**Dzīvokļa īpašnieka un zemesgrāmatā nereģistrēta dzīvokļa īpašuma ieguvēja tiesiskās attiecības**

1. Gadījumā, kad kopīpašnieki – valsts (pašvaldība) un privātpersona – noslēgušas līgumu par kopīpašuma sadali dzīvokļu īpašumos un šis līgums ir reģistrēts zemesgrāmatā, ir pamats uzskatīt, ka kopīpašuma tiesiskās attiecības (izņemot speciālajos likumos noteikto kopīpašuma daļu) ir izbeigtas, neatkarīgi no tā, vai visiem līgumā paredzētajiem dzīvokļu īpašumiem zemesgrāmatā ir atvērts atsevišķs nodalījums. Šādā gadījumā piemērojams speciālais likums – Dzīvokļa īpašuma likums (likums „Par dzīvokļa īpašumu”). Likumdevējs nav paredzējis, ka viens un tas pats namīpašums vienlaikus varētu pastāvēt gan dzīvokļu īpašuma, gan kopīpašuma (izņemot uz speciālajos likumos noteikto kopīpašuma daļu) statusā.

2) Neatkarīgi no tā, vai līguma par kopīpašuma sadali dalībnieks saskaņā ar kopīpašuma sadales līgumu sev piekrītošos dzīvokļu īpašumus ir vai nav reģistrējis zemesgrāmatas atsevišķajos nodalījumos, viņam ir saistoši dzīvokļu īpašnieku kopības tiesiski pieņemtie lēmumi un attiecīgi noslēgtie līgumi.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2018.gada 30.novembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C32272614, SKC‑364/2018**

[ECLI:LV:AT:2018:1130.C32272614.2.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2018%3A1120.C33491515.4.S)

Tiesa šādā sastāvā:

senatore referente Ļubova Kušnire,

senatore Ināra Garda,

senators Normunds Salenieks,

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar [pers. A.] kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 7.novembra spriedumu [pers. A.] prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „NIRA Fonds apsaimniekošana” par saistības neesamības atzīšanu un morālā kaitējuma atlīdzības piedziņu un sabiedrības ar ierobežotu atbildību „NIRA Fonds apsaimniekošana” pretprasībā par pārvaldīšanas maksas, maksājumu par komunālajiem pakalpojumiem un maksājumu uzkrājuma fondā parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.16260 reģistrēts nekustamais īpašums [adrese], ar kadastra numuru [..], kas sastāv no zemes gabala 1 425 m2 platībā un divām piecu stāvu dzīvojamām ēkām (liters Nr.1 sastāv no 25 dzīvokļu īpašumiem un Nr.2 sastāv no 15 dzīvokļu īpašumiem). Kā nekustamā īpašuma īpašnieki zemesgrāmatā sākotnēji bija ierakstīti Latvijas valsts Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisija – ⅔ domājamās daļas, un [pers. A.] – ⅓ domājamā daļa.

Starp abiem kopīpašniekiem 2005.gada 18.martā noslēgts līgums par kopīpašuma sadali dzīvokļu īpašumos, atbilstoši kuram noteikts, ka Latvijas valsts (valsts aģentūra „Mājokļu aģentūra”) lietošanā ir dzīvojamās mājas (liters  Nr.1) dzīvokļi Nr.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 16A, 17A un dzīvokļiem piederošā mājas koplietošanas telpu aptuvenā platība 373,3 m2 un piederošā zemesgabala aptuvenā platība 650 m2, kā arī dzīvojamās mājas (liters Nr.2) dzīvokļi Nr.32, 33, 34, 35, 36, 37 un dzīvokļiem piederošā mājas koplietošanas telpu aptuvenā platība 114,8 m2 un piederošā zemesgabala aptuvenā platība 300 m2. Savukārt [pers. A.] lietošanā ir dzīvojamās mājas (liters Nr.1) dzīvoklis Nr.9 un pie dzīvokļa piederošā mājas koplietošanas aptuvenā platība 13,6 m2 un zemesgabala aptuvenā platība 19 m2, kā arī neapdzīvojamā (telpu grupa Nr.016) un pie neapdzīvojamās telpas piederošā mājas koplietošanas telpu aptuvenā platībā 11 m2 un zemesgabala aptuvenā platība 19 m2, kā arī dzīvojamās mājas (liters Nr.2) dzīvokļi Nr.24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 24A un pie dzīvokļiem piederošā mājas koplietošanas telpu aptuvenā platība 166,1 m2 un piederošā zemesgabala aptuvenā platība 433 m2. Savukārt dzīvojamās mājas (liters Nr.2) bēniņu stāva telpa ar kopējo platību 159,6 m2 paliek [pers. A.] atsevišķā īpašumā. Nesadalītā kopīpašumā paliek zemesgabals 1 425 m2 platībā, daudzdzīvokļu mājas daļas, kas sastāv no ārsienām, dzīvokļu, neapdzīvojamo telpu vai mākslinieka darbnīcu atdalošām sienām, jumta, bēniņiem, kāpņu telpām, kā arī logiem, durvīm, komunikācijām, iekārtām un citiem ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistītiem elementiem, kas nepieder pie dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas vai neapdzīvojamās telpas. 2005.gada 18.marta kopīpašuma sadales līgums reģistrēts zemesgrāmatā.

Saskaņā ar 2005.gada 18.marta līgumu valsts lietošanā noteiktajiem dzīvokļu īpašumiem zemesgrāmatā atvērti atsevišķi nodalījumi.

2011.gada 18.jūlijā notika dzīvojamās mājas [adrese], dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kurā tajā skaitā pieņemts lēmums apstiprināt dzīvokļu īpašnieku un sabiedrību ar ierobežotu atbildību (turpmāk arī SIA) „NIRA Fonds apsaimniekošana” savstarpēji noslēdzamo dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas līgumu, kā arī noteikt, ka šo līgumu ir tiesīgi parakstīt visi īpašnieki un līguma neparakstīšana neatbrīvo no tā izpildes. Dzīvokļu īpašnieki un SIA „NIRA Fonds apsaimniekošana” 2011.gada 18.jūlijā noslēdza nekustamā īpašuma kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas līgumu. Ar 2012.gada 28.jūnija pieņemšanas nodošanas aktu SIA „NIRA Fonds apsaimniekošana” nodotas nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības.

[2] [Pers. A.] 2014.gada 14.jūlijā Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā cēla prasību pret SIA „NIRA Fonds apsaimniekošana”, lūdzot: 1) atzīt, ka 2011.gada 18.jūlija dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu no tās tiesiskā valdītāja valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra” dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai SIA „NIRA Fonds apsaimniekošana”, kas paredz nodot apsaimniekošanai ēkas [adrese], ⅔ domājamās daļas neparedz nodot apsaimniekošanā prasītājam piederošo nekustamā īpašuma ⅓ domājamo daļu, un saistība par apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu no atbildētājas puses ir atzīstama par neesošu attiecībā uz prasītāju, 2) atzīt, ka prasītājam piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas apsaimniekošana bez prasītāja rakstveida piekrišanas un šādu tiesību nodošanas atbildētājai ir neatļauta darbība, kas tiesiskas sekas nerada, tajā skaitā, nerada tiesības prasīt saistības izpildīšanu vai zaudējumu piedziņu sakarā ar saistības neizpildīšanu, 3) piedzīt morālā kaitējuma atlīdzību 5 000 EUR.

[2.1] Starp pusēm pastāv strīds par prasītāja pienākumu apmaksāt atbildētājas izrakstītos rēķinus par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu.

Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces 2011.gada 18.jūlija lēmums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanu paredz nodot apsaimniekošanā atbildētājai nekustamā īpašuma ⅔ domājamās daļas, kas piederēja sākotnēji valstij, pēc tam trešajām personām, taču prasītājam piederošā nekustamā īpašuma domājamā daļa netika nodota apsaimniekošanā atbildētājai. Savu nekustamā īpašuma daļu prasītājs apsaimnieko pats, taču atbildētāja ar savām darbībām ir apliecinājusi, ka arī prasītājam piederošā nekustamā īpašuma daļa ir nodota apsaimniekošanā atbildētājai.

Atbilstoši 2005.gada 18.marta līgumam par kopīpašuma sadali dzīvokļu īpašumos katrai pusei nodotā daļa atzīstama par veselu un par katra atsevišķa patstāvīgu valdījuma tiesību priekšmetu. Puses vienojās, ka visus izdevumus, kas attiecas uz katram īpašniekam nodoto īpašuma daļu, sedz tikai attiecīgais īpašnieks un šie izdevumi nedrīkst būt attiecināmi uz kopējiem izdevumiem. Prasītājam piederošā nekustamā īpašuma daļa nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, savukārt otra daļa tika sadalīta dzīvokļu īpašumos un tie atsavināti trešajām personām.

Kopš dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē 2011.gada 18.jūlijā pieņemtā lēmuma atbildētāja izraksta rēķinus par apsaimniekošanu attiecībā uz prasītājam piederošajiem dzīvokļu īpašumiem un bēniņu telpām.

[3] SIA „NIRA Fonds apsaimniekošana” 2015.gada 13.aprīlī cēla tiesā pretprasību, lūdzot: 1) piedzīt 9 447,22 EUR par sniegtajiem pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) un komunālajiem pakalpojumiem, 2) piedzīt 7 452,44 EUR par maksājumiem uzkrājuma fondā, 3) piedzīt 0,40 EUR par izdevumiem koku zāģēšanai.

[3.1] Neskatoties uz līgumu par nekustamā īpašuma sadalīšanu dzīvokļu īpašumos, prasītājs sev piederošo nekustamā īpašuma ⅓ domājamo daļu nav sadalījis dzīvokļu īpašumos, taču minētais apstāklis neizslēdz atbildētājas kā apsaimniekotāja tiesības saņemt atlīdzību par sniegtajiem pakalpojumiem.

[3.2] Atbildētāja veic visu dzīvojamo māju veidojošo dzīvokļu īpašumu sastāvā ietilpstošās kopīpašuma daļas pārvaldīšanu, un dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē apstiprinātais pārvaldīšanas līgums attiecas uz visiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

[4] Ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2016.gada 8.februāra spriedumu prasība noraidīta un pretprasība apmierināta.

[5] Izskatot lietu sakarā ar [pers. A.] apelācijas sūdzību, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2016.gada 7.novembrī nosprieda prasību noraidīt, bet pretprasību apmierināt un piedzīt no [pers. A.] 9 447,22 EUR par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) un komunālajiem pakalpojumiem, 7 452,44 EUR par maksājumiem uzkrājuma fondā, 0,40 EUR par izdevumiem koku zāģēšanai.

Pievienojoties pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, apelācijas instances tiesas spriedumā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Apelācijas sūdzības saturs norāda uz to, ka prasītājs pārsūdz arī apelācijas instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru apmierināta pretprasība. Apstāklis, ka, iesniedzot apelācijas sūdzību, netika samaksāta atbilstoša valsts nodeva, nevar būt par pamatu neizskatīt apelācijas sūdzību šajā daļā, jo jautājumu par valsts nodevas samaksu iespējams atrisināt, piemērojot Civilprocesa likuma 42.pantu.

Pirmās instances tiesas spriedums netika pārsūdzēts, un ir stājies spēkā daļā, ar kuru noraidīta prasība par morālā kaitējuma atlīdzības piedziņu.

[5.2] Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 24.1 punktu un Ministru kabineta 2004.gada 29.janvāra rīkojuma Nr.47 „Par Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas likvidāciju” 4.punktu īpašuma tiesības uz nekustamā īpašuma ⅔ domājamām daļām pārgāja valsts akciju sabiedrības „Mājokļu aģentūra” īpašumā. Tādējādi starp prasītāju un valsti izveidojās kopīpašums un šīm tiesiskajām attiecībām piemērojams Civillikuma 1067.pants.

[5.3] Prasītājs un SIA „NIRA fonds” 2004.gada 1.decembrī noslēdza vienošanos par sadarbību nekustamā īpašuma [adrese], apsaimniekošanā, kurā noteikta apsaimniekošanas maksas un tās samaksas kārtība.

Pušu tiesiskās attiecības atbilstoši Civillikuma 3.pantam apspriežamas saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 9.panta pirmo daļu (redakcijā, kas bija spēkā uz 2005.gada 18.martu) un šā likuma pārejas noteikumu 20.punktu, kā arī likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 24.pantu.

Kopīpašuma izbeigšanas kārtību nosaka likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 20.punkta apakšpunkti. Šajā gadījumā kopīpašuma izbeigšana nav notikusi atbilstoši minētajai kārtībai.

Starp prasītāju un valsts akciju sabiedrību „Mājokļu aģentūra” 2005.gada 18.martā, pamatojoties uz likuma „Par valsts un dzīvojamo māju privatizāciju” 9.pantu un pārejas noteikumu 20.punktu, noslēgts līgums par kopīpašuma sadali dzīvokļu īpašumos. Puses vienojās līgumu reģistrēt zemesgrāmatā un garantēt, ka savas daļas atsavināšanas gadījumā šā līguma nosacījumi tiks iekļauti atsavināšanas līgumā kā saistoši jaunajam ieguvējam. Līgumā ietverts pilnvarojums valsts akciju sabiedrībai „Mājokļu aģentūra” veikt nepieciešamās darbības, lai līgumu par kopīpašuma sadali ierakstītu zemesgrāmatā.

Laikā no 2005.gada 11.augusta līdz 2015.gada 21.janvārim nekustamam īpašumam zemesgrāmatā atvērti atsevišķi nodalījumi dzīvokļu īpašumiem.

Ņemot vērā, ka tika noslēgts līgums par kopīpašuma sadali dzīvokļu īpašumos un šis līgums reģistrēts zemesgrāmatā, starp pusēm izbeidzās kopīpašuma attiecības, izņemot kopīpašumā esošās daļas. Tāpat ievērojot to, ka nekustamam īpašumam zemesgrāmatā tika atvērti atsevišķi nodalījumi un reģistrēti dzīvokļu īpašumi, attiecībā uz nekustamo īpašumu piemērojams arī likums „Par dzīvokļa īpašumu”. Savukārt no 2011.gada 1.janvāra piemērojams Dzīvokļa īpašuma likums.

[5.4] Uz izskatāmo strīdu attiecināma likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 24.panta pirmā un otrā daļa, 26.panta pirmā un otrā daļa, likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” 45.pants, kā arī Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 7., 8., 9. un 10.punkts un trešā daļa, 17.panta devītā daļa.

2011.gada 18.jūlijā notika dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kurā piedalījās arī prasītājs, kurš zemesgrāmatā nav reģistrējis atsevišķus nodalījumus dzīvokļa īpašumiem. Šajā sakarā norādāms uz Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta pirmo un otro daļu. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē 2011.gada 18.jūlijā starp vairāk kā pusi no dzīvojamās mājas veidojošo dzīvokļu un kopīpašumā esošās daļas īpašniekiem un atbildētāju kā pārvaldnieku noslēgts dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas līgums un nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības nodotas atbildētājai. Kopsapulcē pieņemtie lēmumi ir saistoši visiem dzīvokļu īpašniekiem, tajā skaitā prasītājam, kaut arī viņš sev piederošos dzīvokļu īpašumus nav reģistrējis zemesgrāmatā.

Uz abām nekustamā īpašuma sastāvā esošajām dzīvojamām mājām pastāv viena dzīvokļu īpašnieku kopība. Par lēmumu nobalsoja vairāk nekā puse no visiem dzīvojamās mājas ar literu Nr.1 un Nr.2 dzīvokļu īpašniekiem. Līdz ar to prasītājam pieņemtie lēmumi ir saistoši.

Tādējādi prasītājam ir saistošs apsaimniekošanas līgums un uz tā pamata izrakstītie rēķini, kurus prasītājam ir pienākums apmaksāt. Minētais izriet no Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta, 13.panta, pārvaldīšanas līguma 1.2. un 1.3., kā arī 2.2., 2.5. un 2.6.punkta un kopsapulces protokola darba kārtības 4.punkta. Pirmās instances tiesa pamatoti apmierināja pretprasību, piedzenot no prasītāja samaksu par sniegtajiem pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) un komunālajiem pakalpojumiem par laiku no 2014.gada 1.maija līdz 2015.gada 30.novembrim 9 447,22 EUR, maksājumus 7 452,44 EUR apmērā uzkrājuma fondā par laiku no 2012.gada 1.decembra līdz 2015.gada 30.novembrim, kā arī izdevumus 0,40 EUR par koku zāģēšanu. Nav pamata uzskatīt, ka prasītājam būtu liegta piekļuve īpašumam vai pakalpojumi nebūtu saņemti.

[6] Par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 7.novembra spriedumu [pers. A.] iesniedza kasācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā pamatojoties uz turpmāk norādītajiem argumentiem.

[6.1] Tiesa nepamatoti uz prasītājam piederošo nekustamā īpašuma ⅓ domājamo daļu attiecinājusi likumu „Par dzīvokļa īpašumu” un Dzīvokļa īpašuma likumu, kā arī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”. Prasītājam piederošā daļa ir viņa īpašumā, nedalītā lietošanā un bez aprobežojumiem.

[6.2] Dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē 2011.gada 18.jūlijā pieņemtais lēmums nav prasītājam saistošs un neattiecas uz viņam piederošo domājamo daļu. Lai apsaimniekošanas līgums būtu saistošs prasītājam, kopsapulcei bija jāpieņem lēmums arī par prasītājam piederošās daļas pārņemšanu un nodošanu atbildētājai apsaimniekošanā. Atbildētāja pārņēma nekustamā īpašuma ⅔ domājamās daļas, nevis prasītājam piederošo daļu, jo neviens nevar nodot vairāk, kā ir bijis tā īpašumā. Līdz ar to atbildētājai nav tiesību saņemt no prasītāja samaksu par prasītājam piederošās nekustamā īpašuma ⅓ domājamās daļas apsaimniekošanu, jo starp pusēm nav nodibinātas attiecīgas saistības. Tiesa bez ievērības atstājusi kopīpašuma sadales līguma 7.punktu par koplietošanā paliekošās ēkas daļas un zemesgabala uzturēšanas izdevumiem.

[6.3] Prasītājs ar atbildētāju norēķinās par komunālajiem pakalpojumiem, kā tas noteikts 2004.gada 1.decembra vienošanās 2.punktā. Atbildētājas rēķinos iekļautās pozīcijas par apsaimniekošanu un uzkrājumu dzīvojamās mājas fondā nav pamatotas. Prasītājs dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē par tajā izskatāmiem jautājumiem nav balsojis ar „par”. Atbildētāja kā starpnieks nedrīkst izrakstīt rēķinus, apliekot tajā norādītās summas par apsaimniekošanas pakalpojumiem ar pievienotās vērtības nodokli, detalizēti nenorādot datus par faktiskajiem piegādātājiem un pakalpojuma sniedzējiem. Nav pamatoti pieprasīt maksu par nedzīvojamām telpām, jo tās nav reģistrētas kadastra informācijas sistēmā.

Tiesa bez ievērības atstāja apstākļus, kas norāda, ka prasītājs pats apsaimnieko sev piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu un neizmanto atbildētājas sniegtos pakalpojumus. Visi izdevumi saistībā ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu ir jāsaskaņo ar prasītāju, kopsapulcē noteiktie izdevumi prasītājam nav saistoši. Tāpat tiesa nav ņēmusi vērā, ka atbildētāja apgrūtināja prasītājam piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu ar hipotēku, kaut gan saistības ir apmaksātas.

[7] Sakarā ar kasācijas sūdzību atbildētāja iesniedza paskaidrojumu, lūdzot noraidīt kasācijas sūdzību.

**Motīvu daļa**

[8] Izskatījis civillietu, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums ir atstājams negrozīts, turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[9] Ir kļūdains kasācijas sūdzības iesniedzēja pieņēmums, ka viņam joprojām pieder nekustamā īpašuma [adrese], ⅓ domājamā daļa un līdz ar to uz strīda apstākļiem nebūtu attiecināms likuma „Par dzīvokļa īpašumu” un Dzīvokļa īpašuma likumu regulējums.

Apelācijas instances tiesa nodibināja, un kasācijas kārtībā netiek apstrīdēts, ka iepriekš minētais nekustamais īpašums sastāv no zemesgabala 1 425 m2 platībā un uz tā esošām divām piecu stāvu dzīvojamām ēkām (liters Nr.1 un Nr.2). Tā sākotnējie īpašnieki bija [pers. A.], kuram piederēja ⅓ domājamā daļa, un valsts, kurai piederēja ⅔ domājamās daļas.

Tomēr, kā konstatēja apelācijas instances tiesa, laika gaitā faktiskā situācija ir izmainījusies un līdz ar to ir arī pārgrozījušās iepriekš pastāvošās tiesiskās attiecības.

Pirmkārt, tiesa nodibināja, ka starp prasītāju un valsts akciju sabiedrību „Mājokļu aģentūra” 2005.gada 18.martā, pamatojoties uz likuma „Par valsts un dzīvojamo māju privatizāciju” 9.pantu un pārejas noteikumu 20.punktu, noslēgts līgums par kopīpašuma sadali dzīvokļu īpašumos. Šā līguma pielikumā, kas atbilstoši līgumā norādītajam ir tā neatņemama sastāvdaļa, ir konkretizēts kuri dzīvokļi un tiem piekrītoša ēku un zemes kopīpašuma nedalāma daļa paliek valstij un kuri dzīvokļi un kāda kopīpašuma daļa paliek prasītājam [pers. A.] (*sk. lietas 1.sēj, 35.lp*.). Otrkārt, ka šis līgums ir reģistrēts zemesgrāmatā. Treškārt, ka valstij piekritīgie dzīvokļa īpašumi nodoti privatizācijai un to ieguvēji laikā no 2005.gada 11.augusta līdz 2015.gada 21.janvārim zemesgrāmatā reģistrējuši dzīvokļu īpašumus kā patstāvīgus īpašuma tiesību objektus.

Kā redzams no pārsūdzētā sprieduma argumentācijas, tiesa minētos apstākļus novērtēja likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 9.panta un pārejas noteikumu 20.punkta, kā arī likuma „Par dzīvokļa īpašumu” (kas bija spēkā līdz 2011.gada 1.janvārim) 24.panta kontekstā.

Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 24.pants noteica, ka dzīvokļa īpašums rodas, sadalot daudzdzīvokļu māju ar atsevišķu būves kadastra apzīmējumu dzīvokļa īpašumos (atsevišķais īpašums kopā ar kopīpašuma domājamo daļu) uz likuma, tiesas sprieduma, līguma vai testamenta pamata (šā panta pirmā daļa). Dzīvokļa īpašums ir nodibināts līdz ar dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā (šā panta sestā daļa).

Likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 20.punkts (likuma redakcijā, kas bija spēkā uz 2005.gada 18.martu) noteica kopīpašuma izbeigšanas kārtību daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas ir valsts vai pašvaldības un kādas citas personas kopīpašumā. Atbilstoši minētajā tiesību normā paredzētajai kārtībai tiek izstrādāts un piedāvāts kopīpašniekiem projekts kopīpašuma sadalei dzīvokļa īpašumos vai reālās daļās. Gadījumā, ja kopīpašnieks piedāvātajam kopīpašuma sadales projektam piekrīt, divu mēnešu laikā pēc tam, kad ir noslēgts līgums par kopīpašuma sadali dzīvokļa īpašumos vai reālās daļās, valsts vai pašvaldība tai piederošos dzīvokļa īpašumus, mākslinieku darbnīcas vai neapdzīvojamās telpas nodod privatizācijai.

Senāta ieskatā 2005.gada 18.marta līgums par nekustamā īpašuma sadali, kas reģistrēts zemesgrāmatā, rada tiesisko situāciju, kas atbilst likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 24.panta pirmajā daļā ietvertās normas sastāvam.

Šādos apstākļos apelācijas instances tiesa pareizi un pamatoti atzina, ka sadalītajam daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašumam ir piemērojams dzīvokļa īpašuma tiesiskais regulējums, bet Civillikums tikai tiktāl, ciktāl to nereglamentē speciālās tiesību normas (likums „Par dzīvokļa īpašumu”, Dzīvokļa īpašuma likums).

Tas, ka prasītājs sev piekritīgos dzīvokļu īpašumus zemesgrāmatā nav reģistrējis, nedod pamatu uzskatīt, ka starp viņu un dzīvokļu īpašuma īpašniekiem joprojām pastāv tikai kopīpašuma tiesiskās attiecības, turklāt attiecībā uz visu nekustamo īpašumu.

Kopīpašuma tiesība, ir tāda tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs (Civillikuma 1067.panta pirmā daļa).

Konkrētās tiesiskās attiecības, ciktāl tās attiecas uz abām ar zemes īpašumu saistītajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, nesatur no minētās tiesību normas izrietošas kopīpašuma tiesībām raksturīgās pazīmes. Apelācijas instances tiesa konstatēja, ka nekustamā īpašuma sastāvā ir nodibināti patstāvīgi nekustamie īpašumi – dzīvokļa īpašumi. Katrs no tiem ir tiesiski nodalīts un pieder tikai to īpašniekam. Likuma izpratnē dzīvokļu īpašniekiem nedz katram atsevišķi, nedz visiem kopā vienota nekustamā īpašuma [adrese], ⅔ domājamās daļas nepieder. Minēto subjektu īpašuma tiesību tvērums attiecas uz individuāli noteiktu dzīvokli kopā ar ēkas un zemes domājamo daļu, kas noteikta atbilstoši likumam „Par dzīvokļa īpašumu”. Patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu esamība daudzdzīvokļu mājas sastāvā izslēdz kopīpašuma attiecību pastāvēšanu uz šīm ēkām.

Nedz Civillikums, nedz likums „Par dzīvokļa īpašumu” un Dzīvokļa īpašuma likums vai kāds cits normatīvais akts neparedz iespēju, ka daudzdzīvokļu māja (izņemot speciālajos likumos noteiktās kopīpašumā esošās daļas) vienlaikus varētu pastāvēt gan sadalītā dzīvokļu īpašumu, gan kopīpašuma statusā.

Tādējādi apstāklis, ka [pers. A.] saskaņā ar līgumu viņam piekritīgiem dzīvokļu īpašumiem zemesgrāmatā nav lūdzis atvērt atsevišķus nodalījumus, t. i., nav veicis noslēguma darbības dzīvokļa īpašumu nodibināšanai, negroza to tiesisko attiecību dabu, kas starp prasītāju un pārējiem dzīvokļu īpašumu īpašniekiem radās un pastāv saistībā ar 2005.gada 18.marta līgumu, dzīvokļu privatizāciju un dzīvokļa īpašumu nodibināšanu.

Ievērojot minēto, apelācijas instances tiesa pareizi secināja, ka konkrētais strīds izspriežams, piemērojot likuma „Par dzīvokļa īpašumu” (kas bija spēkā līdz 2011.gada 1.janvārim) un Dzīvokļa īpašuma likuma (kas stājās spēkā 2011.gada 1.janvārī) normas.

[11] Ar apelācijas instances tiesas spriedumu no prasītāja piedzīts pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parāds par laiku no 2014.gada 1.maija līdz 2015.gada 30.novembrim, maksājumu uzkrājuma fondā parāds par laiku no 2012.gada 1.decembra līdz 2015.gada 30.novembrim un izdevumi par koku zāģēšanu.

Kasācijas sūdzības iesniedzēja ieskatā, apelācijas instances tiesas apsvērumi, atzīstot maksāšanas pienākuma esamību, ir kļūdaini, jo nedz dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē pieņemtais lēmums, nedz 2011.gada 18.jūlija pārvaldīšanas līgums viņu kā nekustamā īpašuma ⅓ domājamās daļas īpašnieku nesaista.

Kasācijas sūdzības iesniedzēja argumenti šajā sakarā nav pamatoti.

Iepriekš jau norādīts, ka starp prasītāju un pārējiem dzīvokļu īpašniekiem pastāv dzīvokļa īpašuma tiesiskās attiecības un tas ir ņemams vērā, nosakot prasītāja pienākumus.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus, dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī valsts un pašvaldības kompetenci šajā jomā nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums (spēkā no 2010.gada 1.janvāra).

Saskaņā ar šā likuma 5.panta ceturto daļu lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā ‑ pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, tā atsaukšanu, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, pieņem, ievērojot [Dzīvokļa īpašuma likuma](https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums) noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam.

Atbilstoši šā likuma 10.pantam dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma [6.pantā](https://likumi.lv/ta/id/193573#p6) noteikto pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam (šā panta pirmā daļa). Dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts [Dzīvokļa īpašuma likumā](https://likumi.lv/ta/id/221382-dzivokla-ipasuma-likums) noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam (šā panta otrā daļa). Uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku (šā panta piektā daļa).

Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta otrā daļa noteic, ka līdz dzīvokļa īpašuma reģistrēšanai zemesgrāmatā uz dzīvokļa īpašuma ieguvēju attiecas visas šā likuma normas, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, izņemot tās likumā noteiktās tiesības, kuras dzīvokļa īpašuma ieguvējs iegūst pēc dzīvokļa īpašuma reģistrēšanas zemesgrāmatā.

No minēto tiesību normu gramatiskā un sistēmiskā iztulkojuma nepārprotami izriet, ka dzīvokļa īpašuma ieguvējam neatkarīgi no tā vai dzīvokļa īpašums ir reģistrēts zemesgrāmatā, ir saistoši dzīvokļu kopības pieņemtie lēmumi. Tāpat uz viņu attiecas saistības, kuras pielīgtas uz šo lēmuma pamata noslēgtajā pārvaldīšanas līgumā, lai gan viņš nav šāda līguma dalībnieks.

Konkrētajā gadījumā apelācijas instances tiesa ir nodibinājusi un par to strīds nepastāv, ka 2011.gada 18.jūlijā notika dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kurā piedalījās arī prasītājs. Minētajā kopsapulcē pieņemts lēmums par dzīvokļa īpašumu māju pārvaldīšanas tiesību nodošanu atbildētājai un pārvaldīšanas līguma noslēgšanu, kā arī uzkrājuma fonda izveidošanu (0,21 EUR par vienu kvadrātmetru). 2011.gada 18.jūlijā starp dzīvokļu īpašniekiem un atbildētāju noslēgts pārvaldīšanas līgums. Ar 2012.gada 28.jūnija pieņemšanas nodošanas aktu pārvaldīšanas tiesības nodotas atbildētājai.

Šādos apstākļos apelācijas instances tiesa pareizi atzinusi, ka uz prasītāju, neatkarīgi no tā, vai viņš ir veicis saskaņā ar 2005.gada 18.marta kopīpašuma sadales līgumu sev piekritīgo dzīvokļu īpašumu reģistrāciju zemesgrāmatā, ir attiecināms šā namīpašuma dzīvokļu īpašnieku 2011.gada 18.jūlija kopsapulcē pieņemtais lēmums. Secīgi viņam ir jāveic pārvaldīšanas maksas, komunālo pakalpojumu maksājumu un maksājumu uzkrājuma fondā parāda samaksa.

Minēto negroza kasācijas sūdzības iesniedzēja arguments par to, ka viņa tiesiskās attiecības ar atbildētāju regulē 2004.gada 1.decembra vienošanās, kas noslēgta starp prasītāju un SIA „NIRA Fonds”, kurai valsts aģentūra „Mājokļu aģentūra” nodeva nekustamo īpašumu apsaimniekošanā un pārvaldīšanā, par sadarbību nekustamā īpašuma apsaimniekošanā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 4.punkts noteic, ka pārvaldīšanas līgumi, kas ir spēkā šā likuma spēkā stāšanās dienā, bet neatbilst šā likuma noteikumiem, līdz 2011.gada 31.decembrim saskaņojami ar šā likuma noteikumiem.

No Dzīvojamo māju pārvaldīšanas un Dzīvokļu īpašuma likuma izriet, ka tikai dzīvokļu īpašnieku kopība ir pilnvarota izvēlēties dzīvokļu īpašuma mājas pārvaldnieku, ar kuru, pamatojoties uz kopības pieņemto lēmumu, ir slēdzams pārvaldīšanas līgums.

Prasītājs nav norādījis un lietā līdz ar to arī nav nodibināti tādi apstākļi, kas dotu pamatu uzskatīt, ka 2004.gada 1.decembra līgums atbilst šiem kritērijiem, proti, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, nolemdama noslēgt pārvaldīšanas līgumu ar atbildētāju, līdztekus tam būtu nobalsojusi par prasītāja tiesībām pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumus risināt individuāli saskaņā ar 2004.gada 1.decembra līgumu.

Tādējādi līdz ar 2011.gada 18.jūlija dzīvokļu īpašnieku kopsapulces pieņemto lēmumu minētais līgums zaudēja savu tiesisko nozīmi.

Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa ir pamatoti apmierinājusi pretprasību par pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu un maksājumu dzīvojamās mājas uzkrājuma fondā parāda un izdevumu koku zāģēšanai piedziņu un kasācijas pārējie sūdzības argumenti (sk. šā sprieduma 6.3.punktu) nav pamatoti, jo ir vērsti uz lietas apstākļu pārvērtēšanu, kas nav kasācijas instances tiesas kompetencē.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atstāt negrozītu Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 7.novembra spriedumu, bet [pers. A.] kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.