Lietas Nr. A420304914
Lietas arhīva Nr. A42-00489-15/5

SPRIEDUMS
Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2015.gada 17.martā

Administratīvā rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnese Aija Pāvele,

piedaloties pieteicējas sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ pārstāvim /pers. A/, atbildētājas Rīgas pilsētas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes Rīgas domes pārstāvim /pers. B/ un trešās personas Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „/Nosaukums/" pārstāvei /pers. C/,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ pieteikumu par Rīgas domes 2014.gada 29.aprīļa lēmuma Nr.1019 (prot.Nr.28, 37.§) atcelšanu.

Aprakstošā daļa

[1] 2014.gada 29.aprīlī Rīgas dome pieņēma lēmumu Nr.1019 (prot. Nr.28, 37.§) „Par nekustamā īpašuma /adrese A/ (kadastra Nr. /numurs A/), sastāvā ietilpstošās darbnīcas ēkas (kadastra apzīmējums /numurs B/) piespiedu sakārtošanu", ar kuru nolemts uzdot nekustamā īpašuma /adrese A/ (kadastra Nr. /numurs A/), sastāvā ietilpstošās darbnīcas ēkas (kadastra apzīmējums /numurs B/) (turpmāk – Ēka) īpašniekiem noteiktajā termiņā sakārtot Ēku, veicot lēmumā uzskaitītas darbības un nosakot tām izpildes termiņus.

Lēmums pamatots ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[1.1] Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/ (kadastra Nr./numurs A/) (turpmāk – Nekustamais īpašums), nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs C/domājamo daļu veidā. Minētais zemesgrāmatas nodalījums nesatur ierakstus ar informāciju, ka nekustamā īpašuma daļa būtu nodota kādam no kopīpašniekiem atsevišķā lietošanā, tādējādi saskaņā ar Civillikuma 1067.panta pirmo daļu Ēka ir pieteicējas un citu kopīpašnieku pilnīgs kopīpašums bez atsevišķi noteiktām lietošanas tiesībām.

[1.2] Ņemot vērā Civillikuma 1069.panta pirmo daļu un 1071.pantā minēto, pieteicējai un citiem kopīpašniekiem ir nedalīts pienākums nekustamā īpašuma sastāvā esošo Ēku uzturēt atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

[1.3] Ēka rada reālu sabiedriskās drošības un kārtības apdraudējumu, kā arī degradē Rīgas pilsētas ainavu.

[3] Pieteicēja iesniedza tiesā pieteikumu par Lēmuma atcelšanu, norādot šādus argumentus.

[3.1] Lēmumā kļūdaini atspoguļoti faktiskie apstākļi, proti, ka zemesgrāmatas ieraksti nesatur informāciju, ka nekustamā īpašuma daļa būtu nodota kādam no kopīpašniekiem atsevišķā lietošanā, jo no publiski pieejamajiem ierakstiem zemesgrāmatā redzams, ka SIA /Nosaukums B/ ieguvusi iepriekš SIA /Nosaukums C/ piederošās nekustamā īpašuma /adrese B/7 domājamās daļas, kā arī norādīts, ka tās lietošanā atrodas ēka liters Nr.3. Tādējādi iestāde, nav ieguvusi pilnīgu informāciju par lietas faktiskajiem apstākļiem, kādēļ pieņēmusi nepamatotu lēmumu.

[3.2] Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinātās SIA /Nosaukums B/ tiesības dalīti lietot ēku, izriet no 2006.gada 24.februārī noslēgtā līguma par kopīpašuma /adrese/ dalītas lietošanas noteikšanu (turpmāk – Līgums).

Sākotnēji SIA /Nosaukums C/ ieguva lietošanas tiesības uz ēku un zemes gabalu 392 kv.m. platībā, kas veido 433/5327 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma. Līgums nosaka, ka katrs līdzīpašnieks pārveido un izbūvē savā lietošanā esošās nedzīvojamās un dzīvojamās telpas, bez speciālas pārējo Nekustamā īpašuma līdzīpašnieku piekrišanas vai atļaujas. Katrs līdzīpašnieks iegūst tiesības neatkarīgi no pārējiem līdzīpašniekiem brīvi lietot, valdīt un rīkoties ar atsevišķā lietošanā nodoto kopīpašuma daļu, kā arī tiesības gūt no tās labumu, atprasīt to no katras trešās personas, un brīvi realizēt visas citas tiesības, kādas ar likumu piešķirtas nekustamā īpašuma īpašniekiem. Tāpat Līgumā noteikts, ka katrā līdzīpašnieku maiņas gadījumā jebkuram nākošajam Nekustamā īpašuma līdzīpašniekam ir saistošas visas ar šo līgumu noteiktās tiesības, saistības un pienākumi. Tādējādi Nekustamā īpašuma kopīpašnieku rīcības iespējas ar ēku liters Nr.3 ir ierobežotas ar līgumu un izņemot SIA /Nosaukums B/, citiem Nekustamā īpašuma kopīpašniekiem nav tiesības lietot, pārbūvēt vai nojaukt ēku, kā arī nav tiesības lietot zemes gabalu 392 kv.m platībā.

[3.3] Civillikuma 1082.pants noteic, ka īpašuma lietošanas tiesības aprobežojumu noteic vai nu likums, vai tiesas lēmums, vai arī privāta griba ar testamentu vai līgumu, un šis aprobežojums var attiekties kā uz dažu lietu tiesību piešķiršanu citām personām, tā arī uz to, ka īpašniekam jāatturas no zināmām lietošanas tiesībām, vai arī jāpacieš, ka tās izlieto citi.

Tā kā nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi ir reģistrēti Zemesgrāmatu nodaļā un tādējādi darīti publiski zināmi arī trešajām personām, atbildētājam nebija pamats pretēji Līguma un Civillikuma normām, lemt par to, ka Nekustamā īpašuma kopīpašniekiem jāveic ēkas demontāža, šāds pienākums ir tikai SIA /Nosaukums B/ un tikai SIA „/Nosaukums/ ir atbildīga par ēkas tehnisko stāvokli.

[4] Rīgas dome tiesai sniegtajos rakstveida paskaidrojumos pieteikumu uzskata par nepamatotu, pamatojoties uz Lēmumā norādītajiem apsvērumiem.

[4.1] No pieteikuma secināms, ka lietā nav strīda par Ēkas vizuālo vai tehnisko stāvokli, kā arī par Nekustamā īpašuma kopīpašniekiem (arī pieteicējai) uzliktā pienākuma tiesiskuma pamatotību. Lietā ir strīds par to, vai pieteicējai kā Nekustamā īpašuma kopīpašniecei ir saistošs pienākums piedalīties Nekustamā īpašuma sakārtošanā samērīgi ar savu daļu kopīpašumā.

[4.2] Saskaņā ar Civillikuma 1071.pantu, uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes

kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām. Saistībā ar minētās tiesību normas piemērošanu, tiesību doktrīnā iesakņojusies atziņa, ka minētajā pantā ir runa gan par publiski tiesiskām, gan privāttiesiskām nastām un izdevumiem [..] ar publiski tiesiskām nastām un apgrūtinājumiem pirmām kārtām saprotami nodokļi un nodevas, kuru objekts ir kopējā lieta [..] bez tam šeit pieskaitāmi arī citi publiski tiesiski apgrūtinājumi, piemēram, pienākums nodrošināt kopīpašumā esoša kultūras pieminekļa saglabāšanu *(sk. lik. „Par kultūras pieminekļiem" 11.p., CL 1083.p.) (Grūtups, A., Kalniņš, E. (2002) Civillikuma komentāri. Trešā daļa, Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra., 265.lpp.).*

Saskaņā ar Civillikuma 1084.panta pirmo daļu katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne tās lietotājiem.

Pamatojoties uz Būvniecības likuma 31.panta pirmo daļu, ja būve ir pilnīgi vai daļēji sagruvusi vai nonākusi tādā stāvoklī, ka tās lietošana ir bīstama vai tā bojā ainavu, īpašniekam saskaņā ar attiecīgās pašvaldības lēmumu tā jāsaved kārtībā vai jānojauc atbilstoši Civillikuma 1084.panta noteikumiem.

Tādējādi katra kopīpašnieka pienākums, tai skaitā, pieteicējas pienākums ir piedalīties ēkas sakārtošanā samērīgi ar viņa daļu kopīpašumā.

[4.3] Pienākums sakārtot Nekustamo īpašumu ir kopīpašnieku likumiskais, nevis līgumiskais pienākums. Līdz ar to Lēmuma prettiesiskums nav secināms no tā iespējamas neatbilstības privātpersonu starpā noslēgtajam līgumam, kura saturs nav un nevarēja būt zināms Rīgas domei. Turklāt no pieteikuma satura izriet, ka vismaz viens no Nekustamā īpašuma koplietošanas līguma līdzējiem ir bijušais Nekustamā īpašuma kopīpašnieks, savukārt no ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs C/nav secināms, vai Nekustamā īpašuma koplietošanas līguma nosacījumi ir saistoši tā domājamo daļu ieguvējam.

[5] Tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis pieteikumu uzturēja pamatojoties uz tajā norādīto.

Tiesas sēdē atbildētājas pārstāvis pieteikumu neatzina, pamatojoties uz Lēmumā un rakstveida paskaidrojumā minētajiem argumentiem.

Trešā persona SIA /Nosaukums B/ pārstāve uzturēja pieteikumu norādot, ka tieši SIA /Nosaukums B/ ir atbildīga par ēkas sakārtošanu, šī ēka atrodas trešās personas atsevišķā lietošanā, lietošanas tiesības ir reģistrētas zemesgrāmatā. Pārējās lietā pieaicinātās trešās personas (nekustamā īpašuma kopīpašnieki) uz tiesas sēdi nebija ieradušās. /pers. G/ tiesu informēja, ka uz tiesas sēdi ierasties nevarēs. /pers. H/ pilnvarotā pārstāve /pers. I/ informēja, ka uz tiesas sēdi ierasties nevarēs un lūdza lietu izskatīt bez viņas klātbūtnes. Akciju sabiedrības „Danske Bank" pilnvarotā pārstāve lūdza lietu izskatīt bez viņas klātbūtnes. /pers. J/ informēja tiesu, ka dzīvo ārzemēs un uz tiesas sēdi ierasties nevarēs. SIA „Pillar 3" pārstāvis lūdza izskatīt lietu bez viņa klātbūtnes. Tiesa uzskatīja par iespējamu izskatīt lietu bez trešo personu - Danske Bank AS filiāle Latvijā, SIA "Pillar 3", SIA "ISOD INTERNATIONAL", SIA "AR GRUPA", SIA "NIF Dzīvojamie īpašumi", /pers. N/, /pers. G/, /pers. O/, /pers. P/, /pers. R/, /pers. S/, /pers. T/, /pers. U/, /pers. V/, /pers. H/, /pers. Z/, /pers. A0/, /pers. AA/, /pers. AB/, /pers. AC/, /pers. AD/, /pers. AE/, /pers. AF/, /pers. AG/, /pers. AH/, /pers. AI/, /pers. AJ/, /pers. AK/, /pers. AL/, /pers. AM/, /pers. AN/, /pers. AO/, /pers. AP/, /pers. AR/, /pers. AS/ (*/pers. AT/*) klātbūtnes.

Motīvu daļa

[6] Tiesa, noklausoties procesa dalībnieku paskaidrojumus, izvērtējot lietas apstākļus un lietā esošos pierādījumus, secina, ka pieteikums ir noraidāms.

[7] No lietas materiāliem izriet, un strīds nepastāv par to, ka Ēka rada sabiedriskās drošības un kārtības apdraudējumu, kā arī degradē Rīgas pilsētas ainavu, ka Ēka pieder pieteicējai un pārējiem kopīpašniekiem. Tāpat lietā nav strīda par Rīgas domes uzliktā pienākuma tiesiskumu un pamatotību. Lietā ir strīds par to, vai Rīgas dome bija tiesīga uzlikt Lēmumā minēto pienākumu pieteicējai kopā ar pārējiem Nekustamā īpašuma kopīpašniekiem.

[8] Tiesa konstatē, ka Rīgas dome bija tiesīga uzlikt minēto pienākumu pieteicējai kopā ar pārējiem Nekustamā īpašuma kopīpašniekiem turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[8.1] Pirmkārt, tiesa piekrīt Rīgas domes argumentam par to, ka būves īpašnieku pienākums uzturēt nekustamo īpašumu izriet no Civillikuma 1084.panta pirmās daļas, kas noteic, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Pat tad, ja Ēkas kopīpašnieki vienotos, ka to lieto daži no viņiem un pārējie ir atbrīvoti no pienākuma to uzturēt, šāda vienošanās nebūtu spēkā, jo tieši likums noteic kopīpašnieku pienākumus pret kopīpašumu.

Tiesa piekrīt pieteicējas un SIA /Nosaukums B/ argumentam par to, ka, ja noteikta kopējās lietas dalīta lietošana, katrs kopīpašnieks ir tiesīgs viens pats lietot noteiktu viņa valdījumā un lietošanā nodotu kopējās lietas daļu (sastāvdaļu), un ka nekustamas lietas dalītas lietošanas kārtība, kas noteikta ar līgumu vai tiesas spriedumu, ir spēkā attiecībā pret trešajām personām, ja tā ierakstīta zemesgrāmatā. Taču šāda lietošana neizslēdz visu kopīpašnieku ar likumu noteikto atbildību par attiecīgās būves uzturēšanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

[8.2] Otrkārt, īstenojot savas pilnīgas varas tiesības pār lietu un ierakstot lietošanas kārtību zemesgrāmatā, kopīpašnieki nodrošina publisku pieejamību un publisku ticamību šim zemesgrāmatu ierakstam trešo personu interesēs, kurām šis ieraksts ir saistošs un ar to var rēķināties, izšķiroties par konkrētā nekustamā īpašuma iegādi. Taču jebkurā gadījumā no zemesgrāmatas nodalījuma ierakstiem neizriet, ka Ēkas daļas būtu nodotas kādam no kopīpašniekiem atsevišķā lietošanā, pamatojoties uz līgumu par īpašuma dalītu lietošanu.

No ierakstiem zemesgrāmatā izriet, ka nekustamais īpašums /adrese A/ sastāv no viena zemesgabala 1985 kv.m. Uz zemesgabala atrodas namīpašums 5 – stāvu dzīvojamā ēka lit.Nr.1, 4-stāvu dzīvojamā ēka lit.Nr.2, 3-stāvu dzīvojamā ēka lit.Nr.2a un darbnīca lit.Nr.3.

Zemesgrāmatas /daļa/punktā norādīts, ka pieteicējas īpašumā ir 1094/5327 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma. Nekādi ieraksti par pieteicējas lietošanā nodoto Nekustamā īpašuma daļu nav veikti.

Savukārt vērtējot ierakstu 90.2.punktā secināms, ka SIA /Nosaukums B/ īpašumā ir 433/5327 Nekustamā īpašuma domājamās daļas. Lietošanā ēka liters Nr.3 un zemes gabals ar platību 392 kvm. Pamats šim ierakstam ir 2012.gada 8.oktobra pirkuma līgums, AS „SEB banka" piekrišana īpašumtiesību maiņai, saglabājot hipotēku.

Tātad, norādītais ieraksts par SIA /Nosaukums B/ īpašumā esošajām domājamajām daļām un ēku lit.Nr.3 tika izdarīts, nevis pamatojoties uz Nekustamā īpašuma kopīpašnieku līgumu par tā dalītu lietošanu, bet pamatojoties uz līgumu starp pieteicēju un vienu no Nekustamā īpašuma kopīpašnieku, kas ir atsavinājis trešajai personai savas domājamās daļas.

Civillikuma 1069.panta pirmā daļa noteic, ka visi kopīpašnieki samērīgi ar katra daļu saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod un tādā pašā samērā arī nez zaudējumus, kādi tai ceļas. Minētā likuma 1071.pants noteic, ka uz kopējo lietu gulstošas nastas, apgrūtinājumi un lietu uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.

No minētā secināms, ka kopīpašniekiem noteiktais nedalītais pienākums samērīgi ar katra daļu uzturēt ēku izriet no likuma normām, savukārt lietošanas tiesības noteiktas ar līgumu, kas ir saistošs tikai līguma slēdzēja pusēm, bet nevar būt saistošs, piemēram, valsts institūcijām, tai skaitā Rīgas

domei.

Ievērojot minēto, atbildētāja pamatoti secināja, ka par Ēkas uzturēšanu (šajā gadījumā demontāžu) ir atbildīgi visi Nekustamā īpašuma kopīpašnieki, tai skaitā arī pieteicēja.

[9] Ņemot vērā minēto, pieteikums ir noraidāms.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 246.-251.pantu un 289.-291.pantu, Administratīvā rajona tiesa

nosprieda

noraidīt sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ pieteikumu par Rīgas domes 2014.gada 29.aprīļa lēmuma Nr.1019 (prot.Nr.28, 37.§) atcelšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā viena mēneša laikā no tā sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Administratīvās rajona tiesas Rīgas tiesu namā.

Tiesnese A.Pāvele

NORAKSTS PAREIZS
Administratīvās rajona tiesas

tiesnese_____A.Pāvele
Rīgā 2015.gada 17.martā