Lietas arhīva Nr. CA-0029-22/12
ECLI:LV:ZAT:2022:0218.C73532418.9.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Aizkrauklē 2022. gada 18. februārī

Zemgales apgabaltiesa
šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētāja Inese Belicka,
tiesnese Svetlana Maršāne, tiesnese Inese Skudra,
ar tiesas sēdes sekretāri Inesi Boži,
piedaloties prasītājas pārstāvei advokātei Anitai Bērzonei, atbildētāja pārstāvim advokātam Imantam Muižniekam,
tiesas sēdē, izmantojot MS Teams platformu, izskatīja civillietu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/ par kopīpašuma izbeigšanu un /pers. C/ pretprasībā par kopīpašuma izbeigšanu, kas Zemgales apgabaltiesā saņemta sakarā ar /pers. B/ apelācijas sūdzību par Zemgales rajona tiesas 2020. gada 10. jūlija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers. B/ vērsās tiesā ar prasību pret /pers. C/ par kopīpašuma izbeigšanu. Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājai un atbildētājam kopīpašumā ir nekustamais īpašums /vieta/, kas sastāv no astoņiem zemesgabaliem ar kopējo platību 53 788 m^2. Pušu īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā katram uz 1/2 domājamo daļu.

[1.1] Jau kopš 2015. gada prasītājai nav iespējams vienoties ar atbildētāju par nekustamā īpašuma izmantošanu, bet nekustamā īpašuma lietošana, nodošana lietošanā trešajām personām nav iespējama bez kopīpašnieka piekrišanas.

[1.2] Atbildētājs ir atteicies turpināt īpašuma nodošanu lietošanā trešajām personām, kuru namīpašums atrodas uz kopīpašumā esošās zemes, nav iespējama arī citāda darbība uz kopīpašumā esošās zemes. Ņemot vērā kopīpašnieku starpā izveidojušos strīdu, kopīpašuma lietošana atbilstoši Civillikuma 1038. pantam nav iespējama, tāpēc kopīpašums izbeidzams.

[1.3] Prasītāja no pašvaldības ir saņēmusi atbildi, ka nekustamā īpašuma reāla sadale ir iespējama. Līdz ar to ir iespējams izbeigt minētā nekustamā īpašuma kopīpašuma tiesības. Prasītāja piedāvājusi atbildētājam kopīpašuma sadales variantu, kā rezultātā katram īpašumā būtu zeme 26 894 m^2 platībā.

[1.4] Lūdza tiesu noteikt nekustamā īpašuma reālu sadali prasības pieteikumā norādītajā variantā, piedzīt no atbildētāja tiesāšanās izdevumus.

[2] /pers. C/ iesniedza tiesā pretprasību, kurā norādīja, ka atzīst prasību daļā par kopīpašuma izbeigšanu. Strīds izskatāmajā lietā ir tikai par konkrēto nekustamā īpašuma sadales variantu, par ko, savstarpēju nesaskaņu dēļ, šobrīd nevar vienoties. Minētā iemesla dēļ nav iedomājama arī nekustamā īpašuma kopīga turpmākā apsaimniekošana.

[2.1] Nekustamā īpašuma reālajā sadalē būtu jāņem vērā teritorijas attīstības plānošanas pamatprincipi un pašvaldības noteiktais normatīvais regulējums šajā jomā, kā arī pušu intereses un nekustamā īpašuma saimnieciskā nozīme.

[2.2] Nepiekrīt prasībā un prasības papildinājumos norādītiem sadalīšanas variantiem, jo tie ir pretrunā ne tikai ar Teritorijas attīstības plānošanas likuma 3. panta 1. punktā formulēto ilgtspējības principu un īpašuma racionālas izmantošanas nosacījumiem, bet arī ar /vieta/ novada pašvaldības 2012. gada 21. jūnija saistošo noteikumu Nr. 16/2012 "/vieta/ novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi" 220.3. apakšpunktu.

[2.3] Nekustamā īpašuma reālās sadales pamatā jābūt nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam. Saskaņā ar SIA „/Nosaukums A/" slēdzienu atsevišķajām zemes vienībām ir aprēķinātas norādītās tirgus vērtības.

[2.4] /vieta/ novada pašvaldība, atbildot uz atbildētāja 2019. gada 28. jūnija iesniegumu par zemes vienības /adrese A/ (kadastra Nr. /kadastra numurs A/, platība 27 205 m^2), sadalīšanas iespēju, 2019. gada 3. jūlija atbildes vēstulē Nr. 2-5.2/2214 „Par kopīpašuma sadali" ir norādījusi, ka minētajai zemes vienībai nav nodrošināta piekļuve, tādēļ tās turpmākā sadalīšana būs pieļaujama tikai ar nosacījumu, ja katrai jaunveidojamai zemes vienībai tiks nodrošināta piekļūšana.

[2.5] Ņemot vērā to, ka juridisku piekļūšanu zemes vienībai šobrīd nodrošināt nav iespējams, atbildētājs pretprasībā norādījis savu piedāvāto nekustamā īpašuma sadalīšanas variantu.

Norādītais nekustamā īpašuma sadalīšanas variants atbilst pašvaldības prasībām teritorijas attīstības plānošanas jomā, izvairoties no pārāk sadrumstalotu zemes vienību izveidošanas.?

[2.6] Līdz tiesu izbeigt kopīpašumu un noteikt pretprasības pieteikumā norādīto nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. /kadastra numurs B/sadalījumu un piedzīt no /pers. B/ par labu /pers. C/ tiesāšanās izdevumus.

[3] /pers. B/ iesniedza prasības precizējumus, kuros norādīja, ka ir veikusi nekustamā īpašuma novērtēšanu. Starp viņas un atbildētāja novērtējumiem ir būtiskas atšķirības, pretprasībā norādītajam sadalījumam nepiekrīt.

[4] Ar Zemgales rajona tiesas 2020. gada 10. jūlija spriedumu nospriests apmierināt daļēji /pers. B/ prasību pret /pers. C/ par kopīpašuma izbeigšanu un pilnā apmērā /pers. C/ pretprasību par kopīpašuma izbeigšanu.

Izbeigt /pers. B/ un /pers. C/ kopīpašumu uz nekustamo īpašumu /adrese B/, kas ierakstīts Zemgales rajona tiesas /vieta/ pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/, kadastra Nr. /kadastra numurs B/.

Atzīt /pers. B/ īpašuma tiesības uz zemesgabaliem kadastra Nr. /kadastra numurs B/, platība 3201 m^2; kadastra Nr. /kadastra numurs C/, platība 673 m^2; kadastra Nr. /kadastra numurs D/, platība 2368 m^2; kadastra Nr. /kadastra numurs E/, platība 399 m^2; zemesgabals ar platību 4092 m^2, kas tiek izveidots, sadalot zemesgabalu /adrese C/, kadastra Nr. /kadastra numurs F/(atzīmēts sadalīšanas plānā ar „B"). Atzīt /pers. C/ īpašuma tiesības uz zemesgabaliem kadastra Nr. /kadastra numurs A/, platība 27205 m^2; kadastra Nr. /kadastra numurs G/, platība 8914 m^2; zemesgabals ar platību

3669 m^2, kas tiek izveidots, sadalot zemesgabalu /adrese C/, kadastra Nr. /kadastra numurs F/(atzīmēts sadalīšanas plānā ar „A").

Spriedums pamatots ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Lietā nav strīda, ka nekustamais īpašums ar kadastra Nr. /kadastra numurs B/ar kopējo platību 53788 m^2, kas sastāv no 8 atsevišķām zemes vienībām un atrodas /adrese B/, ir /pers. B/ un /pers. C/ kopīpašums.

Abi kopīpašnieki vēlas kopīpašuma sadali reālās daļās, bet nevar vienoties par katram īpašumā nodotamajiem zemes gabaliem.

[4.2] Tiesa atzinusi, ka kopīpašums izbeidzams, strīdus nekustamo īpašumu sadalot reālās daļās, par pamatu ņemot katrai pusei īpašumā nododamo zemes vienību tirgus vērtību.

Tiesa ņēmusi vērā, ka starp pusēm nav strīda par kopīpašuma izbeigšanas veidu un tiesa nekonstatēja pamatu cita kopīpašuma izbeigšanas veida piemērošanai.

Ņemot vērā, ka gan prasītāja, gan atbildētājs ir izvirzījuši prasījumus par visa strīdus nekustamā īpašuma reālu sadali, un tiesa konstatējusi kritērijus šī strīda izšķiršanai, tad tiesas ieskatā minēto prasījumu izvērtēšana izslēdz nepieciešamību jautājumu izšķirt ar lozi. Turklāt tiesa ņēmusi vērā, ka atbilstoši lietā gūtajiem pierādījumiem ir pierādīts, ka strīdus nekustamais īpašums divās reālās daļās konstruktīvi ir dalāms, tiesai ir pamats uzskatīt, ka šāds kopīpašuma izbeigšanas veids būtu piemērotākais un taisnīgākais. Tiesa arī nav uzskatījusi par nepieciešamu strīdus nekustamo īpašumu pārdot izsolē un iegūto naudu sadalīt starp kopīpašniekiem daļās proporcionāli piederošo domājamo daļu apmēram, ņemot vērā, ka šāds kopīpašuma izbeigšanas veids vērtējams kā galējais līdzeklis, ko piemēro gadījumos, kad nav iespējams piemērot citu kopīpašuma izbeigšanas veidu.

Līdz ar to no lietā gūtajiem pierādījumiem un tiesai izvirzītajiem prasījumiem secināts, ka vienīgais piemērotākais un abiem kopīpašniekiem taisnīgākais kopīpašuma izbeigšanas veids ir kopīpašuma izbeigšana, strīdus nekustamo īpašumu reāli sadalot.

Tiesa konstatējusi, ka pušu starpā nav domstarpību un abos kopīpašuma izbeigšanas variantos pusēm ir vienāds redzējums par turpmāk norādīto. 1. zemesgabals ar kadastra Nr. /kadastra numurs B/ir nododams atsevišķā prasītājas īpašumā; 6. zemesgabals ar kadastra Nr. /kadastra numurs H/ir nododams atsevišķā prasītājas īpašumā; 7. zemesgabals ar kadastra Nr. /kadastra numurs E/ir nododams atsevišķā prasītājas īpašumā; 5. zemesgabals ar kadastra Nr. /kadastra numurs A/ir nododams atsevišķā atbildētāja īpašumā. Līdz ar to tiesai ir pamats, izbeidzot pušu kopīpašumu, minētos zemesgabalus atzīt par pušu atsevišķu īpašumu.

[4.3] Tiesa konstatējusi, ka puses nevar vienoties par četru zemesgabalu sadali, proti: 2. zemesgabalu ar kadastra Nr. /kadastra numurs I/ prasītāja vēlas nodot atbildētājam, bet atbildētājam ir pretējs uzskats, ka tas ir nododams prasītājai; 8. zemesgabals ar kadastra Nr./kadastra numurs G/, ko prasītāja novērtē par 53 000 *euro* un vēlas sadalīt divās daļās, nododot atbildētājam „B" daļu par 28 000 *euro*, savukārt atbildētājs visu gabalu novērtē par 23 000 *euro* un vēlas to visu iegūt savā īpašumā; 3. zemesgabalu ar kadastra Nr. /kadastra numurs F/ prasītāja novērtē par 51 000 *euro* un vēlas iegūt savā īpašumā, bet atbildētājs to novērtē par 55 000 *euro* un vēlas sadalīt, nododot prasītājai „B" gabalu 4092 m^2 platībā, ko novērtē par 29 000 *euro*; 4. zemesgabals ar kadastra Nr. /kadastra numurs D/ prasītāja novērtē par 23 000 *euro* un vēlas to nodot atbildētāja īpašumā, bet atbildētājs uzskata, ka tas ir nododams īpašumā prasītājai.

[4.4] Sakarā ar to, ka par šiem zemesgabaliem puses nevarēja vienoties, tad tiesai ir jārod taisnīgākais šo zemesgabalu sadales veids, par kritēriju izvirzot šo gabalu tirgus vērtības uz sadales brīdi un to, lai reālās sadales rezultātā izveidoto atsevišķo īpašumu tirgus vērtības būtu līdzvērtīgas.

Atbildētājs lietā ir iesniedzis SIA „/Nosaukums A/" 2019. gada 4. septembra nekustamā īpašuma novērtējumu, saskaņā ar kuru visa īpašuma tirgus vērtība ir noteikta 164 000 *euro*.

Prasītāja tiesā iesniedza SIA „/Nosaukums B/" nekustamā īpašuma novērtējumu, kurā novērtēti 5 no 8 zemesgabaliem, novērtējums nav veikts zemes vienībām /adrese E, F/un /adrese A/.

[4.5] Tiesa, iepazinusies ar SIA „/Nosaukums A/" vērtējumu un prasītājas paskaidrojumiem, konstatējusi, ka prasītāja nav iesniegusi nevienu ticamu argumentu, kas pamatotu vērtētāja atskaites vai atbildētāja piedāvātā sadalījuma nepareizību.

Tiesa secinājusi, ka prasībā un tās grozījumos prasītājas norādītais variants nav racionāls un neatbilst teritorijas attīstības plānošanas pamatprincipiem. Prasītājas iesniegtajā vērtējumā nav visu zemes vienību vērtēšana veikta.

Tiesa pievienojusies atbildētāja iebildumiem par to, ka atbildētājam nav pamatota iemesla uzņemties visus apgrūtinātos, uz šo brīdi nedalāmus, lielu darbu un investīcijas prasošus (piemēram, demontējama apbūve /adrese A/) zemesgabalus ar zemu 1 m^2 vidējo vērtību un nekustamā īpašuma tirgū mazāk pieprasītos zemesgabalus, vienlaikus prasītājai atstājot tikai tādus zemesgabalus, ar kuriem varētu nekavējoties brīvi rīkoties pēc saviem ieskatiem.

[4.6] Tiesa atzinusi, ka prasītājas ierosinātais sadalījums nav taisnīgs un līdzvērtīgs un ir apmierināms atbildētāja variants par to, ka atbildētāja īpašumā atstājami zemesgabali /adrese A, G/ un zemesgabals ar platību 3669 m^2, kas tiek izveidots, sadalot zemesgabalu /adrese C/, tādējādi abu līdzīpašnieku īpašumā nododamo zemesgabalu kopējā tirgus vērtība būtu 83 000 *euro*, kas atbilst kopīpašuma sadales izvirzītajam pamatkritērijam par to, ka katrai pusei īpašumā nododamajai kopīpašuma daļai ir jābūt līdzvērtīgai naudas izteiksmē.

Tiesa atzina, ka izskatāmajā lietā nav piemērojami Civilprocesa likuma 41. un 44. panta noteikumi par tiesāšanās izdevumu atlīdzināšanu, katrai no pusēm pašai jāuzņemas tiesāšanās izdevumi, kas tai radušies.

[5] Par Zemgales rajona tiesas 2020. gada 10. jūlija spriedumu prasītāja /pers. B/ iesniegusi apelācijas sūdzību, kura pamatota ar turpmāk norādīto.

[5.1] Tika veikta strīdīgo zemesgabalu novērtēšana. Kā pierādījumu, ka atbildētāja novērtējums vairākiem zemesgabaliem nav atbilstošs, tika veikts jauns vērtējums, aicinot sertificētu vērtētāju un lietā ir iesniegts SIA „/Nosaukums B/" vērtējums, kas būtiski atšķiras no atbildētāja iesniegtā SIA „/Nosaukums A/" vairāku zemesgabalu vērtējuma. Sniegti arī paskaidrojumi, kurus tiesa nav ņēmusi vērā. Tā /adrese E/, ar kadastra Nr. /kadastra numurs D/un /kadastra numurs E/, platība 2368 m^2 un 399 m^2 – 31 000 *euro* vērtība noteikta kopā diviem zemesgabaliem, kaut gan tie ir atsevišķi stāvoši zemesgabali, ar dažādu pielietojumu. Zemesgabals 399 m^2 platībā atrodas starp ielām, nav izmantojams apbūvei. Tāpat zemesgabalu ar kadastra Nr. /kadastra numurs I/ /adrese B/, zemes kopplatība 3267 m^2, ko prasītāja vērtē par 5000 *euro*, bet atbildētājs par 12 000 *euro*. Minētais zemesgabals nav izmantojams apbūvei, tas nav ņemts vērā, jo būtiski pazemina tā vērtību.

Salīdzinot vērtējumus, ir redzams, ka SIA /Nosaukums A/ vērtējumā tiem zemesgabaliem, kurus vēlās paturēt atbildētājs, novērtējums ir ar zemāku vērtību, tā tiktu iegūts vairāk, savukārt, tiem zemesgabaliem, kuri paliktu prasītājai, novērtējums ir augstāks, nekā faktiski ir to vērtība. Vadoties no SIA „/Nosaukums A/" vērtējuma, sadale būtu nelīdzvērtīga un netaisnīga.

[5.2] Lai nebūtu strīdu par vērtējumu, lūdza veikt trešo, abu pušu izvēlēta sertificēta vērtētāja vērtējumu, bet atbildētājs tam nepiekrita. Tāpat atbildētājs kategoriski nepiekrita, ka prasītājai piedāvāto nekustamā īpašuma daļu paturētu pats atbildētājs, bet prasītājas īpašumā nonāktu tā daļa, ko sev vēlās atbildētājs. Arī tas norāda, ka atbildētāja piedāvātā sadale nav līdzvērtīga. Nekustamā īpašuma sadalei jābūt līdzvērtīgai un taisnīgai, ja kopīpašnieki nevar vienoties, kuru sadalītā kopīpašuma daļu, kuram kopīpašniekam atstāt īpašumā. Tiesa nav ņēmusi vērā Civillikuma 1075. panta nosacījumus.

Ņemot vērā abu pušu iesniegtos vērtējumus, tiesā iesniedza sadales variantu, kur gan pēc atbildētāja, gan prasītājas vērtējuma sadale ir līdzvērtīga, bet tiesa to nav ņēmusi vērā. Kā redzams, tiesa tendenciozi piekritusi atbildētāja vēlmēm, tā – par zemesgabalu ar kadastra Nr. /kadastra numurs G/ /adrese G/, zemes kopplatība 8914 m^2, ko prasītāja novērtē par 53 000 *euro* un vēlas sadalīt divās daļās, nododot atbildētājam „B "daļu par 28 000 *euro*, savukārt atbildētājs visu gabalu novērtē par 23 000 *euro* un vēlas to visu iegūt savā īpašumā.

Minētais zemesgabals ir Daugavas krastā, kas palielina tā vērtību, kā arī, minētais zemesgabals robežojas ar nekustamajiem īpašumiem – dzīvojamām mājām, kas ir

prasītājas un atbildētāja īpašumā. Tā kā abi kopīpašnieki noteikti vēlās iegūt šo zemesgabalu atsevišķā īpašumā, tad tā sadale būtu labākais variants, ko pieļauj arī spēkā esošie normatīvie akti, taču tiesa to nav ņēmusi vērā, tendenciozi ņemot vērā tikai atbildētāja intereses.

[5.3] Tāpat tiesa nav ņēmusi vērā, ka sadalījums ir nevienlīdzīgs, jo prasītājas īpašumā tiek nodoti zemesgabali bez apbūves tiesībām un jau apbūvēti ar individuālām dzīvojamām mājām, kuru izmantošana ir apgrūtināta.

Sadalot kopīpašumu saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu, tiesa piemēro vienu no šajā pantā norādītajiem nekustamā īpašuma reālās sadalīšanas veidiem. Tiesas pienākums ir apspriest visus kopīpašnieku ierosinātos kopīpašuma sadalīšanas veidus, kā arī ierosinātā viena sadalīšanas veida vairākus variantus.

[5.4] Pretprasības apmierināšanai nav objektīvu apstākļu, jo tendenciozi vērtēti pierādījumi un paskaidrojumi.

Lūdz tiesu /pers. B/ prasību apmierināt pilnībā, /pers. C/ pretprasību noraidīt.

[6] Apelācijas instances tiesas sēdē /pers. B/ pārstāve advokāte Anita Bērzone apelācijas sūdzību uzturēja, sniedza paskaidrojumus atbilstoši prasības pieteikumā, tā grozījumos, apelācijas sūdzībā norādītajam.

/pers. C/ pārstāvis advokāts Imants Muižnieks tiesas sēdē apelācijas sūdzību neatzina, sniedza paskaidrojumus atbilstoši pretprasībā un tās grozījumos norādītajam.

Motīvu daļa

[7] Apelācijas instances tiesa, noklausījusies pušu paskaidrojumus, liecinieku liecības, pārbaudījusi un novērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, apelācijas sūdzības motīvus, atzīst, ka prasība un pretprasība apmierināma daļēji, apelācijas sūdzība ir pamatota daļēji.

[8] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426. panta pirmo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts sūdzībā.

Prasītāja/pers. B/ pirmās instances tiesas spriedumu pārsūdzējusi pilnībā, ar kuru noteikta nekustamā īpašuma reālā sadale. /pers. C/ pirmās instances tiesas spriedumu nav pārsūdzējis.

[9] Civilprocesa likuma 430. panta trešajā daļā noteikts, ka fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

[10] Pušu starpā nav strīda par lietas faktiskajiem apstākļiem, kas norādīti pirmās instances tiesas spriedumā un atreferēti šī sprieduma 4.1., 4.2. punktā.

[10.1] Nekustamais īpašums ar kadastra Nr. /kadastra numurs B/ar kopējo platību 53 788 m^2, sastāv no astoņiem atsevišķām zemesgabaliem un atrodas /adrese B/, ir /pers. B/ un /pers. C/ kopīpašums, katram pieder 1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma (lietas 1.sējums 84.lapa).

[10.2] 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 kopīpašuma dalīšanu.

[10.3] Gadījumā, ja kopīpašnieki nevar vienoties par kopīpašuma dalīšanas veidu, tad saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu, raugoties pēc dalāmā priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem, to nosaka tiesa. Minētajā likuma normā ietverts pilnvarojums tiesai pēc sava ieskata izraudzīties to dalīšanas veidu, kas ņemot vērā lietas apstākļus, ir vispiemērotākais un vistaisnīgākais.

[10.4] Lietā starp pusēm nav strīda, ka nekustamā īpašuma /adrese B/, reāla sadale divos patstāvīgos īpašumos ir iespējama, kā arī nav strīda par kopīpašuma dalīšanas veidu – katram no kopīpašniekiem piešķirot atsevišķus zemesgabalus.

Prasītāja lūgusi sadalīt kopīpašumu tādējādi, ka kopīpašums tiek izbeigts, nododot prasītājai sekojošus zemesgabalus: kadastra Nr. /kadastra numurs B/, platība 3201 m^2; kadastra Nr. /kadastra numurs C/, platība 673 m^2; kadastra Nr. /kadastra numurs G/, platībā 8914 m^2, daļu 2729 m^2 platībā, kas sadales plānā apzīmēta ar „A"; kadastra Nr. /kadastra numurs E/, platība 399 m^2; kadastra Nr. /kadastra numurs F/platībā 7761 m^2.

Savukārt atbildētājs pretprasībā lūdzis kopīpašumu izbeigt, nododot viņa īpašumā zemesgabalus: kadastra Nr. /kadastra numurs A/, platība 27 205 m^2; kadastra Nr. /kadastra numurs G/, platība 8914 m^2; zemesgabals ar platību 3669 m^2, kas tiek izveidots, sadalot zemesgabalu /adrese C/, kadastra Nr. /kadastra numurs F/(atzīmēts sadalīšanas plānā ar „A") (lietas 1. sējuma 138. lapa).

[11] Augstākās tiesas 2011. gada tiesu prakses apkopojumā „Kopīpašums" 1.11.punktā izteikta atziņa, ka, sadalot kopīpašumu atsevišķos nekustamos īpašumos, sadales rezultātā noteikto atsevišķo īpašumu lielumam jāatbilst kopīpašnieku domājamo daļu lielumam un vērtībai. Ja reāli sadalītās kopīpašuma daļas pēc vērtības atšķiras, tiesa tiesīga noteikt kompensāciju, kas vienam kopīpašniekam izmaksājama otram, kuram pēc vērtības tiek izdalīta mazāka daļa. Saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu atlīdzību var noteikt vienīgi naudā, un nevar būt noteikts cits naudā novērtējams mantisks labums. Pierādījumi par kopīpašuma vērtību jāiesniedz kopīpašniekiem, un tos tiesa vērtē Civilprocesa likumā noteiktā kārtībā. Kopīpašuma vērtības kompensējamai daļai iespēju robežās jāatbilst nekustamā īpašuma patiesai vērtībai, tādēļ tiesa izvērtē nekustamā īpašuma tirgus vērtību lietas izskatīšanas laikā (sk. Senāta lietas SKC-337/2004, SKC-118/2008, SKC-122/2010 un SKC-94/2011).

Līdz ar minēto tiesa atzīst, ka nosakot nekustamā īpašuma reālo sadali, jāņem vērā nekustamā īpašuma kopējā vērtība, katra zemesgabala vērtība un sadalītajām reālajām daļām pēc iespējas jāatbilst katra kopīpašnieka domājamās daļas vērtībai, kas ir puse no visa kopīpašuma vērtības.

[12] Lietā katra puse ir iesniegusi savu pasūtīto nekustamā īpašuma novērtējumu uz lietas izskatīšanas laiku 2021. gadā. No novērtējumu kopsavilkuma redzams, ka īpašuma novērtējumi būtiski atšķiras. Prasītāja iesniegusi SIA „/Nosaukums B/" novērtējumu, kurā īpašuma kopējā vērtība noteikta 193 000 *euro*, savukārt atbildētājs iesniedzis SIA „/Nosaukums C/" novērtējumu par 124 000 *euro* (novērtējumi – sējuma pielikumā)

Lietā starp pusēm ir strīds par to, kurš novērtējums patiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma vērtību un tādejādi kuru novērtējumu izmantot strīda izšķiršanā, lai noteiktu sadalāmā nekustamā īpašuma zemesgabalu vērtību.

[13] Lieciniece /pers. G/ liecināja, ka viņa strādā SIA „/Nosaukums B/" par /amats/, sagatavo vērtējumus, bet tos paraksta sertificēts vērtētājs. Īpašuma apskati dabā veica lieciniece. Vērtējuma, kuru pasūtīja /pers. B/ mērķis bija tirgus vērtības apzināšana pašu vajadzībām. Patiesā vērtība noteikta tiem zemesgabaliem, kuri ir apbūvēti. Zemes gabalam /kadastra numurs G/ nelūdza izmantot salīdzināmo darījuma metodi, bet tā tika izmantota, jo vispatiesāk atspoguļo situāciju tirgū. Ieņēmumu metode neatspoguļo patieso situāciju nekustamo īpašumu cenu tirgū. Zemes gabals nosacīti tika dalīts divās daļās, viena daļa zem daudzdzīvokļu mājām un otra daļa - neapbūvētais zemesgabals Daugavas krastā, kur tika iesniegta skice iespējamam sadalījumam, uz kuru tika balstīts aprēķins un saskaņā ar būvvaldē sniegto mutisko informāciju. Arī salīdzināmie darījumi bija apgrūtināti ar citai personai piederošu apbūvi. Praksē arī lieto ienākuma metodi, bet izmantojot ienākuma metodi sanāk ievērojami zemāks rezultāts, tas neatspoguļo tirgus vērtību, jo zemes gabals atrodas Daugavas krastā, ļoti pievilcīgā vietā. Zeme Daugavas krastā maksā dārgāk, salīdzinoši ar to rezultātu, kas sanāk no ieņēmumiem, kuri patiesībā dabā netiek gūti. Pazīmes, pēc kurām izvēlas salīdzināmos objektus, ir zemes gabala atrašanās vieta, platība, inženierkomunikācijas. Vērtējuma 36.lapā izvēlētie objekti ir līdzvērtīgi zemes gabalam /kadastra numurs D/ gan pēc platības, ir pietiekami svaigi darījumi, atrodas salīdzināmā vietā. Tie paši darījumi ir izmantoti arī zemes gabalam Daugavas krastā un ir veiktas korekcijas gan par atrašanās vietu, gan par Daugavas krasta līniju, jo /vieta/ darījumi ar neapbūvētiem zemesgabaliem Daugavas krastā nav notikuši. Salīdzināmajiem objektiem ir līdzīgs zonējums, platības un pārējie ir korekcijas koeficenti par atrašanās vietu, konfigurāciju, ir līdzvērtīgi izmantošanai. Līdz 30 procentiem var izmantot korekcijas koeficentu.

Lieciniece/pers. E/ liecināja, ka strādā SIA „/Nosaukums C/" par /amats/. Lieciniece tika informēta, ka vērtējums paredzēts iesniegšanai tiesai. Bija uzdevums vērtēt visu kopā, katru komponentu atsevišķi un kā vienu pusi. Kopējā vērtība ir noteikta, atņemot samazinājumu par investora interesi iegādāties visus zemesgabalus kopā. Metodes izvēle var ietekmēt vērtējuma gala rezultātu. Brīvie zemes gabali ir vērtēti ar salīdzināšanas metodi, izvērtējot tirgū vislīdzīgākos darījumus. Ja ir apgrūtināts zemes gabals un nav salīdzināmo darījumu, tad jāizmanto ienākumu metodi. Aprēķinos tika

izmantoti nomas maksas 5 procenti daudzdzīvokļu mājām un 6 procenti zem ģimenes dzīvojamām mājām, bet šobrīd pilnīgi visam ir 4 procenti. Vienādības zīmi, nezinot visus apstākļus noteikti nevar likt zemei zem daudzdzīvokļu mājām un zemei zem degvielas noliktavas, ir jāzina, kādi ir nosacījumi zemes nomai. Ja nevar uzzināt visus šos apstākļus, tad izvēlētos šādus objektus neizmantot. Ja viens zemes gabals apgrūtināts, bet otrs zemesgabals brīvs, tad visticamāk, ka brīvais zemesgabals būs vērtīgāks. Ja zemesgabals ir jau apbūvēts, tad ienesīgums būs tā nomas maksa. Ja zemesgabalam nav juridiskas piekļuves, tas ietekmē vērtību, tad tirgus vērtība jāsamazina. Vērtējums tika pasūtīts kopīpašuma izbeigšanai, iesniegšanai tiesā. Tika noteikta tirgus vērtība kopīpašuma izbeigšanai. Zemesgabals pie Daugavas (/kadastra numurs G/), izmantota ienākuma metodi. Tika pieņemti 6 procenti nomas maksa daļai, kuru lieto blakus īpašumu īpašnieki, tur ir viņu būves, viņu sētas, jo to šobrīd nevar lietot zemes īpašnieki. Lieciniece novērtēja visu zemesgabalu kopā, diviem gabaliem noteikta nomas maksa 6 procenti, jo to lieto savrupmāju īpašnieki. Zemesgabalam, kas ir zem daudzdzīvokļu mājas ir 5 procenti, kā paredzēts nomas līgumā. Tika iesniegti zemes nomas līgumi līdz 2021.gadam. Līgums noslēgts 2004.gadā un, ja līguma termiņš ir notecējis un ja neviena no pusēm nav izteikusi gribu izbeigt, tad līgums tiek pagarināts uz vienu gadu. Apsaimniekotājs informēja, ka zemes nomas līgums ir. Brīvais zemesgabals netika vērtēts kā apbūvējams, jo 10 metri ir tauvas josla, 20 metru aizsargjosla un šobrīd nevar pateikt, ka to var apbūvēt, jo tur vēl ir citām personām piederošs žogs un būves. Aiz daudzdzīvokļu mājas uz Daugavas pusi ir tauvas josla un nav nekādu pierādījumu, ka tur var kaut ko uzbūvēt, tā zona ir kā zaļā zona.

Lieciniece/pers. F/ liecināja, ka strādā par /amats/ SIA „/Nosaukums A/". 2019.gada vasarā, pasūtot vērtējumu, tas tika pasūtīts pašu vajadzībām, tirgus vērtības apzināšanai, lai vienotos par izlīguma cenu. No tirgus vērtības definīcijas vērtējums pašu vajadzībām būtu tāds pats, kas būtu vērtējums iesniegšanai tiesai, tirgus vērtība no tā nemainītos. Darījumu metode tiek izvēlēta atbilstoši salīdzināmo darījumu metodei, var salīdzināt tikai ar līdzvērtīgiem īpašumiem. Ienākumu pieeja, tad skatās, vai īpašums spēj tos ģenerēt, arī uz apgrūtinātām zemēm, jo zemi ar citām personām piederošām apbūvēm nekad nepārdos brīvā tirgū. Tāpēc apgrūtinātas zemes vērtē ar ienākumu pieeju, paredzot piespiedu kārtā nomas maksu kādu varētu iegūt zemes īpašnieks. Salīdzināmiem īpašumiem jābūt pēc iespējas vai nu identiskiem vai maksimāli pielīdzināmiem novērtējamam objektam. Ienākumu metodes izmantošana ir ļoti dažāda, pārsvarā izmanto komercobjektu vērtēšanā, biznesa vērtēšanā, tur kur veidojas naudas plūsma. Ienākumu metode un darījumu metode var dot identisku rezultātu, ja ir korekti veikta salīdzināmo darījumu metode un tāpat ieņēmumu metode, tad rezultātiem jābūt līdzīgiem. Ar apbūvi apgrūtinātu objektu arī varētu vērtēt ar salīdzināmo darījumu metodi, ja vērtētājam ir zināmi identiski īpašumi. Ja šādi salīdzināmie īpašumi nav atrodami, tad priekšroka dodama ieņēmumu metodei. Salīdzināt zemi zem daudzdzīvokļu mājas un zemi zem degvielas noliktavas nevar, jāliek negatīva korekcija. Ja labākais izmantošanas veids ir nepareizi noteikts, tas ietekmē vērtējumu. Zemes gabalam Daugavas malā izmantoja ienākumu metodi. Zemes gabals nav atdalīts, ja tur būtu atļauta privātmājas būvniecība, to atdalītu un vērtētu atsevišķi, bet saistītās izmaksas tiktu ievērtētas kā negatīvs faktors. Zemesgabals /kadastra numurs D/ vērtēts ar salīdzināmo darījumu metodi. Zemesgabalu /kadastra numurs E/ pievienoja klāt zemesgabalam ar numuru /kadastra numurs D/. Zemes gabalu /kadastra numurs I/vērtēja ar salīdzināmo darījumu metodi kā lauksaimniecības zemi. Vērtēšanas metodi izvēlas vērtētājs, atbilstoši situācijai.

[14] Tiesa izvērtējusi iesniegtos vērtējumus, vērtētāju sniegtās liecības par vērtēšanas apstākļiem un izmantotajām metodēm, atzīst, ka strīda izšķiršanai izmantojams atbildētāja iesniegtais SIA „/Nosaukums C/" 2021. gada 5. augusta vērtējums turpmāk norādītu apsvērumu dēļ.

[14.1] No SIA „/Nosaukums B/" vērtējuma paskaidrojuma daļas izriet, ka vērtējums sagatavots pašu vajadzībām, vērtējuma aprakstā norādīts, ka vērtējumam jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzība kā parasti, novērtējums paredzēts tikai norādītajam mērķim.

Savukārt SIA „/Nosaukums C/" atskaite sagatavota tieši tiesvedības vajadzībām un izmantojama tieši šim mērķim.

Kaut gan vērtējumam nevajadzētu atšķirties, ņemot vērā to kādam mērķim tas ir sagatavots, tomēr kā redzams no novērtējuma atskaites abi vērtējumi ir ar būtiskām atšķirībām.

[14.2] Strīdus zemesgabals kadastra Nr. /kadastra numurs G/, par kura sadali pusēm ir būtiskas domstarpības, SIA „/Nosaukums B/" vērtējumā novērtēts, lietojot darījumu metodi, savukārt SIA „/Nosaukums C/" – ienākumu metodi. SIA „/Nosaukums C/" ienākumu metodes piemērošanu zemesgabala vērtēšanā ir pamatojis ar apsvērumu, ka uz tā atrodas daudzdzīvokļu mājas un lielāko daļu teritorijas lieto piegulošo zemesgabalu īpašnieki (SIA „/Nosaukums C/" novērtējuma 53. lapa).

Tādejādi tiesa atzīst, ka ir pamatota ienākumu metodes pielietošana vērtēšanā, jo zemesgabala, uz kura atrodas daudzdzīvokļu mājas atsavināšana brīvā tirgū faktiski nav iespējama.

[14.3] Kā redzams no SIA „/Nosaukums B/" novērtējuma zemesgabala vērtējumā arī tiek ņemts vērā, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem. Tiesa atzīst, ka šāda pieņēmuma izmantošana vērtības noteikšanā ir neatbilstoša faktiskajai situācijai, kad uz zemesgabala atrodas daudzdzīvokļu mājas. Uz likuma pamata pastāvošās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir jāņem vērā kā viens no galvenajiem faktoriem, kas ierobežo zemes īpašnieka rīcības brīvību ar zemi un attiecīgi ietekmē zemes vērtību.

Turklāt, kā salīdzināmie darījumi izvēlēts darījums ar zemesgabalu, uz kura atradās daudzdzīvokļu ēka, pārdots 2015. gadā un trīs darījumi ar zemesgabaliem, uz kuriem atradās attiecīgi administratīvā ēka, garāžas, degvielas noliktavas ēka (SIA „/Nosaukums B/" vērtējuma 69. lapa). Tiesa atzīst, ka šie darījumi nav objektīvi salīdzināmi ar vērtējamo zemesgabalu, kadastra Nr. /kadastra numurs G/, jo salīdzināmo darījumu zemesgabalu apbūve ir būtiski atšķirīga no vērtējamā zemesgabala.

Turklāt vērtējamā zemesgabala ar kadastra Nr. /kadastra numurs G/ neapbūvētā daļa ir vērtēta atsevišķi, pieņemot, ka šo daļu būs iespējams atdalīt un izmantot atsevišķi, par ko lietā ir strīds.

[14.4] SIA „/Nosaukums B/" vērtējumā, izmantojot darījumu metodi, vērtēts arī zemesgabals ar kadastra Nr. /kadastra numurs B/uz kura atrodas daudzdzīvokļu māja, salīdzināšanai izmantoti tie paši darījumi, kas vērtējot zemesgabals kadastra Nr./kadastra numurs G/(SIA „/Nosaukums B/" vērtējuma 62. lapa)

Tiesa atzīst, ka SIA „/Nosaukums B/" vērtējumā norādītie pieņēmumi – ka īpašnieki rīkojas saskaņoti, vienotās interesēs, kā arī, ka katra atsevišķā zemesgabala vērtība noteikta ar pieņēmumu, ka zemes vienība ir reģistrēta atsevišķā zemesgrāmatā (SIA „/Nosaukums B/" vērtējuma 8. lapa) ir acīmredzami pretēji esošajai situācijai ar pastāvošo tiesvedību par kopīpašuma izbeigšanu.

Šādus pieņēmumus nesatur SIA „/Nosaukums C/" atzinums. No šī atzinuma izriet, ka ir ņemti vērā visi pozitīvie un negatīvie vērtību ietekmējošie faktori katram zemesgabalam un īpašumam kopumā (SIA „/Nosaukums C/" vērtējuma 37-38. lapa).

[14.5] No lietā iesniegtajiem vērtējumiem arī redzams, ka SIA „/Nosaukums B/" vērtējumā nekustamā īpašuma kopējā vērtība ir noteikta kā zemesgabalu summa, bet SIA „/Nosaukums C/" vērtējumā tā noteikta ar piemērotu koeficientu, kas ņemams vērā, ja tiktu atsavināts viss nekustamais īpašums kopumā. Tiesa atzīst, ka ir pamatots SIA „/Nosaukums C/" atzinums, ka atsavinot lielu nekustamo īpašumu, kas sastāv no vairākiem zemesgabaliem ar atšķirīgām izmantošanas iespējām, tā vērtība ir attiecīgi mazāka, nekā atsavinot to pa daļām un pārdodot atsevišķus zemesgabalus.

Tiesa atzīst, ka šādos apstākļos SIA „/Nosaukums B/" atskaite objektīvi neatspoguļo nekustamā īpašuma zemesgabalu un visa īpašuma tirgus vērtību lietas izskatīšanas brīdī, jo, vērtējot atsevišķus zemesgabalus, ir izmantota metode, kas nesniedz patiesu priekšstatu par nekustamā īpašuma vērtību.

[14.6] Tiesa atzīst, ka vērtējums strīda izšķiršanai ir izmantojams viss kopumā, tādejādi tiesai jānosaka kuram no vērtējumiem ir dodama priekšroka un kurš ir izmantojams par pamatu kopīpašuma sadalīšanai un katras daļas vērtības noteikšanai. Ņemot vērā atzinumā norādīto, ka atzinums ir

izmantojams tikai pilnā apjomā (SIA „/Nosaukums C/" atzinums 37.lapa). Tiesa piekrīt, ka nav pieļaujams atlasīt atsevišķu zemesgabalu vērtējumu no viena vērtējuma, bet citu – no otra vērtējuma.

[14.7] Vienlaikus tiesa arī norāda, ka pamatots ir atbildētāja arguments, ka vērā ņemams arī tas apstāklis, ka SIA „/Nosaukums C/" vērtētājs pats ir apskatījis dabā visus vērtējamos zemesgabalus, savukārt SIA „/Nosaukums B/" vērtējumu ir sagatavojis un objektu apskatījis vērtētāja asistents, bet pats vērtētājs dabā objektu nav apsekojis, vērtējumu pārbaudījis pēc asistenta sagatavotajām fotogrāfijām, tādejādi tiesas ieskatā SIA „/Nosaukums C/" ir ar augstāku uzticamības pakāpi.

Līdz ar minēto tiesa atzīst, ka objektīvi pamatots un atbilstošs izmantošanai tiesā ar pierādījuma nozīmi šajā lietā ir tieši tiesvedības procesam sagatavotais SIA „/Nosaukums C/" vērtējums.

[15] Lietā starp pusēm ir strīds par to, kurus zemesgabalus saņems prasītāja un kurus atbildētājs.

[15.1] Prasītāja apelācijas sūdzībā ir apstrīdējusi pirmās instances tiesas noteikto zemesgabalu sadalījumu, norādot, ka atbildētājam ir piešķirti labākie zemesgabali, kas ir izmantojami pēc puses ieskatiem, bet prasītājai tikuši apgrūtinātie zemesgabali, ar kuriem rīcība ir būtiski ierobežota.

Tiesa atzīst, ka prasītājas iebildumi ir daļēji pamatoti. Dalot šāda veida nekustamo īpašumu, jāņem vērā ne tikai nekustamā īpašuma daļu vērtība, bet arī jāievēro, lai katrai pusei tiktu pēc iespējas līdzvērtīgi zemesgabali, ievērojot to izmantošanas veidu un iespējas.

[15.2] Tiesa atzīst, ka, sadalot strīdus kopīpašumu, nav lietderīgi atsevišķus zemesgabalus sadalīt reālās daļās. Kā redzams no lietas materiāliem, puses ir iesniegušas sadales skices (lietas 1. sējuma 12., 85.-86., 90.-92., 106.-107., 117.-118., 131.-133., 144.-145. lapa, lietas 2. sējuma 5., 105., 118. lapa). Tomēr no pušu paskaidrojumiem izriet, ka puses nevar vienoties par sadalījumu nevar vienoties. Katra puse uzskata, ka otras puses dalījums ir netaisnīgs, jo zemesgabali tiek dalīti tādējādi, ka vienai pusei pienāktos daļa ar apgrūtinājumu, bet otrai pusei brīvā zemesgabala daļa.

Turklāt dalāmajiem zemesgabaliem nav izstrādāti zemes ierīcības projekti, nav precīzi ieplānoti un saskaņoti piebraucamie ceļi, nav vienošanās starp pusēm par izdevumiem zemesgabalu sadalīšanai. Šādos apstākļos tiesa uzskata, ka zemesgabalu sadalīšana strīdu starp pusēm pilnībā neatrisinās un radīs turpmākas domstarpības starp pusēm. Līdz ar to tiesa uzskata, ka katrs zemesgabals ir piešķirams attiecīgajai pusei kā vienots veselums ar kuru tā īpašnieks varēs brīvi rīkoties un lemt par tā sadalīšanas nepieciešamību un attiecīgi šī procesa finansēšanu.

[16] Tiesa atzīst, ka zemesgabals /adrese G/, kadastra Nr. /kadastra numurs G/, ar platību 8914 m^2, 14 900 *euro* vērtībā ir piešķirams prasītājai.

Atbildētājam savukārt piešķirams zemesgabals /adrese C/, kadastra Nr. /kadastra numurs F/, ar platību 7761 m^2 – 52 400 *euro* vērtībā.

Abi šie zemesgabali ir daļēji apgrūtināti ar citām personām piederošām ēkām, bet vienlaikus abiem zemesgabaliem ir salīdzinoši liela neapbūvēta platība, ko var izmantot ne tikai ēku uzturēšanai, bet arī citiem mērķiem. Kaut gan šo zemesgabalu vērtības ir atšķirīgas, tomēr no pušu paskaidrojumiem izriet, ka šie ir vislabāk un lietderīgāk izmantojamie zemesgabali, kurus vēlas savā īpašumā abas puses.

[16.1] Tiesa uzskata, ka zemesgabals /adrese G/, piešķirams prasītājai, jo prasītāja vēlas zemesgabalu izmantot un gūt ienākumus, izmantojot neapbūvēto daļu privātmāju apbūvei un attīstībai. Atbildētājs savukārt šī zemesgabala izmantošanas perspektīvas nav saskatījis, uzskata, ka pamatā viss zemesgabals būtu izmantojams daudzdzīvokļu māju apsaimniekošanai un blakus esošo īpašumu uzturēšanai un kā zaļā zona. Līdz ar minēto, tiesas ieskatā zemesgabals nododams tam kopīpašniekam, kurš ievēro lietas vērtību un kuram ir vēlme to izmantot, šajā gadījumā – prasītājai.

[16.2] Tādējādi otrs vērtīgais zemesgabals ar labām izmantošanas un attīstīšanas iespējām ir nodoams atbildētājam, kurš savukārt šim zemesgabalam ir piešķīris lielu vērtību, piekrītot iesniegtajā novērtējumā norādītajai vērtībai 52 400 *euro*, pretprasībā lūdzot viņam piešķirt šī zemesgabala neapbūvēto daļu.

[17] /pers. C/ īpašumā nododams zemesgabals /adrese E/, kadastra Nr. /kadastra numurs B/, platība 3201 m^2 – 9300 *euro* vērtībā. Zemesgabalā atrodas viena daudzdzīvokļu māja un ģimenes dzīvojamā ēka, zemesgabala izmantošana iespējama, to iznomājot vai pārdodot ēku īpašniekiem (SIA „/Nosaukums C/" vērtējums 23. lapa).

/pers. B/ īpašumā nododams zemesgabals /adrese F/, kadastra Nr. /kadastra numurs C/, platība 673 m^2 – 1800 *euro* vērtībā. Zemesgabalā atrodas ģimenes dzīvojamā māja, zemesgabala izmantošana iespējama, to iznomājot vai pārdodot ēkas īpašniekam (SIA „/Nosaukums C/" vērtējums 33. lapa).

Abi minētie zemesgabali ir apbūvēti ar dzīvojamām mājām, tādējādi tie pēc izmantošanas mērķa un apsaimniekošanas iespējām ir atzīstami par līdzvērtīgiem.

[18] /pers. C/ īpašumā nododams zemesgabals /adrese B/, kadastra Nr. /kadastra numurs I/, platība 3267 m^2 – 8300 *euro* vērtībā. Zemesgabalā atrodas pagaidu dārza mājiņas, aizsargjosla ap 110 kV līniju un ielu sarkanā līnija 215 m^2. Apbūve zemesgabalā nav iespējama. Zemesgabalu var izmantot vai iznomāt lauksaimniecības vajadzībām.

/pers. B/ nododams zemesgabals /adrese A/, kadastra Nr. /kadastra numurs A/, platība 27205 m^2 – 21 300 *euro*; Zemesgabalā atrodas ģimenes dzīvojamā māja, saimniecības ēka, izdemolēta pašvaldības uzņēmumam /Nosaukums D/ piederoša ēka, kā arī mežs. Zemesgabala izmantošana iespējama to iznomājot vai pārdodot ēkas īpašniekam, neliela zemesgabala daļa, kas nav meža teritorija ir apbūvējama, meža teritorija nav apbūvējama. Šobrīd nav nodrošināta piekļūšana neapbūvētajai zemesgabala daļai (SIA „/Nosaukums C/" vērtējums 30. lapa).

Tiesa atzīst, ka šo zemesgabalu izmantošana un attīstīšana ir saistīta ar zināmām grūtībām, jo apgrūtinājumu – attiecīgi gaisvada līnijas un ielas sarkanās līnijas aizsargjoslas un noteiktās atļautās izmantošanas veida - meža zemes teritorijas zemesgabalu izmantošana ir apgrūtināta. Līdz ar to katrai pusei nododot īpašumā šādu zemesgabalu ir ievērots taisnīguma un līdzvērtīgas sadales princips.

[19] Ievērojot atbildētāja īpašumā nododamo zemesgabalu vērtību kopsummu, prasītājai /pers. B/ īpašumā nododami pārējie zemesgabali:

/adrese E/, kadastra Nr. /kadastra numurs D/platība 2368 m^2 – 28 200 *euro* vērtībā. Zemesgabals atrodas /vieta/ sarkanajās līnijās, 489 m^2 ir bez apbūves tiesībām, zemesgabalā izbūvēta gājēju ietve. Zemesgabals ir apbūvējams (SIA „/Nosaukums C/" vērtējuma 29. lapa).

Zemesgabals ar kadastra Nr. /kadastra numurs E/, platība 399 m^2 – 1300 *euro* vērtībā. Zemesgabals atrodas autoceļa Rīga – Daugavpils aizsargjoslā, parka teritorijā, šosejas malā, iespējamā izmantošanas – reklāmas stenda izvietošana.

[20] Tādējādi, apkopojot iepriekš minēto, zemesgabalu sadalījums starp pusēm pēc to vērtības nosakāms šādi:

prasītājai /pers. B/ – zemesgabali ar kadastra Nr./kadastra numurs D/– 28 200 *euro*, kadastra Nr. /kadastra numurs A/– 21 300 *euro*, kadastra Nr. /kadastra numurs C/– 1800 *euro*, kadastra Nr. /kadastra numurs E/– 1300 *euro*, kadastra Nr. /kadastra numurs G/– 14 900 *euro*; kopā par vērtību 67 500 *euro;*

atbildētājam /pers. C/ – zemesgabali ar kadastra Nr. /kadastra numurs B/– 9300 *euro*, kadastra Nr. /kadastra numurs I/– 8300 *euro*, kadastra Nr. /kadastra numurs F/– 52 400 *euro*; kopā par vērtību 70 000 *euro*.

[21] Tiesa atzīst, ka zemesgabalu sadalījums šādā veidā ir atzīstams par līdzvērtīgu, jo pusēm tiek nodoti īpašumā vienlīdz gan brīvi neapbūvēti zemesgabali, gan apbūvēti zemesgabali, ar iespēju atdalīt daļu un izmantot to citiem mērķiem, gan arī zemesgabali ielu sarkanajās līnijās un lauksaimniecībā izmantojami zemesgabali. Vienlaikus katra puse saņem zemesgabalus, kuru kopējā vērtība nav mazāka par pusi no visa nekustamā īpašuma vērtības – 62 000 *euro* (SIA „/Nosaukums C/" vērtējuma 2. lapa) un tādejādi pilnībā atbilst vienas puses domājamās daļas vērtībai kopīpašuma

izbeigšanas brīdī (124 000 *euro*).

[22] Ņemot vērā, ka atbildētājam piešķiramo zemesgabalu vērtības summa ir lielāka kā prasītājai īpašumā nododamo zemesgabalu vērtības summa, tiesa atzīst, ka ievērojot judikatūrā norādītās atziņas un taisnīgas sadales principu, no atbildētāja prasītājas labā piedzenama naudas summa starpības kompensācijai.

Piedzenamā summa nosakāma 70 000 *euro* – 67 500 *euro* = 2500 *euro*/2 = 1250 *euro*, kas ir piedzenami no atbildētāja prasītājas labā.

[23] Apelācijas sūdzībā prasītāja norādījusi, ka tieši viņai jāpiešķir vērtīgie zemesgabali – zemesgabala ar kadastra Nr. /kadastra numurs G/neapbūvētā platības daļa 2729 m^2 un zemesgabals ar kadastra Nr. /kadastra numurs J/m^2 platībā, bet atbildētājam jāpiešķir īpašuma tiesības uz zemesgabala ar kadastra numuru /kadastra numurs G/platības daļu 6185 m^2, kas apbūvēta ar daudzdzīvokļu mājām. Tiesa atzīst, ka šāds zemesgabalu sadalījums nav ne taisnīgs, ne līdzvērtīgs. Līdz ar to apelācijas sūdzība šajā daļā nav pamatota.

[24] Tiesa atzīst, ka pirmās instances tiesa, sadalot kopīpašumu ir galvenokārt ņēmusi vērā zemesgabalu un to daļu noteiktās vērtības, neievērojot zemesgabalu izmantošanas veidu un to apsaimniekošanas iespējas, līdz ar to nonākot pie netaisnīga sadalījuma – vienai pusei – atbildētājam piešķirot neapbūvētus zemesgabalus ar plašām attīstības un apsaimniekošanas iespējām, savukārt prasītājai nododot īpašumā zemesgabalus, kuru vienīgā izmantošana būtu to iznomāšana ēku īpašniekiem.

[25] Atbilstoši Civilprocesa likuma 41. pantam pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Civilprocesa likuma 44. panta otrā daļa noteic, ka ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji.

Senāta Civillietu departaments lietā Nr. SKC-1060/2017 (C04459912) norādījis, ka lietās par kopīpašuma izbeigšanu katram kopīpašniekam ir jāuzņemas savi tiesāšanās izdevumi (sk. sprieduma 3.4. punktu).

Ņemot vērā tiesāšanās izdevumu atlīdzināšanas būtību un to, ka šajā gadījumā nepieciešamība pēc prasības celšanas tiesā saistīta ar abu pušu vēlmi izbeigt kopīpašumu, kā arī to, ka gan prasība, gan pretprasība ir apmierināta daļēji, tiesa atzīst, ka samaksātie tiesāšanās izdevumi savstarpēji nav piedzenami un katrai pusei jāuzņemas savi izdevumi.

[26] Lietas izskatīšanas gaitā radušies izdevumi par tiesas dokumentu nosūtīšanu lietas dalībniekiem, kas nav samaksāti iepriekš, – 5,37 *euro* (lietas 1. sējuma 2. lapa), kas saskaņā ar Civilprocesa likuma 42. pantu piedzenami valsts ienākumos prasītājas un atbildētāja, no prasītājas 2,68 *euro* un no atbildētāja – 2,69 *euro*.

[27] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu nosakāms 10 dienu sprieduma labprātīgas izpildes termiņš.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432. – 434.pantu, Zemgales apgabaltiesa

nosprieda

apmierināt daļēji /pers. B/ prasību pret /pers. C/ un /pers. C/ pretprasību pret /pers. B/ par kopīpašuma izbeigšanu.

Izbeigt /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, kopīpašumu uz nekustamo īpašumu /adrese B/, kas ierakstīts Zemgales rajona tiesas /vieta/ pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, kadastra Nr. /kadastra numurs B/.

Atzīt /pers. B/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesības uz zemesgabaliem:

kadastra Nr. /kadastra numurs D/, platība 2368 m^2;

kadastra Nr. /kadastra numurs A/, platība 27 205 m^2;

kadastra Nr. /kadastra numurs C/, platība 673 m^2;

kadastra Nr. /kadastra numurs E/, platība 399 m^2 ;

kadastra Nr. /kadastra numurs G/, platība 8914 m^2.

Atzīt /pers. C/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesības uz zemesgabaliem:

kadastra Nr. /kadastra numurs B/, platība 3201 m^2;

kadastra Nr. /kadastra numurs I/, platība 3267 m^2;

kadastra Nr. /kadastra numurs F/, platība 7761 m^2.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. B/, personas kods /personas kods/, labā kompensāciju par kopīpašuma daļu 1250 *euro*.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,69 *euro*.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,68 *euro*.

Valsts ienākumos piedzenamo ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksa veicama norādot šādus rekvizītus: saņēmēja iestāde – Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, konta Nr. /konta numurs/, Saņēmēja banka: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, iemaksas mērķis – kods 21499, kā arī datus personas vai lietas identificēšanai.

Noteikt termiņu sprieduma daļā par naudas samaksu labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Senāta Civillietu departamentā trīsdesmit dienu laikā no sprieduma sastādīšanas datuma, iesniedzot kasācijas sūdzību Zemgales apgabaltiesas Aizkraukles tiesu namā.

Spriedums sastādīts 2022. gada 18. februārī.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I. Belicka

Tiesnese S. Maršāne

Tiesnese I. Skudra