Lietas Nr. C04170014
Lietas arhīva Nr. C-1700-14/13

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

2014.gada 15.oktobrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese L.Blūmiņa,

ar sekretāri Z.Alksni,

piedaloties zvērinātam advokātam N.Šlitkem,

atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu MAS "Reversed" prasībā pret /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/, lietā ar trešo personu hipotekāro kreditoru SIA "DOMUM" par kopīpašuma izbeigšanu.

Aprakstošā daļa.

[1] Rīgas apgabaltiesā 2014.gada 6.martā ar papildinājumiem 2014.gada 11.aprīlī MAS "Reversed" administratore /pers. D/ cēlusi prasību pret /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/, lūdzot izbeigt kopīpašumu /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr./Nr./, atbilstoši Civillikuma 1075.pantam pēc tiesas ieskata.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājam un atbildētājām kopīpašuma pieder nekustamai īpašums – zemes gabals 2152 m^2 platībā un prasītājs nevēlas palikt kopīpašumā ar atbildētājām, tāpēc lūdz izbeigt kopīpašumu, ņemot vērā dalāmā priekšmeta īpašības un lietas apstākļus, norādot uz tiesas pienākumu apspriest visus kopīpašuma izbeigšanas variantus. Norādīts, ka nekustamā īpašuma reālā sadale nav iespējama.

[2] Paskaidrojumus par prasības pieteikumu iesniegusi /pers. A/, norādot, ka prasītājs (pirms reorganizācijas – AS "Latzemes nekustamie īpašumi") iegādājoties nekustamo īpašumu bija informēts par pastāvošajiem apgrūtinājumiem. Norādīts, ka prasītājs nekad nav vērsies pie atbildētājas ar lūgumu risināt jautājumu par kopīpašuma izbeigšanu.

Paskaidrots, ka atbildētāja noslēgusi zemes nomas līgumu ar SIA "/nosaukums B/" un AS "/nosaukums C/", kas ir spēkā līdz 2015.gada 31.decembrim. Līdz ar to tūlītējas kopīpašuma izbeigšanas gadījumā, atbildētājai iespējami materiāli zaudējumi. Atbildētāja piekrīt pārdot savu

1/6 domājamo daļu no nekustamā īpašuma par tirgus cenu, bet pēc nomas līgumu izbeigšanas.

[3] Paskaidrojumus par prasības pieteikumu iesniegusi atbildētāja /pers. C/, norādot, ka prasītājs nav vērsies pie atbildētājas, lai risinātu kopīpašuma izbeigšanas jautājumu.

Atbildētāja noslēgusi zemes nomas līgumus ar SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" un AS "Latvenergo", kas ir spēkā līdz 2015.gada 31.decembrim. Atbildētāja piekrīt savu 1/6 domājamo daļu pārdot par tirgus cenu pēc noslēgto nomas līgumu termiņa beigām, nekustamā īpašuma vērtētāju nozīmējot, pusēm savstarpēji rakstiski vienojoties.

[4] Atbildētāja/pers. B/ tiesu informējusi, ka paskaidrojumus par kopīpašuma izbeigšanu un Rīgas apgabaltiesas lietvedībā esošo īpašuma strīdu nevar sniegt sava sliktā veselības stāvokļa dēļ.

[5] Paskaidrojumus iesniegusi trešā persona lietā, hipotekārais kreditors SIA "DOMUM", norādot, ka prasība nav noraidāma, jo ar ķīlu apgrūtinātā nekustamā īpašuma īpašnieku maiņa negroza un neatceļ hipotekārā kreditora tiesības. Uzskata, ka kopīpašums izbeidzams, pārdodot nekustamo īpašumu izsolē.

Norādīts, ka atlikušais hipotekārais prasījums pret MAS "Reversed" ir EUR 195 541,67.

[6] Tiesas sēdē prasītāja MAS "Reversed" un trešās personas SIA "DOMUM" pārstāvis zvērināts advokāts Normunds Šlitke uzturēja prasību, bet kā trešās personas pārstāvis atzina, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Atbildētājas/pers. A/, /pers. C/ un /pers. B/ prasību uzskatīja par nepamatotu un lūdza to noraidīt uz paskaidrojumos norādītajiem pamatiem.

Motīvu daļa.

[7] Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, iepazinusies ar lietas materiāliem un izvērtējusi visus lietā esošos pierādījumus, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka prasība ir apmierināma.

[8] Civillikuma 1067.pants nosaka, 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.*

Lietā nepastāv strīds, ka prasītājam AS "Reversed" (pirms firmas maiņas – AS "Latzemes nekustamie īpašumi") un atbildētājām: /pers. B/, /pers. A/ un /pers. C/ kopīpašumā pieder nekustamais īpašums – zemes gabals 2152 m^2 platībā /adrese/, ar kadastra numuru /numurs A/, attiecīgi prasītājam - 1/2, bet katrai atbildētājai - 1/6 domājamā daļa no minētā nekustamā īpašuma (*lietas 8.-9.lapa*).

Tāpat lietā nodibināts, ka saskaņā ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2010.gada 5.maija lēmumu lietā Nr.3-12/0466/10-6, nekustamajam īpašumam zemesgrāmatā uz prasītājam piederošo 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, reģistrēta hipotēka par labu SIA "DOMUM", kas saskaņā ar prasītāja pārstāvja paskaidrojumiem un Komerclikuma $139.^1$panta izpratnē atzīstama par prasītāja saistīto personu *(lietas 9.lapa*).

Nav strīda, ka nekustamajam īpašumam ir reģistrēti lietu tiesību apgrūtinājumi –

telekomunikācijas, kabeļu tīkli, transformatoru punkti, gāzes vadi, siltuma tīkli, ūdensvadi un daudzstāvu dzīvojamo māju daļas un to funkcionēšanai nepieciešamās teritorijas (lietas 8.lapa).

[9] 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.*

[9.1] Līdz ar to Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka atbildētāju /pers. A/ un /pers. C/ iebildumi, ka prasītājs kā kopīpašnieks nav vērsies pie atbildētājām šī jautājuma risināšanai ārpus tiesas kārtībā, ir nepamatoti, jo likums neierobežo kopīpašuma izbeigšanu ar apstākli, ka kāda no pusēm nav risinājusi jautājumu vispirms ārpus tiesas kārtībā.

[9.2] Tāpat arī fakts, ka trešā persona – SIA „Domum" atzīstama par prasītājam saistīto personu, pats par sevi nevar ierobežot prasītājas tiesības lūgt tiesu izbeigt starp pusēm pastāvošo kopīpašumu.

Lai arī minētais apstāklis tiesas ieskatā liecina, ka prasītāja rīcība ceļot prasību par kopīpašuma izbeigšanu, neatbilst Civillikuma 1.pantam, kas nosaka*, ka tiesības izmantojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības,* jo, pārdodot izsolē īpašumu, kura ½ domājamā daļa apgrūtināta ar prasītājai saistītās personas hipotēku Ls 368.324,81 apmērā, apšaubāma atbildētāju iespēja saņemt atlīdzību par īpašumu, kas būtu tuva īpašuma tirgus vērtībai, tomēr, kā to vairākkārt norādījis Augstākās tiesas Senāts, tad tiesa nevar noraidīt kopīpašnieka prasību par kopīpašuma reālu sadalīšanu, kas ierosināta tiesā saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu, atsaucoties uz tiesību vispārēju principu par tiesību un pienākumu izpildi pēc labas ticības (Civillikuma 1. pants), jo tā ir kopīpašnieka tiesība, kas noteikta Civillikuma 1074. pantā. (skat. piemēram Senāta lietu SKC-54/2009).

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

Konstatējot, ka kopīpašnieki nav vienojušies par kopīpašuma izbeigšanas veidu, atzīstams, ka tiesa var izvēlēties jebkuru no sadalīšanas veidiem, kas paredzēti Civillikuma 1075.pantā, izvērtējot pušu savstarpējās attiecības, dalījuma iespējamību atbilstoši konkrētajai situācijai, dalāmā objekta saimnieciskajai nozīmei, tā īpašībām un kopīpašnieku interešu pamatotībai.

Tāpat, izvēloties vienu no Civillikuma 1075.pantā norādītajiem kopīpašuma sadalīšanas veidiem, tiesa ņem vērā Civilprocesa likuma 5.pantā ietverto norādi, ka *gadījumā, kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata, tā spriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem.*

[10.1] Prasītājs, iesniedzot prasības pieteikuma papildinājumus norādījis, ka, ņemot vērā nekustamā īpašuma zemes robežu plānu, nekustamā īpašuma reālā sadale starp tā domājamo daļu kopīpašniekiem, nav iespējama. Arī atbildētājas minēto faktu neapstrīd.

Izvērtējot faktiskos apstākļus un lietā esošos pierādījumus, konstatējams, ka kopīpašumā esošais nekustamais īpašums ir zemes gabals 2152 m^2 platībā, kuru sadalot reālās daļās, 1/6 daļa būtu 358,67 m^2, kas neatbilst minimālajai platībai zemesgabala sadalīšanas gadījumā, saskaņā ar

2005.gada 20.decembra Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr.34 "Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi".

Tāpat, apsverot kopīpašuma sadalīšanu reālās daļās, jāņem vērā, ka nekustamajam īpašumam ir reģistrēti apgrūtinājumi - telekomunikācijas, kabeļu tīkli, transformatoru punkti, gāzes vadi, siltuma tīkli, ūdensvadi un daudzstāvu dzīvojamo māju daļas, tādējādi kopīpašuma reālās sadales rezultātā, zemes gabalu nav iespējams sadalīt vienlīdzīgās daļās, neaizskarot kādas puses tiesības.

Ņemot vērā minēto, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka konkrētajā situācijā, kopīpašuma reāla sadale starp nekustamā īpašuma kopīpašniekiem, nav iespējama.

[10.2] Lūdzot izbeigt pušu starpā pastāvošās kopīpašuma attiecības, prasītājs nav lūdzis nekustamā īpašuma paturēšanu sev, izmaksājot pārējiem kopīpašniekiem viņu daļas naudā. Ņemot vērā, ka prasītājam ir pasludināts maksātnespējas process, kolēģijas ieskatā arī šāds kopīpašuma izbeigšanas veids nav piemērojams. Šādu kopīpašuma sadales kārtību nav ierosinājušas arī atbildētājas, norādot uz nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem.

Šo pašu apsvērumu dēļ izslēdzama arī lozes izmantošana šāda kopīpašuma izbeigšanas veidam. Līdz ar to tiesa nekonstatē pamatu piemērot kādu no iepriekš minētajiem kopīpašuma izbeigšanas veidiem.

[11] Izvērtējot lietas apstākļus kopsakarā ar lietā iesniegtajiem pierādījumiem, ņemot vērā dalāmā priekšmeta īpašības (zemes gabals, uz kura atrodas daudzstāvu dzīvojamo māju daļas, kā arī nostiprināti lietu tiesību apgrūtinājumi) un faktu, ka citi likumā noteiktie kopīpašuma izbeigšanas veidi nav piemērojami, tiesa atzīst, ka taisnīgākais un atbilstošākais kopīpašuma izbeigšanas veids ir kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma pārdošana izsolē, tādējādi iegūstot pēc iespējas vairāk naudas līdzekļus. Izsolē iegūtie naudas līdzekļi starp pusēm sadalāmi atbilstoši viņu piederošajām daļām, proti, prasītājam – 1/2, bet atbildētājām – katrai 1/6 no nekustamā īpašuma izsolē iegūtajiem naudas līdzekļiem.

[12] Izvērtējot tiesas sēdē prasītāja pārstāvja pieteikto lūgumu par tiesas sprieduma izpildes nodrošināšanu, kas pamatots ar Civilprocesa likuma 207.pantu un izteikts sakarā ar atbildētājas tiesas sēdē izteikto vēli īpašumu atsavināt, dāvinot to baznīcai, tiesas ieskatā pieteiktais lūgums ir noraidāms, sekojošu apsvērumu dēļ:

Tiesas ieskatā, atbildētājas paskaidrojumi tiesas sēdē, kas attiecas uz īpašuma atsavināšanas iespēju, ir vērtējami vairāk kā puses emocijas, nekā reālu darbību pieņēmums. Tāpat šādi atbildētājas izteikumi paši par sevi nevar ietekmēt minētā sprieduma izpildi, jo likums jebkurā gadījumā paredz tiesības uz prāvas laikā notikuša atsavinājuma darījuma apstrīdēšanu.

Vienlaicīgi tiesas ieskatā konkrētā gadījumā papildus apgrūtinājumi strīdus īpašumam, nevis pildīs likumā noteikto funkciju, t.i. nodrošinās sprieduma izpildi, bet gan tikai to nevajadzīgi kavēs.

[13] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 10.punktu, *no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos atbrīvoti administratori — prasībās, kas celtas to personu labā, kurām pasludināts juridiskās personas maksātnespējas process un fiziskās personas maksātnespējas process, kā arī iesniedzot juridiskās personas maksātnespējas procesa pieteikumu Maksātnespējas likuma 51.panta trešajā daļā noteiktajā gadījumā,* līdz ar to, ņemot vērā Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu, kas nosaka, ka *tiesas izdevumi, ja prasītājs no to*

samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai, no atbildētājām valsts labā piedzenama aprēķinātā, bet nesamaksātā valsts nodeva 1207,16 *euro* apmērā.

Ņemot vērā to apstākli, ka kopējā ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu (ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi) kopējā summa ir 7,75 *euro*, tiesa atzīst, ka ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kas nav segti, par labu valstij ir piedzenama no atbildētājām.

[14] Ievērojot Civilprocesa likuma 204.^{1}pantā noteikto, kas paredz, ka*, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, par mantas atdošanu natūrā, par personu un mantas izlikšanu no telpām un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, izņemot gadījumus, kad spriedums izpildāms,* kolēģija atzīst, ka atbildētājai nosakāms termiņš labprātīgai sprieduma izpildei – 10 dienas.

Rezolutīvā daļa.

Vadoties no Civilprocesa likuma 192., 193.panta, tiesa

nosprieda:

Prasību apmierināt.

Izbeigt MSIA "/nosaukums/", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, /pers. A/, personas kods /personas kods/, /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, reģistrēts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/, kopīpašuma attiecības.

Pārdot nekustamo īpašumu /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, izsolē, sadalot izsolē ieņemto naudu starp kopīpašniekiem tiem piederošo kopīpašuma daļu apmēram: MSIA "/nosaukums/", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, – 1/2; /pers. A/, personas kods /personas kods/, – 1/6; /pers. B/, personas kods /personas kods/, - 1/6 un /pers. C/, personas kods /personas kods/, - 1/6 daļu no iegūtajiem naudas līdzekļiem.

Piedzīt valsts labā no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts nodevu 402,39 *euro* (četri simti divi euro, 39 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,58 *euro* (divi euro, 58 centi).

Piedzīt valsts labā no /pers. B/, personas kods /personas kods/, valsts nodevu 402,39 *euro* (četri simti divi euro, 39 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,58 *euro* (divi euro, 58 centi).

Piedzīt valsts labā no /pers. C/, personas kods /personas kods/, valsts nodevu 402,39 *euro* (četri simti divi euro, 39 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,58 *euro* (divi euro, 58 centi).

Noraidīt MAS /Nosaukums/ pieteikumu par sprieduma izpildes nodrošināšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, apelācijas kārtībā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesā.

Tiesnese /paraksts/ L.Blūmiņa