**Patstāvīga ēku īpašuma kopīpašnieku pirmpirkuma tiesība**

Patstāvīga ēku īpašuma domājamo daļu atsavināšanas gadījumā pirmpirkuma tiesība attiecībā uz atsavināmām daļām rodas šā nekustamā īpašuma citiem kopīpašniekiem, pamatojoties uz Civillikuma 1073. panta pirmo daļu. Proti, pārdodot ēkas domājamo daļu, pirmpirkuma tiesība visupirms rodas pārējiem ēkas, nevis zemes, kas ietilpst citā nekustamajā īpašumā, kopīpašniekiem.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 16. oktobra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C73314121, SKC-77/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:1016.C73314121.10.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/541210.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Ļubova Kušnire, senatores Marika Senkāne un Kristīne Zīle

izskatīja rakstveida procesā civillietu [pers. A] prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „E-CREDIT LATVIA” un [pers. B] par nekustamā īpašuma pirmpirkuma un izpirkuma tiesību atzīšanu, īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu un ierakstīšanu zemesgrāmatā sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas 2023. gada 17. marta spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Starp [pers. B] un sabiedrību ar ierobežotu atbildību (turpmāk –SIA) „E- CREDIT LATVIA” 2020. gada 20. janvārī noslēgts pirkuma līgums, ar kuru [pers. B] pārdeva SIA „E-CREDIT LATVIA” ⅓ domājamo daļu no nekustamā īpašuma [adrese A], sastāvošu no zemesgabala 0,3335 ha platībā (kadastra apzīmējums [..] 134), uz kura atrodas nedzīvojamā ēka – klēts (kadastra apzīmējums [..] 007), par 9500 EUR, un ½ domājamo daļu no ēku nekustamā īpašuma [adrese B] (kadastra apzīmējums [..] 029) – par 2000 EUR.

Pirkuma līgumā norādīts, ka nekustamie īpašumi kopā tiek pārdoti par 11 500 EUR. SIA „E-CREDIT LATVIA” samaksājusi līgumā noteikto pirkuma maksu.

Pirkuma līguma noslēgšanas brīdī [pers. A] un [pers. B] [nosaukums] pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 641 bija nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu (ēku (būvju) nekustamo īpašumu) [adrese B], katrai uz ½ domājamo daļu, kas sastāv no nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums [..] 002), kas saistīta ar zemesgabalu [adrese A].

Tāpat pirkuma līguma noslēgšanas brīdī [nosaukums] pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 896 [pers. A], [pers. B] un SIA „E- CREDIT LATVIA” bija nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [adrese A], katrai uz ⅓ domājamo daļu, sastāvošu no zemesgabala 0,3335 ha platībā un būves (kadastra apzīmējums [..] 007).

[2] [Pers. A] 2021. gada 10. februārī, pamatojoties uz Civillikuma 1073., 1381., 1382., 1384., 1388., 1390. un 2063. pantu, cēla tiesā prasību pret SIA „E- CREDIT LATVIA” un [pers. B], kurā lūgusi atzīt prasītājai pirmpirkuma un izpirkuma tiesības uz ½ domājamo daļu kopīpašumā – nekustamajā īpašumā [adrese B], kas sastāv no ēku nekustamā īpašuma (kadastra apzīmējums [..] 002), kuru [pers. B] pārdeva SIA „E-CREDIT LATVIA”, atzīt prasītājai īpašuma tiesības uz minēto nekustamo īpašumu uz izpirkuma tiesību pamata, atzīstot SIA „E-CREDIT LATVIA” tiesības saņemt tiesas depozītā iemaksāto izpirkuma maksu 2000 EUR un ar pirkumu saistītos izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka nedz no [pers. B] kā nekustamā īpašuma [adrese B], pārdevējas, nedz no SIA „E-CREDIT LATVIA” kā nekustamā īpašuma pircējas, prasītāja kā nekustamo īpašumu [adrese A], un [adrese B], kopīpašniece nesaņēma piedāvājumu izmantot pirmpirkuma tiesības likumā noteiktajā kārtībā.

[Pers. B] atsavināja viņai piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas SIA „E-CREDIT LATVIA”, kas nebija nekustamā īpašuma kopīpašnieks. Līdz ar to ir pamats piemērot Civillikuma 1073. pantanosacījumus, ka prasītājai ir likumiskas tiesības uz izpirkuma tiesības realizēšanu attiecībā uz pārdoto īpašumu. Prasītāja vēlas izmantot likumā garantētās tiesības izlietot izpirkuma tiesību un prasīt atzīt īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [adrese B].

[3] Ar Zemgales rajona tiesas 2022. gada 21. aprīļa spriedumu prasība noraidīta.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību, Zemgales apgabaltiesa 2023. gada 17. martā nosprieda prasību noraidīt. Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[4.1] Saskaņā ar Civillikuma 968. pantu un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) 14. panta otro daļu ēku nekustamā īpašuma [adrese B], pārdošanas gadījumā zemesgabala [adrese A], īpašniekiem uz šo ēku īpašumu ir likumiskas pirmpirkuma tiesības.

Pirkuma līgums ir slēgts starp diviem kopīpašniekiem. [pers. B] ēkas domājamo daļu pārdevusi ar šo nekustamo īpašumu saistītai personai, kura pirkuma līguma noslēgšanas brīdī bija ar būvi saistītā zemesgabala kopīpašniece.

[4.2] Īpašnieks, rīkojoties ar nekustamo īpašumu, var to atsavināt pēc saviem ieskatiem (Civillikuma 927. pants). Civillikuma 1073. panta pirmā daļa neierobežo kopīpašnieka tiesības attiecībā uz kopīpašuma daļas atsavināšanu, bet paredz kopīpašniekiem pirmpirkuma tiesības gadījumā, ja kopīpašnieks pārdod savu kopīpašuma daļu personai, kura nav kopīpašnieks.

Nekustamā īpašuma kopīpašnieka griba atsavināt viņam piederošās nekustamā īpašuma daļas nav aprobežojama ar citu kopīpašnieku gribu iegādāties konkrētu kopīpašuma daļu, kopīpašniekam ir tiesības atsavināt viņam piederošās kopīpašuma daļas, kā arī visas kopīpašuma daļas vienlaikus, pilnīgi izstājoties no kopīpašuma.

[4.3] Nepamatots ir prasītājas viedoklis, ka Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrās daļas noteikumi konkrētajā gadījumā nav piemērojami.

Fakts, ka zemesgabals un uz tā esošā ēka ir ierakstīti atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos, nav pamats secinājumam, ka prasītājai bija pirmpirkuma tiesības attiecībā uz [pers. B] piederošo ēkas ½ domājamo daļu, salīdzinot ar SIA ,,E- CREDIT LATVIA”, kura pirkuma līguma noslēgšanas brīdī bija zemesgabala kopīpašniece, un saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta otro daļu bija tiesīga izmantot pirmpirkuma tiesības uz ēkas ½ domājamo daļu.

Atbilstoši Civillikuma 1381. panta pirmās daļas un 2062. pantanoteikumiem izpirkuma tiesība izmantojama, pilnīgi iestājoties pirkuma līgumā ieguvēja vietā, likums neparedz iespēju pirmpirkuma tiesīgajam iestāties pirkuma līgumā daļēji, atstumjot ieguvēju.

Īstenojot izpirkuma tiesību, izpircējs kļūst par nekustamā īpašuma īpašnieku ieguvēja vietā, kā arī pārņem viņa prasījumus un pienākumus pret atsavinātāju bez pirkuma līguma apstrīdēšanas.

Līdz ar to ir pamatots SIA „E-CREDIT LATVIA” viedoklis, ka, pat gadījumā, ja prasītājas priekšrocība attiecībā pret atbildētāju būtu konstatējama, prasība nebūtu apmierināma, jo prasītāja vēlas pircēja vietā pirkuma līgumā iestāties daļēji, izpērkot tikai ēkas daļu, kas ir pretrunā ar Civillikuma 1073., 1381. u  2062. pantu.

[5] Kasācijas sūdzību par minēto apelācijas instances tiesas spriedumu iesniegusi prasītāja, kurā, atsaucoties uz materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu un iztulkošanu, lūgusi spriedumu atcelt, un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā. Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[5.1] Tiesa nepareizi piemēroja Spēkā stāšanās likuma 14. panta otro daļu, un nepamatoti nav piemērojusi Civillikuma 1073. panta pirmo daļu.

Apelācijas instances tiesai bija jāpiemēro Civillikuma 1073. panta pirmā daļa, bet Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrā daļa nav piemērojama. Attiecīgajā normā paredzētās pirmpirkuma tiesības ir piešķirtas konkrētam mērķim, proti, nolūkā ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma priekšmetu un zemes gabalu, uz kura šī ēka (būve) atrodas, „apvienot” vienā nekustamā īpašumā. Tādēļ tā ir interpretējama tādējādi, ka pirmpirkuma tiesības zemes īpašniekam ir tad, ja tiek atsavināta ēka (būve) vai augļu dārzs (koki) kā patstāvīgs īpašuma objekts. Pretējā gadījumā netiek sasniegts tas mērķis, kuru likumdevējs ir vēlējies, piešķirot šādas pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības. Pārdodot ½ domājamo daļu no ēkas nekustamā īpašuma SIA „E-CREDIT LATVIA”, netiek sasniegts t. s. akcesijas principa mērķis, jo nekustamie īpašumi netiek „apvienoti” vienā nekustamā īpašumā.

Attiecīgi apelācijas instances tiesa, balstoties uz konstatētajiem apstākļiem, ir nepamatoti piemērojusi Spēkā stāšanās likuma 14. panta otro daļu situācijā, kad [pers. B], pamatojoties uz 2020. gada 20. janvārī noslēgto pirkuma līgumu, atsavināja viņai piederošo ½ domājamo daļu no ēkas nekustamā īpašuma. Balstoties uz konstatētajiem apstākļiem, 2020. gada 20. janvāra pirkuma līgumu noslēgšanas brīdī SIA „E-CREDIT LATVIA” nebija kopīpašnieks. Līdz ar to piemērojama Civillikuma 1073. panta pirmā daļa.

Bija respektējamas prasītājas tiesības izvairīties no svešas personas „ienākšanas” attiecīgās ēkas kopīpašumā. Prasītājai iegūstot ½ domājamo daļu no ēkas nekustamā īpašuma, tiktu izbeigts šis kopīpašums. Izlietojot izpirkuma tiesību uz ½ domājamo daļu no ēkas nekustamā īpašuma, prasītājai nav pienākums pirkt arī ⅓ domājamo daļu no zemes nekustamā īpašuma, kas juridiski ir pavisam cita pirkuma līguma objekts.

Faktiski ar 2020. gada 20. janvāra pirkuma līgumu ir noslēgti divi pirkuma līgumi, jo ir divi pirkuma objekti. Izpirkuma tiesība attiecas uz katru nekustamo īpašumu patstāvīgi. Līdz ar to apelācijas instances tiesas secinājums par prasītājas vēlmi pircēja vietā pirkuma līgumā iestāties daļēji, izpērkot tikai ½ domājamo daļu no ēkas nekustamā īpašuma, ir kļūdains.

[5.2] Pēdējos gados kopīpašums aktualitāti ir ieguvis ar atsevišķu indivīdu vēlmi izmantot tiesiskā regulējuma nepilnības, lai gūtu ievērojamu peļņu, proti, par relatīvi nelielu atlīdzību tiek iegūtas domājamās daļas no īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu un neilgi pēc tam tiek prasīts izbeigt kopīpašumu. Tieši tādēļ likumdevējs arī pieņēma grozījumus Civillikuma 1074. un 1075. pantā, kā arī pieņēma Civillikuma 1074.1 pantu. Arī SIA „E-CREDIT LATVIA” neilgi pēc attiecīgo domājamo daļu iegūšanas cēla tiesā prasību par kopīpašuma izbeigšanu, attiecīgā tiesvedība civillietā Nr. C73494020 ir apturēta.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atceļams.

[7] Konkrētajā gadījumā apelācijas instances tiesa nodibināja un strīds par to nepastāv, ka [pers. B], kurai piederēja domājamās daļas no abiem patstāvīgiem nekustamiem īpašumiem, atsavināja tās SIA „E-CREDIT LATVIA”, vienai no zemes kopīpašniekiem. Tātad konkrētā pirkuma līguma priekšmetu veido divu patstāvīgu nekustamo īpašumu – zemes un ēku – domājamās daļas. Tāpat strīds nepastāv par to, ka [pers. B] sev piederošā ēkas īpašuma ½ domājamo daļu pārdeva, nepiedāvājot [pers. A] kā ēku īpašuma kopīpašniecei, iespēju izlietot pirmpirkuma tiesību.

Pārbaudāmajā spriedumā pareizi norādīts, ka kopīpašnieka izpirkuma tiesības pamatu noteic Civillikuma 1073. panta pirmā daļa, savukārt patstāvīga īpašuma pirmpirkuma tiesības pamatu noteic Spēkā stāšanās likums 14. panta otrā daļa.

Apelācijas instances tiesa atzina, ka lietā konstatētajos faktiskajos apstākļos – patstāvīga ēkas īpašuma ½ domājamā daļa pārdota vienai no zemes kopīpašniecēm – [pers. A] attiecībā uz [pers. B] piederošo ēkas ½ domājamo daļu pirmpirkuma (izpirkuma) tiesība nebija radusies.

Respektīvi, apelācijas instances tiesa uzskatīja, ka gadījumā, ja patstāvīga nekustamā īpašuma kopīpašnieks atsavina savas domājamās daļas ar to saistītā nekustamā īpašuma īpašniekam (kopīpašniekam), tad Civillikuma 1073. pantā paredzētā kopīpašnieka pirmpirkuma tiesība nerodas vispār.

Senāts pretēji apelācijas instances tiesas spriedumā norādītajam atzīst, ka patstāvīga ēku (zemes) īpašuma domājamo daļu atsavināšanas gadījumā pirmpirkuma tiesība attiecībā uz atsavināmām daļām rodas šā nekustamā īpašuma citiem kopīpašniekiem, pamatojoties uz Civillikuma 1073. panta pirmo daļu.

Minētais ir saistāms ar kopīpašuma būtību un šā institūta tiesiskā regulējuma raksturu.

[8] Civillikumā noteikto kopīpašnieka tiesību un pienākumu apmērs kopīpašumā ir atšķirīgs no vienīgā nekustamā īpašuma īpašnieka tiesībām. Vienīgajam īpašniekam piemīt absolūta vara pār savu lietu, savukārt kopīpašnieka varu pār lietu ierobežo citu kopīpašnieku tiesības. Senāta ieskatā, nosakot, kuram tiesību subjektam rodas pirmpirkuma tiesība tādos faktiskajos apstākļos, kādi nodibināti izskatāmajā lietā, jāņem vērā tiesiskā kārtība, kura iedibina kopīpašumu reglamentējošās tiesību normas un kura līdzsvaro kopīpašumā iesaistīto personu intereses.

[8.1] Kopīpašuma tiesība ir tāda īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts ir tikai tiesību saturs (sk. Civillikuma 1067. panta pirmo daļu).

Kopīpašniekam ir tiesības valdīt, lietot kopīpašuma priekšmetu un rīkoties ar to kā kopumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, taču tam ir nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana.

Vienlaikus kopīpašniekam ir tiesība iebilst pret tādu viena kopīpašnieka vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, ar kuru viņi mēģina bez kopīpašnieka piekrišanas apgrūtināt īpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, atsavināt to pilnībā vai pa daļām vai arī kaut kā to pārgrozīt (sk. Civillikuma 1068. panta pirmo un otro daļu).

Visi kopīpašnieki samērīgi ar katra daļu saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, kopējās lietas augļi piekrīt atsevišķiem kopīpašniekiem samērīgi ar katra daļu tajā. Tajā pašā laikā kopīpašnieki samēra ar katra daļu nes zaudējumus, kādi kopējai lietai ir cēlušies (sk. Civillikuma 1069. pantu).

Kā redzams, kopīpašumu regulējošās tiesību normas nosaka tādu kopīpašnieku rīcības modeli, kas vienlaikus gan ierobežo, gan arī aizsargā katra kopīpašnieka tiesības uz kopīpašumā esošo lietu, tādējādi nodrošinot līdzsvaru starp kopīpašumā iesaistīto personu aizsargājamām interesēm. Minētais ir konstatējams arī attiecībā uz tādu kopīpašuma institūta aspektu kā domājamo daļu atsavināšana.

No vienas puses, katram kopīpašniekam ir tiesības atsavināt savas domājamās daļas kopīpašumā, neprasot piekrišanu šai rīcībai no citiem kopīpašniekiem (sk. Civillikuma 1072. pantu). No otras puses, pārējiem kopīpašniekiem šādā situācijā rodas pirmpirkuma (vai izpirkuma) tiesība (sk. Civillikuma 1073. pantu).

Tātad kopīpašuma tiesiskajā regulējumā atsevišķa kopīpašnieka tiesības uz savu domājamo daļu atsavināšanu ir saskaņotas ar citu kopīpašnieku pirmpirkuma (izpirkuma) tiesību. Respektīvi, arī šo normu mērķis ir saskaņot kopīpašnieku atšķirīgās intereses, tādējādi nodrošinot līdzsvaru starp kopīpašumā iesaistīto personu aizsargājamām interesēm.

Turklāt Civillikuma 1073. panta mērķis ir vērsts uz to, lai vairākām personām kopīgi piederošā īpašuma tiesība uz konkrēto lietu nonāktu vienas personas individuālā piederībā, novēršot īpašuma tiesības ierobežojumus, kas izriet no kopīpašuma tiesiskajām attiecībām. Minētā tiesību norma aizsargā citu kopīpašnieku pamatotās intereses.

Respektīvi minētā norma garantē priekšrocības tām personām, kurām jau piemīt īpašuma tiesība uz nedalītu lietu noteiktā domājamās daļas apmērā.

Ievērojot minēto, domājamo daļu atsavināšanas gadījumā par pirmpirkuma tiesīgām personām pamatojoties uz Civillikuma 1073. pantu kļūst citi kopīpašnieki, nevis otra patstāvīga nekustamā īpašuma īpašnieks (kopīpašnieki).

[8.2] Savukārt tāds tiesību normu (Civillikuma 1073. panta un Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrās daļas) iztulkojums, kuram atbilstoši tiek atzīts, ka patstāvīga nekustamā īpašuma kopīpašniekiem nepiemīt pirmpirkuma (izpirkuma) tiesība situācijā, kad cits šā īpašuma kopīpašnieks atsavina savas daļas trešajai personai vai arī saistītā nekustamā īpašuma īpašniekam (kopīpašniekam), ir kļūdains, jo ar šādu iztulkojumu tiek izjaukta ar kopīpašumu regulējumu iedibinātā tiesiskā kārtība, kas nodrošina līdzsvaru kopīpašumā iesaistīto personu aizsargājamo interešu starpā.

Šāds tiesību normu iztulkojums aizskar kopīpašnieku tiesības un, tiesa, piemērojot Spēkā stāšanās likuma 14. panta otro daļu, ar spriedumu radījusi netaisnīgu lietas iznākumu, kas nav pieļaujams, ievērojot šā sprieduma 8.1. punktā minēto par kopīpašuma būtību un kopīpašnieku savstarpējām tiesiskajām attiecībām.

Ņemot vērā iepriekš norādīto, apelācijas instances tiesa Civillikuma 1073. pantu un Spēkā stāšanās likuma 14. panta otro daļu piemēroja nepareizi, kas ir pamats sprieduma atcelšanai un lietas nodošanai jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[9] Atbilstoši Civilprocesa likuma 458. panta otrajai daļai spriedumu atceļot, kasācijas sūdzības iesniedzējai atmaksājama drošības nauda, kuru viņas vietā iemaksāja [pers. C].

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474. panta 2. punktu, Senāts

**nosprieda**

atcelt Zemgales apgabaltiesas 2023. gada 17. marta spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Zemgales apgabaltiesā;

atmaksāt [pers. C] drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.