**Civillikuma 1075. panta piemērošana, dalot komplicētu kopīpašumu**

Kopīpašuma dalīšana vairākos soļos, secīgi piemērojot dažādus CL 1075. pantā paredzētos dalīšanas veidus, nav pretrunā ar minētās normas jēgu.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2022.gada 3.februāra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C33327619, SKC-53/2022**

[ECLI:LV:AT:2022:0203.C33327619.22.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Anda Briede,

senatore Dzintra Balta,

senatore Ināra Garda

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar SIA „Dzīvokļi.lv” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 16.septembra spriedumu SIA „Dzīvokļi.lv” prasībā pret [pers. A], [pers. B] un [pers. C] par kopīpašuma izbeigšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Lietā nodibināti šādi faktiskie apstākļi, par kuriem nav strīda:

[1.1] nekustamais īpašums [adrese A] (kadastra Nr. [..] 1408), sastāv no zemesgabala 3753 m2 platībā un divām dzīvojamām mājām (turpmāk – arī kopīpašums Nr. 1). Īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas: 1) 2002.gada 11.aprīlī [pers. B] uz 2664/10000 domājamām daļām; 2) 2015.gada 13.augustā [pers. A] uz 4190/10000 domājamām daļām; 3) 2018.gada 5.novembrī [pers. C] uz 3146/30000 domājamām daļām; 4) 2018.gada 21.novembrī un 2019.gada 19.jūnijā SIA „Dzīvokļi.lv” kopā uz 6292/30000 domājamām daļām. Minētā nekustamā īpašuma nodalījumā 2005.gada 22.augustā izdarīts ieraksts par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, pamatojoties uz 2005.gada 29.jūlijā noslēgtu kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un sadales līgumu;

[1.2] uz iepriekš minētā zemesgabala atrodas vēl viena dzīvojamā ēka ar adresi [adrese B] (kadastra numurs [..] 1401), kas kā patstāvīgs būvju īpašums ierakstīts citā zemesgrāmatu nodalījumā (turpmāk – arī kopīpašums Nr. 2), kura pieder [pers. C] (no 2018.gada 5.novembra) 1/3 domājamās daļas apmērā un SIA „Dzīvokļi.lv” (no 2018.gada 16.novembra un 2019.gada 19.jūnija) 2/3 domājamo daļu apmērā.

[2] SIA „Dzīvokļi.lv” 2019.gada 30.janvārī cēlusi tiesā prasību par kopīpašuma izbeigšanu atbilstoši Civillikuma 1075.pantam, lūdzot abus nekustamos īpašumus pārdot izsolē un ieņemto naudu izdalīt kopīpašnieku starpā proporcionāli domājamo daļu apmēram.

Prasītāja nevēlas palikt kopīpašumā, jo tai nevar tikt nodrošināta iespēja neatkarīgi no pārējiem kopīpašniekiem lietot nekustamo īpašumu reālu daļu.

[3] Ar Rīgas rajona tiesas 2020.gada 5.jūnija spriedumu un Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 16.septembra spriedumu prasība noraidīta un no prasītājas valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 9,54 EUR, bet [pers. B] labā – ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1340 EUR.

Apelācijas instances tiesas spriedumā norādīti tālāk minētie argumenti.

[3.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piektās daļas noteikumiem Civillietu tiesas kolēģija, atzīstot par pareizu un pilnībā pietiekamu, pievienojas pirmās instances tiesas spriedumā ietvertajai motivācijai, proti, ka prasītāja, ceļot prasību par kopīpašumu izbeigšanu, savas tiesības neizlieto taisnprātīgi (Civillikuma 1.pants).

[3.2] Lietā nodibināts un nav strīda, ka: 1) prasītāja ir komersants, kuras pamata darbības veids ir nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana; 2) abu īpašumu iegādes brīdī pircēja nebija iepazinusies ar nekustamā īpašuma lietošanas līgumu attiecībā uz nekustamo īpašumu Nr. 1; 3) neilgi pēc īpašuma tiesību iegūšanas (2018.gada 16.novembrī un 2018.gada 21.novembrī) prasītāja jau 2019.gada 10.janvārī, t.i. pēc diviem mēnešiem, cēlusi prasību par kopīpašuma izbeigšanu, paužot nepārprotamu gribu to izbeigt, pārdodot izsolē.

Līdz ar to prasītāja, noslēdzot nekustamo īpašumu pirkuma līgumus, apzināti iestājusies kopīpašumā ar mērķi to izbeigt, tādējādi gūstot peļņu.

[3.3] Atbildētāji [pers. B] un [pers. A] paskaidroja, ka starp īpašuma Nr. 1 kopīpašniekiem (arī bijušajiem) nekad nav bijušas domstarpības par kopīpašuma dalītu lietošanu, 2005.gada 29.jūlija līguma ievērošanu, kā arī nav bijis strīda par katram īpašniekam piekrītošajām zemes robežām. Pirms īpašuma iegādes vai prasības celšanas prasītāja nav vērsusies pie pārējiem kopīpašniekiem ar jebkādiem jautājumiem par kopīpašumu, tā lietošanas kārtību vai nepieciešamību to izbeigt.

Prasītājas norādītais, ka līgums par kopīpašuma dalīto lietošanu un attiecīgais ieraksts zemesgrāmatā tai nav saistošs, jo kopīpašuma daļas iegūtas vēlāk, neatbilst tiesu praksei un ir pretrunā Civillikuma normām pielīdzināmos jautājumos. No Civillikuma 2126.panta tieši izriet, ka saistību tiesības ieraksts zemesgrāmatā rada lietu tiesību, kas ir saistoša trešajām personām (sk. *Augstākās tiesas 2006.–2018.gada tiesu prakses apkopojumu „Tiesu prakse par Zemesgrāmatu likuma piemērošanu”*).

[3.4] Prasītājas arguments, ka no 2005.gada 29.jūlija nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līguma izrietošās saistības ir izbeigušās, jo no šī līguma dalībniekiem šobrīd vienīgā kopīpašniece ir [pers. B], nav pamatots. Apstākļos, kad tiek iegādāta tikai daļa no kopīpašuma, jaunajam īpašniekam ir saistošas iepriekš noteiktās lietošanas tiesības.

[3.5] Tas, ka zemesgrāmatā nav ierakstīts aizliegums prasīt kopīpašuma izbeigšanu, nevar būt pamats prasības apmierināšanai. Šāda vienošanās būtu pretēja Civillikuma 1074.pantā noteiktajam. No kopīpašuma būtības izriet, ka ierobežojumi rīcībai ar kopīpašuma priekšmetu dažkārt var novest pie tā, ka kopīpašniekiem zūd interese kopīpašumu saglabāt. Šā iemesla dēļ Civillikuma 1074. un 1075.pants paredz kopīpašnieku tiesības prasīt kopīpašuma dalīšanu. Tas ir tiesisks instruments, kuru kopīpašnieki var izmantot piespiedu kārtā, lai izbeigtu kopīpašumu un novērstu savu pamattiesību ierobežojumu.

[3.6] Apelācijas sūdzības argumenti attiecībā uz īpašumu Nr. 2 atstājami bez ievērības, jo Civillikumā paredzētais kopīpašuma izbeigšanas mērķis ir samazināt kopīpašnieku skaitu, savukārt prasība par kopīpašuma Nr. 2 izbeigšanu ir vērsta uz īpašuma, kas ir funkcionāli saistīts ar īpašumu Nr. 1, sašķelšanu.

[3.7] Konkrētajā gadījumā, iegūstot īpašuma tiesības uz kopīpašumu domājamām daļām, prasītājas mērķis bija gūt peļņu, izstumjot no kopīpašuma pārējos kopīpašniekus, nevis lietot un apsaimniekot īpašumu. Prasība par kopīpašuma dalīšanu, pieprasot pārdot izsolē, celta ar formālu aizbildinājumu, ka nav iespējama nekustamā īpašuma reālas daļas lietošana neatkarīgi no pārējiem. Pirms īpašuma iegādes prasītāja varēja noskaidrot tā sastāvu un iepazīties ar zemesgrāmatā nostiprinātajām atzīmēm un aizliegumiem. Faktiski prasītājas mērķis ir atpirkt pārējās kopīpašuma daļas par zemu cenu, bet atbildētāji tam nepiekrīt.

No minētā secināms, ka prasītāja, ceļot attiecīgo prasību, netaisnprātīgi izlieto Civillikuma 1074.pantā paredzēto tiesību prasīt kopīpašuma dalīšanu, kā to pareizi atzinusi pirmās instances tiesa. Prasītāja iestājusies kopīpašumā, rēķinoties ar to, ka, iegūstot kopīpašumā domājamās daļas, tā vienlaicīgi iegūs arī Civillikumā noteiktajā kārtībā realizējamu tiesību prasīt kopīpašuma izbeigšanu.

Minētās lietas apstākļi ir līdzīgi ar lietas Nr. SKC-259/2019 apstākļiem (iestāšanās kopīpašumā ar mērķi to izbeigt, izstumjot pārējos kopīpašniekus), tādēļ pirmās instances tiesa pamatoti piemēroja Senāta 2019.gada 17.decembra spriedumā lietā Nr. SKC-259/2019 (ECLI:LV:AT:2019:1217.C04169414.5.S) izdarītos secinājumus.

[4] SIA „Dzīvokļi.lv” iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā lūgts atcelt apelācijas instances tiesas 2020.gada 16.septembra spriedumu tālāk minēto apsvērumu dēļ.

[4.1] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 426.panta pirmajā daļā noteiktās lietas izskatīšanas robežas, jo neizvērtēja visus faktiskos apstākļus un pierādījumus kopsakarā ar prasības un apelācijas sūdzības argumentiem par kopīpašuma Nr. 2 (viendzīvokļa mājas, kas pēc savas funkcionālās nozīmes ir paredzēta vienas personas vai vienas ģimenes lietošanai) dalīšanu. Prasītāja, kuras darbības mērķis ir peļņas gūšana, objektīvi nespēj vienoties ar atbildētāju [pers. C], kura ir nepilngadīga un tādēļ patstāvīgu saimniecisko darbību neveic, par viendzīvokļa dzīvojamās mājas kopīgu izmantošanu vai dalītu lietošanu. Īpašuma Nr. 2 pārdošana izsolē vai arī atstāšana vienam kopīpašniekam ar pienākumu otram izmaksāt viņa daļu naudā būtu abu kopīpašnieku interesēs, ko tiesa atteikusies apsvērt.

[4.2] Spriedumā kļūdaini atzīts, ka prasība par kopīpašuma Nr. 2 izbeigšanu ir vērsta uz funkcionāli ar to saistītā kopīpašuma Nr. 1 sašķelšanu. Abu nekustamo īpašumu dalīšanas jautājuma izskatīšana vienas prasības tiesvedības ietvaros ir lietderīga tāpēc, ka tie ir savstarpēji funkcionāli saistīti. Taču tā kā abi īpašumi zemesgrāmatā ierakstīti kā patstāvīgi nekustamie īpašumi, jautājums par kopīpašuma Nr. 2 dalīšanu atbilstoši Civillikuma 1074. un 1075.pantam ir atrisināms neatkarīgi no prasības par īpašuma Nr. 1 dalīšanu.

[4.3] Tiesa izdarījusi abstraktus un vispārīgus secinājumus, pretēji Civilprocesa likuma 8.panta pirmajā daļā, 97.panta pirmajā un trešajā daļā, 193.panta piektajā daļā noteiktajam nav noskaidrojusi būtiskus lietas apstākļus, nav sniegusi to novērtējumu, nav pietiekami rūpīgi analizējusi pierādījumus. Spriedumā izteiktais apgalvojums, ka prasītājas mērķis pēc būtības ir atpirkt pārējās kopīpašuma daļas par zemu cenu, ir juridiski aplams. Nekustamā īpašuma pārdošana izsolē tiek atzīta par piemērotāko līdzekli dalāmā nekustamā īpašuma īstās vērtības noteikšanai (Civillikuma 737., 2073.pants, Civilprocesa likuma 250.5panta pirmā daļa, 250.7pants). Turklāt atbildētājiem bija iespēja atpirkt prasītājai piederošo daļu.

Nepamatots ir pārmetums prasītājai, ka pirms nekustamo īpašumu iegādes tā neesot iepazinusies ar zemesgrāmatā nostiprinātajām atzīmēm un aizliegumiem, jo nekādi spēkā esoši aizliegumi nevienā zemesgrāmatu nodalījumā nav nostiprināti, kā arī prasītāja nevienā brīdī nenorādīja, ka tai nav zināms zemesgrāmatu nodalījumu saturs vai kāds no zemesgrāmatā veiktajiem ierakstiem un apgrūtinājumiem.

[4.4] Tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1.pantu, neiztulkojot to kopsakarā ar Civillikuma 927., 1072. un 1074.pantu, kā arī Komerclikuma 1.pantu. Peļņas gūšana ir komersanta atklāta saimnieciskās darbības sastāvdaļa. Īpašuma iegūšanu peļņas nolūkā nevar uzskatīt par pretēju labas ticības principam. Faktiskie un tiesiskie apstākļi šajā lietā būtiski atšķiras no Senāta 2019.gada 17.decembra spriedumā lietā Nr. SKC-259/2019 (ECLI:LV:AT:2019:1217.C04169414.5.S) aprakstītajiem. Realizējot Civillikuma 1074.pantā paredzētās tiesības prasīt kopīpašuma izbeigšanu, prasītāja neveic nekādas aizdomīgas vai prettiesiskas darbības.

[4.5] Tiesa, analizēdama kopīpašuma Nr. 1 dalītās lietošanas kārtību, kas ir paredzēta 2005.gada 29.jūlijā noslēgtajā līgumā, un zemesgrāmatā izdarīto attiecīgo ierakstu, nav pienācīgi atklājusi un apsvērusi zemesgrāmatā veiktā ieraksta saturu, kā arī nepareizi noteikusi no līguma izrietošo tiesību tiesisko dabu un saistošo spēku. Nedz no līguma, nedz no zemesgrāmatā veiktā ieraksta neizriet īpašnieka (kopīpašnieku) atsavināšanas tiesību aizliegumi vai lietošanas tiesības ierobežojumi, kurus bija iespējams nodibināt un nostiprināt. Tiesa nepamatoti secinājusi, ka 2005.gada 29.jūlijā citu personu starpā noslēgtais kopīpašuma Nr. 1 lietošanas kārtības un reālās sadales līgums un ieraksts par šāda līguma noslēgšanu ir atzīstams par prasītājai un pārējiem lietas dalībniekiem saistošu lietu tiesību, kura var kavēt tā dalīšanu saskaņā ar Civillikuma 1074. un 1075.panta prasībām.

[4.6] Tiesa prasību par kopīpašuma izbeigšanu noraidījusi, nemaz neuzsākot kopīpašnieku viedokļu un tiesisko interešu izvērtēšanu kopsakarā ar Civillikuma 1075.pantā paredzētajiem kopīpašuma dalīšanas veidiem, kas liecina, ka starp pusēm pastāvošais strīds pēc būtības nav izspriests.

[5] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību atbildētāja [pers. B] norādījusi, ka pārsūdzētais spriedums ir taisnīgs un pareizs, tā atcelšanai nav iemesla, papildinot, ka abu īpašumu kopīgas pārdošanas rezultātā nebūtu iespējams noteikt proporcijas, kādās sadalāmi saņemtie līdzekļi, bet īpašumu atsevišķas pārdošanas gadījumā nevar tikt nodrošināts prasības pamats – kopīpašuma izbeigšana, proti, atsevišķi pārdodot kopīpašumu Nr. 2, netiktu atrisināts jautājums par piesaistītā zemesgabala īpašuma tiesībām.

**Motīvu daļa**

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

 [7] Civillikuma 1074.pantā noteikts, ka nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu.

Tātad tiesība prasīt dalīt kopīpašumu ir viena no likumā paredzētajām kopīpašnieka tiesībām. Priekšnoteikums kopīpašuma dalīšanai tiesas ceļā ir kopīpašnieku nespēja labprātīgi vienoties par dalīšanas veidu.

Ja kopīpašnieks šo savu tiesību izlieto labā ticībā, tad nav iemesla viņam to liegt. Savukārt šīs tiesības netaisnprātīga izlietošana nebauda tiesisku aizsardzību.

Civillikuma 1.pantā ietvertais labas ticības princips kā tiesību normu piemērošanas un tiesisko attiecību vērtēšanas kritērijs ir ņemams vērā arī kopīpašuma izbeigšanas lietās (sk. *Senāta 2019.gada 17.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-259/2019 (ECLI:LV:AT:2019:1217.C04169414.5.S) 7.2.punktu*). Tomēr tiesa nevar aprobežoties ar fakta konstatāciju ir vai nav „laba ticība”. Civillikuma 1.pants tiesību piemērotājam uzliek pienākumu izdarīt katrā atsevišķā gadījumā ar likumu aizsargāto interešu izvērtējumu un sakarā ar to noteikt subjektīvo tiesību saturu un robežas (sk. *Senāta 2020.gada 16.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-231/2020 (ECLI:LV:AT:2020:1216.C30501917.11.S*) *6.1.punktu*).

[8] Senāts piekrīt kasācijas sūdzībā norādītajam, ka apelācijas instances tiesa Civillikuma 1.pantu piemērojusi nepareizi.

[8.1] Pārsūdzētā sprieduma atzinums, ka prasītāja nav rīkojusies labā ticībā, faktiski tiek pamatots ar secinājumiem, kas izdarīti citā lietā, neizvērtējot izskatāmajā strīdā iesaistīto pušu intereses, kā arī nenosakot pusēm piemītošo subjektīvo tiesību saturu un robežas.

Šīs lietas faktiskie un tiesiskie apstākļi būtiski atšķiras no tiem, kas vērtēti Senāta 2019.gada 17.decembra spriedumā lietā Nr. SKC-259/2019, uz kurā izdarītiem secinājumiem atsaukusies apelācijas instances tiesa. Proti, norādītajā lietā prasību par kopīpašuma izbeigšanu, pārdodot to izsolē, bija cēlusi nekustamā īpašuma (zemes un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas) 1/90 domājamās daļas, kas atbilst 5 m2 ēkas, īpašniece. Turklāt, iestājoties kopīpašumā, prasītāja veica secīgas mērķtiecīgas darbības, tostarp īpašuma domājamo daļu apgrūtināja ar ķīlu, kas ievērojami pārsniedza visa nekustamā īpašuma vērtību, lai izslēgtu iespēju piemērot kopīpašuma sadales veidus, kas atbilstu visu kopīpašnieku interesēm.

Izskatāmajā lietā tādi apstākļi nav nodibināti. Vispārīgie apgalvojumi pārsūdzētajā spriedumā par prasītājas mērķi „izstumt pārējos kopīpašniekus” un „iegūt viņu daļas par zemu cenu” norādīti bez sasaistes ar konkrētiem faktiskiem apstākļiem, kurus būtu konstatējusi tiesa lietai pievienoto pierādījumu analīzes rezultātā.

Arī norāde, ka prasītāja kopīpašumā iestājusies nolūkā to izbeigt, lai gūtu peļņu Senāta ieskatā automātiski nedod pamatu uzskatīt prasītājas rīcību par neatbilstošu labas ticības principam, jo kopīpašuma tiesiskās attiecības var tikt izmantotas saimnieciskās darbības nolūkos. Šādā situācijā kopīpašnieku tiesības un intereses ir izvērtējamas un samērojamas atbilstoši Civillikuma 1074. un 1075.pantā ietvertā regulējuma jēgai un mērķim (sk. *Senāta 2020.gada 16.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-231/2020 (ECLI:LV:AT:2020:1216.C30501917.11.S*) *6.2.punktu*).

[8.2] Apelācijas instances tiesa prasītājai piederošās kopīpašnieka tiesības izlietošanu liegusi, atzīstot kopīpašuma pārdošanu izsolē par pārējo kopīpašnieku interesēm neatbilstošu dalīšanas veidu. Pārsūdzētā sprieduma motīvos minēta atbildētāju nevēlēšanās tikt izstumtiem. Taču no atbildētāju [pers. A] un [pers. B] paskaidrojumiem izriet, ka faktiski viņu iebildumi nav pret kopīpašuma dalīšanu vispār (kas viņu ieskatā ir jau realizējusies, 2005.gadā noslēdzot kopīpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales līgumu), bet gan pret dalīšanas veidu – pārdošanu izsolē. Tas nozīmē, ka apelācijas instances tiesa nav iedziļinājusies minēto paskaidrojumu būtībā, un atbildētāju patieso gribu, lai noteiktu viņu aizsargājamo interesi un samērotu ar otras puses interesēm, nav noskaidrojusi.

Tā kā pārsūdzētais spriedums nesatur strīdā iesaistīto pušu interešu izvērtējumu, kā arī tiesa nav minējusi nevienu argumentu, kādēļ prasītājas tiesība prasīt kopīpašuma dalīšanu konkrētajos apstākļos ir mazāk aizsargājama, nekā atbildētāju interese, Senāts atzīst, ka Civillikuma 1.pants bez sasaistes ar Civillikuma 1074. un 1075.pantu uz izskatāmās lietas apstākļiem attiecināts nepareizi.

[9] Senāts par pamatotiem atzīst kasācijas sūdzības argumentus, kuros norādīts uz Civillikuma 1075.panta nepareizu piemērošanu.

[9.1] Minētajā normā „[..] ietverts pilnvarojums tiesai pēc sava ieskata izraudzīties to dalīšanas veidu, kas, ņemot vērā visus lietas apstākļus, ir vispiemērotākais un vistaisnīgākais” (sk. *A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 278.lpp.*).

Pārdošana izsolē ir tikai viens no iespējamiem Civillikuma 1075.pantā minētajiem kopīpašuma dalīšanas veidiem, no kuriem strīda gadījumā tiesai jāizraugās vispiemērotākais, ņemot vērā dalāmā priekšmeta īpašības un lietas apstākļus. Ja kopīpašnieki nav vienojušies par sadales veidu, tiesa var izvēlēties jebkuru no tiem, kas visvairāk atbilst konkrētajai situācijai, dalījuma iespējamībai, tostarp ņemot vērā dalāmā objekta saimniecisko nozīmi un tā īpašības, kā arī kopīpašnieku savstarpējās attiecības un intereses.

[9.2] Prasības pieteikumā abu kopīpašumu (Nr. 1 un Nr. 2) pārdošana izsolē tiek pamatota ar neiespējamību prasītājai nodrošināt īpašuma reālas daļas lietošanu neatkarīgi no pārējiem kopīpašniekiem.

Taču jāņem vērā, ka šāda situācija (kopīpašnieku skaita palielināšanās, samazinot tiem piederošo domājamo daļu apmēru) izveidojās pēc viena kopīpašnieka nāves attiecībā uz viņam piederējušo kopīpašuma daļu. Prasītāja kopīpašumā iestājās, nopērkot divām (no trim) mantiniecēm piekritušo mantojuma daļu.

Šādos specifiskos apstākļos, kādi ir izveidojušies konkrētajā lietā, kad diviem savstarpēji funkcionāli saistītiem īpašumiem ir dažāds kopīpašnieku sastāvs, kas izslēdza tos apvienot vienā nekustamā īpašumā, nav tāda viena Civillikuma 1075.pantā paredzēta sadales veida, kurš vienlīdz apmierinātu visas iesaistītās puses un būtu atbilstošs viņu visu interesēm. Arī atbildētāja [pers. B] savos paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību vērsusi uzmanību uz piemērotākā sadales veida izvēles problemātiku izskatāmajā lietā.

Senāts atzīst, ka tik komplicētās daudzpusējās kopīpašuma attiecībās, kādas pastāv šajā gadījumā, ir apsverama iespēja kopīpašumu dalīt un izbeigt divos vai vairākos soļos, secīgi piemērojot dažādus Civillikuma 1075.pantā paredzētos dalīšanas veidus. Piemēram, pirmajā solī veikt kopīpašuma reālu sadali, atdodot vienu daļu vienam kopīpašniekam, bet otru atstājot divu vai vairāku kopīpašnieku kopīpašumā.

To, ka kopīpašuma dalījums, kad kopīpašums tiek reāli sadalīts divos patstāvīgos nekustamos īpašumos un kad viena atdalītā daļa paliek kopīpašumā vieniem kopīpašniekiem, bet otra – pārējiem, nav pretrunā ar Civillikuma 1075.pantu, Senāts ir atzinis 2009.gada 16.decembra spriedumā lietā Nr. SKC-346/2009 (C33118804) (sk*. Augstākās tiesas tiesu prakses apkopojuma „Kopīpašums”, 2011, 5., 31.lpp.*).

Savukārt pēc tam otrajā solī dalīt kopīpašumā atstāto daļu atbilstoši kādā no likumā paredzētajiem dalīšanas veidiem, tādējādi nodrošinot kopīpašniekam, kurš nevēlas palikt kopīpašumā, Civillikuma 1074.pantā paredzēto tiesību izlietošanu.

[9.3] Iepriekš jau norādīts, ka vēsturiski kopīpašumam Nr. 1 bija trīs īpašnieki. Un lai arī [pers. B] šobrīd ir vienīgā īpašniece un šīs civillietas dalībniece, kura piedalījusies 2005.gada 29.jūlija kopīpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales līguma noslēgšanā, tomēr, kā izriet no viņas un otra atbildētāja [pers. A] paskaidrojumiem, līdz brīdim, kad uz vienam kopīpašniekam piederošo daļu atklājās mantojums, kopīpašums tika lietots dalīti atbilstoši šajā līgumā noteiktajai kārtībai ar dabā nospraustajām robežām.

Apelācijas instances tiesa atsaukusies uz minēto līgumu (ierakstīts īpašuma Nr. 1 zemesgrāmatu nodalījumā) kā šķērsli prasības apmierināšanai, kas nav pamatoti, jo neatkarīgi no ierakstīšanas vai neierakstīšanas zemesgrāmatā tāds līgums neietekmē kopīpašnieka tiesību jebkurā laikā prasīt kopīpašuma dalīšanu.

Turklāt šis līgums, kuru tiesa pati atzina prasītājai par saistošu Senāta ieskatā var tikt izmantots, lai noteiktu, piemēram, pirmajā solī veicamās kopīpašuma reālās sadales iespējamo variantu – reāli atdalīt to zemes daļu, uz kuras atrodas patstāvīgais ēku īpašums. Tādas atdalīšanas rezultātā, pirmkārt, tiek radīti priekšnoteikumi ēkas un zemes apvienošanai vienā īpašumā (atbilstoši Civillikuma 968.pantā ietvertajam zemes un ēku vienotības principam), kam ir pozitīva ietekme uz nekustamā īpašuma vērtību, otrkārt, tas vienkāršotu patstāvīgā ēku īpašuma sadalīšanas jautājuma atrisināšanu, ko varētu veikt otrajā solī, neskarot pārējo ar šo īpašumu nesaistīto personu intereses.

Taču apelācijas instances tiesa aprobežojusies tikai ar viena dalīšanas veida – prasības pieteikumā norādītās pārdošanas izsolē – atzīšanu par netaisnīgu, neapsverot varbūtību kopīpašumu sadalīt minētajā vai jebkādā citā no likumā paredzētajiem iespējamiem sadales veidiem.

Šajā sakarā kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka apelācijas instances tiesa prasību par kopīpašuma izbeigšanu noraidījusi, pat neuzsākot kopīpašnieku viedokļu un tiesisko interešu izvērtēšanu kopsakarā ar Civillikuma 1075.pantā minētajiem kopīpašuma dalīšanas veidiem, tātad starp pusēm radušos strīdu pēc būtības nav izspriedusi.

Minētais, kā uzskata Senāts, ir pamats pārsūdzētā sprieduma atcelšanai, neiedziļinoties kasācijas sūdzības pārējo argumentu izvērtēšanā.

Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu prasītājai atmaksājama par kasācijas sūdzību samaksātā drošības nauda 300 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda:**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 16.septembra spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt SIA „Dzīvokļi.lv” drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.