ECLI:LV:AT:2019:0709.C28260511.1.S
Lieta Nr. C28260511, SKC-14/2019
Civillietu departaments

**Latvijas Republikas Senāts**
**SPRIEDUMS**
Rīgā 2019.gada 9.jūlijā

Senāts šādā sastāvā:
senatore referente Inta Lauka,
senators Aivars Keišs,
senatore Zane Pētersone

izskatīja rakstveida procesā lietu sakarā ar /pers. B/ kasācijas sūdzību par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2016.gada 8.novembra spriedumu civillietā /pers. B/ prasībā pret SIA /Nosaukums A/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/, /pers. G/ par nekustamā īpašuma sadali.

**Aprakstošā daļa**

[1] Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A//datums/ierakstīts nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no zemes vienības 2981 $m^2$ platībā, uz kuras atrodas divstāvu dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu /numurs B/(liters Nr. 1,a,b) un vienstāva dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu /numurs C/(liters Nr. 2).

Divstāvu dzīvojamā mājā atrodas astoņi dzīvokļi: Nr./numurs Z/, Nr./numurs V/, Nr./numurs U/, Nr./numurs T/, Nr./numurs S/, Nr./numurs R/, Nr./numurs P/, /numurs O/, bet vienstāva dzīvojamā mājā – divi dzīvokļi: Nr./numurs N un Nr./numurs M/.

[2] Privatizācijas procesā nekustamais īpašums /adrese A/ sadalīts desmit dzīvokļa īpašumos. Katram no tiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatā atvērts jauns nodalījums, ierakstot tajā nekustamo īpašumu, kas sastāv no attiecīgā dzīvokļa īpašuma un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, būves ar kadastra apzīmējumu /numurs C/un zemes ar kadastra numuru /numurs A/.

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ 1ierakstīts nekustamais īpašums /adrese Z/, kadastra numurs /numurs Z/, uz kuru īpašuma tiesības 2016.gada 21.decembrī nostiprinātas /pers. H/ (pirms tam īpašniece SIA „/Nosaukums A/").

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ 2 ierakstīts nekustamais īpašums /adrese V/, kadastra numurs /numurs V/, uz kuru īpašuma tiesības 2016.gada 21.decembrī nostiprinātas /pers. H/ (pirms tam īpašniece SIA „/Nosaukums A/").

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /adrese A/ 2/u/ ierakstīts nekustamais īpašums /adrese U/, kadastra numurs /numurs U/, uz kuru īpašuma tiesības 2016.gada 9.augustā nostiprinātas /pers. C/ (pirms tam īpašniece /pers. K/).

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ 3ierakstīts nekustamais īpašums /adrese T/, kadastra numurs /numurs T/, uz kuru īpašuma tiesības 2018.gada 4.janvārī nostiprinātas /pers. C/ (pirms tam īpašnieks /pers. D/).

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ 4 ierakstīts nekustamais īpašums /adrese S/, kadastra numurs /numurs S/, uz kuru īpašuma tiesības 2016.gada 21.decembrī nostiprinātas /pers. H/ (pirms tam īpašniece SIA /Nosaukums A/).

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ 5 ierakstīts nekustamais īpašums /adrese R/, kadastra numurs /numurs R/, uz kuru īpašuma tiesības 2000.gada 4.aprīlī nostiprinātas /pers. E/ uz ½ domājamo daļu un /pers. F/ uz ½ domājamo daļu.

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ 6ierakstīts nekustamais īpašums /adrese P/, kadastra numurs /numurs P/, uz kuru īpašuma tiesības 2016.gada 21.decembrī nostiprinātas /pers. H/ (pirms tam īpašniece SIA /Nosaukums A/).

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ 7 ierakstīts nekustamais īpašums /adrese O/, kadastra numurs /numurs O/, uz kuru īpašuma tiesības 2015.gada 25.augustā nostiprinātas /pers. G/ (pirms tam īpašnieks /pers. L/).

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ 8 ierakstīts nekustamais īpašums /adrese N/, kadastra numurs /numurs N/, uz kuru īpašuma tiesības 2013.gada 25.novembrī nostiprinātas /pers. B/ (pirms tam īpašnieks /pers. N/).

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ 9 ierakstīts nekustamais īpašums /adrese M/, kadastra numurs /numurs M/, uz kuru īpašuma tiesības 2013.gada 25.novembrī nostiprinātas /pers. B/ (pirms tam īpašnieks /pers. N/).

[3] /pers. N/, kuram uz prasības celšanas brīdi zemesgrāmatā bija nostiprinātas īpašuma tiesības uz diviem dzīvokļa īpašumiem, 2010.gada 29.decembrī cēla tiesā prasību, kas vairākkārt grozīta, pret pārējiem dzīvokļa īpašumu īpašniekiem – SIA /Nosaukums A/, /pers. K/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/ un /pers. L/.

Prasītājs, atsaucoties uz Civillikuma 1074., 1075.pantu, lūdzis reāli sadalīt nekustamo īpašumu /adrese A/, kas sastāv no zemes 2981 $m^2$ platībā un divām dzīvojamām ēkām, šādā veidā:

- prasītājam piespriest (tā prasības pieteikumā) zemes vienību 520 $m^2$ platībā, kas SIA „Ģeocentrs" /datums/izstrādātajā zemes sadales priekšlikumā apzīmēta ar burtu „A" (zemes vienību robežas atrodas: robeža Austrumu pusē – uz zemes vienības /numurs A/ robežas, sākot ar galējo dienvidu galu un turpinās ziemeļu virzienā gar ielu /ielas nosaukums/ , robeža Dienvidu pusē – uz zemes vienības /numurs A/ robežas, sākot ar galējo austrumu galu un turpinās rietumu virzienā gar /ielas nosaukums/, robeža Ziemeļu pusē – taisnā līnijā, sešu metru attālumā no divstāvu dzīvojamās mājas, paralēli divstāvu dzīvojamās mājas dienvidu puses sienai, robeža Rietumu pusē – taisnā līnijā tādā veidā, lai visas četras robežas veidotu 520 $m^2$ laukumu) un uz tā atrodošos vienstāva dzīvojamo ēku;

- atbildētājiem piespriest kopīpašumā zemes vienību 2461 $m^2$ platībā, kas rodas, atdalot no kopējās platības 520 $m^2$, un uz kopīpašumā esošā zemes gabala atrodošos divstāvu dzīvojamo ēku.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[3.1] /pers. N/ piederošie dzīvokļi Nr. /numurs N/u n Nr. /numurs M/ atrodas vienstāva dzīvojamā ēkā (liters Nr. 2), savukārt atbildētājiem piederošie pārējie astoņi dzīvokļi - divstāvu dzīvojamā ēkā (liters Nr. 1). Šādā situācijā rodas grūtības saskaņot ar atbildētājiem jautājumus par nekustamā īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu.

[3.2] Prasītājs ir centies vienoties ar atbildētājiem par nekustamā īpašuma reālu sadali, taču tas nav izdevies, lai gan nekustamā īpašuma sadale ir iespējama, nodalot prasītājam kā atsevišķu īpašumu zemi 520 $m^2$ platībā un uz tās atrodošos vienstāva dzīvojamo ēku, atstājot atbildētāju īpašumā pārējo zemes vienības daļu un uz tā atrodošos divstāvu dzīvojamo ēku.

Prasības pieteikumam pievienots SIA „Ģeocentrs" sertificēta mērnieka izstrādāts nekustamā īpašuma (gan zemes, gan dzīvojamo ēku) /adrese A/, sadales projekts, kurā ņemts vērā pusēm piederošo kopīpašuma domājamo daļu lielums.

[3.3] Starp blakus esošās zemes /adrese B/, kopīpašniekiem /pers. J/ un /pers. N/ kā pārdevējiem, no vienas puses, un /pers. N/ kā pircēju, no otras puses, 2011.gada 19.septembrī noslēgts draudzības pirkuma līgums, ar kuru /pers. N/ tiek pārdota minētā zemes īpašuma daļa – 680 $m^2$, ko paredzēts atdalīt un pievienot viņam atsevišķā īpašumā ar tiesas spriedumu nododamajai nekustamā īpašuma /adrese A/, daļai 520 $m^2$ platībā, lai jaunveidojamā zemes vienības platība atbilstu pašvaldības noteikumiem par Rīgas teritorijas izmantošanu un apbūvi. Līgumslēdzēji ir vienojušies, ka līgums stāsies spēkā ar brīdi, kad likumīgā spēkā stāsies tiesas spriedums šajā lietā.

[3.4] Ar Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes /datums/lēmumu, pamatojoties uz prasītāja pieteikumu, nekustamam īpašumam /adrese A/, grozīts lietošanas mērķis, nosakot, ka zemes vienības daļai 470 $m^2$ platībā lietošanas mērķis ir individuālo dzīvojamo māju apbūve, bet zemes vienības daļai 2511 $m^2$ platībā lietošanas mērķis ir vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve.

[3.5] Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta pirmajai daļai dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustams īpašums, bet saskaņā ar šā likuma 4.panta otro daļu uz kopīpašumā esošo daļu (kopīpašuma sastāvs definēts 4.panta pirmajā daļā) attiecināms Civillikuma 1067.–1072.pants, taču nav attiecināma norma par kopīpašuma sadalīšanu.

Prasītāja ieskatā Dzīvokļa īpašuma likuma regulējums ir pārāk vispārīgs un plašs, tas neaptver izskatāmās lietas faktiskos apstākļus, tādēļ ir piemērojama teleoloģiskā redukcija, proti, aizpildāms šajā gadījumā konstatējamais likuma robs. Dzīvokļa īpašuma likuma mērķis ir regulēt tiesiskās attiecības dzīvokļa īpašumiem, kas atrodas vienā dzīvojamā mājā, tāpēc likumā nav ietverta atsauce uz Civillikuma normām, kas regulē kopīpašuma sadali, taču izskatāmajā lietā faktiskie apstākļi būtiski atšķiras un ar minētā likuma regulējumu nav aptverti: kopīpašuma sastāvā ir divas atsevišķas dzīvojamās mājas, no kurām viena ir neliela vienstāva, divu dzīvokļu māja, kurā abi dzīvokļi pieder prasītājam. Abas ēkas atrodas pietiekamā attālumā viena no otras, zemi ir iespējams nodalīt kopā ar vienu ēku, izveidojot jaunu, prasītājam piederošu īpašumu un izbeidzot kopīpašumu.

Dzīvokļa īpašuma likumā ietvertais regulējums (atbilstoši tā jēgai un mērķim) izrādās par plašu un no vārdiskās jēgas viedokļa aptver arī tādus dzīves gadījumus, kurus tam nevajadzētu aptvert (dzīvokļa īpašumi atrodas uz vienas zemes vienības, bet vairākās atsevišķās ēkās, no kurām vienā ēkā visi dzīvokļi pieder vienai personai). Šāds likuma robs aizpildāms, „radot" atbilstošu izņēmuma noteikumu. Tādējādi teleoloģiskās redukcijas ceļā tiek ierobežota (reducēta) pārāk plaši formulētā tiesiskā regulējuma piemērošanas joma.

Prasītājs lūdz tiesu piemērot Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otro daļu reducētā veidā un izšķirt strīdu, pamatojoties uz Civillikuma 1074.–1075.panta noteikumiem, sadalīt kopīpašumu, izveidojot jaunu, atdalītu īpašumu un atzīt prasītājam īpašuma tiesības uz vienstāva ēku un zemes vienību 520 $m^2$ platībā /adrese A/.

[4] Ar Rīgas apgabaltiesas kā pirmās instances tiesas 2012.gada 28.maija spriedumu prasība noraidīta pilnīgi.

Apelācijas sūdzību par minēto spriedumu iesniedzis /pers. N/.

Ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2014.gada 27.maija lēmumu prasītājs /pers. N/ aizstāts ar /pers. B/, ar 2015.gada 26.novembra lēmumu atbildētājs /pers. L/ aizstāts ar /pers. G/, ar 2016.gada 7.septembra lēmumu atbildētāja /pers. K/ aizstāta ar /pers. C/.

[5] Ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2016.gada 8.novembra spriedumu /pers. B/ prasība noraidīta pilnīgi, piedzenot no prasītājas valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 47,24 EUR.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[5.1] Prasītāja vēlas izbeigt kopīpašumu un sadalīt kopīpašumā esošo nekustamo īpašumu tādā veidā, ka viņai tiek piespriesta zeme 520 $m^2$ platībā un uz tā esošā vienstāva dzīvojamā ēka, bet atbildētāju kopīpašumā paliek zeme 2461 $m^2$ platībā un uz tā esošā divstāvu dzīvojamā ēka. Savukārt atbildētāji pilnībā iebilst pret kopīpašuma izbeigšanu jebkādā veidā.

[5.2] Kopīpašumu uz nekustamo īpašumu, kas sadalīts dzīvokļa īpašumos, regulē gan Civillikums, gan Dzīvokļa īpašuma likums. No Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otrās daļas izriet, ka uz kopīpašumā esošo daļu attiecināms tikai Civillikuma 1067.–1072.pants, tātad nav attiecināms Civillikuma 1074.–1075.pants, kas regulē kopīpašuma dalīšanu.

[5.3] Civillietu tiesu palāta piekrīt prasītājai, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otrā daļa pārāk plaši regulē rīcību ar dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošo daļu, netieši aptverot arī tādus gadījumus, kad dzīvokļa īpašumos sadalītā nekustamā īpašuma sastāvā ir divas vai vairākas dzīvojamās mājas un kopīpašumu vēlas sadalīt vienā dzīvojamā mājā atrodošos visu dzīvokļu īpašnieki vai īpašnieks.

Nav pamata secinājumam, ka likumdevēja griba ir bijusi noteikt, ka gadījumā, ja nekustamais īpašums ir sadalīts dzīvokļa īpašumos, tā pārveidošana par citu īpašumu vai dalīšana vairs nav iespējama, īpaši tādā gadījumā, kāds tas ir konkrētajā lietā, kad nekustamais īpašums sastāv no divām dzīvojamām mājām un tā sadalīšanu vēlas vienā dzīvojamā ēkā esošo abu dzīvokļa īpašumu īpašnieks. Šāds secinājums būtu pretrunā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 7.pantu un ar loģikas likumiem. Minētā likuma 4.panta otrās daļas mērķis ir noteikt kopīpašumā esošās daļas nedalāmību vienas dzīvojamās ēkas ietvaros.

Ņemot vērā minēto, secināms, ka ir konstatējams „likuma robs", kas aizpildāms teleoloģiskās redukcijas ceļā, radot atbilstošu izņēmuma noteikumu – atzīstot, ka taisnīgi ir Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otro daļu uz konkrēto gadījumu neattiecināt. Līdz ar to atzīstams, ka nekustamā īpašuma reālā sadale teorētiski ir iespējama, ja nav konstatējami citi tiesību normās noteikti ierobežojumi.

[5.4] Ja kopīpašnieki nespēj vienoties par nekustamā īpašuma reālo sadali, strīda izšķiršanai ceļama prasība tiesā. Prasītājam, ceļot šādu prasību, pamatojoties uz Civillikuma 1074.pantu, nav jāpierāda fakts, ka pārējie kopīpašnieki viņam liek šķēršļus nekustamā īpašuma uzturēšanā un apsaimniekošanā vai ka pirms prasības celšanas ir veikti pasākumi strīda noregulēšanai ārpustiesas kārtībā.

[5.5] No Zemes ierīcības likuma 8.panta pirmās daļas 3.punkta, 3.panta, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 9.panta izriet, ka kopīpašumā esošas zemes vienības sadalīšanai ir izstrādājams zemes ierīcības projekts un pašvaldībai katram zemes gabalam ir jānosaka lietošanas mērķis un

lietošanas mērķim piekrītošā zemes platība. No Zemes ierīcības likuma 15.panta pirmās daļas, likuma „Par pašvaldībām" 14.panta otrās daļas 1.punkta izriet, ka nekustamā īpašuma reālā sadale ir iespējama pie nosacījuma, ja tā atbilst konkrētās pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajām prasībām, tajā skaitā par minimālo jaunveidojamo zemes gabalu platību. Konkrētajā gadījumā lietā nav pierādīts, ka iepriekš norādītajā, ar likumu noteiktajā kārtībā ir izstrādāts zemes ierīcības projekts zemes vienībām 520 $m^2$ un 2461 $m^2$ platībā un nekustamā īpašuma sadale tādā veidā, kā tas norādīts prasības pieteikumā, atbilst Rīgas pilsētas pašvaldības teritorijas plānojumā noteiktajām prasībām, tostarp par minimālo jaunveidojamās zemes vienības platību.

[5.6] Rīgas domes /datums/saistošo noteikumu Nr. /numurs/ „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" /numurs/punktā ir noteikts, ka /Nosaukums/ vēsturiskajā daļā minimālā jaunveidojamā zemes vienības platība ir 1200 $m^2$.

Rīgas pilsētas būvvalde, kas Rīgas pilsētā izskata jautājumus par zemes ierīcības projekta nepieciešamību un tā nosacījumiem, /datums/vēstulē norādījusi, ka piekrīt nekustamā īpašuma reālai sadalei tādā veidā, ka no zemes vienības /adrese A/ tiek atdalīta zeme 520 $m^2$ un uz tās esošā vienstāva dzīvojamā ēka, kas tiek pievienoti zemes vienībai /adrese B/ 2000 $m^2$ platībā. Līdzīgi norādīts /datums/vēstulē, kurā minēts, ka zemes 520 $m^2$ platībā atdalīšana pieļaujama, ja tā tiks pievienota zemes vienībai /adrese/ ar kadastra numuru /numurs B/.

No minētā izriet, ka prasītāja Rīgas pilsētas būvvaldē ir ierosinājusi zemes ierīcības projekta izstrādi ar noteikumiem, kas ir atšķirīgi no prasības pieteikumā norādītajiem noteikumiem, un Rīgas pilsētas būvvalde ir atzinusi, ka zemes 520 $m^2$ platībā atdalīšana bez tā apvienošanas ar blakus esošo zemi nav iespējama.

[5.7] Prasītāja ir paskaidrojusi, ka atdalītā zeme 520 $m^2$, iespējams, tiks pievienota blakus esošajai zemes vienības daļai 680 $m^2$ platībā, kā arī iesniegusi lietā 2011.gada 19.septembra draudzības pirkuma līgumu par zemes vienības /adrese B/, daļas 680 $m^2$ platībā pirkumu un 2016.gada 23.augusta pārjaunojuma līgumu, taču nav lūgusi par to taisīt spriedumu. Tiesas spriedumu par to, ka atdalītā zeme ir apvienojama ar blakus esošās zemes vienības daļu 680 $m^2$ platībā, nav pamata taisīt, jo šāds spriedums aizskartu /pers. J/ un /pers. N/ tiesības, kuri lietā nav pieaicināti kā dalībnieki.

[5.8] Nav iegūti pierādījumi, ka Rīgas pilsētas būvvalde konkrēti šādu sadales un apvienošanas variantu ir atbalstījusi. Rīgas domes Pašvaldības ieņēmumu pārvaldes /datums/lēmumā lietošanas mērķi ir noteikti zemes vienībām 470 $m^2$ un 2511 $m^2$ platībā, bet prasītāja lūgusi strīdus zemi sadalīt divās zemes vienībās 520 $m^2$ un 2461 $m^2$ platībā.

[5.9] Līdz ar to prasītāja nav pierādījusi, ka nekustamā īpašuma reālā sadale prasības pieteikumā norādītajā veidā ir iespējama, kas ir pamats prasības noraidīšanai, tādēļ nav lietderīgi vērtēt, vai prasītājas piedāvātais īpašuma sadales projekts ir taisnīgs un ir izstrādāts, ņemot vērā atbildētājiem piederošo kopīpašuma domājamo daļu lielumu.

Ievērojot, ka runa ir par īpašu kopīpašuma paveidu un no lietas materiāliem izriet, ka prasītājai ir pieņemama kopīpašuma izbeigšana tikai prasības pieteikumā norādītajā veidā – reālās sadales ceļā, bet atbildētāji iebilst pret kopīpašuma izbeigšanu jebkādā veidā, tiesa neapsver jautājumu par kopīpašuma izbeigšanu citā veidā, jo tas neatbilstu nevienas puses interesēm.

[6] Par apelācijas instances tiesas spriedumu /pers. B/ iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā norādīti šādi argumenti.

[6.1] Neievērojot Civillikuma 1074.pantā garantētās tiesības, ka nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, tiesa nepamatoti nav piemērojusi Civillikuma 1075.pantu un nav apsvērusi citus (ne tikai prasītājas piedāvāto) kopīpašuma dalīšanas veidus, lai gan tas ir tiesas pienākums.

[6.2] Strīda izšķiršanā bija jāpiemēro pēc pirmās instances tiesas sprieduma pieņemto Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" 12.punkts, kas ir jaunāka speciālā tiesību norma, no kuras izriet, ka ir iespējams no zemes gabala atdalīt 520 $m^2$ zemes arī bez pievienošanas citam zemes gabalam.

Rīgas pilsētas būvvaldes /datums/vēstule Nr. /numurs/, uz ko atsaucas tiesa, ir pamatota ar Rīgas domes /datums/ saistošajiem noteikumiem Nr. /numurs/ „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu", kas ir zemāka juridiskā spēka normatīvais akts. Iepazīstoties ar Rīgas domes saistošajiem noteikumiem Nr. /numurs/ „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" to jaunajā redakcijā, kas apstiprināta ar Rīgas domes /datums/saistošajiem noteikumiem Nr. /numurs/, nav atrodams apraksts ar pieļaujamām atkāpēm no minimālās platības.

Rīgas pilsētas būvvalde vēstulē nav vērtējusi, kādēļ nav pieļaujama atkāpe no minimālās platības un vai tiek sasniegts taisnīgākais un lietderīgākais rezultāts, t.i., vai ierobežojums nav nesamērīgs attiecībā pret privātpersonas tiesībām, ņemot vērā, ka apbūve jau pastāv.

[6.3] Tiesa nepareizi piemērojusi Zemes ierīcības likuma 8.panta pirmās daļas 3.punktu, kas noteic, ka kopīpašuma sadalei jāizstrādā zemes ierīcības projekts. Savukārt minētā likuma 5.panta 1.punktā noteikts, ka zemes ierīcības projektu var ierosināt zemes īpašnieks vai vairāki īpašnieki attiecībā uz saviem īpašumiem. Šajā gadījumā zemes ierīcības projektu nevar izstrādāt, ja pastāv strīds starp kopīpašniekiem. Tieši tiesas spriedums būtu pamats uzsākt zemes ierīcības projekta izstrādi.

[6.4] Parakstot draudzības pirkuma līgumu, blakus esošās zemes vienības īpašnieki jau ir devuši piekrišanu darījumam ar zemi, tāpēc nepamatots ir tiesas secinājums par trešo personu (prasītājas mātes un brāļa) tiesību aizskārumu, jo tieši prasības noraidīšana apgrūtina ar šīm personām noslēgtā līguma izpildi. Strīds par līguma izpildi nepastāv, tāpēc prasītājas māte un brālis nav pieaicināmi lietā kā trešās personas. Ja tiesa tomēr uzskatīja, ka tas bija nepieciešams, pirmās instances tiesas spriedums bija atceļams, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punktu.

[7] Ar Augstākās tiesas tiesnešu kolēģijas 2017.gada 9.februāra lēmumu ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar /pers. B/ kasācijas sūdzību par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2016.gada 8.novembra spriedumu, nosakot lietas izskatīšanu rakstveida procesā. Atbildētāja SIA /Nosaukums A/ aizstāta ar /pers. H/.

[8] Paskaidrojumos par kasācijas sūdzību /pers. D/, /pers. C/ un /pers. H/ norādījuši, ka uzskata to par nepamatotu un noraidāmu.

**Motīvu daļa**

[9] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2016.gada 8.novembra spriedums atstājams negrozīts.

[10] Senāts turpmāk norādīto apsvērumu dēļ atzīst par nepamatotu kasācijas sūdzībā minēto argumentu par tiesas pienākumu strīda izšķiršanā piemērot Civillikuma 1075.pantu, kas 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.

[10.1] Nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no zemes vienības 2981 $m^2$ platībā, uz kuras atrodas divas ēkas: divstāvu dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu /numurs B/(liters Nr. 1,a,b) un vienstāva dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu /numurs C/(liters Nr. 2), kā patstāvīgs īpašuma objekts /datums/ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/uz Rīgas pilsētas pašvaldības vārda.

[10.2] Abas Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošās dzīvojamās mājas /adrese A/, nodotas privatizācijai, ievērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 74.panta pirmo daļu, kas noteic, ka visas valsts un pašvaldību dzīvojamās mājas, kuras līdz šā likuma spēkā stāšanās dienai nodotas ekspluatācijā, ir nododamas privatizācijai, izņemot šajā likumā minētos gadījumus.

Ieraksti Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ liecina, ka, sagatavojot mājas privatizācijai, pašvaldība veikusi tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopumu, lai noteiktu tām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un ierakstītu šīs mājas un zemi zemesgrāmatā līdz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanai (*likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16.punkts*).

Nosakot dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ņemts vērā, ka šajā platībā iekļaujama zeme, uz kuras uzceltas dzīvojamās mājas, to uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā (*likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 20.punkts*).

[10.3] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 7.panta otro daļu privatizācijas objekti, kas tika izveidoti un ko savā īpašumā ieguva fiziskās personas, bija abās dzīvojamās mājās esošie dzīvokļi kopā ar attiecīgu kopīpašumā esošu dzīvojamās mājas domājamo daļu un pašvaldības īpašumā esošās zemes vienības domājamo daļu.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.pantu dzīvokļa īpašumi zemesgrāmatās tiek reģistrēti tāpat kā patstāvīgi nekustami īpašumi šajā likumā noteiktajā kārtībā.

Faktu, ka abās dzīvojamās mājās /adrese A/, esošie dzīvokļi iekļauti tiesiski izveidotajos privatizācijas objektos, apstiprina Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A//datums/izdarītais ieraksts par dzīvojamās mājas sadalīšanu desmit dzīvokļa īpašumos, kuriem katram Rīgas pilsētas zemesgrāmatā atvērts jauns nodalījums (sk. *sprieduma 2.punktu*).

Šajos atvērtajos zemesgrāmatas nodalījumos ierakstīti patstāvīgi nekustami īpašumi, kas sastāv no attiecīgā dzīvokļa īpašuma un dzīvokļa īpašumā ietilpstošām kopīpašuma domājamām daļām – konkrētajā gadījumā no būves ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, būves ar kadastra apzīmējumu /numurs C/un zemes ar kadastra numuru /numurs A/, nostiprinot fizisko personu, kuras ieguvušas dzīvokļa īpašumus privatizācijas rezultātā, īpašuma tiesības.

„Tiesību objekti ir lietas vai nemateriāli labumi, kas var tikt pakļauti civiltiesību subjekta tiesiskajai varai. Tiesību objekts tātad ir tiesību subjekta pretstats. Tiesību objekti paši nevar būt tiesību un pienākumu nesēji, jo ir pakļauti tiesību subjekta īstenotajai tiesiskajai virskundzībai. Tiesisko virskundzību pār tiesību objektu tiesību subjekts īsteno, izlietojot savas subjektīvās tiesības. Vispārīgais princips ir tāds, ka tiesību subjekts var iegūt tiesību objektu un pēc iegūšanas to valdīt, lietot atsavināt vai pat iznīcināt. Par tiesību objektiem ir atzīstamas tikai tādas tiesību subjektiem piederošas lietas vai nemateriālas vērtības, kas var būt civiltiesiskās apgrozības priekšmets vai vismaz atrasties kādas personas absolūtā tiesiskā varā, parasti īpašumā" (sk. *Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007,108.lpp.*)

No iepriekš minētā nepārprotami konstatējams, ka nekustamais īpašums, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/, kā tiesību objekts šobrīd vairs nepastāv, jo dzīvojamo māju privatizācijas procesā tas ticis transformēts, to tiesiski sadalot desmit patstāvīgos nekustamos īpašumos.

[10.4] Minētajā zemesgrāmatas nodalījumā /datums/izdarīts ieraksts par to, ka Rīgas pašvaldības īpašuma tiesības izbeigušās, pamatojoties uz Rīgas pašvaldības /datums/rīkojumu Nr. /numurs/ un /datums/aktu par īpašuma nodošanu pārvaldīšanā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotai personai.

Pēc ieraksta par pašvaldības īpašuma tiesības izbeigšanos jauns īpašuma tiesību nostiprinājums, kas norādītu uz tiesību subjektu, kam šāds īpašums pieder, minētajā zemesgrāmatas nodalījumā nav izdarīts, un tas ir saprotams, jo pēc dzīvojamo māju sadalīšanas dzīvokļa īpašumos, kas ir patstāvīgi nekustamie īpašumi un tiesību objekti, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ierakstītais nekustamais īpašums vairs nepastāv kā tiesību objekts, tas faktiski ir izņemts no civiltiesiskās apgrozības, jo īpašumu ar šādu sastāvu nevar atsavināt kā vienu vienību un līdz ar to nepastāv arī tiesību subjekts (subjekti), kuram pār šo īpašumu būtu absolūta tiesiskā vara.

[10.5] Nekustamam īpašumam var būt aprobežojumi, kas attiecas uz īpašumu visā tā apjomā. Viens no tādiem ir kopīpašuma tiesība. Saskaņā ar Civillikuma 1067.pantu 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.

Nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, ko prasītāja lūgusi dalīt kā kopīpašumu, šādu statusu Civillikuma 1067.panta izpratnē nekad nav ieguvis, jo pirms dzīvojamo māju privatizācijas tas piederēja tikai Rīgas pašvaldībai, bet šobrīd zemesgrāmatā nevienai personai īpašuma tiesības uz to nav nostiprinātas, kas nozīmē, ka kopīpašuma tiesiskais regulējums, tostarp 1075.pants, uz ko atsaucas kasācijas sūdzības iesniedzēja, uz šo īpašumu nav attiecināms.

[11] No pārbaudāmā sprieduma motīvu daļas redzams, ka apelācijas instances tiesa, pretēji prasības pieteikumā izteiktajam lūgumam (sk. *sprieduma 3.punktu*), par kopīpašuma priekšmetu uzskatījusi tikai dzīvokļa īpašumu sastāvā ietilpstošo kopīpašumu, t.i., divu dzīvojamo māju daļu un zemi, ko apstiprina fakts, ka uz tiesas konstatētajiem apstākļiem attiecināta Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otrā daļa, kas noteic, ka uz kopīpašumā esošo daļu attiecināms Civillikuma 1067.–1072.pants. Civillikuma 1068.panta pirmās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl šā likuma 17.panta sestajā, septītajā un devītajā daļā nav noteikts citādi.

Tiesa, analizējot Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otro daļu, konstatējusi „likuma robu" un, piemērojot teleoloģisko redukciju, atzinusi par iespējamu konkrētajā lietā piemērot Civillikuma 1074.pantu, taču noraidījusi prasību vien tādēļ, ka nav iegūti pierādījumi par iespēju reāli sadalīt nekustamo īpašumu prasības pieteikumā norādītajā veidā.

Ievērojot, ka prasība celta par nekustama īpašuma /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, sadali, taču 10.punktā minēto apsvērumu pēc tas nav uzskatāms par kopīpašumu Civillikuma 1074.panta izpratnē, šī materiālo tiesību norma piemērota nepareizi.

[12] No iepriekš norādītā secināms, ka, lai gan apelācijas instances tiesa pieļāvusi kļūdas prasības pamatu veidojošo apstākļu juridiskajā novērtējumā, spriedums atstājams negrozīts un pārējie kasācijas sūdzības argumenti atstājami bez ievērības, jo cits lietas iznākums celtās prasības sakarā nav iespējams.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu un 477.pantu, Senāts

**nosprieda**

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2016.gada 8.novembra spriedumu atstāt negrozītu, bet /pers. B/ kasācijas sūdzību noraidīt. Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore referente I.Lauka
Senators A.Keišs
Senatore Z.Pētersone