

nedēļas laikā pie pārvaldnieka, lai risinātu jautājumu par labprātīgu dzīvokļa pārdošanu citam [..] ielas 5 dzīvokļa īpašniekam. Norādījis, ka 2001.gada 17.janvārī iesniedzis nama pārvaldniecei *A.B.* iesniegumu, ka atsavināšanas gadījumā vēlas pirkt dzīvokli [..] ielā 5.

2004.gada 11.februārī *D.I.*, un *V.Z.* noslēgušas atcēlēja līgumu, kas pilnībā atceļ 2003.gada 2. oktobra dzīvokļa nr.14 pirkuma līgumu.

2004.gada 11 .februārī *V.Z.* zemesgrāmatā reģistrēta, kā dzīvokļa nr. 14 īpašiece.

2004.gada 13.februārī *V.Z.* dzīvokli nr. 14 uzdāvinājusi *I.J.* un tas zemesgrāmatā reģistrēts uz ieguvēja vārda.

R.B. cēlis prasību pret *D.I.*, un *V.Z.*, lūdzot atzīt viņam izpirkuma tiesību iegūt *V.Z.* atsavināto nekustamo īpašumu - dzīvokli nr. 14, [..] ielā 5 Ventspilī, atstumjot *D.I.*, sakarā ar priekšrocību pret viņu un iestājoties viņas tiesībās un uzlikt par pienākumu *D.I.*, nodot prasītājam minēto nekustamo īpašumu. Prasība pamatota uz Civillikuma 1381., 1382., 1383., 1384. un 1390 pantiem.

Par atbildētāju pieaicināts *I.J.*. Lūgts atzīt par spēkā neesošu starp *D.I.*, un *V.Z.* 2004.gada 11.februārī noslēgto atcēlēja līgumu un atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2004.gada 13.februāra dāvinājuma līgumu. Prasība papildināta ar Civillikuma 1398. un 1439 pantiem.

Ar Ventspils tiesas 2004.gada 25.oktobra spriedumu atzīts par spēkā neesošu starp *D.I.*, un *V.Z.* 2004.gada 11.februārī noslēgtais atcēlēja līgums Nr. 1024; atzīts par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža 2004.gada 13.februāra dāvinājuma līgums Nr. 406, *R.B.* atzītas izpirkuma tiesības iegūt *V.Z.* atsavināto īpašumu-dzīvokli nr. 14 Ventspilī [..] ielā 5.

Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija *R.B.* prasību noraidījusi.

Apelācijas instances tiesas spriedums pamatots ar Civillikuma 1381.pantu, kā arī ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 9.panta otro daļu. Atzīts, ka 2000.gada 1.novembrī starp Ventspils [..] ielas 5.nama dzīvokļu īpašniekiem un *A.B.* kuras vietā 2001.gada 29.oktobrī stājies prasītājs *R.B.*, noslēgts Pilnvarojuma līgums dzīvojamās mājas apsaimniekošanai. Līguma 3.6.1.punktā paredzēta kārtība kādā pārvaldnieks nodrošina citu dzīvokļu īpašnieku tiesības pirkt dzīvokli gadījumā, ja kāds dzīvoklis tiek atsavināts.

Tiesa konstatējusi, ka pēc sava satura augšminētais līgums uzskatāms par Pilnvarojuma līgumu, nevis par savstarpēju līgumu pirmpirkuma tiesību realizēšanai, jo dzīvokļu īpašnieki nav noslēguši savstarpēju līgumu par pirmpirkuma tiesībām.

Tiesa secinājusi, dzīvokļa pārdošanas brīdī vairs nebija spēkā 2000.gada 1.

novembra Pilnvarojuma līgums, kurā ietverta dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesību realizācijas kārtība. Līguma termiņš ir viens gads un, ja līgums nav uzteikts, tad tas tiek pagarināts uz jaunu viena gada termiņu līdz 2002.gada 1.novembrim.

Tiesa secinājusi, ka atbildētājam *D.I.*, un *V.Z.* nebija nekādu likumīgu šķēršļu 2004.gada 11.februārī slēgt atcēlēja līgumu un 2004.gada 13.februārī dāvinājuma līgumu.

Kasācijas kārtībā apelācijas instances tiesas spriedumu pārsūdzējis prasītājs *R.B.*, lūdzot spriedumu atcelt.

Kasators atsaucies uz Civillikuma 1398.pantu, uzskatot, ka tiesa nepareizi izvērtējusi viņa 2004.gada 2.februāra paziņojumu *D.I.*. Pēc kasatora ieskata, šis paziņojums ir vērtējams, kā pieteikta izpirkuma tiesība. Kasācijas sūdzības iesniedzējs nepiekrīt tiesas secinājumam, ka īpašnieka pilnīgas varas tiesības pār lietu var apstrīdēt ar īpašuma prasību un tas nevar būt par pamatu dāvinājuma līguma atzīšanai par spēkā neesošu.

Kasators uzskata, ka pilnvarojuma līgums darbojas vēl līdz pat šim laikam un, ka mājai nav cita pārvaldīšanas vai apsaimniekošanas līguma, norādot, ka šo līgumu atzīst, gan mājas dzīvokļu īpašnieki, gan trešās personas (pilsētas dome). Kasators nepiekrīt apelācijas instances tiesas secinājumiem, par pilnvarojuma līguma spēkā esamību, ko tiesa pamatojusi ar Civillikuma 1508. un 1584 pantiem.

Kasācijas sūdzības autors norāda uz viņaprāt nepareizi interpretēto Civillikuma 1073.pantu, kā arī likuma "Par dzīvokļu īpašumu", 9.pantu, norādot, ka starp mājas dzīvokļu īpašniekiem noslēgtajā pilnvarojuma līgumā, bez saistībām, kas attiecas uz mājas apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, paredzēts dzīvokļu īpašnieku pienākumu informēt pārvaldnieku, ja tiek atsavināts kāds no dzīvokļiem, kā arī līgumā paredzētas dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības.

Iepazinies ar lietas materiāliem un apsvēris kasācijas sūdzības motīvus, Senāts atzīst, ka spriedums atstājams negrozīts.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvokļu īpašumu” 1.pantu dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā, kurā dzīvokļi pieder vairākiem īpašniekiem, ir katra īpašnieka atsevišķs īpašums kopā ar attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu.

Attiecībā uz dzīvokļa īpašumu, ciktāl to nereglamentē šis likums, piemērojamas Civillikuma normas. Dzīvokļa īpašuma pārdošanas gadījumā pārējiem dzīvokļu īpašniekiem pieder līgumiskā pirmpirkuma /izpirkuma/ tiesības, kas var būt paredzētas dzīvokļu īpašnieku sabiedrības statūtos vai savstarpējā līgumā /likuma „Par dzīvokļa

īpašumu” 9.panta otrā daļa un Civillikuma 1382.pants/.

Šī tiesība ir spēkā pret trešajām personām tikai tad, ja tā nostiprināta zemesgrāmatā.

Prasība pamatota uz Civillikuma 1381.-1384.,1390.pantiem.Savukārt Civillikuma 1382.pantā noteikts, ka izpirkuma tiesības, kas nodibinātas ar līgumu vai testamentu, var kļūt saistoša arī trešām personām, ja līgumu vai testamentu, ar kuru nodibina šo tiesību, ieraksta zemes grāmatās.

Atbilstoši Civillikuma 2063.pantam ja lieta pārdota tālāk, nepaziņojot pirmpirkuma tiesīgajam, tad viņš var prasīt tam ciesto zaudējumu atlīdzību tikai no sava pircēja; bet pret jauno ieguvēju un vispār ikvienu trešo personu viņš var vērst savas prasības tikai tad, kad šī persona rīkojusies ļaunā ticībā, vai kad pirmpirkuma tiesības priekšmets ir nekustams īpašums un šī tiesība ir ierakstīta zemes grāmatās.

Konkrētajā gadījumā tiesība nav nostiprināta zemesgrāmatā un līdz ar to līgumiskā izpirkuma tiesība nevar tikt izmantota.

Kasācijas sūdzības motīvi attiecībā par Pilnvarojuma satura tulkojumu un laiku, kad pēc kasatora ieskata pieteikta izpirkuma prasība nevar ietekmēt sprieduma pareizību pēc būtības, ja nav ievēroti pārējie likuma nosacījumi, kuru dēļ prasība nevar tikt apmierināta.

Tiesa pareizi izlēmusi lietu, jo likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 9.panta otrā daļa paredz pārējo mājas dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības līgumā noteiktajā kārtībā, taču atbilstoši Civillikuma normām līgumam jābūt reģistrētam zemesgrāmatā, lai varētu vērst prasību pret jauno ieguvēju.

Ievērojot teikto spriedums atstājams negrozīts, bet kasācijas sūdzība noraidāma.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

n o s p r i e d a

Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2005.gada 25.janvāra spriedumu atstāt negrozītu, *R.B.* kasācijas sūdzību noraidīt.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs senators

Z.Gencs

Senators

O.Druks-Jaunzemis

Senatore

R.Zaķe