Lietas arhīva Nr. C-0442-19/1
ECLI:LV:RIRT:2019:0627.C33598617.5.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2019.gada 27.jūnijā

Rīgas rajona tiesa,
tiesnese Elita Stivriņa,
sekretāre Monta Muraška,
piedaloties prasītājas pārstāvim /pers. B/,
atbildētājam /pers. C/, juridiskās palīdzības sniedzējai zvērinātai advokātei Antrai Kalējai,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. D/ prasībā pret /pers. C/ par nekustamā īpašuma kopīpašuma dalīšanu, /pers. C/ pretprasībā par lietošanas kārtības esamību un kopīpašuma izbeigšanu.

Aprakstošā daļa

[1] 2017.gada 28.septembrī prasītāja /pers. D/ iesniedza prasību par nekustamā īpašuma kopīpašuma dalīšanu pret /pers. C/.

Prasītāja lūdz pārdot izsolē visu nekustamo īpašumu – dzīvojamo māju ar kadastra apzīmējumu /numurs A/un garāžu ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, adrese: /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, reģistrēts Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļā, Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/; izsolē iegūto naudu, atskaitot ar sprieduma izpildi saistītos izdevumus, sadalīt vienādās daļās starp prasītāju un atbildētāju; piedzīt no atbildētāja visus tiesāšanās izdevumus.

Prasību pamato ar šādiem argumentiem.

[1.1] Prasītājai pieder ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma, kas sastāv no dzīvojamās mājas un garāžas. Otra ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma pieder atbildētājam.

[1.2] Prasītāja nevēlas palikt kopīpašumā, bet puses nevar vienoties par kopīpašuma dalīšanas veidu.

[1.3] Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir viena dzīvokļa māja un citas, iepriekš neklasificētas ēkas (garāža). Īpašuma reāla sadale faktiski nav iespējama. Visatbilstošākais dalīšanas veids ir pārdošana atklātā izsolē, jo izsoles ceļā dalot šo nekustamo īpašumu var iegūt vislielākos ienākumus un līdz ar to peļņu.

[1.4] Prasītāja izsaka priekšlikumu izsoles sākumcenu noteikt pēc nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības 67 524 *euro*, ko veido dzīvojamās mājas kadastrālā vērtība 65 282 *euro* un garāžas kadastrālā vērtība 2242 *euro*.

[1.5] Prasība pamatota ar Civillikuma 1074., 1075., 2075.pantu.

[2] Atbildētājs 2017.gada 16.novembrī iesniedza paskaidrojumus, kurā norāda, ka prasību neatzīst. Paskaidrojumus pamato ar šādiem argumentiem.

[2.1] Atbildētājs nekustamo īpašumu apsaimnieko un strīdus īpašuma sastāvā esošās būves celtniecību uzsāka kopā ar /pers. E/ 1980.gadā. Pēc /pers. E/nāves strīdus īpašumu mantoja /pers. F/ – prasītājas tēvs. Pēc /pers. F/nāves ½ domājamo daļu no strīdus īpašuma mantoja prasītāja.

[2.2] Kopš 1996.gada atbildētājs īpašumā dzīvo pastāvīgi, /pers. E/ un /pers. F/ pirms nāves ciemojās strīdus īpašumā vasarās.

[2.3] Ne prasītāja, ne viņas tēvs strīdus nekustamajā īpašumā nekad pastāvīgi nav dzīvojuši, pēdējos 10 gadus nav piedalījušies tā uzturēšanā, saglabāšanā, apsaimniekošanas izdevumu segšanā. Atbildētājs īpašuma uzturēšanā un saglabāšanā ir ieguldījis ievērojamus līdzekļus.

[2.4] Atbildētājs vēlas atpirkt no prasītājas viņai piederošo ½ domājamo daļu no strīdus īpašuma par prasītājas prasībā norādīto kadastrālo vērtību 33 762 *euro*.

[3] Atbildētājs iesniedza tiesā pretprasību, lūdzot viņam atzīt, ka starp nekustamā īpašuma /adrese/, īpašniekiem ir nodibināta ēkas lietošanas kārtība: atbildētāja /pers. C/ lietošanā atrodas telpu grupa ar platību 150,02 m^2, un kura atbilstoši 2001.gada 15.janvāra būves tehniskās inventarizācijas lietai sastāv no telpām Nr.1, 3, 4, 5, 6, 13-25, bet prasītājas /pers. D/ lietošanā atrodas telpu grupa ar platību 47,6 m^2, un kura atbilstoši 2001.gada 15.janvāra būves tehniskās inventarizācijas lietai sastāv no telpām Nr.2, 9, 11, 12, bet garāža atrodas kopīpašnieku kopīgā lietošanā. Izbeigt nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra numurs /numurs C/, kurš sastāv no dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, un garāžas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kopīpašumu, atzīstot atbildētājam īpašuma tiesības uz prasītājai piederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma un atzīstot prasītājai tiesības saņemt kompensāciju 27 700 *euro*. Piedzīt tiesāšanās izdevumus.

Pretprasību pamato ar šādiem argumentiem.

[3.1] Prasītājai un atbildētājam uz kopīpašuma tiesībām pieder nekustamais īpašums /adrese/, kurš sastāv no dzīvojamās mājas un garāžas.

[3.2] Prasītāja nekad nav piedalījusies nekustamā īpašuma apsaimniekošanā un nav pildījusi Civillikuma 1071.pantā noteiktos kopīpašnieka pienākumus. Nekustamais īpašums tiek uzturēts par atbildētāja līdzekļiem, atbildētājs par saviem līdzekļiem mainīja apkures sistēmu, ierīkoja siltumsūkni, tiek nodrošināts siltums. Ja tas netiktu izdarīts, nebūtu ko dalīt, vai īpašuma vērtība būtu zemāka.

[3.3] Nekustamā īpašuma pārdošana izsolē nevar tikt atzīta par taisnīgu pušu tiesību noregulējumu. Šis īpašums ir atbildētāja vienīgā dzīvesvieta. Atbildētāja tiesības uz vienīgo mājokli ir atzīstamas par svarīgākām kā prasītājas vēlme iegūt vieglu peļņu, iedzīvojoties uz cita kopīpašnieka veikto ieguldījumu rēķina.

[3.4] Strīdus nekustamais īpašums atrodas uz atbildētāja meitai piederoša zemes gabala. Uzskata, ka īpašums ir atstājams vienas ģimenes īpašumā. Atbildētāja rīcībā ir pietiekami naudas līdzekļi, lai izmaksātu prasītājai kompensāciju.

[3.5] Prasītājai piederošās domājamās daļas vērtība nevar tikt noteikta atrauti no prasītājai lietošanā nodotās nekustamā īpašuma daļas. Kaut arī līgums par lietošanas kārtību nav noslēgts rakstveidā, lietošanas kārtība starp kopīpašniekiem tika noteikta jau būvniecības stadijā. Īpašums nav viendzīvokļa māja, kā to norāda prasītāja. No Latvijas Būvinženieru savienības apsekošanas atzinumam pievienotajiem plāniem konstatējams, ka projekta izmaiņas 1989.gada 25.augustā saskaņotas ar Rīgas rajona galveno arhitektu. Dzīvojamā māja izbūvēta atbilstoši projekta izmaiņām, kā divas atsevišķi lietojamas telpu grupas ar divām atsevišķām ieejām.

[3.6] Ar kopīpašnieci /pers. E/ sākotnēji vienojās, ka atbildētājam tika nodota telpu grupa, kura apsekošanas atzinumā apzīmēta ar Nr.1, atrodas pirmajā, otrajā un pagrabstāvā un sastāv no telpām Nr.1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25. Prasītāja lietošanas kārtību nav apstrīdējusi.

[3.7] Atbildētājs uzskata, ka prasītājai izmaksājamās kompensācijas apmērs nosakāms nevis atbilstoši formāli reģistrētajām īpašuma domājās daļas apmēram attiecībā pret nekustamā īpašuma vērtību, bet vadoties no prasītājai piederošās domājamās daļas tiesību satura.

Sākotnēji nekustamais īpašums tika būvēts kā individuāla dzīvojamā māja saskaņā ar Rīgas rajona arhitekta 1980.gada 11.aprīlī apstiprinātu projektu. Pēc 1986.gada 9.oktobra lēmuma Nr.63 par apbūves gabala piešķiršanu dvīņu mājas būvniecībai, vienojoties ar /pers. E/, tika izstrādāts jauns būvniecības projekts. 1988.gada 17.maijā ir pieņemts Rīgas rajona Tautas deputātu padomes izpildkomitejas lēmums Nr.126, kurā noteikts pēc mājas nodošanas ekspluatācijā akta adresātiem ir pienākums izdarīt ēkas notariālu sadali.

1989.gadā puses izmantojušas tām piešķirtās tiesības un, saskaņojot būvniecības projektu, vienojušas par nākotnē izveidojamā īpašuma lietošanas kārtību. Cita lietošanas kārtība pēc faktiskajiem apstākļiem nav iespējama.

Prasītāja ir /pers. E/ saistību pārņēmēja mantošanas ceļā – tātad pārņēmusi tās pašas tiesības, kādas tās bija attiecībā uz /pers. E/ – ar to pašu īpašuma tiesību saturu.

[3.8] Sertificēti vērtētāji atbildētāja nekustamā īpašuma domājamās daļas vērtību, ņemot vērā tās saturu, ir novērtējuši 78 500 *euro* vērtībā, bet prasītājas domājamās daļas vērtību 27 700 *euro* vērtībā. Atbildētājs ir gatavs izmaksāt prasītājai kompensāciju 27 700 *euro*.

[3.9] Prasība pamatota ar Civillikuma 968., 927., 1067., 1071., 1074. un 1075.pantu.

[4] Prasītāja ir iesniegusi paskaidrojumu uz pretprasību, norādot, ka tā ir nepamatota un noraidāma. Paskaidrojumi pamatoti ar šādiem argumentiem.

[4.1] Starp pusēm nav strīda, ka kopīpašums ir izbeidzams, bet ir strīds par dalīšanas veidu.

[4.2] Prasītājas piedāvātam kopīpašuma izbeigšanas veidam ir dodama priekšroka, jo tas izbeigtu strīdu par īpašuma vērtību, pakļaujot risinājumu tirgus principiem. Savukārt jebkura no pusēm, ja būtu vēlme un iespējas varētu šo īpašumu iegādāties par reālu tā pārdošanas vērtību izsolē.

[4.3] Īpašums ir prasītājas dzimtas īpašums, jo tas ir piederējis atbildētājam un /pers. E/. Pēc /pers. E/nāves to mantojis /pers. F/, bet pēc viņa nāves- prasītāja. Īslaicīgu finansiālu grūtību dēļ prasītāja bija spiesta strādāt ārzemēs, bet pēc finansiālo grūtību risināšanas ir atgriezusies Latvijā un vēlas dzīvot dzimtas īpašumā. Prasītāja piekrīt kopīpašuma dalīšanas veidam – visu īpašumu atstājot prasītājai ar pienākumu izmaksāt atbildētājam viņa daļu naudā. Turklāt prasītājas piedāvātā naudas summa ir ievērojami lielāka par atbildētāja pretprasības pieteikumā piedāvāto. Prasītāja vēlas īpašumu apsaimniekot un tajā dzīvot. Ievērojot prasītājas atrašanos ārvalstīs, prasītāja īpašumu ir apsaimniekojusi periodiski, bet viņas prombūtnes laikā to ir darījuši ģimenes locekļi.

[4.4] Gan prasītājas, gan atbildētāja īpašumā ir ½ domājamā daļa no strīdus nekustamā īpašuma. Gadījumā, ja atbildētājs uzskata, ka viņam ir prasījuma tiesības pret prasītāju saistībā ar ieguldījumiem, šāds strīds ir risināms atsevišķas prasības tiesvedības kārtībā. Uzskata, ka atšķirīgs īpašuma domājamo daļu novērtējums ir radīts ar mērķi pretprasības apmierināšanas gadījumā iedzīvoties uz prasītājas rēķina.

[5] Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis prasību uzturēja, bet pretprasību neatzina. Paskaidroja, ka kopīpašuma dalīšanas veids ir nekustamā īpašuma pārdošana izsolē. Prasītājas iesniegtais nekustamā īpašuma vērtējums ir veikts atbilstoši katra kopīpašnieka īpašumā esošajām domājamām daļām, kas ierakstītas zemesgrāmatā. Atzina, ka nekustamo īpašumu ir būvējis atbildētājs kopā ar /pers. E/. Prasītāja nekustamo īpašumu ir mantojusi no /pers. F/. Prasītāja šajā nekustamajā īpašumā ir dzīvojusi vasarā. Šobrīd prasītāja ir atgriezusies no ārzemēm un dzīvo pie brāļa, jo strīdus nekustamajā īpašumā telpas nav piemērotas dzīvošanai. Paskaidroja, ka prasītāja ir gatava iegādāties nekustamo īpašumu par 80 000 *euro*. Veicot novērtēšanu, telpu apsekošana no iekšpuses netika veikta.

[6] Atbildētājs tiesas sēdē prasību neatzina, bet pretprasību uzturēja. Paskaidroja, ka ar /pers. E/ vienojās par mājas būvniecību - ka atbildētājs būvēs savai ģimenei māju, bet /pers. E/ – vasaras māju. Atbildētājs, lai nopelnītu naudu strādāja divos darbos. Pastāvīgi strīdus īpašumā dzīvo no 1996.gada. Kad taisīja inventarizācijas lietu vēl būvniecība nebija pabeigta. 1989.gadā tika izstrādāts cits projekts, kurā ir paredzēti divi atsevišķi dzīvokļi. /pers. E/ nekustamais īpašums bija vajadzīgs tikai vasarā. Nekustamais īpašums nav nodots ekspluatācijā, jo otra daļa nav pabeigta. Zemes gabals pieder atbildētāja meitai, zeme tika izpirkta par sertifikātiem, arī /pers. F/ daļa ir izpirkta.

Motīvu daļa

[7] Ar Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs D/zemesgrāmatas apliecības kopiju ir pierādīts, ka /pers. D/ ir reģistrētas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru /numurs C/ /adrese/ - dzīvojamās mājas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs A/un garāžas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs B/(lietas 1.sējuma 11.lapa).

Atbildētāja/pers. C/ īpašuma tiesības zemesgrāmatā nav reģistrētas. Tomēr fakts, ka atbildētājam pieder īpašuma tiesības ½ domājamās daļas apmērā no dzīvojamās mājas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs A/un garāžas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs B/ /adrese/, ir pierādīts ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013.gada 8.aprīļa spriedumu. Arī no Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās pārvaldes 2019.gada 23.maija kadastra informācijas par nekustamo īpašumu ar kadastra numuru /numurs C/izriet, ka /pers. C/ ir tiesiskais valdītājs ½ domājamai daļai no nekustamā īpašuma /adrese/ (lietas 2.sējuma 14.-29.lapa).

Tiesa secina, ka kaut arī atbildētājs nav reģistrējis savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, atbildētāja īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no strīdus īpašuma ir atzītas ar tiesas nolēmumu, kurš ir stājies likumīgā spēkā.

Atbilstoši Civillikuma 1067.pantā noteiktajam prasītāja un atbildētājs ir kopīpašnieki nekustamajam īpašumam /adrese/, kas sastāv no dzīvojamās mājas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs A/un garāžas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, jo gan prasītājai, gan atbildētājam pieder īpašuma tiesība uz vienu un to pašu nedalītu lietu nevis reālās, bet domājamās daļās, tā, ka sadalīts vienīgi tiesību saturs.

Tā kā prasītāja ir cēlusi prasību par kopīpašuma izbeigšanu, bet atbildētājs ir cēlis pretprasību par kopīpašuma izbeigšanu, tad strīdus kopīpašums, par kura izbeigšanu ir jālemj, ir nekustamais īpašums /adrese/, ar kadastra numuru /numurs C/, kura sastāvā ietilpst dzīvojamās mājas jaunbūve ar kadastra apzīmējumu /numurs A/un garāžas jaunbūve ar kadastra apzīmējumu /numurs B/.

[8] Prasītāja lūdz izbeigt kopīpašumu, to pārdodot izsolē un iegūto naudu sadalot vienādās daļās starp kopīpašniekiem.

Savukārt atbildētājs lūdz izbeigt nekustamā īpašuma kopīpašumu, atzīstot atbildētājam īpašuma tiesības uz prasītājai piederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma un atzīstot prasītājai tiesības saņemt kompensāciju 27 700 *euro*.

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

Uzklausot pušu paskaidrojumus tiesa pārliecinājās, ka abas puses vēlas izbeigt kopīpašumu, tikai nevar vienoties par kopīpašuma izbeigšanas veidu.

Civillikuma 1075.pantā ir noteikts, ja 1074.pantā norādītā dalīšanas gadījumā kopīpašnieki nevar vienoties par tās veidu, tad tiesa, raugoties pēc dalāmā priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem, vai nu piesprież 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.

Tiesību doktrīnā, analizējot kopīpašuma dalīšanas juridiskos aspektus, atzīts, ka Civillikuma 1075.pantā ietverts pilnvarojums tiesai pēc sava ieskata izraudzīties to dalīšanas veidu, kas, ņemot vērā visus lietas apstākļus, ir vispiemērotākais un vistaisnīgākais. Šajā ziņā tiesai, pirmkārt, jāvadās pēc Civillikuma 5.pantā minētajiem kritērijiem, t.i., „taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem" (sk. A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 278.lpp.)(*Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 21.februāra spriedums lieta SKC-33/2019*).

Tā kā puses nevar vienoties par kopīpašuma izbeigšanu, tad kopīpašuma sadali veic tiesa, kurai, nosakot kopīpašuma dalīšanas veidu, ir jāņem vērā dalāmā priekšmeta īpašības, lietas apstākļi, taisnīgums un samērīgums.

[9] Prasītāja vēlas, lai kopīpašums tiktu izbeigts tādējādi, ka tas tiek pārdots, bet no pārdošanas iegūtā nauda tiek sadalīta vienādās daļās. Prasītāja norāda, ka, pārdodot nekustamo īpašumu izsolē, tiek iegūta naudas summa, kādu nav iespējams iegūt piemērojot citu kopīpašuma izbeigšanas veidu. Prasītāja neapstrīdēja atbildētāja apgalvojumu, ka viņa nedzīvo strīdus īpašumā.

Savukārt atbildētājs norāda, ka viņam tā ir vienīgā dzīves vieta un viņš vēlas saglabāt šo dzīvesvietu. Atbildētājs paskaidroja, ka viņš strīdus būves ir būvējis par saviem līdzekļiem, strādājot divās darbavietās, ieguldot šo būvju būvniecībā ne tikai visus savus līdzekļus, bet arī brīvo laiku. Atbildētājs norāda, ka šajā īpašumā dzīvo pastāvīgi visu gadu, dzīvojamā telpa ir labiekārtota un apdzīvota, ko apliecina zvērināta tiesu izpildītāja sastādīts akts par fakta fiksēšanu. Prasītāja nav apstrīdējusi, ka strīdus īpašums ir atbildētāja vienīgā dzīves vieta, kā arī nav apstrīdējusi, ka atbildētājs pats ir būvējis šīs strīdus būves.

Tiesa, uzklausot abu pušu argumentus, secina, ka atbildētājam strīdus nekustamais īpašums nav tikai mājoklis, kurā viņš ir deklarējis savu dzīves vietu. Atbildētājam šai dzīvesvietai ir izveidojusies emocionāla piesaiste, jo viņš pats ir daudz ieguldījis, lai šo nekustamo īpašumu izbūvētu un izveidotu par savu mājokli. Lietā nav gūti pierādījumi, ka atbildētājam būtu cita dzīvesvieta.

Savukārt prasītājas emocionālo piesaisti strīdus īpašumam tiesa nekonstatē. Prasītāja šo īpašumu ir ieguvusi mantojuma ceļā, nav tajā pastāvīgi dzīvojusi. Prasītāja ilgstoši ir dzīvojusi ārzemēs un arī šobrīd pati savā īpašuma daļā nedzīvo, jo kā paskaidroja prasītājas pārstāvis, tas šobrīd nav piemērots dzīvošanai, tādēļ prasītāja dzīvo pie brāļa.

Prasītājas pieteiktais prasījums par kopīpašuma izbeigšanu izsoles ceļā neliecina par prasītājas vēlmi iegūt nekustamo īpašumu, kaut arī viņas pārstāvis tiesas sēdē apgalvoja, ka prasītāja ir gatava izsoles ceļā nopirkt īpašumu par 80 000 *euro*. Par to, ka prasītājai īpašums nav vajadzīgs, liecina tas apstāklis, ka prasītāja nelūdz izbeigt kopīpašumu, dalot to reālās daļās, kaut arī reāla nekustamā īpašuma sadale ir pilnībā iespējama, jo dzīvojamā māja ir izbūvēta divos atsevišķos dzīvokļos ar atsevišķām ieejām.

No prasītājas prasības un pārstāvja paskaidrojumiem izriet, ka prasītājas mērķis nav dzīvot strīdus īpašumā, bet iegūt no tā pēc iespējas lielākus naudas līdzekļus. Savukārt atbildētājam šis īpašums ir vienīgā dzīves vieta, atbildētājs šo īpašumu pats ir būvējis un izveidojis, viņam ir emocionāla piesaiste savam mājoklim.

Tiesa secina, ka strīdus kopīpašuma atstāšana atbildētāja īpašumā būtu vispiemērotākais un vistaisnīgākais kopīpašuma izbeigšanas veids, ja atbildētājs būtu spējīgs izmaksāt prasītājai kompensāciju par viņas daļu kopīpašumā.

[10] Atbildētājs norāda, ka kopīpašuma izbeigšanai prasītājai ir izmaksājama naudas summa 27 700 *euro*. Atbildētājs šo naudas summu ir iemaksājis Tiesu administrācijas kontā, kas ir pierādīts ar 2018.gada 21.novembra maksājuma uzdevumu (lietas 1.sējuma 55.lapa).

Prasītāja norāda, ka nekustamā īpašuma vērtība ir ievērojami lielāka.

Prasītāja ir iesniegusi tiesā vērtējumu, no kura ir redzams, ka SIA "Interbaltija" vērtētājs 2019.gada 11.februārī ir noteicis nekustamā īpašuma /adrese/, tirgus vērtību 87 000 *euro* apmērā, kur ½ domājamās daļas vērtība ir 43 500 *euro* (lietas 1.sējuma 234.lapa).

Savukārt atbildētājs ir iesniedzis tiesā SIA "Eiroeksperts" novērtējumu, kurā ir norādīts, ka /pers. C/ lietošanā esošās īpašuma daļas – telpu grupas ar platību 150,2 kv.m, kuras veido telpas pagraba stāvā, 1.stāvā un 2.stāvā (lietošanā telpas Nr.1,3,4,5,6,13-15) iespējamā īpašā vērtība varētu būt 78 500 *euro*, bet prasītājai lietošanā esošās īpašuma daļas – telpu grupas ar platību 47,6 kv.m, kurā ietilpst 1.stāva telpas (lietošanā telpas Nr.2,9,11,12) iespējamā īpašā vērtība varētu būt 27 700 *euro* (lietas 1.sējuma 189.lapa).

Tiesa konstatē, ka abi nekustamā īpašuma vērtējumi satur nepilnības.

Prasītājas iesniegtajā SIA "Interbaltija" 2019.gada 11.februārī nekustamā īpašuma vērtējumā ir norādīts, ka vērtēšanas objekts sastāv no dzīvojamās mājas ar kopējo platību 84,8 kv.m un saimniecības ēkas ar kopējo platību 30,2 kv.m., kas neatbilst Valsts zemes dienesta norādītajā 2019.gada 23.maija Kadastra informācijā par nekustamo īpašumu (lietas 1.sējuma 236.lapa un 2.sējuma 14-15.lapa). Kaut arī turpmāk vērtējumā ir norādīta korekta informācija par dzīvojamās ēkas kopējo platību- 197,8 kv.m un garāžas kopējo platību 19,7 kv.m., nav zināms, kā šis apstāklis ir ietekmējis vērtības noteikšanu.

Vienlaikus vērā ir ņemams apstāklis, ka vērtētājam netika nodrošinātas vērtēšanas objekta iekštelpu apsekošana. Atbildētājs apliecināja, ka prasītājas vērtētājs nav bijis un nav apsekojis atbildētāja lietošanā esošās telpas. Prasītāja neapstrīdēja, ka arī viņai pieejamās telpas vērtētāja apskatei netika nodrošinātas. Tiesai ir pamats uzskatam, ka nekustamā īpašuma vērtība varētu būt savādāka, ja vērtētājam tiktu nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apsekošana.

Savukārt atbildētāja iesniegtā SIA "Eiroeksperts" vērtējuma nepilnības kopīpašuma vērtības noteikšanā izpaužas tajā apstāklī, ka vērtība ir noteikta atsevišķi dzīvojamās mājas telpu grupām, kuras lieto atbildētājs, un atsevišķi telpu grupām, kuras lieto prasītāja.

Vērtējumā ir norādīts, ka /pers. C/ lietošanā ir telpas Nr.1,3,4,5,6,13-15, bet prasītājas lietošanā telpas Nr.2,9,11,12 (lietas 1.sējuma 189.lapa). Tiesa konstatē, ka telpa Nr.10 iekļauta telpu grupā, kuru lieto prasītāja, kaut arī no Latvijas būvinženieru savienības SIA "LBS-Konsultants" 2018.gada novembra Apsekošanas atzinuma izriet, ka telpa Nr.10 ietilpst telpu grupā Nr.2, kuru nelieto atbildētājs. Tiesai nav zināms, kā šis apstāklis ir ietekmējis eksperta noteikto vērtību.

Tiesa ņem vērā, ka abos nekustamā īpašuma vērtējumos eksperti nav apsekojuši prasītājas lietošanā esošās telpas, bet kā norāda prasītājas pārstāvis, šīs telpas nav derīgas dzīvošanai. Savukārt atbildētājs ir rūpējies par to nekustamā īpašuma daļu, kuru viņš lietoja. To remontēja, labiekārtoja un tādējādi nekustamā īpašuma vērtība palielinājās.

No atbildētāja paskaidrojumiem tiesas sēdē izriet, ka viņš uzskata, ka prasītājai ir izmaksājama kompensācija tādā apmērā, cik liela ir viņas lietošanā nodota nekustamā īpašuma vērtība – kas atbildētāja ieskatā ir 27 700 *euro*.

Saskaņā ar Civillikuma 1075.pantu atdod kopīpašumu vienam kopīpašniekam, otram kopīpašniekam ir jāmaksā viņa daļa naudā. Līdz ar to būtiski ir konstatēt katra kopīpašnieka īpašumā esošās nekustamā īpašuma kopīpašuma daļas apmēru.

Tiesa konstatē, ka Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D//pers. D/ ir reģistrētas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Savukārt atbildētāja īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no strīdus nekustamā īpašuma ir atzītas ar Augstākās tiesas 2013.gada 8.aprīļa spriedumu civillietā Nr.C04239408. Minētajā spriedumā ir redzamas, ka atbildētājs bija cēlis lietā pretprasību, kurā lūdzis atzīt viņam ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/ . Līdz ar to tiesai nav pamata apšaubīt atbildētāja un prasītāja

īpašumā esošo nekustamā īpašuma domājamo daļu apmēru, kas ir konstatēts ar tiesas spriedumu un ierakstīts zemesgrāmatas nodalījumā.

Tas, ka atbildētājs lieto lielāku daļu no strīdus nekustamā īpašuma, nepierāda viņa īpašuma tiesības vairāk kā uz ½ domājamo daļu. Kopīpašniekam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas apmērs nemainās, ja kāds no kopīpašniekiem lieto lielāku vai mazāku nekustamā īpašuma daļu, pirms tas nav tiesiskā kārtībā noregulēts starp pusēm un zemesgrāmatā ir izdarītas izmaiņas attiecībā uz katra kopīpašnieka domājamo daļu apmēru.

Tiesa secina, ka prasītājai ir izmaksājama kompensācija, kas atbilst ½ domājamās daļas vērtībai no nekustamā īpašuma. Vienlaikus vērā ir ņemams apstāklis, ka abu pušu nekustamā īpašuma vērtējumi ir ar defektiem, kas nedod pilnvērtīgu priekštatu par nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nosakot nekustamā īpašuma kompensācijas apmēru, tāpat vērā ir ņemams apstāklis, ka prasītāja nav rūpējusies par nekustamo īpašumu, atbilstoši savai nekustamā īpašuma domājamai daļai, viņas lietošanā esošajā īpašumā telpas nav izbūvētas, lai tās būtu derīgas dzīvošanai, nav apkures.

Iepriekš minēto apsvērumu dēļ, tiesa uzskata, ka taisnīgi un atbilstoši nekustamā īpašuma īpašībām ir noteikt kompensāciju 33 762 *euro*, kas ir ½ apmērā no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības 67 524 *euro*, kas ir noteikta 2019.gada 1.janvārī (lietas 2.sējuma 14.lapa).

[11] Atbildētājs lūdz atzīt, ka starp nekustamā īpašuma /adrese/, īpašniekiem ir nodibināta ēkas lietošanas kārtība: atbildētāja /pers. C/ lietošanā atrodas telpu grupa ar platību 150,02 m^2, un kura atbilstoši 2001.gada 15.janvāra būves tehniskās inventarizācijas lietai sastāv no telpām Nr.1, 3, 4, 5, 6, 13-25, bet prasītājas /pers. D/ lietošanā atrodas telpu grupa ar platību 47,6 m^2, un kura atbilstoši 2001.gada 15.janvāra būves tehniskās inventarizācijas lietai sastāv no telpām Nr.2, 9, 11, 12, bet garāža atrodas kopīpašnieku kopīgā lietošanā.

Lietā nav strīda, ka starp pusēm, tostarp, starp iepriekšējiem kopīpašniekiem /pers. E/ un /pers. F/ līgums par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību nebija noslēgts. Atbildētājs norāda, ka nekustamā īpašuma lietošanas kārtība starp kopīpašniekiem tika noteikta būvniecības stadijā.

Ar Rīgas rajona Ādažu ciema Tautas deputātu padomes izpildkomitejas 1986.gada 9.oktobra lēmumu nr.63 ir pierādīts, ka ir dota piekrišana piešķirt /pers. C/ apbūves gabalu dvīņu mājas celtniecībai kopīgi ar /pers. E/ (lietas 1.sējuma 56.lapa), savukārt ar Rīgas rajona Tautas deputātu padomes izpildkomitejas 1988.gada lēmumu Nr.126 /pers. C/ un /pers. E/ ir piešķirtas līdzbūvētāja tiesības uz apbūves gabala Ādažu ciema, /adrese/. Minētā lēmuma 2.punktā ir noteikts, ka pēc mājas nodošanas ekspluatācijā, izdarīt tās notariālu sadali (lietas 1.sējuma 57.lapa). 1989.gada 26.aprīlī Rīgas rajona Ādažu ciema Tautas deputātu padomes izpildkomitēja izskatīja /pers. C/ un pils. Kušļa E. iesniegumu un nolēma piekrist izmainīt projektu celtniecības gaitā Ādažu ciema /adrese/ (lietas 1.sējuma 58.lapa). Augstākās tiesas 2013.gada 8.aprīļa spriedumā ir konstatēts, ka ar Rīgas rajona Ādažu ciema TDP IK 1989.gada 26.aprīļa lēmumu izskatīts /pers. C/ un /pers. E/ iesniegums par projekta izmaiņām viņu kopīpašumā. Projekta izmaiņas saskaņotas 1989.gada 25.augustā (lietas 2.sējuma 24.lapa).

Tiesa konstatē, ka 2001.gada 12.janvāra Būves tehniskās inventarizācijas lietā ir noteikts, ka tā ir viena dzīvokļa māja ar kopējo platību 197,8 kv.m. ar 25 telpām (lietas 1.sējuma 73.-78.lapa). Savukārt no Latvijas būvinženieru savienības SIA "LBS-Konsultants" 2018.gada novembra Apsekošanas atzinuma izriet, ka 1989.gadā arhitekts /pers. G/ izstrādā "Individuālās mājas projekta izmaiņas", kurā paredzēta ēkas paplašināšana un dzīvojamā ēka sadalīta divās telpu grupās. Katrai telpu grupai ir sava ieeja (lietas 1.sējuma 63.lapa). Telpu grupas Nr.1 eksplikācijā ir norādītas telpas Nr.1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25. Telpu grupas Nr.2 eksplikācijā ir norādītas telpas Nr.2, 9., 10., 11., 12 (lietas 1.sējuma 63. - 69.lapa).

Lietā nav strīda, ka strīdus būves nav nodotas ekspluatācijā. Ar zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2019.gada 19.marta Aktu par fakta fiksēšanu ir konstatēts, ka dzīvojamā māja, kurai 2001.gada 12.janvārī Būves tehniskās inventarizācijas lietā piešķirts kadastra apzīmējums /numurs A/, sastāv no divām nodalītām, nesaistītām atsevišķi lietojamām telpu grupām, ar divām atsevišķām ieejām. Viena telpu grupa izvietota dzīvojamās mājas pirmajā stāvā un sastāv no istabas, virtuves, vannas istabas, gaiteņa, verandas, un kuras attiecīgi inventarizācijas lietā apzīmētas kā telpa Nr.2; 9; 10; 11; 12. Otra telpu grupa izvietota: 1) mājas pagrabstāvā un sastāv no pagraba telpām, priekštelpas un kāpnēm, un kuras attiecīgi inventarizācijas lietā apzīmētas kā telpas Nr.21; 22; 23; 24; 25; 2) pirmajā stāvā un sastāv no istabas, gaiteņa, kāpņu telpas, vējtvera, tualetes un pieliekamā, un kuras attiecīgi inventarizācijas lietā apzīmētas kā telpa Nr.1; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 3) otrajā stāvā nu sastāv no trīs istabām, saimniecības telpas, priekštelpas, istabas, gaiteņa un kuras attiecīgi inventarizācijas lietā apzīmētas kā telpa Nr.13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20 (lietas 1.sējuma 287.lapa).

Tiesa atzīst, ka neskatoties uz to, ka Būves tehniskās inventarizācijas lietā ir norādīts, ka strīdus dzīvojamā māja ir viena dzīvokļa māja, ar Latvijas būvinženieru savienības SIA "LBS-Konsultants" 2018.gada novembra Apsekošanas atzinumu un zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2019.gada 19.marta Aktu par fakta fiksēšanu ir pierādīts, ka strīdus dzīvojamā māja sastāv no divām funkcionāli atdalītām telpu grupām, kurām ir atsevišķas ieejas.

Gan zvērināta tiesu izpildītāja Aktā par fakta fiksēšanu, gan Latvijas būvinženieru savienības SIA "LBS-Konsultants" 2018.gada novembra Apsekošanas atzinumā ir konstatēts, ka telpu grupu Nr.1 apdzīvo /pers. C/.

Tiesa secina, ka strīdus dzīvojamā māja ir izbūvēta divās atsevišķās telpu grupās ar atbildētāja /pers. C/ un sākotnējās kopīpašnieces /pers. E/ piekrišanu. Lietā ir gūti nepārprotami pierādījumi, ka /pers. C/ lieto dzīvojamo telpu grupu Nr.1 telpas Nr.1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25.

Tomēr tiesai nav pamata atzīt, ka šāda lietošanas kārtība ir noteikta starp atbildētāju un prasītāju /pers. D/.

Atbilstoši Civillikuma 1477.pantam, korroborācija ir nepieciešama tajos gadījumos, kad ar darījumu iegūst lietu tiesības uz nekustamo īpašumu. Kaut arī dzīvojamā māja ir izbūvēta divās atsevišķi lietojamās telpu grupās un vienu no tām lieto atbildētājs, šāda nekustamā īpašuma lietošanas kārtība nekur nav dokumentēta un zemesgrāmatā nav ierakstīta.

Atbildētāja pretprasība daļā, kurā lūdz atzīt, ka starp atbildētāju un prasītāju ir nodibināta atbildētāja norādītā ēkas lietošanas kārtība, ir noraidāma.

[12] Tiesa secina, ka prasība un pretprasība par kopīpašuma sadali ir apmierināma, tādējādi, ka īpašuma tiesības uz prasītājas ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, ir atdodamas atbildētājam, bet atbildētājam ir jāizmaksā prasītājai kompensācija par viņas daļu nekustamajā īpašumā 33 762 *euro*. Ir noraidāma atbildētāja pretprasība daļā, kurā lūdz atzīt, ka starp nekustamā īpašuma /adrese/, īpašniekiem ir nodibināta ēkas lietošanas kārtība: atbildētāja /pers. C/ lietošanā atrodas telpu grupa ar platību 150,02 m^2, un kura atbilstoši 2001.gada 15.janvāra būves tehniskās inventarizācijas lietai sastāv no telpām Nr.1, 3, 4, 5, 6, 13-25, bet prasītājas /pers. D/ lietošanā atrodas telpu grupa ar platību 47,6 m^2, un kura atbilstoši 2001.gada 15.janvāra būves tehniskās inventarizācijas lietai sastāv no telpām Nr.2, 9, 11, 12, bet garāža atrodas kopīpašnieku kopīgā lietošanā.

[13] Iesniedzot prasību prasītāja samaksāja valsts nodevu 1287,16 *euro*, bet atbildētājs iesniedzot pretprasību samaksāja valsts nodevu 1248,75 *euro*.

Tiesa konstatē, ka gan prasītāja, gan atbildētājs ir pārmaksājuši valsts nodevu. Atbilstoši Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 1. un 4.punktā noteiktajam valsts nodeva par kopīpašuma sadali prasītājai bija jāmaksā 71,14 *euro* apmērā, bet atbildētājam par prasījumu par kopīpašuma izbeigšanu un par lietošanas kārtības esamību valsts nodeva bija jāmaksā 70 *euro* par katru, kopā 140 *euro*, jo atbildētājs prasību iesniedza 2018.gada 21.novembrī.

Tiesa ir prasību un pretprasību par kopīpašuma sadali apmierinājusi daļēji, savukārt pretprasību daļā par to, ka ir nodibināta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība, ir noraidījusi.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 41.pantā noteiktajam, ja prasība ir apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam – proporcionāli tai prasījuma daļai, kurā prasība noraidīta.

Tā kā tiesa gan prasību, gan pretprasību par kopīpašuma sadali ir apmierinājusi daļēji, izbeidzot kopīpašumu, bet kopīpašuma dalīšanas veidu nosakot pēc tiesas ieskata, tad no atbildētāja par labu prasītājai ir piedzenama prasītājas samaksātā valsts nodeva 71,14 *euro*, savukārt no prasītājas par labu atbildētājam ir piedzenama viņa samaksātā valsts nodeva 70 *euro* apmērā.

Prasītājai ir tiesības lūgt atmaksāt samaksāto valsts nodevu, kas pārsniedz 71,14 *euro*, bet atbildētājam ir tiesības lūgt atmaksāt valsts nodevu, kas pārsniedza 140 *euro*, atbilstoši Civilprocesa likuma 37.pantā noteiktajam.

[14] Atbildētājs lūdz piedzīt lietas izskatīšanas gaitā radušos ar lietas vešanu saistītos izdevumus 363 *euro* un 1073 *euro* apmērā, kopā 1436 *euro*.

Ar ZAB KLOTIŅI UN SERĢIS rēķinu un maksājuma uzdevumiem ir pierādīts, ka atbildētājam ir radušies ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1436 *euro* apmērā (lietas 1.sējuma 276.- 277., 2.sējuma 2., 3.lapa).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.pantu no prasītājas par labu atbildētājam piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1436 *euro* apmērā.

[15] Atbildētājam ir nosakāms termiņš spriedums labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās, saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, kas noteic, ka, taisot spriedumu par naudas summu un tiesas izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nedrīkst būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 34., 41., 93., 97., 192., 193., 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda

prasību un pretprasību apmierināt daļēji.

Izbeigt kopīpašumu nekustamajam īpašumam – dzīvojamās mājas jaunbūvei ar kadastra apzīmējumu /numurs A/un garāžas jaunbūvei ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, kas ierakstīts Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļā, Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/.

Atzīt /pers. C/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesības uz /pers. D/ piederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma - dzīvojamās mājas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs A/un garāžas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, kas ierakstīts Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā, Ādažu novada Zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/.

Dzēst /pers. D/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma - dzīvojamās mājas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs A/un garāžas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, kas ierakstīts Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā, Ādažu novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/.

Noraidīt /pers. C/, personas kods /personas kods/, pretprasību daļā, kurā lūdz atzīt, ka starp nekustamā īpašuma /adrese/, īpašniekiem ir nodibināta ēkas lietošanas kārtība: atbildētāja /pers. C/ lietošanā atrodas telpu grupa ar platību 150,02 m^2, un kura atbilstoši 2001.gada 15.janvāra būves tehniskās inventarizācijas lietai sastāv no telpām Nr.1, 3, 4, 5, 6, 13-25, bet prasītājas /pers. D/ lietošanā atrodas telpu grupa ar platību 47,6 m^2, un kura atbilstoši 2001.gada 15.janvāra būves tehniskās inventarizācijas lietai sastāv no telpām Nr.2, 9, 11, 12, bet garāža atrodas kopīpašnieku kopīgā lietošanā.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. D/, personas kods /personas kods/, kompensāciju 33 762 *euro* un samaksāto valsts nodevu 71,14 *euro*.

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. C/, personas kods /personas kods/, samaksāto valsts nodevu 70 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 1436 *euro* apmērā.

Sprieduma labprātīgai izpildei daļā par kompensācijas samaksu un tiesas izdevumu piedziņu noteikt termiņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā 20 dienu laikā no 2019.gada 27.jūnija, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese E.Stivriņa