Lietas arhīva Nr. C-0449-20/19
ECLI:LV:VRT:2020:1110.C71259319.14.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Alūksnē, 2020.gada 10. novembrī

Vidzemes rajona tiesa šādā sastāvā:
tiesnese I.Puriņa,
ar tiesas sēdes sekretāri J.Āboliņu,
piedaloties prasītāja /pers. A/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. B/,
atbildētāja /pers. C/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. D/,
atbildētājai /pers. E/, atbildētājas /pers. E/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. F/,
atbildētājas SIA "Dzīvokļu īpašumi" pilnvarotajai pārstāvei /pers. G/,
2020.gada 5.oktobrī izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. H/, /pers. C/, /pers. E/, SIA "Dzīvokļu īpašumi" par kopīpašuma izbeigšanu, /pers. E/ pretprasībā pret /pers. A/, SIA "Dzīvokļu īpašumi" par kopīpašuma izbeigšanu, par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu.

Aprakstošā daļa

2019.gada 6.jūnijā prasītājs /pers. A/ iesniedzis Vidzemes rajona tiesā prasību pret atbildētājiem /pers. H/, /pers. C/, /pers. E/ par kopīpašuma izbeigšanu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājam /pers. A/ uz īpašuma tiesības pamata pieder 431/1000 (četri simti trīsdesmit viena tūkstošā) domājamā daļa no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra numurs /numurs A/(turpmāk - nekustamais īpašums).

Prasītāja īpašuma tiesības uz 431/1000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma nostiprinātas Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/.

Īpašuma tiesības uz atlikušajām 569/1000 domājām daļām no nekustamā īpašuma nostiprinātas atbildētājiem šādā apmērā:
- 431/1000 domājās daļas /pers. H/.
- 38/1000 domājamās daļas /pers. C/;
- 100/1000 domājās daļas /pers. E/.

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.

Prasītājs nevēlas palikt kopīpašumā. Līdz prasības pieteikuma iesniegšanas brīdim ar atbildētājiem neesot panākta vienošanās par kopīpašuma izbeigšanas kārtību.

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, 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 judikatūrā nostiprinātajam viedoklim, dalīšanas veidu tiesa nosaka pēc sava ieskata, taču pēc prasītāja domām piemērotākais dalīšanas veids būtu izbeigt kopīpašumu visu nekustamo īpašumu pārdodot izsolē, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu apmēram.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā www.kadastrs.lv pieejamo informāciju Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība ir 29 503 EUR (aplūkots 2019.gada 4.jūnijā).

Atbilstoši Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 1. un 12.punktu noteikumiem par prasības pieteikumu maksājama valsts nodeva 1216,74 EUR apmērā (aprēķins: 1200 + 1,6% *(29503-28457).

Mediācija strīda risināšanai pirms prasības celšanas nav izmantota un prasītājs nevēlās to izmantot.

Prasītājs piekrīt elektroniskai saziņai ar tiesu.

Pamatojoties uz Civillikuma 1067., 1074., 1075.pantu un attiecīgajām Civilprocesa likuma normām, prasītājs lūdz tiesu:
- izbeigt kopīpašumu, kas pastāv attiecībā uz nekustamo īpašumu/adrese/, kadastra numurs /numurs A/;
- kā kopīpašuma izbeigšanas veidu noteikt – visu nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, pārdot izsolē, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu apmēram.

2019.gada 18.jūlijā tiesā saņemts atbildētājas /pers. E/ rakstveida paskaidrojums (lietas Nr.19.-20.lapa), kur norādīts, ka prasība ir nepamatota un noraidāma daļā par kopīpašuma izbeigšanas veida – nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra numurs: /numurs A/, pārdošanu izsolē, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo dalu apmēram – turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

Lai arī prasītājs prasību pamatojis ar Civillikuma 1074.pantu, kas noteic, ka: "Nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā un katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu", tomēr šī tiesību norma nav absolūta, jo, kā norādīts arī pašā tiesību normā - nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim. Secināms, ka Civillikuma 1074.pantā ir paredzēts izņēmuma gadījums, kad kopīpašuma izbeigšana nav iespējama, jo paša kopīpašuma nodibināšanas noteikumi runātu pretim šādai kopīpašuma izbeigšanai.

Atbildētāja uzskata, ka, iesniedzot prasību, prasītājs nav ņēmis vērā būtiskus apstākļus, pie kādiem kopīpašums Nekustamajā īpašumā tika nodibināts. Kā jau prasītājs prasībā norādījis, prasītājam pieder 431/1000 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma, /pers. H/ pieder 431/1000

domājamās daļas no Nekustamā īpašuma, /pers. C/ pieder 38/1000 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma, savukārt atbildētājai pieder 100/1000 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma. Diemžēl, prasītājs prasībā ir noklusējis faktu, ka starp kopīpašniekiem ir noslēgta vienošanās par Nekustamā īpašuma lietošanas kartību. Proti, 2002.gada 16.decembrī Nekustamā īpašuma toreizējie īpašnieki /pers. J/, /pers. K/ un /pers. L/ noslēdza Līgumu par Nekustamā īpašuma kopīgu izmantošanu, nosakot Nekustamā īpašuma lietošanas kārtību (turpmāk - Līgums). 2007.gada 14.augustā noslēgta Vienošanās par Nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, ar kuru tika grozīti un papildināti Līguma nosacījumi, tai skaitā aizstājot iepriekšējos Nekustamā īpašuma īpašniekus (turpmāk -Vienošanās). Vienošanās noslēgta starp Nekustamā īpašuma īpašniekiem /pers. J/, /pers. M/, /pers. A/ (prasītāju) un /pers. N/. Norādītais Līgums un Vienošanās kā lietu tiesība un vienlaicīgi kā apgrūtinājums ierakstīta Vidzemes rajona tiesas Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/.

Vienošanās 16.punktā noteikts, ka Vienošanās nosacījumi ir saistoši visiem mantiniekiem, pilnvarotajām personām, tiesību un saistību pārņēmējiem, kā arī katram nākamajam kopīpašniekam, kurš kļūst par Nekustamā īpašuma domājamo daļu kopīpašnieku. No minētā izriet, ka prasītājam, atbildētājai, /pers. H/ un /pers. C/ kā tiesību un saistību pārņēmējiem Vienošanās un tās noteikumi ir saistoši.

Iegūstot īpašuma tiesības uz 431/1000 domājamām daļām no Nekustamā īpašuma, prasītājam bijis zināms un tas apzinājies, ka iegādājas domājamās daļas no Nekustamā īpašuma, līdz ar ko kļūstot par kopīpašnieku ar visām no tā izrietošajām sekām, tiesībām un pienākumiem. Turklāt Vienošanos 2007.gada 14.augustā ir parakstījis pats prasītājs, tādejādi apzinoties un apliecinot savu vēlmi iestāties kopīpašumā, līdz ar to prasītājam bijis zināms, ka Nekustamā īpašuma lietošanas noteikumi ir noteikti ar Vienošanos, kas faktiski jau paredz Nekustamā īpašuma sadali prasītāja, atbildētājas un pārējo kopīpašnieku starpā saskaņā ar Līguma nosacījumiem un tam pielikumā pievienoto zemesgabala iekšējā sadalījuma plānu.

Kā norādījusi Latvijas Republikas Satversmes tiesa 2011.gada 25.oktobra spriedumā lietā Nr.2011-01-01 "Par Civillikuma 1068.panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam", tad Civillikums paredz kopīpašnieka tiesības katrā laikā prasīt kopīpašuma dalīšanu, vai arī kopīpašniekiem ir iespēja vienoties par kopējās lietas atsevišķu lietošanas kārtības noteikšanu. Turklāt likumdevējs, apstrīdētajai tiesību normai, nepiešķirot imperatīvu raksturu, ir atstājis kopīpašnieku ziņā, noslēdzot attiecīgu vienošanos, izlemt jautājumus par kopīpašnieku piekrišanas nepieciešamību rīcībai ar kopīpašumā esošo lietu. Kopīpašuma tiesisko attiecību raksturs pieļauj gan kopīpašuma izbeigšanu, gan kopīpašnieku vienošanos par rīcību ar kopīpašumā esošo lietu.

No minētā Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011.gada 25.oktobra sprieduma lietā Nr. 2011-01-01 ir skaidrs, ka kopīpašuma izbeigšana nav kopīpašnieka imperatīva tiesība, vēl jo vairāk tad, kad kopīpašnieki ir vienojušies par kopīpašuma lietošanas kārtību, kā tas ir noticis šajā gadījumā. Minētais ļaujot secināt, ka prasītāja prasība par kopīpašuma izbeigšanu ir nepamatota, jo kopīpašnieki ir noslēguši Vienošanos, kas ir ierakstīta Zemesgrāmatā, līdz ar ko

kopīpašuma nodibināšanas noteikumi runā pretim tā izbeigšanai pārdot Nekustamo īpašumu izsolē, tomēr kopīpašuma nodibināšanas noteikumi neaizliedz veikt Nekustamā īpašuma sadali, ievērojot visus tam nepieciešamos tiesiskos priekšnoteikumus.

Līdz ar to, ja prasītāju neapmierina Nekustamā īpašuma lietošanas kārtība, tad prasītājam ir nevis jāprasa kopīpašuma izbeigšana, jo šī kopīpašuma nodibināšanas noteikumi tam runā pretim, bet gan bija jāvēršas pie atbildētājas un citiem kopīpašniekiem ar lūgumu pārskatīt Vienošanos.

Diemžēl, prasītājs nav vērsies pie atbildētājas un arī pie citiem kopīpašniekiem ar ierosinājumu grozīt vai papildināt Vienošanos.

Ja, neskatoties uz iepriekšminēto, tiesa tomēr uzskatīs, ka Civillikuma 1074.pants ir piemērojams un kopīpašums prasītāja, atbildētājas un pārējo kopīpašnieku starpā ir izbeidzams, tad atbildētāja norāda tiesai, ka šis kopīpašums ir jāizbeidz kā noteikts Civillikuma 1074.pantā - raugoties pēc dalāmā priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem.

Attiecībā uz lietas apstākļiem, atbildētāja vēlas norādīt, ka prasītājs tiesu nav informējis par visiem būtiskiem apstākļiem, kas ietekmē Nekustamā īpašuma dalīšanu atbilstoši vispiemērotākajam un vistaisnīgākajam dalīšanas veidam.

Prasītājs prasībā kā Nekustamā īpašuma vērtību, līdz ar to arī kā prasības summu, norādījis Nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību, kas ir 29 503 EUR. Prasītājs nav norādījis, ka uz Nekustamā īpašuma (zemes gabala ar apzīmējumu Nr./numurs E/) atrodas trīs ēkas, kas šobrīd jau ir nodotas ekspluatācijā, taču zemesgrāmatā vēl nav aktualizēta informācija. Minētās ēkas, kā jau norādīts, atrodas uz zemes gabala ar apzīmējumu Nr./numurs E/, kas, saskaņā ar Vienošanos, ir nodota lietošanā atbildētājai. Pārdodot Nekustamo īpašumu izsolē par prasītāja norādīto Nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību 29 503 EUR apmērā, ievērojami tiktu aizskartas atbildētājas intereses, radot būtiskus zaudējumus. Ir skaidrs, ka Nekustamā īpašuma kopīpašuma izbeigšana, pārdodot to izsolē, nebūtu vēlams ne vienam no kopīpašniekiem, jo nostādīs kopīpašniekus, īpaši atbildētāju, sliktākā stāvoklī nekā tā ir pašreiz, jo atbildētāja saņems vien 100 daļu no 29 503 EUR, pretēji veiktajiem ieguldījumiem.

Vēl jo vairāk, tiesas nolēmums par prasītāja prasības apmierināšanu novestu pie cilvēktiesību ierobežojuma, jo atbildētājai tiktu atņemts īpašums, kurā ieguldīti ievērojami naudas līdzekļi, pretī piešķirot vien nelielu daļu no tā vērtības, tādejādi radot ievērojamus zaudējumus.

Norādītais liecinot par to, ka prasītājs prasībā nav lūdzis tiesai izvērtēt jautājumu par ēku piederību, vēl jo vairāk nav risināts jautājums par katra kopīpašnieka domājamo daļu patieso vērtību, jo ievērojot to, ka uz atbildētājas lietošanā esošo Nekustamā īpašuma daļu atrodas jaunas uzbūvētas ēkas, ir skaidrs, ka katram kopīpašniekam piederošo Nekustamā īpašuma domājamo daļu vērtības ir ievērojami atšķirīgas.

Pamatojoties uz norādīto, atbildētāja uzskata par nepieciešamu uzlikt prasītājam par pienākumu iesniegt vērtējumu, ar ko tiktu novērtēta katram kopīpašniekam lietošanā nodoto Nekustamā īpašuma domājamo daļu patiesā tirgus vērtība.

Papildus jānorāda, ka saskaņā ar Zemesgrāmatā norādīto informāciju, prasītājs 431/1000 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma ir iegādājies par 604 800 LVL, kas pēc Latvijas Bankas kursa sastāda 860 552,87 EUR. Turklāt arī citi kopīpašnieki - /pers. H/ 431/1000 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma ir iegādājies par 21 084,12 LVL, kas pēc Latvijas Bankas kursa sastāda 29 999,83 EUR, savukārt Atbildētāja 100/1000 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma ir iegādājusies par 150 000 EUR. Jānorāda, ka minētajā summā nav iekļauti atbildētājas veiktie ieguldījumi Nekustamajā īpašumā un uz tā uzbūvētajās ēkās. No minētā izriet, ka, pārdodot Nekustamo īpašumu par kadastrālo vērtību 29 503 EUR, ne tikai atbildētājai radīsies būtiski zaudējumi, bet arī citiem kopīpašniekiem.

Gadījumā, ja prasītājs izpildīs tiesas noteikto pienākumu un iesniegs tiesai Nekustamā īpašuma tirgus vērtējumu, atbildētājai būs iespēja izteikt viedokli attiecībā uz vispiemērotāko un visatbilstošāko Nekustamā īpašuma kopīpašuma izbeigšanas veidu, iespējams, pat izpērkot prasītājam piederošās Nekustamā īpašuma domājamās daļas par vērtējumā norādīto vērtību, ja vien tā nebūs acīmredzami pārmērīga. Norādītais vienlaicīgi liecina par to, ka prasītājam prasības apmierināšana radītu situāciju, kad atbildētājai būtu jāvēršas tiesā pret prasītāju un pārējiem kopīpašniekiem ar prasību par zaudējumu piedziņu par ieguldījumiem Nekustamajā īpašumā.

Ievērojot visu augstāk minēto, ar šo atbildētāja lūdz tiesu:

1) noraidīt prasītāja prasību daļā par kopīpašuma izbeigšanas veida – nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra numurs: /numurs A/, pārdošanu izsolē, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu apmēram – noteikšanu;

2) uzlikt par pienākumu prasītājam iesniegt tiesai nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra numurs: /numurs A/, vērtējumu par katram kopīpašniekam lietošanā nodotās Nekustamā īpašuma domājamās daļas patieso tirgus vērtību.

3) piedzīt no prasītāja visus tiesāšanās izdevumus, pārskaitot tos uz atbildētājas bankas kontu, kas atvērts AS "Citadele banka", konta numurs: /konta numurs/.

2019.gada 18.jūlijā tiesā saņemts atbildētāja /pers. C/ paskaidrojums (lietas 16.-18.lapa), kurā norādīts, ka celto prasību neatzīst.

No lietas faktiskajiem apstākļiem esot redzams, ka prasītājam pieder 431/1000 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma, atbildētājam - 38/1000 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma, /pers. H/ - 431/1000 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma un /pers. E/ - 1/10 domājamā daļa no Nekustamā īpašuma.

Civillikuma 1.pants noteic, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Izlietot tiesības un pildīt pienākumus labā ticībā nozīmē rīkoties, rēķinoties ar citu personu aizsargājamām interesēm. Tas nozīmē, ka ir vērtējamas un izsveramas katras puses aizsargājamās intereses svarīgums (LR Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012.gada 17.decembra spriedums lietā Nr. SKA-158/2012)). Labas ticības princips ietver arī tiesību netaisnprātīgas izlietošanas aizliegumu, proti, tiesību netaisnprātīgas izlietošanas aizliegums izriet jau no pienākuma rīkoties labā ticībā (LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2005.gada 9.februāra spriedums lietā Nr. SKC-75). Par tiesību netaisnprātīgu izlietošanu, cita starpā, atzīstama nelietderīga tiesību izlietošana (gadījumi, kad tiesību izlietošana pašai personai nedod nekādu labumu, savukārt citai personai rada zaudējumus vai citādi aizskar) (LR Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012.gada 17.decembra spriedums lietā Nr. SKA-158/2012).

Saskaņā ar Civillikuma 1072. pantu katra kopīpašnieka domājamā dala kopējā lietā pieder vienīgi viņam. Tādēļ viņš drīkst ar to visādi rīkoties, atbilstoši tās būtībai, ja vien šī rīcība līdz ar to neattiecas uz pārējo kopīpašnieku daļām. Uz šā pamata katram kopīpašniekam ir tiesība viņam piederošo kopējās lietas daļu arī atsavināt vai ieķīlāt.

Atbilstoši Civillikuma 1073. pantam, ja kāds nekustama īpašuma kopīpašnieks atsavina savu daļu personai, kura nav kopīpašnieks, tad pārējiem kopīpašniekiem divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas, pieder pirmpirkuma tiesība (2060.panda otrā daļa un 2062.pants), bet gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ – izpirkuma tiesība (1381. un turpm. p.).

Civillikuma 1069.pantā noteikts, ka visi kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas.

Civillikuma 1071.pants paredz, ka uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu dalām.

Prasītājs prasības pieteikumā norādījis, ka līdz prasības pieteikuma iesniegšanas brīdim ar atbildētajiem neesot panākta vienošanās par kopīpašuma izbeigšanas kārtību, un, prasītāja ieskatā, piemērotākais kopīpašuma izbeigšanas veids ir Nekustamā īpašuma pārdošana izsolē, ieņemto naudu izdalot kopīpašnieku starpā proporcionāli viņiem piederošo domājamo daļu apmēram.

Izdarot šādu apgalvojumu, prasītājs ignorējis to, ka viņš sev piederošās domājamās daļas no Nekustamā īpašuma var pārdot, nerīkojot izsoli, ievērojot Civillikumā noteikto kopīpašuma daļas atsavināšanas kārtību.

Prasītāja prasības pieteikumā par kopīpašuma izbeigšanu atbildētāja un pārējo kopīpašnieku intereses vispār nav ņemtas vērā, jo celtā prasība vērsta uz tādas situācijas panākšu, kuras rezultātā atbildētājs un pārējie kopīpašnieki paliktu bez sev piederošajām Nekustamā īpašuma daļām. Atbildētājs sev piederošo Nekustamā īpašuma daļu izmanto un nevēlas to atsavināt, līdz ar to prasītāja prasība par kopīpašuma izbeigšanu, pārdodot Nekustamo īpašumu izsolē, neatbilst līdzšinējam Nekustamā īpašuma izmantošanas veidam un attiecībā pret atbildētāju un pārējiem kopīpašniekiem ir netaisnīgs un nesamērīgs.

Prasītājs pirms prasības celšanas tiesā arī nebija uzskatījis par vajadzīgu vērsties pie atbildētāja, lai vienotos par kopīpašuma izbeigšanas kārtību, ne arī kā citādi mēģinājis sazināties ar atbildētāju, lai atrisinātu radušos situāciju ārpustiesas kārtībā, kā to paredz Civillikuma 1075.pants, neveicot likumā noteiktos pasākumus, lai noregulētu strīdu ar pārējiem kopīpašniekiem līdz prasības celšanai. Pretēji Civilprocesa likuma 129.panta otrās daļas 2.punktā un 132.panta pirmās daļas 7.punktā noteiktajam prasītāja prasības pieteikumam nav arī pievienoti dokumenti, kas apstiprinātu pušu nespēju vienoties par izskatāmo jautājumu bez tiesas starpniecības.

Atbildētāja ieskatā, šāda rīcība ir pretēja Civillikuma 1.pantā ietvertajam labas ticības principam, kas civiltiesisko attiecību dalībniekiem pieprasa rēķināšanos ar citu personu tiesiskajām interesēm.

Ņemot vērā augstāk minētos apstākļus, atbildētājs uzskata, ka prasītāja prasība par kopīpašuma izbeigšanu, pārdodot Nekustamo īpašumu izsolē, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli kopīpašniekiem piederošo domājamo daļu apmēram, ir noraidāma.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 148.panta otrās daļas 6.punktam atbildētājs norāda, ka mediāciju konkrētā strīda risināšanā nevēlas.

Pamatojoties uz Civillikuma 1., 5., 1069., 1071., 1072., 1075.pantu, kā arī Civilprocesa likuma 148.pantu, atbildētājs /pers. C/ lūdz tiesu:

- /pers. A/, personas kods /personas kods/, prasību pret /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. H/, personas kods /personas kods/, /pers. E/, personas kods /personas kods/, par kopīpašuma izbeigšanu uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, kurš ierakstīts Vidzemes rajona tiesas Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/, kā kopīpašuma izbeigšanas veidu nosakot nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli kopīpašniekiem piederošo domājamo daļu apmēram, noraidīt.

2019.gada 19.jūlijā tiesā saņemts atbildētāja /pers. H/ paskaidrojums (lietas 32.lapa), kurā norādīts, ka prasību atzīst pilnībā, iebildumu nav.

2019.gada 29.novembrī tiesā saņemti atbildētājas /pers. E/ pilnvarotā pārstāvja papildus paskaidrojumi (lietas 167.-172.lapa), kuros norādīts, ka atbildētāja lūgusi SIA "Latio" (turpmāk - "LATIO") novērtēt visu Nekustamo īpašumu, kā arī atsevišķas Nekustamā īpašuma vienības, tādas kā Nekustamā īpašumā esošo zemes gabalu ar kadastra numuru /numurs A/, zemes gabalu ar kadastra numuru /numurs E/, kā arī uz zemes gabala ar kadastra numuru /numurs E/esošās būves (lit.Nr.001., 002 un 003).

Kā redzams no Vērtējuma, Nekustamais īpašums novērtēts gan kopumā, gan atsevišķās tā daļās, tai skaitā veicot zemes vienības ar kadastra numuru /numurs A/(platība 12,6 ha) atsevišķu novērtējumu, gan arī zemes vienības ar kadastra numuru /numurs E/(platība 1,3 ha), un uz tā esošo būvju atsevišķu novērtējumu. Vērtējumā noteikts, ka zemes vienības ar kadastra numuru /numurs A/tirgus vērtība ir 11 000 EUR, savukārt zemes vienības ar kadastra numuru /numurs E/un uz tā esošo būvju tirgus vērtība ir 326 000 EUR.

Prasītāja 2019.gada 20.novembrī iesniegtajā SIA "Maks V vērtēšana" vērtējumā Nekustamā īpašuma vērtība norādīta līdzīga, pat nedaudz augstāka – 343 500 EUR, tomēr kā jau norādīts atbildētājas 2019.gada 19.septembra paskaidrojumos, prasītāja iesniegtajā vērtējumā norādīta informācija neatbilst faktiskajai situācijai un novērtēšanai izmantotās metodes ir tādas, kas neatspoguļo Nekustamā īpašuma un to atsevišķo sastāvdaļu patieso vērtību, jo tajā Nekustamais īpašums novērtēts kopumā, nevērtējot atsevišķi zemes vienību ar kadastra numuru /numurs A/un zemes vienību ar kadastra numuru /numurs E/un uz tā esošās būves (lit.Nr.001., 002 un 003).

Tādejādi secināms, ka faktiski Nekustamā īpašuma vērtību veido tieši atbildētājai lietošanā nodotā Nekustamā īpašuma daļa – zemes gabals 1,3 ha platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, uz kura atrodas jaunbūves – dzīvojamā māja un saimniecības būves (lit.Nr.001., 002 un 003), kas, ievērojot Vērtējumā norādīto informāciju un aprēķinot matemātiski proporcijās, ir apmēram 29 reizes vērtīgāka nekā pārējā Nekustamā īpašuma daļa (326 000 EUR pret 11 000 EUR). Turklāt, vērtējot Nekustamā īpašuma attiecīgo daļu kadastrālo vērtību, secināms, ka zemes vienības ar kadastra numuru /numurs A/kadastrālā vērtība ir 290 EUR, savukārt zemes vienības ar kadastra numuru /numurs E/kadastrālā vērtība ir 2851 EUR, un uz tā esošo būvju kadastrālās vērtības ir – 23 718 EUR, 675 EUR un 1835 EUR, kas kopā veido kadastrālo vērtību 29 049 EUR. Tādejādi līdzīgi kā iepriekš, aprēķinot proporcionālu vērtību, zemes vienības ar kadastra numuru /numurs E/un būvju vērtība pret zemes vienības ar kadastra numuru /numurs A/vērtību sastāda proporciju 100 pret 1, tātad atbildētājas lietošanā esošais zemes gabals un uz tā esošās būves ir 100 reizes vērtīgāks par pārējām

Nekustamā īpašuma daļām.

Šāda vērtības starpība starp zemes vienībām izskaidrojama ar to, ka atbildētāja laikā kopš īpašuma tiesību un lietošanas tiesību iegūšanas, atbildētājas lietošanā esošo Nekustamā īpašuma daļu ir apsaimniekojusi, izkopusi, attīstījusi, un uzlabojusi, tādejādi ievērojami palielinot tā vērtību. Turpretī prasītājs savu Nekustamā īpašuma daļu nav nekādā veidā apsaimniekojis un nav izrādījis nekādu interesi par to. Minētais apliecina faktu, ka prasītāja iegādātā Nekustamā īpašuma daļa prasītājam faktiski nav bijusi vajadzīga, ko pierāda arī šis tiesas process, kurā prasītājs izteicis vēlmi izbeigt kopīpašumu, pārdodot Nekustamo īpašumu izsolē, nevis saglabājot to prasītāja īpašumā, to atpērkot. Atbildētājas pozīcija viennozīmīgi ir pilnīgi pretēja, jo kā jau iepriekš norādīts, atbildētāja savā lietošanā esošās Nekustamā īpašuma daļas vairāku gadu garumā, ir iekopusi un attīstījusi, ieguldot ievērojamus finanšu līdzekļus un darbu, uzlabojusi tā stāvokli un palielinājusi tā vērtību, kas pamatota ar vēlmi izmantot īpašumu ilglaicīgi, izveidojusi to par ģimenes mājvietu iespējams vairākās paaudzēs, līdz ar ko nevar piekrist prasītāja piedāvātajam sadales veidam.

Saskaņā ar 2002.gada 16.decembra Līgumu par nekustamā īpašuma kopīgu izmantošanu tika noteikta Nekustamā īpašuma lietošanas kārtība (turpmāk tekstā – Līgums), kas vēlāk 2007.gada 14.augustā tika grozīta un papildināta ar Vienošanos par Nekustamā īpašuma lietošanas kārtību (turpmāk tekstā –Vienošanās). Kā Līgums, tā arī Vienošanās ir ierakstīti zemesgrāmatā un līdz ar to saistoši visiem nākamajiem Nekustamā īpašuma īpašniekiem.

Līgums un Vienošanās noteic, ka atbildētājai īpašumā ir 1/10 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma, kā arī valdījumā un lietošanā tiek nodots zemes gabals 1,39 ha platībā, kurš sastāv no diviem zemes gabaliem, no kuriem viens zemes gabals ir 1,3 ha platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, uz kura atrodas jaunbūves – nepabeigta dzīvojamā māja un divas palīgceltnes (lit.Nr.001.,002 un 003), bet otrs zemes gabals ir 0,9 ha platībā, kas ir daļa no zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs A/.

Gan Līgumā, gan Vienošanās 5.punktā noteikts: "Kopīpašnieki atzīst viens otra tiesības nodalīt savā lietošanā nodoto Nekustamā īpašuma daļu atsevišķā īpašumā ar atsevišķu adresi un kadastra numuru, ja ir visi tam nepieciešamie tiesiskie priekšnoteikumi."

Tāpat Vienošanās 6.punktā paredzēts, ka "Katram Kopīpašniekam attiecībā uz tam īpašumā esošo Nekustamā īpašuma daļu un lietošanā un valdījumā nodoto zemes gabalu ir tiesības brīvi realizēt visas tiesības, kādas likums atļauj nekustamā īpašuma īpašniekiem, pēc saviem ieskatiem rīkoties ar to bez saskaņošanas ar pārējiem kopīpašniekiem, tajā skaitā, bet ne tikai, projektēt un veikt visa veida būvdarbus, labiekārtot un/vai citādi izmantot pēc saviem ieskatiem savu Nekustamā īpašuma daļu un lietošanā esošo zemes gabalu, saņemt visas ar to saistītās nepieciešamās atļaujas un saskaņošanas valsts un pašvaldību iestādēs, gūt no tā peļņu, kā arī apgrūtināt attiecīgo Nekustamā īpašuma daļu ar lietu uz saistību tiesībām, tajā skaitā ieķīlāt, iznomāt, slēgt visa veida atsavināšanas līgumus bez pārējo Kopīpašnieku piekrišanas. Visas būves un to tehniskās ierīces ar visām komunikācijām, kuras atrodas uz zemes gabaliem, kas nodoti valdījumā un lietošanā katram no Kopīpašniekiem atbilstoši šim līgumam, kļūst par katra Kopīpašnieka atsevišķu īpašumu."

Līgums noslēgts 2002.gadā, savukārt Vienošanās - 2007.gadā. Īpašuma tiesības uz Nekustamā īpašuma domājamām daļām prasītājs ir ieguvis ar 2005.gadu, līdz ar ko ieejot kopīpašumā un apzinoties to, ka attiecībā uz Nekustamo īpašumu ir spēkā esošs un zemesgrāmatā ierakstīts Līgums par kopīpašuma lietošanas kārtību. Vēl jo vairāk, prasītājs vēlāk pats apstiprinājis jau spēkā esošo Nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, pašrocīgi parakstot Vienošanos, kas arī reģistrēta zemesgrāmatā, tādejādi apliecinot, ka viņam nav iebildumu ne pret atrašanos kopīpašumā un kopīpašnieka statusu, ne pret Nekustamā īpašuma lietošanas kārtību. Bez tam, kopš Līguma un Vienošanās noslēgšanas ir pagājis laiks vairāk kā 10 gadi, kuru laikā Nekustamais īpašums lietots atbilstoši noteiktajai lietošanas kārtībai un neviens no kopīpašniekiem, tai skaitā prasītājs, nav izteicis nekādus iebildumus.

Norādītais viennozīmīgi liecinot par to, ka prasītāja piedāvātais kopīpašuma izbeigšanas veids ir nesamērīgs un netaisnīgs, jo tādejādi radīs iespēju prasītājam iedzīvoties uz atbildētājas rēķina, kas saskaņā ar Civillikuma 2391.pantu ir aizliegts.

Atbildētāja pirms prasītāja prasības celšanas un Civillietas ierosināšanas ir uzsākusi darbības, kas vērstas uz atbildētājas lietošanā nodoto Nekustamā īpašuma daļu reālu atdalīšanu, izveidojot atsevišķu nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, uz kura jau atrodas atbildētājai piederošās būves. Atbildētāja ir vērsusies Salacgrīvas novada domē ar lūgumu veikt Nekustamā īpašuma sadalīšanu un nosaukuma piešķiršanu, pamatojoties uz ko Salacgrīvas novada dome 2019.gada 22.jūlijā pieņēma lēmumu Nr.18.5/29, ar kuru cita starpā nolēma atdalīt no nekustamā īpašuma /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/) zemes vienību 1,3 ha platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, izveidojot jaunu nekustamo īpašumu, un piešķirt īpašumam nosaukumu "/Nosaukums/ (turpmāk - Domes lēmums).

Pēc Salacgrīvas novada domes lēmuma saņemšanas veikta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs E/uzmērīšana dabā, kā arī atbildētāja vērsusies ar iesniegumu un visiem nepieciešamajiem dokumentiem Valsts zemes dienesta Vidzemes reģionālajā nodaļā (turpmāk – VZD), lai normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā reģistrētu jaunizveidojamo zemesgabalu ar kadastra numuru /numurs E/Kadastra informācijas sistēmā.

2019.gada 12.novembrī VZD pieņēmis lēmumu Nr.9-01-V/780 (turpmāk - VZD Lēmums), ar kuru VZD pauda viedokli, ka "jauna kadastra objekta - nekustamā īpašuma reģistrācijai Kadastra informācijas sistēmā nepieciešams pieprasīt viedokli no NĪ /adrese/ kopīpašniekiem, kas apliecinātu tiesības vienam no kopīpašniekiem vienpersoniski ierosināt reģistrēt un aktualizēt datus Kadastra informācijas sistēmā".

No VZD Lēmumā paustā secināms, ka, lai būtu iespējams nodalīt zemesgabalu /Numurs E/, tiek prasīta visu nekustamā īpašuma kopīpašnieku piekrišana. Ievērojot norādīto un pamatojoties uz Līguma un Vienošanās nosacījumiem, kas paredz, ka gadījumā, ja institūcijas pieprasa pārējo kopīpašnieku piekrišanu, tad pārējie kopīpašnieki apņemas nekavējoties dot šādu piekrišanu vai izsniegt viens otram attiecīgu pilnvarojumu, atbildētāja 2019.gada 15.novembrī vērsusies pie zvērināta notāra Aigara Kaupes ar lūgumu nodot paziņojumu kopīpašniekiem (prasītājam, /pers. H/ un /pers. C/) (turpmāk – Uzaicinājums).

Ar Uzaicinājumu kopīpašnieki tika lūgti: 1) ne vēlāk kā līdz 2019.gada 12.decembrim rakstveidā informēt VZD par piekrišanas došanu jauna kadastra objekta - nekustamā īpašuma ar kadastra numuru /numurs E/, īpašuma nosaukums "/Nosaukums/", reģistrēšanai; 2) saskaņot laiku, kad pēc VZD lēmuma par jauna kadastra objekta reģistrēšanas Kadastra informācijas sistēmā pieņemšanas, laikā no 2019.gada 16.decembra līdz 2019.gada 20.decembrim, kopīpašniekiem iespējams pie zvērināta notāra parakstīt nostiprinājuma lūgumu nekustamā īpašuma /Nosaukums/" reģistrācijai uz atbildētājas vārda.

Pēc VZD pieprasījuma, atbildētājs /pers. C/ rakstveidā jau esot izteicis piekrišanu atbildētājas tiesībām nodalīt zemes vienību /Numurs E/ un uz tās esošās būves atsevišķā īpašumā. Turklāt, ar atbildētāju /pers. C/ notiekot sarunas par vienošanās noslēgšanu, kas paredzētu pušu kopīgu vēlmi palikt kopīpašumā, nodalot zemes vienību ar kadastra numuru /numurs E/un uz tās esošās būves, savukārt paliekot/izveidojot kopīpašumu attiecībā uz zemes vienību ar kadastra numuru /numurs A/.

Tāpat ar VZD Lēmumu pagarināts lēmuma pieņemšanas termiņš par jaunu kadastra objekta – nekustamā īpašuma reģistrāciju no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, kas atdalāma no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru /numurs A/, /adrese/, Kadastra informācijas sistēmā, līdz 2019.gada 13.decembrim.

Iepriekš aprakstītais norādot uz to, ka atbildētājai ir vēlme un mērķis saglabāt Nekustamo īpašumu savā īpašumā, valdījumā un lietošanā, līdz ar ko atbildētāja kategoriski noraida prasītāja piedāvāto Nekustamā īpašuma kopīpašuma izbeigšanas variantu.

Atbildētāja par vienīgo pareizo, samērīgo un taisnīgo kopīpašuma izbeigšanas veidu uzskata Civillikuma 1075.pantā paredzēto veidu – atdodot visu lietu vienam īpašniekam, ar pienākumu samaksāt pārējiem viņu daļas naudā. Attiecinot minēto kopīpašuma izbeigšanas veidu uz izskatāmo lietu,

atbildētāja uzskata, ka no Nekustamā īpašuma ar tiesas spriedumu ir jāatdala zemes vienību, kas ar 2019.gada 10.oktobrī Valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto zemes robežu plānu precizēta 1,32 ha platībā, ar kadastra numuru /numurs E/, izveidojot jaunu nekustamo īpašumu, un piešķirot īpašumam nosaukumu "/Nosaukums/, savukārt Nekustamā īpašuma zemes vienībai ar kadastra numuru /numurs A/īpašuma tiesības atzīstamas atbildētājai, uzliekot atbildētājai pienākumu izmaksāt pārējiem kopīpašniekiem viņu daļas naudā proporcionāli viņiem piederošo daļu vērtībai.

Gadījumā, ja atbildētāja ar /pers. C/ līdz lietas izskatīšanas pēc būtības pabeigšanai būs noslēguši iepriekš 3.7.punktā minēto vienošanos, atbildētāja uzskata par iespējamu īpašuma tiesības uz Nekustamā īpašuma zemes vienību ar kadastra numuru /numurs A/atzīt kopīgi gan atbildētājai, gan /pers. C/, uzliekot pienākumu abiem vienādās daļās izmaksāt pārējiem kopīpašniekiem viņu daļas naudā, tādejādi saglabājot kopīpašumu starp atbildētāju un /pers. C/ uz zemes vienību ar kadastra numuru /numurs A/. Tādejādi tiktu nodibināts kopīpašums, kur atbildētājai un /pers. C/ katram piederēs – ½ domājamās daļas no Nekustamā īpašuma ar kadastra numuru /numurs A/, ar kopējo platību 12,59 ha.

Ievērojot norādīto atbildētāja vērš uzmanību, ka, atbilstoši tiesu praksei, pastāv divi veidi, kā nodrošināt nepieciešamās naudas summas samaksu. Proti, ja lietas dalībnieks ir pieteicis prasījumu par lietas saglabāšanu savā īpašumā ar pienākumu samaksāt pārējiem viņu daļas naudā, tad norādītais lietas dalībnieks iesniedz attiecīgus pierādījumus, ka viņam ir iespēja samaksāt nepieciešamo summu, vai gadījumā, ja šādi pierādījumi nav iesniegti, tiesa, ievērojot Civillikuma 1307.panta noteikumus, ir tiesīga ar spriedumu nodibināt hipotēku, kas ierakstāma zemesgrāmatā uz nekustamo īpašumu. Izskatāmajā lietā atbildētāja ir gatava gan pievienot pierādījumus savai spējai samaksāt nepieciešamo kompensācijas summu, gan arī piekrīt, ka ar tiesas spriedumu tiktu nodibināta hipotēka, kas tiktu ierakstīta zemesgrāmatā un atbildētājas iegūto īpašumu vai tā daļu.

Ņemot vērā visu iepriekš norādīto, ka arī pamatojoties uz faktu, ka VZD ir pagarinājis termiņu lēmuma pieņemšanai par jaunu kadastra objekta – nekustamā īpašuma reģistrāciju no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, kas atdalāma no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru /numurs A/, /adrese/, Kadastra informācijas sistēmā, līdz 2019.gada 13.decembrim, atbildētāja uzskata par nepieciešamu un lietderīgu atlikt lietas izskatīšanu līdz brīdim, kamēr tiek pieņemts VZD lēmums norādītajā jautājumā.

Pamatojot atbildētājas viedokli par lietas izskatīšanas atlikšanas lietderību un nepieciešamību, norādīts, ka tikai pēc VZD pieņemtā lēmumu būs iespējams precīzi identificēt iesniedzamo lūgumu apmēru un izvērtēt nepieciešamību pretprasības celšanai, proti pēc VZD pieņemtā lēmuma būs precīzi iespējams noteikt izskatāmās lietas prasības priekšmetu un prasības robežas.

Pamatojoties uz Civillikuma 1074., 1075., 1307., 2391.pantu, Civilprocesa likuma 74.panta otrās daļas 4.,6. un 7.punktu un ceturto daļu, 93.panta pirmo daļu, 210.panta pirmās daļas ceturto punktu, atbildētājas /pers. E/ pilnvarotais pārstāvis lūdz tiesu:

1. Atlikt lietas izskatīšanu prasības priekšmeta noskaidrošanai un precizēšanai uz laiku, kamēr tiek pieņemts Valsts zemes dienesta lēmums par jaunu kadastra objekta - nekustamā īpašuma reģistrāciju no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, kas atdalāma no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru /numurs A/, /adrese/ Kadastra informācijas sistēmā;

2. Noraidīt /pers.A/, personas kods: /personas kods/, prasību daļā par kopīpašuma izbeigšanas veida - kopīpašuma pārdošanu izsolē, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu apmēram, noteikšanu;

3. Izbeigt kopīpašumu, sekojošā veidā un kārtībā:

3.1. Nodalīt zemes vienību ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, ar kopējo platību 1.32 ha (viens komats trīsdesmit divi hektāri) un uz tās esošās būves ar kadastra apzīmējumiem /numurs 1/, /numurs 2/ un /numurs 3/ atsevišķā īpašumā, piešķirot nosaukumu "/Nosaukums/", atzīstot to par atsevišķu /pers. E/, personas kods: /personas kods/, īpašumu;

3.2. Atdodot /pers.E/, personas kods: /personas kods/, un /pers. C/, personas kods: /personas kods/, vienādās daļās katram ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, ar kopējo platību 12,59 ha (divpadsmit komats piecdesmit deviņi hektāri), paredzot katram pienākumu samaksāt kompensāciju 2370,50 EUR apmērā /pers. A/, personas kods: /personas kods/, un /pers. H/, personas kods: /personas kods/, par viņu daļām naudā proporcionāli viņu daļu lielumam;

4. Piedzīt no /pers. A/, personas kods: /personas kods/, visus tiesāšanās izdevumus.

2019.gada 11.decembrī Vidzemes rajona tiesā saņemti prasības pieteikuma grozījumi (lietas 1.sējuma 232.-233.lapa), kuros prasītājs norādījis, ka šobrīd saskaņā ar Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/ierakstiem ir mainījies kopīpašnieku sastāvs un īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir nostiprinātas šādi:

- 7/20 jeb 350/1000 domājamās daļas /pers. A/;
- 81/1000 domājamās daļas SIA "Dzīvokļu īpašumi";
- 431/1000 domājās daļas /pers. H/;
- 38/1000 domājamās daļas /pers. C/;
- 1/10 jeb 100/1000 domājās daļas /pers. E/.

Ņemot vērā, ka šobrīd nekustamais īpašums /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, pieder piecām personām, pastāv pamats lūgt tiesu pieaicināt SIA "Dzīvokļu īpašumi", reģistrācijas numurs 40103709803, civillietā kā līdzatbildētāju.

Pēc prasības iesniegšanas tiesā Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/ir precizēts arī kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma sastāvs, nosakot, ka nekustamā īpašuma sastāvā ir zemes vienība (kadastra apzīmējums /numurs A/) 12,59 ha platībā, zemes vienība (kadastra apzīmējums /numurs E/) 1,32 ha platībā, jaunbūve – dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums /numurs 1/), jaunbūve (kadastra apzīmējums /numurs 2/) un jaunbūve (kadastra apzīmējums /numurs 3/).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 74.panta trešās daļas 3.punktu prasītājs ir tiesīgs rakstveidā grozīt prasības pamatu vai priekšmetu vai palielināt prasījumu apmēru, iekams nav uzsākta lietas izskatīšana pēc būtības.

Pamatojoties uz augstāk minēto un vadoties no Civilprocesa likuma 74.panta trešās daļas 3.punkta, kā arī Civillikuma 1067., 1074., 1075.panta, prasītājs lūdz tiesu:

- pieaicināt SIA "Dzīvokļu īpašumi", reģistrācijas numurs 40103709803, juridiskā adrese: Zvaigžņu iela 11 - 1, Jūrmala, LV-2015, civillietā kā atbildētāju;

- izbeigt kopīpašumu, kas pastāv attiecībā uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, kura sastāvā ir zemes vienība (kadastra apzīmējums /numurs A/) 12,59 ha platībā, zemes vienība (kadastra apzīmējums /numurs E/) 1,32 ha platībā, jaunbūve – dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums /numurs 1/), jaunbūve (kadastra apzīmējums /numurs 2/) un jaunbūve (kadastra apzīmējums /numurs 3/);

- kā kopīpašuma izbeigšanas veidu noteikt – visu nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, pārdot izsolē, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu apmēram.

2020.gada 3.februārī tiesā saņemts atbildētājas SIA "Dzīvokļu īpašumi" paskaidrojums (lietas 2.sējuma 52.lapa), kurā norādīts, ka prasību par kopīpašuma izbeigšanu atzīst. Nav iebildumu pret prasību, kā arī nav lūgumu par pierādījumu pieņemšanu vai to izprasīšanu.

2020.gada 5.februārī tiesas sēdē atbildētājas /pers. E/ pilnvarotais pārstāvis iesniedza pretprasības pieteikumu.

Pretprasībā atbildētāja lūdz tiesu:

1)Pieņemt /pers. E/, personas kods: /personas kods/, pretprasību civillietā Nr.C71259319 un izskatīt to kopā ar /pers. A/, personas kods:

/personas kods/, iesniegto prasību;

2)Noraidīt /pers. A/, personas kods: /personas kods/, prasību daļā par kopīpašuma izbeigšanas veida – kopīpašuma pārdošanu izsolē, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu apmēram, noteikšanu;

3)Atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža starp /pers. A/, personas kods: /personas kods/, un SIA "Dzīvokļu īpašumi", reģistrācijas numurs 40103709803, noslēgto dāvinājuma līgumu, dzēšot Liepupes pagasta zemesgrāmatu nodalījuma Nr./numurs/ ierakstus Nr.18.1., 18.2. un 18.3.;

4)Sadalīt kopīpašumu, sekojošā veidā un kārtībā:

-Atdalīt nekustamo īpašumu "/Nosaukums/", ar kadastra numuru /numurs E/, ar kopējo platību 1,32 ha (viens komats trīsdesmit divi hektāri) un uz tā esošajām būvēm ar kadastra numuriem /numurs 1/, /numurs 2/ un /numurs 3/, atsevišķā īpašumā un atzīt /pers. E/, personas kods:/personas kods/, īpašuma tiesības uz to;

-Atzīt /pers.E/, personas kods: /personas kods/, un /pers. C/, personas kods: /personas kods/, īpašuma tiesības vienādās daļās katram uz ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/., kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no) zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, ar kopējo platību 12,59 ha (divpadsmit komats piecdesmit deviņi hektāri), paredzot katram pienākumu samaksāt kompensāciju:

-/pers.A/, personas kods: /personas kods/, 2370 EUR apmērā;

-/pers. H/, personas kods: /personas kods/, 2370,50 EUR apmērā;

5)Piedzīt no /pers. A/, personas kods: /personas kods/, visus tiesāšanās izdevumus.

Pretprasība pamatota uz Civillikuma 1., 876., 879., 882., 909., 910., 927., 968., 1041., 1044., 1055., 1307., 1415., 1438., 1587.pantu un attiecīgajām Civilprocesa likuma normām.

Ar Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 7.februāra lēmumu nolemts pieņemt /pers. E/ pilnvarotā pārstāvja /pers. F/ iesniegto pretprasības pieteikumu lietā ar prasītāju /pers. A/, atbildētājiem /pers. H/, /pers. C/ un SIA "Dzīvokļu īpašumi" par dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu, kopīpašuma sadali un izskatīt to vienā tiesvedībā civillietā Nr.C71259319 ar /pers. A/ prasību pret /pers. H/, /pers. C/, /pers. E/, SIA "Dzīvokļa īpašumi" par kopīpašuma izbeigšanu.

Par iesniegto pretprasību paskaidrojumu (lietas 2. sējuma 108.-110. lapa) iesniedzis prasītāja /pers. A/ pilnvarotais pārstāvis.

Pretprasību daļā par atbildētāja īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu "/Nosaukums/" prasītājs uzskata par nepamatotu, jo /pers. E/ tiesības bez atlīdzības iegūt īpašumā no kopīpašuma /adrese/reāli atdalītu daļu, kuras sastāvā būtu zemesgabals "/Nosaukums/" un uz tā esošās trīs būves ar kadastra numuriem, nav noteiktas ne 2002.gada 16.decembrī noslēgtajā Līgumā par nekustamā īpašuma kopīgu izmantošanu, ne arī 2007.gada 14.augusta Vienošanās par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību.

Arī apgalvojums par nekustamā īpašuma "/Nosaukums/" atrašanos /pers. E/ faktiskajā valdījumā nevar būt par pamatu īpašuma tiesību iegūšanai. Atbilstoši Civillikuma 1018.panta un 1024.panta prasībām, lai ar ieilgumu uz valdījuma pamata iegūtu nekustamo īpašumu /Nosaukums/" par īpašumu, atbildētājai vajadzēja nepārtraukti un labticīgi valdīt to desmit gadu garumā. Turpretī atbildētāja 1/10 daļu no nekustamā īpašuma ir nopirkusi tikai 2016.gada 24.maijā.

Prasītājs norāda, ka pretprasībā norādītais kopīpašuma dalīšanas variants ir netaisnīgs un likumam neatbilstošs.

Atbildētājas variants pēc būtības ir balstīts uz pieņēmumu, ka atbildētājas pretprasība daļā par īpašuma tiesībām tiks apmierināta, kam prasītājs nevar piekrist.

Atbildētāja piedāvā izmaksāt kopīpašniekiem kompensāciju tādā apmērā, kurš acīmredzami nav samērīgs ar dalāma nekustamā īpašuma /adrese/vērtību. Kopīpašuma vērtības kompensējamajai daļai iespēju robežās jāatbilst visa nekustamā patiesajai jeb tirgus vērtībai lietas izskatīšanas laikā, kā tas vairākkārtīgi ir norādīts judikatūrā.

Pretprasībā piedāvātais risinājums ir divu Civillikuma 1075.pantā noteikto dalīšanas veidu kombinācija. Turklāt, lūdzot uz nekustamo īpašumu /adrese/", kura sastāvā paliktu zemes gabals ar kadastra numuru /numurs A/ un platību 12,59 ha, īpašuma tiesības atzīt /pers. E/ un /pers. C/ vienādās daļās, atbildētāja piedāvā esošā kopīpašuma vietā nodibināt jaunu kopīpašumu.

Judikatūrā ir secināts, ka kopīpašuma dalīšana ietver sevī arī kopīpašuma izbeigšanu un šobrīd likumā ir paredzēta iespēja piemērot tikai vienu no Civillikuma 1075.pantā paredzētajiem kopīpašuma izbeigšanas veidiem.

Tādējādi atbildētājas piemērotais kopīpašuma dalīšanas variants neatbilst Civillikuma 1075.pantam, un saskaņā ar ko tiesa, raugoties pēc dalāmā priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem var izraudzīties vienu no alternatīvi noteiktajiem kopīpašuma izbeigšanas veidiem – atdot visu lietu vienam kopīpašniekam ar pienākumu samaksāt pārējiem viņu daļas naudā; noteikt lietu pārdot, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā, izšķirt jautājumu ar lozi par to, kam no kopīpašniekiem paturēt sev pašu lietu, bet kam jāsamierinās ar naudu.

Par nepamatotu un nepierādītu prasītājs uzskata prasību daļā par prasītāja un SIA "Dzīvokļu īpašnieki" starpā noslēgtā dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Atbildētājas ieskatā dāvinājuma līgums ir šķietams darījums un tas noslēgts izskata pēc, kādēļ atbilstoši Civillikuma 1438.panta noteikumiem nevar radīt tiesiskas sekas.

Prasītājs šādu apgalvojumus noraida, jo tie ne ar ko nav pamatoti.

Prasītājs patiesi bez atlīdzības atsavināja (uzdāvināja) par labu SIA "Dzīvokļu īpašumi" 81/1000 nekustamā īpašuma /adrese/ daļas un SIA "Dzīvokļu īpašumi" dāvinājumu ir pieņēmusi. Izpildot dāvinājuma līgumu, SIA "Dzīvokļu īpašumi" savas īpašuma tiesības nostiprināja zemesgrāmatā. Tātad apgalvojums, ka dāvinājuma līgums ir noslēgts izskata pēc un bez nolūka radīt tiesiskās sekas, nav pamatots.

Komentējot Civillikuma 1415.pantu, prof. K. Torgāns norādīja, ka tiesībās jau ir ietverts tas morāles normu minimums, kurus pārkāpt valsts neatļauj. Tāpēc atsaukšanās uz morāles vai reliģijas normām ir pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos, tas ir, tad, ja var pārliecinoši konstatēt, ka darījuma priekšmets ir pretrunā nevis kādām samērā nebūtiskam postulātam, bet morāles pamatprincipiem. Ne katra amorāla darbība rada darījuma spēkā neesamību, bet tikai tāda, kas ir pretrunā ar plaši atzītiem morāles pamatus veidojošiem principiem (*sk. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā.- Rīga; Mans īpašums, 1998, 31.lpp).*

Atbilstoši Civillikuma 1912.pantam dāvinājums ir tiesisks darījums, ar kuru kāds aiz devības piešķir otram bez atlīdzības kādu mantisku vērtību. Tātad, pati par sevi darbība, ar ko prasītājs uzdāvināja, bet SIA "Dzīvokļu īpašumi" bez atlīdzības saņēma daļu no nekustamā īpašuma nevar tikt atzīta par prettiesisku.

Turklāt dāvinājuma līguma priekšmets – nekustamā īpašuma /adrese/ 81/1000 domājamās daļas, nav izņemts no apgrozības un prasītājas tiesības rīkoties ar to nebija nekādi aprobežotas.

Civillikuma 1072.pants paredz, ka katra kopīpašnieka domājamā daļa kopējā lietā pieder vienīgi viņam. Tādēļ viņš drīkst ar to visādi rīkoties, atbilstoši tās būtībai, ja vien šāda rīcība līdz ar to neattiecas uz pārējo kopīpašnieku daļām. Uz šā pamata katram kopīpašniekam ir tiesība viņam piederošo kopējās lietas daļu arī atsavināt vai ieķīlāt.

Atbilstoši civilajās tiesiskajās attiecībās valdošajam privātautonomijas un līgumu brīvības principam puses brīvi stājās līgumattiecībās un pašas var izvēlēties līgumpartneri, slēgt vai neslēgt kādu līgumu, kā arī noteikt līguma saturu un formu.

Ievērojot minēto prasītājam bija tiesības pēc saviem ieskatiem rīkoties ar viņam piederošo kopīpašuma /adrese/ daļu, tai skaitā tiesības uzdāvināt tās daļu juridiskai personai SIA "Dzīvokļu īpašumi". Turklāt atšķirībā no pirkuma līguma, dāvinājuma līguma noslēgšanas gadījumā, prasītājam nav pienākuma atdāvināt nekustamā īpašuma /adrese/ domājamās daļas piedāvāt pārējiem kopīpašniekiem.

Prasītājs uzskata, ka ar dāvinājuma līguma noslēgšanu starp prasītāju un SIA "Dzīvokļu īpašumi" nekāds atbildētājas /pers. E/ subjektīvu tiesību aizskārums nevarēja rasties, un līdz ar to nepastāv arī viņas prasības par dāvinājuma līguma apstrīdēšanu pasīvais pamats.

Prasītājs lūdz tiesu /pers. E/ pretprasību noraidīt pilnībā.

2020.gada 10.martā Vidzemes rajona tiesā saņemts atbildētājas SIA "Dzīvokļu īpašumi" paskaidrojums par /pers. E/ iesniegto pretprasību (lietas 2.sējuma 115.- 116.lapa).

Atbildētāja SIA "Dzīvokļu īpašumi" uzskata, ka pretprasība ir nepamatota un noraidāma pilnīgi šādu apsvērumu dēļ.

Saskaņā ar Civillikuma 1912.pantu dāvinājums ir tiesisks darījums, ar kuru kāds aiz devības piešķir otram bez atlīdzības kādu mantisku vērtību.

2019.gada 30.oktobrī prasītājs /pers. A/ uzdāvināja SIA "Dzīvokļu īpašumi" 81/1000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma "/adrese/ kadastra numurs /numurs A/, jo starp SIA "Dzīvokļu īpašumi" un /pers. A/ pastāv ilgstošas attiecības, kuru laikā SIA "Dzīvokļu īpašumi" vairākkārt konsultēja un sniedza /pers. A/ nepieciešamo palīdzību.

Saskaņā ar Civillikuma 1913.pantu dāvināt var katra rīcības spējīga persona un dāvanu var iegūt katrs, kam vispār ir spēja to iegūt.

Savukārt atbilstoši Civillikuma 1915.pantam, lai dāvinājums būtu spēkā, tas jāpieņem apdāvinātajam.

Parakstot 2019.gada 30. oktobra dāvinājuma līgumu, SIA "Dzīvokļu īpašumi" ir pieņēmusi no /pers. A/ nekustamo īpašumu, tādējādi apstiprinot dāvinājuma līguma spēkā esamību.

Atbildētājas norāde, ka noslēgtais darījums ir noslēgts bez patiesas gribas saistīties dāvinātāja un dāvinājuma saņēmēja attiecībās un ka dāvinājuma līgums ir fiktīvs un šķietams (pretprasības 4.10. un 4.13. punkts), ir aplama.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" darbības veids ir nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana, izīrēšana un apsaimniekošana. SIA "Dzīvokļu īpašumi" pirms dāvinājuma līguma noslēgšanas apsekoja Nekustamo īpašumu un tai radās vairākas idejas, kā Nekustamo īpašumu varētu attīstīt un apsaimniekot. Ņemot vērā minēto, dāvinājuma līguma noslēgšana bija SIA "Dzīvokļu īpašumi" interesēs.

Apstākli, ka SIA "Dzīvokļu īpašumi" dāvinājumu ir pieņēmusi ar pateicību un ka 2019.gada 30.novembrī noslēgtais dāvinājuma līgums nav fiktīvs un šķietams, apstiprina arī Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/veiktais ieraksts par SIA "Dzīvokļu īpašumi" nostiprinātajām īpašuma tiesībām, samaksātās valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu, kā arī 2020.gada 3.martā SIA "Dzīvokļu īpašumi" veiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Salacgrīvas novada domes paziņojumu par nekustamā īpašuma nodokli 2020.gadam.

Pretprasībā norādīts, ka dāvinājuma līguma mērķis ir atzīstams par tādu, kura mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem un vērsts uz to, lai apietu likumu (pretprasības 4.12. un 4.14. punkts) .

Civillikuma 1415.pantā ir noteikts, ka neatļauta un nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem vai kura vērsta lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu, tāds darījums nav spēkā. Darījuma priekšmets šeit norādīta kā darbība. Nevar atzīt par neatļautu un nepieklājīgu darbību, kuras mērķis ir iegūt īpašumu uz dāvinājuma līguma pamata, kas nav aizliegts ar likumu. Nekustamā īpašuma dāvināšana kā darbība pati par sevi nav atzīstama par neatļautu un nepieklājīgu darbību, kuras mērķis pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem vai kura vērsta, lai apietu likumu.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" un /pers. A/ starpā noslēgtā dāvinājuma līguma mērķis nav likumu apiešana, bet pieņemt dāvinājumu no /pers. A/ kā pateicību par ilggadēju sadarbību.

Ņemot vērā minēto nav likumīga pamata atzīt par spēkā neesošu SIA "Dzīvokļu īpašumi" un prasītāja /pers. A/ starpā noslēgto 2019.gada 30.oktobra dāvinājuma līgumu.

Pretprasībā izteiktajam kopīpašuma dalīšanas veidam SIA "Dzīvokļu īpašumi" nepiekrīt.

Saskaņā ar ierakstiem Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/ /pers.C/ un /pers. C/ kopā pieder 138/1000 domājamās daļas jeb 13,8% no visa kopīpašuma, kas atrodas /adrese/, kadastra numurs /numurs L/, savukārt pārējiem kopā pieder 862/1000 domājamās daļas jeb 86,2% no visa kopīpašuma.

Visa kopīpašuma tirgus vērtība atbilstoši lietā esošajiem dažādajiem novērtējumiem svārstās no 239 600 EUR līdz 343 500 EUR.

Ņemot vērā minēto, SIA "Dzīvokļu īpašumi" uzskata, ka nosakot kompensācijas apmēru kopīpašniekiem, aprēķini jāveic no visa nekustamā īpašuma tirgus vērtības. Līdz ar to, ja atbildētāji /pers. E/ un /pers. C/ grib iegūt visu nekustamo īpašumu, viņiem pārējiem kopīpašniekiem ir jāsamaksā kompensācija apmērā, kas nav mazāka par 206 535,20 EUR (239 600*86,20%= 206 535, 20 EUR.

Vienlaikus SIA "Dzīvokļu īpašumi" informē tiesu, ka vēlas iegādāties visu nekustamo īpašumu, izmaksājot pārējiem kopīpašniekiem kompensāciju proporcionāli tiem piederošajām domājamajām daļām.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" ar atbilstošāko lietas patiesajai vērtībai uzskata /pers. C/ iesniegto novērtējumu. Tāpēc SIA "Dzīvokļu īpašumi" piedāvā pārējiem kopīpašniekiem samaksāt kompensāciju izejot no šajā novērtējumā norādītās tirgus vērtības, kas ir 239 600 EUR.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" lūdz tiesu /pers. E/ 2020.gada 22.janvāra pretprasību noraidīt pilnībā.

2020.gada 21.septembrī tiesā saņemta atbildētājas /pers. E/ atsauksme uz SIA "Dzīvokļu īpašumi" paskaidrojumu (lietas 2.sējuma 150.-157. lapa).

Tiesas sēdē prasītāja /pers. A/ pilnvarotais pārstāvis /pers. B/ prasību uzturēja spēkā, pretprasību neatzina un papildus paskaidroja, ka Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ir ierakstīts nekustamais īpašums, kas pieder prasītājam un visiem atbildētājiem, viņu īpašuma tiesības ir nostiprinātas domājamajās daļās. Prasītājs norāda, ka nevēlas turpmāk uzturēt kopīpašuma attiecības ar pārējiem kopīpašniekiem, tāpēc izlēmis izmantot Civillikuma 1074.pantā paredzētās tiesības, iesniegt tiesā prasību par kopīpašuma izbeigšanu. Prasītājs nevēlas palikt kopīpašumā, nevēlas paturēt sev visu kopīpašumu, izmaksājot daļas pārējiem kopīpašniekiem, tāpēc uzskata, ka vistaisnīgākais kopīpašuma sadales veids būt tā pārdošana izsolē, sadalot iegūto naudu proporcionāli kopīpašnieku domājamo daļu lielumam. Šādā veidā (pārdodot izsolē) arī varētu tikt noskaidrota nekustamā īpašuma patiesā vērtība, par ko kopīpašniekiem ir dažāds viedoklis.

Prasības pieteikumā ir izteikts prasījums dalīt kopīpašumu atbilstoši Civillikuma 1074.pantam, taču prasītājam ir zināms, ka kopīpašuma dalīšanas (izbeigšanas) veida izvēle ietilpst tiesas kompetencē. Tāpēc prasības pieteikumā piedāvātais kopīpašuma dalīšanas veids – pārdodot nekustamo īpašumu izsolē un sadalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā – nav uztverams kā ultimatīvs, bet piedāvāts kā prasītāja ieskatā taisnīgākais kopīpašuma sadalīšanas veids.

No lietā esošajiem dokumentiem izriet, ka kopīpašnieku starpā nav vienotas izpratnes par dalāmo nekustamo īpašumu, t.sk. par dalāma nekustamā īpašuma vērtību. Trīs no lietas dalībniekiem ir izmantojuši savas tiesības iesniegt tiesā nekustamā īpašuma novērtējumu un tajos ir atrodamas trīs dažādas nekustamā īpašuma vērtības.

Prasītājs uzskata, ka patiesā nekustamā īpašuma vērtība ir 343 500 EUR.

/pers. E/ ir iesniegusi novērtējumu, kurā nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta 337 000 EUR. Starpība starp šiem vērtējumiem ir neliela, pieļaujamās kļūdas robežas.

Savukārt, atbildētājs /pers. C/ ir iesniedzis novērtējumu, kurā nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta 239 600 EUR, t.i. būtiski atšķiras no pārējiem novērtējumiem.

Tādējādi lietā ir strīds par to, kā novērtējams šis nekustamais īpašums. Jau iesniedzot prasību, prasītājam bija zināms, ka nekustamais īpašums varētu tikt novērtēts dažādi, tāpēc arī kā nekustamā īpašuma dalīšanas veids tika piedāvāts tā pārdošana izsolē un ieņemtās naudas sadalīšana kopīpašnieku starpā. Šādā veidā sadalot nekustamo īpašumu, arī pārējiem kopīpašniekiem būtu iespēja piedalīties izsolē.

Tiesības prasīt kopīpašuma sadalīšanu ir prasītāja subjektīva tiesība, un prasītājam nav jāpaskaidro, kāpēc viņš vēlas prasīt kopīpašuma izbeigšanu. Viens no iemesliem, kāpēc tiek prasīts izbeigt kopīpašumu, ir kopīpašnieces /pers. E/ neattaisnojama rīcība – t.i. viņas vienpersoniska vēlme veikt darbības ar kopīpašumu, kā rezultātā pēc viņas ienākšanas kopīpašumā bez citu kopīpašnieku piekrišanas tika grozīti ieraksti zemesgrāmatā. /pers. E/ īpašuma tiesību iegūšanas pamats netiek apstrīdēts, bet bez prasītāja piekrišanas tika izdarīti ieraksti zemesgrāmatas nodalījuma 2.iedaļas 2.2.,2.3. punktos. Šādu izmaiņu izdarīšana nebija saskaņota ar pārējiem kopīpašniekiem. Prasītājs uzskata, ka viņa kā kopīpašnieka tiesības šādā veidā tika aizskartas. Minētās darbības netika apstrīdētas, un tās ir prasītāja subjektīvas tiesības apstrīdēt tās vai ne.

Pārstāvim esot informācija, ka prasītājs pirms prasības celšanas esot mēģinājis vienoties ar pārējiem kopīpašniekiem, t.sk. ar /pers. C/, par kopīpašuma sadali, taču vienošanās netika panākta. Citas informācijas pārstāvja rīcībā neesot. Kad tieši šī saruna notika, neatceras.

Prasītājs jau piecpadsmit gadus atrodas šajā kopīpašumā, viņam pieder vairāk nekā 30% no šī kopīpašumā un viņš ir noguris no tā, ka jaunpienācēji kopīpašumā nerespektē viņa tiesības, tāpēc viņš nevēlas palikt kopīpašumā, bet vēlas saņemt taisnīgu samaksu par savu kopīpašuma daļu. Prasītājs uzskata, ka nedara neko nelikumīgu. Prasītājs nav griezies pie /pers. E/ un uzskata, ka tieši viņai, iestājoties kopīpašumā, vajadzēja griezties pie viņa kā esoša kopīpašnieka, lai vienotos par tālāko īpašuma lietošanas kārtību.

Kā tieši prasītājs ir uzturējis sev piederošo kopīpašuma daļu, pārstāvis nevar atbildēt, jo viņa rīcībā nav šādas informācijas.

Prasītājam nav zināms, ka /pers. E/ uz viņai lietošanā nodotās kopīpašuma daļas ir uzcēlusi trīs ēkas, kas ir nodotas ekspluatācijā. Vai prasītājs ir piedalījies ēku būvniecībā, prasītāja pārstāvim nav zināms.

Prasītājs uzskata, ka lietošanas kārtība kopīpašumā ir noteikta, taču tas nav šķērslis prasīt kopīpašuma sadalīšanu.

Prasītāja pārstāvis nevēlas atbildēt, kādu iemeslu dēļ prasītājs uzdāvināja daļu no nekustamā īpašuma SIA "Dzīvokļu īpašumi" (tas ir saistīts ar pušu starpā ilgstošā laika periodā pastāvošajām saistībām). Tas, kāpēc dāvinājuma līgums noslēgts tiesvedības laikā, nav saistīts ar šo lietu.

Prasītājs norāda, ka neatzīst iesniegto pretprasību. Pretprasības pieteikumā ir norādīti daudz un dažādi apstākļi – par būvēšanu, tiesībām būvēt, lietošanas tiesībām, taču no tiem neizriet /pers. E/ tiesības uz prasījumu par īpašuma tiesību atzīšanu.

Prasītājs noliedz visus faktus, kas minēti pretprasības pieteikumā.

Zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/I daļas 1.iedaļā ir norādīts īpašuma sastāvs – ka strīdus nekustamais īpašums sastāv no diviem zemes gabaliem un trim jaunbūvēm, ieraksts izdarīts 2013.gadā.

Nākamajā sadaļā ir norādīts kopīpašnieku tiesību apjoms, iegūšanas pamats un laiks.

Nodalījuma II daļas 2. iedaļā ir vairākkārtīgi grozītie ieraksti par kopīpašnieku lietošanas tiesībām. Lietojuma vai servitūta tiesības šajā iedaļā nav reģistrētas. Šie ieraksti ir izdarīti neprasot kopīpašnieku /pers. A/ un /pers. H/ piekrišanu. Viņi abi bija īpašnieki laikā, kad īpašuma tiesības ieguva /pers. C/ un /pers. E/.

Zemesgrāmatā nav nostiprinātas /pers. E/ tiesības būvēt, pārgrozīt vai atdalīt kādu īpašuma daļu.

/pers. A/, /pers. H/, /pers. E/ un /pers. C/ un SIA "Dzīvokļu īpašumi" nesaista nekādas darījumu tiesiskās attiecības. Neviens no kopīpašniekiem, t.sk. /pers. E/ un /pers. C/ šajā darījumā par lietošanas kārtības noteikšanu nav iestājušies.

Zemesgrāmatā nav reģistrētas tiesības kādam no kopīpašniekiem nodalīt kādu īpašuma daļu.

Lietu tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā ir obligāta. /pers. E/ tiesība atdalīt daļu no nekustamā īpašuma, kā lietu tiesība zemesgrāmatā nav nostiprināta.

Tā arī nav saistību tiesība. Puses nav vienojušas par tiesībām atdalīt kādu daļu no nekustamā īpašuma, jo viņi nav darījuma dalībnieki.

Pēdējā komunikācija starp kopīpašniekiem bijusi 2009.gadā, kad kopīpašnieka /pers.M/ daļu ieguva /pers. H/, jo viņam un /pers. A/ bija kopīgs pārstāvis.

Prasītājs uzskata, ka vienošanās 2007.gadā tika noslēgta sakarā ar kopīpašnieku maiņu. Mainoties kopīpašniekiem, noslēgtās vienošanās par īpašuma lietošanas kārtību nav spēkā.

Ne /pers. C/, ne /pers. E/ nav Vienošanās dalībnieki un šajā Vienošanās nav iestājušies.

Bez tam Vienošanās ir noslēgta 2007.gadā, pašlaik jau tajā nodibinātajām saistībām ir iestājies civiltiesiskais noilgums, kas noteikts 1893.pantā, lai varētu prasīt šīs Vienošanās piespiedu izpildi.

Starp kopīpašniekiem pastāv vienīgi kopīpašnieku tiesiskās attiecības. Neviens neko nevar būvēt kopīpašumā bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas.

Līdz ar to prasītājs uzskata, ka pretprasības daļā par īpašuma tiesību atzīšanu nepastāv ne lietu tiesiskais pamats, ne saistību tiesiskais pamats.

Attiecībā uz pretprasību par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu norāda, ka prasītājam ir tiesības brīvi rīkoties ar sev piederošo kopīpašuma daļu, tāpēc ir noslēgts šis bezatlīdzības atsavinājuma līgums. Noslēgtais dāvinājuma līgums ar SIA "Dzīvokļu īpašumi" neskar neviena cita kopīpašnieka tiesības.

Šādā strīdā likums nav paredzējis iepriekšēju ārpustiesas izskatīšanu. Konkrētajā gadījumā nav situācija, ka visi kopīpašnieki saskanīgi vēlētos kopīpašumu sadalīt kādā no kopīpašuma sadalīšanas veidiem. Tāpēc pastāv strīds par kopīpašuma sadalīšanas veidu un strīds ir jāizskata tiesai.

Prasītāja pārstāvis lūdz noraidīt pretprasību.

Atbildētāja/pers. C/ pilnvarotais pārstāvis /pers. D/ prasību daļā par kopīpašuma izbeigšanas veidu – visa nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē un naudas sadalīšanu kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu apmērām, neatzina un papildus paskaidroja (paskaidrojumi iesniegti rakstveidā), ka atbildētājam pieder 38/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. /numurs A/"/adrese/.

Atbildētājs norāda, ka zemesgrāmatā ir ierakstīta 2020.gada 16.decembrī Limbažos noslēgtā Līguma par nekustamā īpašuma kopīgu izmantošanu un 2007.gada 14.augustā Rīgā noslēgtās Vienošanās par Nekustamā īpašuma lietošanas kārtību (grozījumi 2002.gada 16.decembra Līgumā) noteiktā kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtība. Noteikums saistošs katram nākošajam kopīpašniekam.

Atbildētājs sistemātiski daudzu gadu garumā realizējis īpašuma apsaimniekošanu, ieguldot ievērojamus finanšu līdzekļus īpašuma attīstībā, uzlabošanā un kopšanā, kas pamatota ar vēlmi izmantot īpašumu ilglaicīgi, iespējams vairākās paaudzēs. Atbildētājam pieder Vidzemes rajona tiesas Liepupes pagasta zemesgrāmatā reģistrēts nekustamais īpašums ar kadastra Nr. /numurs N/ar adresi /adrese/, kas ir tieši pieguļošs un saistīts ar strīdus nekustamo īpašumu.

Atbildētājam ir zināms, ka līdzatbildētāja /pers. E/ sistemātiski apsaimnieko viņas valdījumā nodoto kopīpašuma daļu ar kadastra apzīmējumu

/numurs E/. Pamatojoties uz Līguma 2.punktu un Vienošanās 6.punktu /pers. E/ par saviem līdzekļiem ir realizējusi būvniecību un 2017.gada 20.decembrī ar aktu ēkas nodevusi ekspluatācijā.

Komunikācija kopīpašnieku starpā atbildētājam ir bijusi vienīgi ar /pers. E/.

Daudzu gadu garumā atbildētājs nav novērojis prasītāja klātbūtni īpašumā un faktiskas darbības, kas būtu saistītas ar īpašuma apsaimniekošanu, kopšanu un uzturēšanu.

Saskaņā ar Vienošanās 1.4.punktu kopš 2007.gada 14.augusta prasītāja valdījumā un lietošanā atrodas dabā neierādīta kopīpašuma daļa 5,99 ha platībā, kas ir daļa no zemesgabala ar apzīmējumu kadastrā /numurs A/ Zemesgabals dabā nav ierādīts un tam nav izgatavots robežu plāns.

Kopīpašnieku starpā nekad nav pastāvējis strīds par lietošanas kārtības izmantošanu, kas realizēta noteiktajā veidā kopš Līguma un Vienošanās noslēgšanas. Tādējādi kopīpašnieki ir valdījuši un lietojuši ar Līgumu un Vienošanos atsevišķā lietošanā nodoto īpašumu vairāk nekā desmit gadus.

Ar prasības pieteikumu prasītājs ir norādījis, ka nevēlas saglabāt kopīpašuma objektu īpašumā, bet vēlas pārdot to izsolē un izdalīt ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu apmērām.

Atbildētājs uzskata, ka saskaņā ar Civillikuma 5.panta nosacījumiem prasītāja lūgums tiesai nevar tikt atzīts kā atbilstošs taisnība apziņai un vispārīgiem tiesību principiem, tāpēc būtu noraidāms kā netaisnīgs un lietā piemērojams cits kopīpašuma izbeigšanas veids, kas atbilst Līguma, Vienošanās, normatīvo aktu kā arī judikatūras un tiesu prakses principiem, kas pamatoti ar faktisko situāciju attiecīgajā gadījumā.

Prasītājs nav cēlis prasību par īpašuma tiesību atzīšanu uz būvēm, savukārt lietā nepastāv strīds, ka būves būtu likumīgi tapušas par /pers. E/ personīgajiem līdzekļiem. Prasītājs ir personīgi piekritis kopīpašnieku apbūves tiesībām valdījumā un lietošanā nodotajā zemes gabalā, parakstot Vienošanās nosacījumus. Līguma un Vienošanās nosacījumi, kā lietu tiesība ierakstīti zemesgrāmatā. Prasītājam nav tiesiska pamata pretendēt uz daļu no ieņemtās naudas no būvēm, kā arī no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs E/.

Fakts, ka prasītājs nespēj izmantot savā valdījumā un lietošanā nodoto kopīpašuma daļu atbilstoši savām interesēm, nevar tikts uzskatīts kā pietiekams un tiesiski pamatots iemesls, lai ietekmētu citu kopīpašnieku likumīgās tiesības lietot īpašumu atbilstoši Līguma un Vienošanās noteikumiem. Tas nevar tikt uzskatīts kā pamats prasīt kopīpašuma izbeigšanu, ja pastāv citi kopīpašuma sadalīšanas veidi un varianti.

Attiecības kopīpašnieku starpā balstās uz lietu un saistību tiesībām. Saistību tiesības kopīpašnieku starpā, ciktāl tām nav lietu tiesību rakstura, izriet no Līguma un Vienošanās nosacījumiem.

Ceļot prasību, prasītājs faktiski lūdz izbeigt ne vien kopīpašumu kā lietu (lietu tiesību), bet arī pārgrozīt no kopīpašnieku savstarpēji noslēgtā Līguma un Vienošanās izrietošās tiesiskās attiecības. No augstāk minētā izriet, ka tiesai būtu jāmeklē iespējami saudzīgāks risinājums attiecībā uz kopīpašuma izbeigšanas veidu, lai kopīpašnieki, kuri vēlas turpināt izmantot nekustamo īpašumu, nebūtu pakļauti prasītāja subjektīvai iegribai pārdot visu kopīpašumu izsolē un sadalīt ieņemto naudu. Tā kopīpašnieki kļūtu par situācijas ķīlniekiem, kuras mērķis, iespējams, ir netaisnīga iedzīvošanās uz pārējo kopīpašnieku rēķina Civillikuma 2391.panta pirmās daļas izpratnē.

Neilgi pirms prasības celšanas 2019.gadā prasītājs ir vērsies pie atbildētāja ar netaisnīgu piedāvājumu – apmaiņā pret 100 000 EUR samaksu, atsaukt celto prasību. Tas nepārprotami norāda uz prasītāja patieso nodomu, ceļot prasību tiesā, nostādīt kopīpašniekus ķīlnieku lomā.

Saskaņā ar Valsts kadastra informācijas sistēmas datiem strīdus nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība ir noteikta 29 369 EUR. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs A/kadastrālā vērtība ir noteikta 290 EUR. Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /Numurs E/ kadastrālā vērtība ir noteikta 2851 EUR. Būvju kopējā kadastrālā vērtība ir noteikta 26 228 EUR.

2019.gada 9.septembrī prasītājs iesniedzis atskaiti par strīdus nekustamā īpašuma novērtēšanu, kur noteikta visa nekustamā īpašuma /adrese/ kā nedalīta īpašuma vienības, kas sastāv no zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem /numurs A/ un /numurs E/ un trim būvēm ar kadastra apzīmējumiem /numurs 1/, /numurs 2/, /numurs 3/ vērtība.

Tiesā iesniegts 2019.gada 14.novembra SIA "Interbaltija" vērtējums, ar kuru noteikta kopējā vērtība zemes vienībām /numurs A/ un /Numurs E/ 111 200 EUR apmērā.

Ar 2019.gada 20.septembra SIA "Latio" nekustamā īpašuma novērtējumu ir novērtētā īpašuma /adrese/ kopējā tirgus vērtība, kā arī atsevišķi novērtēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs A/ vērtība, kas noteikta 11 000 EUR.

Saskaņā ar Valsts kadastra informācijas sistēmas datiem zemes vienības /numurs A/ vērtības attiecība pret zemes vienību /numurs E/ ir 1:10, t.i. otrā ir desmit reizes vērtīgāka. Pie līdzīga secinājuma var nonākt, izvērtējot visus trīs tiesā iesniegtos novērtējumus.

Vienošanās 7.punktā ir noteikts – kopīpašniekiem nav tiesību pretendēt uz augļiem, kas gūti no katra kopīpašnieka lietojumā un valdījumā esošā nekustamā īpašuma daļas.

Saskaņā ar judikatūras atziņām un tiesu praksi, izbeidzot kopīpašumu, kopīpašniekiem izmaksājamo daļu vērtībai jāatbilst kopīpašuma domājamās daļas vērtībai, kam iespēju robežās jāatbilst īpašuma daļas patiesajai vērtībai.

Atbildētājs uzskata, ka ar Vienošanās ierakstīšanu zemesgrāmatā, kopīpašnieki ir nepārprotami vienojušies par kopīpašuma valdīšanu, lietošanu, dalīšanu. Visi nekustamā īpašuma dalīšanai nepieciešamie priekšnoteikumi esot nepārprotami norādīti Vienošanās tekstā, kam piemītot lietu tiesību raksturs.

Prasītājam būtu tiesisks pamats prasīt atlīdzību, kas ir atbilstoša 431/1000 domājamajām daļām no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, kuras kopējā tirgus vērtība nepārsniedz 11 000 EUR, t.i. 4741 EUR.

Prasītājs neesot iesniedzis citus pierādījumus par zemes vienības /numurs A/ tirgus vērtību.

2019.gada 26.novembrī starp atbildētāju un līdzatbildētāju un /adrese/ kopīpašnieci /pers. E/ ir noslēgta Vienošanās, ar kuru puses rakstiski vienojušās par kopīpašuma izbeigšanas veidu – atdodot visu lietu /pers. C/ un /pers. E/ un samaksājot pārējiem kopīpašniekiem viņu daļu naudā. Viņi esot vienojušies par kopīgu naudas izmaksas finansēšanu, kā arī rakstiski vienojušies, ka izpildīs tiesas prasību nodibināt hipotēku uz piederošo nekustamo īpašumu.

Atbildētājs lūdz tiesu prasītāja prasību daļā par kopīpašuma pārdošanu izsolē, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu apmērām, noraidīt.

Izbeigt kopīpašumu atbilstoši 2007.gada 14.augusta Vienošanās par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību (grozījumi 2002.gada 16.decembra Līgumā par nekustamā īpašuma kopīgu izmantošanu), kas reģistrēta Vidzemes rajona tiesas Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/nosacījumiem un Civillikuma prasībām:

1. Nodalīt zemes vienību ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, ar kopējo platību 1,32 ha un uz tā esošās būves ar kadastra apzīmējumiem /numurs 1/, /numurs 2/, /numurs 3/, atsevišķā īpašumā, piešķirot nosaukumu "/Nosaukums/", atzīstot to par atsevišķu /pers. E/ īpašumu;
2. Nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, kas sastāv no zemes vienības ar apzīmējumu kadastrā /numurs A/, ar kopējo platību 12,59 ha atdodot /pers. C/ un /pers. E/, paredzot pienākumu samaksāt kopīpašniekiem viņu daļas naudā.

Noteikt zemes vienībai /numurs A/ kopējo tirgus vērtību 11 000 EUR, kā arī 431/1000 domājamajai daļai atbilstošo vērtību 4741 EUR.

Atzīt īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/ kadastra numurs /numurs A/, sastāvošu no zemesgabala ar kadastra numuru /numurs A/ ar kopējo platību 12,59 ha /pers. C/ ½ (vienu pusi) domājamās daļas no īpašuma un /pers. E/ ½ (vienu pusi) domājamās daļas no īpašuma.

Attiecībā uz /pers. E/ iesniegto pretprasību pret /pers. A/ un SIA "Dzīvokļu īpašumi" un paskaidrojumiem par to atbildētāja /pers. C/ pilnvarotais pārstāvis paskaidroja (iesniedza rakstveida paskaidrojumu), ka kopīpašuma dalīta lietošana, pamatojoties uz lietošanas kārtības līgumu bija atbilstošam laikam un tiesiskai apziņai plaši pieņemta prakse Latvijā, kuras problemātika, nepilnības un juridiskās sekas pilnā mērā izgaismojas sākot ar 2017.-2018.gadu.

Prasītājs nekad nav vērsies pie pārējiem kopīpašniekiem ar piedāvājumu kopīgi organizēt kopīpašuma apsaimniekošanu vai ar to saistītos jautājumus, nav izrādījis ne mazāko interesi īpašuma sakarā. Prasītājs nepatiesi apgalvo, ka pušu starpā pastāv strīds, kaut prasītājs nekad nav apsaimniekojis savu īpašumu, tas faktiski nav izmantojams un starp pusēm komunikācija visā kopīpašuma tiesību realizācijas laikā nav bijusi.

Laika posmā no 2007.gada 14.augusta prasītājs nav pat painteresējies vai noskaidrojis, kas ir viņa īpašums un atbilstoši izdalītā daļa lietošanā saskaņā ar Vienošanos, kā arī nav apzinājies tiesisko situāciju par lietošanā esošās daļas nodalīšanas, apsaimniekošanas, apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējām, kuras viņa daļai nepiemīt un nekad nav piemitušas.

Atbildētājs uzskata, ka dāvinājums nav veids, kādā iespējams iegūt kopīpašumu.

Prasītāja un SIA "Dzīvokļu īpašumi" argumenti, kas viņuprāt attaisno dāvinājuma līguma noslēgšanu, ir nepamatoti, klaji pretrunīgi un nepierādīti.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" paskaidrojumu 1.punktā skaidro, ka slēgts dāvinājuma līgums pateicības nozīmē, pateicībā par ilgstošām attiecībām, kuru laikā tā vairākkārtēji konsultēja un sniedza prasītājam nepieciešamo palīdzību. Paskaidrojuma 2.punktā norādīts, ka tās darbības veids ir nekustamā īpašuma pirkšana, pārdošana, izīrēšana un apsaimniekošana.

No publiski pieejamām datu bāzēm nav iespējams secināt par prasītāja iespējamiem darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem, kur sakarā būtu sniegti SIA "Dzīvokļu īpašumi" pakalpojumi. Prasītājam nepieder uzņēmumi un viņš ilgstoši neieņem amatus, kā arī neveic saimniecisko darbību.

No minētā atbildētājs secinājis, ka prasītāja un SIA "Dzīvokļu īpašumi" apgalvojumi ir nepatiesi.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" ir reģistrētas īpašuma tiesības uz 81/1000 kopīpašuma domājamo daļu. Līdz ar to it kā sniegto pakalpojumu vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma vērtībai svārstītos no 20 000 – 28 000 EUR.

Prasītājs, kopš īpašuma tiesību iegūšanas nav uzskatījis par vajadzīgu veikt viņam lietošanā nodotās kopīpašuma daļas uzmērīšanu, kas vēl jo vairāk nostiprinot pārliecību, ka prasītājs nerīkojas kā labs un kārtīgs saimnieks Civillikuma izpratnē, kā arī papildus norāda, ka prasības pamatā nav taisnprātīgi un taisnīgi mērķi. Ceļot prasību, un ar savām darbībām prasītājs ir parādījis nostāju, ka palikšana kopīpašumā neatbilst viņa interesēm, par ko arī nepastāv strīds. Prasītāja interese ir izstāties no kopīpašuma.

Nav iespējams rast racionālu pamatojumu prasītāja rīcībai, kad slēdzot dāvinājuma līgumu, prasītājs saglabā nenozīmīgu daļu kopīpašuma un turpina centienus galīgi izstāties no kopīpašuma realizēt tiesas ceļā, izbeidzot kopīpašumu gan sev, gan pārējiem (kā vienīgo argumentu norādot, ka ar likumu tas nav aizliegts).

Prasītājs nav centies rast risinājumus kopīpašnieku starpā un neizrāda mēģinājumus rast pārējo kopīpašnieku interesēm saudzīgāku risinājumu (visā tiesvedības gaitā /pers. C/ un /pers. E/ norādījuši uz nepārprotamu vēlmi īpašumu saglabāt).

Labticīgas rīcības gadījumā, ja prezumētu, ka dāvinājuma līgums tika slēgts ar patiesu gribu, atdāvinot visas prasītājam piederošās kopīpašuma domājamās daļas, būtu atrisināta nepieciešamība prasītājam turpināt tiesvedību.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" 2020.gada 13.janvāra rakstveida paskaidrojumā norāda, ka piekrīt prasītāja prasībai par kopīpašuma pārdošanu izsolē, bet vēlāk norāda, ka jau pirms dāvinājuma līguma noslēgšanas apsekoja nekustamo īpašumu un tai jau bija idejas par nekustamā īpašuma izmantošanu – apsaimniekošanu un izmantošanu.

SIA "Dzīvokļu īpašumi", izmantojot jau apstrīdētas juridiskas manipulācijas, ir ienākusi strīdā pēc tiesvedības ierosināšanas. Tas arī liek apšaubīt deklarētos apgalvojumus par patiesu gribu.

Komunikācija starp SIA "Dzīvokļu īpašumi" un pārējiem kopīpašniekiem nekad nav pastāvējusi, līdz ar to pušu starpā nekad nav pastāvējis jebkāds strīds vai domstarpības.

Nav izprotami savstarpēji pretrunīgie apgalvojumi prasītāja un SIA "Dzīvokļu īpašumi" sniegtajos paskaidrojumos par dāvinājumu vairāku desmitu tūkstošu *euro* vērtībā par sniegtajiem pakalpojumiem un bezatlīdzības dāvinājumu aiz devības, kurš pieņemts ar pateicību tikai tādēļ, ka prasītāja ieskatā, atsaucoties uz Civillikuma 1072.pantu, likums to neaizliedz. Atbildētāja ieskatā Civillikums to nepieļauj.

Atbildētājs uzskata, ka domājamo daļu pārejai ir noteikts konkrēts regulējums, kas izriet no Civillikuma 1070.,1072.,1073.pantiem.

No VID publiski pieejamas datu bāzes ir redzams, ka SIA "Dzīvokļu īpašumi" nenodarbina darbiniekus.

Uzņēmumu reģistrā pieejamā informācija atklāj, ka SIA "Dzīvokļu īpašumi" un /pers. B/, kurš ir prasītāja pilnvarotais pārstāvis, saista reģistrēta komercķīla, kā arī nenoslēpjama saistība ar uzņēmumiem, kuru nosaukumi saistīti ar uzņēmumu un nekustamo īpašumu netaisnprātīgu sagrābšanu un pārņemšanu.

Nav iespējams objektīvi atspēkot SIA "Dzīvokļu īpašumi" apgalvojumus par attīstības idejām, taču no lietas materiāliem pievienotās Salacgrīvas būvvaldes izziņas nepārprotami izriet, ka /pers. A/ lietošanā un valdījumā esošā kopīpašuma domājamā daļa, par kuras īpašnieci, lietotāju un valdītāju 2019.gada 30.oktobrī kļuva SIA "Dzīvokļu īpašumi", nav izmantojama nedz apbūvei, nedz saimnieciskajai darbībai.

Atbildētājs norāda, ka SIA "Dzīvokļu īpašumi", veicot nelabticīgas darbības, cenšoties manipulēt ar nepilnībām normatīvajos aktos, bez racionāla pamatojuma, kas atbilstu loģikas un biznesa principiem, bez saimnieciska pamatojuma kļūst par kopīpašnieku, ar mērķi izstumt īpašniekus un netaisnprātīgi pārņemt īpašumu vai izspiest kompensācijas samaksu.

Atbildētājs norāda, ka pievienojas /pers. E/ pretprasībā paustajam un apstrīd nevis SIA "Dzīvokļu īpašumi" un prasītāja noslēgto dāvinājuma līgumu kā neatbilstošu tiesiskajam regulējumam, kas attiecas uz kopīpašumu, bet darījumu savā būtībā. Uzskata, ka vienīgais un īstenais darījuma mērķis bija iestāties kopīpašumā ar vēlāku mērķi netaisnīgi iedzīvoties, censties izstumt kopīpašniekus pārņemot īpašumu reiderisma garā, ar procentuālo vairākumu, vai par samazinātu cenu caur izsoli, ar iespējamu trešo personu starpniecību.

Atbildētājas/pers. E/ pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts /pers.F/ tiesas sēdē prasību neatzina un pretprasību uzturēja spēkā un papildus paskaidroja, ka celtās prasības pamats prasības pieteikumā ir norādīts Civillikuma 1075.pants, tiesas sēdē tika norādīts arī Civllikuma 1074.pants.

Civillikuma 1074.pantā ir teikts, ka prasība par kopīpašuma sadali ceļama tad, ja puses nevar vienoties par kopīpašuma sadali. Tāpēc vispirms noskaidrojams, vai puses ir mēģinājušas vienoties par kopīpašuma sadalīšanu. Prasītājs nav iesniedzis nevienu pierādījumu par to, ka puses būtu mēģinājušas ārpustiesas kārtībā vienoties par kopīpašuma sadali. Attiecīgi rodas jautājums, vai prasītājam vispār bija tiesisks pamats celt prasību, un vai to bija pamats pieņemt izskatīšanai atbilstoši Civilprocesa likuma 129.panta otrās daļas 2.punktam.

Attiecībā uz to, kā būtu dalāms nekustamais īpašums, ir jākonstatē, kāda bijusi kopīpašnieku vienošanās iestājoties kopīpašumā. Par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību kopīpašnieki vienojušies noslēdzot 2002.gada Līgumu, grozījumi tajā izdarīti 2007.gadā ar Vienošanos. Prasītājs ir noslēdzis 2007.gada Vienošanos. Atbildētāja uzskata, ka vienošanās joprojām ir spēkā. Atbildētāja/pers. E/ iestājās kopīpašumā 2016. gadā un šo vienošanos ir pildījusi – īpašumu apsaimniekojusi, uzturējusi, attīstījusi, uzceļot trīs ēkas. Viņas vēlme ir paturēt šo īpašumu sev ilgtermiņā.

Lietā ir iesniegti vairāki nekustamā īpašuma vērtējumi. Atbildētāja uzskata, ņemot vērā apstākļus, kādos kopīpašums ir izveidojies, nekustamais īpašums nav jāvērtē tikai kā viens vesels, sadalot tā vērtību starp kopīpašniekiem, bet īpašums ir jāvērtē kompleksi, atsevišķi novērtējot katru tā daļu. Tāpēc prasītāja ir izteikusi iebildumus prasītāja /pers. A/ iesniegtajam vērtējumam un pasūtījusi savu vērtējumu.

Kā jau norādīts iepriekš, atbildētāja /pers. E/ viņai lietošanā nodoto īpašuma daļu apsaimniekojusi, uzturējusi, attīstījusi, uzceļot trīs ēkas, tāpēc ievērojami atšķiras nekustamā īpašuma daļu vērtība ar ēkām un bez tām.

Nekustamā īpašuma daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs A/tirgus vērtība ir 11 000 EUR.

Nekustamā īpašuma daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs E/tirgus vērtība ir 326 000 EUR.

/pers. E/ lietošanā esošais zemes gabals ar viņas uzceltajām ēkām rada nekustamā īpašuma daļai ar kadastra apzīmējumu /numurs E/augsto vērtību. Otra īpašuma daļa ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs A/nav kopta (11,6 ha no kopējiem 12 ha ir meža zemes un krūmāji), tā nav izmantojama apbūvei un tāpēc tās tirgus vērtība ir ievērojami zemāka. Tas uzskatāmi redzams SIA "Latio" sagatavotajā vērtējumā un tam pievienotajos fotoattēlos.

Ja dalīšanā tiktu izmantots prasītāja ieteiktais variants, tad viņam /pers. E/ būtu jāatlīdzina viņas ieguldītie izdevumi nekustamajā īpašumā.

Prasītājam ir tiesības izstāties no kopīpašuma, ja vien kopīpašuma nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretī. Kad prasītājs 2005.gadā iestājās kopīpašumā, jau bija spēkā kopīpašnieku noslēgtā 2002.gada vienošanās par lietošanas kārtību, savukārt 2007.gada 14.augusta vienošanos par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību noslēdza paša prasītāja /pers. A/ pilnvarotā persona.

Vienošanās 16.punkts paredz, ka vienošanās ir saistoša visiem kopīpašnieku mantiniekiem, pilnvarotām personām tiesību un saistību pārņēmējiem kā arī katram nākamajam kopīpašniekam, kurš kļūst par nekustamā īpašuma domājamo daļu īpašnieku jebkurā veidā.

Uzturot pretprasību, atbildētājas /pers. E/ pilnvarotais pārstāvis norādīja, ka uztur spēkā visu, kas minēts pretprasības pieteikumā un papildus paskaidroja, ka attiecībā uz kopīpašumā esošajām domājamajām daļām prasītājs nedrīkstēja slēgt dāvinājuma līgumu, jo tas nav atsavināšanas līgums. Vienošanās 6.punktā ir norādīts – nekustamā īpašuma kopīpašnieki ir tiesīgi veikt tajā norādītās darbības, t.sk. noslēgt atsavinājuma līgumus. Atbilstoši Civillikuma 1593.pantam – dāvinājuma līgums nav atsavināšanas līgums.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" pārstāve tiesas sēdē prasību par kopīpašuma sadali atzina, norādot, ka tā kā komersants vēlas iegūt visu nekustamo īpašumu un izmaksāt pārējiem kopīpašniekiem kompensāciju, par pamatu ņemot īpašuma vērtību saskaņā ar /pers. C/ iesniegto novērtējumu 239 600 EUR. Īpašuma sastāvs ir norādīts zemesgrāmatā.

Iesniegto pretprasību SIA "Dzīvokļu īpašumi" pilnvarotā pārstāve neatzina un papildus paskaidroja, ka /pers. A/ bija tiesības rīkoties ar sev piederošo kopīpašuma daļu, t.sk. dāvināt. Viņš izlēma daļu no sev piederošā nekustamā īpašuma domājamās daļas uzdāvināt un SIA "Dzīvokļu īpašumi" šo dāvinājumu ir pieņēmusi un reģistrējusi īpašuma tiesības uz dāvināto īpašumu zemesgrāmatā. SIA "Dzīvokļu īpašumi" nepiekrīt, ka dāvinājums bija fiktīvs. Tas bija pavisam reāls darījums – īpašuma tiesības ir reģistrētas, ir samaksāta nepieciešamā valsts nodeva, SIA "Dzīvokļu īpašumi" ir ieradusies pārstāvēt savas intereses tiesā. Noslēgt vai nenoslēgt līgumu, ir pušu privātautonomijas princips un citām personām nav tiesību to ietekmēt.

Atbildētājs/pers. H/ uz tiesas sēdēm tika aicināts likumā noteiktajā kārtībā, taču uz tām neieradās, nepaziņoja neierašanās iemeslus. Atbildētājs ir sniedzis paskaidrojumu, kurā norādījis, ka iebildumu pret prasību nav, piekrīt /pers. A/ ieteiktajam kopīpašuma sadalīšanas veidam. Tiesvedības laikā savu viedokli nav grozījis. Ņemot vērā minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu tiesa uzskata, ka iespējams izskatīt lietu bez atbildētāja /pers. H/ klātbūtnes tiesas sēdē.

Motīvu daļa

Uzklausījusi pušu paskaidrojumus, pārbaudījusi visus pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība un pretprasība par kopīpašuma izbeigšanu ir pamatota un apmierināma, bet pretprasība daļā par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu ir noraidāma sekojošu iemeslu dēļ.

Prasītājs/pers. A/ Vidzemes rajona tiesā ir cēlis prasību par kopīpašuma /adrese/ kadastra Nr. /numurs A/, izbeigšanu, norādot, ka nekustamais īpašums pārdodams izsolē, bet ieņemtā nauda sadalāma kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu lielumam.

Atbildētāja/pers. E/ šajā lietā ir iesniegusi pretprasību, kurā ietverti divi prasījumi – par /pers. A/ un SIA "Dzīvokļu īpašumi" starpā noslēgtā dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu un kopīpašuma sadalīšanu sekojošā veidā:

- Nodalīt zemes vienību ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, ar kopējo platību 1,32 ha (viens komats trīsdesmit divi hektāri) un uz tās esošās būves ar kadastra apzīmējumiem /numurs 1/, /numurs 2/ un /numurs 3/ atsevišķā īpašumā, piešķirot nosaukumu "/Nosaukums/", atzīstot to par atsevišķu /pers. E/, personas kods: /personas kods/, īpašumu;

-Atdodot /pers.E/, personas kods: /personas kods/, un /pers. C/, personas kods: /personas kods/, vienādās daļās katram ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, ar kopējo platību 12,59 ha (divpadsmit komats piecdesmit deviņi hektāri), paredzot katram pienākumu samaksāt kompensāciju 2370,50 EUR apmērā /pers. A/, personas kods: /personas kods/, un /pers. H/, personas kods: /personas kods/, par viņu daļām naudā proporcionāli viņu daļu lielumam.

Atbildētāja/pers. C/ pilnvarotais pārstāvis tiesas sēdē norādīja, ka viņš ir ieinteresēts īpašumu saglabāt savai ģimenei un tāpēc piekrīt /pers. E/ kopīpašuma sadales variantam.

Atbildētājas SIA "Dzīvokļu īpašumi" pilnvarotā pārstāve norādīja, ka piekrīt kopīpašuma sadalīšanai, taču līdz atdot visu īpašumu SIA "Dzīvokļu īpašumi" ar pienākumu izmaksāt pārējiem kopīpašniekiem viņu daļas naudā no nekustamā īpašuma tirgus vērtības 239 600 EUR.

Atbildētājs/pers. H/ savā paskaidrojumā norādījis, ka piekrīt prasītāja /pers. A/ prasītājam kopīpašuma sadalīšanas veidam.

Līdz ar to lietā noskaidrots, ka atbildētāji neiebilst prasībai daļā par to, ka, ka viņiem piederošais kopīpašums būtu sadalāms.

Kopīpašnieki, izņemot /pers. H/, ir lūguši tiesai sadalīt kopīpašumu citā veidā, nekā to prasa prasītājs /pers. A/. No minētā izriet, ka kopīpašnieku starpā pastāv strīds par kopīpašuma sadales veidu.

Bez tam atbildētāja /pers. E/ ir lūgusi atzīt par spēkā neesošu dāvinājumu, ar kuru SIA "Dzīvokļu īpašumi" no prasītāja ir ieguvusi domājamās daļas kopīpašumā.

Līdz ar to šajā lietā ir strīds par to:

1. Vai 2019.gada 30.oktobrī (tiesvedības laikā) /pers. A/ un SIA "Dzīvokļu īpašumi" starpā noslēgtais dāvinājuma līgums par 81/1000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/ ir spēkā:
2. Kādā veidā starp kopīpašniekiem sadalāms kopīpašums /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/.

Lietā nav strīda par to, ka Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/ir reģistrētas pušu īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/.

Īpašums sastāv no diviem zemes gabaliem – 12,6 ha platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs A/ un 1,3 ha platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs E/un trim jaunbūvēm ar kadastra apzīmējumiem /numurs 1/, /numurs 2/, /numurs 3/. 2019.gada 23.oktobrī zemesgrāmatā ierakstīta precizētā zemes

gabalu platība – 12,59 ha zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu /numurs A/ un 1,32 ha zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu /numurs E/(lietas 1.sējuma 235.-241. lapa).

/pers. A/ (prasītājs), iesniedzot prasību piederēja 431/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

2019.gada 30.oktobrī (tiesvedības laikā) prasītājs /pers. A/ uzdāvinājis 81/1000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma SIA "Dzīvokļu īpašumi". Īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā 2019.gada 6.decembrī.

2019.gada 12.decembrī pieņemti prasības pieteikuma grozījumi, ar kuriem prasība celta pret atbildētājiem /pers. H/, /pers. C/, /pers. E/ un SIA "Dzīvokļa īpašumi".

Tādējādi prasītājam /pers. A/ pieder 350/1000 jeb 7/20 domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

/pers. H/ (atbildētājs) pieder 431/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

/pers. C/ (atbildētājs) pieder 38/1000 daļas no nekustamā īpašuma.

/pers. E/ (atbildētāja) pieder 10/1000 daļas no nekustamā īpašuma.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" (atbildētāja) pieder 81/1000 domājamā daļa no nekustamā īpašuma.

Tā kā atbildētāja ir cēlusi pretprasību, kurā, cita starpā, tiek lūgts atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža starp /pers. A/, personas kods: /personas kods/, un SIA "Dzīvokļu īpašumi", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, noslēgto dāvinājuma līgumu, dzēšot Liepupes pagasta zemesgrāmatu nodalījuma Nr./numurs/ ierakstus Nr.18.1., 18.2. un 18.3, un atkarībā no tā, kā šis prasījums tiks izspriests, ir atkarīgs dalāma nekustamā īpašuma kopīpašnieku sastāvs, šis jautājums izlemjams vispirms.

Kā jau iepriekš tika norādīts, prasītājam /pers. A/ piederēja 431/1000 daļa no strīdus nekustamā īpašuma /adrese/. 2019.gada 30.oktobrī prasītājs uzdāvinājis 81/1000 domājamo daļu no sev piederošajām nekustamā īpašuma daļām SIA "Dzīvokļu īpašumi". Atbildētājas īpašuma tiesības uz 81/1000 domājamajām daļām no nekustamā īpašuma ir nostiprinātas Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/2019.gada 6.decembrī (lietas 1.sējuma 238.lapa)

Civillikuma 1072. pantā ir paredzēts, ka katra kopīpašnieka domājamā daļa kopējā lietā pieder vienīgi viņam. Tādēļ viņš drīkst ar to visādi rīkoties, atbilstoši tās būtībai, ja vien šī rīcība neattiecas uz pārējo kopīpašnieku daļām. Uz šā pamata katram kopīpašniekam ir tiesības viņam piederošo kopējās lietas daļu atsavināt vai ieķīlāt.

Lietā nepastāv strīds, par to, ka noslēdzot dāvinājuma līgumu ar SIA "Dzīvokļu īpašumi", prasītājs ir rīkojies ar sev piederošajām 431/1000 domājamajām daļām no nekustamā īpašuma.

Civilprocesa likuma 1.panta pirmajā daļā ir noteiktas personu tiesības apstrīdēt savas aizskartās civilās tiesības vai likumīgās intereses tiesā.

Konkrētajā gadījumā ne atbildētājas /pers. E/ civilās tiesības, ne pārējo kopīpašnieku civilās tiesības ar prasītājam piederošo domājamo daļu uzdāvināšanu SIA "Dzīvokļu īpašumi" netiek aizskartas.

Atbildētājas pārstāvis norādīja, ka dāvinājuma līgums nav spēkā, jo kopīpašniekiem ir tiesības atsavināt sev piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas, taču dāvinājums nav atsavinājums.

Tiesas ieskatā atbildētājas norāde, ka kopīpašuma atsavināšanas pamats nevar būt dāvinājuma līgums, nav pamatota. Atbildētāja atsaucas uz Civillikuma 1593.pantu, kurā esot atsavinājuma līgumu uzskaitījums, bet dāvinājuma līgums tur neesot minēts.

Civillikuma 1593.pantā ir noteikts, katrā atlīdzināmā atsavinājuma līgumā, kā pirkumā, maiņā, mantojuma un kopmantas dalījumā, ieķīlājumā un izlīgumā, atsavinātājam ir jānes atbildība pret ieguvēju par to:

1. ka lietu neattiesās;
2. ka lietai nav nekādu apslēptu trūkumu un ka tai ir visas tās labās īpašības, kādas apgalvotas vai pieņemamas.

Minētā tiesību norma ir ietverta Civillikuma Saistību tiesību daļas otrās nodaļas "Līgumi" sestajā apakšnodaļā "Atbildības pienākums". No šis tiesību normas satura izriet, ka atsavinātājam ir jānes atbildības pienākums ne jebkurā atsavinājuma līgumā, bet tikai atlīdzināmā atsavinājuma līgumā. Līdz ar to tiesa nevar piekrist /pers. E/ pārstāvja izteiktajam viedoklim, ka Civillikuma 1593.pantā ir dots atsavinājuma līgumu uzskaitījums. Konkrētajā tiesību normā ir uzskaitīti tie atlīdzības atsavinājuma līgumi, kuros atsavinātajam iestājas atbildības pienākums pret ieguvēju par to, ka lietu neattiesās un par to, lietai nav nekādu apslēptu trūkumu un ka lietai ir visas tās labās īpašības, kādas tikušas apgalvotas vai pieņemams. Dāvinājumā, kā bezatlīdzības atsavinājuma līgumā, atsavinātāja atbildības pienākums nav paredzēts.

Līdz ar to nav pareizs atbildētāju /pers. E/ un /pers. C/ uzskats, ka prasītājam nebija tiesības atsavināt domājamās daļas, noslēdzot dāvinājuma līgumu.

Bez tam no Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma III daļas 1.iedaļas 4.1. ieraksta ir redzams, ka zemesgrāmatā ir reģistrēta kopīpašnieku savstarpējā atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām uz pārējo kopīpašnieku piederošajām nekustamā īpašuma domājamajām daļām. Atteikšanās saistoša katram nākamajam kopīpašniekam.

No minētā izriet, ka gadījumā, ja prasītājs būtu atsavinājis sev piederošās domājamās daļas, noslēdzot atlīdzināmu atsavinājuma līgumu, kopīpašnieki tāpat nevarētu izmantot pirmpirkuma tiesības, jo ir no tām atteikušies.

Ņemot vērā minēto, nav pamata uzskatīt, ka izvēloties domājamās daļas atsavināt ar dāvinājuma līgumu, būtu tikušas aizskartas kopīpašnieku pirmpirkuma tiesības.

Civillikuma 1055.pantā ir noteikts – par lietas atsavināšanu prāvas laikā, katrs atbildētājs atbild tāpat kā ļaunticīgs valdītājs (..).

Nav šaubu par to, ka prasītājs dāvinājuma līgumu noslēdzis 2019.gada 30.oktobrī, t.i. šīs tiesvedības laikā. Taču likumdevējs ir noteicis aizliegumu atsavināt lietu tiesvedības laikā, kurā tiek izskatīta īpašuma prasība, resp. kurā ir strīds par īpašuma tiesībām uz konkrēto lietu. Šajā lietā nav strīda par īpašuma tiesībām uz nekustamo īpašumu, bet par tā sadali. Līdz ar to nav tiesiskas nozīmes, cik kopīpašnieku starpā nekustamais īpašums tiks sadalīts.

Atbildētāja neiesniedza pierādījumus par to, ka noslēgtais dāvinājuma līgums būtu šķietams.

Tāpēc pretprasība daļā par /pers. A/ un SIA "Dzīvokļu īpašumi" starpā noslēgtā nekustamā īpašuma /adrese/ domājamo daļu dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu nav pamatota un ir noraidāma.

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

Savukārt Civillikuma 1075. pants noteic, ja 1074.pantā norādītās dalīšanas gadījumā kopīpašnieki nevar vienoties par tās veidu, tad tiesa raugoties pēc dalāma priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem, vai nu piespriež katram no kopīpašniekiem reālas daļas, uzliekot, kad vajadzīgs, vienai daļai zināmus servitūtus par labu otrai daļai, vai atdod visu lietu vienam kopīpašniekam, ar pienākumu izmaksāt 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.

Kā jau iepriekš norādīts, no iesniegtās prasības un pretprasības, kā arī no iesniegtā paskaidrojuma lietā ir redzams, ka pušu starpā pastāv strīds par kopīpašuma sadalīšanas veidu – pavisam piedāvāti trīs kopīpašuma sadalīšanas veidi.

2010.gada 12.maija spriedumā lietā Nr. SKC- 122/2010 Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts ir norādījis – normas (Civillikuma 1074.panta) gramatiskais tulkojums norāda uz to, ka tajā ietverts pilnvarojums tiesai pēc sava ieskata noteikt to kopīpašuma veidu, kas, ņemot vērā lietas apstākļus, ir vispiemērotākais un taisnīgākais.

No minētā izriet, ka tiesai ir jāizvērtē visi Civillikuma 1075.pantā minētie kopīpašuma dalīšanas veidi un jāatrod vistaisnīgākais dalīšanas veids, ņemot vērā dalāmā priekšmeta īpašības, lietas apstākļus, kā arī īpašnieku vēlmes.

Līdz ar to tiesai ir jānovērtē nekustamā īpašuma īpašības, kopīpašnieku vēlmes, lai secinātu, kurš no pušu piedāvātajiem kopīpašuma sadales variantiem būtu vispiemērotākais un taisnīgākais.

Tiesas ieskatā, lietas pareizai izspriešanai ir jāņem vērā arī kopīpašuma izveidošanās vēsture un izvietojums.

No ierakstiem Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/ir redzams, ka sākotnēji nekustamais īpašums /adrese/ novadā, kas sastāvēja no zemes gabaliem 3,8 ha un 10,1 ha platībā un jaunbūves, piederēja /pers. K/.

/pers. K/ 1/10 domājamo daļu no šī īpašuma pārdeva /pers. L/, kura šo daļu pārdeva /pers. BF/. Pēc tam minēto domājamo daļu ieguva /pers. N/, kura to tālāk pārdeva /pers. BG/. No /pers. BG/ 2016.gada 24.maijā 1/10 domājamo daļu no nekustamā īpašuma iegādājusies /pers. E/ (īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā 2016.gada 8.jūnijā).

38/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /pers. K/ pārdevusi /pers. J/, no kura 2013.gada 10.decembrī šo daļu iegādājies atbildētājs /pers. C/ (īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā 2013.gada 17.decembrī).

862/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /pers. K/ pārdevusi /pers. BH/, no kuras 431/1000 domājamās daļas iegādājies prasītājs /pers. A/ (īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā 2005.gada 31.oktobrī), bet 431/1000 domājamās daļas – /pers. M/.

/pers. A/ 2019.gada 30.oktobrī 81/1000 domājamās daļas uzdāvinājis SIA "Dzīvokļu īpašumi" (īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā 2019.gada 6.decembrī).

/pers. M/ sev piederošās 431/1000 domājamās daļas pārdevusi /pers. BI/, no kura 2009.gadā 29. aprīlī tās iegādājies /pers. H/ (īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā 2009.gada 11.maijā).

Civillikuma 1067.panta pirmā daļa 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.

No Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs/II daļas 2.iedaļas ir redzams, ka zemesgrāmatā vairākas reizes ir koroborēta kopīpašnieku vienošanās par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību un tās grozījumi.

2002.gada 16.decembrī kopīpašnieku /pers. K/, /pers. J/, /pers.L/ starpā noslēgts Līgums par nekustamā īpašuma kopīgu izmantošanu (lietas 1.sējuma 21.- 23.lapa).

Līguma 1.punktā noteikts, ka tiesības uz zemesgabalu tiek sadalītas sekojoši – /pers. L/ patstāvīgā lietošanā tiek nodots zemesgabals, kura plāns ir šī līguma pielikums Nr. 1, zemesgabala platība ir 1,39 ha, uz kura uz šī līguma noslēgšanas dienu atrodas trīs jaunbūves un ēkas pamati, bet /pers. J/ patstāvīgā lietošanā tiek nodots zemesgabals, kura plāns ir šī Līguma pielikums Nr. 2, zemesgabala platība ir 0,528 ha, uz kura uz šī līguma noslēgšanas dienu atrodas trīs ēku pamati.

2007.gada 14.augustā kopīpašnieku /pers. J/, /pers. M/, /pers. A/ (pārstāvis /pers. BJ/) starpā noslēgta Vienošanās par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību (lietas 1.sējuma 24.- 27.lapa).

Vienošanās 1.1.punktā noteikts – kopīpašniekam /pers. J/, kuram pieder 38/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, valdījumā un lietošanā ir zemes gabals 0,528 ha platībā, uz kura atrodas ēku pamati, kas ir daļa no zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs A/, un kurš norādīts šī Līguma pielikumā Nr. 1, kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa.

Vienošanās 1.2. punktā noteikts – kopīpašniecei /pers. N/, kurai pieder 1/10 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, valdījumā un lietošanā ir zemes gabals 1,39 ha platībā, kurš sastāv no diviem zemes gabaliem, no kuriem viens zemes gabals ir 1,3 ha platībā ar kadastra Nr. /numurs E/, uz kura atrodas jaunbūves – nepabeigta dzīvojamā māja ar divām palīgceltnēm, bet otrs zemes gabals ir 0,9 ha platībā, kas ir daļa no zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs A/, saskaņā ar šī Līguma pielikumā Nr. 2 pievienoto zemes plānu, kas ir šī Līguma neatņemama sastāvdaļa .

Vienošanās 1.4.punktā noteikts – kopīpašniekam /pers. A/, kuram pieder 431/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, valdījumā un lietošanā ir puse no pārējās zemes daļas, kas nav minēta šī Līguma 1.1. un 1.2. punktos ar platību 5,99 ha, kas ir daļa no zemes gabala ar kadastra Nr. /numurs A/. Līguma noslēgšanas brīdī šis zemes gabals dabā nav iemērīts un tam nav izgatavots robežu plāns.

Arī tiesvedības laikā netika konstatēts, ka prasītājam /pers. A/ valdījumā un lietošanā nodotais zemes gabals būtu iemērīts un tam būtu izgatavots zemes robežu plāns.

2002.gada 16.decembra Līgums un 2007.gada 14.augusta Vienošanās ir reģistrētas Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs/ II daļas 2.iedaļā, par ko liecina ieraksts 2.2. – noteikta kopīpašuma lietošanas kārtība: 1) /pers. E/ lietošanā tiek nodots zemes gabals 1,39 ha platībā un uz tā esošās jaunbūves ar kadastra apzīmējumiem /numurs 1/, /numurs 2/, /numurs 3/: 2) /pers. C/ lietošanā pāriet zemes gabals 0,528 ha platībā.

Ar šo ierakstu grozīti iepriekš izdarītie ieraksti par /pers. N/ un /pers. BG/ lietošanas tiesībām uz minēto nekustamā īpašuma daļu (zemes gabals 1,39 ha platībā un uz tā esošās jaunbūves ar kadastra apzīmējumiem /Numurs 1/, /Numurs 2/, /Numurs 3/), kā arī par /pers. J/ lietošanas tiesībām uz zemes gabalu 0,528 ha platībā.

Prasītājs norādīja, ka laikā, kad noslēgta Vienošanās (2007.gadā) atbildētāji nebija šī īpašuma kopīpašnieki un nenoslēdza Vienošanos par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, tādēļ nevar atsaukties uz tiesībām, kas iegūtas Vienošanās rezultātā.

Atbilstoši Civillikuma 1070.pantam kopējās lietas dalīta lietošana pielaižama tikai tad, kad šo lietu var dalīt, bet arī šajā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķo daļu lielumu.

Zemesgrāmatu likuma 44.pantā ir paredzēts, ka ierakstu veidā uz nekustamu īpašumu nostiprina tiesības, kam pamatā ir tiesisks darījums, tiesas spriedums vai lēmums vai administratīvu iestāžu akts vai kas pastāv uz paša likuma (5. pants) pamata; tāpat nostiprina minēto tiesību pārgrozījumus un dzēsumu.

Konkrētajā gadījumā kopīpašnieki vairākas reizes ir noslēguši līgumus par kopīpašuma lietošanas kārtību. 2007.gada 14.augusta Vienošanos parakstījis arī pats prasītājs (pārstāvis) un tā koroborēta zemesgrāmatā. Tādā veidā šī nekustamā īpašuma lietošanas kārtība (lietu tiesība) ir saistoša trešajām personām, tajā skaitā nākamajiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem. Pretējā gadījumā katrs nākošais nekustamā īpašuma domājamo daļu ieguvējs varētu pretendēt iegūt lietošanas tiesības uz jebkuru no īpašuma daļu, ignorējot iepriekš noslēgtās vienošanās.

Pēc 2007.gada 14.augusta kopīpašnieki nav noslēguši citu vienošanos par kopīpašuma lietošanas kārtību. Līdz ar to nav strīda par to, ka /pers. E/ lietošanā ir zemes gabals ar kadastra apzīmējumu /numurs E/un uz tā esošās būves ar kadastra apzīmējumiem /numurs 1/, /numurs 2/ , /numurs 3/.

/pers. E/ lūgusi tiesu nodalīt viņas lietošanā nodoto zemes gabalu un uz tās uzceltās ēkas.

Prasītājs un SIA "Dzīvokļu īpašumi" tam iebilst, norādot, ka kopīpašnieces /pers. E/ uzceltās ēkas ietilpst kopīpašuma sastāvā un uz tām tiesības ir visiem kopīpašniekiem. /pers. E/ un /pers. C/ uzskata, ka noslēdzot kopīpašuma lietošanas līgumu, kopīpašnieki vienojās par katra kopīpašnieka tiesībām apbūvēt lietošanā nodoto zemes gabalu.

Līdz ar to pušu starpā pastāv strīds, vai atdalot /pers. E/ atsevišķā īpašumā viņai lietošanā nodoto zemes gabalu, pārējiem kopīpašniekiem izmaksājama kompensācija no visas šīs daļas vērtības.

Civillikuma 1068.panta pirmajā daļā ir noteikts – 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 nevien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. (..)

Juridiskajā literatūrā norādīts, ka Civillikuma 1068.panta izpratnē ar "kopīpašnieku rīcību", kas sevī ietver arī kopējās lietas pārvaldīšanu, pirmkārt, saprotama tiesiska rīcība, t.i. kopējās lietas vai tās daļas atsavināšana, kā arī liettiesisku vai saistībtiesisku apgrūtinājumu nodibināšana attiecībā uz šo lietu (piemēram, kopējas lietas pārdošana, ieķīlāšana vai iznomāšana). Otrkārt, ar šādu rīcību saprotama faktiskā rīcība (piemēram – kopējas lietas apbūvēšana, remonts, pārbūve, šīs lietas patērēšana). Treškārt, kopīpašnieku rīcība var būt vērsta uz kopējās lietas izmantošanas mērķa maiņu. (..) */A.Grūtups, E. Kalniņš, Civillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Īpašums, Otrais papildinātais izdevums. - Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2002., 254.lpp/.*

No minētā izriet, ka kopīpašuma apbūve ir faktiska rīcība ar kopīpašumu, kurai vajadzīga visu kopīpašnieku piekrišana.

2007.gada 14.augusta Vienošanās 6.punktā ir noteikts – katram kopīpašniekam attiecībā uz tam īpašumā esošo Nekustamā īpašuma daļu un lietošanā un valdījumā nodoto zemes gabalu ir tiesības brīvi realizēt visas tiesības, kādas likums atļauj nekustamā īpašuma īpašniekam, pēc saviem ieskatiem rīkoties ar to bez saskaņošanas ar pārējiem kopīpašniekiem, tajā skaitā, bet ne tikai, projektēt un veikt visa veida būvdarbus, labiekārtot un/vai citādi izmantot pēc saviem ieskatiem Nekustamā īpašuma daļu un lietošanā esošo zemes gabalu, saņemt visas ar to saistītās nepieciešamās atļaujas un saskaņošanas valsts un pašvaldību iestādēs, gūt no tā peļņu, kā arī apgrūtināt attiecīgo nekustamā īpašuma daļu ar lietu un saistību tiesībām, tajā skaitā ieķīlāt, iznomāt, slēgt visa veida atsavināšanas līgumus bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas. Visas būves un to tehniskās ierīces ar visām komunikācijām, kuras atrodas uz zemes gabaliem, kas nodoti valdījumā un lietošanā katram no kopīpašniekiem atbilstoši šim līgumam, kļūst par katra kopīpašnieka atsevišķu īpašumu.

Minēto vienošanos noslēguši nekustamā īpašuma /adrese/ kopīpašnieki, t.sk. prasītājs. Civillikuma 1431.pants noteic akta parakstīšana, vienalga, vai tas attiecas uz pašu parakstītāju vai trešo personu, uzskatāma par piekrišanu šim aktam, ja tā saturs parakstītājam bijis zināms un ja viņam tajā tiesiskā darījumā, uz kuru akts attiecas, ir personīga interese un ierunas tiesība. Tādējādi prasītājs ir piekritis, ka kopīpašnieki var apbūvēt lietošanā nodoto zemes gabalu, neprasot pārējo kopīpašnieku piekrišanu.

Civillikuma 1068.panta otrajā daļā paredzēts – neviens atsevišķs kopīpašnieks nevar bez pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi to pārgrozīt. Tādēļ katram kopīpašniekam ir tiesība protestēt pret tādu viena vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu.

Juridiskajā literatūrā norādīts – plašākā nozīmē ar tiesību protestēt pret cita kopīpašnieka rīcību saprotama tiesība nepiekrist kādai rīcībai ar kopējo lietu, bet gadījumā, ja cits kopīpašnieks jau rīkojies bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas – tiesība prasīt šādas rīcības par spēkā neesošu vai tās izbeigšanu (..) Tā piemēram, gadījumā, ja kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas veic būvdarbus uz kopējā zemes gabala, pārējie kopīpašnieki var pret viņu izlietot prasību par valdījuma aizsardzību pret traucējumu. */A.Grūtups, E. Kalniņš, Civillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Īpašums, Otrais papildinātais izdevums. - Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2002., 254.lpp/*

Lietas 1.sējuma 81.- 84.lapā atrodas 2017.gada 20.decembra Salacgrīvas novada būvvaldes akts par dzīvojamās mājas un saimniecības ēku "/Nosaukums/" Liepupes pagastā Salacgrīvas novadā pieņemšanu ekspluatācijā. Aktā norādīts, ka būvniecības ierosinātājs (pasūtītājs) ir /pers. E/. Būvniecība veikta, pamatojoties uz būvatļauju Nr. 15/12-08, ko 2008.gada 12.augustā izsniegusi Liepupes pagasta būvvalde.

Konkrētajā lietā netika iesniegti pierādījumi par to, ka kāds no kopīpašniekiem būtu, cēlis iebildumus par /pers. E/ nodomu būvēt, pret būvdarbu veikšanu kopīpašumā, vai apstrīdējis /pers. E/ izsniegto būvatļauju vai Salacgrīvas novada domes būvvaldes aktu par būves pieņemšanu ekspluatācijā.

Ņemot vērā, ka būvniecībai kopīpašumā ir vajadzīga pārējo kopīpašnieku piekrišana, tiesa atzīst, ka /pers. E/ nemaz nevarēja saņemt būvatļauju, ja pārējie kopīpašnieki nebūtu piekrituši būvniecības veikšanai.

No minētā izriet, ka ēkas ar kadastra apzīmējumiem /numurs 1/, /Numurs 2/, /Numurs 3/ ir uzcēlusi /pers. E/.

Prasītāja pārstāvis neiesniedza pierādījumus, ka prasītājs ar saviem līdzekļiem būtu piedalījies ēku būvēšanā.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" ieguva savas domājamās daļas 2019.gada 30.oktobrī, t.i. jau pēc ēku pieņemšanas ekspluatācijā, līdz ar to nevarēja piedalīties ēku celtniecībā.

Civillikuma 2391.pants paredz, ka nevienam nav tiesības netaisni iedzīvoties otram par ļaunu un uz tā rēķina.

Civillikuma Ievada daļas 1.pants paredz tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Tiesa atzīst, ka prasītāja rīcība, piekrītot, ka kopīpašniece veic būvniecību, bet pēc tam prasot sadalīt kopīpašumu, kurā ietilpst viņas uzceltās ēkas, neatbilst tiesību izlietošanai pēc labas ticības.

Tiesa atzīst, ka /pers. E/ uzceltās ēkas ir viņas īpašums un nodalāmas viņas atsevišķā īpašumā.

Attiecībā uz kopīpašuma sadales veidu, tiesa norāda, ka nav tiesiska pamata piespriest katram kopīpašniekam reālas daļas, jo tas nav iespējams, ņemot vērā nekustamā īpašuma sastāvu. Īpašumā ietilpst divi zemes gabali, taču zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, kura platība ir 12,59 ha, izmantošanas iespējas ir ierobežotas, kā tas noteikts Salacgrīvas novada būvvaldes 2020.gada 3.februāra izziņā par nekustamā īpašuma atļauto izmantošanu (lietas 2.sējuma 71.-74.lapa).

Bez tam prasītājs ir norādījis, ka vēlas izstāties no kopīpašuma un saņemt naudu par savu kopīpašuma daļu. Tādu pašu viedokli izteicis atbildētājs /pers. H/. Savukārt SIA "Dzīvokļu īpašumi" norāda, ka vēlas paturēt visu īpašumu.

Jautājumu ar lozi nav iespējams izšķirt tāpēc, ka prasītājs un /pers. H/ vēlas izstāties no kopīpašuma un saņemt naudu par savām daļām, SIA "Dzīvokļu īpašumi" vēlas paturēt visu īpašumu, izmaksājot kompensāciju pārējiem kopīpašniekiem, bet /pers. E/ un /pers. C/ vēlas saglabāt īpašumu.

Tiesa uzskata, ka prasītāja piedāvātais kopīpašuma sadales veids pārdodot visu kopīpašumu izsolē un naudu sadalot kopīpašnieku starpā proporcionāli viņu domājamo daļu apmēram, konkrētajā gadījumā nav taisnīgs.

Lietā tika noskaidrots, ka nekustamais īpašums savu augsto vērtību ir ieguvis sakarā ar kopīpašnieces /pers. E/ uzceltajām ēkām viņas lietošanā nodotajā zemes gabalā. Piedāvājot pārdot īpašumu tā pašreizējā sastāvā, prasītājs nav piedāvājis risinājumu, kā atlīdzināt /pers. E/ viņas ieguldījumu. Pārdodot visu kopīpašumu un sadalot naudu kopīpašnieku starpā proporcionāli viņu domājamo daļu apmēram, pārējie kopīpašnieki iedzīvotos uz /pers. E/ rēķina.

Tā kā tiesa atzinusi, ka /pers. E/ uzceltās ēkas ar kadastra apzīmējumiem /numurs 1/, /numurs 2/, /numurs 3/ pieder viņai, nodalāma zemes vienība ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, ar kopējo platību 1,32 ha (23.10.2019. precizētā zemes platība) kas nepieciešama šo ēku uzturēšanai. Atdalāmā zemes gabala platība atbilst /pers. E/ domājamajai daļai kopīpašumā.

Atsevišķajam īpašumam, piešķirams nosaukums /Nosaukums/, un šis īpašums atzīstams par atsevišķu /pers. E/ īpašumu.

Lietas 1.sējuma 173.lapā atrodas Salacgrīvas novada domes Tehniskās un nekustamo īpašumu apsaimniekošanas nodaļas 2019.gada 22.jūlija lēmums Nr. 18.5/29 Par nekustamā īpašuma /adrese/ sadalīšanu, nosaukuma piešķiršanu un lietošanas mērķa noteikšanu.

Lēmuma 1. punktā nolemts atdalīt no nekustamā īpašuma/adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/) zemes vienību 1,3 ha platībā ar kadastra apzīmējumu /numurs E/, izveidojot jaunu nekustamo īpašumu, un piešķirt īpašumam nosaukumu /Nosaukums/ No minētā izriet, ka zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs E/atdalīšana ir iespējama.

Tā kā zemes gabals ar kadastra apzīmējumu /numurs E/ietilpst dalāmā kopīpašuma sastāvā, un tā vērtība ir ievērojami augstāka nekā zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, /pers. E/ uzliekams pienākums izmaksāt pārējiem kopīpašniekiem kompensāciju proporcionāli viņu domājamo daļu apmēram no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs E/tirgus vērtības. Tiesa uzskata, ka nebūtu taisnīgi, ja viena kopīpašnieka īpašumā tiktu nodots vērtīgākais zemes gabals, bet kompensācijas kopīpašniekiem tiktu izmaksātas no nevērtīgākā zemes gabala.

Lietas 1.sējuma 10.lapā atrodas informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem (datēta ar 2020.gada 4.jūniju), no kuras redzams, ka nekustamā īpašuma /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/) kadastrālā vērtība ir 29 503 EUR, tajā skaitā zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs A/kadastrālā vērtība ir 524 EUR, bet zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs A/kadastrālā vērtība ir 2751 EUR.

Bet lietas 2.sējuma 6.lapā esošajā informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem (datēta ar 2020.gada 18.decembri) ir redzams, ka nekustamā īpašuma /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/) kadastrālā vērtība ir 29 369 EUR, tajā skaitā zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs A/kadastrālā vērtība ir 290 EUR, bet zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs A/kadastrālā vērtība ir 2851 EUR.

2019.gada 9.septembrī tiesā iesniegta Atskaite par nekustamā īpašuma /adrese/ novērtēšanu, kuru pasūtījis prasītājs (lietas 1.sējuma 46.- 71.lapa).

Atskaitē norādīts, ka novērtēts nekustamais īpašums ar kadastra Nr. /numurs A/, kurš atrodas /adrese/ un ir reģistrēts Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/un sastāv no divām zemes vienībām – zemes vienība ar kadastra apzīmējumu /numurs A/ ar kopējo platību 12,6 ha un zemes vienība ar kadastra apzīmējumu /Numurs E/ 1,3 ha platībā un uz tās esošā apbūve: jaunbūve (dzīvojamā māja), apzīmējums kadastrā /Numurs 1/, ar kopējo platību 232,0 kv.m., jaunbūve, apzīmējums kadastrā /Numurs 2/, ar kopējo platību 22,6 kv.m., jaunbūve, apzīmējums kadastrā /Numurs 3/ , ar kopējo platību 61,4 kv.m. un tā tirgus vērtība 2019.gada 3.septembrī ir 343 500 EUR ar pārdošanas termiņu deviņi mēneši.

Lietā 2019.gada 20.novembrī tiesā iesniegts Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas /adrese/tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību, kuru iesniedza atbildētājs /pers. C/ (lietas 1.sējuma 106.- 163.lapa).

Norādīts, ka novērtēts nekustamais īpašums ar kadastra Nr. /numurs A/, kurš atrodas /adrese/ un ir reģistrēts Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/un sastāv no divām zemes vienībām ar kopējo platību 13,9 ha, dzīvojamās mājas jaunbūves, apzīmējums kadastrā /numurs 1/, ar kopējo platību 232 kv.m., saimniecības ēkas jaunbūves apzīmējums kadastrā /numurs 2/, saimniecības ēkas jaunbūves apzīmējums kadastrā /numurs 3/.

Objekta tirgus vērtība 2019.gada 10.novembrī visam īpašumam – zemei un apbūvei ir 239 600 EUR ar pārdošanas termiņu divpadsmit mēneši, tirgus vērtība abām zemes vienībām bez apbūves ir 111 200 EUR ar pārdošanas termiņu divpadsmit mēneši.

Lietā 2019.gada 3.decembrī iesniegts atbildētājas /pers. E/ pasūtītais Nekustamā īpašuma /adrese/novērtējums (lietas 1.sējuma 182.- 221.lapa).

Novērtēts nekustamais īpašums ar kadastra Nr. /numurs A/, kurš atrodas /adrese/ un ir reģistrēts Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/. Vērtējamais objekts sastāv no divām zemes vienībām ar apbūvi:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu /numurs A/ ar kopējo platību 12,6 ha;
- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu /numurs E/ un uz tās esošā apbūve: jaunbūve - dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums /numurs 1/, ar kopējo platību 232 kv.m. (platība saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas datiem), jaunbūve – saimniecības ēka, kadastra apzīmējums /numurs 2/, ar kopējo platību 22,6 kv.m. (platība saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas datiem), jaunbūve – saimniecības ēka, kadastra apzīmējums /numurs 3/, ar kopējo platību 61,4 kv.m. (platība saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas datiem).

Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir 337 00 EUR, t.sk. zemes vienības (kadastra apzīmējums /numurs A/) ar kopējo platību 12,6 ha nosacīta vērtība ir 11 000 EUR, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs E/un uz tās esošās apbūves: jaunbūve - dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums /numurs 1/, jaunbūves – saimniecības ēkas, kadastra apzīmējums /numurs 2/, jaunbūves – saimniecības ēkas, kadastra apzīmējums /numurs 3/, nosacītā vērtība ir 326 000 EUR.

Tiesa atzīst, ka nevienā no tiesai iesniegtajiem vērtējumiem nav noteikta zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu /numurs E/ un /numurs A/ tirgus vērtība atsevišķi katram zemes gabalam.

/pers. E/ iesniegtajā novērtējumā zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs S/ar kopējo platību 12,6 ha nosacīta vērtība ir noteikta 11 000 EUR.

/pers. C/ iesniegtajā vērtējumā ir redzams, ka tirgus vērtība abām zemes vienībām/Numurs E/ un /numurs A/ bez apbūves ir 111 200 EUR.

No minētā secināms, ka zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs E/tirgus vērtība ir 100 200 EUR (111 200 EUR – 11 000EUR).

Tādējādi /pers. E/ pārējiem kopīpašniekiem jāizmaksā kompensācija no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs E/tirgus vērtības 100 200 EUR. Attiecīgi par /pers. A/ piederošajām 350/1000 domājamajām daļām tas ir 35 070 EUR, par /pers. H/ piederošajām 431/1000 domājamajām daļām tas ir 43 186,20 EUR, par /pers. C/ piederošajām 38/1000 domājamajām daļām tas ir 3807,60 EUR, par SIA "Dzīvokļu īpašumi" piederošajām 81/1000 daļām tas ir 8116,20 EUR.

Tiesa atzīst, ka zemes gabals ar kadastra apzīmējumu /numurs A/nododams /pers. E/ un /pers. C/ kopīpašumā, ar pienākumu izmaksāt kompensācijas pārējiem kopīpašniekiem proporcionāli viņu domājamās daļas apmēram no zemes gabala tirgus vērtības 11 000 EUR.

Tiesa atzīst, ka kopīpašums sadalāms šādā veidā ņemot vērā tiesas noskaidroto, ka /pers. A/ kopš kļūšanas par kopīpašnieku, nav viņam lietošanā nodoto daļu apsaimniekojis, apkopis un uzturējis pretēji /pers. E/ un /pers. C/. /pers. A/ iesniegtais kopīpašuma sadales veids paredzēja izbeigt kopīpašumu visiem kopīpašniekiem – arī tiem, kas kopīpašuma uzturēšanā ieguldījuši ievērojamus līdzekļus un vēlējās īpašumu saglabāt ilgterminā. Lietā netika iesniegti pierādījumi par to, ka prasītājs būtu informējis pārējos kopīpašniekus par savu vēlmi izstāties no kopīpašuma un izteicis piedāvājumu par kopīpašuma sadali, bet pārējie kopīpašnieki to būtu noraidījuši.

SIA "Dzīvokļu īpašumi" sākotnēji piekrita prasītāja kopīpašuma sadales veidam, bet tad norādīja, ka vēlas iegūt īpašumā visu nekustamo īpašumu, izmaksājot kopīpašniekiem kompensāciju no īpašuma tirgus vērtības 239 600 EUR. Tiesa atzīst, ka SIA "Dzīvokļu īpašumi" par kopīpašnieku kļuva tiesvedības laikā un kopīpašuma sadales veids ir vērsts uz tās biznesa interešu īstenošanu. Tiesa atzīst, ka kopīpašums saglabājams kopīpašniekiem, kuri savu īpašumu reāli ilgstoši apsaimniekojoši.

Tā kā /pers. E/ un /pers. C/ katrs iegūst 1/2 domājamo daļu no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, viņiem katram jāizmaksā kompensācijas no zemes gabala tirgus vērtības 11 000 EUR pārējiem kopīpašniekiem šādā apmērā:

/pers. A/ par 350/1000 domājamajām daļām 1925 EUR;

/pers. H/ par 431/1000 domājamajām daļām 2370,50 EUR;

SIA "Dzīvokļu īpašumi" par 81/1000 domājamajām daļām 445,50 EUR.

/pers. C/ un /pers. E/ piederošo domājamo daļu skaits atšķiras, taču viņi nelūdza viens otram tās kompensēt.

Civillikuma 1307.pants paredz, ka tiesas spriedums, ar ko no parādnieka piespriesta noteikta naudas summa vai cits kāds naudā novērtējams izpildījums, noder par pamatu hipotēkas iegūšanai, ievedot sprieduma zemes grāmatās. Pamatojoties uz minēto, ieinteresētās personas ir tiesīgas lūgt nostiprināt hipotēku izmaksājamās summas apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Par prasības pieteikumu un par pretprasības pieteikumu par kopīpašuma izbeigšanu puses samaksājušas valsts nodevu katra 70 EUR (pēc valsts nodevas atmaksāšanas), bet kopā 140 EUR (lietas 1.sējuma 6.lapa, 2.sējuma 66.lapa).

Konkrētajā gadījumā, gan prasība, gan pretprasība bija vērsta uz to, lai kopīpašumu izbeigtu (sadalītu).Tā kā kopīpašums tika sadalīts, resp. prasība un pretprasība par kopīpašuma izbeigšanu (sadali) tika apmierināta, tiesa uzskata, ka prasītāja un atbildētājas samaksātā valsts nodeva sadalāma proporcionāli lietas dalībnieku (kopīpašnieku) starpā – katram 28 EUR (140 EUR/5= 28 EUR).

Līdz ar to no atbildētājiem /pers. C/, /pers. H/, SIA "Dzīvokļu īpašumi" katra piedzenami 14 EUR /pers.A/ un 14 EUR /pers.E/ labā.

Par prasību par dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu samaksāta valsts nodeva 70 EUR (lietas 2.sējuma 65.lapa). Tā kā prasība šajā daļā ir noraidīta, samaksātā valsts nodeva netiek atlīdzināta.

Prasītājs samaksājis ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,34 EUR (lietas 1.sējuma 5.lapa). Atbildētāja, iesniedzot pretprasības pieteikumu, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus nav maksājusi.

Faktiskie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ir 21,99 EUR (lietas 2.sējuma 2.lapa).

No minētā izriet, ka katram lietas dalībniekam jāmaksā ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi (21,99 EUR/5 = 4,40 EUR) 4,40 EUR.

Tā kā /pers. A/ ir samaksājis ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,34 EUR, starpība starp viņa nomaksātajiem un ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem, kas jāmaksā, piedzenama viņa labā no pārējiem lietas dalībniekiem (7,34 EUR -4,40 EUR = 2,94 EUR/4).

Nenomaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie 14,65 EUR vienādās daļās, t.i. 4,40 EUR apmērā no katra, piedzenami valsts labā no atbildētājiem /pers. E/, /pers. C/, /pers. H/, SIA "Dzīvokļu īpašumi".

Civilprocesa likuma 204.[1]pantā noteikts, ka taisot spriedumu par naudas summas piedziņu un tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei. Šis termiņš nedrīkst būt garāks par desmit dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Līdz ar to arī atbildētājiem nosakāms šī sprieduma daļā par tiesas izdevumu nomaksu labprātīgas izpildes termiņš.

Rezolutīvās daļa

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 8., 41., 97., 195., 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda:

/pers. A/ prasību, /pers. E/ pretprasību daļā par kopīpašuma izbeigšanu (sadali) apmierināt, /pers. E/ pretprasību daļā par dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu noraidīt.

Kopīpašumu /adrese/ novadā (kadastra Nr. /numurs A/), kas reģistrēts Liepupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/, sadalīt šādā veidā:

1)Atdalīt nekustamo īpašumu /Nosaukums/ ar kadastra numuru /numurs E/, ar kopējo platību 1,32 ha (viens komats trīsdesmit divi hektāri) un uz tā esošajām būvēm ar kadastra numuriem /numurs 1/, /numurs 2/ un /numurs 3/, atsevišķā īpašumā un atzīt /pers. E/, personas kods: /personas kods/, īpašuma tiesības uz to.

2)Uzlikt par pienākumu /pers. E/, personas kods: /personas kods/, pienākumu izmaksāt kompensāciju kopīpašniekiem /pers. A/, personas kods: /personas kods/, 35 070 EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši septiņdesmit *euro*), /pers. H/, personas kods: /personas kods/, 43 186,20 EUR (četrdesmit trīs tūkstoši viens simts astoņdesmit seši *euro* 20 centi) /pers. C/, personas kods:/personas kods/, 3807,60 EUR (trīs tūkstoši astoņi simti septiņi *euro* 60 centi) SIA "Dzīvokļu īpašumi", reģistrācijas Nr. 40103709803, 8116,20 EUR (astoņi tūkstoši viens simts sešpadsmit *euro* 20 centi) no zemes gabala tirgus vērtības 100 200 EUR.

3)Atzīt /pers. E/, personas kods: /personas kods/, un /pers. C/, personas kods: /personas kods/, īpašuma tiesības vienādās daļās katram uz ½ (vienu pusi)domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/., kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, ar kopējo platību 12,59 ha (divpadsmit komats piecdesmit deviņi hektāri).

4)Uzlikt par pienākumu /pers. E/, personas kods: /personas kods/, samaksāt kompensāciju kopīpašniekiem /pers. A/, personas kods: /personas kods/, 1925 EUR (viens tūkstotis deviņi simti divdesmit pieci *euro*) /pers. H/, personas kods: /personas kods/, 2370,50 EUR (divi tūkstoši trīs simti septiņdesmit *euro* 50 centi), SIA "Dzīvokļu īpašumi", reģistrācijas Nr. 40103709803, 445,50 EUR (četri simti četrdesmit pieci *euro* 50 centi).

5) Uzlikt par pienākumu /pers. C/, personas kods: /personas kods/, samaksāt kompensāciju kopīpašniekiem /pers. A/, personas kods: /personas kods/, 1925 EUR (viens tūkstotis deviņi simti divdesmit pieci *euro*) /pers. H/, personas kods: /personas kods/, 2370,50 EUR (divi tūkstoši trīs simti septiņdesmit *euro* 50 centi), SIA "Dzīvokļu īpašumi", reģistrācijas Nr. 40103709803, 445,50 EUR (četri simti četrdesmit pieci *euro* 50 centi).

Piedzīt par labu /pers. A/, personas kods: /personas kods/, no /pers.C/, personas kods: /personas kods/, tiesas izdevumus 14,74 EUR, (četrpadsmit *euro* 74 centi) , tajā skaitā 14 EUR valsts nodeva, 0,74 EUR ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

Piedzīt par labu /pers. A/, personas kods: /personas kods/, no /pers. H/, personas kods: /personas kods/, tiesas izdevumus 14,74 EUR, (četrpadsmit *euro* 74 centi) , tajā skaitā 14 EUR valsts nodeva, 0,74 EUR ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

Piedzīt par labu /pers. A/, personas kods: /personas kods/, no /pers. E/, personas kods: /personas kods/, tiesas izdevumus 14,74 EUR, (četrpadsmit ***euro*** 74 centi), tajā skaitā 14 EUR valsts nodeva, 0,74 EUR ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

Piedzīt par labu /pers. A/, personas kods: /personas kods/, no SIA "Dzīvokļu īpašumi", reģistrācijas Nr. 40103709803, tiesas izdevumus 14,74 EUR, (četrpadsmit *euro* 74 centi), tajā skaitā 14 EUR valsts nodeva, 0,74 EUR ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

Piedzīt no /pers.C/, personas kods: /personas kods/, /pers. H/, personas kods: /personas kods/, /pers. E/, personas kods: /personas kods/, SIA "Dzīvokļu īpašumi", reģistrācijas Nr. 40103709803, katra par labu valstij tiesas izdevumus 4,40 EUR (četri *euro* 40 centi) (ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi).

Izdevumi jānomaksā: Tiesu administrācija, reģ.Nr.90001672316, konts LV51TREL2190458019000, saņēmēja banka: Valsts kase, bankas kods: TRELLV22, mērķis: kods 21499 (ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi).

Uzdot /pers.C/, /pers. H/, /pers. E/, SIA "Dzīvokļu īpašumi" kvītis par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu nomaksu iesniegta Vidzemes rajona tiesā.

Noteikt /pers.C/, /pers. H/, /pers. E/, SIA "Dzīvokļu īpašumi" sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā

stāšanās dienas.

Pilns sprieduma teksts sastādīts 2020.gada 10.novembrī.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Vidzemes apgabaltiesā 20 (divdesmit) dienu laikā, iesniedzot apelācijas sūdzību Vidzemes rajona tiesā.

Tiesnese I.Puriņa