ECLI:LV:KURT:2018:0521.C20205617.3.S
Lieta Nr.C20 2056 17/12

S P R I E D U M S
LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ

2018.gada 21.maijā

Kurzemes rajona tiesa
tiesnese M.Jansone,
sekretāre K.Sēliete,

piedaloties prasītājas /pers. B/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. C/, atbildētāja /pers. D/ pilnvarotajam pārstāvim zv.advokātam Uldim Šneibaham, atbildētājam /pers. E/,

atklātā tiesas sēdē Liepājā, Republikas ielā 14 izskatīja civillietu /pers. B/ prasībā pret /pers. D/ un /pers. E/ par kopīpašuma izbeigšanu.

A p r a k s t o š ā daļa

2017.gada 31.oktobrī /pers. B/ cēlusi prasību, kurā norāda, ka /adrese/ atrodas nekustamais īpašums, kas reģistrēts Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/ar kadastra Nr./numurs B/un sastāv no 7 zemes gabaliem ar kopējo platību 22,92 ha, un tā kopīpašnieki ir /pers. E/, /pers. D/ un /pers. B/.

Prasītāja vairākkārt griezusies pie kopīpašniekiem ar priekšlikumu kopīpašumu reāli sadalīt, taču kopēja vienošanās nav saņemta. Līdz ar to, pamatojoties uz Civillikuma 1075.pantu /pers. B/ lūdz tiesu izbeigt /pers. E/, /pers. D/ un /pers. B/ kopīpašumu uz nekustamo īpašumu /adrese/un reģistrēts Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/ar kadastra Nr./numurs C/, kas sastāv no 7 zemesgabaliem ar kopējo platību 22,92 EUR.

Prasītājs/pers. F/ savos rakstveida paskaidrojumos tiesai 2017.gada 28.novembrī paskaidroja, ka īpašums "Pelči" sastāv no septiņām zemes vienībām, kur zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs D/,02 ha ir lauksaimniecības zeme, zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs E/,47 ha ir lauksaimniecības zeme ar meža apaugumu, zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs F/,62 ha ir ezera lagūna - ganības, zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs G/,95 ha 100 m no Baltijas jūras piekrastes (iespējama apbūve), zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs H/,35 ha lauksaimniecības zeme /Nosaukums/ ciemā (iespējama apbūve), zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs I/,1 ha meži, zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs J/,41 ha meži, kopā 22,92 ha.

Tālākajos paskaidrojumos /pers. E/ apstrīd pārējo kopīpašnieku zemes iegūšanas likumību, jo viņš ir vienīgais strīdus zemes mantinieks un atsaucas uz Civillikuma pantiem, kas regulē mantojuma prasību un līdzmantinieku savstarpējās attiecības (Civillikuma 667., 677., 714., 719., 723., 743., 746.pants), un kopīpašnieku tiesības un pienākumus līdz kopīpašuma izbeigšanai (Civillikuma 1067., 1068.pants).

/pers. E/ iesaka dalīt īpašumu uz trim daļām, katram 7,64 ha, un viņam -zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs D/,02 ha lauksaimniecības zeme, - ganības, zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs E/,47 ha lauksaimniecības zeme ar meža apaugumu, zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs F/,62 ha ezera lagūna – ganības.

2018.gada 9.martā /pers. E/ iesniedzis tiesā papildus paskaidrojumus, kuros norāda, ka strīdus īpašums atrodas Pasaules Dabas Fonda Papes dabas parka teritorijā, kas izveidots pamatojoties uz "Nature 2000" aizsākto. Kas attiecas uz lietuvietes /pers. B/ prasību, kura "/Nosaukums/" zemi ieguvusi "dāvinājuma" ceļā, vēlas to izmantot, kā visi iebraukušie lietuvieši, būvēm un Papes dabas parka degradēšanai.

/pers. E/ kā zemes vienīgais palikušais mantinieks ir nolēmis atgriezties dzimtajā pusē un izmantot "Nature 2000" aizsākto, turpināt Papes dabas parka paplašināšanu un izvietot tur taurus un tarpānus.

Zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs C/, ar platību 5,02 ha un kadastrālo vērtību 2712 EUR ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme ar daļēju apaugumu. Lielāko šīs zemes vienības daļu sedz priežu meži ar pamežu. Šī meža daļa ir aizsargājama un tur aizliegta galvenā cirte un krājas kopšanas cirte. Platība paredzēta apganīšanai.

Zemes gabals ar kadastra Nr./numurs K/, ar platību 1,47 ha un kadastrālo vērtību 250 EUR ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme ar meža apaugumu. Pamatojoties uz Latvijas mežsaimniecības likumdošanu šī zeme ir transformējama kā meža zeme, jo apauguma platība ir virs 0,1 ha, ar koku augstumu virs 4 m. Platība paredzēta ekstensīvai apganīšanai.

Zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs L/, platību 0,62 ha, kadastrālā vērtība 38 EUR ir Papes ezera palieņu pļava. Platība paredzēta ekstensīvai apganīšanai vai siena iegūšanai.

/pers. J/ var veikt būvniecību platībā ar kadastra Nr./numurs M/, platība 1,95 ha, kadastrālā vērtība 120 EUR. Platība atrodas Baltijas jūras krastā, bez apauguma. Kā arī platībā ar kadastra Nr. /numurs N/, platība 1,35 ha, ar kadastrālo vērtību 516 EUR iespējama apbūve. Papildus Nr. /numurs/ 3,41 ha priežu meža 31 EUR vērtībā. Kopējā platība 6,71 ha.

Tā kā /pers. D/ vēlmes /pers. E/ nav zināmas, tad viņam varētu palikt priežu meži ar kadastra Nr. /numurs O/, ar kadastrālo vērtību 283 EUR 9,1 ha platībā.

Atbildētājs/pers. L/ savos rakstveida paskaidrojumos tiesai 2017.gada 29.novembrī paskaidro, ka pēc būtības nevar iebilst kopīpašuma sadalei, jo nevienu nevar piespriest palikt kopīpašumā, un jebkura kopīpašnieka tiesības ir prasīt kopīpašuma sadali. Ņemot vērā, ka kopīpašumā ietilpst septiņi zemesgabali, tad atbildētājs uzskata, ka saprātīgākais kopīpašuma sadales veids būtu kopīpašuma priekšmeta reāla sadale un attiecīga katras sadalītās daļas piespriešana attiecīgajam kopīpašniekam.

Trešā persona AS "/Nosaukums M/" savos rakstveida paskaidrojumos 2018.gada 11.aprīlī paskaidro, ka attiecībā uz nekustamā īpašuma

domājamām daļām, pamatojoties uz 2011.gasda 23.septembra Liepājas tiesas lēmumu lietā Nr.C20-3344-11/12 par labu Bankai ir nostiprināta atzīme – ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai.

Atbilstoši Augstākās tiesas norādēm tiesai, izvēloties Nekustamā īpašuma sadalīšanas veidu, ir jāizvērtē arī kopīpašnieku savstarpējās attiecības, dalījuma iespējamība un konkrētā situācija, kā arī dalāmā objekta īpašības un kopīpašnieku interešu pamatotība.

Banka neiebilst, ka tiek izbeigts nekustamā īpašuma kopīpašums un uzskata, ka konkrētajā gadījumā piemērotākais nekustamā īpašuma izbeigšanas veids ir pārdot nekustamo īpašumu, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā. Ņemot vērā, ka attiecībā uz nekustamā īpašuma kopīpašnieka /pers. E/ domājamām daļām ir nostiprināts apgrūtinājums, bankai ir tiesības saņemt ieņemto naudu kopīpašnieka /pers. E/ saistību izpildei.

Banka arī norāda, ka pirms nekustamā īpašuma izbeigšanas nekustamo īpašumu pārdodot vai izbeidzot kopīpašumu, ir nepieciešams veikt tā sastāvā ietilpstošo zemes gabalu un mežaudzes vērtējumu, kurā tiktu atspoguļota aktuālā nekustamā īpašuma vērtība un nekustamais īpašums tiktu pārdots ņemot vērā noteikto tā vērtību.

Tiesas sēdē prasītājas /pers. B/ pilnvarotais pārstāvis /pers. C/ prasību uzturēja un papildus paskaidroja, ka kopīpašuma pārdošana būtu visgodprātīgākā. /pers. E/ ieskatā īpašumu vajadzētu dalīt un, ja to darītu pēc viņa ieskatiem, tad, ja ņem vērā SIA "Interbaltija" viedokli par tirgus cenām, redzams, ka /pers. E/ bija tiesas depozītā jāiemaksā atbilstoša naudas summa, un citiem kopīpašniekiem jāizmaksā kompensācija. Nevar precīzi vērtēt atsevišķus zemes gabalus, ka reāli varētu sadalīt citos veidos. Lietā nav iesniegti atsevišķu zemes gabalu novērtējumi. Varētu piekrist, ka /pers. B/ paliek 5,02 ha un 1,95 ha, kopā 6,97 ha, tad varētu neprasīt kompensāciju. Bet uz 5,02 ha pretendē arī /pers. E/. Arī otrs atbildētājs varēja iemaksāt tiesas depozītā naudas summu. Ir gatavi atdot īpašumu par SIA "Interbaltija" novērtējuma cenām. Uzskata, ka tās ir vismaz četras reizes paaugstinātas.

Īpašuma izsole noteiktu visgodīgāko cenu. Ja atbildētāji grib palikt kopīpašumā, viņi var piedalīties izsolē un īpašumu iegādāties, vai arī iemaksāt naudu depozītā, piedāvājot /pers. B/, lai viņa iziet no kopīpašuma.

Tiesas sēdē atbildētāja /pers. D/ pilnvarotais pārstāvis zv.advokāts Uldis Šneibahs prasību par kopīpašuma izbeigšanu atzina un uzskata, ka tā realizējama veicot reālu nekustamā īpašuma sadali. Prasītājs apgalvo, ka reāla sadale nav iespējama, bet konkrēti argumenti nav. /pers. D/ vērsās pie SIA "Interbaltija" ar /pers. E/ viedokli par sadali un speciālisti atzīst, ka tāda sadale ir iespējama. Viņi norāda, ka šādi sadalot, katra kopīpašnieka ieguvums būs lielāks, nekā pārdodot atsevišķos zemes gabalus kā kopību, jo tad ir zemāka likviditāte, nekā katrai daļai atsevišķi. Pārdodot izsolē, gala cena būtu zemāka, nekā realizējot katru gabalu atsevišķi. Cietīs visi kopīpašnieki. Tiesai jāņem vērā visu īpašnieku vēlmes un viedoklis. Vairākums no kopīpašniekiem vēlas, lai viņiem piederošais īpašums netiktu realizēts izsolē, bet reāli sadalīts. Izsole ir visvairāk īpašumtiesības negatīvi ietekmējošā darbība. Faktiski īpašums jau ir sadalīts. Katram gabalam ir sava vērtība. Veicot reālo sadali, īpašniekam, kuram paliek vērtīgākā daļa, jāizmaksā kompensācija tam, kuram paliek mazvērtīgākā daļa, atbilstoši vērtības starpībai.

/pers. D/ nav iebildumu /pers. E/ un SIA "Interbaltija" variantam.

Tiesas sēdē atbildētājs /pers. E/ atzina prasību par kopīpašuma izbeigšanu. Uzskata, ka tas izdarāms, sadalot īpašumu reālās daļās. Piekrīt SIA "Interbaltija" vērtējumam. Vēlas "A" gabalu un piekrīt izmaksāt kompensāciju 5000 EUR.

M o t ī v u daļa

Izvērtējot pušu paskaidrojumus un lietas materiālus to kopumā, tiesa uzskata, ka prasība par kopīpašuma dalīšanu ir pamatota.

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

Ar Rucavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000141405 (lietas 12.-14.lapa) pierādīts, ka nekustamais īpašums ar kadastra Nr./numurs P/"/adrese/22,92 ha platībā reģistrēts /pers. B/, /pers. D/ un /pers. E/ īpašumā vienādās domājamās daļās un sastāv no septiņiem zemes gabaliem ar atsevišķiem kadastra numuriem.

Puses nav apstrīdējušas zemes gabalu statusu – zemes gabals ar kadastra Nr. /numurs D/,02 ha ir lauksaimniecības zeme, zemes gabals ar kadastra Nr./numurs E/,47 ha ir lauksaimniecības zeme ar meža apaugumu, zemes gabals ar kadastra Nr./numurs F/,62 ha ir ezera lagūna - ganības, zemes gabals ar kadastra Nr./numurs G/,95 ha 100 m no Baltijas jūras piekrastes (iespējama apbūve), zemes gabals ar kadastra Nr./numurs H/,35 ha lauksaimniecības zeme /Nosaukums/ ciemā (iespējama apbūve), zemes gabals ar kadastra Nr./numurs I/,1 ha meži, zemes gabals ar kadastra Nr./numurs J/,41 ha meži, kopā 22,92 ha.

Puses nav spējušas vienoties par kopīpašuma dalīšanas veidu – prasītāja lūdz kopīpašumu pārdot izsolē un iegūto naudu sadalīt, bet atbildētāji vēlas strīdus īpašumu sadalīt reālās daļās.

Saskaņā ar Civillikuma 1075.pantu, ja 1074.pantā norādītā dalīšanas gadījumā kopīpašnieki nevar vienoties par tās veidu, tad tiesa, raugoties pēc dalāmā priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem, vai nu piespriež katram no kopīpašniekiem reālas daļas, uzliekot, kad vajadzīgs, vienai daļai zināmus servitūtus par labu otra daļai, vai atdod lietu vienam kopīpašniekam, ar pienākumu samaksāt pārējiem viņu daļas naudā, vai noteic lietu pārdot, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā vai izšķir jautājumu ar lozi, īpaši tad, kad jāizšķir, kam no kopīpašniekiem paturēt sev pašu lietu un kas no viņiem apmierināms ar naudu.

Nosakot konkrēto īpašuma dalīšanas veidu, tiesa vadās no tā, ka īpašums sevī iekļauj jau norobežotus septiņus zemes gabalus. Šis fakts un SIA "Interbaltija" 2018.gada 29.marta atzinums pierāda, ka strīdus īpašumu var reāli dalīt.

Savukārt tieši atsavinot to kopumā izsoles ceļā, īpašnieki iegūs vismazāk iespējamo atlīdzību, jo daļa no īpašuma atrodas Dabas parka "Pape" teritorijā, kas saskaņā ar Dabas parka "Pape" individuāliem aizsardzības un izmantošanas noteikumiem ietver sevī dabas liegumus ar dabas pieminekļiem – aizsargājamiem kokiem, kā arī aizsargājamo ģeoloģisko un ģeomorfoloģisko dabas pieminekļu - dižakmeņu - aizsardzības un izmantošanas kārtību. Kā arī dabas parks izveidots, lai aizsargātu starptautiskas nozīmes mitrāju kompleksu, ligzdojošos un caurceļojošos putnus, vienlaicīgi nodrošinot teritorijas ilgtspējīgu attīstību, kā arī apvidus dabas un kultūrvēsturisko vērtību saglabāšanu sabiedrības atpūtai un izglītošanai.

Tātad pēc sava mērķa un jēgas šādas nozīmes īpašums nevar nest peļņu naudas izteiksmē un tajā nevar nodarboties ar komercdarbību un būvniecību, kas kaitētu liegumiem.

Šāda veida zemes gabals var interesēt tikai atsevišķas personas un iespēja, ka viņi savukārt gribētu pārējos zemes gabalus ir pietiekami maz ticama. Tādejādi izsoles ieņēmumu atbilstība SIA "Interbaltija" norādītajai tirgus vērtībai ir neiespējama.

Līdz ar to tiesas ieskatā, spriežot pēc taisnības apziņas un vispārējiem tiesību principiem (LR AT Senāts spriedumu atziņas spriedumos Nr.SKC-118/2008 un SKC-15/2011), taisnīgi būtu sadalīt kopīpašumu pēc /pers. E/ priekšlikuma, kad tiek ievērotas /pers. E/ intereses apsaimniekot zemes gabalus, kas nepieciešami Papes dabas parka aizsargājamās floras un faunas saglabāšanai savstarpējā saistībā. /pers. D/ īpašumā nododami zemes gabali ar apzīmējumu "B", pret ko /pers. E/ neiebilst un ir gatavs samaksāt kompensāciju par vērtības starpību. /pers. B/ nododami atlikušie zemes gabali, jo pastāvot uz izsoli, viņa nav norādījusi uz konkrēti izmantojamu zemes gabalu, kā arī viņai izmaksājami 5000 EUR /pers. U/kā kompensāciju par dārgāku īpašumu.

Kas attiecas uz trešās personas AS "Luminor Bank" viedokli, tad tas nevar ietekmēt tiesas nolēmumu, jo ar ķīlu apgrūtināta nekustamā īpašnieka maiņa negroza un neatceļ hipotekārā kreditora tiesības, kā to atzinis LR AT Senāts savā spriedumā lietā Nr.SKC-15/2011, pamatojoties uz

Civillikuma 1378.pantu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Līdz ar to no atbildētājiem prasītājas labā piedzenama tās samaksātā valsts nodeva un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

R e z o l u t ī v ā daļa

Vadoties no teiktā un saskaņā ar Civilprocesa likuma 3., 5., 189., 190., 193., 194.pantu,

tiesa

n o s p r i e d a :

apmierināt prasību un izbeigt /pers. E/, personas kods /personas kods/, /pers. D/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, kopīpašumu uz nekustamo īpašumu /adrese/, ar kadastra Nr./numurs C/, un kas sastāv no septiņiem zemes gabaliem ar kopējo platību 22,92 ha.

Kopīpašumu sadali realizēt piespriežot reālas daļas -

zemes gabalu ar kadastra Nr./numurs B/un zemes gabalu ar kadastra Nr./numurs R/- /pers. E/;

zemes gabalu ar kadastra Nr./numurs S/un zemes gabalu ar kadastra Nr./numurs T/- /pers. D/;

zemes gabalu ar kadastra Nr./numurs M/, zemes gabalu ar kadastra Nr./numurs U/un zemes gabalu ar kadastra Nr./numurs V/- /pers. B/.

Piedzīt no /pers. B/ un /pers. E/ par labu /pers. D/ 5000 (pieci tūkstoši) EUR no katra kompensācijai par zemes gabalu vērtības starpību.

Piedzīt no /pers. E/ un /pers. D/ par labu /pers. B/ valsts nodevu 35,57 (trīsdesmit pieci un 57/100) EUR no katra un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 (trīs un 30/100) EUR no katra.

Noteikt desmit dienas sprieduma labprātīgai izpildei attiecībā uz maksājumiem no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt divdesmit dienu laikā Kurzemes apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Kurzemes rajona tiesā.

Tiesnese: (personiskais paraksts) M.Jansone