Lietas Nr. C31243015
Lietas arhīva Nr. CA-0304-17/14

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

2017.gada 3.maijā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese G.Ozoliņa
tiesneši I.Grauda, S.Vamža
ar sekretāri L.Čeveri
atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu /pers. B/ prasībā pret VAS "Privatizācijas aģentūra", Ekonomikas ministriju, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/, /pers. G/, /pers. H/, SIA "/Nosaukums N/", /pers. I/, /pers. J/, ar trešajām personām /Nosaukums P/ Latvijas filiāle, /pers. L/ un /pers. M/ par kopīpašuma izbeigšanu un zemesgrāmatu ierakstu grozīšanu sakarā ar /pers. B/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 5.maija spriedumu.

Noklausoties tiesneses G.Ozoliņas ziņojumu, Civillietu tiesas kolēģija

APRAKSTOŠĀ DAĻA
konstatēja:

[1] 2015.gada 28.janvārī (ar grozījumiem 22.12.2015. un 01.03.2016.), /pers. B/ (turpmāk – prasītājs) cēlis Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesā prasību pret VAS "Privatizācijas aģentūra", /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/, /pers. G/, /pers. H/, SIA "/Nosaukums N/", /pers. I/ un /pers. J/ (turpmāk – atbildētāji) ar trešajām personām /Nosaukums P/Latvijas filiāli, /pers. L/ un /pers. M/ (turpmāk – trešās personas) par kopīpašuma izbeigšanu uz ēku un zemes gabalu, zemesgrāmatu ierakstu grozīšanu.

Prasība pamatota ar Zemesgrāmatu likuma 44.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 7.pantu, Civillikuma 1033., 1074. un 1075.pantu, lūdzot tiesu grozīt nekustamā īpašuma /adrese/ (turpmāk – nekustamais īpašums) zemesgrāmatu nodalījuma ierakstus, izbeigt kopīpašumu uz zemes gabalu un būvi (pagrabu), nostiprinot īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu prasītājam un uzliekot prasītājam par pienākumu izmaksāt pārējiem kopīpašniekiem viņu daļas naudā, kā arī dzēst visus zemesgrāmatā ierakstītos apgrūtinājumus un hipotēku par labu trešajai personai /pers. L/.

[1.1] Prasītājs ir nekustamā strīdus nekustamā īpašuma kopīpašnieks, kurš vairs nevēlas palikt kopīpašumā ar atbildētājiem, taču sākotnēji norādītā atbildētāja VAS "Privatizācijas aģentūra" labprātīgi nav vēlējusies izbeigt kopīpašuma attiecības.

[1.2] Nekustamais īpašums sastāvēja no trīsstāvu dzīvojamās mājas (turpmāk - ēka) un zemes gabala. Ņemot vērā to, ka ēka tika demontēta, saglabājot ēkas pagraba stāvu, atbildētājiem ir īpašuma tiesības uz 31680/80240 domājamām daļām no ēkas pagraba (turpmāk - pagrabs) un zemes gabala. Ar Rīgas apgabaltiesas 05.06.2014. lēmumu prasītājam nostiprinātas īpašuma tiesības uz 48560/80240 domājamām daļām no zemes gabala un pagraba.

[1.3] Tā kā atbildētāji nav grozījuši zemesgrāmatu ierakstus par nekustamā īpašuma sastāvu, kā arī nav slēguši atsevišķo dzīvokļu īpašumu nodalījumus, kļūdainie zemesgrāmatu ieraksti ierobežo prasītāja iespēju izlietot pagraba kopīpašnieka pirmpirkuma tiesības, tādēļ prasītājs lūdzis grozīt zemesgrāmatu nodalījuma ierakstus, slēdzot dzīvokļu īpašumu atsevišķos nodalījumus un pārnesot to ierakstus uz pamatnodalījumu, kā arī atspoguļojot nekustamā īpašuma pamatnodalījumā faktu, ka ēka ir demontēta.

[1.4] Pamatojoties uz Civillikuma 1074. un 1075.pantu norādīts, ka prasītājs turpmāk nevēlas būt kopīpašuma attiecībās ar atbildētājiem. Prasītājam nepiederošās 31680/80240 domājamās daļas no pagraba pieder 7 fiziskām personām un 2 juridiskām personām, kas lietā ir atbildētāji. Prasītājs lūdzis tiesu atzīt viņam īpašuma tiesības uz atbildētājiem piederošajām domājamām daļām no pagraba, uzliekot pienākumu prasītājam samaksāt atbildētājiem 0,085 EUR par vienu domājamo daļu saskaņā ar īpašumam veikto novērtējumu. Prasītājam nepiederošās domājamās daļas no zemes gabala pieder 5 fiziskām personām un 1 juridiskai personai, kas lietā ir atbildētāji. Prasītājs lūdzis atzīt viņam īpašuma tiesības uz atbildētājiem piederošajām domājamām daļām no zemes gabala, uzliekot pienākumu prasītājam samaksāt atbildētājiem 0,336 EUR par vienu domājamo daļu saskaņā ar īpašumam veikto novērtējumu.

[1.5] Tā kā atbildētājas SIA "/Nosaukums N/" domājamās daļas apgrūtinātas ar hipotēku par labu /pers. L/, prasītājs uzskata, ka pēc analoģijas ir piemērojama Civilprocesa likuma 613. panta trešā daļa un hipotēka ir dzēšama.

[2] Rakstveida paskaidrojumos par prasību atbildētāja VAS "Privatizācijas aģentūra" norādījusi, ka prasību uzskata par nepamatotu un noraidāmu.

[2.1] Atsaucoties uz Privatizācijas likuma normām paskaidrots, ka, tā kā visi dzīvokļu īpašnieki savas īpašuma tiesības uz dzīvokli un tam piekrītošo domājamo daļu no dzīvojamās mājas un pieguļošā zemesgabala kopīpašuma nav nostiprinājuši zemesgrāmatā, valsts Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas personā īpašuma tiesības nav pilnībā dzēstas ne uz dzīvojamo māju, ne uz zemesgabalu. Uzskata, ka ne atbildētāja, ne tiesa nevar atkāpties no likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 84.pantā dzīvokļu īpašniekiem garantētajām tiesībām un atsavināt valstij piederošo zemes gabala domājamo daļu prasītājam.

[2.2] Uzskata, ka Civillikuma 1074. panta norma ir pretrunā ar speciālajām normām likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 84. pantā, Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otrajā daļā, 16.panta otrās daļas 1. un 2.punktā un 17.panta piektajā daļā, līdz ar to kopīpašuma sadale, piemērojot tikai Civillikuma 1074. pantu, nav iespējama.

[3] Rakstveida paskaidrojumos par prasību atbildētāji /pers. E/ un /pers. I/ norādījuši, ka prasību uzskata par nepamatotu un noraidāmu. Uzskata, ka ceļot prasību par kopīpašuma sadali, tiesā var vērsties tikai pēc tam, ja pušu starpā nav iespējams panākt vienošanos par kopīpašuma reālu sadali, bet līdz šim strīds par kopīpašuma dalīšanu līdzīpašnieku starpā nemaz nav risināts. Prasītājs nav paziņojis, ka nevēlas palikt kopīpašumā, kā arī nav piedāvājis atpirkt atbildētāju īpašuma domājamās daļas. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku lēmums par kopīpašuma samazināšanu vai izbeigšanu nav ticis pieņemts.

[4] Rakstveida paskaidrojumos par prasību atbildētājs /pers. G/ norādījis, ka prasību uzskata par nepamatotu un noraidāmu. Atbildētājam prasība nav saprotama, jo atbildētājs nav aizskāris prasītāja tiesības vai intereses, prasītājs nepieciešamību sadalīt kopīpašumu nav pamatojis un nav informējis atbildētāju par vēlmi izbeigt kopīpašuma attiecības.

[5] Rakstveida paskaidrojumos par prasību atbildētāja /pers. J/ norādījusi, ka prasību uzskata par nepamatotu un noraidāmu, paskaidrojot, ka prasītājs nav vērsies pie atbildētājs kā kopīpašnieces ar priekšlikumu vienoties par nekustamā īpašuma sadali, tādējādi pārkāpjot Civillikuma 1075.pantā noteikto. Atbildētāja apliecinājusi, ka ir gatava atpirkt no prasītāja viņam piederošās kopīpašuma daļas saskaņā ar vērtējumos norādīto domājamo daļu vērtību vai arī piekrīt nekustamā īpašuma pārdošanai izsolē.

[6] Rakstveida paskaidrojumos par prasību trešā persona /pers. L/ norādījis, ka prasību uzskata par nepamatotu un noraidāmu. Norādīts, ka nekustamais īpašums ir visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašums arī pēc ēkas nojaukšanas, savukārt dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas renovāciju un atjaunot savus dzīvokļus. Prasītājs nav ņēmis vērā, ka dzīvokļu īpašnieku kopība nav lēmusi par kopīpašumā esošas daļas pārgrozīšanu. Prasījums par hipotēku dzēšanu uzskatāms par nepamatotu, jo īpašnieka maiņa nav pamats hipotēkas dzēšanai. Tapāt norādīts, ka gadījumā, ja ir pamats kopīpašuma izbeigšanai, atbalstāma vienīgi nekustamā īpašuma pārdošana izsoles ceļā, kas nodrošinātu īpašuma pārdošanu par augstāko pirkuma maksu, jo tas ir visu kopīpašnieku un hipotekārā kreditora interesēs.

[7] Ar Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 5.maija spriedumu prasība noraidīta.

[7.1] Konstatēts, ka, ņemot vērās dabā eksistējošā objekta sastāvu, lietā ir strīds par to, vai strīdus nekustamais īpašums ir kopīpašums, kuru iespējams izbeigt, pamatojoties uz Civillikuma 1074. un 1075. pantu, un vai kopīpašums var tikt izbeigts, ja VAS "Privatizācijas aģentūra" nav izpildījusi attiecībā uz visiem kopīpašumā esošo dzīvokļu īpašniekiem likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" paredzētās darbības.

[7.2] Tiesa atzina, ka lietā ir parādīts, ka attiecībā uz 37 no 39 dzīvokļu īpašumiem ir izpildīts likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 29. - 46.pantā noteiktais plānveida privatizācijas darbību kopums.

[7.3] Konstatēts, ka ar Rīgas pilsētas būvvaldes 29.09.2014. aktu pierādīts fakts, ka nekustamajā īpašumā veikta ēkas rekonstrukcija, demontējot ēku, saglabājot pagrabstāvu, ar jauna noejas mezgla uz pagraba telpām izbūvi un teritorijas labiekārtošanu, pieņemot šo objektu par derīgu ekspluatācijā. Uz minētā akta pamata šobrīd zemesgrāmatā ir veiktas izmaiņas un norādīta reāli dabā esošā situācija, proti, ka uz zemes gabala atrodas būve-pagrabs.

[7.4] Tiesa uzskatīja, ka apstāklis, ka ēka ir demontēta, saglabājot pagrabstāvu, nevar būt par pamatu, lai atzītu, ka prasītājs var prasīt izbeigt būves kopīpašumu ar visiem pārējiem īpašniekiem, kuriem arī pieder domājamās daļas no šīs būves, jo tas nav klasisks kopīpašums, uz kuru varētu attiecināt Civillikuma 1074. un 1075.panta prasības. Daudzdzīvokļu mājas sadale atsevišķos dzīvokļu īpašumos, neraugoties uz to, ka pie dzīvokļu īpašumiem nepiederošo ēkas daļu Dzīvokļa īpašuma likums definē kā kopīpašumu, kurā katram dzīvokļa īpašniekam pieder attiecīga domājamā daļa, maina ēkas juridisko statusu un nav juridiska pamata daudzdzīvokļu māju, kas sadalīta daudzdzīvokļu īpašumos, kvalificēt kā kopīpašumā esošu ēku, jo kopīpašums nodibināts tikai uz tās daļu, nevis ēku kopumā.

[7.5] Atsaucoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas l., 2.punktu un 17.panta piekto daļu, tiesa atzina, ka likumā noteikto pirmstiesas procedūru prasītājs nav veicis un dzīvokļu īpašnieku kopība nav pieņēmusi attiecīgu lēmumu, līdz ar to tiesai nav pamata lemt par kopīpašuma samazināšanu un izbeigšanu ar prasītāju. Izbeidzot kopīpašumu bez visu atbildētāju kā bijušo dzīvokļu īpašnieku piekrišanas, tiktu aizskartas atbildētāju īpašuma tiesības.

[7.6] Dzīvojamo māju privatizācijas procesā, privatizāciju veicošās institūcijas darbībām un lēmumiem, tā kā tie pieņemti privatizācijas procesa ietvaros, ir publiski tiesisks raksturs, savukārt privatizācijas procesam noslēdzoties, tiesiskās attiecības iegūst privāttiesisku raksturu. Tā kā privatizācijas process saistībā ar strīdus nekustamo īpašumu vēl nav beidzies, tiesa atzina, ka prasītājam un atbildētājiem ir izbeigušās īpašuma tiesības uz konkrēto ēku tādā izskatā un tādiem piederumiem, kādā tie pastāvēja līdz ēkas demontēšanai, tomēr dzīvokļu īpašniekiem nav zudušas tiesības uz zemes gabala domājamo daļu iegūšanu īpašumā bez atlīdzības.

[7.7] Nekonstatējot pamatu prasības apmierināšanai daļā par kopīpašuma izbeigšanu, tiesa atzina, ka nav pamata arī apmierināt prasījumus par zemesgrāmatu ierakstu grozīšanu.

[8] Par Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 5.maija spriedumu prasītājs iesniedzis apelācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā.

[8.1] Norādīts, ka ar ēkas piespiedu demontāžu atbildētāji ir saglabājuši īpašuma tiesības uz zemes gabala un pagraba domājamām daļām uz ko ir attiecināms Civillikuma 1033.pants. Apstāklis, ka atbildētāji nav veikuši tiesiskas darbības, lai iegūtu īpašumā zemes gabala domājamās daļas un slēgtu atsevišķo dzīvokļu īpašumu zemesgrāmatu nodalījumus, nav pamats uzskatīt, ka turpina pastāvēt kāds īpašs kopīpašuma paveids, kuru nevar izbeigt Civillikuma 1074.panta kārtībā.

[8.2] Apstāklis, ka uz zemes gabala reiz ir bijusi ēka, nevar būt pamats uzskatam, ka kopīpašums nodibināts ar aprobežojumu, kas izslēdz kopīpašuma izbeigšanu.

[8.3] Uzskata, ka tiesa nepamatoti noraidījusi prasījumu par zemesgrāmatas ierakstu grozīšanu, jo šis prasījums nav saistīts ar prasījumu par kopīpašuma izbeigšanu.

[9] Atbildētāja /pers. I/ paskaidrojumos par apelācijas sūdzību norādīts, ka apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu un noraidāmu. Paskaidrots, ka kopīpašuma nodibināšanas pamats ir prasītājam saistošs un kopīpašuma izbeigšana bez visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanas aizskar atbildētāju īpašuma tiesības. Uzskata, ka prasītājam nav šķēršļu sev piedarošā dzīvokļa īpašuma un ar to saistīto kopīpašuma daļu atsavināšanai.

[10] Atbildētāja VAS "Privatizācijas aģentūra" paskaidrojumos par apelācijas sūdzību norādījusi, ka to uzskata par nepamatotu un noraidāmu. Norādīts, ka nepamatots ir prasītāja viedoklis, ka attiecībā uz strīdus nekustamo īpašumu ir piemērojams Civillikuma 1033.pants un Dzīvokļa īpašuma likuma 7.pants, atzīstot, ka pēc dzīvokļu īpašumu likvidēšanas ir izveidojies pagraba un zemes gabala kopīpašums Civillikuma 1067.panta izpratnē. Prasītājs nav veicis likumā noteikto pirmstiesas procedūru un nav saņēmis dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.

[11] Tiesas sēdē prasītāja pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Valdis Kronis uzturēja prasību un apelācijas sūdzību uz tajā norādīto argumentu pamata. Norādīts, ka pēc ēkas nojaukšanas pastāv kopīpašums, ko veido nedzīvojamā telpa (pagrabs) un zemes gabals, kam piemērojamas Civillikuma normas par kopīpašuma izbeigšanu, savukārt apstāklis, ka personas nereģistrē savas privatizācijas ceļā iegūtās tiesības zemesgrāmatā, nevar būt pamats tam, lai prasītājs būtu spiests palikt kopīpašumā.

[11.1] Atbildētājas VAS "Privatizācijas aģentūra" pārstāve /pers. R/, vienlaikus pārstāvot Ekonomikas ministriju, norādīja, ka uzskata par pamatotu pirmās instances tiesas sprieduma motivāciju, prasību un apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu un noraidāmu. Uzskata, ka atbildētāja nevar atkāpties no tiesību normām par privatizāciju, bet strīdus nekustamajam īpašuma privatizācijas process nav pabeigts.

[11.2] Atbildētājs /pers. G/ apelācijas sūdzību lūdza noraidīt.

[11.3] Atbildētāju /pers. E/ un /pers. I/ pilnvarotā pārstāve /pers. S/ norādīja, ka apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu un noraidāmu, paskaidrojot, ka prasītājs nav pierādījis savu interešu aizskārumu un kopīpašuma izbeigšanai nav tiesiska pamata.

[11.4] Trešā persona /pers. L/ uz tiesas sēdi nebija ieradies, lūdzis lietu izskatīt bez viņa klātbūtnes, norādot, ka uztur pirmās instances tiesā sniegtos paskaidrojumus un apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu un noraidāmu.

[11.5] Atbildētāji /pers. D/, /pers. F/, /pers. C/, un trešā persona /pers. M/, kas aicināti uz sēdi likumā noteiktajā kārtībā ar publikāciju oficiālajā izdevumā, uz tiesas sēdi nebija ieradušies un par neierašanās iemesliem tiesu nav informējuši.

[11.6] Atbildētāji /pers. H/, SIA "/Nosaukums N/" un /pers. J/, kas uz tiesa sēdi aicināti likumā noteiktajā kārtībā nosūtot tiesas pavēsti, nebija ieradušies un par neierašanās iemesliem tiesu nav informējuši.

MOTĪVI

[12] Pārbaudot lietā iesniegtos pierādījumus un noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība apmierināma daļēji.

[13] Civilprocesa likuma 426.panta pirmā daļa noteic, ka apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.

Ņemot vērā to, ka prasītājs pirmās instances tiesas spriedumu ir pārsūdzējis pilnā apjomā, Civillietu tiesas kolēģija, ņemot vērā Civilprocesa likuma 426.panta pirmajā daļā noteikto, atzīst, ka lieta izskatāma pēc būtības pilnas celtās prasības apjomā.

[14] Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka lietā nav strīda par to, ka prasītājs ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 5.jūnija lēmumu ieguvis īpašuma tiesības uz 48560/80240 domājamām daļām no strīdus nekustamā īpašuma (zemes gabala un pagraba), ko apliecina lietas materiāliem pievienotā lēmuma noraksta kopija (lietas 1.sējuma 12.-13.lapa). Īpašuma tiesības minētajā apjomā prasītājam nostiprinātas zemesgrāmatā 30.12.2014, bet 14.01.2015. zemesgrāmatā labota kļūda Zemesgrāmatu likuma 90.panta kārtībā, ko apliecina lietas materiāliem pievienotā izdruka no zemesgrāmatas nodalījuma (lietas 1.sējuma 19.lapa).

21.07.2014. prasītājs vērsies pie atbildētājas VAS "Privatizācijas aģentūra", norādot, ka vēlas izbeigt kopīpašumu (lietas 1.sējuma 23.lapa). Uz minēto iesniegumu atbildētāja sniegusi atbildi, norādot, ka dzīvojamā māja tikusi nodota privatizācijai un atbildētājai nav tiesiska pamata neievērot Privatizācijas likuma 84.pantā noteiktās dzīvokļu īpašumu īpašnieku tiesības iegūt īpašumā zemi zem privatizētā objekta (lietas 1.sējuma 24.lapa).

[14.1] Civillietu tiesas kolēģija secina, ka prasītāja prasība ir pamatota ar argumentu, ka pie apstākļiem, kad dzīvokļa īpašums ir izbeidzies ar bojāeju, bet prasītājs vairs nevēlas palikt kopīpašuma ar atbildētājiem, kopīpašums ir izbeidzams. Prasītājs lūdzis kopīpašumu izbeigt atdod visu lietu vienam kopīpašniekam (prasītājam), ar pienākumu samaksāt pārējiem kopīpašniekiem (atbildētājiem) viņu daļas naudā atbilstoši prasītāja iesniegtajiem novērtējumiem.

[14.2] Rakstveidā un mutvārdos sniegtajos paskaidrojumos atbildētāji ir norādījuši, ka dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošais pagrabs un zemes gabals nav dalāms Civillikumā noteiktajā kārtībā un dzīvokļu īpašnieku kopība nav pieņēmusi lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu.

[14.2.1] Atbildētāja VAS "Privatizācijas aģentūra" papildus norādījusi, ka kopīpašuma izbeigšana nepamatoti aizskartu dzīvokļu īpašnieku tiesības privatizēt zemi, jo attiecībā uz strīdus nekustamo īpašumu privatizācijas process nav noslēdzies.

[14.2.2] Pirmās instances tiesai sniegtajos paskaidrojumos atbildētāja /pers. J/ norādījusi, ka ir gatava atpirkt no prasītāja viņam piederošās kopīpašuma daļas vai arī piekrīt nekustamā īpašuma pārdošanai izsolē.

[14.2.3] Trešā persona /pers. L/ norādījis, ka atbalsta vienīgi nekustamā īpašuma pārdošanu izsoles ceļā, kas nodrošinātu īpašuma pārdošanu par visaugstāko pirkuma maksu, jo tas ir visu kopīpašnieku un hipotekārā kreditora interesēs.

[14.3] Ievērojot minēto, Civillietu tiesas kolēģija secina, ka izskatot lietu ir noskaidrojams, vai nekustamā īpašuma kopīpašums ir izbeidzams, kāds kopīpašuma dalīšanas veids ir vispiemērotākais, vai ir pamats grozīt zemesgrāmatas ierakstus un dzēst hipotēkas.

[15] Civillikuma 1074.pants noteic, ka nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu.

Dzīvokļa īpašuma likuma 7.pants noteic, ka dzīvokļa īpašums tiek izbeigts, ja tas gājis bojā vai tiek pārveidots par citu īpašumu uz likuma, tiesas sprieduma, darījuma, tai skaitā dzīvokļu īpašnieku lēmuma vai testamenta pamata.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otro daļu, dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi.

[15.1] Tiesību doktrīna atzīts, ka no savstarpējo attiecību viedokļa katra kopīpašnieka tiesiskā vara pār lietu uzskatāma par aprobežotu visā tās apjomā *(Skatīt: A.Grūtups, E.Kalniņš, Civillikuma komentāri, Tiesu namu aģentūra, 2002., 250.lpp.).*

[15.2] Civillietu tiesas kolēģija secina, ka pie apstākļiem, kad ar ēkas virszemes stāvu nojaukšanu atsevišķie dzīvokļu īpašumi dabā vairs neeksistē, dzīvokļa īpašums kā lietu kopība ir beidzis savu eksistenci un ir iestājusies Dzīvokļa īpašuma 7.pantā noteiktā dzīvokļa īpašuma izbeigšanās. Ar dzīvokļa īpašuma izbeigšanos kā kopīpašuma objekts turpina pastāvēt pagrabs un zemes gabals, uz kuru ir attiecināms Civillikuma 1074.pantā noteiktais, ka nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā.

Ievērojot minēto, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasījums par kopīpašuma izbeigšanu ir pamatots un apmierināms.

[16] Civillikuma 1075.pants noteic, 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, viena daļai zināmus servitūtus par labu otra daļai, vai atdod visu lietu vienam kopīpašniekam, ar pienākumu samaksāt pārējiem viņu daļas naudā, vai noteic lietu pārdot, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā, vai arī izšķir jautājumu ar lozi, it īpaši tad, kad jāizšķir, kam no kopīpašniekiem paturēt sev pašu lietu un kas no viņiem apmierināms ar naudu.

Atbilstoši Civillikuma 1075.pantam gadījumā, kad ar tiesas spriedumu visa lieta tiek atdota vienam kopīpašniekam, pēdējam rodas pienākums samaksāt pārējiem viņu daļas naudā. Nosakot izmaksājamās summas apmēru, par pamatu ņemama nekustamā īpašuma tirgus vērtība uz lietas izskatīšanas (nekustamā īpašuma atsavināšanas) brīdi *(Skatīt: Senāta 2009.gada 11.marta spriedums lietā Nr.SKC-82, Senāta 2011.gada 23.februāra spriedums lietā Nr.SKC-94, Senāta 2013.gada 14.maija spriedums lietā Nr. SKC-173).*

[16.1] Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka prasītājs ir lūdzis kopīpašumu izbeigt tādā veidā, ka visu strīdus nekustamo īpašumu patur prasītājs, nosakot prasītājam pienākumu izmaksāt pārējiem kopīpašniekiem- atbildētājiem viņu daļas naudā, saskaņā ar īpašumam veikto novērtējumu. Atbildētāja /pers. J/ apstiprinājusi, ka pati ir gatava iegādāties prasītājam piederošās domājamās daļas vai piekrīt īpašuma pārdošanai izsolē. Trešā persona /pers. L/ piekrīt kopīpašuma izbeigšanai, pārdodot īpašumu izsolē.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītājs īpašuma tiesības uz 48560/80240 domājamām daļām no nekustamā īpašuma (zemes un pagraba) ieguvis 2014.gada 24.aprīļa izsolē, nosolot augstāko cenu 16785 EUR (lietas 2.sējuma 151.lapa), kad īpašums novērtēts par 9585,00 EUR (lietas 2.sējuma 149.lapa).

Tāpat no lietas materiāliem pievienotajiem SIA "/Nosaukums Z/" novērtējumiem (lietas 2.sējuma 100. un154.lapa) redzams, ka uz 2015.gada 15.janvāri 1 domājamās daļas no pagraba patiesā vērtība noteikta 0,085 EUR un 1 domājamās daļas no zemes gabala patiesā vērtība noteikta 0,336 EUR. Abos novērtējumos norādīts, ka "patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība" (lietas 104. un 158.lapa).

[16.2] Ņemot vērā judikatūrā nostiprināto atziņu par kopīpašniekiem izmaksājamās summas apmēru un īpašuma tirgus vērtību uz apelācijas

instances tiesa sprieduma taisīšanas brīdi, Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka lietā iesniegtais novērtējums neatspoguļo īpašuma vērtību uz sprieduma taisīšanas brīdi un īpašuma vērtībā tiesvedības laikā varēja notikt izmaiņas, līdz ar to prasītāja norādītais kopīpašuma izbeigšanas veids nav piemērojams.

[16.3] Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka atbildētāja /pers. J/ un trešā persona /pers. L/ pamatoti norādījuši uz kopīpašuma izbeigšanas veidu, kad lietu pārdod un ieņemto naudu izdala kopīpašnieku starpā. Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā, pārdodot strīdus nekustamo īpašumu izsolē kā vienotu veselumu, ir iespējams īpašuma cenas pieaugums, kas uzskatāms par labvēlīgu faktoru apstākļos, kad puses nav spējušas vienoties par nevienu citu kopīpašuma izbeigšanas variantu. Bez tam, pārdodot īpašumu izsolē kopīpašniekiem netiek liegtas tiesības tajā piedalīties kā solītājiem.

[17] Prasītājs ir norādījis, ka atbildētāji nav grozījuši zemesgrāmatu ierakstus par nekustamā īpašuma sastāvu, kā arī nav slēguši atsevišķo dzīvokļu īpašumu nodalījumus, bet kļūdainie zemesgrāmatu ieraksti ierobežo prasītāja iespēju izlietot pagraba kopīpašnieka pirmpirkuma tiesības (lietas 3.sējuma 142.lapa).

[17.1] Zemesgrāmatu likuma 41.panta pirmā daļa noteic, ka gadījumā, ja vienam un tam pašam nekustamam īpašumam zemesgrāmatā kļūdaini atklāti vairāki nodalījumi, tad zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis arī bez ieinteresēto personu lūguma ar sevišķu lēmumu slēdz liekos nodalījumus. Pirms lēmuma nekustama īpašuma īpašnieks un personas, kuru labā nodalījumā ierakstītas kādas tiesības, jāuzaicina sniegt atsauksmes, noliekot viņām divu nedēļu termiņu. Ja šo personu dzīves vietas nav zināmas, tad uzaicinājums jāiespiež oficiālā laikrakstā un jāizkar nodaļas telpās. Atsauksmes neiesniegšana nav šķērslis nodalījuma slēgšanai. Sludinājuma izdevumus sedz no valsts līdzekļiem.

[17.2] Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka prasījums par zemesgrāmatu ierakstu grozīšanu nav pamatots un ir noraidāms, papildus norādot, ka zemesgrāmatu ierakstu grozīšana un nodalījumu slēgšana veicama ar izsoles uzvarētāja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

[18] Tāpat prasītājs ir lūdzis dzēst par labu trešajai personai /pers. L/ zemesgrāmatā nostiprinātos apgrūtinājumus.

[18.1] Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka kopīpašuma izbeigšana neatņem kopīpašnieku kreditoriem viņu tiesības un šīs trešo personu iegūtās tiesības paliek spēkā, līdz ar to par labu /pers. L/ zemesgrāmatā nostiprināto tiesību dzēšanai nav tiesiska pamata, savukārt norēķins ar kreditoru izsoles ceļā ir pamats šāda apgrūtinājuma dzēšanai.

[19] Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa kļūdaini secinājusi, ka izskatāmajā lietā nav piemērojams Civillikuma 1074.pants, kas nodrošina prasītāja tiesības katrā laikā prasīt kopīpašuma dalīšanu, savukārt minētais tiesas secinājums bijis par pamatu prasības par kopīpašuma izbeigšanu un ar to saistīto prasījumu noraidīšanai.

REZOLUTĪVĀ DAĻA

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.[1], 432.-434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda:

Prasību par kopīpašuma izbeigšanu un zemesgrāmatu ierakstu grozīšanu apmierināt daļēji.

Izbeigt kopīpašumu nekustamajam īpašumam- būvei (pagrabam) un zemes gabalam 1603 m^2 platībā /adrese/, kadastra numurs /numurs/, kas reģistrēts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/, pārdodot nekustamo īpašumu izsolē un izsolē saņemto naudu sadalot starp kopīpašniekiem atbilstoši kopīpašnieku domājamai daļai kopīpašumā.

Prasību daļā par zemesgrāmatu ierakstu grozīšanu un hipotēku dzēšanu noraidīt.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Pilns spriedums sastādīts 2017.gada 21.jūnijā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese G.Ozoliņa

Tiesneši I.Grauda

S.Vamža