**Līgumam, kas pievienojams nostiprinājuma lūgumam par dzīvokļu īpašnieku „kopīpašumā esošās daļas” dalītas lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā, noteiktās prasības**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 26. novembra**

**RĪCĪBAS SĒDES LĒMUMS**

**Lieta Nr. SKC-980/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:1126.SKC098024.6.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/544656.pdf)

Senatoru kolēģija šādā sastāvā: senators referents Erlens Kalniņš, senatori Intars Bisters un Aldis Laviņš

rīcības sēdē izskatīja SIA „NAMEJA MĀJA” blakus sūdzību par Zemgales apgabaltiesas 2024. gada 17. septembra lēmumu, ar kuru atstāts negrozīts Zemgales rajona tiesas tiesneša 2024. gada 21. jūnija lēmums atstāt bez ievērības nostiprinājuma lūgumu par jaunas tiesības nostiprināšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [..] pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] ierakstīts nekustamais īpašums [adrese], kadastra Nr.[..], kas sastāv no zemesgabala 4629 m2 platībā un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (turpmāk – nekustamais īpašums).

Minētajā nodalījumā 2019. gada 20. jūnijā izdarīts ieraksts par nekustamā īpašuma sastāvā esošās dzīvojamās mājas sadalīšanu [..] dzīvokļu īpašumos, un laika posmā no 2019. gada 20. jūnija līdz 2024. gada 21. augustam izdarītas atzīmes par attiecīga nodalījuma atvēršanu kopumā 67 dzīvokļu īpašumiem (*nodalījuma I daļas 1. iedaļas ieraksti Nr. 3.1.–70.1.*).

[2] Zemgales rajona tiesā saņemts nostiprinājuma lūgums jaunas tiesības nostiprināšanai, ar kuru SIA „NAMEJA MĀJA” kā pilnvarotā pārstāve, pamatojoties uz nekustamā īpašuma dzīvokļu īpašnieku kopības aptaujas balsošanas protokolu un tam pievienoto pielikumu Nr. 1 – „līgumu par kopīpašuma dalītās lietošanas kārtību”, lūgusi nostiprināt zemesgrāmatā „nekustamā īpašuma lietošanas kārtību”, nekustamā īpašuma nodalījuma II daļas 2. iedaļā izdarot ierakstus par konkrētas autostāvvietas ar attiecīgu kadastra apzīmējumu (no kopumā 46 autostāvvietām, kuras izvietotas zemesgabalā) nodošanu konkrēta „dzīvokļa atsevišķā lietošanā”, kā arī par atlikušo 15 autostāvvietu nodošanu SIA „NAMEJA MĀJA” atsevišķā lietošanā.

Nostiprinājuma lūgumam pievienots laika posmā no 2024. gada 26. aprīļa līdz 2024. gada 13. maijam notikušās nekustamā īpašuma dzīvokļu īpašnieku kopības aptaujas balsošanas protokols (turpmāk – balsošanas protokols), kuram savukārt pievienots neparakstīts „līgums par kopīpašuma dalītās lietošanas kārtību” ar autostāvvietu izvietojuma plānu un autostāvvietu sadalījumu.

[3] Ar Zemgales rajona tiesas tiesneša 2024. gada 21. jūnija lēmumu nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievērības, atzīstot, ka nostiprinājuma lūgums neatbilst Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 1. punkta prasībām, proti, nostiprinājuma lūgumam nav pievienoti dokumenti, kas apliecina nostiprināmās tiesības.

Šis slēdziens pamatots ar to, ka atbilstoši Senāta judikatūrā atzītajam dzīvokļu īpašnieku „kopīpašumā esošās daļas” dalītas lietošanas kārtību var noteikt, ne vien pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā, bet arī visiem dzīvokļu īpašniekiem vienojoties jeb noslēdzot līgumu saskaņā ar Civillikuma 1070. panta pirmo daļu (*Senāta 2023. gada 18. maija sprieduma lietā Nr. SKC-14/2023, ECLI:LV:AT:2023:0518.C04058815.13.S, 7.1. punkts*). Taču SIA „NAMEJA MĀJA” nostiprinājuma lūgumam pievienotajā balsošanas protokolā kā tādā nav atspoguļots dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums attiecībā uz kopīpašuma esošā zemesgabala dalītas lietošanas kārtības noteikšanu, bet kopība ar 73 balsīm „par” un 24 balsīm „pret” ir nolēmusi „apstiprināt līgumu par kopīpašuma dalītās lietošanas kārtības noteikšanu tādā redakcijā, kādā tas pievienots šīs aptaujas lapas pielikumā Nr. 1”. Turklāt ar kopības lēmumu apstiprinātais „līgums par kopīpašuma dalītās lietošanas kārtību” juridiski nav vērtējams kā līgums par kopīpašuma dalītas lietošanas tiesisko attiecību nodibināšanu starp līdzējiem kā nekustamā īpašuma kopīpašniekiem, jo konkrētajā rakstveida aktā nav norādīti līdzēji un šis akts nav līdzēju parakstīts.

[4] Izskatījusi SIA „NAMEJA MĀJA” blakus sūdzību par Zemgales rajona tiesas tiesneša 2024. gada 21. jūnija lēmumu, Zemgales apgabaltiesa ar 2024. gada 17. septembra lēmumu atstājusi negrozītu pārsūdzēto lēmumu.

Atsaucoties uz Zemesgrāmatu likuma 44. panta pirmo daļu, apgabaltiesa papildus uzsvērusi, ka konkrētā nostiprinājuma lūguma pamatā ir dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums, kas neatspoguļo nostiprināmās tiesības, lai gan šādam lēmumam ir jābūt skaidram un saprotamam, t. i., tādam, kuru tiesnesis varētu izvērtēt un uz kura pamata tiesnesis varētu lemt par attiecīgo tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā. Savukārt balsošanas protokolam pievienotais „līguma par kopīpašuma dalītās lietošanas kārtību” rakstveida akts, kurā nav norādīti līdzēji un kurš nav parakstīts, juridiski nav vērtējams kā līgums par kopīpašuma dalītas lietošanas tiesisko attiecību nodibināšanu starp līdzējiem, t. i., starp dzīvokļu īpašniekiem kā nekustamā īpašuma kopīpašniekiem.

[5] SIA „NAMEJA MĀJA” iesniegusi blakus sūdzību par Zemgales apgabaltiesas 2024. gada 17. septembra lēmumu, lūdzot to atcelt un nodot nostiprinājuma lūgumu jaunai izskatīšanai Rīgas rajonā tiesā.

Kā uzsvērts blakus sūdzībā, apgabaltiesas secinājums par to, ka nostiprinājuma lūgumam nav pievienoti dokumenti, kuri apliecina nostiprināmās tiesības, neatbilst Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 2. punktam un trešajai daļai, 17. panta 7.1 daļai un 20. panta otrajai daļai, jo atbilstoši minētajām normām pieņemts dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums „ir uzskatāms par līdzēju (dzīvokļu īpašumu un nedzīvojamo telpu īpašnieku kopības) pilnīgu vienošanos par darījuma būtiskajām sastāvdaļām, neraugoties uz to, ka tas papildus nav parakstīts” (tā – blakus sūdzības tekstā). Dzīvokļa īpašuma likuma normas neparedz dzīvokļu īpašnieku kopībā ietilpstošajiem kopīpašniekiem vēl kā papildus parakstīt attiecīgo līgumu, jo viņu „rakstveidā sniegta balss „par” jau kalpo kā piekrišana jeb paraksts attiecīgajam līguma tekstam” (tā – blakus sūdzības tekstā).

**Motīvu daļa**

[6] Senatoru kolēģija atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 464. panta septīto daļu ir jāatsaka pieņemt blakus sūdzību, jo tajā norādītie argumenti nedod acīmredzamu pamatu uzskatīt, ka, izskatot blakus sūdzību, pārsūdzētais lēmums tiks pilnīgi vai kādā tā daļā atcelts vai grozīts.

[7] Zemesgrāmatu likuma 44. pantā noteikts, ka „ierakstu veidā uz nekustamu īpašumu nostiprina tiesības, kam pamatā ir tiesisks darījums, tiesas spriedums vai lēmums vai administratīvu iestāžu akts vai kas pastāv uz paša likuma (5. p.) pamata”, un „tāpat nostiprina minēto tiesību pārgrozījumus un dzēsumu”, savukārt „atzīmju veidā nostiprina tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus”. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 1. punktu „nostiprinājuma lūgumam jāpievieno dokumenti, kas apliecina nostiprināmās tiesības”. Turklāt atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 47. panta pirmajai daļai nodalījuma ierakstā norāda ne tikai „nostiprināto tiesību, tās saturu un būtiskos piederumus”, „nostiprinājuma žurnāla numuru, ar kādu nostiprinājuma lūgums ierakstīts žurnālā”, un „tiesneša lēmuma datumu” (*Zemesgrāmatu likuma 47. panta pirmās daļas 2., 3. un 4. punkts*), bet arī „dokumentu, kas bijis par pamatu nostiprinājumam” (*Zemesgrāmatu likuma 47. panta pirmās daļas 1. punkts*).

Tāpēc tad, ja nostiprinājuma pamatā ir tiesisks darījums, tiesas nolēmums vai administratīvs akts, nostiprinājuma lūgumam jābūt pievienotam dokumentam, kas no satura un formas viedokļa juridiski pamato konkrētā nostiprinājuma izdarīšanu. Savukārt nostiprinājuma lūguma apmierināšanas un ar to lūgtā nostiprinājuma izdarīšanas gadījumā no attiecīgā zemesgrāmatu ieraksta satura skaidri jāizriet, uz kāda tieši dokumenta pamata ir ticis izdarīts konkrētais nostiprinājums.

[7.1] Ne tikai tiesas nolēmumam un administratīvam aktam, bet arī tiesiskam darījumam, tostarp tādam, kas nav taisīts notariāla akta formā, bet kalpo kā nostiprinājuma pamats, no satura viedokļa jābūt pietiekami skaidram un saprotamam, kā arī jāatbilst likumā paredzētajām formas prasībām.

Tiesiska darījuma rakstveida aktu var sastādīt tādā formā, kādā katrs vēlas, turklāt nav nepieciešamas nekādas īpašas formalitātes un darījuma dalībnieki nav saistīti ne ar kādiem paraugiem (sk. *Civillikuma 1492. pantu*). Taču, „lai akts būtu spēkā”, vienpusējam darījumam obligāti nepieciešams darījuma dalībnieka vai viņa pārstāvja paraksts, bet līgumam kā daudzpusējam darījumam – visu darījuma dalībnieku (līdzēju) vai viņu pārstāvju paraksti (sk. *Civillikuma 1493. panta pirmo daļu*). Turklāt no rakstveida akta satura pietiekami skaidri jāizriet, kāda veida tiesisks darījums ticis noslēgts, proti, šim aktam jāatspoguļo noslēgtā darījuma būtiskās sastāvdaļas (sk. *Civillikuma 1470. un 1533. pantu*), kas ir kritērijs, lai noskaidrotu (juridiski kvalificētu), kādam tiesisko darījumu tipam pieskaitāms konkrētais darījums.

[7.2] Regulējot tiesneša īstenojamās pārbaudes pienākumu, Zemesgrāmatu likuma 77. pantā citstarp paredzēts, ka, „skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, tiesnesis pārliecinās vienīgi par to, lai lūgums atbilst 57., 58. un 60.–68. panta noteikumiem” (*Zemesgrāmatu likuma 77. panta 1. punkts*), tostarp par to, vai nostiprinājuma lūgumam ir pievienoti dokumenti, kas apliecina nostiprināmās tiesības (sk. *Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 1. punktu*).

 Kā atzīts tiesību doktrīnā un Senāta judikatūrā, Zemesgrāmatu likuma 77. pantā regulētais pārbaudes pienākums izriet no vispārējā likumības principa, proti, lai konstatētu, ka ir ievērotas likuma prasības, tiesneša pienākums ir pārbaudīt saņemto materiālu – nostiprinājuma lūgumu un tam pievienotos dokumentus. Tā kā zemesgrāmatā nostiprināmajai tiesībai ir nepieciešams pamats, tad tiesnesim jānoskaidro, vai lūgumam pievienotajā dokumentā ietvertais darījums pats par sevi ir spējīgs būt par šādu pamatu. Vienlaikus jāņem vērā, ka pārbaudāma ir nevis darījuma tiesiskā noturība, bet tikai tā piemērotība konkrētā nostiprinājuma izdarīšanai, un ar šādu konstatējumu arī jāaprobežojas darījuma satura kontrolei (sk. *Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista Vārds, 15.04.2008., Nr. 15 (520), III nodaļas 2. punktu; Senāta 2014. gada 22. maija lēmuma lietā Nr. SKC-2229/2014, C01256813, 7.2. punktu, 2016. gada 11. aprīļa lēmuma lietā Nr. SKC-1314/2016 9. punktu*).

 [7.3] No iepriekšminētā izriet, ka, izpildot Zemesgrāmatu likuma 77. pantā regulēto pārbaudes pienākumu, tiesnesim citstarp jānoskaidro, vai nostiprinājuma lūgumam pievienotajā dokumentā ietvertais darījums no satura un formas viedokļa pats par sevi ir piemērots tam, lai juridiski būtu par pamatu konkrētā nostiprinājuma izdarīšanai.

[8] Senāts jau ir norādījis uz to, kādā veidā iespējams noteikt dzīvokļu īpašnieku „kopīpašumā esošās daļas” (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 4. pantu*) dalītas lietošanas kārtību dzīvokļu īpašnieku starpā (sk. *Senāta 2023. gada 18. maija sprieduma lietā Nr. SKC-14/2023, ECLI:LV:AT:2023:0518.C04058815.13.S, 7.1. punktu*).

Proti, šādu kārtību darījumtiesiskā ceļā var noteikt divējādi: 1) vai nu ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kurš pieņemts Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 2. punktu un 17. panta 7.1 daļu*) un kura saturs atspoguļojams rakstveida protokolā (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 19. panta devīto, desmito un vienpadsmito daļu, 20. panta trešo un sesto daļu*), 2) vai arī ar dzīvokļu īpašnieku noslēgtu līgumu (sk. *Civillikuma 1070. panta pirmo daļu*), kura slēgšanā jāpiedalās visiem dzīvokļu īpašniekiem (sk. *Civillikuma 1068. panta otro daļu*) un kura rakstveida akta spēkā esībai obligāti nepieciešami visu dzīvokļu īpašnieku vai to pārstāvju paraksti (sk. *Civillikuma 1493. panta pirmo daļu*). Šāda lēmuma vai līguma neesības gadījumā dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs prasīt dalītas lietošanas kārtības noteikšanu tiesas ceļā.

[8.1] Senāta judikatūrā arī atzīts, ka uz tiesiska darījuma vai tiesas sprieduma pamata zemesgrāmatā ir iespējams nostiprināt kopīpašnieku starpā noteikto kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību, kurai atbilstoši katrs kopīpašnieks ir tiesīgs atsevišķi lietot noteiktu šā nekustamā īpašuma „neatdalītu reālu daļu” (sk. *Civillikuma 1070. panta pirmo daļu*), jo šāda kārtība ir saistīta ar īpašuma tiesību uz nekustamu īpašumu un saprotama kā kopīpašniekiem kopīgi piederošās īpašuma tiesības aprobežojums. Zemesgrāmatā nostiprinātā nekustama īpašuma dalītas lietošanas kārtība ir spēkā pret trešajām personām, un ar to var rēķināties, izšķiroties par konkrētajam kopīpašniekam piederošās domājamās daļas iegādi (sk. *Senāta 2011. gada 2. novembra lēmuma lietā Nr. SKC-781/2011, C01161910, 10.–14. punktu, 2012. gada 5. decembra lēmuma lietā Nr. SKC-1800/2012, C01161910, 10. punktu, 2020. gada 29. maija sprieduma lietā Nr. SKC-103/2020, ECLI:LV:AT:2020:0529.C30428315.12.S, 8. punktu, sk. arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta piekto daļu*).

Visbeidzot, kā atzīts Senāta judikatūrā, ja zemesgrāmatā nav nostiprināta nekustamā īpašuma kopīpašnieku starpā noteiktā dalītas lietošanas kārtība, tad viena vai dažu kopīpašnieku atsevišķas lietošanas tiesības nostiprināšanai uz konkrētu kopīgā nekustamā īpašuma „reāli neatdalītu daļu”, ja šāda nostiprinājuma pamatā ir nevis tiesas nolēmums, bet gan tiesisks darījums, saskaņā ar Civillikuma 1068. panta otro daļu un Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktu nepieciešama visu pārējo kopīpašnieku piekrišana (sk. *Senāta 2015. gada 30. marta lēmuma lietā Nr. SKC-2077/2015, C01234314, 7.3. punktu,* *2012. gada 5. decembra lēmuma lietā Nr. SKC-1800/2012, C01161910, 10. punktu*).

[8.2] Iepriekšminētais attiecas arī uz dzīvokļu īpašnieku „kopīpašumā esošo daļu” (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmo daļu*), jo Dzīvokļa īpašuma likumā nav ietverti no Civillikuma 1068. panta otrās daļas un Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkta atšķirīgi noteikumi jautājumā par dzīvokļu īpašnieku starpā noteiktās „kopīpašumā esošās daļas” dalītas lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta otro daļu*).

Šajā ziņā būtiski ņemt vērā, ka kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtībai jābūt noteiktai tādā veidā, lai katrs kopīpašnieks (dzīvokļu īpašnieks) atsevišķi, patstāvīgi un netraucēti no pārējo kopīpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) puses būtu tiesīgs lietot konkrētu kopīgā nekustamā īpašuma („kopīpašumā esošās daļas”) daļu, piemēram, konkrētu telpu vai telpu grupu, autostāvvietu vai citu kopīgā zemesgabala daļu, mājas fasādes vai jumta daļu (sal. *Senāta 2016. gada 16. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-280/2016, C30533812, 7. punktu, 2021. gada 5. jūlija sprieduma lietā Nr. SKC - 36/2021, ECLI:LV:AT:2021:0705.C29471216.13.S, 8.1. punktu*).

Tāpēc ar dalītas lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā pēc vispārīgā principa saprotama konkrētā kopīpašnieka (dzīvokļa īpašnieka) atsevišķas lietošanas tiesības nostiprināšana kopīgā nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījuma (dzīvokļu īpašumos sadalītā nekustamā īpašuma pamatnodalījuma) III daļas 1. iedaļā uz to šī nekustamā īpašuma „reāli neatdalīto daļu”, kura nodota viņa atsevišķā lietošanā.

Līdz ar to dzīvokļu īpašnieku noslēgtajā līgumā par „kopīpašumā esošās daļas” dalītas lietošanas kārtības noteikšanu, lai tas pats par sevi būtu piemērots šāda nostiprinājuma izdarīšanai, pietiekami skaidri un saprotami jābūt noteiktam, ka konkrētā dzīvokļa īpašnieka vai konkrētā dzīvokļa īpašuma katrreizējā īpašnieka atsevišķā lietošanā ir nodota konkrēta kopīgā nekustamā īpašuma daļa vai arī ka viņam ir piešķirta atsevišķas lietošanas tiesība uz šādu daļu. Turklāt šai „reāli neatdalītai daļai”, piemēram, kopīgā zemesgabala daļai vai koplietošanas telpu daļai, jābūt pietiekami skaidri noteiktai, piemēram, ar tās grafisku attēlojumu zemes robežu plānā, ēkas stāva plānā vai cita veida plānā (sal. *Zemesgrāmatu likuma 34. panta pirmās daļas 2. punktu un otro daļu, 62. panta trešo un ceturto daļu*).

[8.3] Izskatāmajā lietā pirmās instances tiesas tiesnesis un apgabaltiesa pamatoti secinājuši, ka SIA „NAMEJA MĀJA” nostiprinājuma lūgumam nav pievienoti dokumenti, kas apliecina nostiprināmās tiesības, pareizi aizrādot, ka nostiprinājuma lūgumam pievienotais „līgums par kopīpašuma dalītās lietošanas kārtību” juridiski nav vērtējams kā līgums par kopīgā zemesgabala dalītas lietošanas tiesisko attiecību nodibināšanu starp visiem dzīvokļu īpašniekiem kā kopīpašniekiem, jo visu dzīvokļu īpašnieku parakstu neesība SIA „NAMEJA MĀJA” nostiprinājuma lūgumam pievienotā „līguma par kopīpašuma dalītās lietošanas kārtību” rakstveida aktā liedz uzskatīt šo aktu par spēkā esošu un līdz ar to – par piemērotu lūgtā nostiprinājuma izdarīšanai.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 464. panta septīto daļu, senatoru kolēģija

n**olēma**

atteikt pieņemt SIA „NAMEJA MĀJA” blakus sūdzību par Zemgales apgabaltiesas 2024. gada 17. septembra lēmumu.

Lēmums nav pārsūdzams.