**Nekustamā īpašuma domājamo daļu vērtības noteikšana, piespriežot kopīpašnieka domājamās daļas citiem kopīpašniekiem**

Ja kopīpašums tiek izbeigts saskaņā ar Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 5. punktu un šī panta otrās daļas pirmo teikumu, tas kopīpašnieks, kura domājamās daļas tiek piespriestas citiem kopīpašniekiem, ir tiesīgs saņemt atbilstošu atlīdzinājumu naudā.

Saskaņā ar Civillikuma 1075. panta otrās daļas pirmo teikumu atsavināmo domājamo daļu vērtības noteikšana proporcionāli visa nekustamā īpašuma tirgus vērtībai var būt izmantojamā metode, tomēr ne visos gadījumos, it īpaši tad, ja tās piemērošana novestu pie acīmredzami netaisnīga rezultāta. Līdz ar to domājamo daļu vērtības noteikšanas metode ir jāizvēlas atbilstoši katras konkrētas lietas faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem.

Piemēram, nosakot vērtību publiskā izsolē iegādātām un ar atsevišķās lietošanas tiesību nesasaistītām domājamām daļām no tāda nekustamā īpašuma, kura dalītas lietošanas kārtība ir ierakstīta zemesgrāmatā, tiesai jāapsver, vai naudas summa, par kādu izsolē iegādātas domājamās daļas, neatspoguļo arī šo domājamo daļu iespējamo tirgus vērtību.

**Hipotēkas, ar kuru apgrūtinātas nekustamā īpašuma domājamās daļas, pārnešana, ja ar hipotēku apgrūtinātās domājamās daļas tiek piespriestas citiem kopīpašniekiem pret atlīdzinājumu naudā**

Ar kopīpašuma izbeigšanu, sadalot kopīgo nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos, mainās arī tiesību objekts, kas pieder katram kopīpašniekam. Proti, domājamo daļu kā tiesību objekta vietā kopīpašnieki iegūst dzīvokļu īpašumus, kas pret sākotnējo tiesību objektu (attiecīgajām domājamām daļām) atbilstoši surogācijas principam ir uzskatāmi par aizvietotājlietu, uz kuru pēc vispārīgā principa tiek pārnestas visas tiesības, kā arī tiesību nodrošinājumi un apgrūtinājumi, kas bija nostiprināti zemesgrāmatā uz sākotnējo tiesību objektu – konkrētajām domājamām daļām (sal. *Zemesgrāmatu likuma 36. pantu*). Tādējādi, ja attiecīgās domājamās daļas ir apgrūtinātas ar hipotēku, tad minētā hipotēka tiek pārnesta uz attiecīgo dzīvokļa īpašumu kā šo domājamo daļu aizvietotājlietu.

Vienlaikus, lemjot par tādu hipotekāro kreditoru tiesībām, kuru labā zemesgrāmatā nostiprinātās hipotēkas apgrūtina tādas domājamās daļas, kas saskaņā ar Civillikuma 1075. panta otrās daļas pirmo teikumu pret atlīdzinājumu pāriet citu kopīpašnieku piederībā, jāņem vērā, ka likums neparedz hipotekārajam kreditoram tiesības palielināt hipotēkas priekšmeta apmēru.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2025. gada 16. aprīļa**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C29567916, SKC‑125/2025**

ECLI:LV:AT:2025:0416.C29567916.55.S

Senāts šādā sastāvā: senators referents Aldis Laviņš, senatori Intars Bisters un Kaspars Balodis

izskatīja rakstveida procesā [pers. A], [pers. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F], [pers. G], [pers. H], [pers. I], [pers. J], [pers. K] un [pers. L] kasācijas sūdzību un [pers. M] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 22. februāra spriedumu akciju sabiedrības „Mājokļu aģentūra” prasībā pret [pers. N], [pers. G], [pers. D], [pers. O], [pers. P], [pers. R], [pers. S], [pers. K], [pers. T], [pers. U], [pers. M], [pers. V], [pers. Z] (*[pers. Z]*), [pers. C], [pers. L], [pers. Ā], [pers. Č], [pers. Ē], [pers. Ģ], sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Jostsona nami”, [pers. Ī], [pers. J], [pers. Ķ], [pers. Ļ], [pers. E], [pers. F], [pers. Ņ], [pers. Š], [pers. Ū], [pers. Ž], [pers. AA], [pers. AB], [pers. B], [pers. A], [pers. AC], [pers. AD], [pers. I], SIA „CrediNet”, [pers. H]

ar trešajām personām Luminor Bank AS Latvijas filiāli, akciju sabiedrību „Attīstības finanšu institūcija Altum”, AS „SEB banka”, AS „Swedbank”, AS „ABLV Bank”, AS „Magnetiq Bank”, SIA „Baltic Investment & Development”

par kopīpašuma izbeigšanu un [pers. Z] un [pers. U] pretprasībā pret akciju sabiedrību „Mājokļu aģentūra”, [pers. N], [pers. AD], [pers. Ū], [pers. T], [pers. R], [pers. G], [pers. Ā], [pers. J], [pers. L], [pers. I], [pers. C], [pers. Ī], [pers. F], [pers. Č], [pers. M], [pers. D], [pers. Ē], [pers. Ņ], [pers. P], [pers. V], [pers. S], [pers. AB], [pers. O], [pers. Ž], [pers. Ļ], [pers. Ģ], [pers. AA], [pers. Ķ], [pers. Š], [pers. E], [pers. A], [pers. AC], [pers. B], [pers. K], sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Jostsona nami” ar trešajām personām Luminor Bank AS Latvijas filiāli, akciju sabiedrību „Attīstības finanšu institūcija Altum”, AS „SEB banka”, AS „Swedbank”, AS „ABLV Bank”, AS „Magnetiq Bank”, SIA „Baltic Investment & Development” par kopīpašuma izbeigšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Prasītāja akciju sabiedrība „Mājokļu aģentūra” (turpmāk – AS „Mājokļu aģentūra”) 2016. gada 12. augustā cēlusi Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā prasību pret atbildētājiem par kopīpašuma izbeigšanu, saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu lūdzot pēc tiesas ieskata izbeigt kopīpašumu nekustamajā īpašumā [adrese].

Prasības pieteikumā prasītāja norādījusi šādu pamatojumu.

[1.1] Prasītājai un atbildētājiem kopīpašumā pieder nekustamais īpašums [adrese], kadastra numurs [..], kas sastāv no zemesgabala 1090 m2 platībā, dzīvojamās ēkas un divām palīgēkām; nekustamais īpašums ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [.] (turpmāk – Nekustamais īpašums). Prasītāja nevēlas palikt kopīpašumā ar atbildētājiem, līdz ar to tā lūdz tiesu izbeigt kopīpašumu un sadalīt Nekustamo īpašumu atbilstoši Civillikuma 1075. pantam. Lai noteiktu Nekustamā īpašuma vērtību, tas ir pārdodams izsolē, kurā var piedalīties arī paši kopīpašnieki.

[1.2] Prasība pamatota ar Civillikuma 1075. pantu.

[2] Atbildētāji [pers. Z] (*[pers. Z]*) un [pers. U] 2019. gada 4. decembrī cēluši tiesā pretprasību pret prasītāju AS „Mājokļu aģentūra” un pārējiem līdzatbildētājiem par kopīpašuma izbeigšanu, lūdzot izbeigt kopīpašumu, sadalot Nekustamo īpašumu atsevišķos dzīvokļu īpašumos atbilstoši katram kopīpašniekam piederošu domājamo daļu skaitam.

Pretprasības pieteikumā norādīts šāds pamatojums.

[2.1] Kopš prasības celšanas ir pagājuši vairāk nekā trīs gadi. Prasītājai saskaņā ar Civillikuma 927. pantu kā kopīpašniekam visu šo laiku bijusi pilnīgas varas tiesība pār lietu – Nekustamā īpašuma 593/2622 domājamām daļām, kuras tā varēja brīvi atsavināt, tādējādi atbrīvojoties no atrašanās kopīpašuma attiecībās, kas viņu apgrūtina. Tā vietā prasītāja pakļāvusi atbildētājus dzīves vietas zaudēšanas riskam.

Kopīpašnieki pamatā ir mazturīgas un pensijas vecumu sasniegušas personas, tostarp personas ar invaliditāti un ierobežotu rīcībspēju, līdz ar to kopīpašuma saprātīgākais izbeigšanas veids ir Nekustamā īpašuma sadale dzīvokļu īpašumos atbilstoši katra kopīpašnieka domājamai daļai, kas faktiski atbilst katra kopīpašnieka lietošanā esošajam „dzīvoklim”. Ar šādu kopīpašuma sadales veidu klasiskā kopīpašuma attiecības tiktu izbeigtas, bet dzīvokļi kļūtu par patstāvīgiem nekustamā īpašuma objektiem un katram izveidotajam dzīvokļu īpašumam varētu atvērt savu zemesgrāmatas nodalījumu.

[2.2] Pretprasība pamatota ar Dzīvokļa īpašuma likuma 6. pantu.

[3] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022. gada 22. aprīļa spriedumu prasība apmierināta daļēji, bet pretprasība apmierināta pilnībā, proti, prasītājas un līdzatbildētāju starpā pastāvošās kopīpašuma attiecības uz Nekustamo īpašumu izbeigtas, sadalot Nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesa ar 2024. gada 22. februāra spriedumu prasību apmierinājusi pilnībā, bet pretprasību apmierinājusi daļēji, izbeidzot prasītājas un atbildētāju starpā pastāvošās kopīpašuma attiecības uz Nekustamo īpašumu un sadalot Nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos. Vienlaikus ar tiesas spriedumu no līdzatbildētājiem, kuriem kopīpašuma izbeigšanas rezultātā izveidoti un individuālajā īpašumā piešķirti dzīvokļu īpašumi, palielinot viņiem piederošo domājamo daļu skaitu, par labu prasītājai AS „Mājokļu aģentūra”, sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Jostsona nami” (turpmāk – SIA „Jostsona nami”) un SIA „CrediNet”, no kurām par labu līdzatbildētājiem tika atsavinātas tām piederošās domājamās daļas no Nekustamā īpašuma, noteikts pienākums atlīdzināt papildus iegūto domājamo daļu vērtību.

No līdzatbildētājiem proporcionāli iegūto domājamo daļu skaitam par labu prasītājai AS „Mājokļu aģentūra” piespriesta atlīdzība 66 676,20 *euro*, par labu SIA „Jostsona nami” – 24 118,79 *euro* un par labu SIA „CrediNet” – 4565,19 *euro*.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[4.1] Atbilstoši Civillikuma 1067. panta pirmajai daļai prasītāja un līdzatbildētāji ir atzīstami par Nekustamā īpašuma kopīpašniekiem. Lietā nav strīda, ka kopīpašuma attiecības izbeidzamas, pastāv strīds par kopīpašuma izbeigšanas veidu.

Atbilstoši Senāta izteiktajai atziņai (sk. *Senāta 2018. gada 6. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-77/2018, ECLI:LV:AT:2018:0406.C33227310.1.S, 11.4. punktu*), sadalot kopīpašumu saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu, tiesa piemēro vienu no šajā pantā norādītajiem nekustamā īpašuma dalīšanas veidiem. Tiesas pienākums ir apspriest visus kopīpašnieku ierosinātos kopīpašuma sadalīšanas veidus, kā arī ierosinātā viena sadalīšanas veida vairākus variantus. Ja kopīpašnieki nav vienojušies par kopīpašuma dalīšanas veidu, tiesa var izvēlēties jebkuru no tiem veidiem, ko paredz Civillikuma 1075. pants. Šo izvēli tiesa izdara, izvērtējot kopīpašnieku savstarpējās attiecības, dalījuma iespējamību un konkrēto situāciju, kā arī izvērtējot dalāmā objekta saimniecisko nozīmi, tā īpašības un kopīpašnieku interešu pamatotību.

Saskaņā ar Civillikuma 5. pantu gadījumā, kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata, jo kopīpašnieki nav vienojušies par reālās kopīpašuma sadalīšanas veidu, tiesai, izvēloties vienu no Civillikuma 1075. pantā norādītajiem dalīšanas veidiem, jāspriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem principiem.

[4.2] Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 5. punktā kā kopīpašuma dalīšanas veids paredzēta tāda nekustamā īpašuma, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, sadalīšana dzīvokļu īpašumos. Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 2022. gada 20. janvāra anotācijā (sk. [*anotāciju likumprojektam „Grozījumi Civillikumā”*](https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument)) norādīts, ka sadalīšana dzīvokļu īpašumos ir primārais kopīpašuma dalīšanas veids, ja kopīpašuma dalīšanas strīds izcēlies dzīvojamās mājas kopīpašnieku starpā. Saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 43. panta pirmo daļu kopīpašuma dalīšanas lietās, kuras nav izskatītas tiesā pēc būtības līdz 2022. gada 30. aprīlim, piemērojami Civillikuma 1075. panta pirmās, otrās un trešās daļas noteikumi, kas stājās spēkā 2022. gada 1. maijā.

Ievērojot minēto, kopīpašums izbeidzams un Nekustamais īpašums sadalāms atbilstoši Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 5. punktam, proti, dzīvokļu īpašumos.

[4.3] Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 5. punktā paredzētās dalīšanas rezultātā izveidoto dzīvokļu īpašumu apjomam (platībai) un vērtībai pēc vispārīgā principa ir jāatbilst katra attiecīgā kopīpašnieka domājamo daļu skaitam un vērtībai. Tomēr nekustamā īpašuma sadalīšanai dzīvokļu īpašumos ne vienmēr ir iespējams izveidot visu kopīpašnieku skaitam atbilstošus dzīvokļu īpašuma objektus. Iespējams, ka atsevišķos gadījumos tas nav arī nepieciešams, jo atsevišķi kopīpašnieki atsevišķas telpu grupas (faktiski dzīvokļus) nemaz nelieto un priekšroka pēc šīm telpu grupām ir dodama to ilglaicīgajiem lietotājiem kā mājoklī ieinteresētajiem. Tādēļ Civillikuma 1075. panta otrās daļas pirmais teikums paredz, ka tie kopīpašnieki, kuri šādas dalīšanas rezultātā neiegūst dzīvokļu īpašumu, ir tiesīgi saņemt savas daļas atlīdzinājumu naudā.

Saskaņā ar jauno tiesisko regulējumu tiesas ceļā šādiem kopīpašniekiem nosakāma pienākošās atlīdzība naudā par viņu domājamām daļām, kas proporcionāli piespriežamas vienam vai vairākiem citiem kopīpašniekiem, un šīs atlīdzības apmēru veido konkrētā kopīpašnieka domājamai daļai proporcionāla daļa no visa kopīgā nekustamā īpašuma tirgus vērtības. Ja, sadalot kopīgo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašumos, ir iespējams katram kopīpašniekam piespriest vienu vai vairākus dzīvokļu īpašumus, taču tie vērtības ziņā precīzi neatbilst kopīpašnieku domājamām daļām, tiesa var rīkoties atbilstoši Senāta līdzšinējā praksē akceptētajam risinājumam (sk. *Senāta 2010. gada 12. maija spriedumu lietā Nr. SKC-122/2010; 2011. gada 23. februāra spriedumu lietā Nr. SKC-94/2011*), piedzenot atbilstošu atlīdzinājumu naudā (sk. *Senāta 2019. gada 21. februāra spriedumu lietā Nr. SKC-33/2019; Kalniņš E. Privāttiesību teorija un prakse. Otrā grāmata. Rakstu krājums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2023, 112.-113. lpp.*).

Pirmās instances tiesa nav vērtējusi ne dalīšanas rezultātā izveidoto reālo daļu atbilstību kopīpašnieku domājamām daļām un to vērtībai, ne arī iespējamu atbilstošu atlīdzinājumu naudā katram kopīpašniekam, kurš atsevišķu dzīvokļu īpašumu nemaz neiegūst. Tādējādi ar minēto spriedumu pirmās instances tiesa ir faktiski izbeigusi kopīpašumu, prasītājai konfiscējot no domājamām daļām izrietošo kopīpašnieka tiesību uz Nekustamo īpašumu.

[4.4] No prasītājas tiesā iesniegtajiem 2023. gada 26. oktobra papildu paskaidrojumiem izriet, ka prasītāja ir sagatavojusi tabulu, kas balstīta matemātiskajos aprēķinos un kas atspoguļo katram attiecīgajam kopīpašniekam piešķiramo dzīvokli, tā platību un pie ēkas un zemes piederošo domājamo daļu apmēru, iztrūkstošās domājamās daļas atsevišķa dzīvokļu īpašuma iegūšanai, kas par atlīdzību būtu nodrošināmas uz prasītājas AS „Mājokļu aģentūra”, SIA „Jostsona nami” un SIA „CrediNet” piederošo domājamo daļu rēķina, kā arī atlīdzinājuma apmēru, kas šajā sakarā ir maksājams. Atbilstoši minētajai tabulai prasītājai AS „Mājokļu aģentūra” pienākas 66 676,20 *euro* atlīdzinājums par kopīpašuma reālās sadales rezultātā atsavināto īpašumu, atbildētājai SIA „CrediNet” – 4565,19 *euro*, savukārt SIA „Jostsona nami” – 24 118,79 *euro*. Minētais izriet no prasītājas iesniegtā Nekustamā īpašuma Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroja LĪVB veiktā novērtējuma, atbilstoši kuram visa Nekustamā īpašuma vērtība ir 315 000 *euro*.

[5] Par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 22. februāra spriedumu līdzatbildētāji [pers. A], [pers. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F], [pers. G], [pers. H], [pers. I], [pers. J], [pers. K] un [pers. L] ir iesnieguši kasācijas sūdzību. Kasācijas sūdzību ir iesniedzis arī līdzatbildētājs [pers. M].

[5.1] [pers. A], [pers. B], [pers. C], [pers. D], [pers. E], [pers. F], [pers. G], [pers. H], [pers. I], [pers. J], [pers. K]un [pers. L] kasācijas sūdzībā, ar kuru līdzatbildētāji lūguši tiesvedību izbeigt, bet, ja tā nav izbeidzama, atcelt Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 22. februāra spriedumu daļā, ar kuru izveidoti dzīvokļu īpašumi un uzlikts par pienākumu veikt atlīdzinājuma samaksu par papildus iegūtajām domājamām daļām no Nekustamā īpašuma, un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā, norādīti šādi argumenti.

[5.1.1] Civillikuma 1075. panta otrās daļas pirmais teikums noteic, ka gadījumā, „ja kopīpašums ir nekustams īpašums, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, un nav iespējams piespriest katram no kopīpašniekiem reālas daļas, tiesa pēc iespējas nosaka nekustamā īpašuma sadali dzīvokļu īpašumos, tostarp gadījumā, kad kāds kopīpašnieks dalīšanas rezultātā neiegūst dzīvokļu īpašumu, bet saņem savas daļas atlīdzinājumu naudā”. Minētā tiesību norma paredz prasītājai tiesību saņemt atlīdzību, bet tajā nav noteikts, ka atlīdzības apmērs būtu nosakāms, vadoties no Nekustamā īpašuma tirgus vērtības.

Prasītāja labprātīgi un apzināti 2015. gada oktobrī izsolē par 4450 *euro* iegādājās 593/2622 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma, kļūstot par kopīpašnieku. Tā nav vēsturiski vai nejauši izveidojusies situācija, bet gan prasītājas apzinātas rīcības, kas ir vērsta uz peļņas gūšanu un iedzīvošanos uz citu personu rēķina, izmantojot prasības celšanas laikā pastāvējušās normatīvo aktu nepilnības, sekas. Tādējādi, lai arī formāli prasītāja ir tiesīga celt prasību par kopīpašuma izbeigšanu un saņemt atlīdzinājumu gadījumā, ja tai netiek piešķirts dzīvokļu īpašums, prasītājas rīcība vērtējama kā pretēja labai ticībai, jo tā vērsta uz apzinātu mērķi gūt peļņu, izstumjot pārējos kopīpašniekus vai pieprasot liela apmēra atlīdzību, lai gan domājamās daļas iegūtas par krietni zemāku cenu.

Civillikuma 5. pants noteic, ka gadījumā, „kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata vai atkarībā no svarīgiem iemesliem, tad tiesnesim jāspriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem”. Juridiskajā literatūrā ir nostiprinājusies atziņa, ka, izraugoties dalīšanas veidu, tiesai, jo īpaši jāņem vērā samērīguma princips, kas ir attiecināms arī uz kopīpašniekam pienākošās atlīdzības apmēra noteikšanu saskaņā ar Civillikuma 1075. panta otro daļu. Izskatāmajā lietā par taisnīgu un samērīgu būtu uzskatāma tāda atlīdzinājuma summa, kādu prasītāja ir samaksājusi, iegūstot izsolē domājamās daļas no Nekustamā īpašuma.

[5.1.2] Senāts ir atzinis, ka apelācijas instances tiesai, konstatējot apstākļus, kas varētu būt par pamatu Civillikuma 1. panta piemērošanai, ir pienākums pārliecināties vai likumā paredzēto tiesību prasīt kopīpašuma izbeigšanu prasītāja izlieto labā ticībā, respektējot pārējo kopīpašnieku pamatotās intereses, un attiecīgi lemt par prasības apmierināšanu vai noraidīšanu (sk. *Senāta 2019. gada 17. decembra spriedumu lietā Nr. SKC-259/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:1217.C04169414.5.S*](https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/6070)).

Izskatāmajā lietā pastāv vairāki apstākļi, kas norāda uz iespējamu iepriekš plānotu rīcību ar fiktīvu darījumu palīdzību iegūt Nekustamā īpašuma domājamās daļas un peļņas nolūkā izbeigt kopīpašumu, vienlaikus veicot īpašas darbības, lai liegtu kopīpašniekiem iespēju izlietot viņu tiesības. Pirmkārt, uz minēto norāda hipotēkas līguma noslēgšana ar, iespējams, saistītu personu, ieķīlājot prasītājai piederošās domājamās daļas, kas izdarīts, lai izslēgtu iespēju tiesai izbeigt kopīpašumu citādi, kā pārdodot Nekustamo īpašumu izsolē. Otrkārt, hipotēka, iespējams, nodibināta fiktīvi, nepastāvot reāli nodrošinātam prasījumam – hipotekārā kreditora SIA „Baltic Investments & Development” (iepriekšējais nosaukums – SIA „CĒDERE”) patiesā labuma guvējs ir [pers. BA], savukārt hipotekārā parādnieka prasītājas AS „Mājokļu aģentūra” patiesā labuma guvējs ir [pers. BB], secīgi arī nodrošinātais prasījums no 2016. gada 7. marta kredītlīnijas līguma Nr. 070316/1, iespējams, ir fiktīvs. Turklāt apelācijas instances tiesa ar spriedumu nav izlēmusi jautājumu par hipotēkas 250 000 *euro* vērtībā, kas nostiprināta par labu SIA „Baltic Investments & Development”, turpmāku pastāvēšanu.

Apelācijas instances tiesa, nepārliecinādamās, vai, iegūstot kopīpašumā domājamās daļas, prasītājas mērķis bija kopīgi lietot un apsaimniekot kopīpašumu, nevis peļņas nolūkā to izbeigt, izstumjot no kopīpašuma pārējos kopīpašniekus, nav pārbaudījusi, vai likumā paredzēto tiesību prasīt kopīpašuma izbeigšanu prasītāja izlieto taisnprātīgi, ievērojot pārējo kopīpašnieku pamatotās intereses. Līdz ar to apelācijas instances tiesa nepamatoti nav piemērojusi Civillikuma 1074.–1075. pantu kopsakarā ar Civillikuma 1. pantu.

[5.1.3] Apelācijas instances tiesa nav sniegusi vērtējumu tam, ka prasītāja prāvas laikā ar 2022. gada 22. jūnija pirkuma līgumu ir atsavinājusi tai piederošās 19/1311 domājamās daļas bez atsevišķās lietošanas tiesības SIA „CrediNet”, tādējādi, no vienas puses, pārkāpjot aizliegumu atsavināt lietu prāvas laikā, un, no otrās puses, noslēdzot fiktīvu darījumu, jo par 19/1311 domājamām daļām, ko SIA „CrediNet” ieguvusi par 8650 *euro*, atbilstoši prasītājas iesniegtajam aprēķinam SIA „CrediNet” pienākas atlīdzība tikai 4565 *euro* apmērā. Turklāt minētais ir noticis, hipotekārajam kreditoram neizsakot iebildumus pret prasītājai piederošo domājamo daļu atsavināšanu.

[5.1.4] Apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā, ka ar prasības celšanu civillietā Nr. C29333218 pret [pers. CA] (tiesību pārņēmēja – [pers. A]) un [pers. CB] par īpašuma tiesības atzīšanu uz nekustamo īpašumu uz izpirkuma tiesības pamata prasītāja, iegūstot īpašumā [pers. A] piederošās 16/437 domājamās daļas un lietošanā divus „dzīvokļus”, ir izteikusi savu gribu palikt kopīpašumā.

Ievērojot to, ka ar [pers. A] piederējušo domājamo daļu iegūšanu uz izpirkuma tiesības pamata prasītāja ir izteikusi gribu palikt kopīpašumā, tai bija pienākums paziņot par to tiesai un lūgt tiesvedības izbeigšanu. Turklāt tiesvedība ir izbeidzama arī tāpēc, ka prasītāja ar [pers. A] iepriekš piederējušo domājamo daļu iegūšanu ir kļuvusi arī par atbildētāju, ko Civilprocesa likuma regulējums nepieļauj.

[5.2] [pers. M] kasācijas sūdzībā, ar kuru līdzatbildētājs lūdzis atcelt Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 22. februāra spriedumu daļā, ar kuru līdzatbildētājiem uzlikts par pienākumu veikt atlīdzinājuma samaksu par papildus iegūtajām domājamām daļām no Nekustamā īpašuma, un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā, norādīti šādi argumenti.

[5.2.1] Senāts ir atzinis, ka „Civillikuma 1. pants tiesām jāpiemēro pēc savas iniciatīvas pat tad, ja neviena no pusēm nav cēlusi ierunu par labai ticībai neatbilstošu rīcību. Ja izrādītos, ka attiecīgo gadījumu regulējošās tiesību normas burtiska piemērošana novestu pie acīmredzami netaisnīga rezultāta, tiesai jāatrod šī gadījuma taisnīgs atrisinājums, izvērtējot, kuras puses intereses konkrētajā gadījumā ir jāaizsargā. [..] Civillikuma 1074. un 1075. pantā ietvertā regulējuma jēga un mērķis primāri ir aizsargāt visu kopīpašnieku tiesības un intereses, tās pēc iespējas samērojot, nevis sekmēt viena kopīpašnieka ekonomisko interešu īstenošanu. Civillikuma 1. pants tiesību piemērotājam uzliek pienākumu izdarīt katrā atsevišķajā gadījumā ar likumu aizsargāto interešu izvērtējumu un sakarā ar to noteikt subjektīvo tiesību saturu un robežas” (sk. *Senāta 2020. gada 16. decembra spriedumu lietā Nr. SKC-231/2020,* [*ECLI:LV:AT:2020:1216.C30501917.11.S*](https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/6989)).

Apelācijas instances tiesa, balstīdamās uz prasītājas iesniegto visa Nekustamā īpašuma novērtējumu un prasītājas matemātiskajiem aprēķiniem, nav vispusīgi izvērtējusi faktiskos lietas apstākļus un lietā esošos pierādījumus. Proti, tā atzinusi, ka atlīdzināmā summa esot samērīga. Apelācijas instances tiesa nav devusi vērtējumu tam, ka prasītāja labprātīgi un apzināti izsolē par 4450 *euro* iegādājusies domājamās daļas no Nekustamā īpašuma, kļūstot par kopīpašnieku, un neilgi pēc tam cēlusi tiesā prasību par kopīpašuma izbeigšanu. Prasītāja nekad nav interesējusies vai vēlējusies noskaidrot tai piederošo domājamo daļu saturu, nav izteikusi vēlmi lietot kādu Nekustamā īpašuma daļu, nav piedalījusies kopīpašuma uzturēšanā, kā arī tās lietošanā neatrodas neviena telpa vai kāda cita īpašuma daļa. Tādējādi ir acīmredzami, ka tā iegādājusies Nekustamā īpašuma domājamās daļas peļņas gūšanas nolūkā.

Turklāt prasītājas īpašumā atrodas kļūdaini aprēķinātu domājamo daļu kopums bez satura. Nekustamais īpašums sākotnēji piederēja diviem tiesību subjektiem, kopīpašniekiem, kuri uzsāka tā domājamo daļu atsavināšanu, līdzās domājamām daļām nododot ieguvēju atsevišķajā lietošanā noteiktas telpu grupas. Tādējādi, ievērojot, ka Nekustamais īpašums nebija sadalīts dzīvokļu īpašumos, „dzīvokļi” tika pārdoti kā domājamās daļas, piešķirot konkrētu „dzīvokli” lietošanā. Tomēr katram kopīpašniekam, kura lietošanā ir konkrēts „dzīvoklis”, zemesgrāmatā nostiprināto domājamo daļu skaits ir proporcionāli mazāks nekā viņam lietošanā nodotā dzīvokļa platība.

Līdz ar to maksimālais atlīdzības apmērs, ko var prasīt prasītāja, ir 4450 *euro*. Savukārt apelācijas instances tiesa, prasītājas labā piedzenot atlīdzinājumu 66 676,20 *euro* apmērā, nav piemērojusi Civillikuma 1. pantu, saskaņā ar kuru aizsardzību bauda tā interese, kas pēc likuma mērķa un konkrētās lietas apstākļiem atzīstama par svarīgāku (sk. *Senāta* *2020. gada 16. decembra spriedumu lietā Nr. SKC-231/2020,* [*ECLI:LV:AT:2020:1216.C30501917.11.S*](https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/6989)). Turklāt no Civillikuma 1075. panta otrās daļas, tulkojot to kopsakarā ar Civillikuma 1. pantu, neizriet, ka kopīpašniekam visos gadījumos būtu tiesība uz atlīdzinājumu apmērā, kas nosakāms atbilstoši īpašuma tirgus vērtībai.

Tāpat ir nepieciešams atzīmēt, ka pēc dzīvojamās mājas sadalīšanas dzīvokļu īpašumos uz prasītājas domājamām daļām nostiprinātā hipotēka var radīt nelabvēlīgas sekas pārējiem īpašniekiem.

[5.2.2] Civilprocesa likuma 93. panta pirmā daļa noteic, ka „katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.”

Apelācijas instances tiesa ir piedzinusi atlīdzinājumu par atsavinātajām domājamām daļām arī par labu SIA „CrediNet” 4565,22 *euro* un SIA „Jostsona nami” 24 118,76 *euro*, lai gan minētās personas šādu lūgumu nav pieteikušas, kā arī nav pamatojušas atlīdzinājuma apmēru. Atlīdzinājuma apmēra pamatojumu un lūgumu to piedzīt par labu minētajām personām ir iesniegusi prasītāja, lai gan tam nebija pilnvarota.

[6] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzībām prasītāja AS „Mājokļu aģentūra” un līdzatbildētāja SIA „CrediNet” norādījušas argumentus, kuru dēļ uzskata kasācijas sūdzības par nepamatotām, bet apelācijas instances tiesas spriedumu – par tiesisku un pamatotu.

[7] Līdzatbildētāja [pers. A] un prasītāja AS „Mājokļu aģentūra” ir iesniegušas pieteikumus par procesuālo tiesību pārņemšanu, lūdzot [pers. A] aizstāt ar prasītāju AS „Mājokļu aģentūra”.

[8] AS „Mājokļu aģentūra” iesniegusi pieteikumu par prasības nodrošināšanu, lūdzot nodrošināt prasību, piemērojot Civilprocesa likuma 138. panta pirmās daļas 3. punktā un panta piektajā daļā noteikto prasības nodrošinājuma līdzekli – ķīlas atzīmi. Vienlaikus prasītāja lūdz izskatīt lietu tiesas sēdē.

**Motīvu daļa**

[9] Pārbaudījis spriedumu attiecībā uz personām, kuras to pārsūdzējušas, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībās, Senāts atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 22. februāra spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai Rīgas pilsētas tiesā.

[10] Lūgums izskatīt lietu tiesas sēdē pamatots ar to, ka prasītājai nerodas pārliecība, ka, lietu izskatot rakstveida procesā, Senāts spēs ievērot objektivitāti.

Kasācijas tiesvedības ierosināšanu un lietas izskatīšanu kasācijas instancē regulē Civilprocesa likuma 57. nodaļa, kurā ietvertais 464.2pants noteic, ka lietas izskatīšanu nosaka rakstveida procesā, ja iespējams pieņemt nolēmumu pēc lietā esošajiem materiāliem. Ja nepieciešami lietas dalībnieku papildu paskaidrojumi vai pēc Augstākās tiesas ieskata attiecīgajai lietai var būt īpaša nozīme likuma normu iztulkošanā, nosaka lietas izskatīšanu tiesas sēdē.

Senāts atzīst, ka prasītājas lūgumā norādītie apstākļi nedod pamatu atzinumam, ka izskatāmajā lietā nepieciešami lietas dalībnieku papildu paskaidrojumi vai ka attiecīgajai lietai var būt īpaša nozīme likuma normu iztulkošanā. Konkrētajā gadījumā ir iespējams pieņemt nolēmumu pēc lietā esošajiem materiāliem, tādējādi AS „Mājokļu aģentūra” lūgums par lietas izskatīšanu tiesas sēdē ir noraidāms.

[11] Lūgumu par tiesvedības izbeigšanu kasācijas sūdzības iesniedzēji balsta uz apsvērumu, ka prasītāja AS „Mājokļu aģentūra” uz izpirkuma tiesības pamata ir ieguvusi īpašumā līdzatbildētājai [pers. A] piederošās 16/437 domājamās daļas no Nekustamā īpašuma un ar tām sasaistīto atsevišķās lietošanas tiesību uz diviem „dzīvokļiem”.

Civilprocesa likuma 223. pantā paredzētais tiesvedības izbeigšanas pamatu uzskaitījums ir izsmeļošs (sk. *Senāta 2023. gada 30. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-989/2023,* [*ECLI:LV:AT:2023:1130.C33549621.18.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/520226.pdf)*, 15.1. punktu*). Lai arī izskatāmajā lietā prasītāja izpirkuma tiesības īstenošanas rezultātā ir ieguvusi īpašumā līdzatbildētājai [pers. A] piederošās domājamās daļas, tādējādi notiekot kreditora un parādnieka sakritumam (Civillikuma 1857. pants), minētais nedod pamatu uzskatīt, ka prasītājai ar to ir izbeigusies prasības tiesība, jo līdzās [pers. A] lietā ir virkne citu līdzatbildētāju, attiecībā pret kuriem strīds par kopīpašuma izbeigšanu nav izšķirts. Tiesvedība nav izbeidzama arī prasības daļā pret līdzatbildētāju [pers. A], jo tādā gadījumā nebūtu neviena tiesību subjekta, kuram varētu tikt uzlikts pienākums izmaksāt atlīdzinājumu par [pers. A] vai viņas tiesību pārņēmēja iegūtajām SIA „CrediNet” un SIA „Jostsona nami” domājamām daļām.

Ņemot vērā minēto, lietā pretēji kasācijas sūdzībā norādītajam nav konstatējams pamats tiesvedības izbeigšanai.

[12] Senāts par pamatotu atzīst abās kasācijas sūdzībās izteikto argumentu, ka apelācijas instances tiesa, nosakot AS „Mājokļu aģentūra”, SIA „CrediNet” un SIA „Jostsona nami” izmaksājamā atlīdzinājuma apmēru, nav pareizi piemērojusi Civillikuma 1075. panta otrās daļas pirmo teikumu un Civillikuma 5. pantu.

[12.1] Civillikuma 1075. panta otrās daļas pirmais teikums noteic, ka gadījumā, „ja kopīpašums ir nekustams īpašums, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, un nav iespējams piespriest katram no kopīpašniekiem reālas daļas, tiesa pēc iespējas nosaka nekustamā īpašuma sadali dzīvokļu īpašumos, tostarp, ja kāds kopīpašnieks dalīšanas rezultātā neiegūst dzīvokļu īpašumu, bet saņem savas daļas atlīdzinājumu naudā”.

Apelācijas instances tiesas veiktās kopīpašuma izbeigšanas rezultātā līdzatbildētājiem, iegūstot individuālā īpašumā dzīvokļu īpašumus, uz prasītājas AS „Mājokļu aģentūra” un līdzatbildētājas SIA „CrediNet” rēķina tika palielināts līdzatbildētājiem piederošo domājamo daļu skaits. Savukārt prasītājai AS „Mājokļu aģentūra” un līdzatbildētājai SIA „CrediNet”, piespriežot to Nekustamā īpašuma domājamās daļas pārējiem kopīpašniekiem, noteikts atlīdzinājums naudā. Līdzatbildētājai SIA „Jostsona nami” piederošo Nekustamā īpašuma domājamo daļu skaits samazināts par labu citiem līdzatbildētājiem, nosakot tiem pienākumu izmaksāt par labu SIA „Jostsona nami” attiecīgu atlīdzinājumu naudā.

Kā pamatoti norādīts juridiskajā literatūrā, līdz 2020. gada 3. februāra likuma “Grozījumi Civillikumā” pieņemšanai kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos bija apgrūtināta gadījumos, kad sākotnējais īpašnieks bija atsavinājis domājamās daļas ar atsevišķās lietošanas tiesību uz noteiktu telpu grupu, bet pats situācijā, kad visas telpu grupas ir nodotas atsevišķajā lietošanā domājamo daļu ieguvējiem, ir saglabājis īpašumā tikai noteiktu domājamo daļu skaitu. Šādā situācijā viņam nebija iespējams nodot īpašumā konkrētu dzīvokļu īpašumu. Ar grozījumiem šādas situācijas ir novērstas, jo gadījumos, kad kāds kopīpašnieks dalīšanas rezultātā neiegūst dzīvokļu īpašumu, viņam ir tiesība saņemt savu domājamo daļu atlīdzinājumu naudā. Tas nozīmē, ka tiesas ceļā var noteikt kompensāciju kopīpašniekam par viņam piederošajām domājamām daļām. Ņemot vērā pastāvošo judikatūru (sk. *Senāta 2013. gada 14. maija spriedumu lietā Nr.*[*SKC-173/2013*](https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3008)), kompensācijas apmēra noteikšanai var izmantot nekustamā īpašuma vērtējumā norādīto nekustamā īpašuma tirgus vērtību, atbilstoši tai aprēķinot domājamo daļu vērtību (sk. *Neilands R. Kopīpašuma izbeigšanas tiesiskā regulējuma izmaiņas. Jurista Vārds, 26.04.2022., Nr. 17 (1231); Kalniņš E.* *Privāttiesību teorija un prakse. Otrā grāmata. Rakstu krājums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2023, 56., 114. lpp.*).

Arī 2020. gada 3. februāra likuma „Grozījumi Civillikumā” anotācijā (sk. [*anotāciju likumprojektam „Grozījumi Civillikumā”*](https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument)) ir norādīts, ka, „ņemot vērā to, ka var būt gadījumi, kad ēkā dzīvojamo telpu grupu skaits, ko piešķirt katram kopīpašniekam atsevišķā īpašumā, ir mazāks nekā kopīpašnieku skaits, tad tiesai, lai dzīvojamās mājas sadalīšana dzīvokļu īpašumos vispār varētu tikt īstenota, var nākties lemt par kāda kopīpašnieka domājamo daļu atsavināšanu, paredzot viņa domājamo daļu vērtību atlīdzināt viņam naudā”. Tiesība saņemt savas daļas atlīdzinājumu naudā ir tieši noteikta Civillikuma 1075. panta otrās daļas pirmajā teikumā.

Tādējādi, ja kopīpašums tiek izbeigts saskaņā ar Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 5. punktu un šī panta otrās daļas pirmo teikumu, tas kopīpašnieks, kura domājamās daļas tiek piespriestas par labu citiem kopīpašniekiem, ir tiesīgs saņemt atbilstošu atlīdzinājumu naudā. Tomēr no Civillikuma 1075. panta otrās daļas pirmajā teikumā ietvertās tiesību normas neizriet, ka atsavināmo domājamo daļu vērtība vienmēr nosakāma proporcionāli visa nekustamā īpašuma vērtībai.

Senāts atzīst, ka atsavināmo domājamo daļu vērtības noteikšana proporcionāli visa nekustamā īpašuma tirgus vērtībai var būt kā parasti visbiežāk izmantojamā metode, tomēr ne visos gadījumos, jo īpaši, kad tās piemērošana novestu pie acīmredzami netaisnīga rezultāta. Līdz ar to domājamo daļu vērtības noteikšanas metode ir jāizvēlas atbilstoši katras konkrētas lietas tiesiskajiem un faktiskajiem apstākļiem.

[12.2] Izskatāmajā lietā prasītāja ir iesniegusi tiesai visa Nekustamā īpašuma novērtējumu un apelācijas instances tiesa piedzinusi par labu prasītājai un divām līdzatbildētājām atlīdzinājumu tādā apmērā, kas, ievērojot prasītājai un divām līdzatbildētājām piederošo domājamo daļu skaitu, aprēķināta kā proporcionāla daļa no visa Nekustamā īpašuma tirgus vērtības.

Vienlaikus, kā tas norādīts kasācijas sūdzībās un kā tas izriet no izskatāmās lietas materiāliem, prasītāja ieguvusi īpašumā 593/2622 domājamās daļas uz 2015. gada 27. oktobra izsoles akta pamata par 4450 *euro*. Paziņojumā par izsoli tika norādīts, ka izsolē tiek pārdots nekustamais īpašums – kopīpašuma 593/2622 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala 1090 m2 platībā, uz kura atrodas dzīvojamā ēka un palīgceltnes, kas atrodas [adrese], kadastra numurs [..], reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..], ar izsoles sākumcenu 4200 *euro* un izsoles soli – 250 *euro* (sk. *lietas 6. sējuma 7. lapu*). Ievērojot, ka visi „dzīvokļi”, izņemot vienu 7,2 m2 platībā, izsoles rīkošanas brīdī jau atradās citu kopīpašnieku atsevišķā lietošanā, ko apstiprina Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] ieraksti, atbilstoši Nekustamā īpašuma inventarizācijas plānam ar 593/2622 domājamo daļu iegādi prasītāja ir ieguvusi tiesību lietot kopā ar pārējiem kopīpašniekiem vienu „dzīvokli” 7,2 m2 platībā, zemesgabalu, kā arī Nekustamā īpašuma koplietošanas telpas (sk. *lietas 1. sējuma 177.–200. lapu*).

Senāts atzinis, ka atbilstoši Civillikuma 1068. pantam kopīpašniekam ir tiesība lietot kopīpašuma priekšmetu un rīkoties ar to kā kopumā, tā arī pa noteiktām atsevišķām daļām, bet tikai ar visu pārējo kopīpašnieku piekrišanu. Kopējas lietas dalītu lietošanu (Civillikuma 1070. pants) var noteikt gan ar kopīpašnieku vienošanos, gan tiesas ceļā. Atbilstoši Civillikuma 1070. pantam noslēgtā vienošanās par kopīpašuma dalītas lietošanas kārtību ir saistīta ar īpašuma tiesību un uztverama kā kopīpašnieku īpašuma tiesības aprobežojums, kas var tikt nostiprināts zemesgrāmatā. Īstenojot savas pilnīgas varas tiesību pār lietu un ierakstot dalītas lietošanas kārtību zemesgrāmatā, kopīpašnieki nodrošina publisku ticamību šim zemesgrāmatu ierakstam trešo personu interesēs, kurām šis ieraksts ir saistošs un kuras ar to var rēķināties, izšķiroties par konkrētā nekustamā īpašuma (domājamu daļu) iegādi (sk. *Senāta 2020. gada 29. maija sprieduma lietā Nr. SKC-103/2020,* [*ECLI:LV:AT:2020:0529.C30428315.12.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/415638.pdf)*, 8. punktu*). Līdz ar to pēc vispārīgā principa ar dalītas lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā saprotama konkrētā kopīpašnieka atsevišķās lietošanas tiesības nostiprināšana kopīgā nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā uz to šī nekustamā īpašuma „reāli neatdalīto daļu”, kura nodota viņa atsevišķā lietošanā (sk. *Senāta 2024. gada 26. novembra rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-980/2024,* [*ECLI:LV:AT:2024:1126.SKC098024.6.L*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/544656.pdf)*, 8.2. punktu*).

Senāta ieskatā šādas tiesības nostiprināšanas gadījumā atbilstoši zemesgrāmatu publicitātes principam (sk. *Zemesgrāmatu likuma 1. pantu*) attiecīgajam nostiprinājumam ir spēks attiecībā pret visām trešajām personām, tostarp pret AS „Mājokļu aģentūra”, SIA „CrediNet” un SIA „Jostsona nami”. Tātad prasītājai Nekustamā īpašuma domājamo daļu iegādes brīdī vajadzēja zināt Nekustamā īpašuma sastāvu un uz tā gulošos apgrūtinājumus.

[12.3] Senāta ieskatā apelācijas instances tiesa, piemērojot Civillikuma 1075. panta noteikumus un pēc sava ieskata nosakot atlīdzinājuma apmēru (sk. *Senāta (paplašinātā sastāvā) 2019. gada 17. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-259/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:1217.C04169414.5.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/397792.pdf)*, 7.5. punktu*), ir nekritiski sekojusi prasītājas AS „Mājokļu aģentūra” viedoklim par atsavināmo domājamo daļu vērtības noteikšanas metodoloģiju. Proti, tiesa nav taisnīgi samērojusi piespriežamā atlīdzinājuma apmēru, jo nav salīdzinājusi domājamo daļu, ar kurām ir saistīta atsevišķās lietošanas tiesība, vērtību ar tādu domājamo daļu vērtību, kurām atsevišķās lietošanas tiesība neseko.

Nevajadzētu būt šaubām, ka normālas civiltiesiskās apgrozības attiecībās dzīvokļu īpašumos nesadalītā mājā ar dalītu lietošanas kārtību tādam kopīpašniekam, kura atsevišķā lietošanā ir telpu grupa, kas pēc būtības atbilst dzīvoklim, piederošo domājamo daļu vērtība būs atšķirīga no tādam kopīpašniekam piederošajām domājamām daļām, kuras nav saistītas ar atsevišķās lietošanas tiesību. Turklāt publiska izsole parasti atklāj izsolāmā priekšmeta visvairāk iespējamo tirgus vērtību. Tādēļ, izskatot lietu atkārtoti, būtu apsverams, vai vērtība, par kādu izsolē prasītāja ieguvusi domājamās daļas, kas nav saistītas ar atsevišķās lietošanas tiesību, neatspoguļo šo domājamo daļu visvairāk iespējamo tirgus vērtību.

[12.4] Tādējādi, ar pārsūdzēto spriedumu nosakot AS „Mājokļu aģentūra”, SIA „CrediNet” un daļēji arī SIA „Jostsona nami” atsavināmo domājamo daļu vērtību proporcionāli visa Nekustamā īpašuma tirgus vērtībai, apelācijas instances tiesa Civillikuma 1075. panta otrās daļas pirmo teikumu iztulkojusi un piemērojusi nepareizi, neņemot vērā izskatāmās lietas faktiskos apstākļus to kopsakarā.

Senāta ieskatā minētie trūkumi materiālo tiesību normu piemērošanā vērtējami kā tādi, kas noveduši pie lietas nepareizas izspriešanas daļā par piespriestā atlīdzinājuma apmēra noteikšanu.

[13] Senāts nepiekrīt abās kasācijas sūdzībās paustajam argumentam, ka apstāklis, ka prasītāja neilgu laiku pēc Nekustamā īpašuma domājamo daļu iegādes izsolē ir cēlusi tiesā prasību par kopīpašuma izbeigšanu un līdz ar to, iespējams, ir rīkojusies pretēji labas ticības principam, izskatāmajā lietā var būt par pamatu celtās prasības noraidīšanai. Savu argumentu pamatošanai kasatori ir atsaukušies uz Senāta judikatūrā paustajām atziņām (sk. *šī sprieduma 5.1.2. un 5.2.1. punktu*).

[13.1] Lietās par kopīpašuma izbeigšanu Senāts uz Civillikuma 1. pantu atsaucies galvenokārt tajos gadījumos, kad kopīpašnieks savu subjektīvo tiesību prasīt kopīpašuma dalīšanu izlietojis netaisnprātīgi – neattaisnojamu mērķu sasniegšanai –, atzīstot, ka atbildētāja interese saglabāt savu īpašuma tiesību, tostarp arī dzīvesvietu vai dzimtas īpašumu, atbilstoši Civillikuma 1. pantā nostiprinātajam labas ticības principam var būt vairāk aizsargājama nekā prasītāja tiesība prasīt kopīpašuma izbeigšanu, ja prasītājs minēto tiesību izlieto netaisnprātīgi (sk. *Senāta 2019. gada 17. decembra sprieduma paplašinātā sastāvā lietā Nr. SKC-259/2019,*[*ECLI:LV:AT:2019:1217.C04169414.5.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/397792.pdf)*, 7.3.-7.4. punktu; 2020. gada 16. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-231/2020,* [*ECLI:LV:AT:2020:1216.C30501917.11.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/433401.pdf)*, 6.2. punktu*).

Saistībā ar minētajiem nolēmumiem (sk. [*anotāciju likumprojektam “Grozījumi Civillikumā”*](https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument)) likumdevējs ar 2022. gada 3. februāra likumu „Grozījumu Civillikumā” ir izdarījis grozījumus Civillikuma 1074. un 1075. pantā, kā arī papildinājis Civillikumu ar 1074.1 pantu. Šajā ziņā Senāts, pievienodamies tiesību doktrīnas atziņām (sk. *Kalniņš E. Privāttiesību teorija un prakse. Otrā grāmata. Rakstu krājums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2023, 91. lpp.*), ir uzsvēris, ka jaunais Civillikuma 1075. panta regulējums ne tikai būtiski atslogo tiesu no nepieciešamības katrā konkrētā kopīpašuma izbeigšanas strīdā īpaši apsvērt Civillikuma 1. pantā nostiprinātā labas ticības principa piemērošanas un esošā normatīvā regulējuma koriģēšanas nepieciešamību, bet arī padara kopīpašuma izbeigšanas regulējumu elastīgāku un vairāk piemērotu visdažādāko strīdus situāciju taisnīgai atrisināšanai (sk. *Senāta 2024. gada 16. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-438/2024,* [*ECLI:LV:AT:2024:1216.C73411220.16.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/546178.pdf)*, 9.1. punktu*).

[13.2] Lai arī prasība par kopīpašuma izbeigšanu celta neilgi pēc domājamo daļu no Nekustamā īpašuma iegādes, kā dalīšanas veidu norādot Nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē, tam nav izšķirošas nozīmes, jo atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 43. panta pirmajai daļai jaunais Civillikuma 1074.–1075. panta regulējums apelācijas tiesvedībā tika piemērots arī izskatāmajā lietā, tādējādi nepieļaujot līdzatbildētāju interešu aizskārumu, kura novēršanas nolūkā citādi būtu bijusi apsverama Civillikuma 1. panta piemērošana.

Tādējādi kasācijas sūdzības iesniedzēju iebildumi par to, ka tiesa nav noraidījusi prasību par kopīpašuma izbeigšanu, pamatojoties uz apsvērumiem par prasītājas rīcības neatbilstību Civillikuma 1. pantam, nav pamatoti. Turklāt dzīvojamās mājas sadalīšana dzīvokļu īpašumos ir visu kopīpašnieku interesēs, jo nodrošina lielāku noteiktību nekustamā īpašuma pārvaldīšanā un rīcībā ar nekustamo īpašumu.

Vienlaikus minētais nenozīmē, ka prasītājas rīcības atbilstība Civillikuma 1. pantā ietvertajam labas ticības principam nevar tikt vērtēta, nosakot prasītājai AS „Mājokļu aģentūra” un līdzatbildētājai SIA „CrediNet” piespriežamā atlīdzinājuma apmēru, kā arī izskatot jautājumu par turpmāku SIA „Baltic Investment & Development” labā nostiprinātās hipotēkas pastāvēšanu.

[14] Senāta ieskatā pamatots ir kasācijas sūdzību arguments, ka apelācijas instances tiesa ar pārsūdzēto spriedumu, izbeidzot kopīpašumu un sadalot Nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos, nepamatoti nav izlēmusi jautājumu par hipotēkas 250 000 *euro* apmērā, kas ierakstīta zemesgrāmatā uz prasītājai piederošajām domājamajām daļām no Nekustamā īpašuma par labu SIA „Baltic Investments & Development”, turpmāku pastāvēšanu.

[14.1] Gan Senāta judikatūrā, gan tiesību doktrīnā atzīts, ka gadījumā, ja viena vai vairāku kopīpašnieku domājamās daļas ir apgrūtinātas ar hipotēku un atsavināšanas vai apgrūtināšanas aizliegumu, šis apstāklis pats par sevi nav šķērslis kopīpašuma izbeigšanai ar tiesas spriedumu. Tāda hipotēka, kas apgrūtina viena kopīpašnieka domājamo daļu, var atturēt un nereti arī attur citu kopīpašnieku no iespējas pieprasīt visa (tiesiski nedalāmā) nekustamā īpašuma piespriešanu viņam ar pienākumu izmaksāt pirmajam kopīpašniekam viņa daļu naudā, jo tādā gadījumā, apvienojoties visām domājamām daļām vienās rokās, hipotēka attieksies uz visu nekustamo īpašumu (sk. *Civillikuma 1297. pantu*). Turklāt, tā kā ikviens kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas ir tiesīgs viņam piederošo domājamo daļu ieķīlāt (sk. *Civillikuma* *1072., 1295. pantu*), strīdā par kopīpašuma izbeigšanu kopīpašnieks nav tiesīgs apstrīdēt citam kopīpašniekam piederošās domājamās daļas ieķīlāšanu, tostarp prasīt zemesgrāmatā uz citam kopīpašniekam piederošo domājamo daļu nostiprinātās hipotēkas dzēšanu, jo domājamo daļu ieķīlāšana, kā arī ar to saistītās kreditora ķīlas tiesības nostiprināšana neattiecas uz pārējo kopīpašnieku daļām (sk. *Senāta 2020. gada 16. janvāra sprieduma lietā Nr. SKC-36/2020,* [*ECLI:LV:AT:2020:0116.C04148214.4.S*](https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/6105)*, 12. punktu; Kalniņš E. Privāttiesību teorija un prakse. Otrā grāmata. Rakstu krājums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2023, 46.-47. lpp.*).

Tādējādi vispārīgi atzīstams, ka kopīpašuma izbeigšanas gadījumā, ja ar hipotēku apgrūtināta domājama daļa tiek piespriesta par labu vienam vai vairākiem citiem kopīpašniekiem pret atlīdzinājumu naudā, par hipotēkas priekšmetu kļūst arī ieguvējam vai ieguvējiem piederošās domājamās daļas.

Savukārt kasatoru argumenti par hipotēkas līguma, iespējams, fiktīvu raksturu kasācijas instances tiesā nav vērtējami, jo tie tiesvedības gaitā zemāku instanču tiesās pēc būtības nav tikuši izvirzīti.

[14.2] Apelācijas instances tiesa ar spriedumu kopīpašumu izbeigusi, sadalot Nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos.

Senāts atzīst, ka ar kopīpašuma izbeigšanu, sadalot to dzīvokļu īpašumos, mainās arī tiesību objekts, kas atrodas katra kopīpašnieka piederībā. Proti, domājamo daļu kā tiesību objekta vietā to īpašnieki savā piederībā iegūst dzīvokļu īpašumus, kas pret sākotnējo piederības objektu atbilstoši surogācijas principam ir uzskatāmi par aizvietotājlietu, uz kuru pēc vispārīgā principa tiek pārnestas visas tiesības un apgrūtinājumi, kas bija saistīti ar sākotnējo lietu (sal. ar *Zemesgrāmatu likuma 36. pantu*). Tādējādi, ja attiecīgās domājamās daļas ir apgrūtinātas ar hipotēku, tad minētā hipotēka tiek pārnesta uz attiecīgo dzīvokļu īpašumu kā domājamo daļu aizvietotājlietu.

Vienlaikus likumdevējs, pieņemot 2022. gada 3. februāra likumu „Grozījumu Civillikumā”, ar kuru tika noteikts jauns kopīpašuma izbeigšanas veids, proti, kopīpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos, nav atsevišķi noregulējis jautājumu par tādu hipotekāro kreditoru tiesībām, kuru labā zemesgrāmatā ierakstītās hipotēkas apgrūtina tādas domājamās daļas, kas saskaņā ar Civillikuma 1075. panta otrās daļas pirmo teikumu pret atlīdzinājumu pāriet citu kopīpašnieku piederībā.

Izskatāmajā lietā risinājums, saskaņā ar kuru atbilstoši Civillikuma 1297. pantam par labu hipotekārajam kreditoram nostiprinātā hipotēka ar kopīpašuma izbeigšanas brīdi, sadalot Nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos, tiktu attiecināta uz visiem jaunizveidotiem nekustamiem īpašumiem (izņemot par labu SIA „Jostsona nami” jaunizveidotos dzīvokļu īpašumus) neatbilst nedz 2022. gada 3. februāra likuma „Grozījumu Civillikumā” mērķim, nedz arī labas ticības principam, kas pieprasa, lai civiltiesisko attiecību dalībnieki rēķinātos viens ar otru un ņemtu vērā pretējās puses intereses. Kā tas izriet no minētā likuma anotācijas un pieņemšanas apstākļiem, tā mērķis ir nodrošināt mājokļa saglabāšanā ieinteresētās personas tiesību aizsardzību, nevis piešķirt hipotekārajam kreditoram tiesības palielināt hipotēkas priekšmeta apmēru.

[14.3] Senāta praksē ir atzīts, ka jebkuras lietas izskatīšanā svarīgs ir tās rezultāts – taisnīgs spriedums, kas ir neatņemams taisnīgas tiesas elements (sk. *Senāta 2019. gada 19. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-204/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:0619.C12260415.4.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/385416.pdf)*, 7.5. punktu*).

[14.3.1] Par labu SIA „Baltic Investment & Development” 2016. gada 31. martā nostiprināta hipotēka, kas attiecas uz visām AS „Mājokļu aģentūra” piederošajām domājamajām daļām no Nekustamā īpašuma, proti, uz tādām domājamām daļām, kas nav sasaistītas ar atsevišķās lietošanas tiesību uz noteiktu telpu grupu, bet tikai ar tiesību kopā ar pārējiem kopīpašniekiem lietot Nekustamā īpašuma koplietošanas telpas, zemesgabalu, kā arī vienu telpu 7,2 m2 platībā.

Prasītāja AS „Mājokļu aģentūra” uz izpirkuma tiesības pamata šīs tiesvedības gaitā pēc apelācijas instances tiesas sprieduma pieņemšanas ir ieguvusi īpašumā līdzatbildētājai [pers. A] piederošās Nekustamā īpašuma 16/437 domājamās daļas un ar tām sasaistītu atsevišķās lietošanas tiesību uz diviem „dzīvokļiem”. Proti, iegūstot [pers. A] piederošās domājamās daļas, ir palielinājies prasītājai piederošo domājamo daļu skaits.

Saskaņā ar Civillikuma 1302. pantu „ķīlas tiesība uz atsevišķu lietu aptver arī tās piederumus un pieaugumus, kā arī augļus, kas vēl ir ceļot prasību pret atbildētāju vai kas vēlāk radušies”. Savukārt atbilstoši Civillikuma 1297. pantam „nodibināt ķīlas tiesību uz nekustamas lietas daļu vai uz vienam kopīpašniekam piederošas daļas daļu nav pielaižams”. Minētie Civillikuma panti ir pārņemti attiecīgi no Baltijas guberņu Vietējo likumu kopojuma III daļas 1372. panta un 1358. panta 2. piezīmes. Iztulkojot šīs tiesību normas kopsakarā ar Baltijas guberņu Vietējo likumu kopojuma III daļas 1343., 1344., 1359. un 1451. pantu (atbilst Civillikuma 1286., 1287., 1298. un 1325. pantam), kā arī 1346. pantu (nav pārņemts Civillikumā), savulaik tiesu praksē tika atzīts, ka no šīm tiesību normām to savstarpējā kopsakarā izriet ķīlas tiesības vienotības un nedalāmības princips, no kā savukārt izriet nepieļaujamība ieķīlāt nevis visu nekustamu īpašumu kā veselumu, bet tikai kādu daļu no tā, ja vien šī daļa nav nekustamā īpašuma domājamā daļa. Vienlaikus, ja ieķīlātās domājamās daļas tiek pievienotas citām šā nekustamā īpašuma domājamām daļām, tad uz tām, ja vien nepastāv sevišķi šķēršļi, tiek attiecināta uz pievienojamām daļām nostiprinātā hipotēka (sk. *Valdošā Senāta 1912. gada 5. decembra spriedumu lietā Nr. 110. Grām.:* *Сборник рѣшенiй Гражданскаго Кассацiоннаго, Общаго Собранiя 1-го и Кассацiонных Департаментов, и Кассацiонных Департаментов бывшаго Правительствующаго Сената, разъясняющих законоположенiя дѣйствующiя в западной Латвiи и в Эстонiи. Составлен пом. прис. пов. Л. Кантором, под редакцiей прис. пов. Н. А. Штакельберга. Рига: «Юрист», 1932, с. 413-416*).

[14.3.2] Tādējādi uz prasītājas AS „Mājokļu aģentūra” domājamām daļām par labu SIA „Baltic Investment & Development” nostiprinātā hipotēka uz Civillikuma 1302. panta pamata aptver kā pieaugumu uz izpirkuma tiesības pamata iegūtās [pers. A] 16/437 domājamās daļas. Proti, par labu SIA „Baltic Investment & Development” nostiprinātā hipotēka attiecas uz visām AS „Mājokļu aģentūra” piederošajām Nekustamā īpašuma domājamām daļām.

[14.4] Tiesai ar tiesas spriedumu ir jāizšķir strīds pēc būtības, proti, jānosaka pušu savstarpējās tiesības un pienākumi, kā arī jānodibina noteiktība strīdus tiesiskajās attiecībās. Konkrētās lietas faktiskajos apstākļos, neizlemjot jautājumu par to, kurus jaunizveidotos dzīvokļu īpašumus apgrūtina par labu SIA „Baltic Investment & Development” nostiprinātā hipotēka, nav nodibināta noteiktība strīdus tiesiskajās attiecībās, tāpēc nevar atzīt, ka strīds par kopīpašuma izbeigšanu ir izspriests pēc būtības. Līdz ar to Senāts pievienojas kasatoru viedoklim, ka celtās prasības un pretprasības priekšmets izskatāmajā lietā aptver arī jautājumu par minētās hipotēkas turpmāku pastāvēšanu.

Vienlaikus, ievērojot iepriekš minēto par tādu domājamo daļu no Nekustamā īpašuma, kas sasaistītas ar atsevišķās lietošanas tiesību, un tādu domājamo daļu, kurām atsevišķās lietošanas tiesība neseko, atšķirīgu vērtību, Senāts uzskata, ka gadījumā, kad ar tiesas spriedumu kopīpašums tiks izbeigts, sadalot Nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos, hipotēka, kas ierakstīta uz prasītājas AS „Mājokļu aģentūra” domājamām daļām, nedrīkst pāriet uz jaunizveidojamiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot to, kas Nekustamā īpašuma sadales rezultātā, iespējams, tiks izveidots par labu prasītājai AS „Mājokļu aģentūra” kā [pers. A] domājamo daļu ieguvējai kā AS „Mājokļu aģentūra” domājamo daļu aizvietotājlietu. Turklāt atbilstoši surogācijas principam pēc analoģijas ar Civillikuma 1312. panta 3. punktā noteikto ķīlas tiesība uz likuma pamata var pāriet arī uz atlīdzinājumu, kas, iespējams, tiks piespriests par labu prasītājai AS „Mājokļu aģentūra”, ja Nekustamais īpašums tiks sadalīts dzīvokļu īpašumos.

Pretējs risinājums būtu neatbilstošs šā sprieduma 12.2. punktā norādītajam likumdevēja mērķim, pieņemot 2022. gada 3. februāra likumu „Grozījumu Civillikumā”.

[15] Ņemot vērā to, ka abu instanču tiesas, izskatot lietu pēc būtības, nav pievērsušās jautājumam par hipotēkas, kas nostiprināta par labu SIA „Baltic Investment & Development”, turpmāko pastāvēšanu, bet civillieta nav izskatāma pēc būtības augstākas instances tiesā, iekams tā nav izskatīta zemākā instancē, Senāts, atceļot apelācijas instances tiesas spriedumu, uzskata par nepieciešamu lietu nosūtīt izskatīšanai pirmās instances tiesā.

[16] Atbilstoši Civilprocesa likuma 77. panta otrajai daļai tiesību pārņemšana ir iespējama jebkurā procesa stadijā. Ievērojot, ka ar šo spriedumu apelācijas instances tiesas spriedums tiek atcelts pilnībā un lieta tiek nodota jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā, Senāts atzīst par lietderīgu gan [pers. A], gan AS „Mājokļu aģentūra” lūgumus par procesuālo tiesību pārņemšanu nosūtīt izskatīšanai pirmās instances tiesā, tādējādi lietas dalībniekiem nodrošinot arī pārsūdzības tiesības.

[17] Vienlaikus pirmās instances tiesai nosūtāms arī AS „Mājokļu aģentūra” pieteikums par prasības nodrošināšanu, jo kasācijas instances tiesa nepārvērtē lietas faktiskos apstākļus un nepārbauda pierādījumus (sk., piemēram, *Satversmes tiesas 2013. gada 21. oktobra sprieduma lietā Nr. 2013-02-01 10.1. punktu*).

[18] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu [pers. K] un [pers. M] katram atmaksājama drošības nauda 300 *euro*, kas samaksāta par kasācijas sūdzības iesniegšanu.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu un 474. panta 2. punktu, Senāts

**nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 22. februāra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas pilsētas tiesā;

*atmaksāt* [pers. K] drošības naudu 300 *euro* (trīs simti *euro*);

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

Spriedums nav pārsūdzams.