Lietas arhīva Nr. CA-0988-18/8
ECLI:LV:RAT:2018:1221.C30434016.8.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Sarmīte Vamža
tiesnese Inta Zaļā
tiesnesis Gvido Ungurs
ar tiesas sēžu sekretāri Ullu Ābolu
piedaloties zvērinātai advokātei /pers. Z/

atklātā tiesas sēdē, Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par kopīpašuma izbeigšanu un nekustamā īpašuma reālo sadali un /pers. B/ pretprasībā pret /pers. A/ par kopīpašuma izbeigšanu un nekustamā īpašuma reālo sadali sakarā ar /pers. B/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017.gada 16.oktobra spriedumu.

Aprakstošā daļa

2016.gada 15.decembrī pirmās instances tiesā saņemts /pers. A/ (*turpmāk arī- prasītājs*) prasības pieteikums pret /pers. B/ (*turpmāk- arī atbildētājs*), kurā prasītājs lūdz tiesu sadalīt kopīpašumu zemes gabalu /adrese/, kadastra numurs /kadastra numurs/divās vienādās reālās daļās, kā arī piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam tiesas izdevumus.

Atbildētājs iesniedzis tiesā pretprasību, kurā lūgts sadalīt kopīpašumu, zemes gabalu /adrese/, kadastra numurs /kadastra numurs/, atbilstoši SIA /Nosaukums/ 2016.gada 7.septembra sadales priekšlikumam un noteikt, ka prasītājam tiek izmaksāta atbilstoša atlīdzība naudā 2377,62 *euro* apmērā par proporcionāli mazāk saņemto daļu no kopīpašuma, kā arī piedzīt no prasītāja par labu atbildētājam tiesas izdevumus par iesniegto pretprasību.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017.gada 16.oktobra spriedumu nospriests:

" (..) */pers. A/ prasību pret /pers. B/ par kopīpašuma izbeigšanu un nekustamā īpašuma reālo sadali apmierināt.*

Noraidīt /pers.B/pretprasību pret /pers. A/ par kopīpašuma izbeigšanu un nekustamā īpašuma reālo sadali.

Izbeigt kopīpašuma attiecības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr. /kadastra numurs/, ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs/, starp /pers. A/ un /pers. B/, zemesgabalu sadalot divos atsevišķos zemes īpašumos, atbilstoši SIA "/Nosaukums/" 2016.gada 18.jūlija sadales priekšlikumam, /pers. A/, personas kods /personas kods/, īpašumā atstājot zemesgabalu 850 m2 platībā, kurš sadales priekšlikumā atzīmēts ar ciparu "2", /pers. B/, personas kods /personas kods/, īpašumā atstājot zemesgabalu 850 m2 platībā, kurš sadales priekšlikumā atzīmēts ar ciparu "1".

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, /pers. A/, personas kods /personas kods/, labā tiesas izdevumus EUR 742,16 (septiņi simti četrdesmit divi euro 16/100).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 11,66 (vienpadsmit euro 66/100). (..)".

Pirmās instances tiesa spriedumā konstatējusi, ka, atbilstoši ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, nekustamais īpašums – zemes gabals /adrese/, ar kadastra numuru /kadastra numurs/pieder prasītājam un atbildētājam vienādās domājamās daļās. Pusēm pieder atsevišķie īpašumi, kas atrodas uz strīdus zemesgabala, proti, prasītājam pieder atsevišķais īpašums – dzīvojamā ēka /adrese/, bet atbildētājam pieder atsevišķais īpašums – dzīvojama ēka /adrese/.

Tiesa atzinusi, ka, atbilstoši Civillikuma 1074. un 1075.pantam, pusēm ir tiesības prasīt kopīpašuma objekta, strīdus zemes gabala dalīšanu. Lietā nav konstatēti tādi apstākļi, kas liecinātu par nekustamā īpašuma dalīšanas ierobežojumiem un kopīpašuma nodibināšanas noteikumi neaizliedz tā sadalīšanu.

Tiesa secinājusi, ka puses vēlas kopīpašumu izbeigt, to sadalot reālās daļās, piedāvājot katra savu sadales variantu. Līdz ar to secināms, ka lietā nepastāv strīds par kopīpašnieku tiesībām izbeigt kopīpašumu un nepastāv strīds par kopīpašuma sadales veidu, starp pusēm vienīgi pastāv strīds par kopīpašuma sadali atbilstoši katras puses piedāvātajam variantam.

Tiesa atzinusi, ka, sadalot kopīpašumu saskaņā ar Civillikuma 1075.pantu, tiesa piemēro vienu no šajā pantā norādītajiem nekustamā īpašuma reālās sadalīšanas veidiem. Tiesas pienākums ir apspriest visus kopīpašnieku ierosinātos kopīpašuma sadalīšanas veidus, ka arī ierosinātā viena sadalīšanas veida vairākus variantus. Ja kopīpašnieki nav vienojušies par reālu kopīpašuma sadalīšanas veidu, tiesa var izvēlēties jebkuru no sadalīšanas veidiem, kas paredzēti Civillikuma 1075.pantā. Sadalīšanas veidu tiesa izvēlas, izvērtējot kopīpašnieku savstarpējās attiecības, dalījuma iespējamību un konkrēto situāciju, kā arī izvērtējot dalāmā objekta saimniecisko nozīmi, tā īpašības un kopīpašnieku interešu pamatotību.

Norādījusi, ka, izpildot Civillikuma 5.panta norādi, ka gadījumā, kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata, jo kopīpašnieki nav vienojušies par reālas kopīpašuma sadalīšanas veidu, tiesnesim, izvēloties vienu no Civillikuma 1075.pantā norādītajiem sadalīšanas veidiem, jāspriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem.

Vērtējot nekustamā īpašuma iespējamos sadalīšanas veidus, tiesa ņēmusi vērā apsvērumus, ka neviens no kopīpašniekiem nav izteicis vēlmi un gatavību paturēt visu kopīpašumu sev, izmaksājot otram kopīpašniekam viņa daļu naudā. Tāpēc šāds kopīpašuma sadales veids lietā nav piemērojams, jo nav pušu gribas izpirkt otras puses kopīpašuma daļu, līdz ar to atkrīt arī izšķirt šo jautājumu ar lozi, kam no kopīpašniekiem paturēt sev pašu lietu un kas no viņiem apmierināms ar naudu.

Tiesa norādījusi, ka šāds kopīpašuma sadales veids lietā nav iespējams arī tāpēc, ka puses lietā nav iesniegušas pierādījumus par nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Tiesa atzinusi, ka ir pamats apspriest pušu piedāvāto kopīpašuma izbeigšanas veidu - kopīpašumu sadalīt pēc prasītāja piedāvātā varianta divās

vienādās reālās daļas vai pēc atbildētāja piedāvātā varianta atstājot atbildētājam lielāku zemes gabalu, izmaksājot prasītājam kompensāciju.

Tiesa ņēmusi vērā, ka arī kompetentā institūcija Rīgas pilsētas būvvalde 2017.gada 3.marta vēstulē Nr./numurs/un 2017.gada 28.aprīļa vēstulē Nr./numurs/atzinusi, ka zemesgabala sadalīšana reālās daļās atbilstoši prasītāja un atbildētāja iesniegtajiem sadales plāniem ir iespējama.

Tiesa piekritusi atbildētāja pretprasībā norādītajam, ka, sadalot nekustamo īpašumu reālās daļās atbilstoši tiesību doktrīnā paustajam ir pieļaujams noteikt kopējās lietas reālu sadali arī tādās daļās, kas neatbilst domājamo daļu lielumam, vienlaikus piedzenot no lielākās daļas ieguvēja atbilstoši atlīdzību naudā par labu tam kopīpašniekam, kurš saņēmis mazāku daļu.

Tomēr tiesa atzinusi par nepamatotu pretprasībā norādīto, ka prasītājam, sadalot nekustamo īpašumu reālajās daļās būtu atstājama mazāka zemes platībā nekā atbildētājam.

Tiesa norādījusi, ka strīdus zemes gabals pieder pusēm reālās daļās un ir iespējama zemes gabala sadalīšana vienādās daļās. Atbildētājs nav iesniedzis pierādījumus, ka šāda sadale ir neiespējama un ka tā būtiski aizskars atbildētāja tiesības, tai skaitā uz piederošā nekustama īpašuma dzīvojamās ēkas, kas atrodas uz zemes gabala apsaimniekošanu un lietošanu.

Secinājusi, ka, ņemot vērā, ka starp prasītāju un atbildētāju nekad nav

pastāvējusi vienošanās par zemesgabala lietošanas kārtību, nav pamata izskatāmajā lietā apspriest starp iepriekšējiem kopīpašniekiem pastāvošo lietošanas kārtību un tai nav nozīmes izskatāmajā lietā.

Norādījusi, ka atbildētāja pretprasībā minētajiem faktiem par to kādam nolūkam un kādā apmērā tika piešķirta zemes dzīvojamo māju celtniecībai pirms nekustamā īpašuma – zemes gabala ierakstīšanas zemesgrāmatā un pušu īpašuma tiesību ierakstīšanai nav tiesiskās nozīmes lietas izspriešanā, ņemot vērā, ka īpašuma tiesības tika iegūtas un nostiprinātas uz 1/2 domājamo daļu no zemesgabala un citi ieraksti zemesgrāmatā neatrodas un līdz ar to nevar būt saistoši pusēm.

Tiesa norādījusi, ka prasītāja iesniegtajā sadales projektā ir ievērojusi visas normatīvajos aktos noteiktās atkāpes no atbildētājam piederošās dzīvojamās ēkas.

Atzinusi, ka lietā nepastāv strīds, ka saskaņā ar SIA "/Nosaukums/" 2016.gada 18.jūlija sadales priekšlikumu, izbeidzot pušu kopīpašumu – zemes gabalu 1700 m2 platībā /adrese/, kopīpašniekiem atdalāmās reālās zemes gabala daļas precīzi atbilst katra kopīpašnieka īpašuma tiesības uz to domājamās daļas lielumam.

Līdz ar to konkrētajā gadījumā, sadalot strīdus zemes gabalu reālās daļās, tiek ievērotas visu kopīpašnieku tiesības atbilstoši savai īpašuma tiesības domājamai daļai saņemt reālu kopīpašuma priekšmeta daļu.

Tiesa secinājusi, ka lietā nav strīda, ka uz pušu kopīpašumā esošā zemes gabala atrodas atbildētājiem piederoši patstāvīgi ēku (būvju) nekustamie īpašumi. Līdz ar to, strīdus zemes gabala sadalīšana reālās daļās, sekmēs zemes un būvju nedalāmības principa atjaunošanu, apvienojot vismaz daļu no šobrīd patstāvīgajiem ēku (būvju) nekustamiem īpašumiem un zemi vienā īpašumā.

Vienlaikus tiesa norādījusi, ka atbildētāja pārstāvja pretprasībā, rakstveida un tiesas sēdē sniegtos paskaidrojumos minētos pārējos argumentus, tiesa nevērtē, jo tie nevar ietekmēt tiesas nolēmumu, kā arī ievērojot Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņas, ka Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6.panta izriet tiesas pienākums argumentēt spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu (61.punkts 1994.gada 19.aprīļa spriedumā „*Van de Hurk v The Netherlands*"). Tiesa norādījusi, ka tiesnešiem ir jāuzklausa visi argumenti, bet viņiem nav pienākums detalizēti atrunāt jebkuru iesniegumu vai skaidri atbildēt uz jebkuru paskaidrojumu. Tiesai ir atļauts izvērtēt argumentus, kurus tā uzskata par nozīmīgiem no tiesību

Tiesa norādījusi, ka, izvērtējot lietas faktiskos apstākļus, un ņemot vērā iepriekš minētos apsvērumus, uzskata, ka kopīpašums izbeidzams, zemesgabalu sadalot divos atsevišķos zemes īpašumos starp /pers. A/ un /pers. B/, atbilstoši SIA "/Nosaukums/" 2016.gada 18.jūlija sadales priekšlikumam, /pers. A/, personas kods /personas kods/, īpašumā atstājot zemesgabalu 850 m2 platībā, kurš sadales priekšlikumā atzīmēts ar ciparu "2", /pers. B/, personas kods /personas kods/, īpašumā atstājot zemesgabalu 850 m2 platībā, kurš sadales priekšlikumā atzīmēts ar ciparu "1".

Vienlaikus tiesa norādījusi, ka, saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu no atbildētāja /pers. B/ prasītāja /pers. A/ labā piedzenami tiesāšanas izdevumi par valsts nodevas samaksu 737,46 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 *euro* apmērā, kopā 742,16 *euro*.

Tiesa atzinusi, ka, saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu, no atbildētāja par labu valstij piedzenami neapmaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 11,66 *euro*.

Par pirmās instances tiesas spriedumu atbildētājs iesniedzis apelācijas sūdzību, kurā lūgts pirmās instances tiesas spriedumu atcelt, noraidīt prasītāja celto prasību un apmierināt pretprasību.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka pirmās instances tiesa nav ņēmusi vērā Civillikuma 1075.panta komentāros norādīto, ka kopīpašuma dalīšanā jāvērtē personas tiesiskā saikne ar dalāmo nekustamo īpašumu.

Nav ņemts vērā fakts, ka, saskaņā ar 1975.gada oktobra darbu tehnisko projektu, /pers. L/ bija nodots zemes gabals, kurš ir iekļauts atbildētāja piedāvātajā kopīpašuma sadales plānā. Tādējādi atbildētāja piedāvātajā kopīpašuma sadales variantā ņemts vērā strīdus zemes gabala vēsturiskais sadalījums. Savukārt tiesa, pieņemot spriedumu, nav ņēmusi vērā, ka uz zemes gabala būvētās mājas tika projektētas ņemot vērā pašreizējo kopīpašuma lietošanas kārtību, savukārt, mainot zemes gabala konfigurāciju, mainīsies uzcelto māju funkcionālais pielietojums un vērtība.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka atbildētājam piespriestajā īpašuma daļā ar Rīgas domes lēmumu noteikts "sarkanās līnijas" ierobežojums, tāpēc atbildētājam piespriestais zemes gabals ir mazāk vērtīgs. Šādos apstākļos tiesai bija jāvērtē iespēja, ka sakarā ar atbildētājam piespriestās daļas mazāku vērtību, atbildētājam šī starpība starp piespriesto daļu vērtību būtu kompensējama naudā.

Norāda, ka prasītājam piespriestajā zemes gabala daļā, saskaņā ar apbūves plānu, ir izvietota mājas /adrese/ kanalizācijas sistēma, kas var radīt traucējumus mājas apsaimniekošanā un lietošanā.

Tāpat tiesa nav ņēmusi vērā Rīgas pilsētas Būvvaldes atzinumu par Kopīpašuma sadales priekšlikumiem, kuros norādīts, ka pretprasībā iesniegtais kopīpašuma sadales plāns ir atbalstāmāks, jo tas veido racionālāku zemes gabala konfigurāciju, neapgrūtinot to tālāku izmantošanu un apbūves iespējas.

Atbildētājs vērš uzmanību, ka spriedumā nav izvērtēts, kāpēc prasītāja piedāvātajam kopīpašuma sadales plānam būtu dodama priekšroka pār atbildētāja piedāvāto sadales plānu.

Šādos apstākļos atbildētājs uzskata, ka pirmās instances tiesa spriedumu pieņēmusi neiedziļinoties lietas faktiskajos apstākļos.

Atbildētāja ieskatā, viņa piedāvātais sadales plāns vairāk atbilst Civillikumā, tiesu praksē un juridiskajā literatūrā nostiprinātajiem kopīpašuma sadales principiem.

Tāpat par kļūdainu atbildētājs uzskata tiesas spriedumu daļā, ar ko no atbildētāja par labu piedzīti tiesas izdevumi. Norāda, ka ar tiesas spriedumu faktiski tika apmierināta gan prasība, gan pretprasība, proti, tika nospriests izbeigt kopīpašumu, līdz ar to nav pamata noteikt, ka vienai no pusēm jāuzņemas otras puses izdevumus. Šajā sakarā atbildētājs atsaucas uz Vidzemes apgabaltiesas 2016.gada 17.maija spriedumu lietā Nr./numurs/.

Prasītājs ir iesniedzis paskaidrojumus uz apelācijas sūdzību.

Paskaidrojumos norādīts, ka atbildētāja norādītie fakti par to, kādam nolūkam piešķirta zeme dzīvojamo māju celtniecībai pirms nekustamā

īpašuma, zemes gabala, ierakstīšanas zemesgrāmatā, nav pamatoti. Atbildētāja uzskatu, ka, mainot zemes gabala konfigurāciju, mainīsies tā pielietojums, prasītājs uzskata par kļūdainu.

Norāda, ka sarkanās līnijas esamība nav pamats, lai izmainītu esošās īpašuma platības lielumu.

Vērš uzmanību, ka kanalizācijas tīkls, kas atrodas kopīpašumā, ir pieslēgts abām dzīvojamām mājām, proti, /adrese/, un /adrese/, kā arī starp šo ēku īpašniekiem ir noslēgta vienošanās par komunikāciju apsaimniekošanas un remontdarbu kārtību.

Atbildētājam izsniegtajā Rīgas pilsētas būvvaldes 2017.gada 28.aprīļa vēstulē Nr. /numurs/sniegts formāls viedoklis par zemes gabala iespējamo sadali, kurā netika ņemtas vērā kopīpašnieku īpašumā esošās platības.

Prasītājs uzskata, ka pirmās instances tiesa izvērtējusi lietas apstākļus un tiesību principus, pieņēmusi pareizu lēmumu sadalīt kopīpašumu divās vienādās daļās. Tiesas spriedums atbilst tiesību normām arī daļā par tiesas izdevumu 742,16 *euro* piedziņu.

Atbildētājs ir iesniedzis apelācijas sūdzības precizējumus (faktiski- papildus paskaidrojumus), kuros norādīts, ka atbildētājs ir veicis jaunu aprēķinu attiecībā uz prasītājam izmaksājamās kompensācijas apmēru, kurā atbildētājs precizējis kompensācijas apmēru par platību, ko atbildētājs ir gatavs izmaksāt par prasītājam par 250 kvadrātmetriem no strīdus zemes gabala, proti, 26,76 *euro* par vienu kvadrātmetru zemes, kas attiecīgi sastāda 6`690,44 *euro* par 250 kvadrātmetriem zemes.

Tiesas sēdē atbildētāja pārstāve zvērināta advokāte /pers.Z/ uzturēja apelācijas sūdzību un pretprasību uz tajās norādītajiem pamatiem. Prasību neatzina.

Papildus paskaidroja, ka kopīpašuma objekts (zemes gabals) vēsturiski starp pusēm lietots atbilstoši tam sadales veidam, ko piedāvā atbildētājs. Paskaidroja, ka ar Rīgas domes lēmumu noteiktā "sarkanā līnija", kas atrodas atbildētājam piespriestajā zemesgabala daļā, var būtiski samazināt atbildētājam piespriestās zemes daļu.

Norādīja, ka pirmās instances tiesas piespriestajā sadalījumā, prasītāja lietošanā pāriet augļu dārzs, kurā atrodas atbildētāja ģimenes stādītie augļu koki.

Prasītāja pārstāvis /pers. M/ tiesas sēdē apelācijas sūdzību neatzina, uzturēja prasību un paskaidrojumus uz apelācijas sūdzību.

Papildus paskaidroja, ka atbildētāja paskaidrojumiem par vēsturisko situāciju nav nekāda sakara ar faktisko situāciju.

Starp pusēm nekad nav bijusi nedz rakstiska nedz mutiska vienošanās par zemes gabala lietošanas kārtību. Prasītājs iegādājies kopīpašuma daļu rēķinoties ar zemes gabala ierakstiem par kopīpašuma daļu. Lietas 72.lapā esošo Rīgas pilsētas būvvaldes 2017.gada 28.aprīļa viedokli prasītājs uzskata par formālu dokumentu, kuru sastādot nav ņemtas vērā visas tiesību normas.

Norādīja, ka atbildētāja piedāvātajā zemes gabala sadalījumā prasītāja garāža robežojas ar atbildētāja zemes gabala robežu, kas ir pretrunā 2015.gada 30.jūnija Ministru kabineta noteikumiem 333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" 29.punktam, kas nosaka, ka lai ugunsgrēka gadījumā ierobežotu iespējamo uguns izplatību no vienas šā būvnormatīva 5.punktā minētās būves uz citu, starp būvēm ievēro ugunsdrošības atstarpes. Minimālās ugunsdrošības atstarpes starp būvēm ir norādītas šā būvnormatīva pielikuma 7.tabulā, turklāt būvēm ar ugunsnoturības pakāpi U1 un U2 minimālais ugunsdrošības attālums līdz blakus esošo zemes vienību robežām ir četri metri, U3 būvēm – pieci metri. Ugunsdrošības atstarpes starp būvēm ievēro arī tad, ja būves atrodas vienā zemes vienībā (izņemot būvnormatīva 30. punktā minēto gadījumu).

Vērsa uzmanību, ka atbildētājs savā pretprasībā faktiski vēlas iegūt lielāku nekustamā īpašuma daļu

Paskaidroja, ka būvvalde noraidīja prasītāja piedāvāto ierīcības projektu galvenokārt tāpēc, ka būvvalde konstatēja, ka starp pusēm pastāv strīds par kopīpašuma izbeigšanu, atbildētājs vēlas citu sadalījumu, un līdz ar to nebūs apstiprinājuma šādam zemes ierīcības projektam no otra kopīpašnieka puses. Tādējādi būvvalde konstatēja, ka nav iespējams saskaņot projekta risinājumus ar otru kopīpašnieku.

Motīvu daļa

Civillietu tiesas kolēģija, izvērtējusi apelācijas sūdzības motīvus, noklausījusies lietas dalībnieku sniegtos paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi lietā esošus pierādījumus, uzskata, ka /pers. A/ prasība pret /pers. B/ par kopīpašuma izbeigšanu un nekustamā īpašuma reālo sadali ir **apmierināma daļēji**, bet /pers. B/ pretprasība pret /pers. A/ par kopīpašuma izbeigšanu un nekustamā īpašuma reālo sadali ir **apmierināma.**

No lietas materiāliem redzams, ka puses ir kopīpašnieki zemes gabalam, ar kadastra apzīmējumu /kadastra numurs/, /adrese/ (iepriekš adrese-/adrese/), kas reģistrēts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/(*6.lietas lapa*). Minētā zemes gabala kopējā platība ir 1700 m2 (*sk. zemesgrāmatas I daļas 1.iedaļu*).

Lietā nav strīda, ka uz strīdus zemes gabala atrodas pusēm piederošas ēkas, proti, dzīvojamā ēka /adrese/ un garāžas ēka, kas abas ir prasītāja atsevišķais īpašums. Tāpat uz strīdus zemes gabala atrodas dzīvojamā ēka /adrese/, kas ir atbildētāja atsevišķais īpašums.

Starp pusēm nav strīda par to, ka kopīpašums ir izbeidzams ar reālo sadali, proti, sadalot strīdus zemes gabalu divos atsevišķos nekustamos īpašumos. Lietā starp pusēm ir strīds par to, cik lielai ir jābūt katrai pusei piespriežamās zemes platībai.

Prasītājs ir lūdzis tiesu noteikt kopīpašuma sadali pusēm vienādās daļās, katrai 850 kvadrātmetru platībā, atbilstoši SIA /Nosaukums/ 2016.gada 18.jūlija sadales priekšlikumam.

Savukārt atbildētājs ir lūdzis tiesu noteikt, ka atbildētājam nodalāmā zemes gabala platība ir 1100 kvadrātmetri, atbilstoši SIA "/Nosaukums/" sagatavotajam kopīpašuma sadales plānam, izmaksājot prasītājam kompensāciju par 250 kvadrātmetriem zemes atbilstoši tās kadastrālajai vērtībai, tas ir 26,76 *euro* par vienu kvadrātmetru (uz apelācijas sūdzības precizējumu iesniegšanas brīdi) 6`690,44 *euro* (*250x26,76= 6`690,44*).

Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka starp pusēm kopīpašums ar nekustamā īpašuma reālo sadali. Tādējādi prasība ir apmierināma daļā, kurā lūgts izbeigt kopīpašumu ar nekustamā īpašuma reālo sadali, bet prasība ir noraidāma daļā par prasības pieteikumā norādīto nekustamā īpašuma reālās sadales variantu.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa nepamatoti devusi priekšroku prasītāja piedāvātajam kopīpašuma izbeigšanas variantam.

Kā norādīts juridiskajā literatūrā, " (..) *Reālās sadales rezultātā noteiktajām daļām (pēc vispārīgā principa) jāatbilst kopīpašnieku domājamo daļu lieluma, lai gan šāda precīza sadale ne vienmēr ir praktiski īstenojama. Tāpēc ir pieļaujams noteikt kopējās lietas reālu sadali arī tādās daļās, kas neatbilst domājamo daļu lielumam, vienlaikus piedzenot no lielākās daļas ieguvēja atbilstoši atlīdzību naudā par labu tam kopīpašniekam, kurš saņēmis mazāku daļu* (..)" (*A.Grūtups, E.Kalniņš, Civillikuma komentāri, Tiesu nama aģentūra, 2002., 279.lpp.*).

No teiktā izriet, ka nekustamā īpašuma reālā sadale apmērā, kas neatbilst katrai pusei piederošajam domājamās daļas apmēram ir pieļaujama gadījumā, ja pastāv būtiski tiesiski vai faktiski šķēršļi noteikt kopējās lietas reālo sadali precīzi atbilstoši katrai pusei piederošo domājamo daļu lielumam. Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā konkrētajā gadījumā šādi šķēršļi ir konstatējami.

Lietā starp pusēm nav strīda par to, ka atbildētāja piedalītais reālās sadales variants atbilst pašreizējai situācijai dabā, kad atbildētājs lieto 1100 kvadrātmetrus zemes, kas dabā ir nodalīti ar sētu.

Civillietu tiesas kolēģijai nav pamata apšaubīt, ka šāda situācija atbilst vēsturiskajam zemes sadalījumam starp nekustamā īpašuma īpašniekiem.

No lietas materiālos esošās zemesgrāmatas izdrukas Civillietu tiesas kolēģija secina, ka prasītājs īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu ieguvis

pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 10.oktobra lēmumu, kas stājies likumīgā spēkā 2014.gada 16.decembrī.

Iepazinusies ar Tiesu informatīvajā sistēmā pieejamo Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 10.oktobra lēmuma tekstu, Civillietu tiesas kolēģija secina, ka ar minēto lēmumu apstiprināts nekustamā īpašuma 2014.gada 10.februāra nekustamā īpašuma izsoles akts Nr./numurs/, saskaņā ar kuru prasītājs iegādājās Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs//pers. P/ personas kods /personas kods/ nostiprināto nekustamo īpašumu – 1/2 domājamo daļu no zemes gabala (kadastra apzīmējums /kadastra numurs/) 1700 m2 platībā /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/.

No lēmuma teksta redzams, ka prasītājs par minēto nekustamā īpašuma ½ domājamo daļu nosolīja nekustamo īpašumu par cenu 7806,91 *euro*.

Lietā nav strīda par faktu, ka brīdī, kad prasītājs izsolē nosolīja minēto nekustamo īpašumu, zemes gabals dabā jau bija norobežots ar sētu atbilstoši pašreizējam sadalījumam.

Civillietu tiesas kolēģija, ņemot vērā dzīvē gūtos novērojumus, atzīst, ka personas, kuras izsolē iegādājas dzīvojamo māju, parasti iepazīstas ar tai piegulošās teritorijas platību. Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka prasītājam, veicot nekustamā īpašuma nosolīšanu, bija zināms, vai vismaz bija iespējams pārliecināties par strīdus teritorijas reālo sadalījumu dabā.

Kaut arī strīdus zemes gabalam nekustamā īpašuma dalīta lietošanas kārtība ierakstīta nebija, Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka konkrētos apstākļus prasītājam bija iespējams noskaidrot zemes gabala reālo sadalījumu iepazīstoties ar izpildu lietas materiālos esošo nekustamā īpašuma novērtējumu, kā arī iepazīstoties ar faktisko situāciju dabā un arī konstatējot, ka strīdus zemes gabalā atbildētājam nodalītajā teritorijā ir iekopts augļu dārzs.

Lietas materiāliem ir pievienots Rīgas pilsētas būvvaldes 2017.gada 28.aprīļa atzinums Nr. /numurs/par to, ka atbalstāmāks ir atbildētāja piedāvātais sadales variants, jo tas veido racionālāku zemesgabalu konfigurāciju, neapgrūtinot to tālāku izmantošanu un apbūves iespējas (*73.lietas lapa*).

Kaut arī minētajam Rīgas pilsētas būvvaldes 2017.gada 28.aprīļa atzinumam nav obligāti saistoša spēka attiecībā pret tiesu, tomēr vienlaikus Civillietu tiesas kolēģijai nav pamata apšaubīt Rīgas pilsētas būvvaldes kā kompetentas institūcijas atzinumu par zemes gabala sadales veidu, kas veidotu racionālāku tā tālāko izmantošanu un apbūves iespējas.

Šādos apstākļos Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka samērīgākais, taisnīgākais un lietderīgākais risinājums ir strīdus zemes gabala reālā sadale atbilstoši atbildētāja piedāvātajam variantam, tas ir, zemes gabalu sadalot divos atsevišķos zemes īpašumos, atbilstoši SIA "/Nosaukums/" 07.09.2016. sadales priekšlikumam, prasītāja īpašumā atstājot zemes gabalu 600m2 platībā, kurš sadales priekšlikumā atzīmēts ar ciparu "2", bet atbildētāja īpašumā atstājot zemes gabalu 1100 m2 platībā, kurš sadales priekšlikumā atzīmēts ar ciparu "1", uzliekot pienākumu atbildētājam izmaksāt prasītājam kompensāciju par 250 kvadrātmetriem zemes.

Augstākās tiesas 2011.gada tiesu prakses apkopojumā "Kopīpašums" 1.11. punktā ir pausta atziņa, ka sadalot kopīpašumu atsevišķos nekustamos īpašumos, sadales rezultātā noteikto atsevišķo īpašumu lielumam jāatbilst kopīpašnieku domājamo daļu lielumam un vērtībai. Ja reāli sadalītās kopīpašuma daļas pēc vērtības atšķiras, tiesa tiesīga noteikt kompensāciju, kas vienam kopīpašniekam izmaksājama otram, kuram pēc vērtības tiek izdalīta mazāka daļa. Saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu atlīdzību var noteikt vienīgi naudā, un nevar būt noteikts cits naudā novērtējams mantisks labums.

Apelācijas sūdzības precizējumos atbildētājs ir paudis gatavību izmaksāt prasītājam kompensāciju par zemes platību, kas pārsniedz atbildētāja domājamajās daļas lielumam proporcionāli piekrītošās zemes platību atbilstoši nekustamā īpašuma kadastrālajai vērtībai, tas ir, 26,76 *euro* par vienu zemes kvadrātmetru, kopā par 250 kvadrātmetriem 6`690,44 *euro*.

Civillietu tiesas kolēģija šādu atlīdzības apmēru atzīst par taisnīgu, samērīgu, jo, kā redzams no Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 3.septembra lēmuma lietā Nr./numurs/(/numurs/), prasītājs sev piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu ir ieguvis par 7806,91 *euro*. Tādējādi secināms, ka kompensācijas apmērs, ko atbildētājs piedāvā par 250 kvadrātmetriem zemes, ir tikai nedaudz mazāks par to cenu, par kādu izsolē prasītājs ir samaksājis par visu sev piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu.

Šādos apstākļos Civillietu tiesas kolēģija atzīst par pamatotu, ka prasītājam izmaksājama kompensācija par 250 kvadrātmetriem, proti 26,76 *euro* par vienu kvadrātmetru, bet pavisam kopā 6`690,44 *euro*.

Līdz ar to ir apmierināma pretprasība, piemērojot atbildētāja piedāvāto nekustamā īpašuma reālās sadales variantu.

Civilprocesa likuma 41.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Atbildētājs apelācijas sūdzībā ir atsaucies uz Vidzemes apgabaltiesas 2016.gada 17.maija spriedumu lietā Nr. /numurs/ un norādījis, ka nav pamata vienai no pusēm piedzīt no otras puses tiesāšanās izdevumus un tie jāuzņemas katrai no pusēm.

Tādējādi, ņemot vērā, Civilprocesa likumā pastāvošo dispozitivitātes principu, atbildētāja viedokli, ka tiesāšanās izdevumi lietās par kopīpašuma izbeigšanu pusēm nav savstarpēji atlīdzināmi un to, ka atbildētājs apelācijas sūdzībā lūgumu par tiesāšanas izdevumu piedziņu nav izteicis, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka nav pamata tiesāšanās izdevumu piedziņai no prasītāja par labu atbildētājam.

No lietas materiāliem redzams, ka ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi šajā lietā ir 16,36 *euro* pirmajā instancē un 2,24 *euro* apelācijas instancē, kopā 18,60 *euro*. Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka katrai no pusēm jāuzņemas viena puse no valsts labā piedzenamajiem ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem, tas ir, 9,30 *euro* apmērā.

Prasītājs, ceļot prasību, ir samaksājis ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 *euro*, līdz ar to no prasītāja par labu valstij uz Civilprocesa likuma 42.panta pamata piedzenama ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu starpība **4,60 *euro*** (*9,30-4,70=4,60*).

Savukārt no atbildētāja par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi **9,30 *euro*** apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu pusēm nosakāms sprieduma labprātīgai izpildei daļā par piedziņu - desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Izpildot spriedumu labprātīgi, šajā termiņā prasītājam jāveic ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksa, bet atbildētājam jāveic kompensācijas izmaksa par labu prasītājam.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 430., 432.- 434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

n o s p r i e d a

/pers. A/ prasību pret /pers. B/ par kopīpašuma izbeigšanu un nekustamā īpašuma reālo sadali- **apmierināt daļēji.**

/pers. B/ pretprasību pret /pers. A/ par kopīpašuma izbeigšanu un nekustamā īpašuma reālo sadali- **apmierināt pilnībā.**

Izbeigt kopīpašuma attiecības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr. /kadastra numurs/, ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs/, starp /pers. A/ un /pers. B/, zemes gabalu sadalot divos atsevišķos zemes īpašumos, atbilstoši SIA "/Nosaukums/" 07.09.2016. sadales priekšlikumam, /pers. A/, personas kods /personas kods/, īpašumā atstājot zemes gabalu 600 m2 platībā, kurš sadales priekšlikumā atzīmēts ar ciparu "2", /pers. B/, personas kods /personas kods/, īpašumā atstājot zemes gabalu 1100 m2 platībā, kurš sadales priekšlikumā atzīmēts ar ciparu "1".

Noraidīt /pers. A/ prasību daļā par zemes gabala sadalīšanu atbilstoši SIA /Nosaukums/ 2016.gada 18.jūlija sadales priekšlikumam.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, kompensāciju par 250 kvadrātmetriem zemes **6690,44 *euro* (seši tūkstoši seši simti deviņdesmit eiro un 44 centi).**

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus **4,60 *euro* (četrus *euro* un 60 centi).**

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus **9,30 *euro* (deviņi *euro* un 30 centi).**

Valsts labā piedzītie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi iemaksājami kontā Nr.LV51TREL2190458019000, saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, iemaksas mērķis: civillieta Nr. /numurs/.

Pēc valsts ienākumos piedzenamo ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksas samaksu apliecinošs dokuments jāiesniedz Rīgas apgabaltiesas kanceleja, Brīvības bulvārī 34.

Noteikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par piedziņu– 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Civillietu departamentā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Sprieduma sastādīšanas un pieejamības tiesas kancelejā datums ir 2018.gada 21.decembris.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese /paraksts/ Sarmīte Vamža

Tiesnese /paraksts/ Inta Zaļā

Tiesnesis /paraksts/ Gvido Ungurs

NORAKSTS PAREIZS
Rīgas apgabaltiesas tiesnese Sarmīte Vamža