**Kopīpašuma izbeigšana, ja uz zemes atrodas privatizācijai pakļauta dzīvojamā ēka**

# Latvijas Republikas Senāts

# Civillietu departamenta

# SPRIEDUMS

**2018.gada 18.decembris**

**Lieta Nr.C17106915, SKC-340/2018**

[ECLI:LV:AT:2018:1218.C17106915.1.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2018%3A1206.C15233015.1.S)

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Edīte Vernuša, senatores Anda Briede, Anita Čerņavska

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar SIA „Garantiju aģentūra” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 4.aprīļa spriedumu SIA „Garantiju aģentūra” prasībā pret [pers. A], [pers. B], [pers. C] un Latvijas valsti Finanšu ministrijas personā ar trešo personu VAS ,,Privatizācijas aģentūra” par kopīpašuma dalīšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] SIA „Garantiju aģentūra” 2015.gada 11.maijā cēlusi prasību pret [pers. A], [pers. B], [pers. C] un Latvijas valsti Finanšu ministrijas personā, kurā lūgusi dalīt nekustamo īpašumu [adrese] atbilstoši Civillikuma 1075.pantam (pēc tiesas ieskata). Prasības pieteikumā norādīti tālāk minētie argumenti.

[1.1.] Prasītājai un atbildētājiem kopīpašumā pieder nekustamais īpašums – zeme 2455 m2 platībā. Prasības celšanas brīdī [pers. A] piederēja 2508/10000 domājamās daļas, [pers. B] 1253/10000, Latvijas valstij 2493/10000, [pers. C] 2492/10000, bet prasītājai 1254/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

Prasītāja nevēlas palikt kopīpašumā, tāpēc lūdz to dalīt, vai nu atdodot visu lietu vienam kopīpašniekam, ar pienākumu izmaksāt citiem piederošās daļas naudā, vai arī lietu pārdodot izsolē un iegūto naudu sadalot kopīpašnieku starpā.

[1.2] Prasība pamatota ar Civillikuma 1074. un 1075.pantu.

[2] Rīgas rajona tiesas Jūrmalas tiesu nama 2016.gada 12.jūlija spriedumā norādīts, ka atbildētājiem [pers. A], [pers. B] un [pers. C] īpašuma tiesības izbeigtas ar zemesgrāmatu nodaļas 2015.gada 3.decembra lēmumu un viņiem piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas ieguvusi prasītāja, pamatojoties uz 2015.gada 26.novembra pirkuma līgumu. Tāpēc prasītāja atsaukusi prasību daļā pret minētajiem atbildētājiem.

Ar minēto spriedumu prasība uzturētajā daļā apmierināta. Izbeigts kopīpašums [adrese], un noteikts, ka nekustamais īpašums pārdodams izsolē, pārdošanas rezultātā iegūto summu sadalot starp SIA „Garantiju aģentūra” un Latvijas valsti Finanšu ministrijas personā proporcionāli katrai piederošajai domājamai daļai.

Izbeigta tiesvedība lietā pret [pers. A], [pers. B] un [pers. C], jo prasītāja atsaukusi prasību. No Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā SIA „Garantiju aģentūra” labā piedzīti ar lietas vešanu saistītie izdevumi 520 EUR.

[3] Izskatot lietu sakarā ar Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2017.gada 4.aprīļa spriedumu prasību noraidījusi.

No SIA „Garantiju aģentūra” Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā labā piedzīta valsts nodeva 71,14 EUR, bet valsts ienākumos no SIA „Garantiju aģentūra” ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 1,12 EUR.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[3.1] Ar apelācijas sūdzību nav pārsūdzēts spriedums daļā, ar kuru izbeigta tiesvedība pret [pers. A], [pers. B] un [pers. C].

[3.2] Atbildētāja apelācijas sūdzībā pamatoti norādījusi, ka kopīpašuma attiecības izbeidzamas nevis saskaņā ar Civillikuma 1075.pantu, bet atbilstoši Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma normām, jo 2493/10000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma [adrese], pieder valstij – publiskai personai.

Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 4. un 7.punkts paredz gadījumus, kuros īpašuma nodošanu privātīpašumā var ierosināt privātpersona. Atbilstoši minētā likuma 44.panta ceturtajai daļai publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai (kopīpašniekiem) piederošas ēkas (būves), var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam (visiem kopīpašniekiem proporcionāli viņu kopīpašuma daļām). Savukārt šā panta piektā daļa noteic, ka zemesgabals netiek atsavināts citām personām, izņemot gadījumu, kad publiska persona apbūvētu zemesgabalu nodod bez atlīdzības citai publiskai personai valsts pārvaldes funkciju veikšanai. (..).

Pirmpirkuma tiesības privatizācijas gadījumā tiek īstenotas atbilstoši speciālajās tiesību normās noteiktajai kārtībai, bet Civillikuma vispārējie noteikumi piemērojami tad, ja speciālajās tiesību normās nav noteikta īpaša kārtība. Zemes atsavināšanu, ja uz tās ir citām personām piederošā ēka regulē arī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta trešā daļa, kas noteic, ja zemes gabala īpašnieks pārdod zemes gabalu, uz kura atrodas privatizācijas objekts, pirmpirkuma tiesības uz to ir privatizētā objekta īpašniekam.

[4] Kasācijas sūdzībā SIA „Garantiju aģentūra” lūdz spriedumu atcelt, norādot šādus argumentus.

[4.1] Tiesa nepamatoti piemērojusi Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 7.punktu un 44.pantu, kas ir publisko tiesību normas, Civillikuma 1074.un 1075.panta vietā, nenošķirot publiski tiesiskās un civiltiesiskās attiecības. Tiesas spriedumā norādītā motivācija būtu pamats tiesvedības izbeigšanai saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 1.punktu, nevis prasības noraidīšanai.

Būdama kopīpašniece, Latvijas valsts ir civiltiesiskās attiecībās. Valsts pārvaldes iekārtas likuma 87.panta pirmā un otrā daļa noteic, ka, ja publiska persona darbojas privāto tiesību jomā, tad uz to attiecas likumi, kas reglamentē privāttiesiskus darījumus vispār, ciktāl to neierobežo citi normatīvie akti.

[4.2] To, ka atbildētāja darbojas privāto tiesību jomā, nemaina arī tas, ka zemes gabals tiek lietots piecstāvu dzīvojamās mājas uzturēšanai, kas atrodas uz tā, jo nomas līguma slēgšana (piespiedu nomas attiecību konstatēšana) nav darbība, kuru varētu veikt tikai publiska persona.

Satversmes tiesa 2011.gada 25.oktobra spriedumā lietā Nr.2011-01-01 ir secinājusi, ka kopīpašniekam, ja uz viņam piederošās zemes atrodas citai personai piederoša ēka, saglabājas Civillikuma 1074.pantā paredzētās tiesības prasīt kopīpašuma dalīšanu. Tiesas pienākums, ņemot vērā lietas faktisko apstākļu kopumu, ir pēc sava ieskata noteikt piemērotāko un taisnīgāko kopīpašuma dalīšanas veidu.

**Motīvu daļa**

[5] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, Senāts atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 4.aprīļa spriedums atstājams negrozīts.

[6] Izskatāmās lietas pamatjautājums ir par to, kāds likums piemērojams, izlemjot konkrēto prasību par kopīpašuma izbeigšanu.

Prasītājas ieskatā piemērojamas Civillikuma normas par kopīpašuma izbeigšanu. Savukārt atbildētāja un apelācijas instances tiesa ir atsaukusies uz Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma normām un likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

[7] Lietā noskaidrots, ka strīdus zemes gabala kopīpašnieki ir juridiska persona – prasītāja un Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā. Svarīgi, ka uz zemes gabala atrodas piecstāvu ēka, kas nodota privatizācijai. Prasības celšanas laikā no 45 dzīvokļiem bija privatizēti 42 un īpašuma tiesības uz dzīvojamo māju bija nostiprinātas Latvijas valstij Privatizācijas aģentūras personā. Taču uz lietas izskatīšanas brīdi Senātā Latvijas valstij īpašuma tiesības ir izbeigušās, visi dzīvokļi ir privatizēti, dzīvojamā māja sadalīta dzīvokļa īpašumos un tā pieder dzīvokļu īpašniekiem.

Fakts, ka uz zemesgabala atrodas privatizācijai pakļauta dzīvojamā ēka, izslēdz iespēju šajā gadījumā runāt par kopīpašuma sadali Civillikuma 1075.panta izpratnē, jo privatizācijas process ir ar publiski tiesisku mērķi – valstij un pašvaldībai ir pienākums valstī notiekošās ekonomiskās reformas ietvaros veikt dzīvojamo māju privatizāciju, tostarp valstij un pašvaldībai piederošo zemes gabalu privatizāciju. Lai īstenotu šo mērķi, likumdevējs izdeva virkni normatīvo aktu, kas ir speciālās tiesību normas attiecībā pret Civillikuma normām. Arī likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” satur speciālās tiesību normas, un šā likuma mērķis ir, veicot privatizāciju, aizsargāt iedzīvotāju intereses. Kasācijas sūdzības iesniedzējs atsaucies uz Valsts pārvaldes iekārtas likuma 87.panta pirmo un otro daļu, lai pamatotu, ka šajā gadījumā valsts darbojas privāto tiesību jomā. Taču privatizācija un ar to saistītās darbības notiek publisko tiesību jomā, tostarp jautājums par valsts vai pašvaldības zemes, uz kuras atrodas dzīvojamā māja, privatizāciju.

[7.1] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 7.1 panta pirmā daļa noteic, ka, ja daudzdzīvokļu māja pilnībā vai daļēji atrodas uz valsts vai pašvaldības un fiziskās vai juridiskās personas kopīpašumā esošas zemes, kopīpašniekiem savstarpēji vienojoties, šī zeme var tikt sadalīta reālās daļās proporcionāli valstij vai pašvaldībai un fiziskajai vai juridiskajai personai piederošo domājamo daļu lielumam, uzliekot, kad vajadzīgs, viena daļai zināmus servitūtus par labu otra daļai. Dalot kopīpašumā esošo zemi, ievēro normatīvo aktu par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteikumus.

Savukārt likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 48.un 49.punkts noteic, ka zemes sadale reālās daļās uzsākama no 2014.gada 1.oktobra, piemērojot šādu kārtību:

1) valsts vai pašvaldības institūcija, kuras valdījumā ir valsts vai pašvaldības un fizisko vai juridisko personu kopīpašumā esoša zeme, izstrādā un piedāvā kopīpašniekiem projektu kopīpašumā esošās zemes sadalei reālās daļās. Izstrādātais kopīpašuma reālās sadales projekts tiek nosūtīts kopīpašniekiem izskatīšanai. Sludinājums par kopīpašuma sadales projektu tiek publicēts oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”;

2) ja kopīpašnieks piedāvātajam kopīpašuma reālās sadales projektam piekrīt, sešu mēnešu laikā pēc tam, kad noslēgts līgums par kopīpašumā esošas zemes sadali reālās daļās, valsts vai pašvaldība tai piederošo zemes reālo daļu nodod privatizācijai;

3) ja kopīpašnieks piedāvātajam kopīpašumā esošas zemes sadales projektam nepiekrīt vai nav sniedzis atbildi divu mēnešu laikā no dienas, kad sludinājums publicēts oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”, valsts vai pašvaldības un fiziskās vai juridiskās personas kopīpašumā esošā zeme netiek sadalīta.

Ņemot vērā iepriekš minēto likumdevēja noteikto speciālo kārtību, nav pamata, izskatot konkrēto lietu, veikt reālo sadali saskaņā ar Civillikuma 1075.pantu. Jautājums par reālo sadali ir risināms likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 7.1 panta pirmajā daļā, tā pārejas noteikumu 48.un 49. punktā paredzētajā kārtībā. Būtiski ir pārejas noteikumos norādītais, ka strīdus gadījumā vai gadījumā, ja kopīpašnieks nesniedz atbildi, reālā sadale netiek veikta. Tātad uz izskatāmās lietas situāciju likumdevējs ir noteicis risinājumu attiecībā uz zemes gabala reālo sadali, 2014.gada 1.oktobrī iekļaujot likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 7.1 pantu.

Minētais nav pretrunā Satversmes tiesas 2011.gada 25.oktobra spriedumā lietā Nr.2011-0101„Par Latvijas valsts karoga likuma 7.panta pirmās un otrās daļas un Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 201.43 panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 100. pantam” paustajam secinājumam, ka kopīpašniekam, ja uz viņam piederošās zemes atrodas citai personai piederoša ēka, saglabājas Civillikuma 1074.pantā paredzētās tiesības prasīt kopīpašuma dalīšanu. Kopš Satversmes tiesas sprieduma pieņemšanas ir mainījies tiesiskais regulējums. Satversmes tiesas spriedums ir pieņemts pirms 2014.gada 19.jūnija grozījumu izdarīšanas likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kuri stājās spēkā 2014.gada 1.oktobrī. Turklāt minētajā Satversmes tiesas spriedumā risināts jautājums par citu tiesību normu atbilstību Latvijas Republikas Satversmei, nevis tiesiskā regulējuma kopīpašuma izbeigšanai atbilstību kādai augstāka juridiskā spēka tiesību normai.

[7.2] Izskatāmajā civillietā pievienots pašvaldības atteikums veikt reālo sadali, pamatojot to ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr. 42. Taču tie atzīti par spēku zaudējušiem un ir izdoti Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 24.marta saistošie noteikumi Nr.8 „Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi”, kuros īstenots Vispārīgo teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumu mērķis veicināt dalīto īpašuma tiesību izbeigšanu.

Attiecībā uz minēto atteikumu Senāts uzskata par nepieciešamu norādīt, ka reālās sadales pieļaujamība ir jāvērtē dzīvojamās mājas privatizācijas un 2013.gada 30.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr. 240 „Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (spēkā no 2013.gada 22.maija) kontekstā, kuri, tostarp nolūkā veicināt vienota nekustamā īpašuma veidošanu, pieļauj kopīpašumā esošu apbūvētu zemes vienību sadalīšanu mazākās platībās, nekā pašvaldības saistošajos noteikumos noteikts, un paredz deleģējumu konkrētā situācijā, veicot apbūvētas zemes reālo sadalīšanu, noteikt pieļaujamās atkāpes un minimālo platību ierobežojumus uz zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām sadalīšanu neattiecināt (*sk. Ministru kabineta noteikumu projekta „Vispārīgie teritorijas un plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu (anotāciju*)).

[8] Apelācijas instances tiesa, noraidot prasību, to pamatojusi ar apstākli, ka prasītājai kopīpašuma izbeigšanas jautājums bija jārisina, vēršoties pie atbildētājas atbilstoši Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma 4.panta ceturtās daļas 7.punktā paredzētajām kopīpašnieka tiesībām ierosināt publiskas personas nekustamā īpašuma atsavināšanu, ja viņš vēlas izbeigt kopīpašuma attiecības ar publisku personu.

Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta otrā daļa par publiskās personas mantas atsavināšanas pamatveidu atzīst pārdošanu izsolē, bet likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 7.1 panta pirmā daļa un šī likuma pārejas noteikumu 48.un 49.punkts noteic kārtību, kādā iespējams veikt reālo sadali. Tātad abu minēto likumu kumulatīva piemērošana kopīpašuma izbeigšanai nav iespējama, t.i., to paredzētās tiesiskās sekas ir savstarpēji izslēdzošas.

Tā kā atbilstoši Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma mērķim (2.panta pirmā daļa) tas noteic kārtību, kādā atsavināma tikai valstij piederošā domājamā daļa no kopīpašuma, no kā izriet likumdevēja nodoms paredzēt speciālu kārtību valstij piederošās kopīpašuma domājamās daļas atsavināšanai, izslēdzot valstij piederošās daļas pārdošanu izsolē saskaņā ar Civillikuma 1075.pantu.

No lietas materiāliem redzams un par to lietā nepastāv strīds, ka prasītājas un atbildētājas kopīpašumā esošais zemes gabals ir apbūvēts, t.i., uz tā atrodas citām personām piederoša piecstāvu dzīvojamā māja, kas sastāv no 45 dzīvokļu īpašumiem (*lietas 37.-39.lapa*). Visi dzīvokļa īpašumi ir ierakstīti zemesgrāmatā.

Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma 44.panta ceturtā un piektā daļa noteic, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai (kopīpašniekiem) piederošas ēkas (būves), var pārdot tikai zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašniekam (visiem kopīpašniekiem proporcionāli viņu kopīpašuma daļām). Ja persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz šo zemesgabalu un pienākums maksāt nomas maksu par to. Minētais zemesgabals netiek atsavināts citām personām, izņemot gadījumu, kad publiska persona apbūvētu zemesgabalu nodod bez atlīdzības citai publiskai personai valsts pārvaldes funkciju veikšanai.

Tātad likumdevējs ir paredzējis aizliegumu atsavināt valstij piederošas domājamās daļas no kopīpašumā esoša zemesgabala jebkurai citai personai, izņemot ēkas īpašnieku, ja uz zemesgabala atrodas citai personai piederoša ēka. To ievērojot, šīs civillietas izskatīšanas ietvaros konkrētā prasība nevar tikt apmierināta, kā to pareizi atzinusi apelācijas instances tiesa.

Izskatāmajā lietā nevar tikt piemērotas Civillikuma normas par kopīpašuma izbeigšanu, jo valsts vai pašvaldības īpašumā esoša zemes gabala privatizācija notiek saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju”.

Turklāt atbilstoši Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 9.panta sestās daļas 2. punktam pretrunas gadījumā starp vienāda juridiska spēka vispārējo un speciālo tiesību normu, vispārējo tiesību normu piemēro tiktāl, ciktāl to neierobežo speciālā tiesību norma.

Ņemot vērā, ka Civillikuma 1074. un 1075.pants regulē kopīpašuma izbeigšanu, neparedzot īpašus noteikumus par situāciju, kad viena no kopīpašniecēm ir valsts un uz zemes gabala atrodas privatizācijai pakļauta dzīvojamā ēka, Senāts secina, ka Civillikumā ietvertais tiesiskais regulējums par kopīpašuma izbeigšanu kā vispārējās tiesību normas var tikt piemērotas tikai tiktāl, cik speciālās tiesību normas nenoteic citādāk.

[9] Prasītāja kasācijas sūdzībā atsaukusies uz Satversmes tiesas 2011.gada 25.oktobra sprieduma lietā Nr.2011-01-01 argumentiem. Taču Satversmes tiesa šajā spriedumā arī norādījusi, ka pieteikuma iesniedzējs savas labprātīgas izvēles rezultātā kļuvis par vienu no kopīpašniekiem.

Pieteikuma iesniedzējam bija jāņem vērā tas apstāklis, ka Civillikumā noteikto kopīpašnieku tiesību un pienākumu apjoms atšķiras no nedalīta īpašuma īpašnieka tiesību apjoma. Arī izskatāmajā lietā prasītāja pat vēl tiesvedības laikā iegādājusies zemes gabala domājamās daļas no citiem kopīpašniekiem.

Turklāt likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 7.1 pants, ja zeme netiek sadalīta, neierobežo kopīpašnieka tiesības rīkoties ar viņam piederošo domājamo daļu tostarp atsavināt.

[10] Ievērojot visus iepriekš izklāstītos argumentus, Senāts secina, ka apelācijas instances tiesas spriedums atstājams negrozīts, bet prasītājas kasācijas sūdzība noraidāma.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu, Senāts

**nosprieda**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 4.aprīļa spriedumu atstāt negrozītu, bet SIA „Garantiju aģentūra” kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.