

LATVIJAS REPUBLIKAS AUGSTĀKĀ TIESA

KOPIPAŠUMS

TIESU PRAKSES APKOPOJUMS

2011

Kopīpašums

I

Kopīpašuma lietošana, dalīšana, kopīpašnieku tiesības un atbildība.....	3
1. Kopīpašuma reāla sadalīšana.....	4
2. Kopīpašuma dalītas lietošanas noteikšana.....	17
3. Citas lietas strīdos starp kopīpašniekiem.....	20

Secinājumi

1. Kopīpašuma reāla dalīšana un tās tiesiskais regulējums.....	29
2. Kopīpašuma reālās sadalīšanas aprobežojumi.....	31
3. Kopīpašnieku tiesības rīkoties ar kopīpašuma domājamo daļu, pienākumi un atbildība.....	33
4. Kopīpašuma dalīta lietošana, kopīpašnieka rīcības tiesības ar kopīpašuma domājamo daļu.....	34
5. Citi ar kopīpašumu saistīti likumu normu skaidrojumi.....	35
6. Ar kopīpašuma regulējumu saistītu strīdu izskatīšanas procesuālie jautājumi.....	36

II

Dzīvokļa īpašums, tā pārvaldīšana un tiesiskais regulējums.....	37
---	----

Secinājumi

1. Dzīvokļa īpašums un tā nodibināšana, dzīvokļu īpašnieku kopība.....	47
2. Dzīvokļa īpašuma pārvaldīšana, pārvaldīšanas līgums un pārvaldnieks..	48
3. Dzīvokļu īpašnieku tiesības, saistības un pienākumi.....	50
4. Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence.....	52
5. Dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības.....	53
6. Citas ar dzīvokļa īpašumu saistītas tiesiskās attiecības.....	54

Kopīpašums

I

Kopīpašuma lietošana, dalīšana, kopīpašnieku tiesības un atbildība

Saskaņā ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta un Augstākās tiesas Judikatūras nodaļas 2011. gada darba plānu ir izpētīta un vispārināta tiesu prakse lietās par kopīpašuma tiesisko regulējumu Civillikumā, kopīpašuma apgrūtinājumiem, lietošanu, dalīšanu un apsaimniekošanu, – tas veido vispārinājuma pirmo sadaļu (Civillikuma 1067.-1083.pants), – kā arī lietās, kuras skar Dzīvokļa īpašuma likuma normu piemērošanu un interpretāciju daudzdzīvokļu mājās (*condominium*), – tas savukārt ietverts vispārinājuma otrā sadaļā. Vispārinājuma pirmajā sadaļā skarto jautājumu izpētei tika atlasītas un vērtētas lietas, kas skatītas Augstākās tiesas Senātā no 2008. līdz 2011.gadam, kā arī raksturīgākās iepriekšējos gados (galvenokārt 2000.-2007.gadā) skatītās lietas, kurās strīdi kopīpašuma jautājumos rada interesi tiesību teorijā un praksē un likuma normu interpretācijai var būt nozīme vienveidīgas tiesu prakses veidošanā visu instanču tiesās valstī.

No visām civillietām, kas saistītas ar likumu piemērošanu jautājumos par kopīpašnieku savstarpējām tiesiskajām attiecībām, tiesās visvairāk ierosināti strīdi sakarā ar kopīpašuma reālu sadalīšanu (kopīpašuma izbeigšanu), tāpat tādi, kas visbiežāk saistīti ar Civillikuma Lietu tiesību daļas 1074. un 1075. panta piemērošanu. No šīs lietu kategorijas izpētītas 25 civillietas, kas skatītas Augstākās tiesas Senātā kasācijas kārtībā. Vispārinājumā iekļautas 4 lietas par kopīpašuma dalītas lietošanas noteikšanu starp kopīpašniekiem, kā arī vēl 19 citas ar kopīpašuma regulējumu saistītas lietas. Šo lietu materiālos, sūdzībās un tiesas instanču spriedumos izteiktas dažādas, pat visai atšķirīgas likuma normu interpretācijas. Lai visā Latvijas Republikas teritorijā nostiprinātu vienotu tiesu praksi, tika konkrētās lietās izvērtēti pamatojumi, kādus iesnieguši procesa dalībnieki šo lietu izskatīšanas laikā un kā uz to reaģējis Augstākās tiesas Senāts, taisot šajās lietās spriedumus vai atsevišķos gadījumos – lēmumus. Vispārinot šīs lietas, kā arī ņemot vērā tiesību teorijā izstrādātos atzinumus un ieteikumus, izdarīti secinājumi, kas Latvijas Republikas tiesām rekomendējami piemērošanai tiesu praksē, kad tās izskata un izspriež tādas pašas vai līdzīgas strīdus lietas.

1. Kopīpašuma reāla sadalīšana

1. Senāta 2007.gada lietā Nr. SPC-60¹, kas skatīta pēc Latvijas Republikas ģenerālprokurora iesniegtā protesta, konstatēts, ka namīpašums denacionalizēts un īpašuma tiesības uz 1/75 domājamo daļu šajā namā atzītas L.U. Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 1999. gada 8. novembra spriedumu kopīpašniekam L.U. noteiktas tiesības lietot dzīvokli Nr. 14. Īpašuma tiesības uz pārējām domājamām daļām pieder A.K., G.T., N.K., M.K. un A.D. Prasītājs – kopīpašnieks A.K. – cēlis prasību tiesā pret L.U. un pārējiem kopīpašniekiem par kopīpašuma sadali, norādīdams, ka L.U. par savu daļu kopīpašumā neinteresējas un to neapsaimnieko. Prasītājs ar pārējiem kopīpašuma dalībniekiem vēlas sadalīt kopīpašumu dzīvokļu īpašumos, tāpēc iesniegta prasība izmaksāt kopīpašniekam L.U. par viņa 1/75 domājamo daļu kopīpašumā kompensāciju naudā Ls 5258,25, bet dzīvokli piešķirt īpašumā prasītājam A.K. Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas spriedumu, atsaucoties uz Civillikuma 1074. un 1075. pantu, prasība apmierināta. Ar šo spriedumu kopīpašums tiek saglabāts visiem pārējiem kopīpašniekiem, izslēdzot no kopīpašnieku skaita vienīgi L.U. Augstākās tiesas Senāts, izskatot lietu sakarā ar iesniegto ģenerālprokurora protestu lietā, atzinis, ka kopīpašnieka L.U. izslēgšana no kopīpašnieku skaita, atzīstot prasītājam A.K. īpašuma tiesības uz L.U. domājamo daļu kopīpašumā, neatbilst Civillikuma 1075. panta noteikumiem, jo šāds kopīpašuma reālas sadales veids šajā likumā nav minēts. Faktiski ir notikusi kopīpašnieka domātās daļas atsavināšana par labu vienam no kopīpašniekiem. Kopīpašuma reāla sadale nemaz nav notikusi, un tas ir pretrunā ar Civillikuma 1075. pantu, jo neviens no šajā pantā norādītajiem sadales veidiem nav piemērots. Ģenerālprokurora protests apmierināts, un Latgales priekšpilsētas tiesas spriedums atcelts.

2. Senāta 2008. gada lietā Nr. SKC-417, kas skatīta kasācijas instances tiesas sēdē pēc prasītājas L.C. kasācijas sūdzības viņas prasības lietā pret A.C. par kopīpašuma daļas vērtības piedziņu, konstatēts, ka strīds par kopīgas mantas dalīšanu saistīts ar tādas mantas dalīšanu, kura iegādāta laulības kopdzīves laikā. Prasība pamatota uz Civillikuma 1068., 1069., 1075. pantu. Prasība noraidīta kā pirmajā tiesas instancē, tā

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2008, 174.-177. lpp.

arī apelācijas instances tiesā. Prasītājas L.C. kasācijas sūdzībā prasība atkārtoti pamatota ar Civillikuma 1068. pantu, norādot, ka atbildētājs pēc laulības šķiršanas piesavinājies laulāto kopīgās mantas lielāko daļu. Strīds ierosināts arī par kopīgās mantas vērtību. Noraidot kasācijas sūdzību, Senāts savā spriedumā norādījis, ka strīdus manta iegūta laulības laikā un ar spriedumu nav bijusi sadalīta, kā arī domājamās daļas kopīpašumā nav noteiktas. Senāts arī norādījis, ka laulāto kopīgās mantas dalīšana ir kopīpašuma dalīšanas paveids, kur katram laulātajam pieder kopīga manta, bet, tā kā domājamās daļas nav noteiktas, kopīpašums nav izdalāms Civillikuma 1075. panta kārtībā. Uz šādas kopīgas mantas tiesisko statusu attiecināmi Civillikuma noteikumi par kopīpašumu, tostarp arī šā likuma 1068. panta pirmā daļa, t.i., ar laulāto kopīgo mantu rīkojas abi laulātie, bet tas nenozīmē, ka strīda izšķiršanā par laulāto kopīgās mantas sadalīšanu nav piemērojami laulāto kopīgās mantas dalīšanas noteikumi, kas regulēti Civillikuma 89.-110. pantā, t.i., ņemot vērā laulāto kopīgās mantas dalīšanas reglamentējošos noteikumus. Dalot laulāto kopīgo mantu, laulātiem nododamas īpašumā konkrētas lietas. Ja laulāto kopīpašumā pēc laulāto kopīgās mantas dalīšanas paliek nekustams īpašums, katrā ziņā nosakāmas uz to domājamās daļas, uz kurām tad pilnā apjomā attiecināmi Civillikuma 1068. un turpmākie panti.

3. Senāta lietās Nr. SKC-280/2007, Nr. SKC-117/2008 un Nr. SKC-346/2009 strīdu tiesā par kopīpašuma reālu sadalīšanu, atsaucoties uz Civillikuma 1075. pantu, ierosinājuši D.G., A.K. un E.K. pret atbildētāju S.U. Kopīpašuma sastāvā ir zeme, dzīvojamā ēka un divas palīgceltnes. Prasītājiem A.K. un E.K. nostiprinātas īpašuma tiesības 1/8 domājamā daļa katram, prasītājam D.G. – 3/8 domājamās daļas, bet atbildētājam S.U. – 3/8 domājamās daļas. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatot lietu apelācijas kārtībā atkārtoti, prasību par zemes gabala sadali apmierinājusi daļēji. Trim kopīpašniekiem – prasītājiem – izdalīta viena kopīpašuma daļa, atstājot to viņiem kopīpašumā, bet otra kopīpašuma daļa nodota atbildētājas atsevišķā īpašumā. Atstāts neizlemts jautājums par ēku piederību, kā arī no sprieduma nav redzams, ka reālās sadales rezultātā noteiktās daļas atbilst kopīpašnieku domājamo daļu lielumam un to vērtībai. Tiesa atteikusies izskatīt jaunu kopīpašuma sadales variantu, kas iesniegts tieši apelācijas instances tiesā. Izskatot lietu kasācijas kārtībā trešo reizi, Senāts atzina, ka kopīpašuma dalījums, kad trīs kopīpašuma dalībnieki prasa vienas kopīpašuma daļas noteikšanu un reālu izdalīšanu viņiem, saglabājot kopīpašuma attiecības savā starpā, un atstājot otru kopīpašuma daļu atbildētājas atsevišķā īpašumā, nav pretrunā ar

Civillikuma 1075. pantu. Tai pašā laikā Senāts norāda, ka apelācijas instances tiesai nebija pamata atteikties izskatīt jaunu kopīpašuma sadales variantu, kas nebija iesniegts pirmajā tiesas instancē. Šāds iesniegums, kurā izvirzīts jauns sadales variants, nav uzskatāms par prasības priekšmeta un pamata grozījumu. Tādēļ atteikums to izskatīt apelācijas instancē tā iemesla dēļ, ka tas procesuāli nav iesniegts jau pirmajā tiesas instancē kā pretprasība, uzskatāms par Civilprocesa likuma 426. panta pirmās daļas pārkāpumu. Tiesai pienākums apspriest visus kopīpašuma dalījuma variantus, un nav svarīgi, kurš no procesa dalībniekiem jaunu kopīpašuma sadales variantu iesniedz. Nosakot sadalāmās kopīpašuma daļas, jānorāda to vērtība, lai varētu spriest, vai noteiktais dalījums pēc vērtības atbilst katra kopīpašnieka domājamai daļai. Apelācijas instances tiesas spriedums atcelts, un lieta nodota jaunai izskatīšanai apelācijas kārtībā.

4. Senāta 2008. gada lietā Nr. SKC-118 prasība un pretprasība celta par kopīpašuma izbeigšanu un kopīpašuma domājamās daļas vērtības izmaksāšanu otram kopīpašniekam naudā. Prasītājam Viktoram L. nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamā īpašuma 73/125, bet atbildētājam Vijai L. uz 52/125 domājamām daļām. Šāds sadalījums noteikts laulības šķiršanas lietā, noslēdzot miera izlīgumu. Abas puses ierosina nekustamo īpašumu nodot savā atsevišķā īpašumā. Prasība un pretprasība pamatotas uz Civillikuma 1075. pantu. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, izskatot lietu apelācijas kārtībā, nekustamo īpašumu nodevusi atbildētājam, uzliekot viņai pienākumu izmaksāt prasītājam viņa domājamās daļas vērtību naudā. Šāds strīds saskaņā ar Civilprocesa likuma 25. pantu piekrīt izskatīšanai apgabaltiesai kā pirmās instances tiesai, jo pastāv strīds par īpašuma tiesībām.

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta apmierinājusi atbildētājas V.L. pretprasību, atzīstot, ka kopīpašnieku domājamo daļu lielums ievērojami neatšķiras. Tādēļ tas, ka prasītāja domājamā daļa ir lielāka, nevar kalpot par pamatu visa kopīpašuma piespriešanai viņam. Norādīts, ka prasītājs nav iesniedzis pierādījumus par iespēju izmaksāt atbildētājam viņas daļu naudā. Savukārt atbildētāja izmaksājamo summu jau ir ieskaitījusi zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā. Senāts atzinis, ka Civillietu tiesu palāta izvērtējusi lietā iesniegtos pierādījumus un lietas konkrētos apstākļus atbilstoši likuma prasībām un tās spriedums atbilst Civillikuma 1075. panta noteikumiem, jo ir piemērots kopīpašuma sadales veids, kas norādīts šajā pantā, un tiesa to izvēlējusies tāpēc, ka kopīpašnieki par sadales veidu nav vienojušies. Spriedumā norādīta arī šīs izvēles motivācija.

5. Senāta lietās Nr. SKC-478/2007 un Nr. SKC-249/2008 prasību par kopīpašuma reālu sadali iesniegusi Z.L. pret A.N., bet pretprasību iesniegusi atbildētāja A.N. Prasītājai un atbildētājai kopīpašumā pieder nekustamais īpašums – zemes gabals 56,3 ha, uz kura atrodas dzīvojamā ēka un palīgceltnes. Prasītāja lūgusi viņai nodot īpašumā trīs zemes gabalus 28,1 ha platībā, kā arī dzīvojamās mājas daļu 64,22 m² un saimniecības ēku. Atbildētāja iesniegusi citu zemes gabala sadales variantu, kā arī prasījusi nodot viņai visu dzīvojamo ēku, jo prasītāja tur nedzīvojot un būvinspekcija neiesaka māju dalīt. Zemgales apgabaltiesa, izskatot lietu apelācijas kārtībā, prasību apmierinājusi, bet pretprasību noraidījusi. Zemes gabals sadalīts divos atsevišķos īpašumos, atstājot dzīvojamo ēku kopīpašumā.

Augstākās tiesas Senāts atzinis, ka kopīpašuma dalījums, kad zemes gabals tiek sadalīts reāli atbilstoši kopīpašnieku domājamām daļām, bet namīpašums tiek atstāts kopīpašumā, ir pretrunā ar Civillikuma 1075. pantā norādītiem dalīšanas veidiem, jo kopīpašums, to reāli sadalot, netiek izbeigts. Tāpēc apelācijas instances tiesas spriedums tika atcelts. Izskatot lietu atkārtoti, Zemgales apgabaltiesa sadalīja zemes gabalu divos atsevišķos īpašumos, bet namīpašumu nodeva atbildētājai atsevišķā īpašumā kopā ar viņai izdalīto zemes gabalu, kā viņa to prasīja pretprasībā. Senāts, skatījis lietu otrreiz sakarā ar prasītājas iesniegto kasācijas sūdzību, spriedumā norādīja, ka ēkas atzīšana par zemes daļu, kā tas noteikts Civillikuma 968. pantā, nenozīmē, ka ēka kā tāda katrā ziņā sadalāma starp kopīpašniekiem. Ja dzīvojamā ēka kopā ar vienu no zemes gabaliem, uz kura tā atrodas, tiek nodota vienam no kopīpašniekiem, tad tas nav pretrunā ar Civillikuma 1075. pantu. Senāts atzina šo apelācijas instances tiesas kopīpašuma reālo sadalījumu par pamatotu, jo ņemts vērā, ka namīpašums atrodas uz atbildētājai izdalītā zemes gabala, kā arī tas, ka māju apdzīvo atbildētājas ģimene.

6. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-89 prasītājs I.C. (procesa laikā I.C. vietā iestājies D.Z.) cēlis prasību pret A.S. un O.P. par kopīpašuma reālu sadali. Prasītājam nekustamajā īpašumā, kas sastāv no zemes gabala 4001 m² platībā, pieder 5/8 domājamās daļas, atbildētājam A.S. 377/1024 domājamās daļas un atbildētājai O.P. – 7/1024 domājamās daļas. Prasība celta par kopīpašuma reālu sadali, paredzot to sadalīt divās daļās, vienu atsevišķu daļu prasītājam, bet otru atbildētājiem A.S. un O.P. kopīgi. Prasība par kopīpašuma sadali pamatota ar Civillikuma 1074. un 1075. pantu. Pirmās un apelācijas instances tiesa prasību apmierinājušas. Atbildētāja kasācijas sūdzība pamatota

ar atzinumu, ka kopīpašums pilnībā nav izbeigts, kā to paredz Civillikuma 1075. pants, kā arī norādīts, ka nav iespējama dalīto nekustamo īpašumu izolēta lietošana, jo, lai piekļūtu atbildētājiem nodotajā īpašumā, nepieciešams nodibināt braucamā ceļa servitūtu, kā arī uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatā neierakstītas palīgceltnes.

Senāts spriedumā norāda, ka kopīpašuma dalījums, kad vienam kopīpašniekam tiek izdalīts viens atsevišķs īpašums, bet pārējiem otra kopīpašuma daļa paliek kopīpašumā, nav pretrunā ar Civillikuma 1075. pantu. Šāds dalījums atbilst likuma jēgai. Saskaņā ar Civillikuma 1070. pantu, veicot reālu sadali, ņemams vērā katra kopīpašnieka domājamās daļas lielums. Attiecībā uz zemesgrāmatā nenostiprinātām palīgbūvēm Senāts norāda, ka saskaņā ar Civillikuma 968. pantu dalāmas arī būves, kas nav norādītas zemesgrāmatas nostiprinājumā, jo uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu un uz šīm būvēm neviens savas pretenzijas nav izvirzījis. Saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu tiesa, sadalot kopīpašumu, var nodibināt servitūtu vienam atdalītam nekustamam īpašumam par labu otram, ja rodas tāda nepieciešamība.

7. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-202 prasību par patvaļīgas būves nojaukšanu, kas papildināta ar prasību par kopīpašuma izbeigšanu un nekustama īpašuma reālu sadali, iesniegušas kopīpašnieces V.K. un J.B. pret līdzīpašniekiem V.B. un J.B. Prasību par kopīpašuma reālu sadali iesnieguši arī abi pārējie kopīpašnieki – atbildētāji V.B. un J.B. Katram nekustamā kopīpašuma dalībniekam zemesgrāmatā nostiprināta 1/4 domājamā daļa. Nekustamais īpašums sastāv no dzīvojamās ēkas ar jumta izbūvi, palīgceltnes un 1813 m² zemes. Atbildētāji V.B. un J.B. patvarīgi uzcēluši piebūvi ēkai, par ko sodīti administratīvā kārtībā. Dzīvojamās ēkas reāla sadale saistīta ar kapitālās sienas izbūvi mājas vidū, sadalot to divās patstāvīgās daļās.

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, noraidījusi prasību par patvarīgi izbūvētās jumta izbūves nojaukšanu, un kopīpašumu sadalījusi divos patstāvīgos īpašumos pēc atbildētāju V.B. un J.B. iesniegtā varianta. Kasācijas sūdzībā prasītājas norāda uz Civillikuma 1068. panta pārkāpumu, jo atbildētāji izbūvi veikuši, nesaņēmuši būvatļauju, kā arī viņu – prasītāju – piekrišanu. Noraidot kasācijas sūdzības motīvus, Senāts norāda, ka kopīpašuma dalījums divos patstāvīgos īpašumos, kad viena daļa paliek atsevišķā nodalītā īpašumā vieniem kopīpašniekiem, bet otra – pārējiem, nav pretrunā ar Civillikuma 1075. panta prasībām. Senāts, noraidot atsaukšanos kasācijas sūdzībā uz Civillikuma 1068. panta pārkāpumu,

atzinis, ka pēc kopīpašuma reālās sadales prasītāju īpašumā nepaliek strīdus būve, kura izbūvēta, nesaņemot prasītāju piekrišanu, tāpēc prasītāju intereses kopīpašuma sadales rezultātā ar to netiek aizskartas.

8. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-122 prasību par kopīpašuma izbeigšanu iesniegusi prasītāja V.B. Viņai kopīpašumā pieder 13/27 domājamās daļas. Kopīpašums sastāv no 0,23 ha zemesgabala, dzīvojamās ēkas un trim palīgceltņiem. Atbildētājiem I.N. un E.D. katram pieder 7/27 domājamās daļas. Prasītāja ierosina pārdot nekustamo īpašumu izolē un iegūto naudu atbilstoši domājamām daļām sadalīt starp kopīpašniekiem. Atbildētāja I.N. iesniegusi pretprasību, lūdzot kopīpašumu nodot viņai, izmaksājot pārējiem kopīpašniekiem viņu daļas naudā. Tam piekrīt arī otrais atbildētājs E.D. Kā pirmajā, tā arī apelācijas instances tiesā prasītājas V.B. prasība noraidīta, bet atbildētājas I.N. pretprasība apmierināta. Apelācijas instances tiesa spriedumā norāda, ka, izvēloties kopīpašuma reālas sadalīšanas veidu, ņemams vērā, ka, ceļot prasību par kopīpašuma pārdošanu izolē, prasītāja ir piekritusi saņemt kompensāciju naudā, prasītāja nav piedalījusies nekustamā īpašuma uzturēšanā un to neizmanto.

Kasācijas sūdzību iesniegusi prasītāja V.B., norādīdama, ka viņas rīcībā ir naudas līdzekļi, lai izmaksātu pārējiem līdzīpašniekiem par viņu daļām atlīdzību naudā, bet atbildētāja I.N. šādu līdzekļu esību nav pierādījusi. Lietā iesniegti trīs kopīpašuma vērtējumi, vienā no tiem kopīpašums vērtēts Ls 78 000 apmērā, bet otrajā – Ls 48 000 apmērā. Apelācijas instances tiesa noteica kopīpašuma vērtību kā vidējo starp diviem vērtējumiem, t.i., Ls 63 000 kopsummā.

Senāts atzinis, ka apelācijas instances tiesas spriedums pamatā atbilst Civillikuma 1074. un 1075. panta prasībām. Tiesas izvēle par visa nekustamā īpašuma nodošanu viena kopīpašnieka I.N. īpašumā dibināta uz lietas apstākļu vērtējumu, atzīstot to par piemērotāko un taisnīgāko kopīpašuma dalīšanas veidu šajā lietā. Ja tiesa piespriedusi visu kopējo lietu vienam kopīpašniekam, piedzenot no viņa atlīdzību naudā, tad katrs no pārējiem kopīpašniekiem saskaņā ar Civillikuma 1307. pantu tiesīgs sava prasījuma nodrošināšanai, pamatojoties un likumīgā spēkā stājušos spriedumu, lūgt hipotēkas nodrošinājuma nostiprināšanu zemesgrāmatā uz parādniekam piederošo nekustamo īpašumu. Tomēr apelācijas instances tiesas spriedums tiek atcelts tādēļ, ka tiesa kopīpašuma vērtību noteikusi kā aritmētiski vidējo starp diviem ļoti atšķirīgiem vērtējumiem, faktiski nevērtējot nevienu no tiem kā pierādījumu par vērtējumu atbilstību nekustamā īpašuma faktiskajai vērtībai. Tas ir Civilprocesa likuma 97. panta

trešās daļas pārkāpums un pamats sprieduma atcelšanai.

9. Senāta 2011. gada lietā Nr. SKC-15 prasību par kopīpašuma (mantojuma) dalīšanu iesniegusi S.T., kura ir mirušā mantojuma atstājēja laulātā, mantiniece un viena nepilngadīgā mantinieka M.T. likumiskā pārstāve. Mantinieki vēl ir mantojuma atstājēja divi nepilngadīgi bērni. Vienu no viņiem pārstāv I.J., kura pievienojusies prasībai, bet trešo nepilngadīgo mantinieku pārstāv atbildētāja S.L. Katram mantiniekam noteikta 1/4 domājamā daļa nekustamajā īpašumā. Prasītāja S.T. ierosina kopīpašumu pārdot izolē un ar saņemto pirkuma maksu atmaksāt mantojuma atstājēja parādsaistību AS „DnB NORD BANKA” Ls 23 294 kopvērtībā. Otra nepilngadīgā kopīpašnieka K.T. likumiskā pārstāve S.L. iesniegusi pretprasību, kurā prasa nekustamo īpašumu atstāt nepilngadīgā K.T. īpašumā un izmaksāt līdzmantiniekiem kompensāciju atbilstoši katra domājamai daļai. Izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta noraidījusi kā prasību, tā pretprasību, norādot, ka nekustamais īpašums iekļāts (noteikta hipotēka) un tam uzlikts aizliegums to atsavināt, kas ir šķērslis strīdus nekustamā īpašuma pārdošanai izolē. Kasācijas sūdzību iesniegusi prasītāja S.T., norādīdama, ka saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu tiesa nevarēja atteikties mantojumu dalīt. Augstākās tiesas Senāts, izskatījis lietu kasācijas kārtībā, atzinis, ka apelācijas instances tiesas spriedums neatbilst likuma prasībām, tādēļ atceļams. Norādīts, ka mantojumu var dalīt arī tad, ja mantinieki nav sasnieguši pilngadību. Prasībai par nepilngadīgo līdzīpašnieku mantas dalīšanu atļauju devusi bāriņtiesa, pret ko neiebilda arī naudas aizdevēja banka. Tiesai nebija pamata atteikties izskatīt prasības par nekustamā īpašuma reālu dalīšanu pēc būtības. Noraidot abās prasībās ierosinātos dalīšanas veidus, tiesai saskaņā ar Civillikuma 1074. un 1075. pantu bija jālemj par citu šajā likumā paredzēto kopīpašuma izbeigšanas veidu pēc tiesas ieskata. Tas paredzēts arī Civillikuma 724. pantā, kur noteikts, ka nevienu nevar piespiest palikt mantojuma kopvaldījumā. Dalot mantojumu saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu, jāņem vērā Civillikuma 734. un turpmāko pantu noteikumi. Vispiemērotāko un taisnīgāko kopīpašuma izbeigšanas veidu tiesa, saskaņā ar Civillikuma 1075.pantu, izraugās pēc sava ieskata, ņemot vērā tā atbilstību konkrētajai situācijai. Hipotēka, kas uzlikta nekustamajam īpašumam ar aizliegumu to atsavināt, nav šķērslis tā dalīšanai. Hipotekārais kreditors var realizēt savu ķīlas tiesību arī tad, ja tas atsavināts citai personai, jo hipotēka turpina nodrošināt hipotekārā kreditora prasījumu. Turklāt banka rakstveidā bija apliecinājusi, ka tai nav iebildumu pret īpašuma atsavināšanu citam mantiniekam.

10. Senāta 2011. gada lietā Nr. SKC-94 konstatēts, ka nekustamais īpašums – dzīvoklis daudzdzīvokļu mājā – pieder G.L. un P.L. katram 1/2 domājamā daļa. G.L. prasībā par kopīpašuma dalīšanu norāda, ka atbildētājs savu domājamo daļu nav nostiprinājis zemesgrāmatā, kā arī neinteresējas un nerūpējas par īpašuma uzturēšanu un saglabāšanu. Viņa ierosina visu dzīvokli atdot viņai un uzlikt viņai pienākumu izmaksāt atbildētājam viņa daļu naudā. Izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta prasību apmierinājusi, uzdodot prasītājam izmaksāt atbildētājam viņa daļu Ls 17 500. Kasācijas sūdzību iesniegusi prasītāja, jo viņa nepiekrīt piesprietās summas apmēram. Tiesas atsauce uz vērtētāja SIA „Realia” vērtējumu, kas iesniegts tiesā, esot nepamatota, jo šis vērtējums esot sastādīts 2006. gadā, bet īpašuma cenas kopš tā laika esot samazinājušās vairākas reizes. Senāts, izskatījis lietu kasācijas kārtībā, norādījis, ka prasītājam bija jāiesniedz pierādījumi par savas prasības pamatotību un apmēru, tāpat kā atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotību. Prasītāja nav iesniegusi pierādījumus par strīdus dzīvokļa tirgus vērtību uz lietas izskatīšanas brīdi, viņas nosauktās summas ir tikai pieņēmums, kas nevar būt par pamatu sprieduma taisīšanai. Tāpēc tas nevar arī kalpot par pamatu sprieduma atcelšanai.

11. Senāta 2009. gada lietā Nr. SKC-333¹ prasību par kopīpašuma izbeigšanu iesniegusi kopīpašniece R.B. pret otru kopīpašnieku I.O. Kopīpašums sastāv no 537 m² zemes, dzīvojamās ēkas un divām saimniecības ēkām. Katram kopīpašniekam pieder 1/2 domājamā daļa. Prasītāja lūgusi pārdot īpašumu izolē starp šī nekustamā īpašuma mantiniekiem, jo kopīpašumu neesot iespējams sadalīt divos atsevišķos īpašumos. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, atzinusi, ka īpašums nav sadalāms, tādēļ prasību apmierinājusi. Apelācijas instances tiesa savu spriedumu pamatojusi ar pušu vēlēšanos saglabāt dzimtas īpašumu, tādēļ tas pārdodams izolē starp bijušā īpašnieka mantiniekiem, kas nav procesa dalībnieki šajā lietā. Par apelācijas instances tiesas spriedumu kasācijas sūdzību iesniedzis atbildētājs I.O., norādīdams, ka īpašums jau 1999. gadā ar pušu vienošanos sadalīts, tādēļ tiesa savu spriedumu nevarēja pamatot ar Civillikuma 735. pantu. Mantojumu varot sadalīt tikai vienu reizi. Senāts, izskatījis lietu kasācijas kārtībā, atzinis, ka mantojumā saņemtais īpašums jau vienreiz kā mantojums ir sadalīts, tāpēc otrreiz, pamatojoties uz

¹ Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/info/archive/departament1/2009/> (Skatīts 21.11.2011.)

Civillikuma 735. pantu, kur paredzēta mantojuma dalīšana starp mantiniekiem, to dalīt vairs nevar. Ja tagad radies strīds par kopīpašuma dalīšanu, tas izdarāms saskaņā ar Civillikuma 1075. panta prasībām. Civillikuma 1075. pants neparedz tādus nekustamā īpašuma dalīšanas veidus, kādus nosaka Civillikuma 735. pants.

Spriedums atcelts, un lieta nodota jaunai izskatīšanai apelācijas kārtībā.

12. Senāta 2009. gada lietā Nr. SKC-54¹ kopīpašnieks J.P. iesniedzis prasību par lietošanas tiesību noteikšanu kopīpašumā, bet atbildētāja A.G. iesniegusi pretprasību par kopīpašuma izbeigšanu. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija kā pirmās instances tiesa apmierinājusi atbildētājas pretprasību par kopīpašuma izbeigšanu, pārdodot to izolē un ieņemto naudu sadalot. Izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta apmierinājusi J.P. prasību, nosakot lietošanas kārtību īpašumā. Pretprasība noraidīta, atzīstot, ka prasītāja izstumšana no kopīpašuma neatbilst Civillikuma 1. panta prasībām. Kasācijas sūdzību iesniegusi atbildētāja A.G., norādīdama, ka nepareizi interpretēts Civillikuma 1., 1074. un 1075. pants. Dalīta lietošana kopīpašumā neesot iespējama. Izskatījis lietu kasācijas kārtībā, Senāts norāda, ka katram kopīpašniekam ir tiesības pieprasīt kopīpašuma dalīšanu un tā nav ierobežojama, atsaucoties uz Civillikuma 1. pantu. Apelācijas instances tiesas spriedums atcelts, jo tiesa nepareizi interpretējusi Civillikuma 1074. un 1075. pantu un nepareizi piemērojusi Civillikuma 1. pantu. Pretprasību, kura ietver Civillikuma 1075. pantā norādītu kopīpašuma reālas sadalīšanas veidu, nevar atzīt par pretēju labai ticībai.

13. Senāta 2008. gada lietā Nr. SKC-34² prasību par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu uz izpirkuma tiesību pamata iesniegusi M.L. pret Latviešu studentu korporāciju „Tālavija” un I.M. Nekustamais īpašums denacionalizēts 1995. gadā bijušā īpašnieka mantiniekiem L.O. un I.B., kā arī studentu korporācijai „Tālavija”, nosakot katram 1/3 domāto daļu kopīpašumā. 2000. gada 21. novembrī noslēgts nekustamā īpašuma sadales līgums par 13 atsevišķu dzīvokļu nodošanu studentu korporācijai un L.O. ēkā lit. Nr.1, nosakot attiecīgi 2/3 un 1/3 domājamās daļas kopīpašumā, bet M.L., kas kā pircēja iestājusies kopīpašumā I.B. vietā, saņēmusi atsevišķā īpašumā 6 dzīvokļus ēkā lit. Nr. 2 un lit. Nr. 3. Zemesgrāmatā 19 dzīvokļi nostiprināti kā atsevišķi

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedumi un lēmumi 2009. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2010, c-41.-c-45. lpp.

² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2009, 81.-91. lpp.

dzīvokļa īpašumi. 2002. gada 12. martā kopīpašnieki noslēguši nekustamā īpašuma apsaimniekošanas līgumu, kurā ietverts nosacījums, ka gadījumā, ja kāds no līdzējiem atsavina viņam piederošu dzīvokļa īpašumu vai zemes gabalu, tad pārējiem ir pirmpirkuma tiesības. Prasītāja M.L. cēlusi prasību tiesā, lūdzot atzīt uz izpirkuma tiesību pamata īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 12a un 14, kurus studentu korporācija pārdevusi atbildētājam I.M.. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, kas lietu skatījusi apelācijas kārtībā, prasību apmierinājusi, atzīstot, ka kopīpašuma reāla sadale atbilstoši Civillikuma 1074. un 1075. panta prasībām nav notikusi. Dzīvokļu izdalīšana atsevišķos īpašumos, atstājot kopīpašumā ēkas un zemi, nav uzskatāma par kopīpašuma reālu sadali. Uz strīdus nekustamo īpašumu, kas nodibināts kā kopīpašums, nav attiecināmi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteikumi, bet savstarpējā līgumā paredzētās pirmpirkuma tiesības ir pārkāptas. Apelācijas instances tiesas spriedums pamatots ar Civillikuma 1073. pantu. Kasācijas sūdzības iesnieguši studentu korporācija un I.M.

Senāts atzina, ka nekustamā īpašuma sadales līguma priekšmets, pamatojoties uz likumu „Par dzīvokļa īpašumu”, bija dzīvokļu sadale, bet nosacījums par nošķirtu nedalītu lietošanu un valdījumu, nosakot domājamās daļas, attiecas uz zemi un ēkas apsaimniekošanu. Katram sadalītajam dzīvokļa īpašumam zemesgrāmatā atvērts savs nodalījums. Šāds dalījums atbilst likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 24. panta sestajai daļai. Ar to dzīvokļi kļuvuši par patstāvīgiem nekustamā īpašuma objektiem. No tā secināms, ka apelācijas instances tiesa Civillikuma 1073., 1074. un 1075. pantu iztulkojusi kļūdaini. Nepamatoti piemērots Civillikuma 1073. pants, kas reglamentē kopīpašnieku pirmpirkuma tiesības, jo nav atsavināta kopīpašuma domājamā daļa, bet dzīvokļa īpašumi. Tāpēc šajā gadījumā bija jāpiemēro likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 9. panta otrā daļa, kas regulē dzīvokļa īpašnieka pirmpirkuma tiesības. Zemesgrāmatas nodalījumos nav nekādu atzīmju par apgrūtinājumiem dzīvokļu īpašumiem, kas pārdoti atbildētājam I.M.. Atbildētājam I.M. nav saistošs trešo personu līgums par nekustama īpašuma lietošanas kārtību.

14. Senāta 2004. gada lietā Nr. SKC-48¹ prasību par īpašuma tiesību izbeigšanu atbildētājiem iesniedzis O.R. Viņam pieder 5/8 domājamās daļas no dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas. Atbildētājiem M.K., R.R. un B.L. kopīpašumā pieder nekustamā

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2004, Rīga : Tiesnešu mācību centrs, 2005, 115.-119. lpp.

īpašuma pārējā daļa. Konstatēts, ka dzīvojamās ēkas daļa – viens dzīvoklis, ko lietoja atbildētāji, vairs neeksistē, bet otrs ir pārbūvēts un paplašināts, bet to lieto prasītājs. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, izskatījusi prasību apelācijas kārtībā, to noraidījusi, atzīstot, ka īpašuma tiesība izbeidzas, kad lieta iet bojā. Kopīpašums turpina eksistēt. Strīdus kopīpašums nav bijis reāli sadalīts.

Senāts, izskatījis lietu pēc prasītāja O.R. kasācijas sūdzības, norāda, ka īpašuma tiesību izbeigšanos bez īpašnieka gribas regulē Civillikuma 1033. pants. Konkrētajā gadījumā neviens no šajā pantā norādītajiem gadījumiem nav konstatēts, jo saskaņā ar pašvaldības lēmumu bija paredzēts ēku nojaukt, bet tas netika izpildīts. O.R. prasība pamatota ar to, ka atbildētājiem piederošā 1/6 daļa kopīpašumā gājusi bojā un tā vietā pašvaldība atbildētājiem piešķīrusi dzīvokli citā vietā, tādēļ viņu īpašuma tiesības izbeigušās. Senāts atzīst, ka pieņēmums, ka bojā gājušais dzīvoklis sastāda atbildētāju kopīpašuma 1/6 daļu, nenozīmē, ka izbeidzies kopīpašums, jo kopīpašuma reāla sadale nav notikusi. Turklāt kopīpašumā saglabājusies saimniecības ēka.

15. Senāta 2004. gada lietā Nr. SKC-337¹ prasību par kopīpašumā esoša dzīvokļa reālu sadalīšanu daudzdzīvokļu mājā iesniegusi prasītāja T.B. Dzīvokļa īpašums viņai kopīpašumā ar atbildētāju V.Š. pieder katram 1/2 domājamā daļā. Prasītāja lūgusi dzīvokli pārdot izsolē, norādīdama, ka atbildētājs viņu dzīvoklī neielaiž, uzlicis durvīm restes un nomainījis atslēgas. Pirmās instances tiesa un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, konstatējusi prasībā norādītos apstākļus un atsaukdamās uz Civillikuma 1075. pantu, prasību apmierinājusi, nosakot, ka izsolē saņemtā nauda sadalāma starp kopīpašniekiem.

Senāts, izskatījis atbildētāja V.Š. kasācijas sūdzību, atzinis, ka apelācijas instances tiesas spriedums atbilst Civillikuma 1075. panta prasībām. Sadalīt kopīpašumu reāli, pārdodot to izsolē, pamatots ar to, ka atbildētājs licis šķēršļus prasītājai lietot dzīvokli. Noraidīts atbildētāja piedāvājums atstāt dzīvokli viņam īpašumā, piešķirot prasītājai dzīvokli citur. Senāts norāda, ka atlīdzība par domājamo daļu kopīpašumā nosakāma naudā, un tas nevar būt cits mantisks labums. Atbildētājs nekādu dzīvokļa novērtējumu tiesai nav iesniedzis, liedzot tiesai tādu variantu apspriest.

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2004, Rīga : Tiesnešu mācību centrs, 2005, 156.-158.lpp.

16. Senāta 2006. gada lietā Nr. SKC-302¹ kopīpašnieka prasība par kopīpašuma reālu sadalīšanu apstrīdēta tādēļ, ka dzīvojamā mājā, ko kopīpašnieks prasa reāli sadalīt, iebūvēts ūdensvads un kanalizācija. Senāts, izskatījis lietu kasācijas kārtībā, norādījis, ka saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu ūdensvads un kanalizācija nav šķērslis, kas izslēdz iespēju reāli sadalīt kopīpašumu, jo ūdensvads un kanalizācija atbilstoši Būvniecības likuma 14.pantam pieder pie inženierkomunikācijām, kas paredzētas publiskai lietošanai.

17. Senāta 2003. gada lietā Nr. SKC-457² kopīpašnieka prasība celta par kopīpašuma reālu sadalīšanu, atdalot zemi no ēkām, kad zemes un ēkas apvienošana jau notikusi un ir nostiprināta zemesgrāmatā. Šāda prasība noraidīta, atsaucoties uz Civillikuma 968. pantu, jo reāls nekustama īpašuma sadalīšanas veids, kad ēka tiek atdalīta no zemes, neatbilst Civillikuma 1075. panta prasībām. Senāts norāda, ka ēkas atdalīšana no zemesgabala ir pretrunā ar Civillikuma 968. pantu, jo zeme un ēkas, kas uz tās atrodas, pastāv un zeme kopā ar ēkām ir nostiprināta kā vienots nekustamais īpašums.

18. Senāta 2008. gada lietā Nr. SPC-79³ konstatēts, ka tiesa apstiprinājusi prasītāja R.B. un atbildētāju G.O. un I.P. noslēgto izlīgumu par kopīpašumā esoša zemesgabala reālu sadalīšanu. Lietā iesniegts ģenerālprokurora protests, norādot, ka aizskartas Jūrmalas pašvaldības tiesības un ar likumu aizsargātās intereses, jo atdalāmie zemes gabali neatbilst Jūrmalas pilsētas pašvaldībā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem. Nav ņemts vērā Zemes ierīcības likuma 15. panta pirmā daļa. Senāts, apmierinot protestu, atzinis, ka kopīpašnieki saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 15. panta pirmo daļu nevar pieprasīt kopīpašumā esoša zemes gabala sadalīšanu reālās daļās, ja atdalāmie zemes gabali neatbilst vietējā pašvaldībā noteiktajiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

19. Senāta 2009. gada lietā Nr. SKC-82 konstatēts, ka prasītājam A.B. un atbildētājam R.F. kopīpašumā katram 1/2 domātā daļā pieder dzīvoklis daudzdzīvokļu

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2006. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2007, 105.-108. lpp.

² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2003. Rīga : Tiesnešu mācību centrs, 2004, 85.-89. lpp.

³ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2009, 176.-179. lpp.

mājā. Katrs no viņiem prasa kopīpašumu izbeigt, dzīvokli atstāt vienam no viņiem īpašumā, izmaksājot otram pusi dzīvokļa vērtības naudā. Prasītājs A.B. prasa arī nepieciešamo izdevumu piedziņu no atbildētāja par komunikāciju iekārtu uzturēšanu un ekspluatāciju. Apelācijas instances tiesa prasību apmierinājusi, atsaucoties uz likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12. pantu. Senāts atzinis, ka atsevišķa dzīvokļa kā kopīpašuma dalīšana starp abiem dzīvokļa kopīpašniekiem notiek saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu, bet izdevumi sakarā ar dzīvokļa uzturēšanu un ekspluatāciju risināmi Civillikuma 1071. pantā paredzētā kārtībā. Prasība par kopējā dzīvokļa nodošanu vienam no kopīpašniekiem, tātad par kopīpašuma izbeigšanu, atbilst Civillikuma 1075. pantam.

20. Senāta 2004. gada lietā Nr. SPC-2¹ kopīpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas trijiem kopīpašniekiem. Kopīpašnieks L.B. iesniedzis prasību pret abiem pārējiem kopīpašniekiem par nekustamā īpašuma reālu sadali. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija prasību apmierinājusi, jo abi pārējie kopīpašnieki tai piekrituši. Lietā iesniegts Latvijas Republikas ģenerālprokurora protests, jo nav ievērota Jūrmalas pilsētas Būvvaldes izziņa, ka zemes gabals atrodas Rīgas jūras līča piekrastes kāpu aizsargjoslā un jaunu zemes gabalu veidošana aizliegta sakarā ar priežu parka izbūvi. Senāts apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas spriedumu atcēlis, norādot, ka tiesība prasīt kopīpašuma dalīšanu attiecināma uz lietām, kuru lietošanas tiesības nav aprobežotas ar Civillikuma 1082. un 1083. panta noteikumiem, ka kopīpašnieku kopīgai gribai realizēt Civillikuma 1074. pantā paredzētās tiesības, lai novērstu 1082. un 1083. panta piemērošanu, nav izšķirošas nozīmes.

21. Senāta 2003. gada lietā Nr. SKC-40² prasītājs G.D., kuram pieder zemes gabala 43/100 domājamās daļas, iesniedzis prasību par kopīpašuma reālu sadali pret zemes gabala pārējo domājamo daļu īpašnieku J.S., savukārt atbildētājs J.S. iesniedzis pretprasību par kopīpašuma reālu sadali, nododot zemes gabalu viņa atsevišķā īpašumā, izmaksājot prasītājam Ls 6000 kompensāciju. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, skatījusi lietu apelācijas kārtībā, sadalījusi zemes gabalu divos atsevišķos zemes gabalos katram zemes īpašniekam, atbilstoši viņu kopīpašuma domājamām daļām. Civillietu tiesas kolēģija noraidījusi atbildētāja J.S. atsaukšanos apelācijas

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2004. Rīga : Tiesnešu mācību centrs, 2005, 195.-198. lpp.

² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2003. Rīga : Tiesnešu mācību centrs, 2004, 68.-73. lpp.

sūdzībā uz apstākli, ka zemes gabala sadalīšana ir pretrunā ar Aizsargjoslu likuma 5. un 11. pantu, jo šāds aprobežojums nav ierakstīts zemesgrāmatā, kā arī likumā paredzētā kārtībā nav nodibināti aprobežojumi, kas attiecas uz būvniecību zemes gabalā. Atbildētājs J.S. arī kasācijas sūdzībā atsaucas uz aprobežojumiem zemes gabalam. Senāts norāda, ka aprobežojumu noteikšana būvniecībai zemes gabalos ir zemes komisijas kompetencē, bet tās atteikumu šādus aprobežojumus noteikt atbildētājs nav pārsūdzējis. Senāts atzinis apelācijas instances tiesas spriedumu par likumīgu, jo tas atbilst Civillikuma 1075. pantam.

22. Senāta 2002. gada lietā Nr. SKC-642¹ prasītāji A.M., J.M. un B.M., kuriem kopīpašumā pieder nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala un dzīvojamās ēkas ar 3 palīgceltnēm, iesnieguši prasību pret ceturto kopīpašnieci D.S.M. par kopīpašuma izbeigšanu, izmaksājot atbildētājam atlīdzību par viņas daļu kopīpašumā. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, prasību apmierinājusi, nosakot atbildētājam Ls 1565,50 kompensāciju par viņas daļu kopīpašumā. Kopīpašums atstāts prasītāju kopīpašumā nedalīts. Kasācijas sūdzībā atbildētāja norādījusi, ka šāds lietas risinājums neatbilst Civillikuma 1074. un 1075. panta prasībām, jo kopīpašums turpina pastāvēt nedalīts pārējiem trim kopīpašniekiem. Senāts atzinis, ka apelācijas instances tiesas spriedums neatbilst Civillikuma 1075. panta noteikumiem, jo likumā nav paredzēta kopīpašuma izbeigšana bez tā reālas sadales. Šajā gadījumā ir notikusi kopīpašuma dalībnieka izstumšana no kopīpašuma.

2. Kopīpašuma dalītas lietošanas noteikšana

23. Senāta 2006. gada lietā Nr. SKC-561² prasītājs I.R. iesniedzis prasību pret A.Ž., O.K. un J.K. par dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu un īpašuma tiesībām uz jaunbūvi. Prasītājam nekustamajā īpašumā, kas sastāv no zemes gabala, vasarnīcas un saimniecības ēkas, pieder 31/100 domājamā daļa no zemes gabala un 1/2 domājamā daļa no ēkām. Strīds izraisījies par jaunbūvi un par to, kurš to uzcēlis. Jau 2001. gadā tiesā skatīts strīds par lietošanas kārtību nekustamajā īpašumā, kurā ar tiesas spriedumu prasītājam lietošanas tiesības uz jaunbūvi nav noteiktas. Augstākās tiesas

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2002. Rīga : Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2003., 231.-234. lpp.

² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2006. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2007, 116.-120. lpp.

Civillietu tiesu palāta, atsaucoties uz 2001. gada tiesas spriedumu, prasību noraidījusi. Senāts, izskatījis prasītāja kasācijas sūdzību par Civillietu tiesu palātas 2005. gada 16. marta spriedumu, norāda, ka apstākļi, ka ar 2001. gada tiesas spriedumu citā lietā noteikta kopējas lietas dalīta lietošana, kā to paredz Civillikuma 1070. panta pirmā daļa, neietekmē kopīpašnieku domājamās daļas lielumu. Kopīpašumā ietilpstošu lietu nevar atzīt par kopīpašuma dalībnieka patstāvīgu īpašuma tiesību priekšmetu neatkarīgi no tā, kurš no kopīpašuma dalībniekiem ieguldījis līdzekļus tās celtniecībā, jo ar šādu rīcību netiek izbeigts kopīpašums. Senāts atzīst, ka strīdus par atsevišķa kopīpašuma dalībnieka patstāvīgu īpašuma tiesību priekšmetu kopīpašuma sastāvā nav risināms, neprasot reāli sadalīt kopīpašumu.

24. Senāta 2009. gada lietā Nr. SKC-257 prasītāja I.P. iesniegusi prasību pret atbildētāju I.G.-O. par zemes nomas līguma noslēgšanu un dalītas lietošanas noteikšanu kopīpašumā. Atbildētāja I.G.-O. iesniegusi pretprasību par namīpašuma dalītas lietošanas noteikšanu. Īpašuma tiesības uz 1127 m² zemes gabalu nostiprinātas prasītājai, bet īpašuma tiesības uz dzīvojamo ēku, kas atrodas uz norādītā zemes gabala, nostiprinātas prasītājai 537/650 un atbildētājai 113/650 domājamo daļu apmērā. Atbildētāja piekrīt noslēgt 341 m² zemes nomas līgumu. Prasītāja prasījusi nomas līgumu slēgt par visu zemes gabalu. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, kas lietu izskatījusi apelācijas kārtībā, apmierinājusi atbildētājas I.G.-O. pretprasību par 341 m² zemes nomas līguma noslēgšanu. Lietojumā sadalīti dzīvokļi dzīvojamā mājā, sadalītas saimniecības ēkas un noteiktas kopēji lietojamās telpas kopīpašumā esošās ēkās. Kasācijas sūdzību par apelācijas instances tiesas spriedumu iesniegusi prasītāja, norādot, ka viņai lietošanā nodoto telpu platība samazināta gandrīz par 15 m², bet nomas maksa bija jānosaka par visu zemes gabalu. Augstākās tiesas Senāts, noraidot kasācijas sūdzības motīvus šajā daļā, atzīst, ka atbilstoši Civillikuma 1070. panta jēgai un mērķim, nekustama īpašuma dalīta lietošana nosakāma, maksimāli samērojot lietošanā nododamo telpu kvadrāturu, raksturu un saimniecisko nozīmi, taču tas nenozīmē pilnā mērā proporcionālu īpašnieku domājamām daļām noteiktu kvadrātmetru sadali. Pie dzīvojamās mājas esošās funkcionāli nepieciešamās palīgtelpas nododamas kopīpašnieku kopīgā lietošanā pat tad, ja to matemātiskā proporcija precīzi neatbilst atsevišķu kopīpašnieku domājamo daļu proporcijai kopējā īpašumā. Senāts atcēlis apelācijas instances tiesas spriedumu daļā par zemes nomas līguma noslēgšanu, jo tajā kļūdaini norādīts, ka pirmās instances tiesas spriedums šajā daļā nav pārsūdzēts. Tas

neatbilst apelācijas sūdzības saturam.

25. Senāta 2007. gada lietā Nr. SKC-703¹ prasību par dalītas lietošanas noteikšanu nekustamā īpašumā iesniegusi kopīpašniece Z.A. pret līdzīpašnieci I.G. un pārējiem līdzīpašniekiem. Kopīpašums, kurā prasītājam pieder 1/4 domājamā daļa, sastāv no zemes gabala, trim dzīvojamām mājām, mūra saimniecības ēkas un šķūņa. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, kas lietu skatījusi apelācijas kārtībā, telpu un ēku lietojumu sadalījusi pēc atbildētāju jauna sadales varianta, kas iesniegts tieši apelācijas tiesai. Kasācijas sūdzību iesniegusi prasītāja, norādīdama, ka sākotnējās prasības grozīšana nav pieļaujama apelācijas instances tiesā, jo tāda prasība nebija iesniegta pirmajā tiesas instancē. Kasācijas sūdzībā arī norādīts, ka prasītājam nodota lietošanā kopīpašuma mazvērtīgākā un sliktākā kopīpašuma daļa. Senāts atzinis, ka atbildētāji, iesniedzdami apelācijas instances tiesai vēl vienu kopīpašuma dalītas lietošanas variantu, nav grozījuši prasības priekšmetu un pamatu. Prasības priekšmets ir iepriekšējais – dalītas lietošanas noteikšana kopīpašumā, tādēļ Civilprocesa likuma 426. panta otrās daļas un 128. panta noteikumi nav pārkāpti. Senāts arī norāda, ka Civillikuma 1070. panta pirmā daļa piemērojama, ja lietu var dalīt. Ņemama vērā platības samērojamība ar kopīpašniekiem piederošajām domājamām daļām, telpu atbilstība to izmantošanas mērķim. Ar kopīpašnieku lietošanas kārtības noteikšanu kopīpašums neizbeidzas, kā arī neizbeidzas kopīpašnieku ar likumu noteiktās tiesības un pienākumi attiecībā uz kopējo lietu, kā arī dzīvojamās mājas uzturēšana un apsaimniekošana. Līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka kopīpašnieku lietošanā nodoto telpu neatbilstība pēc vērtības aizskar kopīpašnieka tiesības, kā tas ir kopīpašuma reālas sadales gadījumā. Tāpēc lietošanā nododamo telpu vērtība nevar būt noteicošais kritērijs.

26. Senāta 2006. gada lietā Nr. SKC-302² Senāts norāda, ka Civillikuma 1068. panta izpratnē kopīpašnieks nedrīkst rīkoties ar kopēju lietu vai tās daļu pretēji pārējo kopīpašnieku gribai. Lietošanas tiesību izmantošana attiecībā uz noteiktu atsevišķā lietošanā esošu kopīpašuma daļu nav rīkošanās ar kopīpašuma priekšmetu. Kopīpašnieka lietošanas tiesības nav ierobežotas, ja tās neskar kāda cita kopīpašnieka tiesības, kā tas ir kopīpašuma reālas sadalīšanas gadījumā.

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2008, 159.-167.lpp.

² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2006. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2007, 105.-108. lpp.

3. Citas lietas strīdos starp kopīpašniekiem

27. Senāta lietās Nr. SKC-838/2010 un Nr. SKC-769/2011 blakus sūdzības par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas lēmumiem iesniegusi kopīpašniece S.Ņ., jo viņa bija iesniegusi pieteikumu zemesgrāmatu nodaļai, lai zemesgrāmatā tiktu ierakstīts, ka viņa atsakās no pirmpirkuma tiesībām, ja kāds no kopīpašniekiem pārdod savu domājamo daļu kopīpašumā. Kopīpašums pieder četriem kopīpašniekiem, katram 1/4 domājamās daļas apmērā. Ar Rīgas rajona Zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu nostiprinājuma lūgums par atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām atstāts bez ievērbas. Ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009. gada 30. novembra lēmumu zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmums atstāts negrozīts. Šo Civillietu tiesu palātas lēmumu Senāts 2010. gada 26. maijā atcēlis. Civillietu tiesu palāta, izskatījusi lietu atkārtoti, otrreiz kopīpašnieces S.Ņ. sūdzību noraidījusi. Civillietu tiesu palāta atzinusi, ka pirmpirkuma tiesība ir saistību tiesība un likums neparedz iespēju ierakstīt zemesgrāmatā ar līgumu nodibinātu atteikšanos izlietot pirmpirkuma tiesību, jo pirmpirkuma tiesība rodas uz likuma pamata. Izskatījis S.Ņ. blakus sūdzību atkārtoti, Senāts to noraidījis, atzīstot, ka Civillikuma 1073. pantā paredzētā pirmpirkuma tiesība ir saistību tiesība, nevis lietu tiesība. Lietu tiesība ir absolūta, t.i., šai tiesībai ir priekšrocība salīdzinājumā ar visām citām tiesībām. Saistību tiesība ir spēkā attiecībā pret konkrētu personu, turpretī lietu tiesība ir spēkā attiecībā pret jebkuru personu. Lietu tiesībās ir divas juridiskas formas – īpašuma tiesība (tiesība uz savu lietu), un otra – servitūta, ķīlas, izpirkuma tiesība. Civillikuma 2060. pantā, tāpat kā 1073. pantā paredzētā pirmpirkuma tiesība, ir saistību tiesība. Tas, ka Civillikuma 1073. pants iekļauts Lietu tiesību daļā, nedod pamatu uzskatīt, ka pirmpirkuma tiesība ieguvusi lietu tiesības raksturu. Zemesgrāmatu 44. panta pirmajā daļā, izdarot atsauci uz šā likuma 5. pantu, noteikts, ka bez tiesībām, kam pamatā ir tiesisks darījums, tiesas spriedums, lēmums vai administratīvs akts, uz nekustamu īpašumu zemesgrāmatā ieraksta veidā var nostiprināt tikai uz likuma pamata pastāvošas tiesības. Civillikums neparedz, ka pirmpirkuma tiesība, kas rodas uz likuma pamata, ieraksta veidā tiek nostiprināta zemesgrāmatā. Likums arī neparedz, ka zemesgrāmatā var nostiprināt kopīpašnieka atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām, jo tas būtu pretrunā ar likumu. Šāda atteikšanās nevar iegūt saistošu spēku pret trešajām personām. Pirmpirkuma tiesība rodas ar brīdi, kad starp saistīto personu un trešo personu tiek noslēgts pirkuma līgums. Šajā sūdzības

lietā pirkuma darījums nav slēgts. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 45. un 46. pantu atzīmes veidā zemesgrāmatā ierakstāmi aprobežojumi un nodrošinājumi, kuru nostiprināšanu likums tieši prasa. Kopīpašnieka iepriekšējam atteikumam no pirmpirkuma tiesībām likumiska pamatojuma nav, tāpēc atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām nav ierakstāma zemesgrāmatā arī kā atzīme.

28. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-171¹ strīds ierosināts par servitūta nodibināšanu. Prasītājam G.Z. pieder nekustamais īpašums – zeme 1205 m² platībā. Otrs nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala 1214 m² platībā, pieder četriem kopīpašniekiem: atbildētājam D.Z. – 4/6 domājamās daļas, bet atbildētājam M.D. un prasītājam G.Z. (viņš arī pirmā nekustamā īpašuma vienīgais īpašnieks) – katram 1/6 domājamā daļa. Prasītājs G.Z. savā prasībā lūdzis nodibināt ceļa servitūtu un ierakstīt to zemesgrāmatā, jo ceļš, kas pastāv un tiek lietots, lai nokļūtu viņam piederošā nekustamā īpašumā, šķērso otro nekustamo īpašumu. Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, prasību noraidījusi, norādot, ka prasītājs G.Z. arī pats ir otra nekustamā īpašuma kopīpašnieks un tāpēc viņš, atbilstoši Civillikuma 1130. pantam, nevar lūgt nodibināt servitūtu uz paša lietu. Senāts, izskatījis prasītāja G.Z. kasācijas sūdzību un izskaidrojot Civillikuma 1241. panta trešo daļu, norāda, ka gadījumā, kad kalpojošais nekustamais īpašums pieder vairākām personām kopīgi, tad valdošā un nekustamā īpašuma savienošana izbeidz servitūtu tikai gadījumā, kad visi kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieki kopīgi ieguvuši valdošo, tātad ir iestājies sakritums (*confusio*) – t.i., kad īpašuma tiesības uz valdošo un kalpojošo lietu sakrīt vienā personā, kas ir pamats, lai izbeigtos servitūts. Kasācijas sūdzība apmierināta, jo šajā lietā kalpojošais nekustamais īpašums pastāv četriem kopīpašniekiem, kurā viens no viņiem ir arī valdošā nekustamā īpašuma īpašnieks. Tātad īpašuma tiesība uz valdošo nekustamo īpašumu un kalpojošo nekustamo īpašumu nesakrīt vienā personā.

29. Senāta 2008. gada lietā Nr. SKC-39 prasību par izdevumu atlīdzību kopīpašuma uzturēšanai iesniegusi kopīpašniece M.Ā. Viņai un otram kopīpašniekam R.V. pieder nekustamais īpašums, katram 1/2 domātā daļa no vienas dzīvojamās ēkas, un trim saimniecības ēkām. Prasības summu veido izdevumi par dabas gāzes patēriņu,

¹ Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/info/archive/departament1/2010/> (Skatīts 21.11.2011.)

elektrības lietošanu. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, prasību apmierinājusi. Tiesa konstatējusi, ka starp kopīpašniekiem nav noslēgts līgums par dalītu lietošanas kārtību īpašumā.

Izskatījusi lietu kasācijas kārtībā sakarā ar atbildētāja R.V. kasācijas sūdzību, Senāts norāda, ka atbildētāja atsaukšanās uz Ministru kabineta noteikumu Nr.133 „Kārtība, kādā dzīvokļa īrnieki un izīrētājs norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu” 7. punktu ir nepamatota. Likums „Par dzīvojamo telpu īri” un minētie Noteikumi neparedz norēķinu kārtību starp kopīpašniekiem. Norēķinus starp kopīpašniekiem regulē Civillikuma 1071. pants, saskaņā ar kuru katram kopīpašniekam jānes visas uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi. Izdevumi Civillikuma 1071. panta izpratnē saprotami plašākā nozīmē, jo ietver ne tikai kopējas lietas saglabāšanas un uzturēšanas izdevumus, bet arī nepieciešamos apsaimniekošanas, pārvaldīšanas, remonta un citus izdevumus. Tāpēc, ja viens kopīpašnieks ir sedzis izdevumus tādā apmērā, kas pārsniedz viņa domājamās daļas lielumam atbilstošu summu, viņam ir tiesības prasīt no pārējiem samērīgu atlīdzību, atbilstošu katra kopīpašnieka domājamai daļai.

30. Senāta 2007. gada lietā Nr. SKC-621 prasītāji A.B., A.K., E.M. un A.B. iesnieguši prasību par zemes nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošiem un zaudējumu piedziņu. Uz zemesgabala, kas pieder prasītājiem un VAS „Privatizācijas aģentūra” kopīpašumā, domājamās daļas noteiktas, bet dalīta lietošanas kārtība nav noteikta. VAS „Privatizācijas aģentūra” visu zemesgabalu nodevusi pārvaldīšanā VAS „Valsts nekustamie īpašumi”. Uz prasītāju un VAS „Privatizācijas aģentūra” zemes gabala atrodas ēkas, kas pieder īpašumā trim sabiedrībām ar ierobežotu atbildību (SIA). VAS „Valsts nekustamie īpašumi” noslēgusi zemes nomas līgumus ar ēku īpašniecēm, nepieprasot pārējo kopīpašnieku (prasītāju) piekrišanu, ar ko pārkāpts Civillikuma 1068. pants. Tādēļ prasītāji lūdz nomas līgumus atzīt par spēkā neesošiem, kā arī piedzīt zaudējumus – par laika periodu līdz 2004. gada 31. decembrim nesaņemto nomas maksu. Prasībā norādītas summas, kas pienākas katram no četriem prasītājiem.

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, prasību apmierinājusi. Kasācijas sūdzību iesniegusi VAS „Valsts nekustamie īpašumi”, norādot, ka uz iznomātā zemes gabala esošo ēku īpašnieces piedāvājušas prasītājiem slēgt nomas līgumus, bet viņi atteikušies, kaut gan līgumi bija slēdzami uz likuma

pamata (piespiedu zemes noma saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pantu). Senāts, noraidot kasācijas sūdzību, norāda, ka saskaņā ar Civillikuma 1068. pantu neviens atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu kopīpašnieku piekrišanas rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu kā visumā, tā arī atsevišķās daļās. Zeme nebija sadalīta lietojumā starp kopīpašniekiem. Šo tiesību kopīpašniekam nevar atņemt ar balsu vairākumu, un minētais Civillikuma 1068. pants šīs tiesības neierobežo. Senāts noraidīja kasatores apgalvojumu, ka prasītāji tiesas ceļā varēja prasīt piespiedu zemes nomas līguma noslēgšanu ar ēku īpašniecēm, pamatojoties uz minētā zemes reformas likuma 12. pantu, bet, tā kā tas nav darīts, tad tas neattiecas uz izskatāmo lietu.

31. Senāta 2007. gada lietā Nr. SKC-731 un 2009. gada lietās Nr. SKC-142 un 143 prasību iesniegusi D.I. pret L.B., A.E. un S.V. par dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un izlikšanu no telpām. Namīpašums pieder kopīpašumā prasītājam D.I., atbildētājam L.B., kā arī vēl citiem kopīpašniekiem. Atbildētāja L.B. bez prasītājas piekrišanas izīrējusi S.V. dzīvokli šajā namā un vienpersoniski saņēmusi īres maksu no īrnieces. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, prasību noraidījusi, atzīstot, ka formāls Civillikuma 1068. panta pārkāpums neatbilst labas ticības un taisnības principiem, kas noteikti Civillikuma 1. un 5. pantā. Arī prasība šajā lietā esot celta bez citu kopīpašnieku piekrišanas. Izskatot lietu kasācijas kārtībā, Senāts atzinis, ka apelācijas instances tiesa nepamatoti atsaukusies uz Civillikuma 1. un 5. pantu, tādēļ spriedumu atcēlis. Senāts norāda, ka Civillikuma 1. un 5. pants ir vispārējās tiesību normas, kuras ir piemērojamas likumā minētos gadījumos. Civillikuma 1068. panta pirmā daļā noteikts, ka rīkoties ar kopīpašumu kā visumā, tā arī noteiktās daļās drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu, bet gadījumā, ja cits kopīpašnieks jau rīkojies ar kopīpašumu (izīrējis) bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas, pārējiem kopīpašniekiem – visiem, vai atsevišķiem – vienam vai vairākiem, ir tiesības prasīt līgumu atzīt par spēkā neesošu. Šīs tiesības ir nostiprinātas likumā, un ar lietas apstākļu vispārēju vērtējumu, atsaucoties uz Civillikuma 1. un 5. pantu, nevar atcelt likumā paredzētas tiesības. Senāts norāda, ka tikai pēc tam, kad ir noteikta dalīta lietošana kopīpašumā, kopīpašnieks, kas ir daļas valdītājs un lietotājs, var šo daļu patstāvīgi iznomāt vai izīrēt.

Lietu skatot atkārtoti, konstatēts, ka kopīpašnieki 2002. gadā noslēguši līgumu par dalītu lietošanu kopīpašumā, bet tas nav nostiprināts zemesgrāmatā. Apelācijas instances tiesa prasību noraidījusi, atsaucoties uz apstākli, ka ir noslēgts kopīpašuma

dalītas lietošanas līgums, saskaņā ar kuru atbildētāja L.B. viņas lietojumā esošo dzīvokli izīrējusi bez prasītājas piekrišanas likumīgi. Senāts norāda, ka prasītāja pati ir parakstījusi dalītas lietošanas līgumu, tādēļ apstākļi, ka tas nav nostiprināts zemesgrāmatā, nevar būt par pamatu atzinumam, ka viena kopīpašnieka patstāvīga rīcība ar viņa lietošanā nodotu kopējas lietas daļu būtu kvalificējama kā rīkošanās ar kopīpašuma priekšmetu kopumā Civillikuma 1068. panta izpratnē.

32. Senāta 2007. gada lietā Nr. SJC-7¹ pieteikumu par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2005. gada 27. oktobra sprieduma atcelšanu sakarā ar jaunatklātiem apstākļiem, iesniegusi R.L. Ar minēto Civillietu tiesu palātas spriedumu ir apmierināta kopīpašnieka I.A. prasība par dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu uz izpirkuma tiesību pamata. Strīdus nekustamajā īpašumā 49/59 domājamās daļas no zemes gabala un 1/2 domājamā daļa no ēkām pieder prasītājam I.A., bet 10/59 domājamās daļas no zemes un 1/2 no ēkām pieder N.Z. Kopīpašniece N.Z. savu kopīpašuma domājamo daļu 2000. gadā bija uzdāvinājusi atbildētājai R.L. Dāvinājuma līgums atzīts par spēkā neesošu, jo konstatēts, ka ir pārkāptas prasītāja pirmpirkuma tiesības. Spriedums stājies spēkā.

Pieteikumā par jaunatklātiem apstākļiem atbildētāja R.L. norāda, ka prasītājs I.A. maldinājis tiesu, jo 1990. gada 22. oktobrī noslēgts nekustamā īpašuma sadales līgums, ar kuru kopīpašniecei N.Z. bija noteikta reāla daļa, tādēļ viņa drīkstēja atsavināt savu īpašuma daļu atbildētājai.

Senāts atzina, ka atbildētājas norādītais līgums starp kopīpašniekiem nav reāls kopīpašuma sadales līgums, jo ar to noteikta tikai dalīta lietošana dzīvojamā mājā. Kaut arī katrs no kopīpašniekiem lieto kopīpašuma objekta daļu, viņiem joprojām īpašuma tiesības paliek uz domājamo daļu kopīpašumā, un atbilstoši tam arī pirmpirkuma un izpirkuma tiesības.

33. Senāta 1999. gada lietā Nr. SKC-572² prasītāja Latvijas Hipotēku un zemes banka iesniegusi prasību par dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu, jo nekustamā īpašuma īpašniece R.G., kurai pieder 1/2 domājamā daļa, saņemot bankā kredītu, ieķīlājusi savu domāto daļu un atdāvinājusi to mātai A.G. Bankas prasība daļā

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2008, 168.-173. lpp.

² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 1999. Rīga : Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2000, 458.-462. lpp.

par hipotēkas ierakstīšanu dāvinātā nekustamā īpašuma domājamai daļai apmierināta. Senāts, atzīstot apelācijas tiesas spriedumu par likumīgu, piekritis, ka kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas var ieķīlāt savu kopējās lietas domājamo daļu, jo otra kopīpašnieka tiesības ar to nav aizskartas. Kopīpašnieks tiesīgs bez citu kopīpašnieku piekrišanas savu kopīpašuma daļu arī atsavināt, bet ķīla savu spēku saglabā.

34. Senāta 2009. gada lietā Nr. SKC-32¹ strīds par dzīvokļa ekspluatācijas izdevumiem izcēlies starp šī dzīvokļa kopīpašniekiem. Izdevumu atlīdzību kopīpašnieka – prasītāja labā apelācijas instances tiesa piedzinusi no atbildētājiem solidāri. Senāts, atzīstot apelācijas instances tiesas spriedumu par nelikumīgu, norāda, ka gadījumā, ja vairākiem atbildētājiem nekustamā īpašumā pieder attiecīgi domājamās daļas, atbildību par izdevumiem un zaudējumiem viņi nes dalītu, t.i., proporcionāli viņu īpašumā esošā nekustamā īpašuma domājamai daļai, nevis solidāru.

35. Senāta 1999. gada lietā Nr. SKC-58² nekustamā īpašuma kopīpašnieku starpā noslēgts līgums par dalītu lietošanu kopīpašumā. Kopīpašniece A.V. noslēgusi maiņas līgumu ar M.J., ar kuru savu 1/5 domājamo daļu viņa maina pret M.J. piederošo dzīvokli, nemainot iepriekš noslēgto līgumu par dalītu lietojumu kopīpašumā. Kopīpašnieks A.G. iesniedzis tiesā prasību par maiņas līguma atzīšanu par spēkā neesošu. Apelācijas instances tiesa, atsaucoties uz Civillikuma 1068. pantu, jo pārkāptas līdzīpašnieku tiesības, prasību apmierinājusi. Senāts atzinis apelācijas instances tiesas spriedumu par nelikumīgu, norādot, ka Civillikuma 1072. pants paredz kopīpašnieka tiesības rīkoties ar savu domājamo daļu, ciktāl ar to netiek aizskartas citu kopīpašnieku tiesības uz viņu daļām kopīpašumā. Katra kopīpašnieka domājama daļa ir patstāvīgs civilās apgrozības priekšmets. Kopīpašnieks tiesīgs savu domājamo daļu atsavināt vai ieķīlāt, kā arī slēgt par to maiņas līgumu, kam līdzīpašnieku piekrišana nav vajadzīga.

36. Senāta 2008. gada lietā Nr. SKC-854³ strīds izraisījies par ceļa servitūta atcelšanu, ko jau agrāk nodibinājuši zemes gabala kopīpašnieki. Servitūts pastāv uz zemes esošas būves īpašnieka interesēs. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta,

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedumi un lēmumi 2009. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2010, c-60.-c-66. lpp.

² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 1999. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2000, 203.-206. lpp.

³ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2009, 167.-171. lpp.

izskatījusi kopīpašnieka I.Ž. sūdzību par zemesgrāmatu tiesneša lēmumu atteikties dzēst servitūta nostiprinājumu zemesgrāmatā, sūdzību noraidījusi. Senāts atzinis Civillietu tiesu palātas lēmumu par likumīgu, jo tas atbilst Civillikuma 1238. panta noteikumiem. Lēmumam par servitūta dzēšanu nav piekritis uz zemes esošās būves īpašnieks, kura interesēs servitūts nodibināts, viņa piekrišana bija nepieciešama, lai dzēstu servitūtu.

37. Senāta 2003. gada lietā Nr. SKC-395¹ prasītājs A.Ē.K. cēlis prasību pret D.R.G. un M.Š. par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu uz izpirkuma tiesību pamata. Prasītājam A.Ē.K. un atbildētājai D.R.G. kopīpašumā pieder nekustams īpašums. Atbildētāja D.R.G. savu domājamo daļu kopīpašumā pārdevusi atbildētājam M.Š. Šo darījumu prasītājs apstrīd. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, prasību noraidījusi, jo nokavēts pirmpirkuma tiesības pieteikšanas termiņš. Kasācijas sūdzībā prasītājs norāda, ka nav bijis informēts par notikušo darījumu, tādēļ pirmpirkuma tiesības pieteikšanas termiņš nokavēts. Senāts, konstatējis, ka prasītājam nav bijis izsniegts pirkuma līguma noraksts, atzina, ka ar to, neievērojot Civillikuma 1073. panta pirmās daļas noteikumus, ir pārkāptas kopīpašnieka uz likumu pamatotās pirmpirkuma tiesības.

38. Senāta 2007. gada lietā Nr. SKC-766² konstatēts, ka dzīvojamā māja pieder kopīpašumā E.A.R. un U.A. Prasītājs E.A.R. prasībā pret D.L. par izlikšanu no dzīvokļa norāda, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieks U.A. bez viņa piekrišanas izīrējis atbildētājai D.L. dzīvokli viņu kopīpašumā esošā mājā. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatījusi lietu apelācijas kārtībā, prasību noraidījusi, norādīdama, ka kopīpašnieks saskaņā ar Civillikuma 1068. pantu patstāvīgi var rīkoties ar viņam lietošanā nodotām telpām tikai tad, ja līdzīpašnieki ir vienojušies par dzīvojamās mājas dalītu lietošanu. Tā kā dalīta lietošanas kārtība nebija noteikta, šādu prasību par atbildētājas izlikšanu no dzīvokļa prasītājs var celt tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu. Kasācijas sūdzībā prasītājs norāda, ka tiesa nepamatoti liegusi viņam iespēju aizstāvēt savas tiesības tāpēc vien, ka namīpašumam ir vairāki īpašnieki. Senāts atzinis, ka apelācijas instances tiesas spriedums ir atceļams, bet norādījis tam citu pamatojumu, proti, ka kopīpašnieks U.A. dzīvokli atbildētājai D.L. izīrējis vēl laikā, kad viņš bija šī

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2003. Rīga : Tiesnešu mācību centrs, 2004, 78.-84. lpp.

² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2008, 323.-325. lpp.

īpašuma vienīgais īpašnieks, kādēļ prasība par īrnieka izlikšanu no dzīvokļa izspriežama tiesā saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri”, kas nav darīts.

39. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-434 izskatīts Latvijas Republikas ģenerālprokuratūras protests par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas lēmumu, ar kuru atcelts zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmums par zemes gabala kopīpašnieku nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievēribas jautājumā par zemes gabala lietošanas tiesību dalītas lietošanas ierakstīšanu zemesgrāmatā. Protestā norādīts, ka kopīpašnieku vienošanās par zemes gabala dalītu lietošanu ir pretrunā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta 2008. gada 7. jūlija noteikumu Nr.512 „Dabas lieguma „Vidzemes akmeņainā jūrmala” individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi” 8.15. punktu, kas liedz sadalīt zemes gabalu dabas lieguma teritorijā, ja dalījuma rezultātā tas ir mazāks par 10 ha. Senāts, atzīstot, ka ar norādīto valdības noteikumu ir liegta zemes gabala sadrumstalošana par 10 ha mazākās vienībās dabas lieguma teritorijā, protestu apmierināja un Civillietu tiesu palātas lēmumu atcēla.

40. Senāta 2009. gada lietā Nr. SKC-1235 konstatēts, ka nekustamam īpašumam, kas piederējis S.P., 2005. gadā nostiprināta hipotēka par labu AS „SEB” bankai kā ķīlas ņēmējai. Nekustamais īpašums ar bankas piekrišanu atsavināts vairākas reizes, un šī nekustamā īpašuma 183/5000 domājamās daļas pirkuma rezultātā nostiprinātas kopīpašniekam V.Z. „SEB” banka iesniegusi zemesgrāmatu nodaļai lūgumu dzēst hipotēku kopīpašniekam V.Z. Ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu lūgums atstāts bez ievēribas. Lēmums pamatots ar atzinumu, ka Zemesgrāmatu likuma 18. pants neparedz dzēst hipotēku uz personai piederošu domājamo daļu kopīpašumā, kā arī neparedz izbeigt ķīlas tiesību tikai tāpēc, ka ir mainījies īpašnieks. Sūdzību par šo lēmumu tiesā iesniegusi banka. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta sūdzību noraidījusi, atzīstot, ka hipotēku var dzēst visumā vai pa daļai, ņemot vērā tikai izpildīto saistību apjomu. Senāts, izskatot „SEB” bankas blakus sūdzību par Civillietu tiesu palātas lēmumu, atzinis, ka Zemesgrāmatu likuma 18. panta ceturajā iedaļā paredzētas ķīlas ņēmēja tiesības prasīt ķīlas ieraksta dzēsumu visumā vai pa daļai. Atsaucoties uz Civillikuma 1072. pantu, Senāts norāda, ka kopīpašnieka domājamā daļa ir patstāvīgs privāttiesiskās apgrozības priekšmets un kopsakarā ar Civillikuma 1313. pantu paredz ķīlas ņēmēja tiesības prasīt ķīlas dzēšanu un līdz ar to atteikties no hipotēkas.

41. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-1209 konstatēts, ka nekustamais īpašums nostiprināts zemesgrāmatā uz T.K. vārda. Turklāt zemesgrāmatā ierakstīta atzīme, ka nekustamais īpašums ietilpst laulāto T.K. un V.K. mantas kopībā. Lūgumu zemesgrāmatu nodaļai ierakstīt zemesgrāmatā hipotēku uz abu laulāto nekustamo īpašumu iesniegusi V.G., pamatodamās uz Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedumu piedziņas lietā pret parādnieku V.K. Ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu lūgums atstāts bez ievēribas. Zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumā norādīts, ka nevar nodibināt ķīlas tiesību uz nekustamas lietas daļu. Apgrūtinājumu var nodibināt uz kopīpašniekam piederošu reālu daļu, un zemesgrāmatu nodaļas tiesneša kompetencē neietilpst jautājuma izvērtējums, kas ietilpst laulāto mantas kopībā un kāds ir mantas sadalījums starp laulātajiem. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, noraidīdama V.G. sūdzību par zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu, atsaucoties uz Civillikuma 1297. pantu atzinusi, ka ķīlas tiesības nostiprinājums zemesgrāmatā nav pieļaujams uz nekustamas lietas daļu. Senāts, izskatījis lietu sakarā ar V.G. blakus sūdzību, atzinis, ka Civillietu tiesu palāta nepareizi piemērojusi Civillikuma 1297. pantu, jo laulātie T.K. un V.K., slēdzot laulības līgumu, ir nodibinājuši mantas kopību, kura tādējādi ir apvienota vienā nedalāmā masā un nepieder laulātajiem atsevišķās daļās. Tā kā saskaņā ar Civillikuma 124. pantu laulātie izveidojuši nedalītu kopīpašumu, nav būtiski, ka nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā uz T.K. vārda.

42. Senāta 2011. gada lietā Nr. SKC-220¹ konstatēts, ka prasītājam P.A. pieder nekustamā īpašuma 1/2 domājamā daļa un viņš lieto dzīvokli dzīvojamās mājas pirmā stāvā, bet atbildētājam L.K. pieder 1/4 domājamā daļa un viņa lieto dzīvokli mājas otrajā stāvā. Prasītājam M.A. pieder 1/4 domājamā daļa. Prasītāji M.A. un P.A. cēluši prasību par lietošanas kārtības noteikšanu nekustamajā īpašumā. Atbildētāja L.K. iesniegusi pretprasību par lietošanas kārtības noteikšanu dzīvojamā mājā. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, konstatējot, ka procesa laikā atbildētāja L.K. domājamo daļu atsavinājusi savai mātei B.K., abas prasības par lietošanas kārtības noteikšanu dzīvojamā mājā noraidījusi, norādīdama, ka prasītājiem jāceļ cita prasība pret jauno mājas līdzīpašnieci, jo Civilprocesa likuma 77. pants šādā gadījumā nepieļauj puses aizstāšanu. Senāts atzinis, ka, izspriežot lietu, bija jāvadās no faktiskajiem apstākļiem, kas pastāvēja prasības celšanas brīdī. Lietas apstākļu izmaiņas notikušas atbildētājas

¹ Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/info/archive/departament1/2011/> (Skatīts 21.11.2011.)

rīcības rezultātā, tāpēc, neskatot ierosināto strīdu pēc būtības, ir pārkāptas personas likumā paredzētās tiesības uz tiesas aizsardzību. Civilprocesa likuma 77. pants, minot dažus piemērus, neierobežo gadījumus, kad tiek pieļauta tiesību pārņemšana. Tiesai bija pienākums apspriest jautājumu par nekustamā īpašuma ieguvēja pieaicināšanu lietā.

Secinājumi

1.Kopīpašuma reāla dalīšana un tās tiesiskais regulējums

1.1. Nekustama īpašuma kopīpašnieka tiesība prasīt kopīpašuma reālu sadalīšanu saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu ir kopīpašnieka lietu tiesība, un to nevar aizkavēt cits kopīpašnieks. (Senāta lieta SKC-15/2011).

1.2. Tiesa nevar noraidīt kopīpašnieka prasību par kopīpašuma reālu sadalīšanu, kas ierosināta tiesā saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu, atsaucoties uz tiesību vispārēju principu par tiesību un pienākumu izpildi pēc labas ticības (Civillikuma 1. pants), jo tā ir kopīpašnieka tiesība, kas noteikta Civillikuma 1074. pantā. (Senāta lieta SKC-54/2009).

1.3. 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, ka arī ierosinātā viena sadalīšanas veida vairākus variantus. Ja kopīpašnieki nav vienojušies par reālu kopīpašuma sadalīšanas veidu, tiesa var izvēlēties jebkuru no sadalīšanas veidiem, kas paredzēti Civillikuma 1075. pantā. Sadalīšanas veidu tiesa izvēlas, izvērtējot kopīpašnieku savstarpējās attiecības, dalījuma iespējamību un konkrēto situāciju, kā arī izvērtējot dalāmā objekta saimniecisko nozīmi, tā īpašības un kopīpašnieku interešu pamatotību. Izpildot Civillikuma 5. panta norādi, ka gadījumā, kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata, jo kopīpašnieki nav vienojušies par reālas kopīpašuma sadalīšanas veidu, tiesnesim, izvēloties vienu no Civillikuma 1075. pantā norādītajiem sadalīšanas veidiem, jāspriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem (Civillikuma 5. pants, Senāta lietas SKC-118/2008 un SKC-15/2011).

1.4. Ja nekustamu īpašumu, uz kuru atklājies mantojums, mantojuši vairāki mantinieki, tad turpmākai rīcībai ar mantojumu vajadzīga visu līdzmantinieku piekrišana (Civillikuma 719. pants). Mantojuma dalīšana notiek pēc Civillikuma 1075. panta noteikumiem, ievērojot Civillikuma 734.-756. panta noteikumus. Mantojuma

atkārtota dalīšana saskaņā ar Civillikuma 734. un turpmākiem pantiem nav iespējama. Ja mantojuma dalīšanas rezultātā izveidojies kopīpašums, tad tā turpmāka reāla sadalīšana var notikt tikai pēc Civillikuma 1075. panta noteikumiem. Ja nekustama īpašuma mantinieki ir nepilngadīgas personas, tad šāda mantojuma dalīšanai nepieciešama bāriņtiesas atļauja (Civillikuma 226. un 825. pants, Senāta lietas SKC-333/2009 un SKC-15/2011).

1.5. Hipotēka, kas uzlikta kopīpašumā esošam nekustamam īpašumam, nav šķērslis tā reālai dalīšanai, ja dalīšanai piekrīt hipotekārais kreditors. Ar ķīlu apgrūtināta nekustama īpašuma īpašnieku maiņa negroza un neatceļ hipotekārā kreditora tiesības (Civillikuma 1378. pants, Senāta lieta SKC-15/2011).

1.6. Ja tiesa, sadalot kopīpašumu reāli, ir piespriedusi kopīpašumā esošu lietu vienam kopīpašniekam ar pienākumu samaksāt otram kopīpašniekam kompensāciju naudā, tad saskaņā ar Civillikuma 1307. pantu tiesa tiesīga ar savu spriedumu nodibināt hipotēku, kas ierakstāma zemesgrāmatā uz parādniekam piederošo nekustamo īpašumu. (Senāta lieta SKC-122/2010).

1.7. Ja atsevišķs dzīvoklis daudzdzīvokļu mājā pats par sevi ir kopīpašums un šā dzīvokļa kopīpašniekiem ir noteiktas un zemesgrāmatā nostiprinātas domājamās daļas, tad šāds dzīvoklis reāli sadalāms saskaņā ar Civillikuma 1075. panta noteikumiem, izslēdzot kā neiespējamu vienu no reālas dzīvokļa sadalīšanas veidiem tā tālāku sadalīšanu atsevišķās dzīvokļa daļās, kas būtu pretrunā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta pirmo daļu (1995. gada likuma 5. panta trešo daļu, Senāta lieta SKC-94/2011).

1.8. Sadalot reāli kopīpašumā esošu zemesgabalu, nosakāms arī uz zemes gabala esošu ēku sadalījums. Dalāmas arī ēkas, kas nav norādītas zemesgrāmatas nodalījumā, jo uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu (Civillikuma 968. pants), ja vien ēka kā atsevišķs nekustams īpašums nav nostiprināta zemesgrāmatā citam īpašniekam, kurš nav zemesgabala īpašnieks, vai par to nav ierosināts strīds tiesā („Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pants). Ēkas atzīšana par zemes gabala daļu atbilstoši Civillikuma 968. panta noteikumiem, nenozīmē, ka ēka pati kā tāda katrā ziņā sadalāma starp kopīpašniekiem. Ēkas nodošana sadales rezultātā vienam no kopīpašniekiem kopā ar viņam nodoto zemes gabalu, uz kura ēka atrodas, nav pretrunā ar Civillikuma 1075. pantu. (Senāta lietas SKC-457/203 un 478/2007).

1.9. Viena kopīpašnieka prasība par kopīpašuma domājamās daļas atsavināšanu citam kopīpašniekam ar tās ieskaitīšanu savā domājamā daļā, izmaksājot domājamās

daļas vērtību naudā, kad nemaz nenotiek kopīpašuma dalīšana reālās daļās, neatbilst nevienam no Civillikuma 1075. pantā norādītiem kopīpašuma reālās sadales veidiem, jo reāla sadale vispār nenotiek. Šāda prasība vērsta uz to, lai vienu kopīpašnieku izstumtu no kopīpašuma bez tā, ka notiek kopīpašuma reāla sadalīšana. (Senāta lietas SKC-642/2002 un SPC-60/2007).

1.10. Kopīpašuma dalījums, kad kopīpašums tiek reāli sadalīts divos patstāvīgos nekustamos īpašumos un kad viena atdalītā daļa paliek kopīpašumā vieniem kopīpašniekiem, bet otra – pārējiem, nav pretrunā ar Civillikuma 1075. pantu. (Senāta lieta SKC-117/2008).

1.11. 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. (Senāta lietas SKC-337/2004, 118/2008, 122/2010 un 94/2011).

1.12. Tas, ka viens kopīpašnieks savu kopīpašuma daļu nav nostiprinājis zemesgrāmatā, nav šķērslis pārējiem kopīpašniekiem iesniegt prasību pret viņu par kopīpašuma reālu sadalīšanu, ja kopīpašnieka īpašuma tiesības, kas savu daļu nav nostiprinājis zemesgrāmatā, netiek apstrīdētas. (Senāta lieta SKC-94/2011).

1.13. Sadalot kopīpašumu reālās daļās, ievērojot dalīto nekustamo īpašumu īpašības un citus būtiskus apstākļus šo daļu lietojumā, tiesa tiesīga uzlikt vienam sadalāmajam nekustamam īpašumam servitūtu par labu otram (Civillikuma 1130. un turpm. panti, Senāta lieta SKC-89/2010).

2.Kopīpašuma reālās sadalīšanas aprobežojumi

2.1. Tiesa nevar apstiprināt kopīpašumā esoša zemes gabala reālu sadalīšanu, ja šādu sadalīšanu liedz speciālas likuma normas, tostarp:

- a) Zemes ierīcības likuma 15. panta pirmā daļa kontekstā ar vietējās pašvaldības

apstiprinātiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (Senāta lieta SPC-79/2008),

b) likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8. pants, kas satur aizliegumu sadalīt zemi, ja ar to tiek apdraudēta kultūras pieminekļa saglabāšana. (Senāta lieta SKC-40/2003 un SPC-2/2004).

2.2. Kopīpašnieku kopīgam vienošanās aktam par zemes gabala reālu sadalīšanu nav tiesiskas nozīmes, ja secinājuma 2.1. punktā norādītās likuma normas liedz izdarīt zemes gabala sadalīšanu vispār. (Senāta lieta SPC-2/2004).

2.3. Civillikuma 1068. panta noteikumi, kas nosaka kopīpašnieka tiesības un ierobežojumus rīcībai ar visiem kopīpašniekiem piederošo nekustamo īpašumu, attiecas arī uz laulātā tiesībām rīkoties ar laulāto kopīgo mantu, bet neierobežo viena laulātā tiesības to pārvaldīt apjomā, kas atļauts Civillikuma 90. un turpm. pantos, ņemot vērā, ka laulāto kopīgā manta ir nedalīts kopīpašums, kurā domājamās daļas nav noteiktas. Laulāto kopīgās mantas dalīšana notiek kārtībā, ko nosaka laulāto kopīgās mantas dalīšanas noteikumi (Civillikuma 89. un turpm. panti), ievērojot apstākļus, kas saistīti ar laulāto kopīgās mantas rašanos un tās tiesisko statusu. Ja laulāto kopīgās mantas dalīšanas rezultātā nekustams īpašums paliek šķirto laulāto kopīpašumā, nosakāmas laulāto (šķirto laulāto) kopīpašuma domājamās daļas, kuras nostiprināmas zemesgrāmatā. Turpmāka kopīpašuma reāla sadalīšana notiek Civillikuma 1075. pantā paredzētā kārtībā. Ja kopīpašuma domājamās daļas laulātajiem (šķirtajiem laulātajiem) kā kopīpašniekiem nav noteiktas, kopīpašuma reāla sadalīšana Civillikuma 1075. panta kārtībā nav iespējama. (Senāta lieta SKC-417/2008).

2.4. Būvju un ēku lietošanas tiesību ierobežojumi, kas noteikti Civillikuma 1082., 1083. un 1084. pantā, attiecas arī uz kopīpašumā esošām būvēm un ēkām (Senāta lieta SPC-2/2004).

3.Kopīpašnieku tiesības rīkoties ar kopīpašuma domājamo daļu, pienākumi un atbildība

3.1. Katra kopīpašnieka domājamā daļa kopīpašumā ir patstāvīgs civilās apgrozības priekšmets, un domājamās daļas atsavināšanai un maiņas līguma noslēgšanai vai domājamās daļas ieķīlāšanai līdzīpašnieku piekrišana nav vajadzīga, ja vien šāda rīcība neattiecas uz pārējo kopīpašnieku daļām (Civillikuma 1072. un 1073. pants, Senāta lietas SKC-58/1999 un 1235/2009).

3.2. Kopīpašumam nepieciešamie izdevumi jānes visiem kopīpašniekiem samērīgi ar viņu domājamām daļām. Izdevumi Civillikuma 1071. panta izpratnē ietver ne tikai kopējas lietas saglabāšanas un uzturēšanas izdevumus, bet arī nepieciešamos apsaimniekošanas, pārvaldīšanas, remonta un citus nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar kopējo lietu. Atbildība par zaudējumiem kopīpašniekiem jānes proporcionāli viņu domājamām daļām. Solidāra atbildība (1674. pants) kopīpašniekiem likumā nav paredzēta (Senāta lieta SKC-39/2008).

3.4. Neviens atsevišķs kopīpašnieks nevar bez pārējo piekrišanas apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, atsavināt kopīpašumu vai kā citādi rīkoties ar kopīpašumu bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas (Civillikuma 1068. pants). Tas attiecas arī uz zemes gabala iznomāšanu, ja nav noslēgta vienošanās starp kopīpašniekiem par zemes gabala daļītu lietošanu. Ja nomas līgums jānoslēdz saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pantu, t.i., kad šāds līgums jānoslēdz uz likuma pamata ar ēkas īpašnieku, kurš nav šī zemes gabala īpašnieks, tad, slēdzot vienošanos par nomas līgumu, nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana (Civillikuma 1068. pants).

Savukārt, ja zemes gabala lietošana ir sadalīta starp kopīpašniekiem un daļījums nostiprināts zemesgrāmatā, tad katrs kopīpašnieks par viņa lietošanā nodalīto zemes gabalu var slēgt nomas līgumu ar šī zemes gabala lietotāju bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas, ja tas neaizskar citu kopīpašnieku tiesības. (Senāta lieta SKC-621/2007).

3.5. Ja ir celta prasība par kopīpašnieka tiesību aizskārums, kas pamatota ar Civillikuma 1068. panta pārkāpumu, prasības noraidīšanu nevar pamatot ar lietas apstākļu vispārēju vērtējumu, atsaucoties tikai uz Civillikuma 1. un 5. pantu, kuros ir ietverti noteikumi par tiesību piemērošanas vispārējiem principiem. Ar atsaukšanos uz Civillikuma 1.un 5. pantu nevar atcelt vai noraidīt kopīpašnieka tiesības, kas paredzētas Civillikuma 1067. un turpmākajos pantos (Senāta lietas SKC-731/2007 un

142;143/2009).

3.6. Ministru kabineta noteikumu Nr.133 „Kārtība, kādā dzīvokļa īrnieki un izīrētājs norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu” 7. punkts neparedz norēķinu kārtību starp kopīpašniekiem. Ja viens kopīpašnieks ir sedzis izdevumus par pakalpojumiem tādā apmērā, kas pārsniedz viņa domājamās daļas lielumam atbilstošo summu, viņam ir tiesības prasīt no pārējiem kopīpašniekiem viņu domājamo daļu lielumam atbilstošu atlīdzību (Civillikuma 1071. pants, Senāta lieta SKC-39/2008).

4. Kopīpašuma dalīta lietošana, kopīpašnieka rīcības tiesības ar kopīpašuma domājamo daļu

4.1. Kopīpašnieku vienošanās par kopīpašuma dalītu lietošanu (Civillikuma 1070. pants) nenozīmē kopīpašuma reālu sadalīšanu un neatceļ kopīpašnieka pirmpirkuma tiesības, kas noteiktas Civillikuma 1073. pantā. Ar kopīpašuma dalītas lietošanas noteikšanu kopīpašums neizbeidzas, tādēļ neizbeidzas arī ar likumu noteiktās kopīpašnieku tiesības un pienākumi, tostarp rūpēties par kopējo lietu, nest zaudējumus, ja tādi nodarīti, rīkojoties ar kopējo lietu (Civillikuma 1069. pants). Ar kopīpašuma dalītas lietošanas noteikšanu kopīpašnieku domājamās daļas nemainās. Kopīpašnieka lietošanā nodalīta nekustamā īpašuma daļa nav šī kopīpašnieka patstāvīgs, atsevišķs īpašums (Senāta lieta SKC-561/2006).

4.2. Nosakot dalītu lietošanu kopīpašumā, kopīpašnieks – daļas valdītājs un lietotājs - saskaņā ar Civillikuma 1072. un 1295. pantu var šo daļu patstāvīgi iznomāt, izīrēt, apmainīt, vai ieķīlāt, ja tas nav saistāms ar pārējo kopīpašnieku lietojumā nodalītajām daļām un neaizskar pārējo kopīpašnieku tiesības. (Senāta lieta SKC-572/1999).

4.3. Nosakot dalītu lietošanu kopīpašumā (Civillikuma 1070. pants), lietojumā nodalīto kopīpašuma lietu (zemes gabala, telpu, ēku) lielums nosakāms pēc iespējas samērojami ar kopīpašnieku domājamo daļu lielumu un vērtību. Atbilstoši Civillikuma 1070. panta jēgai, nekustama īpašuma dalīta lietošana nosakāma, maksimāli samērojot lietošanā nododamo telpu kvadrāturu, raksturu, atbilstību to izmantošanas mērķim, ņemot vērā telpu saimniecisko nozīmi, bet tas nenozīmē matemātiski precīzu proporcionālu īpašnieku domājamām daļām noteiktu platības sadali. Ēkas (dzīvojamās mājas) lietošanai funkcionāli nepieciešamās palīgtelpas nododamas kopīgā lietošanā

pirmām kārtām pēc to saimnieciskās nozīmes (Senāta lieta SKC-703/2007).

Ar kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu neizbeidzas kopīpašnieku pienākums uzturēt un apsaimniekot zemes gabalu, dzīvojamo māju un citas kopīpašumā esošās ēkas (Civillikuma 1071. pants, Senāta lieta SKC-703/2007).

5. Citi ar kopīpašumu saistīti likuma normu skaidrojumi

5.1. Nekustama īpašuma (dzīvojamās mājas) kopīpašnieki, slēdzot savā starpā civiltiesisku darījumu, pamatojoties uz 2010. gada 28. oktobra Dzīvokļa īpašuma likuma 6. pantu (līdz 2010. gada 31. decembrim 1995. gada likuma „Par dzīvokļa likumu” 24. panta pirmo daļu), tiesīgi sadalīt viņiem piederošu dzīvojamo māju atsevišķos dzīvokļu īpašumos saskaņā ar minēto Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumiem, nosakot katra kopīpašnieka atsevišķā īpašumā vienu vai vairākus dzīvokļus un katra kopīpašnieka domājamo daļu, kas paliek kopīpašnieku kopīpašumā. Dalījuma rezultātā nodibinātie atsevišķie dzīvokļa īpašumi nostiprināmi zemesgrāmatā, un šo dzīvokļu tiesisko statusu no šī brīža regulē 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likums (1995. gada likums „Par dzīvokļa īpašumu”, spēkā līdz 2010. gada 31. decembrim). Šajā gadījumā kopīpašuma sadalīšana darījuma rezultātā atsevišķos dzīvokļos nav atzīstama par kopīpašuma reālu sadalīšanu Civillikuma 1075. panta izpratnē. (Senāta lieta SKC-34/2008).

5.2. Kopīpašums netiek izbeigts, ja kāda nekustamā kopīpašuma daļa iet bojā bez kopīpašnieka gribas, jo atsaukšanās uz Civillikuma 1033. panta 1. punktu šajā gadījumā nav pamatota. Kopīpašums turpina pastāvēt un kopīpašnieku domājamās daļas kopīpašumā nemainās arī tad, ja bojā gājušā kopīpašuma daļa atradās viena kopīpašnieka lietošanā. (Senāta lieta SKC-48/2004).

5.3. Termins kopīpašnieka pirmpirkuma tiesības pieteikšanai (Civillikuma 1073. pants) sākas no brīža, kad pirkuma līguma noraksts ir izsniegts pirmpirkuma tiesības pieteicējam. (Senāta lietas SKC-838/2010 un 769/2011).

5.4. Nav šķērslis servitūta nodibināšanai apstākļi, ka valdošā nekustamā īpašuma īpašnieks (servitūta nodibināšanas pieprasītājs) tai pašā laikā ir viens no kalpojošā nekustamā īpašuma kopīpašniekiem (Senāta lieta SKC-171/2010).

Kalpojošā un valdošā nekustamā īpašuma sakritums (*confusio*) izbeidz servitūta tiesību tikai tad, kad visi kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieki kopīgi ieguvuši valdošo nekustamo īpašumu (Civillikuma 1241. pants).

5.5. Kopīpašuma dalībnieka prasībai par īpašuma tiesību atzīšanu uz atsevišķu kopīpašuma priekšmetu, atsaucoties uz vienošanos par dalītu kopīpašuma lietošanu, nav likumīga pamata. Šāda prasība ir iespējama vienīgi tad, ja vienlaicīgi tiek skatīta arī prasība par kopīpašuma reālu sadali Civillikuma 1075. panta kārtībā. Kopīpašumā ietilpstošu lietu nevar atzīt par kopīpašuma dalībnieka patstāvīgu īpašuma tiesību priekšmetu, atsaucoties uz apstākli, ka tā celtniecībā ieguldīti šī kopīpašnieka līdzekļi (Senāta lieta SKC-561/2006).

6. Ar kopīpašuma regulējumu saistītu strīdu izskatīšanas procesuālie jautājumi

6.1. Kopīpašnieks tiesīgs jaunu kopīpašuma reālas sadalīšanas variantu iesniegt tiesai arī laikā, kad lieta tiek skatīta apelācijas kārtībā apelācijas instances tiesā, jo šāds iesniegums nav uzskatāms par prasības pamata un priekšmeta grozījumu un nav atzīstams par Civilprocesa likuma 426. panta otrās daļas un 128. panta noteikumu pārkāpumu (Senāta lieta SKC-346/2009).

6.2. Ja kopīpašuma reāla sadalīšana ir saistīta ar prasījumu atzīt īpašuma tiesības uz nekustamu īpašumu vai tā daļu un ir izšķirams strīds par īpašuma tiesībām, tad tāda prasība izskatāma apgabaltiesā kā pirmās instances tiesā (Civilprocesa likuma 25. pants, Senāta lieta SKC-118/2008).

6.3. Ja atsevišķs kopīpašnieks, neievērojot Civillikuma 1068. panta noteikumus, ir rīkojies ar kopīpašuma priekšmetu, tad katrs kopīpašnieks var prasīt savu aizskarto tiesību aizstāvību tiesā, neatkarīgi no pārējo kopīpašnieku līdzdalības šādas prasības celšanā (Civillikuma 1068. panta otrā daļa, Senāta lieta SKC-731/2007).

6.4. Ja tiesā ir ierosināts strīds starp kopīpašniekiem par viņu tiesībām un pienākumiem kopīpašuma sakarā, tad kopīpašnieka maiņa domājamās daļas atsavināšanas rezultātā procesa laikā nav pamats šāda strīda neizskatīšanai tiesā pēc būtības, bet izlemjams jautājums par jaunā kopīpašuma domājamās daļas ieguvēja pieaicināšanu lietā procesa dalībnieka statusā saskaņā ar Civilprocesa likuma 77. panta noteikumiem (Senāta lieta SKC-220/2011).

II**Dzīvokļa īpašums,
tā pārvaldīšana un tiesiskais regulējums**

Dzīvojamo māju pārvaldīšanu, to vidū arī dzīvokļa īpašniekiem piederošo māju pārvaldīšanu regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kas pieņemts 2009. gada 4. jūnijā un stājās spēkā 2010. gada 1. janvārī. Tiesiskās attiecības dzīvokļu īpašnieku dzīvojamās mājās regulē Dzīvokļa īpašuma likums, kas pieņemts 2010. gada 28. oktobrī un stājās spēkā 2011. gada 1. janvārī. Likuma normu piemērošana tiesu praksē dažkārt rada grūtības, tādēļ vispārinājuma mērķis ir novērst atšķirīgu likuma normu interpretāciju un panākt vienotu tiesu praksi tiesās izskatāmās lietās.

Veicot tiesu prakses vispārinājumu, izpētītas 22 Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta lietas strīdos, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma pārvaldīšanu un dzīvokļu īpašnieku tiesiskajām attiecībām, kuras skatītas laika periodā no 2000. gada līdz 2011. gadam. Tiesisko attiecību regulējums dzīvokļu īpašumos pirms 2011. gada bija noteikts ar likumu „Par dzīvokļa īpašumu”, kurš bija pieņemts 1995. gada 28. septembrī un ar pieciem vēlākiem grozījumiem bija spēkā līdz 2010. gada 31. decembrim. Ar jauna Dzīvokļa īpašuma likuma stāšanās spēkā 2011. gada 1. janvārī normatīvais dzīvokļu īpašumu regulējums šajā likumā ir grozīts. Mainīta terminoloģija, un ieviesti citi grozījumi. Tiesās līdz 2011. gadam izskatītajās lietās spriedumos sniegtā likumu interpretācija pamatota ar atsaucēm uz tajā laikā spēkā esošo 1995. gada likumu „Par dzīvokļa īpašumu” un šā likuma normām. Šo lietu atreferējumos vispārinājumā atsauces uz likuma normām netiek mainītas. Turpretī vispārinājuma secinājumos par Augstākās tiesas Senāta civillietās piemēroto likumu interpretāciju, saglabājot norādes uz agrāk spēkā esošā likuma normām, skaidrojums tiek papildināts ar norādi arī uz pašreiz spēkā esošā 2010. gada 28. oktobra Dzīvokļa īpašuma likuma normām. Rekomendējot secinājumus piemērošanai tiesu praksē turpmākā tiesas spriešanā, katrā civillietā jānoskaidro, vai piemērojams agrāk spēkā esošais likums, vai arī tiesiskā attiecība, par ko taisāms spriedums, radusies pēc 2010. gada 31. decembra un tāpēc piemērojamas pašreiz spēkā esošā likuma normas.

1. Senāta 2008. gada lietā Nr. SKC-34¹ prasītāja K.L., kurai daudzdzīvokļu mājā pieder 6 dzīvokļi, cēlusi prasību pret Latvijas studentu korporāciju „Tālavija”, kurai pieder 19 dzīvokļi, par īpašuma tiesību atzīšanu uz dzīvokļiem Nr.12a un 14, kas pieder studentu korporācijai, jo tā šos divus dzīvokļus pārdevusi atbildētājam I.M., pārkāpjot prasītājas pirmpirkuma tiesības, kas noteiktas 2000. gada līgumā starp kopīpašniekiem, kad notikusi vienošanās par kopīpašuma dalītu lietošanu. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, izskatot lietu apelācijas kārtībā un atsaucoties uz Civillikuma 1073. pantu, prasību apmierinājusi. Senāts, izskatot lietu pēc atbildētājas I.M. kasācijas sūdzības, atzinis, ka Civillietu tiesu palāta, atsaucoties uz Civillikuma 1073. pantu, nav apspriedusi Dzīvokļa īpašuma likuma normas, kuras regulē šīs tiesiskās attiecības, jo dzīvokļu īpašums nodibināts vēlāk, sadalot daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašumos, un tāpēc tiesiskās attiecības dzīvokļu īpašumā no šā brīža regulē Dzīvokļa īpašuma likuma normas, kuras arī piemērojamas, izlemjot strīdu par pirmpirkuma tiesībām. Ņemams vērā apstāklis, ka, vienojoties par dzīvojamās mājas sadalīšanu dzīvokļu īpašumos, izveidojies dzīvokļu īpašums Dzīvokļa īpašuma likumu izpratnē uz kopīpašnieku darījuma pamata pēc tam, kad agrāk 2000. gadā bija noslēgts kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas dalītas lietošanas līgums, kurš tādēļ nav saistāms ar dzīvojamās mājas sadalīšanu dzīvokļu īpašumos. Zemesgrāmatā atzīme par pirmpirkuma tiesībām nav ierakstīta, tādēļ tā nav saistoša trešām personām.

2. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-114 Latvijas Republikas Ģenerālprokuratūra iesniegusi prasību Rīgas domes, I.M. un citu dzīvokļu īpašnieku interesēs pret Rīgas Dzīvojamo māju privatizācijas komisiju, prasīdama atzīt par nelikumīgu bēniņu telpu privatizāciju un pārdošanu atbildētājam L.P., kā arī šo telpu tālāku pārdošanu citiem atbildētājiem, jo bēniņu telpas ir dzīvojamās mājas funkcionāli neatdalāma kopīpašuma daļa, kas ieskaitāma dzīvokļu īpašnieku kopīpašuma domājamā daļā. Privatizējamās telpas pārdotas atbildētājam L.P. kā mākslinieku darbnīca, kaut mākslinieku darbnīca nav bijusi izbūvēta. Tā kā bēniņu telpu privatizācija atzīta par nelikumīgu, tam sekojošie darījumi arī atzīstami par spēkā neesošiem.

3. Senāta 2007. gada lietā Nr. SKC-637 dzīvokļu īpašnieki Ā.A., L.S. un I.B.

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2009, 167.-171. lpp.

prasa atzīt par spēkā neesošu Centrālās Dzīvojamo māju privatizācijas komisijas lēmumu privatizēt dzīvojamās mājas pagrabu šo telpu nomniekam G.H. un tam sekojošo pagraba telpu pārdošanu atbildētājam J.C., jo ar to tiek aizskartas prasītāju kā dzīvokļu īpašnieku tiesības. Senāts atzinis, ka pagraba telpas ir dzīvojamās mājas kopīpašuma daļa un tās ir funkcionāli saistītas ar dzīvojamo māju un nevarēja būt patstāvīgs privatizācijas objekts, tādēļ triju kopīpašnieku prasība apelācijas instances tiesā apmierināta pamatoti. Apstākļi, ka šādu prasību nav iesnieguši citi dzīvokļu īpašnieki, nav pamats sprieduma atcelšanai, jo savu tiesību aizstāvību tiesā nevar padarīt atkarīgu no pārējo dzīvokļu īpašnieku vēlēšanās vai nevēlēšanās aizstāvēt savas tiesības tiesā.

4. Senāta 2007. gada lietā Nr. SKC-547 prasību pret kooperatīvo sabiedrību „Zolitūde”, kas ir dzīvojamās mājas apsaimniekotāja, iesniegusi dzīvokļa īpašniece G.V., prasot atlīdzināt viņai nepamatoti pieprasīto maksājumu Ls 29,63. Maksājums paredzēts dzīvojamās mājas ārsienas siltināšanai, lai glābtu sienu no pilnīgas bojā ejas. Apelācijas instances tiesa prasību noraidījusi, atsaucoties uz likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12. pantu (likuma redakcijā, kas zaudējis spēku no 2011. gada 1. janvāra, bet no 2011. gada 1. janvāra tā vietā ir Dzīvokļa īpašuma likuma 13. pants, kas paredz tādu pašu dzīvokļa īpašnieka atbildību). Senāts norāda, ka, atzīstot izdevumus mājas sienu siltināšanai par nepieciešamiem (Civillikuma 865. pants), par ko lēmumu pieņēmusi dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, prasītājam bija jāpiedalās izdevumu segšanā, tādēļ prasība apelācijas instances tiesā, atsaucoties uz likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12. pantu, noraidīta pamatoti.

5. Senāta 2008. gada lietā Nr. SKC-250¹ prasītāja I.Z. uz izpirkuma tiesību pamata iesniegusi prasību pret atbildētājiem A.S. un G.B. Atbildētājs G.B. savu dzīvokļa īpašumu pārdevis atbildētājam A.S., pārkāpjot prasītājas pirkuma tiesības. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, izskatot lietu apelācijas kārtībā, atsaucoties uz Civillikuma 1073. pantu, prasību apmierinājusi. Pirkuma tiesības nodibinātas ar prasītājas I.Z. un atbildētāja G.B. rakstisku vienošanos 1999. gada 6. oktobrī, uz ko arī atsaucas apelācijas instances tiesa. Senāts apelācijas instances tiesas spriedumu atcēlis, norādot, ka nepamatota ir Civillietu tiesu palātas atsaukšanās uz Civillikuma 1073.

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2009, 126.-131. lpp.

pantu, jo šo tiesisko attiecību šajā lietā regulē likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 9. pants. Ja pirkuma tiesība, kas nodibināta ar līgumu, nav ierakstīta zemesgrāmatā, tā saista tikai ieinteresētās līgumslēdzējas personas. Tikai pēc atzīmes ierakstīšanas zemesgrāmatā tā kļūst saistoša trešām personām (Civillikuma 1382. pants).

6. Senāta 2009. gada lietā Nr. SKC-89 prasītājs I.N., kurš ir dzīvokļa īpašnieks, savā prasībā pret dzīvokļa īpašuma pārvaldītāju SIA „Baložu komunālā saimniecība” prasa izdarīt izmaiņas dzīvojamās mājas apsaimniekošanas līgumā, kas noslēgts 2004. gadā, jo esot nelikumīgi mainīts apsaimniekošanas izdevumu tarifs: no Ls 0,115 uz Ls 0,195. Apelācijas instances tiesa prasību noraidījusi. Senāts atzinis, ka agrākos normatīvos aktos regulētais apsaimniekošanas izdevumu apmērs (tarifs) savu spēku zaudējis. Pašvaldība 2004. gadā noteikusi jaunu apsaimniekošanas izdevumu tarifu, kas ir spēkā līdz dzīvojamās mājas nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai. Nav konstatējama pretruna starp likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12. pantu un Civillikuma vispārējām tiesību normām – 1068. un 1071. pantu. Prasība tāpēc noraidīta pamatoti.

7. Senāta 2008. gada lietā Nr. SKC-349 prasītājs V.P. iesniedzis prasību pret dzīvokļu īpašnieku biedrību „Siguldas 29” par zaudējumu Ls 350 piedziņu sakarā ar nojaukto šķūnīti, bet atbildētāja – dzīvokļu īpašnieku biedrība, kas ir dzīvojamās mājas pārvaldniece, iesniegusi pretprasību par parāda piedziņu, jo prasītājs nav veicis apsaimniekošanas maksājumus un maksu par komunālajiem pakalpojumiem Ls 421,89. Apelācijas instances tiesa apmierinājusi prasību par mantu zudumu sakarā ar šķūnīša nojaukšanu, kā arī apmierinājusi pretprasību par Ls 421,89 piedziņu. Senāts, izskatot prasītāja V.P. kasācijas sūdzību daļā par Ls 421,89 piedziņu, savā spriedumā norāda, ka pretprasība apmierināta pamatoti saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12. pantu, bet apstāklis, ka prasītājs nav noslēdzis apsaimniekošanas līgumu ar pārvaldītāju, neatbrīvo prasītāju no pienākuma segt apsaimniekošanas izdevumus atbilstoši kopīpašuma domājamās daļas lielumam.

8. Senāta 2007. gada lietā Nr. SKC-69¹ konstatēts, ka prasītāja I.Z.K. ir daudzdzīvokļu mājas pārvaldniece, par ko lēmumu pieņēmusi dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Dzīvokļa Nr.3a īpašniece J.S. savu dzīvokli pārdevusi atbildētājam D.J.,

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2008, 182.-185. lpp.

kurš nav nokārtojis maksājumus par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu. Pārvaldniece I.Z.K. iesniegusi prasību pret viņu par parāda piedziņu. Atbildētājs D.J. nav atzinis prasītājas pilnvarojumu pārvaldīt dzīvokļu īpašumu, jo iepriekšējā dzīvokļa Nr.3a īpašniece J.S., pārdodot dzīvokli, atsaukusi pilnvarojumu pārvaldniecei L.Z.K. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija prasību noraidījusi, atzīstot, ka pēc tam, kad dzīvokļa īpašniece J.S. savu pilnvarojumu atsaukusi, bija jāsasauca jauna dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, lai lemtu par pilnvarojumu prasītājai I.Z.K. Senāts, izskatot lietu pēc prasītājas I.Z.K. kasācijas sūdzības, atzina, ka viena dzīvokļa īpašnieka maiņa nav pamats, lai prasītu jaunu dzīvokļa īpašnieku kopsapulces sasaukšanu un pieņemtu jaunu lēmumu par pilnvarojumu pārvaldniekam. Jaunam dzīvokļa īpašniekam ir saistoši dzīvokļu īpašnieku kopības iepriekš pieņemtie lēmumi.

9. Senāta 2007. gada lietā Nr. SKC-795 prasību par parāda un līgumsoda piedziņu iesniegusi SIA „BaltEst” pret dzīvokļa īpašnieci K.A. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatot lietu apelācijas kārtībā, prasību par parāda piedziņu, ko veido izdevumi par mājas apsaimniekošanu, atsaucoties uz likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12. pantu, apmierinājusi, bet prasību daļā par līgumsoda piemērošanu noraidījusi, jo puses līgumu par mājas apsaimniekošanu (pārvaldīšanu) nav slēgušas. Senāts, atceļot spriedumu daļā par kavējuma maksas nepiedzišanu, norāda, ka gadījumā, ja nav pamata piedzīt līgumā noteikto kavējuma maksu, piemērojami Civillikuma 1759. panta 1. punkta un 1765. panta noteikumi, kas paredz likumisko nokavējuma procentu samaksu, kuru apmērs noteikts 6% gadā.

10. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-245¹ prasību par rēķinu sakārtošanu iesniedzis dzīvokļa īpašnieks V.G., kurš nav dzīvokļu kooperatīva biedrs. Prasībā prasīts izslēgt no parādu samaksas rēķiniem par mājas apsaimniekošanu nokavējuma maksu, jo prasītājs nav slēdzis apsaimniekošanas līgumu ar pārvaldītāju, kā arī nav kooperatīvās sabiedrības biedrs. Senāts savā spriedumā norāda, ka par saistību neizpildīšanu piemērojamas sankcijas, kas paredzētas likumā, ja tās nav noteiktas līgumā. Tas, ka prasītājs nav dzīvokļu īpašnieku kooperatīva biedrs un nav noslēdzis apsaimniekošanas līgumu, neatbrīvo viņu no pienākuma piedalīties likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12. pantā noteikto pienākumu izpildē attiecībā uz kopīpašuma apsaimniekošanas izdevumu

¹ Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/info/archive/departament1/2010/> (Skatīts 21.11.2011.)

segšanu.

11. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-151 prasību par parāda piedziņu pret dzīvokļa īpašnieku I.B. iesniegusi kooperatīvā sabiedrība „Staburags”. Parāds uzkrājies tā iemesla dēļ, ka atbildētājs nav laikā nokārtojis maksājumus par pakalpojumiem un mājas apsaimniekošanu. Kooperatīvās sabiedrības pilnvaroto sapulce noteikusi līgumsodu 0,1% no maksājumu summas par katru nokavēto dienu. Apelācijas instances tiesa prasību daļā par parāda piedziņu apmierinājusi, bet daļā par līgumsoda piedziņu noraidījusi. Senāts norāda, ka dzīvokļa īpašnieku kopības tiesības nav tulkojamas tik plaši, ka tā varētu noteikt dzīvokļa īpašniekiem arī līgumsodus par maksājumu kavējumiem, jo tas neatbilst līgumsoda definīcijai, kas sniegta Civillikuma 1716. pantā. Līgumsodu patvarīgi nevar noteikt arī apsaimniekotājs, ja līgums nav slēgts. Apelācijas instances tiesas spriedums atstāts negrozīts.

12. Senāta 2006. gada lietā Nr. SKC-754¹ dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība „34 Rubeņi” iesniegusi prasību pret dzīvokļa īpašnieku J.B. par apkures sistēmas atjaunošanu iepriekšējā stāvoklī un parāda piedziņu par komunālajiem pakalpojumiem. Prasībā norādīts, ka apkures komunikācijas ir funkcionāli nedalāmi elementi un atzīstami par dzīvokļu īpašumā ietilpstošu kopīpašuma daļu un patvarīga atslēgšanās no apkures sistēmas ir prettiesiska. Apelācijas instances tiesa prasību ir apmierinājusi, atzīstot, ka siltumapgādes sistēma ir funkcionāli nedalāma un tā ir uzskatāma par daudzdzīvokļu mājas kopīpašuma daļu. Lai atslēgtos no siltumapgādes, ir jāsaņem speciālistu apstiprināts atzinums par šādas pārbūves atbilstību būvnormatīvu prasībām. Apelācijas instances tiesa atzinusi, ka prasība atbilst likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 3. panta noteikumiem. Senāts atzinis apelācijas instances tiesas spriedumu par likumīgu, norādīdams, ka patvarīga atslēgšanās no apkures sistēmas nav pamats dzīvokļa īpašnieka atbrīvošanai no samaksas par piegādāto siltumenerģiju. Vienpusēja atkāpšanās no saistību izpildes par komunālajiem pakalpojumiem nav likumīga.

13. Senāta 2008. gada lietā Nr. SKC-52 prasītāji – dzīvokļu īpašnieki V.A.B. un citi – iesnieguši prasību pret zemes gabala īpašniekiem M.G., D.K. un I.D., kuri savu zemes gabalu pārdevuši atbildētājam G.S., par īpašuma tiesību atzīšanu uz pārdoto

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2006. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2007, 148.-153. lpp.

zemes gabalu uz izpirkuma tiesību pamata, jo esot pārkāptas prasītāju pirmpirkuma tiesības. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, kas skatījusi lietu apelācijas kārtībā, prasību noraidījusi, atzīstot, ka pirmpirkuma tiesības dzīvokļu īpašniekiem, ja tiek pārdots zemes gabals, uz kura atrodas daudzdzīvokļu māja, kurā dzīvokļi nostiprināti zemesgrāmatā kā atsevišķi dzīvokļu īpašumi, likumā nav paredzētas. Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pants nav attiecināms uz daudzdzīvokļu mājām ar dzīvokļu īpašumiem, jo daudzdzīvokļu māju, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, nevar atzīt par prasītāju kopīpašumā esošu ēku. Kopīpašums nodibināts tikai uz ēkas daļu, nevis ēku kopumā. Dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā ir pilnīgi patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, tāpēc nevar šādu daudzdzīvokļu māju kvalificēt kā kopīpašumā esošu ēku. Saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 3. panta pirmo daļu zemesgabals, kas pieder citai personai, neietilpst dzīvokļu īpašnieku domājamā daļā. Arī Senāts savā spriedumā norāda, ka nav tiesiska pamata atzīt dzīvojamo māju, kas sadalīta atsevišķos dzīvokļu īpašumos, par kopīpašumā esošu ēku, tāpēc apelācijas instances tiesas spriedums ir likumīgs un atstājams negrozīts.

14. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-57 Juridiskais birojs „Speciālis” iesniedzis prasību pret VAS „Privatizācijas aģentūru” ar trešo personu SIA „Pilots LTD” par nomas līguma noslēgšanu. Prasībā norādīts, ka Juridiskais birojs ir kopīpašnieks zemesgabalam, uz kura atrodas Privatizācijas aģentūras dzīvojamā māja, kas nodota apsaimniekošanā SIA „Pilots”. Izskatot lietu apelācijas kārtībā, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija prasību apmierinājusi, atsaukdamās uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta trešo daļu, kas nosaka, ka valsts un pašvaldības pienākums ir māju pārvaldīt. Senāts, atceļot apelācijas instances tiesas spriedumu, norāda, ka valsts un pašvaldības pienākums māju pārvaldīt un apsaimniekot noteikts līdz brīdim, kad mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas pārvaldniekam. Tā kā tas jau ir noticis un ar trešo personu SIA „Pilots LTD” ir noslēgts pārvaldīšanas līgums, zemes gabala īpašniekam ir tiesības celt prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu saskaņā ar minētā likuma 54. pantu pret personu, kurai nodotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Prasība celta pret neīsto atbildētāju.

15. Senāta 2011. gada lietā Nr. SKC-43¹ prasītājs SIA „K Holdings”, kurš saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ir dzīvojamās mājas pārvaldnieks, iesniedzis prasību pret dzīvokļa īpašnieku V.P. par pienākuma uzlikšanu noslēgt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatot lietu apelācijas kārtībā, apmierinājusi prasību par pienākuma uzlikšanu atbildētājam noslēgt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, nosakot maksu par pārvaldīšanu Ls 2 par vienu kvadrātmetru. Civillietu tiesas kolēģija atsaukusies uz likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.² panta piekto punktu un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 2. punktu. Augstākās tiesas Senāts, izskatot lietu kasācijas kārtībā, savā spriedumā norāda, ka pārvaldīšanas līguma brīvības ierobežojums tā noslēgšanai piemērojams arī gadījumā par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma noslēgšanas pienākumu, jo tas izriet no likuma „Par dzīvokļa īpašumu” un tā 12. panta jēgas, t.i., no dzīvokļa īpašnieka pienākuma rūpēties par sava dzīvokļa un kopīpašumā esošās mājas daļas lietošanas īpašību saglabāšanu. Strīds par to risināms tiesā. Uzliekot pienākumu dzīvokļa īpašniekam noslēgt pārvaldīšanas līgumu, tiesai ir jāvērtē noslēdzamā līguma nosacījumi un jānorāda, kādā redakcijā līgums noslēdzams, vai arī jānosaka, ka šāds līgums ir noslēdzams saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

16. Senāta lietās Nr. SKC-440/2006 un Nr. SKC-322/2007 prasību par apsaimniekošanas līguma noslēgšanu un parāda piedziņu iesniegusi DzĪKS „Vefietis-2”, kas ir mājas apsaimniekotājs (pārvaldnieks), pret nedzīvojamās telpas īpašnieku daudzdzīvokļu mājā Latvijas filatēlistu savienības Rīgas biedrību, bet atbildētājs – Filatēlistu biedrība iesniegusi pretprasību par apsaimniekošanas līguma noslēgšanu pēc biedrības piedāvātā variantā. Lietu skatot apelācijas kārtībā pirmo reizi, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija apmierināja DzĪKS „Vefietis” prasību par parāda piedziņu, bet prasību un pretprasību par apsaimniekošanas līguma noslēgšanu noraidīja. Senāts, atceļot apelācijas instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība par apsaimniekošanas līguma noslēgšanu, norāda, ka tiesiskās attiecības starp dzīvojamās mājas apsaimniekotāju un dzīvokļa īpašnieku vai nedzīvojamās telpas īpašnieku šajā mājā regulē likums „Par dzīvokļa īpašumu”, tāpēc šajā gadījumā nav piemērojamas vispārējās Civillikuma normas, t.i., 1067.-1072. un 2343. pants. Jautājumā par

¹ Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/info/archive/departament1/2011/> (Skatīts 21.11.2011.)

apsaimniekošanas līguma noslēgšanu Senāts norāda, ka saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8. pantu visu dzīvokļu īpašnieku, kā arī nedzīvojamo telpu īpašnieku pienākums ir piedalīties mājas apsaimniekošanā un pārvaldīšanā. Šim nolūkam tiek slēgti apsaimniekošanas līgumi. Apelācijas instances tiesa, izskatot lietu otrreiz, daļēji apmierināja DzĪKS prasību, konstatējot, ka apsaimniekošanas līgums jau pastāv. Līgumam par pamatu ņemtas prasītāja noteiktās apsaimniekošanas izdevumu likmes.

Senāts atcēlis arī šo apelācijas instances tiesas spriedumu, norādot, ka tiesa nav ņēmusi vērā, ka apsaimniekošanas izdevumi nosakāmi pēc dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumā noteiktajām apsaimniekošanas izdevumu likmēm, nevis pēc likmēm, kas noteiktas ar dzīvojamās mājas apsaimniekotāja DzĪKS „Vefietis” biedru kopsapulces lēmumu, kurš ir tikai dzīvojamās mājas pārvaldnieks.

17. Senāta 2006. gada lietā Nr. SKC-435 prasītājs DzĪKS „Vefietis” ir iesniegusi prasību pret SIA „Anlat” par ekspluatācijas izdevumu piedziņu un apsaimniekošanas līguma noslēgšanu, bet atbildētāja SIA „Anlat” iesniegusi pretprasību par apsaimniekošanas līguma noslēgšanu pēc sava varianta. Apelācijas instances tiesa uzlikusi par pienākumu abām pusēm noslēgt apsaimniekošanas līgumu pēc prasītājas līguma projekta. Senāts, atzīstot apelācijas instances tiesas spriedumu par likumīgu, norāda, ka prasība par līguma noslēgšanu apmierināta saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8. un 12. pantu pamatoti. Jautājumā par prasības summas pieaugumu tiesas procesa laikā Senāts norāda, ka terminētās maksājuma summas pieauguma pievienošana prasībai (parāda summas palielināšanās) procesa laikā nav uzskatāma par jaunu prasījumu vai prasības robežu pārkāpšanu.

18. Senāta Administratīvā departamenta 2007. gada lietā Nr. SKA-102 risināts strīds par atļaujas izsniegšanu gāzes apkures ierīkošanai. Pieteikumu administratīvajā tiesā iesniedzis A.N. par Rīgas domes administratīva akta atcelšanu, ar kuru atteikts izsniegt atļauju ierīkot gāzes apkuri. Rīgas domes atteikumā norādīts, ka atslēgšanās no apkures sistēmas ir dzīvokļu īpašnieku kopsapulces kompetence. Senāta spriedumā, noraidot kasācijas sūdzību, norādīts, ka dzīvokļu īpašuma dzīvojamās mājās par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lemj tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Par dzīvojamās mājas īpašnieku atzīstami vienīgi visu tajā esošo dzīvokļu īpašnieku kopība.

19. Senāta 2008. gada lietā Nr. SKC-346¹ konstatēts, ka dzīvokļa īpašums piederējis A.R., kurš miris. Prasītāji N.R. un A.R. ir mirušā dzīvokļa īpašnieka mantinieki, kuriem zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz mirušā dzīvokli. Atbildētāja P.R. – mirušā A.R. māte – dzīvoklī dzīvo kā mirušā dzīvokļa īpašnieka ģimenes loceklis. Dzīvokļa īpašnieki N.R. un A.R. iesnieguši tiesā prasību par atbildētājas P.R. izlikšanu no dzīvokļa, jo atbildētāja neļaujot prasītājiem lietot dzīvokli. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatot lietu apelācijas kārtībā un atsaucoties uz likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 7. pantu, prasību apmierinājusi, jo prasītājiem kā dzīvokļa īpašniekiem, kuri šo dzīvokļa īpašumu mantojuši, ir tiesības arī valdīt viņiem piederošo īpašumu. Senāts, izskatot lietu kasācijas kārtībā, atzinis, ka apelācijas instances tiesa nav pareizi piemērojusi likumu, tādēļ tās nolēmums atceļams. Norādīts, ka valdījumu iespējams atjaunot, ja tas atņemts ar varu (Civillikuma 909. pants). Atbildētāja šajā dzīvoklī dzīvo 30 gadus, ir bijusi mirušā dzīvokļa īpašnieka ģimenes loceklis, tātad viņas dzīvokļa lietojums ir tiesisks. Senāts norāda uz likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 19. panta pirmo daļu, kas regulē dzīvokļa īpašnieka ģimenes locekļu statusu un neparedz viņu izlikšanu pēc dzīvokļa īpašnieka nāves. Šis likums aizsargā dzīvokļa īpašnieka ģimenes locekļa garantētās tiesības lietot dzīvojamās un citas telpas prasītājiem piederošā dzīvokļa īpašumā.

20. Senāta 2011. gada lietā Nr. SKC-59 prasītāja DzĪKS „Baznīcas iela 7-Dzirnavu iela 48” iesniegusi prasību tiesā pret SIA „Bonton” par parāda piedziņu sakarā ar atteikšanos apmaksāt apsaimniekošanas izdevumus par ēku, kas ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā un pieder atbildētājai. Apelācijas instances tiesa prasību noraidījusi, jo atbildētāja apsaimniekošanas izdevumus maksājusi pēc atsevišķa līguma ar pakalpojumu sniedzējiem. Senāts šo spriedumu ir atcēlis, norādot, ka atbildētājas SIA „Bonton” īpašumā esošā ēka ietilpst dzīvokļa īpašuma sastāvā un tās apsaimniekošanas izdevumi neaptver visus dzīvokļu īpašuma apsaimniekošanas izdevumus. Nav nošķirama ēka, kuru lieto atbildētāja, no pārējām ēkām, kurās atrodas dzīvokļu īpašniekiem piederošie dzīvokļi.

21. Senāta 2010. gada lietā Nr. SKC-1147 blakus sūdzības iesniedzējs SIA „Vāgners” ir apstrīdējis Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses atteikumu

¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2009, 132.-138. lpp.

nostiprināt nekustamā īpašuma, kas sastāv no zemes gabala un daudzdzīvokļu mājas, lietošanas kārtības sadalījumu. Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese atzinusi, ka lietošanas kārtības sadalījums starp SIA „Vāgners” un šīs mājas dzīvokļa Nr. 11 īpašnieku V.L. noslēgts starp zemes gabala un dzīvojamās mājas īpašnieku SIA „Vāgners”, kurš līgumu slēdz kā nedalīta īpašuma vienīgais īpašnieks, ar dzīvokļa Nr. 11 īpašnieku V.L., kas savas īpašuma tiesības uz atsevišķo dzīvokli ir nostiprinājis zemesgrāmatā. Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese atzinusi, ka V.L. nav dzīvojamās mājas kopīpašnieks, ka līgums par lietošanas kārtību nekustamajā īpašumā noslēgts starp personām, kurām ir atšķirīgs juridiskais statuss. Ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas lēmumu blakus sūdzība noraidīta. Ar Senāta lēmumu, izskatot sūdzības iesniedzēja SIA „Vāgners” blakus sūdzību, Civillietu tiesu palātas lēmums atcelts. Senāta lēmumā norādīts, ka uz daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošo daļu attiecināmi Civillikuma 1067.-1072. panta noteikumi. Lēmumā arī norādīts, ka SIA „Vāgners” un V.L. kopīpašumā ir noteiktas domājamās daļas no kopīpašumā esošās dzīvojamās ēkas daļas un zemesgabala un tas neliedz dzīvokļu īpašniekus atzīt par kopīpašniekiem un tāpēc nepastāv tiesiski šķēršļi, kas liegtu dzīvokļu īpašniekiem vienoties par kopīpašumā esošas ēkas un zemes gabala dalītu lietošanu.

Secinājumi

1. Dzīvokļa īpašums, tā nodibināšana un dzīvokļu īpašnieku kopība

1.1. Dzīvokļa īpašuma likumi – sākotnējais 1995. gada 28. septembra likums „Par dzīvokļa īpašumu”, kuru nomainīja 2010. gada 28. oktobra jaunais Dzīvokļa īpašuma likums, attiecināmi uz dzīvojamām mājām, kurās dzīvokļi sadalīti atsevišķos dzīvokļu īpašumos, neatkarīgi no tā, uz kāda tiesiska akta pamata notikusi dzīvojamās mājas sadalīšana dzīvokļa īpašumos (1995. gada likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 24. panta pirmā daļa un 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 6. panta pirmā daļa). Ja dzīvojamās mājas sadalījums dzīvokļu īpašumos nostiprināts zemesgrāmatā (2010. gada likuma 6. panta otrā daļa un 1995. gada likuma 24. panta 6. daļa), tiesiskās attiecības dzīvokļu īpašumā regulē Dzīvokļa īpašuma likumu normas. Vispārējās Civillikuma tiesību normas, kas ietvertas 1067.-1082. pantā, piemērojamas, ja tiesiskā attiecība nav regulēta Dzīvokļa īpašuma likumos (1995. gada likuma 1. panta otrā daļa un 2010. gada likuma 2. panta trešā daļa, Senāta lietas SKC-440/2006 un SKC-34/2008).

Darījumu (līgumu) par dzīvojamās mājas sadalīšanu atsevišķos dzīvokļu īpašumos savā starpā var slēgt dzīvojamās mājas kopīpašnieki, tādējādi pārveidojot viņu kopīgās dzīvojamās mājas tiesisko statusu atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumiem. Kopīpašnieku vienošanās par dzīvokļu sadalīšanu lietošanā (Civillikuma 1070. panta pirmā daļa) nav uzskatāma par vienošanās aktu, ar kuru tiek nodibināts dzīvokļu īpašums (Senāta lieta Nr. SKC-34/2008).

1.2. Katra dzīvokļa īpašnieka atsevišķais dzīvokļa īpašums ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, kas kopā ar dzīvokļa īpašuma domājamo daļu kopīpašumā veido dzīvokļa īpašumu kā tiesiski nedalāmu nekustamo īpašumu (1995. gada likuma 1. pants un 2010. gada likuma 2. pants, Senāta lieta Nr. SKC-59/2011).

1.3. Dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) (2010. gada likuma 15. pants, 1995. gada likuma 27.¹ pants) ir dzīvokļu īpašnieku augstākā lēmēj institūcija, kas pārstāv dzīvokļu īpašniekus neatkarīgi no tā, vai dzīvokļu īpašnieki ir apvienojušies sabiedrībā, biedrībā vai kooperatīvā un ir tās dalībnieki. Dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) pārstāv arī dzīvokļu īpašuma sastāvā esošās neapdzīvojamās telpas vai mākslinieku darbnīcas īpašniekus (1995. gada likuma 2. panta pirmā daļa un 2010. gada likuma 3. panta trešā daļa, Senāta lietas SKC-440/2006, SKC-322/2007 un SKA-102/2007).

1.4. Atsevišķa dzīvokļa īpašuma tiesisko statusu kā īpašuma tiesību objekta statusu nemaina apstākļi, ka atsevišķa dzīvokļa īpašuma sastāvā iekļautas divas vai vairākas ēkas (palīgēkas), tai skaitā arī ēka ar neapdzīvojamām telpām (1995. gada likuma 2. pants un 4. panta otrā daļa un 2010. gada likuma 3. panta trešā daļa, Senāta lieta SKC-59/2011).

2. Dzīvokļa īpašuma pārvaldīšana, pārvaldīšanas līgums un pārvaldnieks

2.1. Dzīvokļu īpašnieku kopība saskaņā ar 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 15. pantu (1995. gada likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.¹ panta pirmajā daļā norādīta kopsapulce) ir dzīvokļa īpašuma pārvaldes institūcija. Civiltiesiskajā apgrozībā dzīvokļu īpašnieku kopību pārstāv dzīvokļa īpašuma pārvaldnieks vai šim nolūkam pilnvarota persona. Pārvaldnieku vai pilnvarotu personu dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvībai civiltiesiskajā apgrozībā nozīmē dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) ar savu lēmumu Dzīvokļa īpašuma likuma 16. un 17. pantā paredzētā kārtībā (1995. gada likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8. pants). Dzīvokļa īpašuma pārvaldnieks vai pilnvarotā persona var būt kā juridiska, tā arī fiziska persona. Dzīvokļu īpašnieku kopības

(kopsapulces) sastāvā ietilpst visi dzīvokļu īpašnieki, tai skaitā arī neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcu īpašnieki neatkarīgi no tā, vai viņi ir dzīvokļu īpašnieku kooperatīvu vai sabiedrību dalībnieki (1995. gada likuma 27.¹ trešā daļa un 2010. gada likuma 15. pants otrā daļa, Senāta lietas SKC-69/2007, SKC-349/2008, SKC-57/2010, SKC-245/2010 un SKC-43/2011).

2.2. Uz līgumiskām attiecībām pamatotās tiesiskās attiecības starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un dzīvokļa īpašnieku regulē Dzīvokļa īpašuma likumu normas (Senāta lieta SKC-34/2008).

2.3. Dzīvojamās mājas pārvaldniekam un dzīvokļu īpašniekiem ir saistoši dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) lēmumā noteiktie pārvaldīšanas līguma nosacījumi, tai skaitā pārvaldīšanas forma un darbības, pārvaldīšanas izdevumu un atlīdzības apmērs pārvaldniekam, kā arī citi dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldniekam norādītie pienākumi dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) lēmumā (2010. gada likuma 16. pants, 1995. gada likuma 27.² pants, Senāta lieta SKC-43/2011).

2.4. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) pilnvarota persona slēdz ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku rakstveidā, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) lēmumu (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta otrā daļa, Senāta lietas SKC-69/2007 un SKC-57/2010).

2.5. Dzīvokļu īpašumos sadalītas dzīvojamās mājas pārvaldnieks, kurš darbojas uz līguma pamata saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) lēmumu un pilnvarojumu, pamatojoties uz 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta 1. punktu (1995. gada likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 8. pantu) un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta otro daļu, var prasīt pārvaldīšanas līguma noslēgšanu ar dzīvokļa (neapdzīvojamas telpas un mākslinieku darbnīcas) īpašnieku. Šādu līgumu var prasīt noslēgt arī dzīvokļa īpašnieks (neapdzīvojamas telpas un mākslinieku darbnīcas īpašnieks) ar pārvaldnieku. (Senāta lieta SKC-43/2011).

2.6. Ja atsevišķa dzīvokļa īpašnieks, kurš dzīvokļu īpašnieku kopībā (kopsapulcē) devis piekrišanu pārvaldnieka izvēlei dzīvokļa īpašuma pārvaldīšanai, savu piekrišanu atsauc, tad tas nav pietiekošs pamats, lai dzīvokļu īpašnieku kopība pieņemtu jaunu lēmumu par cita pārvaldnieka izvēli. Spēku nezaudē dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) iepriekš pieņemtais lēmums, uz kura pamata noslēgts līgums ar pārvaldnieku dzīvokļu īpašuma pārvaldīšanai. (Senāta lieta SKC-69/2007).

2.7 Ja valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības privatizācijas procesā vēl nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai (biedrībai) vai ar

dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) lēmumu nozīmētai pilnvarotai personai, pašvaldības nozīmētam pārvaldniekam ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 1.punkta „b” apakšpunktā norādīto pakalpojumu nodrošināšanai, kā arī vērsties tiesā pret dzīvokļu īpašniekiem par šo pakalpojumu maksas parādu piedziņu (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 7. punkts, Senāta lieta SKC-57/2010).

2.8. Ja privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības vēl nav nodotas dzīvokļa īpašnieku sabiedrībai (biedrībai) un dzīvojamā māja atrodas uz zemes gabala, kas pieder citai fiziskai vai juridiskai personai, nomas līgumu par zemes gabala iznomāšanu slēdz valsts vai pašvaldības nozīmēta pilnvarota persona ar zemes gabala īpašnieku. Ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības ir nodotas dzīvokļa īpašnieku sabiedrībai (biedrībai), zemes gabala nomas līgumu zemes gabala īpašnieks slēdz ar dzīvokļa īpašnieku kopības (kopsapulces) nozīmēto pārvaldnieku vai pilnvaroto personu. (Senāta lieta SKC-57/2010).

3.Dzīvokļa īpašnieku tiesības, saistības un pienākumi

3.1. Atsevišķa dzīvokļa īpašnieka tiesības rīkoties ar savu atsevišķo īpašumu regulē 1995. gada likuma 7. pants un 2010. gada likuma 9. pants. Dzīvokļa īpašnieks saskaņā ar šo pantu noteikumiem tiesīgs savu atsevišķo dzīvokli kopā ar domājamo daļu kopīpašumā atsavināt, izīrēt, iznomāt vai ieķīlāt, ja šāda rīcība neattiecas uz pārējo kopīpašnieku daļām dzīvokļu īpašumā. Dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) un citu dzīvokļu īpašnieku piekrišana tam nav vajadzīga (Senāta lieta SKC-250/2008).

3.2. Atsevišķa dzīvokļa īpašnieka tiesības lietot dzīvokļa īpašumā esošo kopīpašuma domājamo daļu ir dzīvokļa īpašnieka lietu tiesība (1995. gada likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 3. pants otrā daļa ar norādi uz Civillikuma 1067.-1072. pantu un 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 9. panta 7. punkts). Vienošanās par lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā pieņem, pamatojoties uz 1995. gada likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 7. pantu. Saskaņā ar 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta 5. punktu lēmumu par lietošanas kārtības noteikšanu pieņem dzīvokļu īpašnieku kopība (likuma 16. panta otrā daļa 2. punkts), kad par lēmumu nobalso visu dzīvokļu īpašnieki. Savukārt dzīvokļu īpašnieku domājamās daļas lietošanas tiesību ierobežojumus dzīvokļu īpašnieku kopība tiesīga noteikt Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 5. punktā noteiktā kārtībā, t.i., ja „par” balso vairāk kā puse no visiem

dzīvokļu īpašumiem (īpašniekiem, kas pārstāv visus dzīvokļu īpašniekus). Lietošanas tiesību ierobežojumus dzīvokļu īpašnieku kopība tiesīga noteikt Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta 8. punktā norādītos gadījumos (Senāta lietas SKC-637/2007, SKC-114/2010 un SKC-1147/2010).

3.3. Dzīvokļu īpašnieku kopīpašuma domājamā daļā ietilpst ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītas telpas dzīvojamā mājā, kā arī citas ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītas palīgtelpas un būves (1995. gada likuma 3. pants un 2010. gada likuma 4. pants). Bēniņi un pagrabtelpas kā koplietošanas telpas ieskaitāmas kopīpašuma daļā, kuras tiesīgi lietot dzīvokļu īpašnieki. Mākslinieku darbnīca, kas kā tāda izbūvēta un iezīmēta būves kadastrālā uzmērīšanas lietā, uzskatāma par atsevišķu īpašumu, un tās īpašnieks atzīstams par šīs telpas īpašnieku, ja tā kā mākslinieku darbnīca pastāvējusi laikā, kad tiesiska darījuma rezultātā nodibinātas mākslinieku darbnīcas īpašnieka īpašumtiesības, kas nostiprinātas zemesgrāmatā (Senāta lieta SKC-114/2010).

3.4. Neapdzīvojama telpa un mākslinieku darbnīca var pastāvēt arī kā atsevišķs īpašuma objekts kopējā dzīvokļa īpašuma sastāvā. Šīs telpas kā atsevišķs īpašums kopējā dzīvokļu īpašuma sastāvā nostiprināmas zemesgrāmatā. (1995. gada likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 24. pants un 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 6. pants). Neapdzīvojamas telpas un mākslinieku darbnīcas īpašniekiem nosakāmas arī domājamās daļas kopīpašumā (1995. gada likuma 4. panta 2. punkts un Dzīvokļu īpašuma 2010. gada likuma 5. panta pirmā daļa). Neapdzīvojamas telpas un mākslinieku darbnīcas īpašnieku tiesības, pienākumi un atbildība pielīdzināmi dzīvokļa īpašnieka tiesībām, pienākumiem un atbildībai (Senāta lietas SKC-637/2007 un SKC-114/2010).

3.5. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus, kā arī atlīdzību pārvaldniekam nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) ar savu lēmumu (1995. gada likuma 27.² pants un 2010. gada likuma 16. panta pirmās daļas 9. punkts), un šie nosacījumi tiek ietverti dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā ar mājas pārvaldnieku. Dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums saskaņā ar 1995. gada likuma 12. pantu un 2010. gada likuma 13. pantu segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus, tai skaitā atlīdzību pārvaldniekam, atbilstoši dzīvokļa īpašnieka kopīpašuma domājamās daļas apmēram un neatkarīgi no tā, vai pārvaldīšanas līgums ir noslēgts arī ar dzīvokļa īpašnieku, kā arī neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir dzīvokļu īpašuma sabiedrības (biedrības, kooperatīvās sabiedrības) dalībnieks. Šāds pienākums ir arī dzīvojamās mājas neapdzīvojamo telpu un mākslinieku darbnīcas īpašniekam (Senāta lietas SKC-547/2007, SKC-349/2010).

3.6. Ja līgumsods par saistību neizpildīšanu vai kavējumu ir noteikts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā, ko slēdz dzīvokļa īpašnieku kopības pilnvarota persona ar pārvaldnieku, tad tas nav attiecināms uz dzīvokļa īpašniekiem, ar kuriem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgums nav slēgts. Ja dzīvokļa īpašnieks kavē maksājumus un pārvaldīšanas līgums ar viņu nav noslēgts, piemērojams Civillikuma 1759. panta 1. punktā un 1765. pantā paredzētie likumiskie nokavējuma procenti, kas ir 6% gadā. (Senāta lietas SKC-795/2007, SKC-151/2010 un SKC-245/2010).

3.7. Dzīvokļa īpašniekam ir tiesības saskaņā ar 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 9. panta 5. punktu (1995. gada likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 11. pants) iemitināt dzīvoklī ģimenes locekļus. Ģimenes locekļu tiesības lietot dzīvojamās telpas dzīvokļa īpašnieka dzīvoklī pielīdzināmas dzīvokļa īpašnieka tiesībām lietot šīs telpas. Dzīvokļa īpašnieka nāves gadījumā viņa ģimenes locekļi savas dzīvojamo telpu lietošanas tiesības nezaudē. Dzīvokļa īpašnieka ģimenes locekļu izlikšana no dzīvokļa īpašuma paredzēta gadījumos, kas norādīti 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 14. panta otrajā un trešajā daļā (1995. gada likuma 22. pantā, Senāta lieta SKC-346/2008).

3.8. Dzīvokļa īpašnieks, kas uzskata dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par nelikumīgu, tiesīgs to pārsūdzēt tiesā 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturtajā daļā paredzētā kārtībā un termiņos (tiesības pārsūdzēt kopsapulces lēmumu nebija paredzētas pirms 2011. gada 1. janvāra). Šajā likumā norādītie termiņi uzskatāmi par prekluzīviem kā likumā īpaši noteikti termiņi.

Tiesības apstrīdēt tiesā dzīvokļu īpašnieku kopības nepamatotu lēmumu ir katram dzīvokļa īpašniekam, neatkarīgi no tā, vai šādu prasību tiesā ceļ citi dzīvokļu īpašnieki (Senāta lieta SKC-637/2007).

4. Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence

4.1. Dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) kompetenci lēmumu pieņemšanā par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu nosaka 1995. gada likuma 27.² pants un 2010. gada likuma 16. pants. Lēmumi noformējami rakstveidā (Dzīvokļa īpašuma likuma 18. panta piektā daļā), un par to paziņojums izsniedzams visiem dzīvokļu īpašniekiem, kā arī neapdzīvojamo telpu īpašniekiem.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības, kas kā obligātas norādītas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrajā daļā un kuras kā nepieciešamas ir noteiktas ar dzīvokļu īpašnieku kopības (kopsapulces) lēmumu, ir atzīstamas par pārvaldīšanas

darbībām, kas saistāmas ar jēdzienu „nepieciešamie izdevumi” Civillikuma 865. un 866. panta izpratnē (Senāta lieta SKC-547/2007).

Dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) tiesīga pieņemt lēmumus arī par citām Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā norādītajām pārvaldīšanas darbībām (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta trešā daļa), konstatējot šo pārvaldīšanas darbību nepieciešamību konkrētā situācijā visu dzīvokļu īpašnieku kopības interesēs. Izdevumi par nepieciešamām pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) darbībām dzīvokļu īpašniekiem jāsedz, kā tas norādīts 1995. gada likuma 12. pantā un 2010. gada likuma 13. pantā (Senāta lieta SKC-547/2007).

4.2. Dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) saskaņā ar 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta pirmo daļu tiesīga pārvaldīt un apsaimniekot kopīpašumā esošās telpas un būves, bet nevar bez visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanas kopīpašumā esošo daļu pārgrozīt (daļēji atsavināt, pārbūvēt). (1995. gada likuma 27. un 27.¹ pants un 2010. gada likuma 16. panta otrās daļas 1. punkts un 17. panta 5. punkts, Senāta Administratīvā departamenta lieta SKA-102/2007).

5. Dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības

5.1. Dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības saskaņā ar 2010. gada Dzīvokļa īpašuma likuma 12. pantu noteiktas dzīvokļu īpašniekiem, ja dzīvokļu īpašnieku kopība par to ir pieņēmusi lēmumu un par to ir izdarīta atzīme zemesgrāmatā. Tas, ka pirmpirkuma tiesības dzīvokļu īpašnieki varēja nodibināt, slēdzot savstarpēju līgumu, bija paredzēts 1995. gada likuma „Par dzīvokļu īpašumu” 9. panta otrajā daļā. Ja šāda atzīme zemesgrāmatā ir izdarīta pirms 2011. gada 1. janvāra uz līguma pamata, tā nezaudē spēku, bet tikai tad, ja savstarpējais dzīvokļu īpašnieku nolīgums par pirmpirkuma tiesībām ir noslēgts līdz 2010. gada 31. decembrim (Senāta lieta SKC-34/2008).

5.2. Dzīvokļa īpašuma likumos nav paredzētas dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības uz zemes gabalu, uz kura atrodas viņu dzīvojamā māja, bet zemes gabals ir citas personas īpašums. Dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības regulē dzīvokļa īpašuma likumu normas, nevis likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pants, jo zemes gabals, kas pieder citai personai, neietilpst dzīvokļu īpašniekiem piederošajā kopīpašuma domājamā daļā (Senāta lieta SKC-52/2008).

6. Citas ar dzīvokļa īpašumu saistītas tiesiskās attiecības

6.1. Dzīvokļu īpašnieku dzīvojamās mājas apkures komunikācijas ir funkcionāli nedalāmi mājas elementi un atzīstami par dzīvojamās mājas kopīpašuma daļu (2010. gada likuma 4. pants, pirmā daļa, 1. punkts, 1995. gada likuma 3. panta pirmā daļa), tādēļ patvarīga ar dzīvokļu īpašnieku kopību nesaskaņota atslēgšanās no apkures sistēmas atzīstama par prettiesisku un tas nav pamats dzīvokļa īpašnieka atbrīvošanai no samaksas par siltumenerģiju. Par dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, tai skaitā par apkuri, aukstā ūdens apgādi, gāzes apkures ierīkošanu, kanalizāciju un sadzīves atkritumu izvešanu, lemj dzīvokļu īpašnieku kopība vai līdz 2010. gada 1. janvārim kopsapulce. (1995.gada likuma 27.² panta otrā daļa un 2010. gada likuma 16. panta otrās daļas 7. un 8. punkts, Senāta lieta SKA-102/2007).

Senāta Civillietu departaments

Judikatūras nodaļa

Dr. iur. R. Krauze