**Dzīvokļu īpašnieku kopība kā prasītāja izpirkuma prasībā komplicēta piespiedu dalītā īpašuma situācijā**

Ja konkrētā gadījuma īpaša apstākļa dēļ likumiskās izpirkuma tiesības izlietošanas rezultātā juridiski nav iespējama izpērkamā zemesgabala tūlītēja un nepastarpināta apvienošanās vienā hipotekārā vienībā ar tādu dzīvojamo māju, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos (piemēram, uz viena un tā paša izpērkamā zemesgabala vienlaikus atrodas divas ēkas (būves) kā patstāvīgi īpašuma objekti ar atšķirīgu īpašnieku struktūru, no kurām viena ēka vēl turklāt ir sadalīta dzīvokļu īpašumos), tad ne tikai paši dzīvokļu īpašnieki, bet arī dzīvokļu īpašnieku kopība visu dzīvokļu īpašnieku interesēs var būt par prasītāju izpirkuma prasībā, kas celta kopīgi ar otras ēkas īpašnieku un vērsta uz šāda komplicēta piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu.

**Termiņš izpirkuma tiesības izlietošanai**

Ja tiesa atstājusi bez izskatīšanas izpircēja iesniegto pieteikumu par nekustamā īpašuma izpirkšanu (sk. *Civilprocesa likuma 341. pantu*), izpirkuma prasība ir ceļama Civillikuma 1400. pantā paredzētajā viena gada prekluzīvajā termiņā, kas šādā gadījumā skaitāms no dienas, kad likumīgā spēkā stājies tiesas lēmums par pieteikuma atstāšanu bez izskatīšanas.

**Izpirkuma maksas iemaksāšana tiesā**

Izpirkuma tiesības pieteikšana ir saistīta ar izpirkuma maksas tūlītēju samaksu, tāpēc izpirkuma maksas „iemaksāšana tiesā” (sk. *Civillikuma 1384. pantu, Civilprocesa likuma 337. panta otrās daļas 3. punktu*) ir prioritārs nosacījums izpirkuma tiesības pieteikšanai sevišķās tiesāšanas vai prasības tiesvedības kārtībā.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2025. gada 3. septembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C30678519, Nr. SKC-25/2025**

[ECLI:LV:AT:2025:0903.C30678519.25.S](https://gateway.elieta.lv/api/v1/PublicMaterialDownload/79f0a975-6222-4c08-a39d-bedd067f8a2e)

Senāts šādā sastāvā: senators referents Erlens Kalniņš, senatori Kaspars Balodis un Marika Senkāne

rakstveida procesā izskatīja civillietu dzīvojamās mājas [adrese A], dzīvokļu īpašnieku kopības un SIA [firma B] prasībā pret SIA „Penkules Mājas” par izpirkuma un īpašuma tiesības atzīšanu uz zemesgabalu sakarā ar SIA „Penkules Mājas” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 21. jūnija spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

*Lietas apstākļi*

[1] 1995. gada 17. februārī Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..]80 ierakstīts nekustamais īpašums [adrese B], kadastra Nr. [..] 12, sastāvošs no zemesgabala 2666 m2 platībā (turpmāk – Zemesgabals), kas sākotnēji secīgi piederējis vairākām fiziskām personām, savukārt 2013. gada 16. jūlijā uz Zemesgabalu nostiprināta SIA „NIF Zemes īpašumi” īpašuma tiesība.

[1.1] Uz Zemesgabala tā vēsturiskajās robežās atrodas daļa no divām ēkām, kuras katra ierakstīta atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā kā patstāvīgs ēku (būvju) nekustamais īpašums.

Proti, 1999. gada 7. jūlijā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 68 ierakstīts ēku (būvju) nekustamais īpašums [adrese C], kadastra Nr. [..] 31, kas sastāv no mazumtirdzniecības ēkas-veikala (turpmāk – Veikala ēka). Vienlaikus minētajā nodalījumā izdarīta atzīme, ka Veikala ēka ir saistīta ar nekustamo īpašumu [adrese D], Rīga, kadastra Nr. [..] 86, kas sastāv no zemesgabala 700 m2 platībā un divstāvu dzīvojamās mājas, kā arī otra atzīme, ka Veikala ēka ir saistīta ar Zemesgabalu (Veikala ēka atrodas uz diviem zemesgabaliem). Kopš 2002. gada 13. decembra Veikala ēka pieder SIA [firma B].

Savukārt 1999. gada 25. novembrī Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 48 uz Latvijas valsts vārda Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas personā ierakstīts ēku (būvju) nekustamais īpašums [adrese A], kadastra Nr. [..] 07, kas sastāv no piecstāvu dzīvojamās mājas (turpmāk – Dzīvojamā māja). Vienlaikus minētajā nodalījumā izdarīta atzīme, ka Dzīvojamā māja ir saistīta ar nekustamo īpašumu [adrese A], kadastra Nr. [..] 87, kas sastāv no zemesgabala 1300 m2 platībā, kā arī otra atzīme, ka Dzīvojamā māja ir saistīta ar Zemesgabalu (Dzīvojamā māja atrodas uz diviem zemesgabaliem). 2000. gada 5. jūlijā minētajā nodalījumā izdarīts ieraksts par Dzīvojamās mājas sadalīšanu 44 dzīvokļu īpašumos.

[1.2] 2017. gada 10. aprīlī starp SIA „NIF Zemes īpašumi” kā pārdevēju un SIA „Penkules Mājas” kā pircēju noslēgts Zemesgabala pirkuma līgums ar pirkuma maksu 20 000 EUR, uz kā pamata 2017. gada 8. maijā zemesgrāmatā nostiprināta SIA „Penkules Mājas” īpašuma tiesība uz Zemesgabalu.

2017. gada 27. oktobrī biedrību un nodibinājumu reģistrā ierakstīta biedrība [firma A], kura izskatāmajā lietā pārstāv Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību un SIA [firma B] (sk. *lietas 1. sējuma 11. un 12. lapu*).

2018. gada 28. februārī komercreģistrā izdarīts ieraksts par SIA „NIF Zemes īpašumi” izslēgšanu no komercreģistra tās likvidācijas dēļ.

[1.3] 2018. gada 2. martā biedrība [firma A] iemaksājusi Valsts kases kontā Nr. [..] naudas summu 20 000 EUR ar maksājuma mērķi „par [adrese A], dzīvokļu īpašnieku un SIA [firma B] izpirkuma nauda SIA „PENKULES NAMI” interesēs”, ko apliecina attiecīgs maksājuma uzdevums (*lietas 1. sējuma 107. lapa*).

[1.4] 2018. gada 23. martā Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un SIA [firma B] iesnieguši tiesai pieteikumu pret SIA „Penkules Mājas” par Zemesgabala izpirkšanu, kuram tostarp pievienots iepriekšminētais maksājuma uzdevums (*lietas 1. sējuma 137. lapa*). Uz pieteikuma pamata ierosināta civillieta Nr. C30530418 par nekustamā īpašuma izpirkšanu, kura izskatāma sevišķās tiesāšanas kārtībā (sk. *Civillikuma 336.–341. pantu*).

[1.5] 2018. gada 5. decembrī, pamatojoties uz Rīgas pilsētas būvvaldes 2018. gada 11. jūnija lēmumu Nr. [..] „Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu un adreses piešķiršanu [adrese B]”, no Zemesgabala atdalīta zemes vienība 1264 m2 platībā un tā ierakstīta jaunatvērtā Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 29 uz SIA „Penkules Mājas” vārda kā nekustamais īpašums [adrese B], kadastra Nr. [..] 94 (turpmāk – Atdalītais zemesgabals). Savukārt Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 80 ierakstītā atlikušā Zemesgabala platība pēc atdalīšanas ir 1402 m2, bet adrese – [adrese B];[adrese E].

Pēc Zemesgabala reālas sadalīšanas gan attiecīgā daļa no Dzīvojamās mājas, gan attiecīgā daļa no Veikala ēkas faktiski atrodas uz Atdalītā zemesgabala (sk. *lietas 1. sējuma 141.–146. lapu*).

[1.6] 2019. gada 21. janvārī civillietā Nr. C30530418 (sk. *šā sprieduma 1.4. punktu*) saņemts SIA „Penkules Mājas” lūgums par Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un SIA [firma B] pieteikuma atstāšanu bez izskatīšanas, kurā norādīts, ka SIA „Penkules Mājas” ne tikai iebilst pret pieteikumu, bet arī atbilstoši Civilprocesa likuma 341. pantam apstrīd (noliedz) pieteicēju izpirkuma tiesības pastāvēšanu.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2019. gada 29. aprīļa lēmumu civillietā Nr. C30530418, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 341. pantu, nolemts atstāt bez izskatīšanas Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un SIA [firma B] pieteikumu par Zemesgabala izpirkšanu tā iemesla dēļ, ka Zemesgabala ieguvēja SIA „Penkules Mājas” apstrīd pieteicēju izpirkuma tiesību, vienlaikus izskaidrojot lietas dalībniekiem, ka strīds izšķirams prasības tiesvedības kārtībā (*lietas 1. sējuma 134.–136. lapa*).

[2] 2019. gada 13. jūnijā Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un SIA „[firma B] cēluši tiesā prasību pret SIA „Penkules Mājas” un SIA „NIF Zemes īpašumi” par izpirkuma tiesības atzīšanu, kuram tostarp pievienots iepriekšminētais maksājuma uzdevums (sk. *šā sprieduma 1.3. punktu*), lūdzot tiesu atzīt Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un SIA [firma B] izpirkuma tiesību uz Zemesgabalu (*lietas 1. sējuma 2.–8., 112.–117. lapa*).

[2.1] Reaģējot uz pirmās instances tiesas 2021. gada 5. oktobra sēdē tiesas izdarītajām norādēm uz Senāta jaunākās judikatūras atziņām par dzīvokļu īpašnieku kopības kā īpaša tiesību subjekta statusu un kompetenci attiecībā uz visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošo daļu, kuras būtu ņemamas vērā arī izskatāmajā lietā (sk. *lietas 2.sējuma 68.–70. lapu*), sākotnēji celtā prasība tikusi grozīta, kā prasītājas norādot Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību un SIA [firma B] (*lietas 2. sējuma 76. lapa*).

Savukārt pēc lietas izskatīšanas pēc būtības atsākšanas (sk. *Civilprocesa likuma 188. pantu*) un pirmās instances tiesas 2022. gada 30. marta sēdē tiesas izdarītajām norādēm uz pieteiktā prasījuma nepilnībām, kā arī uz prasības pamata apstākļiem, par kuriem nav iesniegti pierādījumi (sk. *lietas 2. sējuma 99.–100. lapu*), 2022. gada 2. maijā tiesā saņemti prasības pieteikuma grozījumi ar šādiem prasījumiem: 1) uz izpirkuma tiesības pamata atzīt Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības īpašuma tiesību uz 9/10 domājamām daļām un SIA [firma B] īpašuma tiesību uz 1/10 domājamo daļu no atlikušā Zemesgabala 1402 m2 platībā; 2) uz izpirkuma tiesības pamata atzīt Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības īpašuma tiesību uz 9/10 domājamām daļām un SIA [firma B] īpašuma tiesību uz 1/10 domājamo daļu no Atdalītā zemesgabala 1264 m2 platībā; 3) dzēst SIA „Penkules Mājas” īpašuma tiesību uz abiem strīdus zemesgabaliem; 4) atzīt SIA „Penkules Mājas” tiesību saņemt tiesas depozīta kontā iemaksāto izpirkuma maksu (*lietas 2. sējuma 124.–128. lapa*).

[2.2] Atsaucoties uz lietas apstākļiem (sk. *šā sprieduma 1. punktu*), prasības pieteikumā un tā grozījumos norādīts šāds pamatojums.

[2.2.1] Saskaņā ar 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 Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un SIA [firma B] ir pirmpirkuma un izpirkuma tiesības uz Zemesgabalu tā vēsturiskajās robežās, jo uz tā atrodas dzīvokļu īpašniekiem un SIA [firma B] piederošās ēkas kā patstāvīgi īpašuma objekti, t. i., Dzīvojamā māja, kas atrodas dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā, un Veikala ēka, kas pieder SIA „[firma B].

Nenosūtot 2017. gada 10. aprīlī noslēgtā Zemesgabala pirkuma līguma norakstu pirmpirkuma tiesīgajiem, lai tie divu mēnešu laikā varētu izlietot savu pirmpirkuma tiesību, pārdevēja SIA „NIF Zemes īpašumi” un pircēja SIA „Penkules Mājas” ir pārkāpušas dzīvokļu īpašnieku un SIA [firma B] pirmpirkuma tiesību, tāpēc ir pamats izlietot izpirkuma tiesību, kas regulēta Civillikuma 1381.–1400. pantā.

[2.2.2] Ņemot vērā to, ka dzīvokļu īpašnieki un SIA [firma B] jau 2018. gada 23. martā vērsās tiesā ar pieteikumu pret SIA „Penkules Mājas” par Zemesgabala izpirkšanu, uz kā pamata tika ierosināta civillieta Nr. C30530418, Civillikuma 1400. pantā paredzētais noilgums izpirkuma tiesībai nav iestājies.

Savukārt 2019. gada 29. aprīlī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa, ņemot vērā SIA „Penkules Mājas” izteiktos iebildumus, nolēma atstāt minēto pieteikumu bez izskatīšanas, izskaidrojot lietas dalībniekiem, ka strīds izšķirams prasības tiesvedības kārtībā. Tādējādi tikai ar šo tiesas lēmumu dzīvokļu īpašnieki un SIA [firma B] uzzināja par savu tiesību celt tiesā izpirkuma prasību.

[2.2.3] Dzīvokļu īpašnieki un SIA [firma B] atbilstoši Civillikuma 1384. pantam ir iemaksājuši tiesas depozīta kontā izpirkuma maksu 20 000 EUR, jau 2018. gada 23. martā piesakot savu izpirkuma tiesību, un celtās izpirkuma prasības apmierināšanas gadījumā šī naudas summa ir izmaksājama SIA „Penkules Mājas”.

Tas, ka ar 2017. gada 10. aprīļa pirkuma līgumu pārdotais Zemesgabals pēc izpirkuma tiesības pieteikšanas ir ticis reāli sadalīts, neliedz dzīvokļu īpašniekiem un SIA [firma B] izlietot savu izpirkuma tiesību uz Zemesgabalu tā vēsturiskajās robežās un izpirkt abus zemesgabalus – kā atlikušo Zemesgabalu 1402 m2 platībā, tā arī Atdalīto zemesgabalu 1264 m2 platībā.

Tā kā konkrēto izpirkuma prasību būtībā ir cēluši divi tiesību subjekti, t. i., Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība un SIA [firma B] prasītājas ir vienojušās par domājamo daļu apmēra sadali, proti, dzīvokļu īpašnieku kopībai atzīstama īpašuma tiesība uz 9/10 domājamām daļām, bet SIA [firma B] – uz 1/10 domājamo daļu no abiem strīdus zemesgabaliem.

*Pirmās instances tiesas spriedums*

[3] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2022. gada 5. augusta spriedumu prasība apmierināta daļēji, izbeidzot tiesvedību prasības daļā pret SIA „NIF Zemes īpašumi”.

*Apelācijas instances tiesas spriedums*

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētājas SIA „Penkules Mājas” apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu prasības apmierinātajā daļā, Rīgas apgabaltiesa ar 2023. gada 21. jūnija spriedumu prasību apmierinājusi un nospriedusi 1) atzīt Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopībai īpašuma tiesību uz 9/10 domājamām daļām no atlikušā Zemesgabala 1402 m2 platībā un Atdalītā zemesgabala 1264 m2 platībā, 2) atzīt SIA [firma B] īpašuma tiesību uz 1/10 domājamo daļu no atlikušā Zemesgabala 1402 m2 platībā un Atdalītā zemesgabala 1264 m2 platībā, 3) dzēst SIA „Penkules Mājas” īpašuma tiesību uz abiem strīdus zemesgabaliem un 4) atzīt SIA „Penkules Mājas” tiesību saņemt tiesas depozīta kontā 2018. gada 2. martā iemaksāto izpirkuma maksu 20 000 EUR.

Spriedums, ņemot vērā apgabaltiesas pievienošanos pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai, pamatots ar šādiem argumentiem.

[4.1] Uz atbildētājai pārdotā Zemesgabala (pēc Zemesgabala reālas sadalīšanas – uz atbildētājai piederošā Atdalītā zemesgabala) esošā Veikala ēka un Dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma objekti. Veikala ēka pieder SIA [firma B] savukārt Dzīvojamā māja ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, kuri kā patstāvīgi nekustamie īpašumi tikuši privatizēti un pieder attiecīgajiem dzīvokļu īpašniekiem.

[4.1.1] Tādējādi pušu tiesiskās attiecības regulē Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrā daļa un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Dzīvojamo māju privatizācijas likums) 54. panta trešā daļa. Šajās normās regulēto pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķis ir nodrošināt pakāpenisku pāreju no piespiedu dalītā īpašuma situācijas uz Civillikuma 968. pantā nostiprinātajam būves un zemesgabala vienotības principam atbilstošu situāciju, t. i., sekmēt būves kā patstāvīga īpašuma objekta un attiecīgā zemesgabala apvienošanu vienā nekustamā īpašumā, jo dalītais īpašums ir ticis paredzēts kā pagaidu stāvoklis, kas jāizbeidz.

No iepriekšminētajām normām izriet, ka zemesgabala pārdošanas gadījumā pirmpirkuma un izpirkuma tiesības ir „ēkas (būves) īpašniekam”, respektīvi, „privatizētā objekta īpašniekam (īpašniekiem)”, kas konkrētajā gadījumā ir Veikala ēkas īpašniece SIA [firma B] un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

[4.1.2] Senāta judikatūrā atzīts, ka tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, ciktāl šādas attiecības attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, visu dzīvokļu īpašnieku interesēs rīkojas dzīvokļu īpašnieku kopība kā īpašs tiesību subjekts, kurš spēj iegūt tiesības un uzņemties pienākumus, kā arī būt prasītājs un atbildētājs tiesā. Ar brīdi, kad persona kļūst par dzīvokļa īpašnieku, tā iekļaujas dzīvokļu īpašnieku kopībā kā tiesību subjektā, proti, kļūst par šādas personu apvienības biedru (sk. *Senāta (Civillietu departamenta paplašinātais sastāvs) 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019, ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S, 11.3., 11.4.2. un 11.4.3. punktu*). Turklāt, iztulkojot Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. pantu, kas regulē zemesgabala īpašnieka pienākumus un tiesības, Senāts atzinis, ka zemes piespiedu nomas tiesiskā attiecība pastāv starp zemesgabala īpašnieku un dzīvojamās mājas īpašnieku, ar ko dzīvokļu īpašumos sadalītas dzīvojamās mājas gadījumā saprot visus dzīvokļu īpašniekus kopā jeb dzīvokļu īpašnieku kopību (sk. *Senāta (Civillietu departamenta paplašinātais sastāvs) 2021. gada 22. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-1/2021, ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S, 8. punktu*).

No minētajām Senāta atziņām izriet, ka tiesiskajās attiecībās ar attiecīgā zemesgabala īpašnieku visi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki kopā ir uztverami kā dzīvokļu īpašnieku kopība. Attīstot šo domu tālāk, atzīstams, ka starp dzīvokļu īpašniekiem jeb dzīvokļu īpašnieku kopību, no vienas puses, un zemesgabala īpašnieku, no otras puses, pastāv gan viena zemes piespiedu nomas tiesiskā attiecība, gan arī viena pirmpirkuma tiesiskā attiecība tad, ja zemesgabala īpašnieks pārdod savu zemesgabalu trešajai personai. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 15. panta otro daļu (*redakcijā, kas bija spēkā līdz 2019. gada 30. novembrim*) „dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki”. Līdz ar to dzīvokļu īpašnieku kopība visu dzīvokļu īpašnieku interesēs var celt tiesā izpirkuma prasību, ja zemesgabala pārdevēja vainas dēļ tikusi pārkāpta dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesība. Turklāt, ja puse lietā ir dzīvokļu īpašnieku kopība, tās sastāva izmaiņām nav ietekmes uz tiesvedību un nav nepieciešama puses aizstāšana ar tās procesuālo tiesību pārņēmēju Civilprocesa likuma 77. panta kārtībā.

Šādas dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības izriet arī no Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumiem, kas stājās spēkā 2022. gada 13. aprīlī, paredzot, ka „dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjekts” un ka „šā likuma 16. pantā noteiktās kompetences ietvaros tā var iegūt tiesības un uzņemties saistības, iegūt īpašuma un citas lietu tiesības, kā arī būt prasītāja un atbildētāja tiesā” (*Dzīvokļa īpašuma likuma 15. panta pirmā daļa*).

Jautājums par likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību izlietošanu uz zemesgabalu, uz kura atrodas dzīvojamā māja, attiecas uz dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošo daļu (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta pirmo daļu*), un no minēto tiesību izlietošanas ir atkarīgs, vai turpmāk pastāvēs piespiedu dalītais īpašums un visi dzīvokļu īpašnieki jeb dzīvokļu īpašnieku kopība turpinās maksāt zemes nomas maksu (zemes lietošanas maksu) zemesgabala īpašniekam vai arī visi dzīvokļu īpašnieki jeb dzīvokļu īpašnieku kopība iegūs īpašumā zemesgabalu, uz kura atrodas dzīvokļu īpašumos sadalītā dzīvojamā māja, un abi šie objekti tiks apvienoti vienā nekustamā īpašumā.

[4.1.3] Ņemot vērā to, ka SIA „NIF Zemes īpašumi” ir pārdevusi Zemesgabalu atbildētājai, nepiedāvājot Veikala ēkas īpašniecei SIA [firma B] un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem izlietot Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā un Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešajā daļā paredzēto pirmpirkuma tiesību, ir pamats izpirkuma tiesības izlietošanai pret atbildētāju kā Zemesgabala ieguvēju.

Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku tiesisko iespēju uz izpirkuma tiesības pamata iegūt Zemesgabalu tā vēsturiskajās robežās nevar ierobežot tas vien, ka sākotnēji izpirkuma prasību ir cēluši dzīvokļu īpašnieki kā fiziskas personas, bet tiesvedības gaitā pēc tiesas norādes tie tikuši aizvietoti ar dzīvokļu īpašnieku kopību (sk. *šā sprieduma 2.1. punktu*). Šajā ziņā Senāts atzinis, ka tiesvedībās, kurās ir nozīme dzīvokļu īpašnieku kopības un trešo personu starpā pastāvošo tiesisko attiecību tiesiskajam ietvaram un kuras uzsāktas pirms Senāta 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019 pasludināšanas, objektīvi ir attaisnojamas un saprātīgi novēršamas atkāpes no procesuālo noteikumu ievērošanas, ja šādas atkāpes izriet no agrākās judikatūras, kura ir mainīta ar minēto Senāta spriedumu (sk. *Senāta 2020. gada 5. maija sprieduma lietā Nr. SKC-172/2020, ECLI:LV:AT:2020:0505.C29418417.9.S, 9.3. punktu*).

[4.2] Kā noteikts Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta pirmajā daļā, dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu.

No lietas materiālos esošā Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku 2018. gada 16. janvāra kopsapulces protokola (*lietas 1. sējuma 11. lapa*) un dzīvokļu īpašnieku „parakstu lapas” (*lietas 1. sējuma 13.–16. lapa*) redzams, ka dzīvokļu īpašnieki ir piekrituši realizēt izpirkuma tiesību uz Zemesgabalu, kas piesaistīts Dzīvojamai mājai, un pilnvarojuši biedrību [firma A] pārstāvēt Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus tiesā saistībā ar izpirkuma tiesību uz Zemesgabalu.

[4.2.1] Atbildētāja ir norādījusi uz vairākiem trūkumiem, kuri tās ieskatā konstatējami iepriekšminētajā dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmumā un dzīvokļu īpašnieku parakstu lapā, tostarp atbildētāja uzsvērusi, ka šī lēmuma pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar Dzīvokļa īpašuma likuma prasībām.

Taču, kā noteikts Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturtajā daļā, tiesa var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu. Līdz ar to atbildētāja, nebūdama dzīvokļa īpašniece, nav tiesīga apstrīdēt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu nedz no šā lēmuma satura, nedz arī no tā pieņemšanas procedūras viedokļa, tāpēc tiesai nav pamata vērtēt, vai Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 2018. gada 16. janvāra lēmums par izpirkuma tiesības realizēšanu ir pieņemts ar atbilstošu balsu skaitu. Lietā nav ziņu, ka minētais lēmums Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturtajā daļā noteiktajā kārtībā būtu ticis apstrīdēts un atzīts par spēkā neesošu, tāpēc tas saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta trešo daļu ir uzskatāms par saistošu ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

[4.2.2] Turklāt 2023. gada 1. janvārī ir stājies spēkā Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums, kura mērķis ir nodrošināt iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu, izmantojot atsavināšanas tiesību, un saskaņā ar minētā likuma 5. pantu atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanai nepieciešams, lai dzīvokļu īpašnieku kopība pieņemtu attiecīgu lēmumu, kas ir pieņemts, ja par nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kuriem pieder vairāk nekā puse no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem. Kaut arī šis likums konkrētā gadījuma apstākļiem nav piemērojams, tomēr tas atspoguļo laika gaitā izveidojušos likumdevēja gribu noteikt, ka nevis katram dzīvokļa īpašniekam atsevišķi, bet gan dzīvokļu īpašnieku kopībai ir jāpieņem lēmums par zemesgabala izpirkšanu.

Līdz ar to Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības dalība izskatāmajā lietā prasītājas statusā ir juridiski attaisnojama, proti, dzīvokļu īpašnieku kopībai kā īpašam tiesību subjektam, kurā iekļaujas visi dzīvokļu īpašnieki, ir tiesība visu dzīvokļu īpašnieku interesēs celt izpirkuma prasību, jo dzīvokļu īpašnieku kopība kā īpašs tiesību subjekts tostarp ir tiesīga iegūt savā īpašumā nekustamu īpašumu.

[4.2.3] Tā kā prasītājs ir dzīvokļu īpašnieku kopība kā īpašs tiesību subjekts un lietā konstatēts, ka Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki ir piekrituši realizēt izpirkuma tiesību uz Zemesgabalu (*lietas 1. sējuma 13.–16. lapa*), nav nozīmes atbildētājas pārmetumiem par pārstāvim dotā pilnvarojuma neatbilstību Civilprocesa likuma 85. panta pirmajai un otrajai daļai, kurās noteiktas prasības fiziskas un juridiskas personas pārstāvības noformēšanai.

[4.3] Nav pamatots atbildētājas arguments, ka ēkas (būves) kā patstāvīga īpašuma objekta īpašnieka pirmpirkuma un izpirkuma tiesības ir aprobežotas ar konkrētajai ēkai (būvei) „funkcionāli nepieciešamā zemesgabala” platību. Pirmkārt, Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā un Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešajā daļā šāds aprobežojums nav paredzēts. Otrkārt, saskaņā ar Civillikuma 1381. panta pirmo daļu izpirkuma tiesība ir tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamo īpašumu visā tā sastāvā, tāpēc šo tiesību neietekmē tas, ka pēc Zemesgabala iegūšanas īpašumā atbildētāja ir šo nekustamo īpašumu reāli sadalījusi, izveidojot divus atsevišķus nekustamos īpašumus, proti, atlikušo Zemesgabalu 1402 m2 platībā un Atdalīto zemesgabalu 1264 m2 platībā, uz kura šobrīd faktiski atrodas Dzīvojamā māja un Veikala ēka.

Tā kā izpirkuma tiesību uz Zemesgabalu reizē izlietojusi gan Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība, gan Veikala ēkas īpašniece SIA [firma B] attiecīgi piemērojami Civillikuma 1073. panta otrās daļas noteikumi, kuriem atbilstoši tiesa ņem vērā prasītāju vienošanos par to, ka uz izpirkuma tiesības pamata dzīvokļu īpašnieku kopība iegūst 9/10 domājamās daļas, bet SIA [firma B] iegūst 1/10 domājamo daļu no abiem strīdus zemesgabaliem.

[4.4] Pusēm nav strīda, ka ar 2017. gada 10. aprīlī noslēgto pirkuma līgumu Zemesgabals pārdots atbildētājai par pirkuma maksu 20 000 EUR. Atbildētāja nav iesniegusi pierādījumus par papildu izdevumiem, tostarp valsts nodevas un kancelejas nodevas samaksu apliecinošus dokumentus. Tāpat atbildētāja nav norādījusi uz tādiem apstākļiem, kas būtu vērtējami Civillikuma 1386. panta (draudzības pirkums) kontekstā.

Lietas materiālos esošais 2018. gada 2. marta maksājuma uzdevums (*lietas 1. sējuma 107. lapa*) apliecina, ka atbilstoši Civillikuma 1388. pantam prasītājas ir iemaksājušas Valsts kasē izpirkuma maksu 20 000 EUR, kura, apmierinot izpirkuma prasību, izmaksājama atbildētājai.

[4.5] Konkrētā gadījuma apstākļos nav iestājies Civillikuma 1400. pantā paredzētais noilgums, jo saskaņā ar Civillikuma 1902. pantu tiesības izlietošana, ceļot tiesā prasību, pārtrauc noilgumu, turklāt jau notecējušais laiks vairs nav ieskaitāms un sāk tecēt jauns noilguma termiņš.

Proti, pamatojoties uz 2017. gada 10. aprīlī noslēgto pirkuma līgumu, atbildētājas īpašuma tiesība uz Zemesgabalu nostiprināta zemesgrāmatā 2017. gada 8. maijā. Savukārt 2018. gada 23. martā Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un SIA [firma B] vērsās tiesā pret atbildētāju ar pieteikumu par Zemesgabala izpirkšanu, uz kā pamata tika ierosināta civillieta Nr. C30530418. Taču ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2019. gada 29. aprīļa lēmumu minētais pieteikums, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 341. pantu, tika atstāts bez izskatīšanas, vienlaikus izskaidrojot lietas dalībniekiem, ka strīds izšķirams prasības tiesvedības kārtībā. Līdz ar to, jau 2019. gada 13. jūnijā ceļot tiesā konkrēto izpirkuma prasību, prasītāju pieteiktā izpirkuma tiesība nav izbeigusies ar noilgumu.

*Kasācijas sūdzības argumenti*

[5] Atbildētāja SIA „Penkules Mājas” iesniegusi kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 21. jūnija spriedumu, lūdzot to atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Apgabaltiesas spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā jau tā iemesla dēļ, ka [pers. P] nebija tiesīgs prasītāju vārdā parakstīt nedz 2021. gada 5. oktobra lūgumu, nedz 2022. gada 29. aprīļa lūgumu par prasības pieteikuma grozījumiem, jo pilnvaru prasītāju pārstāvībai tiesā [pers. P] ir izdevusi biedrība [firma A], kurai Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un SIA [firma B] savukārt izdevuši pilnvaru bez pārpilnvarojuma tiesības. Līdz ar to izskatāmajā lietā [pers. P] veiktās procesuālās darbības, ņemot vērā Civilprocesa likuma 86. panta trešās daļas noteikumus, nevar būt saistošas nedz dzīvokļu īpašniekiem, nedz SIA [firma B].

[5.2] Pirmās instances tiesas tiesnesis atklāti ir darbojies prasītāju interesēs, sniedzot padomus prasītāju pārstāvim un vairākkārt mudinot viņu grozīt prasību, kura bez tiesneša palīdzības nebūtu tikusi grozīta, kā arī, neraugoties uz acīmredzamo neobjektivitāti, tiesnesis ar 2022. gada 10. jūnija lēmumu ir atteicis pieņemt viņam pieteikto noraidījumu. Šādos apstākļos pirmās instances tiesas spriedums nevar būt tiesisks un pamatots, tāpēc apgabaltiesai nebija tiesiska pamata saskaņā ar Civilprocesa likuma 432. panta piekto daļu pievienoties pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai.

[5.3] Tiesa ir ignorējusi Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 1. panta 20. punkta un 28. panta noteikumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu, kā arī lietas materiālos esošo piesaistāmo zemesgabalu plānu (*lietas 1. sējuma 140. lapa*), kuram atbilstoši Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platība ir tikai 996 m2, bet Veikala ēkai – aptuveni 130 m2. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un Veikala ēkas īpašnieces SIA [firma B] tiesību un likumisko interešu apjoms aprobežojas tikai ar minētajām ēkām funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lielumu.

[5.4] Līdz 2022. gada 13. aprīlim, kad stājās spēkā 2022. gada 17. marta Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, likumiskās pirmpirkuma un izpirkuma tiesības uz Zemesgabalu varēja būt vienīgi Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, nevis dzīvokļu īpašnieku kopībai.

[5.4.1] Arī judikatūras pavērsiens jautājumā par dzīvokļu īpašnieku kopības tiesībsubjektību, kas atspoguļots Senāta 2019. gada 12. decembra spriedumā lietā Nr. SKC-109/2019, ir palicis aprobežots ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jomu. Dzīvojamās mājas pārvaldīšana, kuras tvērums noteikts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrajā daļā kā izsmeļoši uzskaitītas „obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības”, neietver tādu darbību kā līguma par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana un vēl mazāk – pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības uz attiecīgo zemesgabalu izlietošana. Tikai ar iepriekšminētajiem grozījumiem dzīvokļu īpašnieku kopība oficiāli tika atzīta kā tiesību subjekts, kas var uzstāties ne tikai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas jautājumos.

[5.4.2] Konkrētā izpirkuma prasība ir celta, neievērojot Civilprocesa likuma 85. panta pirmās un otrās daļas noteikumus par fiziskas personas un juridiskas personas pārstāvības noformēšanu, kā arī šā likuma 128. panta trešās daļas noteikumus par prasības pieteikuma parakstīšanu un pārstāvja pilnvarojumu apliecinoša dokumenta pievienošanu šim pieteikumam. Tāpēc konkrētā prasība ir noraidāma, un šāds iznākums nav novēršams ar tiesvedības laikā veiktu prasītāja „transformāciju” no dzīvokļu īpašniekiem uz dzīvokļu īpašnieku kopību. Turklāt jautājums par dzīvokļu īpašnieku izpirkuma tiesības realizāciju un pilnvarojuma došanu pārstāvim nav izlemjams ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu.

Tā kā pirmpirkuma un izpirkuma tiesības realizācijas gadījumā pārgrozās, t. i., palielinās, dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošā daļa, saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta otrās daļas 1. punktu un 17. panta piekto daļu nepieciešams, lai „par” šāda lēmuma pieņemšanu nobalsotu visi dzīvokļu īpašnieki. Taču Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 2018. gada 16. janvāra lēmums nav pieņemts ar šādu 100 % balsojumu, turklāt lietas materiālos esošais protokols Nr. 4 (*lietas 1. sējuma 11. lapa*) nav nedz dokumenta oriģināls, nedz atvasinājums Civilprocesa likuma 11. panta otrās daļas izpratnē, tāpēc tas nav izmantojams kā rakstveida pierādījums. Arī lietas materiālos esošā dzīvokļu īpašnieku „parakstu lapa” (*lietas 1. sējuma 13.–16. lapa*) nav uzskatāma par visu dzīvokļu īpašnieku gribas izpausmes aktu, tā nav vienošanās dokuments, tai nav dokumenta juridiskā spēka rekvizītu, tostarp datuma.

[5.5] Prasības apmierināšana attiecībā uz Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atkarīga no prasības apmierināšanas attiecībā uz Veikala ēkas īpašnieci SIA „[firma B] un otrādi, jo konkrēto izpirkuma prasību viņi ir cēluši kopā un katrs no viņiem pretendē tikai uz attiecīgu domājamo daļu no nekustamā īpašuma, turklāt pirmpirkuma un izpirkuma tiesību nav pieļaujams realizēt tādā veidā, ka tiek izpirkta tikai daļa no izpērkamā nekustamā īpašuma, kā rezultātā sākotnējais pircējs saglabā daļu no iegūtā nekustamā īpašuma. Tāpēc abu prasītāju izvirzītie prasījumi ir savstarpēji saistīti un viena prasītāja pieteiktā prasījuma apmierināšana ir atkarīga no otra prasītāja pieteiktā prasījuma apmierināšanas.

*Paskaidrojumi par kasācijas sūdzību*

[6] Paskaidrojumos par kasācijas sūdzību prasītājas norādījušas, ka sūdzība nav pamatota un ir noraidāma.

**Motīvu daļa**

[7] Pārbaudījis spriedumu attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā (sk. *Civilprocesa likuma 473. panta pirmo daļu*), Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir atstājams negrozīts turpmāk norādīto argumentu un apsvērumu dēļ.

*Par likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķi un atsevišķiem šo tiesību izlietošanas aspektiem*

[8] Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā noteikts, ka tad, ja ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, tā pirmpirkuma vai izpirkuma tiesība ir zemesgabala īpašniekam, un tāda pati pirmpirkuma vai izpirkuma tiesība ir ēkas (būves) īpašniekam, ja atsavina zemesgabalu. Turklāt Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešajā daļā noteikts, ka tad, ja zemesgabala īpašnieks pārdod zemesgabalu, uz kura atrodas privatizācijas objekts, pirmpirkuma tiesība uz to ir privatizētā objekta īpašniekam (īpašniekiem).

[8.1] Tiesību doktrīnā un Senāta judikatūrā atzīts, ka Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā regulēto likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķis ir sekmēt zemesgabala un uz tā esošās ēkas (būves) kā patstāvīga īpašuma objekta apvienošanos vienā nekustamā īpašumā, lai panāktu Civillikuma 968. pantā paredzēto stāvokli, kuram atbilstoši uz zemesgabala uzcelta un cieši ar to savienota ēka (būve) atzīstama par zemesgabala daļu, un lai tādējādi likvidētu konkrētajā situācijā pastāvošo (zemes reformas rezultātā izveidojušos) izņēmumu no Civillikuma 968. pantā nostiprinātā ēkas (būves) un zemesgabala vienotības principa (*Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 80. lpp.; Senāta 2010. gada 24. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-43/2010,* *C04265606, 8.2. punktu, 2015. gada 21. septembra sprieduma lietā Nr. SKC-85/2015, C0435007, 10.4. punktu, 2019. gada 17. aprīļa sprieduma lietā Nr. 107/2019, ECLI:LV:AT:2019:0417.C24104016.2.S, 9.1. punktu*).

Arī Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešajā daļā regulētā pirmpirkuma tiesība kalpo kā viens no piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas tiesiskajiem pamatiem, lai tādējādi nodrošinātu pakāpenisku pāreju uz Civillikuma 968. pantā paredzēto stāvokli. Turklāt tas, ka Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešajā daļā nav tieši norādīts uz pirmpirkuma tiesīgā, t. i., privatizētā objekta īpašnieka (īpašnieku), tiesisku iespēju likumiskās pirmpirkuma tiesības pārkāpšanas gadījumā izlietot likumisko izpirkuma tiesību, nav pamats secinājumam, ka šādas tiesības nav, jo izpirkuma tiesība ir tiesisks līdzeklis pārkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzībai (sk. *Senāta 2019. gada 19. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-27/2019, ECLI:LV:AT:2019:0219.C04343213.1.S, 7.1., 7.6. un 7.7. punktu*).

[8.2] Senāta judikatūrā arī atzīts, ka Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā regulētās pirmpirkuma un izpirkuma tiesības ir lietojamas ne tikai tad, ja tiek pārdots viss izpērkamais objekts, t.i., ēka (būve) kā patstāvīgs īpašuma objekts vai attiecīgais zemesgabals, bet arī tad, ja izpērkamais objekts tiek pārdots „pa domājamām daļām” vai arī tiek pārdota vienīgi noteikta domājamā daļa no ēkas (būves) vai attiecīgā zemesgabala, jo arī šādā gadījumā pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības izlietošana ir vērsta uz šās tiesības mērķa sasniegšanu – ēkas (būves) apvienošanu ar attiecīgo zemesgabalu (sk. *Senāta 2010. gada 24. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-43/2010, C04265606, 8.1. un 8.2. punktu, 2018. gada 8. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-116/2018, ECLI:LV:AT:2018:0608.C04365004.1.S, 9.1. punktu*). Šādu pieeju attaisno tas, ka, iegūstot domājamo daļu no izpērkamā objekta, pirmpirkuma (izpirkuma) tiesīgais iegūst kopīpašnieka statusu un līdz ar to – tiesisku iespēju kopīpašuma izbeigšanas ceļā galu galā iegūt īpašumā visu izpērkamo objektu (sk. *Civillikuma 1074. panta pirmo daļu un 1075. panta pirmās daļas 2. punktu*), lai tādējādi to apvienotu vienā nekustamā īpašumā (hipotekārā vienībā) ar viņam jau sākotnēji piederējušo ēku (būvi) vai zemesgabalu.

Vienlaikus jāņem vērā, ka tad, ja tiek pārdota vienīgi domājamā daļa no ēkas (būves) vai zemesgabala, Civillikuma 1073. pantā regulētajām šī paša nekustamā īpašuma pārējo kopīpašnieku pirmpirkuma un izpirkuma tiesībām uz pārdoto domājamo daļu ir priekšrocība salīdzinājumā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā regulētajām cita nekustamā īpašuma, t. i., attiecīgā zemesgabala vai ēkas (būves), katrreizējā īpašnieka pirmpirkuma un izpirkuma tiesībām, kuras ir izlietojamas tikai tad, ja netiek izlietota Civillikuma 1073. pantā regulētā pārējo kopīpašnieku pirmpirkuma vai izpirkuma tiesība (sk. *Senāta 2024. gada 16. oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-77/2024, ECLI:LV:AT:2024:1016.C73314121.10.S, 8.1. un 8.2. punktu, 2019. gada 19. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-27/2019, ECLI:LV:AT:2019:0219.C04343213.1.S, 7.3.–7.5. punktu*).

[8.3] Izskatāmajā lietā apgabaltiesa ir pareizi identificējusi Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā un Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešajā daļā regulēto pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķi, kā arī ir pamatoti secinājusi, ka no minēto tiesību izlietošanas atkarīgs tas, vai turpmāk pastāvēs piespiedu dalītais īpašums kā pagaidu stāvoklis, kas jāizbeidz, un visi dzīvokļu īpašnieki jeb dzīvokļu īpašnieku kopība turpinās maksāt atlīdzību par attiecīgā zemesgabala lietošanu (sk. arī *Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 5. punktu,* *Spēkā stāšanās likuma 38. pantu*) vai arī visi dzīvokļu īpašnieki iegūs īpašumā zemesgabalu, uz kura atrodas dzīvokļu īpašumos sadalītā dzīvojamā māja, un abi šie objekti tiks apvienoti vienā nekustamā īpašumā.

Apgabaltiesa arī pareizi atzinusi, ka Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā un Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešajā daļā regulētās ēkas (būves) īpašnieka (īpašnieku) pirmpirkuma un izpirkuma tiesības apjoma ziņā nav aprobežotas ar attiecīgajai ēkai (būvei) kā patstāvīgam īpašuma objektam „funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu” Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 1. panta 20. punkta izpratnē un ka minētās likumiskās tiesības piešķir tiesīgajai personai tiesisku iespēju iegūt cita atsavinātu zemesgabalu visā tā sastāvā (sk. *Civillikuma 1381. panta pirmo daļu, 1390. pantu un 2062. pantu*), bet, ja tiesīgās personas ir vairākas – tiesisku iespēju kopīgi iegūt šādu zemesgabalu visā tā sastāvā, katrai tiesīgajai personai iegūstot zināmu domājamo daļu no izpērkamā zemesgabala (sal. *Civillikuma 1073. panta otrā daļa*).

*Par dzīvokļu īpašnieku kopību kā aktīvi leģitimēto subjektu un turpmākiem soļiem nekustamo īpašumu apvienošanā*

[9] Novērtējot atbildētājas izteiktos iebildumus, kuri saistīti ar aktīvo leģitimāciju, apgabaltiesa pamatoti secinājusi, ka Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā un Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešajā daļā regulētās pirmpirkuma un izpirkuma tiesības pieder „ēkas (būves) īpašniekam”, respektīvi, „privatizētā objekta īpašniekam (īpašniekiem)”, kas konkrētajā gadījumā ir Veikala ēkas īpašniece SIA [firma B] un Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

[9.1] Augstākās tiesas praksē jau atzīts, ka, iztulkojot Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešo daļu kopsakarā ar šā likuma 8. pantu, dzīvokļu īpašumos sadalītas dzīvojamās mājas gadījumā „privatizētais objekts” ir katrs dzīvokļa īpašums (sk. *Senāta 2019. gada 19. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-27/2019, ECLI:LV:AT:2019:0219.C04343213.1.S, 7.1. punktu*). Līdz ar to likumisko pirmpirkuma vai izpirkuma tiesību ir tiesīgi izlietot visi dzīvokļu īpašnieki, strīda gadījumā prasot atzīt katra dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesību uz tādu domājamo daļu no izpērkamā zemesgabala, kas atbilst attiecīgā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošajai domājamai daļai no kopīpašumā esošās daļas (sk. *Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2016. gada 24. oktobra sprieduma lietā Nr. PAC-310/2016, C04343213, 1., 14.6. punktu un rezolutīvo daļu; šis spriedums atstāts negrozīts ar iepriekšminēto* *Senāta 2019. gada 19. februāra spriedumu lietā Nr. SKC-27/2019*).

[9.2] Taču izskatāmajā lietā gan pirmās instances tiesa, gan apelācijas instances tiesa ir ņēmusi vērā jaunākās tendences Senāta judikatūrā, kura veltīta dzīvokļu īpašnieku kopības statusam kopsakarā ar Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta pirmajā, otrajā un ceturtajā daļā regulētajām zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.

[9.2.1] Proti, Senāta judikatūrā atzīts, ka tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, ciktāl šādas attiecības attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, visu dzīvokļu īpašnieku interesēs rīkojas dzīvokļu īpašnieku kopība kā tiesību subjekts, kurš spēj iegūt tiesības un uzņemties pienākumus, kā arī būt prasītājs un atbildētājs tiesā (sk. *Senāta (Civillietu departamenta paplašinātais sastāvs) 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019, ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S, 11.3., 11.4.2. un 11.4.3. punktu*).

Dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence ir noteikta Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta pirmajā un otrajā daļā. Dzīvokļu īpašnieku kopība kā patstāvīgs tiesību subjekts pastāv ar mērķi īstenot dzīvokļu īpašnieku kopīgās intereses, kuras pamatā saistītas ar visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošās daļas izmantošanu un dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Jautājumi, kuri saistīti ar dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu (piespiedu nomu), katrā ziņā attiecas uz kopīpašumā esošo daļu, tāpēc dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē ietilpst gan jautājumi, kas saistīti ar zemes nomas līguma slēgšanu, gan jautājumi, kas saistīti ar zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu tiesas ceļā (sk. *Senāta 2021. gada 21. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-753/2021, ECLI:LV:AT:2021:1221.C30347120.8.S, 7.4. punktu*)

Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kuras tostarp regulētas Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. pantā, pastāv starp zemesgabala īpašnieku un dzīvojamās mājas īpašnieku, ar ko saprot visus dzīvokļu īpašniekus kopā jeb dzīvokļu īpašnieku kopību (sk. *Senāta (Civillietu departamenta paplašinātais sastāvs) 2021. gada 22. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-1/2021, ECLI:LV:AT:2021:0422.C29653615.3.S, 8. punktu*). Citiem vārdiem, starp dzīvojamās mājas, tostarp tādas, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, īpašniekiem, no vienas puses, un attiecīgā zemesgabala īpašnieku, no otras puses, pastāv viena zemes piespiedu nomas tiesiskā attiecība, un ēkas vai zemesgabala īpašnieku (kopīpašnieku) skaits neietekmē šo secinājumu. Līdz ar to zemes piespiedu nomas tiesiskajā attiecībā par nomnieku atzīstama dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība kā patstāvīgs tiesību subjekts, kas apvieno visus dzīvokļu īpašniekus, nevis katrs atsevišķs dzīvokļa īpašnieks (sk. *Senāta 2021. gada 21. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-753/2021, ECLI:LV:AT:2021:1221.C30347120.8.S, 7.2., 7.3. un 7.5. punktu*).

[9.2.2] Izskatāmajā lietā prasītāju pilnvarotais pārstāvis, ievērojot pirmās instances tiesas norādījumus, kuri tikuši balstīti uz iepriekšminētajām judikatūras atziņām, ir grozījis sākotnēji celto prasību, Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vietā kā prasītāju norādot dzīvokļu īpašnieku kopību (sk. *šā sprieduma 2.1. punktu*).

Savukārt apgabaltiesa, attīstot tālāk judikatūras atziņu par to, ka starp dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem jeb dzīvokļu īpašnieku kopību (kurā iekļaujas visi dzīvokļu īpašnieki) un attiecīgā zemesgabala īpašnieku pastāv viena zemes piespiedu nomas tiesiskā attiecība (sk. *Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta pirmo, otro un ceturto daļu*), ir atzinusi, ka starp minētajiem subjektiem pastāv arī viena pirmpirkuma tiesiskā attiecība (sk. *Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešo daļu*). Turklāt apgabaltiesa secinājusi, ka Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības kā prasītājas dalība izskatāmajā lietā ir juridiski attaisnojama, jo jautājums par likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību izlietošanu uz Zemesgabalu tā vēsturiskajās robežās attiecas uz visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošo daļu, bet dzīvokļu īpašnieku kopības kā īpaša tiesību subjekta mērķis ir īstenot ar šīs kopīpašumā esošās daļas izmantošanu saistītās visu dzīvokļu īpašnieku kopīgās intereses. Tāpēc dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga visu dzīvokļu īpašnieku interesēs celt tiesā izpirkuma prasību, jo šī prasība ir vērsta uz to, lai izbeigtu piespiedu dalīto īpašumu un visu dzīvokļu īpašnieku jeb dzīvokļu īpašnieku kopības pienākumu maksāt atlīdzību (nomas maksu, likumiskās lietošanas maksu) par attiecīgā zemesgabala lietošanu, kā arī uz to, lai zemesgabals nonāktu visu dzīvokļu īpašnieku jeb dzīvokļu īpašnieku kopības īpašumā (sk. *šā sprieduma 4.1.2. un 4.2.2. punktu*).

[9.2.3] Senāta ieskatā minētās atziņas nenonāk pretrunā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā un Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešajā daļā regulēto pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķi – sekmēt zemesgabala un uz tā esošās ēkas (būves) apvienošanos vienā nekustamā īpašumā (hipotekārā vienībā), respektīvi, nodrošināt pakāpenisku pāreju uz Civillikuma 968. pantā paredzēto stāvokli (sk. *šā sprieduma 8.1. punktu*).

Tāpat minētās atziņas nenonāk pretrunā ar Senāta judikatūrā jau atzīto, ka likumiskās pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības izlietošanai nav obligāti jānoved pie izpērkamā objekta tūlītējas un nepastarpinātas apvienošanās ar attiecīgo ēku (būvi) vai zemesgabalu vienā hipotekārā vienībā. Proti, atkarībā no konkrētā gadījuma apstākļiem pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības izlietošanas rezultāts var izpausties arī kā pirmais solis ceļā uz Civillikuma 968. pantā nostiprinātajam būves un zemesgabala vienotības principam atbilstošu stāvokli, piemēram, pirmajā solī izpircējam iegūstot vienīgi domājamo daļu no izpērkamā zemesgabala vai ēkas (būves), savukārt otrajā solī pieprasot kopīpašuma izbeigšanu, lai tādējādi iegūtu visu izpērkamo objektu un galu galā to apvienotu ar viņam jau sākotnēji piederējušo ēku (būvi) vai zemesgabalu (sk. *šā sprieduma 8.2. punktu*).

[9.2.4] Turklāt konkrētā gadījuma īpašs apstāklis ir tas, ka uz viena un tā paša izpērkamā zemesgabala vienlaikus atrodas divas ēkas (būves) kā patstāvīgi ēku (būvju) nekustamie īpašumi ar atšķirīgu īpašnieku struktūru, no kurām viena ēka, t. i., Dzīvojamā māja, vēl piedevām ir sadalīta dzīvokļu īpašumos (sk. *šā sprieduma 1.1. un 1.5. punktu*).

Šis apstāklis jau pats par sevi ir šķērslis tam, lai pirmpirkuma tiesīgajiem piederošās likumiskās pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības izlietošanas rezultātā uz likuma pamata notiktu visu trīs minēto nekustamo īpašumu tūlītēja un nepastarpināta apvienošanās vienā hipotekārā vienībā (sk. arī *likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 14. panta otro daļu, Zemesgrāmatu likuma 37.–39. pantu*), proti, tādā dzīvokļu īpašumos sadalītā nekustamā īpašumā, kura sastāvā ietilpst „dzīvojamā māja ar tai piederīgu palīgēku un zemesgabalu” (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 6. panta otro daļu*).

[9.3] Ņemot vērā iepriekš norādīto, Senāts uzskata par iespējamu pievienoties apgabaltiesas secinājumam, ka konkrētā gadījuma specifiskajos apstākļos ne tikai paši Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, bet arī dzīvokļu īpašnieku kopība kā tāds tiesību subjekts, kurā iekļaujas visi dzīvokļu īpašnieki un kura mērķis ir īstenot ar kopīpašumā esošās daļas izmantošanu saistītās visu dzīvokļu īpašnieku kopīgās intereses, ir aktīvi leģitimēta visu dzīvokļu īpašnieku interesēs būt par prasītāju konkrētajā izpirkuma prasībā, lai tās apmierināšanas rezultātā iegūtu 9/10 domājamās daļas no Zemesgabala tā vēsturiskajās robežās, atlikušo 1/10 domājamo daļu iegūstot Veikala ēkas īpašniecei SIA [firma B], kā to paredz prasītāju savstarpējā vienošanās.

Citiem vārdiem, ar konkrēto izpirkuma prasību Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība visu dzīvokļu īpašnieku interesēs ir izlietojusi viņiem visiem piederošo izpirkuma tiesību, lai tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām (t. i., ar izpērkamā objekta pārdevēju un sākotnējo pircēju) aizsargātu visiem dzīvokļu īpašniekiem piederošo pirmpirkuma tiesību uz Zemesgabalu tā vēsturiskajās robežās, vienlaikus rēķinoties arī ar Veikala ēkas īpašnieces SIA [firma B] izpirkuma tiesību uz šo pašu objektu un vienojoties par iegūstamās īpašuma tiesības sadalījumu prasītāju starpā (sk. *Civillikuma 1073. panta otro daļu*).

[9.3.1] Jāņem vērā, ka dzīvokļu īpašnieku kopības īstenota dzīvokļu īpašniekiem piederošās likumiskās izpirkuma tiesības izlietošana, lai dzīvojamās mājas un izpērkamā zemesgabala apvienošanas rezultātā šo zemesgabalu iekļautu kopīpašumā esošajā daļā (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 3. punktu*), – pretēji kasācijas sūdzībā paustajam viedoklim – arī būtībā attiecas uz „dzīvojamās mājas pārvaldīšanu” (sk. *šā sprieduma 9.2.1. punktu*). Proti, pēc iepriekšminētās apvienošanas pabeigšanas līdzšinējā „piesaistītā zemesgabala” uzturēšanas vietā (sk. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. panta 6. punktu un 6. panta otrās daļas 4. punktu*) dzīvokļu īpašniekiem turpmāk jāgādā par dzīvojamai mājai „piederīgā zemesgabala” – jau kā visu dzīvokļu īpašnieku „kopīpašumā esošajā daļā” ietilpstoša elementa – uzturēšanu (sk. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1. panta 1. punktu un 6. panta 1. punktu*), un abas tās ir „obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības”.

Tāpēc, kā pareizi atzinusi apgabaltiesa, visu dzīvokļu īpašnieku interesēs ceļot izpirkuma prasību, dzīvokļu īpašnieku kopība īsteno dzīvokļu īpašnieku kopīgās intereses, kuras ir saistītas ne tikai ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, bet arī ar dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošās daļas izmantošanu. Līdz ar to arī likumiskās pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības uz attiecīgo zemesgabalu izlietošana ir to jautājumu lokā, kuri attiecas uz kopīpašumā esošo daļu un ietilpst dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē.

[9.3.2] No praktiskā viedokļa šādi visu dzīvokļu īpašnieku kopīgajās interesēs īstenotas tiesību aizsardzības priekšrocība ir tāda, ka dzīvokļu īpašnieku kopības kā viena subjekta rokās koncentrējas gan lēmuma pieņemšana par konkrētās prasības celšanu, gan izpirkuma maksai nepieciešamās naudas summas sagādāšana, gan celtās prasības uzturēšana un pierādīšana, gan tiesas nolēmumu pārsūdzēšana apelācijas un kasācijas kārtībā, gan pārstāvja pilnvarošana dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvībai tiesā.

Turklāt, kā pamatoti uzsvērusi apgabaltiesa, no tiesvedības ātruma un efektivitātes viedokļa būtiski ir arī tas, ka dzīvokļu īpašnieku sastāva izmaiņas neietekmē tiesvedības gaitu, jo, piemēram, kāda dzīvokļa īpašnieka nāves vai dzīvokļa īpašuma atsavināšanas gadījumā nav nepieciešams piemērot Civilprocesa likuma 77. panta noteikumus par puses procesuālo tiesību pārņemšanu vai pat apturēt tiesvedību līdz puses tiesību pārņēmēja noteikšanai vai likumiskā pārstāvja iecelšanai (sk. *Civilprocesa likuma 214. panta 1. punktu, 216. panta 1. punktu un 217. pantu*).

[9.3.3] Ja raugās no atbildētājas kā sākotnējās pircējas skatupunkta, tad – ņemot vērā faktisko situāciju dabā un zemesgrāmatu ierakstus (ar kuru nezināšanu neviens nevar aizbildināties) par Zemesgabalu, Dzīvojamo māju un Veikala ēku – vēlākais jau 2017. gada 10. aprīlī, t. i., Zemesgabala pirkuma līguma noslēgšanas brīdī, atbildētājai vajadzēja rēķināties ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrajā daļā un Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54. panta trešajā daļā regulētās pirmpirkuma tiesības izlietošanas iespēju.

Turklāt neatkarīgi no tā, vai prasītāja statusā uzstājas paši dzīvokļu īpašnieki vai dzīvokļu īpašnieku kopība kā īpašs tiesību subjekts, atbildētājas kā sākotnējās pircējas (ieguvējas) tiesība izpirkuma prasības apmierināšanas gadījumā saņemt tādu naudas summu, kādu tā apņēmusies dot par nekustamo īpašumu (sk. *Civillikuma 1384. pantu*), netiek aizskarta. Arī konkrētajā gadījumā, apmierinot celto izpirkuma prasību, ar pārbaudāmo spriedumu vienlaikus ir atzīta atbildētājas tiesība izpirkuma maksas veidā saņemt tādu pašu naudas summu (20 000 EUR), kādu tā atbilstoši 2017. gada 10. aprīlī noslēgtajam Zemesgabala pirkuma līgumam bija apņēmusies samaksāt pārdevējai SIA „NIF Zemes īpašumi” par nopirkto Zemesgabalu.

[9.4] Savukārt iepriekš norādītā īpašā apstākļa (sk. *šā sprieduma 9.2.4. punktu*) ietekme ir tāda, ka, nesperot tādus turpmākus soļus, kuri acīmredzami pārsniedz likumiskās pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības izlietošanas robežas (konkrētajā gadījumā – visupirms neveicot jau izpirkto zemesgabalu reālu sadalīšanu), nemaz nav iespējams panākt to, lai attiecīga, reāli atdalīta daļa no atlikušā Zemesgabala un Atdalītā zemesgabala apvienotos ar Dzīvojamo māju vienā hipotekārā vienībā un ietilptu visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošajā daļā kā šai mājai „piederīgais zemesgabals”, tādējādi īstenojoties Civillikuma 968. pantā un Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 3. punktā paredzētajam stāvoklim, t. i., izveidojoties tādai hipotekārai vienībai, kas izpaužas kā dzīvokļu īpašumos sadalīts nekustamais īpašums, kura sastāvu veido dzīvojamā māja ar tai „piederīgu zemesgabalu” (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 6. panta otro daļu*). Proti, uz pārbaudāmā sprieduma pamata iegūstot 9/10 domājamās daļas no abiem strīdus zemesgabaliem, Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopībai visupirms tiesiskajās attiecībās ar Veikala ēkas īpašnieci SIA [firma B] kā abu šo izpirkto zemesgabalu otru kopīpašnieci, bet pēc tam arī tiesiskajās attiecībās ar katru no dzīvokļu īpašniekiem būs jāveic tālākas darbības, kuras konkrētā gadījuma apstākļos ir iespējamas un nepieciešamas, lai galu galā nonāktu pie rezultāta, kuram atbilstoši visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošajā daļā ietilps arī atbilstoša reāla daļa no abiem strīdus zemesgabaliem kā Dzīvojamai mājai „piederīgs zemesgabals”.

Turklāt to, ka jau vairāku gadu garumā mērķtiecīgi ir tikusi īstenota Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku iecere tiesas vai vienošanās ceļā izbeigt piespiedu dalīto īpašumu un izveidot vienotu nekustamo īpašumu, kura sastāvā būtu Dzīvojamā māja ar tai „piederīgu zemesgabalu”, uzskatāmi apliecina ne tikai izskatāmās lietas apstākļi, bet arī Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] 78 ieraksti. Šajā nodalījumā ierakstīts nekustamais īpašums [adrese A], kadastra Nr. [..] 87, kas sastāv no zemesgabala 1300 m2 platībā (turpmāk – Blakus zemesgabals). Blakus zemesgabals robežojas ar Atdalīto zemesgabalu, un Dzīvojamā māja faktiski atrodas uz abiem minētajiem zemesgabaliem (sk. arī *šā sprieduma 1.1. punktu*). Kā redzams no minētā zemesgrāmatas nodalījuma ierakstiem, Blakus zemesgabals, kas iepriekš secīgi ir piederējis vairākām citām personām, uz 2024. gada 24. jūlijā noslēgtā pirkuma līguma un 2024. gada 18. oktobrī noslēgtās vienošanās par pirmpirkuma tiesības izmantošanu pamata kopš 2024. gada 20. novembra pieder biedrībai [firma A]. Citiem vārdiem, biedrība [firma A], kura izskatāmajā lietā ir pilnvarota pārstāvēt Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību (sk. *lietas 1. sējuma 11. lapu*), ar līgumu ir ieguvusi īpašuma tiesību uz Blakus zemesgabalu, kas acīmredzami darīts ar nolūku, lai Blakus zemesgabalu apvienotu ar Dzīvojamo māju (nepieciešamības gadījumā rīkojoties atbilstoši Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma noteikumiem).

[9.5] Tā kā ar pārbaudāmo spriedumu vienlaikus ir apmierināti abu prasītāju pieteiktie prasījumi, konkrētajā gadījumā – pretēji kasācijas sūdzībā paustajam viedoklim – Senātam nav juridiska pamata sniegt atbildi uz hipotētisku jautājumu, vai vispār un kā tieši SIA [firma A] prasījuma apmierināšana ir atkarīga no Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības prasījuma apmierināšanas un otrādi.

*Par pievienošanās pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai nozīmi*

[10] Kā pamats pārbaudāmā sprieduma atcelšanai nevar kalpot atbildētājas pārmetums apgabaltiesai par Civilprocesa likuma 432. panta piektajai daļai neatbilstošu apgabaltiesas pievienošanos pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai situācijā, kad atbildētāja ir izteikusi savas šaubas par pirmās instances tiesas tiesneša objektivitāti, kurš – atbildētājas ieskatā – esot darbojies prasītāju interesēs, sniedzot padomus prasītāju pārstāvim un mudinot viņu grozīt prasību, taču atteicis pieņemt noraidījumu, kuru viņam pieteica atbildētāja.

[10.1] Senāta judikatūrā jau atzīts, ka Civilprocesa likuma 432. panta piektajā daļā paredzētā iespēja pievienoties pirmās instances tiesas nolēmuma motivācijai ļauj apelācijas instances tiesai neatkārtot tos argumentus, kurus iepriekš jau norādījusi pirmās instances tiesa un kurus apelācijas instances tiesa atzinusi par pilnībā pietiekamiem, kā arī pareiziem. Proti, ja apelācijas instances tiesa, izskatot lietu pēc būtības, nonākusi pie tiem pašiem secinājumiem, kurus izdarījusi pirmās instances tiesa, apelācijas instances tiesa var atsaukties uz pārsūdzētā sprieduma motīvu daļu, atkārtoti nerakstot tajā izklāstītos argumentus, kas atbilst procesuālās ekonomijas principam. Tomēr tas nenozīmē, ka apelācijas instances tiesa, piemērojot Civilprocesa likuma 432. panta piektās daļas noteikumus, tiek atbrīvota no pienākuma sniegt atbildes uz apelācijas sūdzības iesniedzēja argumentiem, kuri ir būtiski no tiesību viedokļa, ja uz šiem argumentiem nav atbildēts pirmās instances tiesas spriedumā (sk. *Senāta 2014. gada 6. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2014, C04225008, 8. punktu*).

Turklāt, neraugoties uz pievienošanos pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai, apelācijas instances tiesa, izspriežot lietu pēc būtības atbilstoši lietas izskatīšanas robežām apelācijas instancē (sk. *Civilprocesa likuma 426. pantu*), taisa pati savu jaunu spriedumu Civilprocesa likuma 189.–198. pantā noteiktajā kārtībā, ciktāl šā likuma 432. pantā nav noteikta citāda kārtība (sk. *Civilprocesa likuma 432. panta pirmo un otro daļu*).

[10.2] Konkrētajā gadījumā apgabaltiesa, izskatot lietu pēc būtības sakarā ar atbildētājas iesniegto apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu prasības apmierinātajā daļā, ir taisījusi pati savu jaunu spriedumu par prasītāju celtās izpirkuma prasības apmierināšanu, atbilstoši Civilprocesa likuma 432. panta piektajai daļai pievienojoties pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai, taču vienlaikus saskaņā ar Civilprocesa likuma 193. panta piekto daļu un 426. panta pirmo daļu sniedzot arī motivētas atbildes uz būtiskiem atbildētājas apelācijas sūdzības argumentiem un norādot attiecīgā argumenta noraidīšanas pamatojumu.

*Par prasītāju dotā pilnvarojuma un prasītāju pārstāvības tiesā aspektiem*

[11] Nav pamatots kasācijas sūdzībā izteiktais apgalvojums, ka konkrētā izpirkuma prasība ar pārbaudāmo spriedumu esot bijusi noraidāma tā iemesla dēļ, ka prasība tikusi celta un grozīta, pārkāpjot Civilprocesa likuma 85. panta pirmās un otrās daļas, kā arī 128. panta trešās daļas noteikumus.

Izsakot šādu apgalvojumu, atbildētāja nav ņēmusi vērā, ka lietas materiālos atrodas ne tikai ar Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 2018. gada 16. janvāra lēmumu izdotā pilnvara biedrībai [firma A] un SIA [firma B] 2018. gada 28. februārī izdotā pilnvara biedrībai [firma A] pārstāvēt tiesā attiecīgi visus dzīvokļu īpašniekus un SIA [firma B] saistībā ar izpirkuma tiesību uz Zemesgabalu, tostarp „iesniegt prasības pieteikumu” un “grozīt prasības priekšmetu” (sk. *lietas 1. sējuma 11. un 12. lapu*), bet arī biedrības [firma A] 2019. gada 27. septembrī izdotā pilnvara juristam [pers. P] un SIA [firma B] 2019. gada 30. septembrī izdotā pilnvara juristam [pers. P] ar analoģisku pilnvarojuma apjomu, tostarp „iesniegt prasības pieteikumu” un „grozīt prasības priekšmetu” (sk. *lietas 1. sējuma 174. un 175. lapu*). Turklāt nedz Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība vai tās pilnvarotā pārstāve biedrība [firma A] nedz arī SIA [firma B] nav izteikušas iebildumus pret [pers. P] kā prasītāju pilnvarotā pārstāvja veiktajām procesuālajām darbībām izskatāmajā lietā, tostarp pret viņa iesniegtajiem lūgumiem par prasības pieteikuma grozījumiem. Gluži pretēji, prasītāju paskaidrojumos par kasācijas sūdzību, kurus parakstījušas biedrības [firma A] un SIA [firma B] amatpersonas (likumiskie pārstāvji), ir kategoriski noraidīts iepriekšminētais atbildētājas apgalvojums, kas izteikts tās kasācijas sūdzībā (sk. *lietas 3. sējuma 113.–119. lapu*).

Tāpat nav pamatots kasācijas sūdzības arguments, ka konkrētā izpirkuma prasība ar pārbaudāmo spriedumu esot bijusi noraidāma tāpēc, ka Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības 2018. gada 16. janvāra lēmumam (*lietas 1. sējuma 11. lapa*) un dzīvokļu īpašnieku „parakstu lapai” (*lietas 1. sējuma 13.–16. lapa*) nav juridiska spēka visu dzīvokļu īpašnieku vienbalsīgi pieņemta lēmuma (saskanīgu gribas izteikumu) neesības dēļ.

Šajā ziņā apgabaltiesa pareizi vērsusi uzmanību uz to, ka saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturto daļu atbildētāja, kura nav Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības dalībniece, nav tiesīga apstrīdēt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par konkrētās izpirkuma prasības celšanu nedz no šā lēmuma satura, nedz arī no tā pieņemšanas procedūras viedokļa. Tāpat, kā pamatoti norādījusi apgabaltiesa, lietā nav ziņu, ka pēc kāda no Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem celtās prasības minētais lēmums būtu atzīts par spēkā neesošu ar spēkā stājušos tiesas spriedumu. Turklāt šie apgabaltiesas argumenti un apsvērumi ir atzīti par pamatotiem arī prasītāju paskaidrojumos par kasācijas sūdzību (sk. *lietas 3. sējuma 113.–119. lapu*), kurus Dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā parakstījušas tās pilnvarotās pārstāves – biedrības [firma A]” – amatpersonas (likumiskie pārstāvji).

*Par prekluzīvo termiņu izpirkuma tiesības izlietošanai*

[12] Civillikuma 1400. pantā ietverta šāda norma: „Izpirkuma tiesība izbeidzas ar noilgumu, ja izpirkuma prasība nav celta gada laikā, skaitot no tās dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemes grāmatās uz ieguvēja vārdu.”

[12.1] Iztulkojot Civillikuma 1400. pantam analoģisku normu, kura bija ietverta 1864. gada Vietējo civillikumu kopojuma 1648. pantā, juridiskajā literatūrā un Senāta praksē jau atzīts, ka, neraugoties uz lietoto terminoloģiju, šajā normā ir paredzēts nevis noilguma termiņš, bet gan prekluzīvs termiņš jeb subjektīvo tiesību izbeidzošs termiņš, kas aprobežo izpirkuma tiesības pastāvēšanu laikā. Tādējādi viena gada prekluzīvā termiņa notecējums izbeidz ne tikai procesuālo prasījumu, bet arī pašu izpirkuma tiesību, ja šī termiņa tecējuma laikā minētā tiesība netiek izlietota jeb pieteikta likumā noteiktajā kārtībā, t. i., vai nu sevišķās tiesāšanas kārtībā, vai arī prasības tiesvedības kārtībā. Lai gan minētajā normā ir runa par „izpirkuma prasību”, šis termins nav jāiztulko burtiski, jo tas apzīmē prasījumu, kas vērsts uz izpirkuma tiesības izlietošanu. Proti, prekluzīvā termiņa ietvaros izpirkuma tiesība ir piesakāma sevišķās tiesāšanas kārtībā vai arī prasības tiesvedības kārtībā, ja izpērkamā objekta sākotnējais pircējs (ieguvējs) ir apstrīdējis pieteicēja izpirkuma tiesību, tādējādi radot pamatu izpirkuma prasības celšanai (sk. *Lēbers A. Par preklusiviem termiņiem. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1924, Nr. 5, 217.–218. lpp.; Senāta 1924. gada 24. septembra spriedumu Nr. 120. Grām.: I Izvilkumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Sastādījuši: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Valters. Rīga: Autoru izdevums, 1929, 25.–26. lpp.; Konradi F., Valters A. (sast.) Civīllikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: „Grāmatrūpnieks” izdevumā, 1935, 396.–397. lpp.; Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Bd II, 2. Das Sachenrecht. Riga: Verlag der AG „Ernst Plates”, 1940, S. 259, Fn. 1*).

Papildus jāņem vērā, ka izpirkuma tiesības pieteikšana ir saistīta ar izpirkuma maksas tūlītēju samaksu, tāpēc izpirkuma maksas „iemaksāšana tiesā” (sk. *Civillikuma 1384. pantu, Civilprocesa likuma 337. panta otrās daļas 3. punktu*) ir prioritārs nosacījums izpirkuma tiesības pieteikšanai sevišķās tiesāšanas vai prasības tiesvedības kārtībā (sk. *Senāta 2008. gada 16. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-159/2008, C06057605, 6.2. un 6.4. punktu,* *2018. gada 8. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-116/2018, ECLI:LV:AT:2018:0608.C04365004.1.S, 9.2. punktu*).

[12.2] Likuma noteikumi par prekluzīviem termiņiem 19. gadsimtā tikuši atvasināti no likuma noteikumiem par noilgumu, turklāt prekluzīvo termiņu regulējums ir vērsts uz to, lai izslēgtu noilgumu regulējošo likuma noteikumu piemērošanu tādiem tiesiskajiem sastāviem, kuriem minētie noteikumi nav piemēroti. Izslēdzot noilgumu regulējošo noteikumu piemērošanu un tos aizstājot ar stingrāku tiesisko regulējumu, prekluzīvo termiņu regulējums vienlaikus ir balstīts uz „pretrunīgas rīcības” (*venire contra factum proprium*) aizliegumu, kas izriet no labas ticības principa (sk. *Gauch P., Schluep W. R., Emmenegger S. Schweizerisches Obligationenrecht. Allgemeiner Teil. Band II. 10. Auflage. Zürich: Schulthess, 2014, N 3387 f*).

Tāpēc, kā atzīts tiesību doktrīnā un Senāta judikatūrā, prekluzīvā termiņa tecējums – atšķirībā no noilguma tecējuma – nav pārtraucams vai apturams, prekluzīvais termiņš attiecas uz neierobežotu personu loku un tā notecējums tiesai jāņem vērā pēc savas iniciatīvas (sk. *Lēbers A. Par preklusiviem termiņiem. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1924, Nr. 1, 36.–37. lpp.; Bukovskis V. Civīlprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 745. lpp., 1. vēre; Senāta 2025. gada sprieduma lietā Nr. SKC‑[B]/2025 9.1.2., 9.2.1. un 9.3. punktu*. Slēgtas lietas statuss. Pieejams Augstākās tiesas tīmekļvietnē).

[12.3] Tajā pašā laikā likumā nav tieši noregulēts, kādā termiņā izpircējam jāceļ tiesā izpirkuma prasība tad, ja likumā noteiktajā kārtībā un termiņā viņš ir pieteicis savu izpirkuma tiesību, vēršoties tiesā ar pieteikumu par nekustamā īpašuma izpirkšanu, kas izskatāms sevišķās tiesāšanas kārtībā (sk. *Civilprocesa likuma 336.–341. pantu*), bet izpērkamā objekta sākotnējais pircējs (ieguvējs) jau pēc Civillikuma 1400. pantā paredzētā prekluzīvā termiņa notecējuma ir apstrīdējis izpircēja pieteikto izpirkuma tiesību, kā rezultātā tiesa ir atstājusi pieteikumu bez izskatīšanas, izskaidrojot lietas dalībniekiem, ka strīds izšķirams prasības tiesvedības kārtībā (sk. *Civilprocesa likuma 341. pantu*).

Šajā ziņā Senāts ņem vērā judikatūrā jau atzīto, ka tādu normu mērķis, kuras regulē prekluzīvos termiņus, ir pēc iespējas ātrāk nodrošināt tiesisko noteiktību un tiesisko stabilitāti, kas būtu apdraudēta, ja attiecīgās subjektīvās tiesības neizbeigtos, tās neizlietojot iepriekš noteiktā laika posmā (sk. *Senāta 2016. gada 21. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-177/2016, C20431812, 7. punktu, 2024. gada 17. jūnija rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-410/2024, ECLI:LV:AT:2024:0617.C33524421.14.L, 4.2. punktu*).

Proti, ar prekluzīvo termiņu parasti aprobežo tādas subjektīvās tiesības, kurām – lai tās neizbeigtos – jātiek izlietotām noteiktā laikā pēc tam, kad attiecīgā tiesība ir kļuvusi izlietojama. Prekluzīvo termiņu pamatmērķis ir iespējami ātri pretējai pusei un daļēji arī privāttiesiskajai apgrozībai kopumā radīt tiesisko noteiktību un līdz ar to – arī tiesisko stabilitāti, prognozējamību un rīcības brīvību (sal. *Wolf M., Neuner J. Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. 11. Auflage. München, C. H. Beck, 2016, § 22, Rn. 6 f*). Tāpēc likumā paredzētie prekluzīvie termiņi – atšķirībā no vispārējā noilguma termiņa (sk. *Civillikuma 1895. pantu*) un arī atšķirībā no vairuma speciālajiem noilguma termiņiem (sk., piemēram, *Darba likuma 31. pantu, Komerclikuma 55. pantu, 169. panta piekto daļu, 406. pantu, 445. panta pirmo daļu un 456. panta pirmo daļu, Apdrošināšanas līguma likuma 39. pantu un 54. panta pirmo daļu*) – bieži vien ir salīdzinoši daudz īsāki.

Līdz ar to Senāts atzīst, ka iepriekšminētajā gadījumā, kad tiesa atstājusi bez izskatīšanas izpircēja iesniegto pieteikumu par nekustamā īpašuma izpirkšanu (sk. *Civilprocesa likuma 341. pantu*), izpirkuma prasība ir ceļama nevis vispārējā 10 gadu noilguma termiņa laikā (kā savulaik, atsaucoties uz Civillikuma 1903. panta normas otro teikumu, ticis piedāvāts juridiskajā literatūrā, sk. *Lēbers A. Par preklusiviem termiņiem. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1924, Nr. 5, 218. lpp.*), bet gan Civillikuma 1400. pantā jau paredzētajā viena gada prekluzīvajā termiņā, kas šādā gadījumā skaitāms no dienas, kad likumīgā spēkā stājies tiesas lēmums par pieteikuma atstāšanu bez izskatīšanas.

[12.4] Izskatāmajā lietā apgabaltiesa ir konstatējusi (sk. *šā sprieduma 4.4. un 4.5. punktu*) un kasācijas sūdzībā tas nav apstrīdēts, ka viena gada laikā pēc atbildētājas īpašuma tiesības nostiprināšanas zemesgrāmatā (kas notika 2017. gada 8. maijā) ir tikusi iemaksāta izpirkuma maksa 20 000 EUR, ko apliecina 2018. gada 2. marta maksājuma uzdevums, un 2018. gada 23. martā tiesā iesniegts pieteikums par Zemesgabala izpirkšanu, kas ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2019. gada 29. aprīļa lēmumu civillietā Nr. C30530418, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 341. pantu, atstāts bez izskatīšanas (lēmums stājies likumīgā spēkā 2019. gada 10. maijā). Savukārt jau 2019. gada 13. jūnijā celta izpirkuma prasība, uz kā pamata ierosināta izskatāmā lieta.

Kaut arī Civillikuma 1400. pantā paredzēto viena gada termiņu apgabaltiesa ir kvalificējusi nevis kā prekluzīvu termiņu, bet gan kā noilguma termiņu un ir piemērojusi Civillikuma 1902. pantu, kas regulē noilguma tecējuma pārtraukšanu ar prasības celšanu, tomēr minētais nav novedis pie lietas nepareizas izspriešanas, jo lietas iznākums atbilst Senāta iepriekš atzītajam, ka gadījumā, kad pieteikums par nekustamā īpašuma izpirkšanu ar tiesas lēmumu atstāts bez izskatīšanas uz Civilprocesa likuma 341. panta pamata, izpirkuma tiesība izbeidzas ar preklūziju, ja izpirkuma prasība nav celta viena gada laikā, skaitot no dienas, kad likumīgā spēkā stājies minētais tiesas lēmums.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atstāt negrozītu Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 21. jūnija spriedumu un noraidīt SIA „Penkules Mājas” kasācijas sūdzību.

Spriedums nav pārsūdzams.