda nepastāv attiecībā uz minēto kopīpašumu. Lietošanas kārtība īpašumā ir jānosaka pēc iespējas saudzīgi, ciktāl tas ir iespējams visu kopīpašnieku interesēs. Lietošanas kārtību ir iespējams noteikt tādā variantā, lai visiem kopīpašniekiem ir vienlīdzīgas tiesības atbilstoši katra domājamai daļai no īpašuma. Viena kopīpašnieka principiāla vēlēšanās lietot kopīpašuma teritoriju tikai pēc saviem ieskatiem nav atbalstāma.

Prasības normatīvajam pamatojumam norādīts Civillikuma 1., 1231., 1323., 1635., 1067., 1068. pants.

Prasībā lūgts:

- noteikt kopīpašumā esošā zemesgabala lietošanas kārtību nekustamajam īpašumam /adrese A/, apstiprinot līgumu par kopīpašuma zemesgabala lietošanas kārtību prasītāju iesniegtajā redakcijā;

- noteikt reģistrēt Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs B/ līgumu par īpašuma lietošanas kārtību.

Līgumā par kopīpašuma zemesgabala lietošanas kārtību prasītāju iesniegtajā redakcijā norādīts, ka tas sastādīts 2021.gada 21.jūnijā, to parakstījušas /pers. A/ un /pers. B/ un tajā paredzēts, ka /pers. A/ no vienas puses, /pers. B/ no otras puses, /pers. F/ no trešās puses, /pers. D/ no ceturtās puses, AS "/Nosaukums B/", visi kopā saukti — kopīpašnieki un/vai puses, katrs atsevišķi saukts - īpašnieks un/vai puse, savstarpēji vienojoties, bez viltus maldības un spaidiem noslēdza šo līgumu par sekojošo:

1. Lietotie termini:

1.1. Pirkuma līgums - Nekustamā īpašuma domājamo daļu pirkuma līgums, kuru noslēdza īpašnieks.

1.2. Zemesgabals - Rīgas rajonā tiesas zemesgrāmatu nodaļa, Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/ ierakstītais nekustamais īpašums, kas atrodas pēc adreses /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1545 m^2, kas domājamas daļas pieder kopīpašniekiem, un uz kurā atrodas māja.

1.3. Māja - uz Zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar adresi: /adrese A/, kadastra nr./numurs E/, ierakstīta Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs F/.

1.4. Objekts - uz Pirkuma līguma pamata katra īpašnieka iegādājamās zemesgabala domājamās daļas.

1.5. Koplietošanas teritorija — Nekustamā īpašuma daļa, kas sastāv no zemes gabala, kuru var izmantot visi īpašnieki, tai skaitā, bet ne tikai - autostāvvieta, gājēju ceļi, ielas, infrastruktūra utml.

1.6. Kopīpašnieki - fiziskās personas, kuriem kopīgā īpašumā atrodas domājamās daļas no zemesgabala.

1.7. Pārvaldnieks - persona, kas nodarbojas ar Zemesgabala un mājas pārvaldīšanu un apkalpošanu, pamatojoties uz līgumu, kas noslēgts ar īpašniekiem.

1.8. Pārvaldīšanas un apkalpošanas pakalpojumi -Koplietošanas teritorijas uzkopšana, dārznieka pakalpojumi.

2. Zemesgabala domājamo daļu īpašnieki:

1. īpašniekam 1 - /pers. A/ pieder 149/1545 domājamās daļas no zemesgabala.
2. īpašniekam 2 - /pers. B/ pieder 88/1545 domājamās daļas no zemesgabala.
3. īpašniekam 3 - /pers. F/ pieder 181/1545 domājamās daļas no zemesgabala.
4. īpašniekam 4 - /pers. D/ pieder 485/1545 domājamās daļas no zemesgabala.
5. īpašniekam 5 — AS "/Nosaukums B/" pieder 642/1545 domājamās daļas no zemesgabala.

3. Zemesgabala lietošanas un apsaimniekošanas kārtībā.

3.1. Kopīpašnieki vienojas automašīnas novietošanai izmantot speciāli paredzētu vietu priekš daudzdzīvokļu mājām, pievienotajā plānā apzīmēts ar burtu „A".

3.2. Kopīpašnieki, bez saskaņošanas ar citiem kopīpašniekiem nedrīkst novietot nekādus transporta līdzekļus daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, pagalmā, lai neapgrūtinātu kopīpašnieku pārvietošanos īpašuma teritorijā, izņemot 3.1.punkta paredzētu vietu.

3.3. Kopīpašnieki vienojas, ka, jebkurš no kopīpašniekiem nav tiesīgs veikt kopīpašnieku īpašuma daļu norobežošanu, ja iepriekš šo norobežošanu nav saskaņojis ar visiem kopīpašniekiem, sedzot ar minēto procedūru saistītās izmaksas, saskaņojot nožogojuma uzstādīšanas izmaksas un nožogojuma veidu.

3.4. Kopīpašniekiem nav tiesības apbūvēt savā īpašumā un lietošanā esošās zemesgabala domājamas daļas.

3.5. Kopīpašnieki vienojas, ka visa plānā apzīmētā ar burtu "B" teritorija ir izmantojama vienīgi apzaļumošanai, tiks uzstādīti augi, iestādīta zāle un viss zemes gabals ap māju tiks labiekārtots.

3.6. Īpašumam tiek nodibināts iebraukšanas ceļa servitūts.

3.7. Kopīpašnieki vienojas, ka īpašniekiem piederošās zemesgabala domājamās daļas, nekad nebūs atsevišķi (reāli sadalītas) vai izdalītas atsevišķos īpašumos.

3.8. Kopējās teritorijas apsaimniekošanas izdevumi tiek dalīti atbilstoši katra kopīpašuma domājamo daļu apmēram. Lēmumus šajos jautājumos kopīpašnieki pieņem abpusēji vienojoties.

4. Kopīpašnieku atbildība.

4.1. Par savu saistību neizpildīšanu vai nepienācīgu izpildi, kā rezultātā kopīpašniekiem rodas materiāli zaudējumi, kā arī ja tādi zaudējumi rodas kopīpašnieka darbības vai bezdarbības rezultātā, vainīgais ir materiāli atbildīgs pret visiem kopīpašniekiem nodarītā zaudējuma apmērā.

4.2. Katrs kopīpašnieks neatbild par citu kopīpašnieku saistībām pret trešajām personām, tai skaitā sakarā ar nodokļu un pārējo obligāto maksājumu izdarīšanu.

4.3. Gadījumā, ja kopīpašnieks pārdod, maina, ieķīlā, iznomā, patapina, dāvina vai kā citādi atsavina savas zemesgabala daļas kopīpašumā pilnībā vai pa daļām citām personām, tad šiem zemesgabala domājamo daļu ieguvējiem ir saistoši šajā līgumā minētie noteikumi attiecībā uz apsaimniekošanu un lietošanas kārtību, un šādi turpmāk slēgti līgumi nekādi nedrīkst pasliktināt līdzšinējo zemesgabala kopīpašnieku statusu attiecībā uz nekustamo īpašumu - viņu tiesības un pienākumus. Puses vienojas, un katrs no viņiem garantē, ka, atsavinot, dāvinot, mainot vai kā savādāk nododot savas īpašuma tiesības uz savu daļu nekustamajā īpašumā (visu vai pa daļām), šī līguma noteikumus iekļaus atsavināšanas, maiņas, dāvinājuma vai citā līgumā kā saistošus jaunajam ieguvējam.

4.4. Īpašniekiem aizliegts:

4.4.1. Traucēt sabiedrisko mieru un kārtību, vai citādi ierobežot un pārkāpt pamatotas citu zemesgabala īpašnieku tiesības un intereses.

4.4.2. Izliet vai izmest jebkādas indīgas vielas vai atkritumus teritorijā, kanalizācijas un drenāžas sistēmā, ja tiem var būt kaitīga iedarbība uz notekūdeņiem tajos vai uz pašām kanalizācijas un drenāžas sistēmām un tās celtnēm, cauruļvadiem un ierīcēm, kas var apgrūtināt notekūdeņu notecēšanu šajās sistēmās.

4.5. Koplietošanas teritorijā ir aizliegta atkritumu vai jebkādu objektu izvietošana. Šim mērķim ir atļauts izmantot vienīgi tādas vietas un ierīces, kas paredzētas atkritumu vai objektu vai tiem līdzīgu priekšmetu savākšanai.

4.6. Bez visu kopīpašnieku piekrišanas, kopīpašuma zemesgabala sētas daļā nedrīkst izvietot īpašniekiem piederošas mantas patstāvīgai novietošanai, uzglabšanai vai atrašanai, izņemot personīgām vajadzībām (piemēram: sauļošanās inventārs), kas nav paredzēts diennakts lietošanai.

4.7. Kopīpašnieki kopīpašumā esošā zemesgabalā un uz tā atrodošas mājas drošības un apsardzības nolūkiem par kopīgiem līdzekļiem izveido nožogojumu no zemesgabala priekšējās uz sānu pusi 75 metru garumā, ar iebraukšanas vārtiem un gājēju vārtiņiem.

5. Pārējie noteikumi.

5.1. Kopīpašnieki šādu zemesgabala izmantošanas kārtību uzskata par pareizu, atbilstošu viņu gribai, un atzīst šādu izmantošanas kārtību par līdzvērtīgu, kā arī atsakās izvirzīt viens pret otru pretenzijas nesamērīgu zaudējumu dēļ. Šis līgums ir saistošs ne tikai kopīpašniekiem, bet arī to mantiniekiem un tiesību pārņēmējiem.

5.2. Vienlaicīgi ar šī līguma parakstīšanu kopīpašnieki pie notāra paraksta nostiprinājuma lūgumu par no šī līguma izrietošo tiesību (atzīmes veidā) nostiprināšanu zemesgrāmatu nodaļā.

5.3. Visus izdevumus par šī līguma 5.2.punktā minētā nostiprinājuma lūguma sastādīšanu un apliecināšanu pie zvērināta notāra, valsts un kancelejas nodevu nomaksu kopīpašnieki maksā vienādās daļās.

5.4. Visas nesaskaņas, domstarpības un strīdi, kas izceļas šī līguma sakarā, puses vienojas risināt sarunu ceļā. Ja vienošanas sarunu ceļā panākt neizdodas, strīds tiek izšķirts tiesā Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

5.5. Kopīpašnieki nav atbildīgi viens otram par līguma saistību nepildīšanu vai nepienācīgu pildīšanu, iestājoties tādiem nepārvaramas varas apstākļiem kā dabas stihijas: ugunsgrēks, plūdi, vētra u.c., karš, streiks, masu nekārtības un cita trešo personu rīcība, kurus Puses nevarēja paredzēt un ar saprātīgiem līdzekļiem novērst.

5.6. Jebkuras valsts varas iestādes un institūcijas, starptautiskas institūcijas saistošie rīkojumi, tiesu nolēmumi, darba strīdi vai blokādes, kas kavē kopīpašnieki saistību izpildi, tiek pielīdzinātas nepārvaramas varas apstākļiem.

5.7. Šis līgums stājas spēkā ar kopīpašnieku parakstīšanas brīdi un ir noslēgts uz nenoteiktu laiku.

5.8. Šo līgumu kopīpašnieki var izbeigt savstarpēji vienojoties.

5.9. Visi kopīpašnieku paziņojumi un cita korespondence, kas adresētas otram kopīpašniekam, nosūtāmas ar ierakstītam vēstulēm uz īpašnieku noradītas adreses. Par adreses izmaiņām, kopīpašnieki vienojas, rakstiski informēt viens otru 10 (desmit) dienu laikā.

5.10. Šī līguma punktu nosaukumi kalpo tikai tam, lai atvieglotu šī līguma izskatīšanu un teksta uztveršanu un nav piemērojami šī līguma normu iztulkošanai. Vārdi, kas šī līguma tekstā ietverti vienskaitlī, ja to nosaka šī līguma saturs, var nozīmēt arī daudzskaitli, un otrādi.

5.11. Kopīpašnieki vienojas nekavējoties sagatavot jebkurus citus dokumentus un veikt jebkuras citas darbības, kas var būt nepieciešamas šī līguma pienācīgai izpildei un tādu tiesisku vai faktisku šķēršļu novēršanai, kuru pastāvēšanu kopīpašnieki nav paredzējušas šajā līgumā.

5.12. Ja kāds šī līguma noteikums zaudē savu spēku vai kļūst nederīgs, pārējie šī līguma noteikumi saglabā savu spēku.

5.13. Ja Latvijas Republikas tiesību aktos tiek veiktas izmaiņas, kuru rezultātā kāds no šī līguma noteikumiem zaudē spēku vai to izpilde kļūst apstrīdama, kopīpašnieki, sastādot atsevišķu rakstveida vienošanos aizstāj šo noteikumu ar spēkā esošu un neapstrīdamu noteikumu, kas atbilst šī Līguma saturam un tā izpildes mērķim.

5.14. Šī līguma parakstīšanas brīdī savu spēku zaudē visas iepriekšējās kopīpašnieku pārrunas un sarakste attiecībā uz šo līgumu.

5.15. Visos gadījumos, kas nav atrunāti šajā līgumā, kopīpašnieki rīkojas saskaņā ar Latvijas Republikas spēkā esošo normatīvo aktu noteikumiem.

5.16. Visi šī līguma grozījumi un papildinājumi tiek noformēti rakstveidā un kopīpašnieki to paraksta. Visi šī līguma grozījumi, papildinājumi un pielikumi ir šī līguma neatņemama sastāvdaļa.

5.17. Kopīpašnieki apliecina, ka apzinās šī līguma saturu, nozīmi un sekas, Latvijas Republikas Civillikuma normas izskaidrotas un zināmas; šis līgums ir korekts un abpusēji izdevīgs, ievērojot abu kopīpašnieku vēlmes un intereses; kopīpašniekiem šī līguma teksts un tajā ietvertie formulējumi, izteicieni, termiņi ir saprotami; šīs līgums ir sastādīts precīzi, pamatojoties uz kopīpašnieku sniegto informāciju un dokumentiem, par kuru atbilstību patiesībai ir atbildīga attiecīgs kopīpašnieks.

5.18. Kopīpašnieki apņemas neizpaust trešajām personām informāciju, kas izriet no šī līguma, izņemot līgumā un likumos noteiktajos gadījumus.

5.19. Šis līgums sastādīts un parakstīts 6 (sešos) eksemplāros, uz 5 (piecām) lapusēm, no kuriem pieci eksemplāri paliek pie kopīpašniekiem, un viens eksemplārs tiek paredzēts iesniegšanai Rīgas rajona tiesā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā. Visiem šī līguma eksemplāriem ir vienāds juridisks spēks.

[2] Atbildētāja/pers. D/ rakstveida paskaidrojumos un papildu paskaidrojumos norādīts, ka prasība ir nepamatota. Paskaidrojumos minēti šādi apstākļi:

2020.gadā zeme /adrese A/, piederējusi trijiem īpašniekiem - AS "/Nosaukums B/", /pers. H/ un atbildētājam (zeme zem garāžas, kas nopirkta publiskā izsolē 2011.gadā). 2020.gadā AS "/Nosaukums B/" sāka tirgot dzīvokļu īpašniekiem zemes domājamās daļas atbilstoši dzīvokļu kvadratūrai. Atbildētājs iegādājās zemi atbilstoši viņam piederošiem diviem dzīvokļiem 89 m^2 un 156 m^2 (2020.gada 10.jūlija pirkuma līgums).

Vietā, kur atrodas treileris, kopš 2003.gada ir stāvējuši citi atbildētājam piederoši transporta līdzekļi un nekad neviens kaimiņš par to nav sūdzējies. Kaimiņi, kas dzīvo /adrese A/, dzīvokļos ar logiem uz /iela/ ir priecīgi, ka treileris aizsedz skatu uz mājas iekšpagalmu. Treilerim ir valsts reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, un tas tiek lietots.

No 2021.gada 22.aprīļa kopīpašnieku sapulces protokola redzams, ka sapulcē nepiedalās visi zemes kopīpašnieki. Kopīpašniecei /pers. F/ ir iebildumi par līguma nosacījumiem, prasītājām nav iebildumu un viņas piekrīt līguma noslēgšanai. 2021.gada 21.jūnija līguma projekts lietā nav tas dokuments, kas tika nodots apspriešanai 2021.gada 22.aprīļa kopsapulcē. Kā rakstīts 2021.gada 22.aprīļa protokolā /pers. F/ bija lūgums koriģēt 6.un

7.punktu. 2021.gada 21.jūnija līguma projektā vispār nav šādu punktu un ja tie arī būtu, tad būtu pēc sadaļas "Pārējie noteikumi". Līgumu tekstā pēc punkta, kurā norāda, cik eksemplāros ir sastādīts un parakstīts līgums parasti nav citu punktu, par pastaigām un ainavu arhitekta darbu.

Prasības pieteikumā prasītājas maldina, norādot ka minētais kopīpašuma līguma projekts ticis piedāvāts apspriešanai visiem kopīpašniekiem, un tā apspriede un redakcija notikusi 2021.gada 22.aprīlī sasauktajā kopīpašnieku sapulcē. Tajā kopīpašnieki ir saskaņojuši kopīpašuma lietošanas kārtību un apstiprinājuši līgumu par īpašuma lietošanas kārtības projektu.

Zemesgabalam /adrese A/, ir 6 kopīpašnieki:

/pers. A/ - 149/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu ar adresi /adrese B/, kā arī vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 26.2);

/pers. B/ - 88/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu ar adresi /adrese C/, kā arī vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 28.2);

/pers. F/ - 181/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu ar adresi /adrese D/, kā arī vienlaicīgi ar to atsavināma (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 25.2);

/pers. E/ - 76/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu ar adresi /adrese E/, kā arī vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 30.2);

/pers. I/ - 140/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu ar adresi /adrese E/, kā arī vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 31.2)

/pers. D/ - 89/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu ar adresi /adrese F/, kā arī vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 23.2) un 156/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu ar adresi /adrese G/, kā arī vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 24.2);

SIA "/Nosaukums A/" īpašumā ir 74/1545 domājamās daļas.

Atbildētājam/pers. D/ ir īpašuma tiesības uz zemi /adrese A/, pamatojoties uz citiem darījumiem: 61/1545 domājamās daļas 2011.gada 12.februārī Rīgas Apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmums civillietā, izsolē ieguvis /pers. J/ īpašumu garāžu, kas atrodas uz zemes gabala daļas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 22.1) un 179/1545 domājamās daļas pamatojoties uz 2020.gada 14.oktobra pirkuma līgumu ar /pers. H/ (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 27.2). Kopā /pers. D/ ir 485/1545 domājamās daļas.

Nosakot lietošanas kārtību ir jāņem vērā, ka prasītājas un trešās personas ir dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Atbildētājam/pers. D/ pieder divi dzīvokļi.

AS "/Nosaukums B/", kuras tiesību pārņēmējs ir SIA "/Nosaukums A/", piedāvājot dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā domājamās daļas no zemes gabala, norādīja, ka dzīvojamajai mājai ir funkcionāli nepieciešama (piesaistīta) zemes gabala daļa 1305 m^2 platībā.

2003.gada 25.aprīļa līgumā kopīpašnieki /pers. K/, /pers. H/ un /pers. J/ vienojās par nekustamā īpašuma ar kopējo platību 5697 m^2 lietošanas kārtību, nosakot, ka /pers. K/ lietošanā paliek zemes gabals 1305 m^2 platībā, kas līgumam pievienotajā skicē ir apzīmēts ar burtu "A", /pers. H/ - 4331 m^2 platībā, kas līgumam pievienotajā skicē ir apzīmēts ar burtu "B" un /pers. J/ - 61m^2 platībā, kas līgumam pievienotajā skicē ir apzīmēts ar burtu "C". Minētais līgums tika reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/II daļas 2.iedaļā, ieraksta Nr. 4.1.

A S /Nosaukums C/ (AS "/Nosaukums B/" iepriekšējais nosaukums) no /pers. K/ 2005.gada 15.decembrī Maiņas līguma rezultātā ieguva 1305/1545 domājamās daļas no zemes gabala. Zemesgrāmatas ierakstos ir skaidri norādīts, ka dzīvokļu īpašniekiem, pērkot zemes gabala domājamo daļu, attiecīgā zemes gabala domājamā daļa ir funkcionāli saistīta ar dzīvokļa īpašumu.

2003.gada 25.aprīļa līgumā līdzēji 2.11. punktā noteica, ka kopīpašuma dalībnieki vienojas, ka, sadalot kopīpašumu atsevišķos īpašumos, katra līdzīpašnieka īpašuma tiesību daļa un īpašuma izvietojumi ir tādi, kā tas noteikts šī līguma 1.sadaļā.

Tātad kopīpašnieki vienojās ne tikai par lietošanā esošo platību, bet arī par attiecīgās platības atrašanās vietu zemes gabalā.

2020.gada 10.jūlija pirkuma līgumā starp /pers. D/ un AS "/Nosaukums B/" norādīts, ka pārdevējam - AS "/Nosaukums B/" pieder 1305/1545 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atbilst zemes gabalam 1305 m^2 platībā un ir apzīmēts ar "A" līguma pielikumā esošajā skicē. Norādīta tā zemes gabala daļa, kas funkcionāli saistīta ar dzīvojamo māju.

Tā kā pārējie dzīvokļu īpašnieki zemes gabala domājamās daļas pirkuši no AS "/Nosaukums B/" vai SIA "/Nosaukums A/", tad arī viņu līgumos ir norādīta tā zemes gabala platība, kuras daļu viņi pērk un arī zemes gabala daļas atrašanās vieta.

Dzīvokļu īpašniekiem, lemjot par zemes gabala /adrese A/, lietošanas kārtību ir tiesības noteikt lietošanas kārtību zemes gabala daļai 1305 m^2 platībā, kas ir iezīmēta pirkumu līgumu pielikumos un kas ir funkcionāli nepieciešama dzīvojamai mājai.

[3] Prasītāju/pers. A/ un /pers. B/ atsauksmē par atbildētāja rakstveida paskaidrojumiem norādīti šādi apstākļi:

Zemesgabalam /adrese A/, ir pieci kopīpašnieki. Nav dokumenta, kas noteic, ka atbildētajam piederošā domājamā daļa no zemesgabala atrodas tieši tur, kur novietots viņa treileris un pirts. Tikai tiesa noteiks, vai, nosakot kopīpašuma lietošanu, ir jāņem vērā tikai viena kopīpašnieka domājamās daļas lielums un tā griba jeb visu kopīpašnieku daļu lielums kopīpašumā, lietošanā nododamo daļu platība, kopējās lietas raksturs un izmantošanas mērķis un citi apstākļi.

Dalīta lietošana zemesgabalam nav iespējama, jo zemesgabalu, kas pieguļ minētajai dzīvojamai mājai, lieto visi dzīvokļu īpašumu īpašnieki, no kuriem ne visi ir zemes īpašnieki.

Atbildētājs ir patvaļīgi nodalījis sev zemesgabalā vietu, it kā atbilstoši savā īpašumā esošajām domājamām daļām, taču šajās daļās iekļaujas arī zeme zem dzīvojamās mājas. Atbildētāja treileris traucē zemes īpašniekiem un dzīvokļu īpašniekiem pilnībā izmantot kopīpašumā esošo teritoriju. Prasītājas griežas tiesā, lai estētiski sakoptu un sakārtotu zemesgabalu, uz kura atrodas dzīvojamā māja, nevis pārvērst šo zemesgabalu par autostāvvietu treileriem un pašbūvētām pirtīm, kas rada ugunsnedrošu situāciju visiem mājas iedzīvotājiem. Kopīpašuma lietošanas kārtību ir apsprieduši visi zemesgabala īpašnieki. Vienīgie iebildumi saņemti no atbildētāja.

Senāts spriedumā SKC-174 norādījis, ka saskaņā ar Civillikuma 1068.pantu rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu un neviens kopīpašnieks bez visu pārējo kopīpašnieku piekrišanas nedrīkst nedz apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, nedz atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, nedz arī kaut kā to pārgrozīt.

Nosakot zemesgabala kā kopīpašuma lietošanas kārtību tiesas ceļā, izzudīs strīds starp kopīpašniekiem un nostiprinot šīs tiesības zemesgrāmatā, būs priekšstats par zemes lietošanas nosacījumiem.

Apmierinot pretprasību par zemes lietošanas kārtības noteikšanu, tiesa atzinusi, ka apmierināma arī pretprasība daļā par noteiktās īpašuma lietošanas kārtības kā ar īpašumu saistītas tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā. Šāds tiesas lēmums pamatots ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 2.novembra lēmumā lietā Nr. SKC - 781/2011, noteikto, ka īstenojot savas pilnīgas varas tiesības pār lietu un ierakstot lietošanas kārtību zemesgrāmatā, kopīpašnieki nodrošina publisku pieejamību un publisku ticamību šim zemesgrāmatas ierakstam trešo personu interesēs, kurām šis ieraksts ir saistošs un ar to var rēķināties, izšķiroties par konkrētā nekustamā īpašuma iegādi.

[4] Trešās personas /pers. F/ paskaidrojumā norādīts, ka viņai pieder daļa no kopīpašuma /adrese A/, ar kadastra Nr./numurs A/, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs B/, 181/1545 zemes vienības no domājamās daļas. /pers. F/ nepiekrīt /pers. A/ un /pers. B/ piedāvātajam līgumam par īpašuma lietošanas kārtību, ir atteikusies parakstīt šo līgumu, nepiekrīt prasībai šo līgumu reģistrēt zemesgrāmatā. /pers. F/ nav pretenziju pret kaimiņu /pers. D/ un nav iebildumu, ka uz koplietošanas zemes atrodas viņa treileris un pagalmā atrodas viņa pārvietojamā pirts, kura netiek izmantota kā pirts.

[5] Tiesas sēdē prasītājas /pers. A/ un /pers. B/ pārstāvis /pers. C/ saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu atteicās no prasības daļā par servitūta noteikšanu – kas norādīts Līguma par kopīpašuma zemes lietošanas kārtību 3.6 punktā. Prasītāju pārstāvis prasību pārējā daļā uzturēja, lūdza to apmierināt un paskaidroja, ka prasītājas kā zemes kopīpašnieces iebilst pret viena kopīpašnieka /pers. D/ rīcību, ka viņš uz kopīpašuma zemes bez pārējo kopīpašnieku saskaņojuma ir izvietojis treileri un pirti, kas ir uguns nedroši, turklāt atbildētājs ignorē kopīpašnieku iebildumus. Zemes koplietošanas līguma projekts ir izsūtīts visiem kopīpašniekiem pa pastu.

[6] Tiesas sēdē atbildētāja /pers. D/ pārstāve zvērināta advokāte Gunta Putņa prasību neatzina, lūdza to noraidīt un paskaidroja, ka prasība nav celta pret visiem kopīpašniekiem, nevar šādu prasību celt divas no kopīpašniecēm pret vienu kopīpašnieku. Tiesā ir iesniegta cita līguma redakcija. Nevar lemt par zemes gabalu 1545 m^2 , bet tikai par 1305 m^2 , turklāt nav definēts, kas ir mājas pagalms. Kopīpašumā nevar veikt kopīpašuma daļas nožogošanu uz šīs zemes, Jūrmalas apbūves noteikumi to nepieļauj. Prasītājas vēlas uzspiest savas prasības, par lietošanas kārtību ir jālemj visiem kopīpašniekiem kopīgi, tiesā iesniegtais līgums nav apspriests.

[7] Tiesas sēdē trešā persona /pers. E/ norādīja, ka prasība nav apmierināma un paskaidroja, ka prasītāju iesniegtajam līgumam nepiekrīt, aprīlī seši no deviņiem kopīpašniekiem nobalsojuši par viņu kā mājas vecāko un viņš piedāvājis visiem sadarboties, pašiem ir jāvienojas, var izmantot vairākuma balsošanu, bet prasītājas to ignorē, nekomunicē.

[8] Tiesas sēdē trešā persona /pers. F/ norādīja, ka prasība nav apmierināma un paskaidroja, ka piekrīt atbildētāja pārstāves viedoklim. Zemes gabalā ir siltumtrase, kur neko nevar stādīt.

[9] Trešās personas SIA "/Nosaukums A/"pārstāvis /pers. L/ un trešā persona /pers. G/ lūguši izskatīt lietu bez to klātbūtnes tiesas sēdē.

Trešā /pers. I/ uzaicināta uz tiesas sēdi likumā noteiktajā kārtībā, taču tiesā neieradās, nav lūgusi lietas izskatīšanu atlikt. Līdz ar to atzīts par iespējamu izskatīt lietu bez trešo personu SIA "/Nosaukums A/", /pers. G/ un /pers. I/ klātbūtnes tiesas sēdē.

Motīvu daļa

[10] Uzklausījusi lietas dalībnieku paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi un novērtējusi prasības pieteikumā norādītos apstākļus, rakstveida paskaidrojumus un prasītāju atsauksmi, rakstveida pierādījumus un lietas materiālus, tiesa atzīst, ka tiesvedība prasības daļā, kurā prasītājas no tās atteikušās, ir izbeidzama, pārējā daļā prasība atzīstama par nepamatotu un ir noraidāma.

Tiesas sēdē prasītājas /pers. A/ un /pers. B/ pārstāvis /pers. C/ saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu ir atteicies no prasības daļā par servitūta noteikšanu, kas norādīts Līguma par kopīpašuma zemes lietošanas kārtību 3.6 punktā.

Prasītāju pārstāvim ir izskaidrotas, zināmas un saprotamas Civilprocesa likuma 223.panta 4.punkta, 225.pantu normas un tiesiskās sekas, ka atkārtota griešanās tiesā strīdā par šo pašu priekšmetu un uz tā paša pamata nav pieļaujama.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu, procesa dalībniekam ir tiesības atteikties no prasības. Atbildētāji un trešās personas pret tiesvedības izbeigšanu šajā prasības daļā iebildumus nav cēluši. Līdz ar to prasītāju atteikšanās no prasības daļā par par servitūta noteikšanu – kas norādīts Līguma par kopīpašuma zemes lietošanas kārtību 3.6 punktā, ir atzīstama par pamatotu un tiesvedība šajā prasības daļā ir izbeidzama.

[11] Nav strīda, ka un no Rīgas rajona tiesas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/ datiem izriet, ka zemesgabalam /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, ir vairāki kopīpašnieki:

/pers. I/ pieder 140/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu /adrese H/, un vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 31.2);

SIA "/Nosaukums A/" pieder zemes 274/1545 domājamās daļas;

/pers. A/ pieder 149/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu /adrese B/, un vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 26.2);

/pers. B/ pieder 88/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu /adrese C/, un vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 28.2);

/pers. F/ pieder 181/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu /adrese D/, un vienlaicīgi ar to atsavināma (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 25.2);

/pers. E/ pieder 76/515 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu /adrese E/, un vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 30.2);

/pers. D/ pieder 89/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu /adrese F/, un vienlaicīgi ar to atsavināmas (ILdaļas 1.iedaļas ieraksts 23.2) un 306/1545 domājamās daļas, kas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu /adrese G/, un vienlaicīgi ar to atsavināmas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 24.2), kā arī 61/1545 domājamās daļas, pamatojoties uz 2011.gada 12.februāra Rīgas Apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas lēmumu civillietā, izsolē ieguvis /pers. J/ īpašumu garāžu, kas atrodas uz zemes gabala daļas (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 22.1) un 179/1545 domājamās daļas pamatojoties uz 2020.gada 14.oktobra pirkuma līgumu ar /pers. H/ (II.daļas 1.iedaļas ieraksts 27.2), - kopā 485/1545 domājamās daļas.

Tātad /pers. D/ pieder divi dzīvokļi ar tiem piekrītošām zemes domājamām daļām un vēl papildus zemes domājamās daļas.

Savukārt /pers. G/ pieder dzīvoklis /adrese I/, kadastra numurs /numurs G/, un nepieder zeme. /pers. M/ pieder dzīvoklis /adrese J/, kadastra numurs /numurs H/, un nepieder zeme.

Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs F/, kadastra numurs /numurs E/, datiem, /adrese A/, ir atvērti nodalījumi deviņiem dzīvokļiem.

No Valsts zemes dienesta kadastra reģistra datiem izriet, ka strīdus zemes gabalam /adrese A/, ar zemes vienību kopējo platību 1545 m^2 un kadastra apzīmējumu /numurs A/ir noteikts īpašuma tips zemes un būvju īpašums ar lietošanas mērķi - vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve.

No minētā redzams, ka zemes īpašniekiem pieder dažāds domājamo daļu apmērs un atšķirīgs dzīvokļu skaits dzīvojamā mājā, kurai piesaistīts zemes gabals, diviem dzīvokļa īpašniekiem nepieder attiecīgā zemes gabala daļas.

Nav strīda par zemes domājamo daļu pirkuma apstākļiem, ka AS "/Nosaukums B/" pārdevusi dzīvokļu īpašniekiem zemes domājamās daļas atbilstoši dzīvokļu platībai.

[12] Prasītājas, kā divu dzīvokļu un zemes domājamo daļu īpašnieces piedāvājušas pārējiem īpašniekiem viņu izstrādāto zemes koplietošanas līgumu apspriešanai 2021.gada 22.aprīlī /adrese A/ sasauktajā kopīpašnieku sapulcē, taču kopīpašuma līgumu parakstījušas tikai prasītājas, atbildētājs norādījis, ka to neparakstīs, arī pārējie īpašnieki minēto līgumu nav parakstījuši.

Prasību par kopīpašumā esošas zemes lietošanas kārtības noteikšanu ir cēlušas divas pie dzīvokļiem piekrītošo zemes daļu īpašnieces pret trešo pie dzīvokļiem piekrītošo zemes daļu īpašnieku, kuram pieder vēl papildus zemes kopīpašuma daļas, savukārt pret pārējiem dzīvokļu īpašniekiem, pie kuru dzīvokļiem zemesgrāmatā ierakstītas tiem piekrītošas zemes domājamās daļas – prasība nav celta kā pret atbildētājiem, pieci dzīvokļu īpašnieki pieaicināti trešās personas, kam ir atšķirīgs procesuālais regulējums.

Prasības pamatojumam norādīts Civillikuma 1067.pants, kas paredz, ka īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība.

Civilprocesa likuma 1068.panta pirmā daļa noteic, ka rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu, bet, ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti.

Konkrētajā gadījumā zemes grāmatas ieraksti apliecina, ka zemes vienības ir funkcionāli saistītas ar attiecīgajiem dzīvokļiem un atsavināmas tikai kopā ar tiem, tātad tām ir nosacīta dalījuma saturs.

Šajā gadījumā pie daudzdzīvokļu mājas piederīgo dzīvokļu īpašumiem piekrītošo zemes domājamo daļu lietošanas kārtība ir vērtējama saskaņā ar Dzīvokļu likuma nosacījumiem un attiecināma uz dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci.

Ar Senāta 2021.gada 21.decembra spriedumu lietā Nr.C30364220 Nr. SKC-949/2021 atzīts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīstama par īpaša veida tiesību subjektu, kas pastāv ar mērķi īstenot dzīvokļu īpašnieku kopīgās intereses, tas nosaka arī dzīvokļu īpašnieku kopības atbildības ietvaru.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo daļu, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmo un trešo daļu, dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu; dzīvokļu īpašnieku kopība, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu, izņemot šā panta otrajā daļā minētos jautājumus.

Tādējādi prasība, kas celta pret tikai vienu no daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem, kuram pieder pie viņam piederošiem dzīvokļiem piekrītošās zemes domājamas daļas un papildus zemes platības domājamās daļas, ir noraidāma, jo netiek nodrošināts visu dzīvokļu īpašnieku procesuālo tiesību un pienākumu līdzsvars.

Prasībā norādīts, ka zemes gabala kopējā platība ir 1545 m^2, no tās – platība zem dzīvojamas mājas ir 373,5 m^2, platība "?", ko izmanto atbildētājs 40 m^2, aizsargjoslas platība 8 m^2, platība piebraucamajam ceļam 50 m^2, līdz ar to prasītājas uzskata, ka platība, kuru visi kopīpašnieki var kopīgi lietot, ir 1073,5 m^2, mājas fasādes sētas platība ir 496 m^2, pagalma un frontālās puses platība 577 m^2. Prasības pamatojumam pievienota zemes plāna skice, kas nav konkretizēta atbilstoši zemes gabala koplietošanas līguma projekta nosacījumiem, lietā iesniegti valsts Zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas plāni no 2003.gada 2.jūlija un 2003.gada 15.jūnija un zemes plāns no 2003.gada 23.aprīļa, kas nav uzskatāmi par aktualizētiem uz šo brīdi, tie neraksturo pašreizējo situāciju un prasības pamatojumu, kas uz lietas izskatīšanas laiku tiek uzturēta 2021.gada 30 augusta redakcijā. Prasītājas nav lietā atspēkojušas atbildētāja un trešo personu iebildumus, ka prasībā apstiprināšanai lūgtais līguma teksts ir ticis mainīts, savukārt tas lietā nav iesniegts un nav pienācīgi apspriests. Līdz ar to nevar uzskatīt, ka visi nekustamā īpašuma īpašnieki kā daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu kopības dalībnieki ir pienācīgi informēti par prasībā apstiprināšanai iesniegtā zemes lietošanas kārtības līguma noteikumiem.

No zemes gabala kopīpašnieku sapulces 2021.gada 22.aprīļa protokola izriet, ka četri daudzdzīvokļu mājas /adrese A/, zemes gabala kopīpašnieki un viena domājamās daļas nomniece ir piedalījušies sapulcē, lai vienotos par zemes izmantošanas lietošanas kārtības līguma noslēgšanu, taču prasītāju iesniegto līguma projektu dzīvokļu īpašnieku vairākums nav parakstījuši.

Senāts jautājumā par dzīvokļu īpašnieku kopību kā tiesību subjektu ir atzinis, ka mājas pārvaldīšanas jautājumos atsevišķs dzīvokļa īpašnieks nav patstāvīgs tiesību subjekts, bet iekļaujas tiesību subjektā – dzīvokļu īpašnieku kopumā. Tieši tas, un nevis katrs atsevišķs dzīvokļa īpašnieks, uzstājas arī ar mājas pārvaldīšanu saistītajās tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām.(sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011.gada 16.jūnija sprieduma lietā Nr. SKA-23/2011 (A42575707) 11.punktu; sk. arī Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 16.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-220/2017 (C30809612) 7.2.punktu; sk. sal. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013.gada 2.decembra sprieduma lietā Nr. SKA-706/2013 (A43010712) 18.punktu).

No atbildētāja paskaidrojumiem un Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs B/II daļas 2.iedaļas ieraksta Nr. 4.1. izriet, ka 2003.gada 25.aprīļa līgumā kopīpašnieki /pers. K/, /pers. H/ un /pers. J/ bija vienojušies par nekustamā īpašuma ar kopējo platību 5697 m^2 lietošanas kārtību, nosakot, ka /pers. K/ lietošanā paliek zemes gabals 1305 m^2 platībā, kas līgumam pievienotajā skicē ir apzīmēts ar burtu "A", /pers. H/ - 4331 m^2 platībā, kas līgumam pievienotajā skicē ir apzīmēts ar burtu "B" un /pers. J/ - 61m^2 platībā, kas līgumam pievienotajā skicē ir apzīmēts ar burtu "C". 2003.gada 25.aprīļa līgumā 2.11.punktā kopīpašuma dalībnieki vienojušies, ka, sadalot kopīpašumu atsevišķos īpašumos, katra līdzīpašnieka īpašuma tiesību daļa un īpašuma izvietojumi ir tādi, kā tas noteikts šī līguma 1.sadaļā.

Nav strīda, ka AS /Nosaukums /, iepriekš AS "/Nosaukums B/", no /pers. K/ ar 2005.gada 15.decembrī Maiņas līgumu ieguvis zemes gabala 1305/1545 domājamās daļas. Zemesgrāmatā norādīts, ka dzīvokļu īpašniekiem attiecīgās zemes gabala domājamās daļas ir funkcionāli saistīta ar dzīvokļa īpašumu.

Ar 2020.gada 10.jūlija pirkuma līgumu starp /pers. D/ un AS "/Nosaukums B/" pielīgts, ka AS "/Nosaukums B/" pieder 1305/1545 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atbilst zemes gabalam 1305 m^2 platībā un ir apzīmēts ar "A" līguma pielikumā esošajā skicē.

Dzīvokļu īpašnieki, kas lietā norādīti kā trešās personas, zemes gabala domājamās daļas pirkuši no AS "/Nosaukums B/", vēlāk no SIA "/Nosaukums A/".

Lietā iesniegts 2022.gada 16.septembra zemes gabala /adrese A/, plāns, kurā iezīmēta zemes gabala daļa 1305 m^2, par kuru atbildētājs norādījis, ka tā ir funkcionāli nepieciešama dzīvojamai mājai un par tās lietošanas kārtību var lemt dzīvokļu un attiecīgo zemes domājamo daļu īpašnieki. Prasītājas nav atspēkojušas minētos apstākļus un trešās personas pret to iebildumus nav cēlušas.

Savukārt no Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/, kadastra numurs /numurs A/, II. daļas 2.iedaļas 9.1 ieraksta izriet, ka

zemes gabala daļa 179 m^2 platībā atbilst 179/1545 domājamām daļām, uz 2020.gada 14.oktobra pirkuma līguma pamata un tam pievienotajā skicē apzīmēta ar burtu B1, tādējādi minētās zemes gabala daļas lietošana ir nostiprināta zemesgrāmatā.

Līdz ar to /pers. A/ un /pers. B/ prasība pret /pers. D/ ar trešajām personām SIA "/Nosaukums A/", /pers. F/, /pers. G/ un /pers. E/ par nekustamā īpašuma /adrese A/, lietošanas kārtības noteikšanu, apstiprinot līgumu prasītāju iesniegtajā redakcijā un nosakot to reģistrēt zemesgrāmatā – uzturētajā daļā atzīstama par nepamatotu un ir noraidāma.

[13] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta trešās daļas nosacījumiem ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam, ja prasība noraidīta.

Atbilstoši iesniegtajam rēķinam atbildētājam ir radušies izdevumi par zvērinātas advocates Guntas Putņas sniegto juridisko palīdzību lietā 500 EUR apmērā, kas piedzenami no prasītājām par labu atbildētājam vienādās daļās 250 EUR apmērā no katras.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu no /pers. A/ un /pers. B/ valsts labā piespriežami faktiskie ar lietas izskatīšanu saistītie procesuālie izdevumi 92,04 *euro* vienādās daļās, proti, no /pers. A/ – 46,02 *euro* un no /pers. B/ – 46,02 *euro*.

[14] Ievērojot Civilprocesa likuma 204.[1]panta pirmās daļas nosacījumus, spriedums labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā no tā likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8.panta pirmo daļu, 96.-97., 189.-193.pantu, 223.panta 4.punktu, 204.[1]pantu, tiesa

nosprieda

/pers. A/ un /pers. B/ prasības daļā pret /pers. D/ ar trešajām personām SIA "/Nosaukums A/", /pers. F/, /pers. G/ un /pers. E/ par servitūta noteikšanu – tiesvedību izbeigt.

Noraidīt /pers. A/ un /pers. B/ prasību pārējā daļā pret /pers. D/ ar trešajām personām SIA "/Nosaukums A/", /pers. F/, /pers. G/ un /pers. E/ par nekustamā īpašuma /adrese A/, lietošanas kārtības noteikšanu, apstiprinot līgumu prasītāju iesniegtajā redakcijā un nosakot to reģistrēt zemesgrāmatā.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. D/, personas kods /personas kods/, izdevumus par zvērinātas advokātes sniegto juridisko palīdzību 250 *euro* (divi simti piecdesmit *euro*).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. D/, personas kods /personas kods/, izdevumus par zvērinātas advokātes sniegto juridisko palīdzību 250 *euro* (divi simti piecdesmit *euro*).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 46,02 *euro* (četrdesmit seši *euro*, 2 centi).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 46,02 *euro* (četrdesmit seši *euro*, 2 centi).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi maksājami: Tiesu administrācijai, reģistrācijas Nr.90001672316, Valsts kase, konta Nr.LV51TREL2190458019000. Maksājuma mērķī norāda ieņēmumu ekonomiskās klasifikācijas kodu – 21499 un lietas identifikācijas datus.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas, maksājumus apliecinošus dokumentus nosūtot tiesas kancelejai.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma faktiskās sastādīšanas dienas, sūdzību iesniedzot Rīgas rajona tiesā.

Spriedums faktiski sastādīts 2022.gada 1.novembrī.

Tiesnese G.Viļumsone