**Tiesas pienākums pārbaudīt, vai tiesu izpildītājs ir izpildījis pienākumu paziņot par nekustamā īpašuma domājamās daļas izsoli un piedziņas vēršanas uzsākšanu uz šo domājamo daļu**

Ja tiek uzsākta piedziņas vēršana uz parādnieka (ķīlas parādnieka) domājamo daļu no nekustamā īpašuma, tiesu izpildītājam citstarp ir pienākums paziņot visiem pārējiem attiecīgā nekustamā īpašuma kopīpašniekiem ne tikai par piedziņas vēršanas uzsākšanu uz konkrēto domājamo daļu (Civilprocesa likuma 600. panta trešā daļa), bet arī par izsludināto šīs domājamās daļas izsoli (Civilprocesa likuma 606. panta piektā daļa). Izņēmuma kārtā tiesu izpildītājam nav šāda paziņošanas pienākuma, ja piedziņa tiek vērsta uz domājamo daļu no tāda nekustamā īpašuma, kurā ietilpst dzīvokļu īpašumos nesadalīta divu vai vairāku dzīvokļu māja (t. i., dzīvojamā māja ar divām vai vairākām dzīvojamo telpu grupām).

Tiesai saskaņā ar Civilprocesa likuma 617. panta pirmās daļas 6. punktu ir pienākums pēc savas iniciatīvas pārbaudīt, vai tiesu izpildītājs ir izpildījis minēto paziņošanas pienākumu.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2023. gada 7. septembra**

**LĒMUMS**

**Lieta Nr. C12172422, SPC‑7/2023**

[ECLI:LV:AT:2023:0907.C12172422.5.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/513380.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senators referents Erlens Kalniņš, senatori Ināra Garda un Normunds Salenieks,

rakstveida procesā izskatīja Latvijas Republikas ģenerālprokurora protestu par Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu civillietā zvērināta tiesu izpildītāja Roberta Kučinska pieteikumā par izsoles akta apstiprināšanu un nekustamā īpašuma domājamo daļu nostiprināšanu uz ieguvēja vārda.

**Aprakstošā daļa**

[1] Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 39 – kā patstāvīgs īpašuma objekts – ierakstīta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja [adrese A], kadastra numurs [..] 01 (turpmāk – Dzīvojamā māja), kas atbilstoši zemesgrāmatas nodalījuma ierakstiem ir saistīta ar šādiem trim zemesgabaliem: 1) zemesgabalu [adrese B] kadastra numurs [..] 07, 1313 m2 platībā (turpmāk – Zemesgabals), kas ierakstīts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 38, 2) zemesgabalu [adrese C], kadastra numurs [..] 06, 982 m2 platībā, kas ierakstīts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..]02, un 3) zemesgabalu [adrese D], kadastra numurs [..] 05, 1882 m2 platībā, kas ierakstīts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 83 (*nodalījuma I daļas 1. iedaļas ieraksti Nr.2.1–4.1*).

No Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portālā *kadastrs.lv* pieejamās informācijas redzams, ka Dzīvojamā māja faktiski atrodas uz visiem trijiem minētajiem zemesgabaliem.

[1.1] Dzīvojamā māja ir sadalīta 33 dzīvokļu īpašumos, kuri laika posmā no 1999. gada [..] jūlija līdz 2007. gada [..] aprīlim ierakstīti atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos, tostarp 2000. gada [..] augustā atvērts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. [..] 39-[..] dzīvokļa īpašumam [adrese E], kadastra numurs [..] 17 (turpmāk – Dzīvokļa īpašums), kas sastāv no atsevišķā īpašuma 65,20 m2 platībā un 652/18031 domājamām daļām no kopīpašumā esošās Dzīvojamās mājas daļas.

Atbilstoši zemesgrāmatas nodalījuma ierakstiem no 2006. gada 26.aprīļa līdz 2021. gada 13. jūlijam Dzīvokļa īpašums piederēja [pers. A].

Kopš 2021. gada 14. jūlija Dzīvokļa īpašums pieder [pers. B], kuras īpašuma tiesība nostiprināta zemesgrāmatā, pamatojoties uz Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2021. gada 11. jūnija lēmumu lietā Nr. C30545921 par izsoles akta apstiprināšanu un Dzīvokļa īpašuma nostiprināšanu uz viņas kā ieguvējas vārda.

[1.2] Ar Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada [..] lēmumu Nr. [,,] „Par zemesgabala [numurs B], nodošanu privatizācijai” Zemesgabals, uz kura daļēji atrodas Dzīvojamā māja, nodots privatizācijai Dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašumu īpašniekiem.

No zemesgrāmatas nodalījuma ierakstiem redzams, ka laika posmā no 2016. gada 28. novembra līdz 2020. gada 3. martam uz vienošanos pamata zemesgrāmatā nostiprināta Zemesgabala domājamo daļu piederība attiecīgās proporcijās Dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašumu īpašniekiem, tostarp uz 2018. gada 19. martā noslēgtās vienošanās (par zemesgabala nodošanu īpašumā bez atlīdzības) pamata 2018. gada 26. martā zemesgrāmatā nostiprināta 652/18031 domājamo daļu piederība [pers. A]. Šajā nostiprinājumā izdarīts piemetinājums, ka „zemes 652/18031 domājamās daļas funkcionāli saistītas ar dzīvokļa īpašumu [adrese E], kas ierakstīts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..]39-[..]” (*nodalījuma II daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 36.2*).

Pamatojoties uz Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu par izsoles akta apstiprināšanu un domājamo daļu nostiprināšanu uz ieguvēja vārda (par kuru iesniegts ģenerālprokurora protests), 2022. gada 28. jūlijā zemesgrāmatā nostiprināta [pers. A] 652/18031 domājamo daļu pāreja ieguvējam [pers. C] (kuram nepieder neviens no Dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem).

[1.3] No zemesgabala [adrese C] nodalījuma ierakstiem redzams, ka uz 2020. gada 4. septembrī noslēgtā pirkuma līguma pamata 2020. gada 23. septembrī izdarīti vairāki nostiprinājumi, kuriem atbilstoši šā zemesgabala līdzšinējās vienīgās īpašnieces [pers. D] 1/1 domājamā daļa samazinājusies līdz 242/491 domājamajām daļām. Savukārt pārējās 249/491 domājamās daļas attiecīgās proporcijās pārgājušas 32 ieguvējiem, proti, biedrībai [firma] (717618/17706442 domājamās daļas) un fiziskām personām, t. i., 30 no kopumā 33 Dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašumu toreizējiem īpašniekiem (kopīpašniekiem), tostarp 324696/17706442 domājamās daļas pārgājušas Dzīvokļa īpašuma toreizējam īpašniekam [pers. A]. Visas savas domājamās daļas biedrība [firma] laika posmā no 2020. gada oktobra līdz 2021. gada februārim uz vienošanos pamata attiecīgās proporcijās atsavinājusi tālāk atlikušo trīs dzīvokļu īpašumu toreizējiem īpašniekiem.

Vienlaikus uz 2020. gada 4. septembrī noslēgtā pirkuma līguma pamata 2020. gada 23. septembrī zemesgrāmatā izdarīti ieraksti, ka [pers. D] atsevišķā lietošanā pāriet zemesgabala [adrese C], daļa 484 m2 platībā un uz tās esošā pamatceltne, savukārt pārējo kopīpašnieku (respektīvi, Dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašumu toreizējo īpašnieku) koplietošanā pāriet zemesgabala daļa 498 m2 platībā, tostarp piebraucamais ceļš 67 m2 platībā (*nodalījuma II daļas 2. iedaļas ieraksti Nr. 1.1–1.3*).

No zemesgabala [adrese C], nodalījuma ierakstiem arī redzams, ka, pamatojoties uz Daugavpils tiesas 2023. gada 15. februāra lēmumu lietā Nr. C12086923 par izsoles akta apstiprināšanu un domājamo daļu nostiprināšanu uz ieguvēja vārda, 2023. gada 13. martā zemesgrāmatā nostiprināta [pers. A] 324696/17706442 domājamo daļu pāreja ieguvējai [pers. E], (kurai nepieder neviens no Dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem).

[1.4] Visbeidzot, no zemesgabala [adrese D] nodalījuma ierakstiem redzams, ka, pamatojoties uz 2018. gada 7. decembrī starp [pers. F] (kā vienu no šā zemesgabala kopīpašniekiem) un biedrību [firma] (kā pircēju) noslēgto pirkuma līgumu, biedrība 2018. gada 19. decembrī ieguvusi 3/12 domājamās daļas no minētā zemesgabala, turklāt vienlaikus uz šā pirkuma līguma pamata zemesgrāmatā izdarīts ieraksts, ka biedrības [firma] lietošanā pāriet zemesgabala daļa 691 m2 platībā (*nodalījuma II daļas 2. iedaļas ieraksts Nr.14.2*).

Visas minētās 3/12 domājamās daļas biedrība [firma] laika posmā no 2019. gada janvāra līdz 2020. gada martam uz vienošanos pamata attiecīgās proporcijās atsavinājusi tālāk visiem Dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašumu toreizējiem īpašniekiem (kopīpašniekiem), tostarp 652/72124 domājamās daļas 2020. gada 20. martā ieguvis [pers. A]. Vienlaikus ar ierakstiem par attiecīgo domājamo daļu pāreju konkrētajam ieguvējam zemesgrāmatā izdarīti ieraksti arī par zemesgabala [adrese D], daļas 691 m2 platībā pāreju konkrētā ieguvēja koplietošanā ar pārējiem domājamo daļu ieguvējiem (dzīvokļu īpašniekiem), tostarp 2020 gada 20. martā šāds ieraksts izdarīts par [pers. A] (*nodalījuma II daļas 2. iedaļas ieraksts Nr. 50.1*).

Kaut gan uz [pers. A] 652/72124 domājamām daļām no zemesgabala [adrese D] zemesgrāmatā ierakstītas divas piedziņas atzīmes (2021. gada 12. novembrī par labu Juridiskās palīdzības administrācijai un 2022. gada 30. jūnijā par labu Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācijai), šīs domājamās daļas nav tikušas pārdotas izsolē un vēl joprojām pieder [pers. A].

[2] Kā jau norādīts iepriekš (sk. *šā lēmuma 1.2. punktu*), [pers. A] piederošo 652/18031 domājamo daļu no Zemesgabala pāreja ieguvējam [pers. C] nostiprināta zemesgrāmatā 2022. gada 28. jūlijā, pamatojoties uz Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu, ar kuru apmierināts zvērināta tiesu izpildītāja (turpmāk – tiesu izpildītājs) Roberta Kučinska 2022. gada 1. jūnija pieteikums par izsoles akta apstiprināšanu (izpildu lietās Nr. 00868/032/2020, Nr. 00223/032/2021, Nr.00670/032/2021, Nr. 01107/032/2021 un Nr. 01125/032/2021).

Tiesu izpildītāja pieteikumā norādīts, ka paziņojums par piedziņas vēršanas uzsākšanu nosūtīts parādniekam [pers. A], savukārt paziņojums par domājamo daļu izsoli – parādniekam [pers. A], piedzinējiem un Dzīvokļa īpašuma īpašniecei [pers. B], vienlaikus nosūtot sludinājumu par izsoli publicēšanai oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” un ievietojot šādu sludinājumu elektronisko izsoļu vietnē. Minēto apliecina arī izpildu lietas Nr. 01107/032/2021 materiāli.

Ar Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu, kas sastādīts rezolūcijas veidā (sk. *Civilprocesa likuma 229. panta otro daļu un 613. panta devīto daļu*), nolemts 1) apstiprināt 652/18031 domājamo daļu no Zemesgabala 2022. gada [..] izsoles aktu Nr. [..], 2) nostiprināt minētās domājamās daļas uz ieguvēja [pers. C] vārda par 1050 *euro* un 3) dzēst visas uz izsolē pārdotajām 652/18031 domājamām daļām Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 38 ierakstītās parādu saistības un aizlieguma atzīmes.

Lēmums pamatots ar Civilprocesa likuma 229. un 613. pantu un kā nepārsūdzēts stājies spēkā 2022. gada 18. jūlijā.

[3] Ģenerālprokurors iesniedzis protestu, kurā, norādīdams uz materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu un procesuālo tiesību normu pārkāpumiem, lūdzis atcelt Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

Protestā norādīti šādi apstākļi un argumenti

[3.1] Ar lūgumu iesniegt protestu par Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu Ģenerālprokuratūrā vērsusies biedrība [firma], kura ir pilnvarota pārvaldīt un apsaimniekot Dzīvojamo māju.

[3.1.1] Ievērojot Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 38 izdarīto ierakstu, ka [pers. A] 652/18031 domājamās daļas no Zemesgabala ir funkcionāli saistītas ar citā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīto Dzīvokļa īpašumu (*nodalījuma II daļas 1. iedaļas ieraksts Nr. 36.2*), kā arī Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta otro daļu, 4. panta pirmās daļas 3. punktu un Civillikuma 968. pantu, minētās domājamās daļas nav patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts. Līdz ar to minētās domājamās daļas nevarēja tikt atsavinātas izsoles veidā, arī neraugoties uz to, ka šīs domājamās daļas kļūdaini netika iekļautas nekustamā īpašuma sastāvā, pārdodot izsolē Dzīvokļa īpašumu.

Par domājamo daļu funkcionālo saistību ar Dzīvokļa īpašumu tiesa varēja pārliecināties ne tikai no Zemesgabala zemesgrāmatas nodalījuma ierakstiem, bet arī no lietas materiālos esošā nekustamā īpašuma novērtējuma akta (kurā uz šo apstākli īpaši vērsta uzmanība) un oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” publicētā sludinājuma par izsoli.

[3.1.2] Civilprocesa likuma 617. panta pirmās daļas 6. punkts uzliek pienākumu tiesai, lemjot par izsoles akta apstiprināšanu, pārliecināties par to, vai nepastāv apstākļi, kuri nepieļauj nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz pircēja vārda. Proti, šādā situācijā tiesas pienākums ir pārliecināties, ka izsole notikusi, ievērojot gan spēkā esošo procesuālo, gan materiāltiesisko regulējumu (*Senāta 2020. gada 20. aprīļa lēmuma lietā Nr. SPC-6/2020, C60054518, 7.4. punkts*).

Nepārbaudot minētajā normā norādīto apstākļu pastāvēšanu, tiesa nav nodrošinājusi likumam atbilstošu procesuālo kārtību pieteikuma izskatīšanā, kas uzskatāms par procesuālo tiesību normu pārkāpumu Civilprocesa likuma 452. panta izpratnē. Turklāt, neņemot vērā Civillikuma 968. pantā nostiprināto ēkas (būves) un zemesgabala vienotības principu un nepiemērojot Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta otrajā daļā un 4. panta pirmās daļas 3. punktā noteikto, tiesa nepareizi piemērojusi materiālo tiesību normas.

[3.2] Minētie procesuālo un materiālo tiesību normu pārkāpumi atzīstami par būtiskiem, jo noveduši pie jautājuma nepareizas izlemšanas un tādu personu tiesību aizskāruma, kuras nav bijušas lietas dalībnieki.

Proti, ar Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu ir aizskarta Dzīvokļa īpašuma īpašnieces [pers. B] īpašuma tiesība, jo šā lēmuma rezultātā ir izveidojusies īpašnieku nesakritība attiecībā uz Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošajām 652/18031 domājamām daļām no kopīpašumā esošās Dzīvojamās mājas daļas (kuras šobrīd pieder [pers. B]) un 652/18031 domājamām daļām no Zemesgabala (kuras šobrīd pieder [pers. C]).

Ar Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu ir aizskarta arī Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības tiesība lemt par kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 15.–22. pantā noteiktajam, jo [pers. C] kā Zemesgabala 652/18031 domājamo daļu ieguvējs neietilpst dzīvokļu īpašnieku kopībā.

[4] Paskaidrojumus par protestu iesniedzis [pers. C], norādot apstākļus un argumentus, kuru dēļ viņa ieskatā protests nav pamatots un ir noraidāms.

**Motīvu daļa**

[5] Pārbaudījis lietas materiālus un apsvēris protesta argumentus, Senāts atzīst, ka Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmums ir atceļams turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[6] Piespiedu dalītais īpašums jeb tiesiskais stāvoklis, kurā zemesgabals un uz tā esošā ēka (būve) ir pastāvīgi nekustamie īpašumi, izveidojies pēc Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas īstenotās zemes reformas un valsts un pašvaldību nekustamo īpašumu privatizācijas gaitā, atjaunojot bijušo īpašnieku vai viņu mantinieku īpašuma tiesības uz tādiem zemesgabaliem to vēsturiskajās robežās, uz kuriem pirms neatkarības atjaunošanas bija uzceltas ēkas (būves), kas pieder vai ir tikušas privatizētas par labu citām privātpersonā

[6.1] Šāds stāvoklis, kura tiesiskais pamats ir likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. un 4. punkts vai ceturtā daļa, veido likumā paredzētu izņēmumu no vispārējā ēkas (būves) un zemesgabala vienotības principa (*Civillikuma 968. pants*). Turklāt no minētā likuma 14. panta pirmās daļas ievadā ietvertā formulējuma („[..] ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu, ja [..]”) skaidri izriet, ka dalītais īpašums vienmēr ir bijis paredzēts kā pagaidu tiesiskais stāvoklis, kas laika gaitā ir jāizbeidz.

Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību pastāvēšana pieprasīja ierobežot tajā iesaistīto personu tiesības uz īpašumu, nosakot viņu savstarpējās tiesības un pienākumus. Kā līdzekli zemesgabala un uz tā esošās ēkas (būves) īpašnieku savstarpējo tiesisko attiecību noregulēšanai likumdevējs sākotnēji izvēlējās piespiedu nomas institūtu, savukārt kopš 2022. gada 1. janvāra šīs tiesiskās attiecības ir noregulētas ar likumiskās lietošanas tiesības institūta palīdzību (sk. *likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38.–42. pantu*), paredzot ēkas (būves) īpašniekam tiesisku pamatu un iespēju īstenot savu īpašuma tiesību uz ēku (būvi), bet zemesgabala īpašniekam – saņemt atlīdzību par zemesgabala lietošanu (sal. *Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija sprieduma lietā Nr. 2022-02-01 14. punktu*).

[6.2] Neraugoties uz speciāla tiesiskā regulējuma esību, vairāki ar piespiedu dalīto īpašumu saistītie juridiskie aspekti ir bijuši pastāvīgs strīdu un diskusiju objekts gan starp dalītajā īpašumā iesaistītajām personām, gan likumdevējam un tiesu varai, meklējot taisnīgu līdzsvaru starp abu pušu pamatotajām interesēm. Turklāt dalītajā īpašumā iesaistīto personu savstarpējās tiesiskās attiecības ir īpaši komplicētas situācijās, kad uz viena vai vairākiem zemesgabaliem atrodas privatizētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, jo šādās attiecībās ir iesaistīts liels skaits personu. Ne velti likumdevējs ir izstrādājis īpašu tiesisko regulējumu, lai nodrošinātu dzīvokļu īpašniekiem tiesisku iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu privatizētajās daudzdzīvokļu mājās un izveidot vienotu nekustamo īpašumu Civillikuma 968. panta izpratnē (sk. *13. Saeimas* *likumprojekta Nr. 155/Lp13 „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” anotāciju. Pieejams:* [*https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/B7416132C6813ED8C225835B0058CA25?OpenDocument*](https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/B7416132C6813ED8C225835B0058CA25?OpenDocument)).

Proti, 2023. gada 1. janvārī ir stājies spēkā Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums, paredzot īpašu kārtību, kādā, dzīvokļu īpašnieku kopībai īstenojot šajā likumā regulēto atsavināšanas tiesību, izbeidzams piespiedu dalītais īpašums, kurā atrodas daudzdzīvokļu māja un zemesgabals.

Vienlaikus šis likums neizslēdz iespēju daudzdzīvokļu mājā esošo dzīvokļu īpašumu īpašniekiem vienoties ar attiecīgā zemesgabala īpašnieku par zemesgabala vai tā daļas izpirkšanu, pielīgstot no minētā likuma atšķirīgus piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas noteikumus, ciktāl šāda vienošanās nav pretrunā likuma mērķim izveidot vienotu nekustamo īpašumu (sk. *Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma 3. panta otro daļu*).

Turklāt iespēja vienošanās ceļā izbeigt piespiedu dalīto īpašumu nebija izslēgta arī pirms minētā likuma spēkā stāšanās.

[7] Arī konkrētajā gadījumā, kā uzskatāmi redzams no attiecīgo zemesgrāmatas nodalījumu ierakstiem un lietas materiāliem, jau vairāku gadu garumā secīgi un mērķtiecīgi ir tikusi īstenota Dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašumu īpašnieku iecere vienošanās ceļā izbeigt piespiedu dalīto īpašumu un izveidot vienotu nekustamo īpašumu, kura sastāvā būtu Dzīvojamā māja, Zemesgabals un attiecīgas daļas no zemesgabaliem [adrese C] un [adrese D], kuras vēl reāli jāatdala, taču jau šobrīd atrodas dzīvokļu īpašnieku lietošanā.

[7.1] Proti, minētās ieceres īstenošana iesākās ar to, ka atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada [..] lēmumam Nr. [..] „Par zemesgabala [adrese B], nodošanu privatizācijai” katrs dzīvokļa īpašnieks (tostarp [pers. A]) ieguva domājamās daļas no pašvaldībai piederējušā Zemesgabala, kuru apmērs sakrita ar attiecīgā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošajām domājamām daļām no kopīpašumā esošās Dzīvojamās mājas daļas (sk. *šā lēmuma 1.1. un 1.2. punktu*).

Minētās ieceres īstenošana turpinājās ar to, ka biedrība [firma] kā Dzīvojamās mājas pārvaldniece iegādājās 3/12 domājamās daļas no zemesgabala [adrese D], un pēc tam šīs domājamās daļas attiecīgās proporcijās atsavināja tālāk visiem toreizējiem dzīvokļu īpašniekiem (tostarp [pers. A]), kuru koplietošanā pārgāja arī minētā zemesgabala daļa 691 m2 platībā (sk. *šā lēmuma 1.4. punktu*).

Visbeidzot, visi toreizējie dzīvokļu īpašnieki (tostarp [pers. A]), līdzdarbojoties biedrībai [firma], attiecīgās proporcijās iegādājās kopumā 249/491 domājamās daļas no zemesgabala [adrese C], iegūstot koplietošanā ar pārējiem dzīvokļu īpašniekiem šā zemesgabala daļu 498 m2 platībā (sk. *šā lēmuma 1.3. punktu*). Turklāt ir uzsākts zemes vienību robežu pārkārtošanas process, lai minēto daļu 498 m2 platībā reāli atdalītu no zemesgabala [adrese C], un pievienotu Zemesgabalam, ko apliecina lietas materiālos esošais Jūrmalas pilsētas domes 2021. gada [..] lēmums Nr. [..] „Par zemes ierīcības projekta un zemes vienību robežu pārkārtošanas apstiprināšanu [adrese B] un [adrese C].

[7.2] Kamēr pilnībā nav noslēdzies dzīvokļu īpašnieku uzsāktais dzīvojamās mājas un attiecīgā zemesgabala apvienošanas process, nav izslēgtas situācijas, kad dzīvojamā mājā esošs dzīvokļa īpašums tiek atsavināts vienai personai, bet attiecīgās zemesgabala domājamās daļas turpina piederēt līdzšinējam dzīvokļa īpašniekam vai arī tās tiek atsavinātas pavisam citai personai. Šādā situācijā tiesīgo personu (t. i., dzīvokļu īpašumu īpašnieku un to personu, kurām pieder domājamās daļas no zemesgabala) nesakritības dēļ rodas papildu grūtības, lai sekmīgi pabeigtu uzsākto piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas procesu.

Arī konkrētajā gadījumā, vēršot piedziņu uz [pers. A] mantu un pārdodot piespiedu izsolēs atsevišķus viņam piederošos mantiskos labumus, 1) Dzīvokļa īpašums ticis pārdots [pers. B], 2) 652/18031 domājamās daļas no Zemesgabala tikušas pārdotas [pers. C], 3) 324696/17706442 domājamās daļas no zemesgabala [adrese C], tikušas pārdotas [pers. A], savukārt 4) 652/72124 domājamās daļas no zemesgabala [adrese D], vēl joprojām turpina piederēt [pers. A] (sk. *šā lēmuma 1.1.–1.4. punktu*).

[7.3] Taču protests iesniegts vienīgi par Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu, ar kuru nolemts apstiprināt 652/18031 domājamo daļu no Zemesgabala izsoles aktu un nostiprināt minētās domājamās daļas uz [pers. C] vārda, tāpēc Senāts turpmāk vērtē vienīgi šā lēmuma tiesiskumu.

[8] Kā noteikts Civilprocesa likuma 617. panta pirmās daļas 6. punktā, „tiesa izsoli atzīst par spēkā neesošu, ja, vēršot piedziņu uz nekustamo īpašumu, tiesu izpildītājs pieļāvis būtiskus procesuālus pārkāpumus vai konstatēti citi būtiski apstākļi, kas nepieļauj nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz pircēja vārda”.

[8.1] Viens no piedziņas vēršanas procesuālās kārtības būtiskiem aspektiem ir visu to subjektu personiska informēšana par piedziņas vēršanas uzsākšanu un izsludināto izsoli, kuri ar likumu ir atzīti par īpaši ieinteresētiem konkrētā nekustamā īpašuma (tā domājamās daļas) pārdošanā vai iegūšanā vai arī kuru tiesības vai likumiskās intereses var skart konkrētā nekustamā īpašuma (tā domājamās daļas) pārdošana piespiedu izsolē (sal. *Senāta 2017. gada 29. decembra lēmuma lietā Nr. SPC-27/2017, ECLI:LV:AT:2017:1229.C04291511.1.L, 7.1. punktu*). Viena no šādu subjektu grupām ir konkrētā nekustamā īpašuma kopīpašnieki gadījumā, kad tiek vērsta piedziņa uz viena kopīpašnieka kā parādnieka (ķīlas parādnieka) domājamo daļu.

Proti, Civilprocesa likuma 600. pantā ir regulēts paziņojums par piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu, un šā panta trešajā daļā noteikts, ka „tiesu izpildītājs atbilstoši attiecīgā zemesgrāmatas nodalījuma norakstam nosūta paziņojumu nekustamā īpašuma īpašniekam, apbūves tiesīgajiem, nekustamā īpašuma kopīpašniekiem, izņemot tādas dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, kura nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, kā arī visiem hipotekārajiem kreditoriem, tajā skaitā personām, kuru labā ierakstīta ķīlas tiesības vai aizlieguma atzīme, norādot: 1) kuras personas prasījuma apmierināšanai tiek vērsta piedziņa uz nekustamo īpašumu; 2) cik liela ir parāda summa un vai parāds nodrošināts ar hipotēku uz attiecīgo nekustamo īpašumu”.

Savukārt nekustamā īpašuma izsoles izziņošana ir regulēta Civilprocesa likuma 606. pantā, un šā panta piektajā daļā noteikts, ka „vienlaikus ar nekustamā īpašuma izsoles sludinājuma nosūtīšanu publicēšanai oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” tiesu izpildītājs paziņo par izsoli parādniekam un piedzinējam, nekustamā īpašuma īpašniekam, apbūves tiesīgajiem, kopīpašniekiem, izņemot tādas dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, kura nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, hipotekārajiem kreditoriem un personām, kuru labā ierakstītas ķīlas tiesības vai aizlieguma atzīme”.

[8.2] Tādējādi, ja tiek uzsākta piedziņas vēršana uz parādnieka (ķīlas parādnieka) domājamo daļu no nekustamā īpašuma, tiesu izpildītājam citstarp ir pienākums paziņot visiem pārējiem attiecīgā nekustamā īpašuma kopīpašniekiem (neatkarīgi no to skaita) ne tikai par piedziņas vēršanas uzsākšanu uz konkrēto domājamo daļu (*Civilprocesa likuma 600. panta trešā daļa*), bet arī par izsludināto šīs domājamās daļas izsoli (*Civilprocesa likuma 606. panta piektā daļa*). Minētais vienlaikus nozīmē, ka tiesu izpildītāja sludinājuma publicēšanu oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” un ievietošanu elektronisko izsoļu vietnē likumdevējs nav atzinis par pietiekamu līdzekli, lai pienācīgi informētu pārējos nekustamā īpašuma kopīpašniekus par viena kopīpašnieka domājamās daļas pārdošanu piespiedu izsolē.

Izņēmuma kārtā tiesu izpildītājam nav šāda paziņošanas pienākuma, ja piedziņa tiek vērsta uz domājamo daļu no tāda nekustamā īpašuma, kurā ietilpst dzīvokļu īpašumos nesadalīta divu vai vairāku dzīvokļu māja (t. i., dzīvojamā māja ar divām vai vairākām dzīvojamo telpu grupām).

[8.3] Civilprocesa likuma 600. panta trešajā daļā un 606. panta piektajā daļā paredzētie paziņojumi ir būtiski nekustamā īpašuma kopīpašniekiem tāpēc, ka tad, ja viena kopīpašnieka domājamā daļa tiek pārdota piespiedu izsolē, pārējie kopīpašnieki nevar izlietot Civillikuma 1073. pantā paredzētās likumiskās pirmpirkuma un izpirkuma tiesības (sk. *Civillikuma 1383. panta trešo daļu*), kuru viens no galvenajiem mērķiem ir nepieļaut svešu vai nevēlamu personu ienākšanu kopīpašnieku kopībā (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. 2.izd. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 270.–271. lpp.*).

Tajā pašā laikā tiesu izpildītāja paziņojums par piedziņas vēšanu un paziņojums par izsoli nodrošina pārējo kopīpašnieku tiesības tikt pienācīgi informētiem par piedziņas vēršanas uzsākšanu uz viena kopīpašnieka domājamo daļu un izsludināto izsoli, lai tādējādi jau laikus iegūtu visu nepieciešamo informāciju un izlemtu par savu dalību izsolē (sal. *Stepanovs J. 600. panta komentārs. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. III daļa (61.–86. nodaļa). Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 427. lpp.*).

Līdz ar to piedziņas vēršanas gadījumā abi minētie tiesu izpildītāja paziņojumi būtībā aizstāj likumā paredzēto tāda kopīpašnieka paziņojumu pārējiem kopīpašniekiem, kurš labprātīgi pārdevis savu domājamo daļu trešajai personai (sk. *Civillikuma 1073. panta pirmo daļu*), jo šādas labprātīgas pārdošanas gadījumā pārdevēja pienākums ir paziņot pārējiem kopīpašniekiem par notikušo pārdošanu, darot zināmus noslēgtā pirkuma līguma noteikumus (t. i., nosūtot pirkuma līguma norakstu) un piedāvājot nopirkt domājamo daļu atbilstoši minētā līguma noteikumiem (sk. *Senāta 2012. gada 26. oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-710/2012, C04373906, 8.1. punktu*). Citiem vārdiem, tāds kopīpašnieks, kurš atbilstoši Civilprocesa likuma 600. panta trešajai daļai un 606. panta piektajai daļai personiski ir ticis informēts par piedziņas vēršanu uz cita kopīpašnieka (parādnieka) domājamo daļu un izsludināto izsoli, jau laikus var izlemt par savu dalību izsolē un pienācīgi sagatavoties tai vai pat pilnībā samaksāt parādu un sprieduma izpildes izdevumus īstā parādnieka vietā, lai tādējādi nepieļautu cita izsoles dalībnieka kā nosolītāja ienākšanu kopīpašnieku kopībā.

[8.4] Taču nedz no tiesu izpildītāja Roberta Kučinska 2022. gada 1. jūnija pieteikuma par izsoles akta Nr. 00038/032/2022-AKT apstiprināšanu, nedz arī no izpildu lietu Nr. 00868/032/2020, Nr. 00223/032/2021, Nr.00670/032/2021, Nr. 01107/032/2021 un Nr. 01125/032/2021 materiāliem neizriet, ka tiesu izpildītājs būtu izpildījis Civilprocesa likuma 600. panta trešajā daļā un 606. panta piektajā daļā paredzēto pienākumu un paziņojis visiem pārējiem Zemesgabala kopīpašniekiem par piedziņas vēršanu uz [pers. A] 652/18031 domājamām daļām un izsludināto izsoli. Ņemot vērā iepriekš izklāstītos apsvērumus (sk. *šā lēmuma 8.1.–8.3. punktu*), šāda tiesu izpildītāja bezdarbība atzīstama par būtisku procesuālu pārkāpumu, jo tādējādi tikušas aizskartas likumā paredzētās Zemesgabala kopīpašnieku tiesības tikt pienācīgi informētiem par piedziņas vēršanu uz minētajām domājamām daļām un izsludināto izsoli.

Savukārt tiesa, apstiprinot 2022. gada [..] izsoles aktu Nr. 00038/032/2022-AKT, nav ņēmusi vērā to, ka lietas materiālos nav pierādījumu, kuri apliecinātu Civilprocesa likuma 600. panta trešajā daļā un 606. panta piektajā daļā paredzētā paziņošanas pienākumu izpildi, lai gan saskaņā ar Civilprocesa likuma 617. panta pirmās daļas 6. punktu tiesai ir pienākums pēc savas iniciatīvas (*ex officio*) pārbaudīt, vai, vēršot piedziņu uz nekustamo īpašumu (tā domājamo daļu), tiesu izpildītājs nav pieļāvis būtiskus procesuālus pārkāpumus (sk. arī *Civilprocesa likuma 613. panta trešo daļu*), un šādu pārkāpumu konstatēšanas gadījumā noraidīt tiesu izpildītāja pieteikumu un atzīt izsoli par spēkā neesošu.

Līdz ar to tiesa ir pieļāvusi Civilprocesa likuma 617. panta pirmās daļas 6. punkta pārkāpumu, kas novedis pie lietas nepareizas izspriešanas, t. i., pie izsoles akta apstiprināšanas un domājamo daļu nostiprināšanas uz ieguvēja [pers. C] vārda. Minētais vienlaikus nozīmē, ka, pieļaujot minētās procesuālo tiesību normas būtisku pārkāpumu, ar Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu ir aizskartas Zemesgabala kopīpašnieku – kuri nav piedalījušies lietā par izsoles akta apstiprināšanu – tiesības.

Turklāt tā iemesla dēļ, ka [pers. A] 652/18031 domājamās daļas no Zemesgabala ir nostiprinātas zemesgrāmatā uz ieguvēja [pers. C] vārda, ticis negatīvi ietekmēts Zemesgabala kopīpašnieku, respektīvi, Dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašumu īpašnieku, uzsāktais piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas process. Protestā pamatoti vērsta uzmanība uz to, ka Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmuma rezultātā ir izveidojusies tiesīgo personu, t. i., Dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašumu īpašnieku un to personu, kurām pieder domājamās daļas no Zemesgabala, nesakritība. Šī nesakritība savukārt rada papildu grūtības tam, lai sekmīgi pabeigtu uzsākto piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas procesu (sk. *šā lēmuma 7.2. punktu*).

[8.5] Iepriekš minēto apstākļu un apsvērumu kopums ir pamats atcelt Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu.

[9] Senāts nepiekrīt protestā paustajam viedoklim, ka, ņemot vērā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 38 izdarīto ierakstu par [pers. A] 652/18031 domājamo daļu no Zemesgabala „funkcionālo saistību” ar citā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīto Dzīvokļa īpašumu, kā arī Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta otro daļu, 4. panta pirmās daļas 3. punktu un Civillikuma 968. pantu, minētās domājamās daļas nav patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts un izsoles veidā nevarēja tikt atsavinātas atsevišķi no Dzīvokļa īpašuma.

[9.1] Zemesgrāmatas nodalījumā izdarīts ieraksts (piemetinājums), ka konkrētam kopīpašniekam piederošā domājamā daļa no zemesgabala ir „funkcionāli saistīta” ar citā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstītu šim kopīpašniekam piederošu dzīvokļa īpašumu, juridiski nepārvērš minēto domājamo daļu par „nepastāvīgu” tiesību objektu, kā arī nepadara to par citā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīta dzīvokļa īpašuma sastāvdaļu.

Pretējs viedoklis būtu pretrunā Zemesgrāmatu likuma 29., 31. un 33. pantā paredzētajam specialitātes principam. Atbilstoši šim zemesgrāmatu tiesību principam katru patstāvīgu nekustamo īpašumu ieraksta atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā, kurā nostiprina visas uz šo nekustamo īpašumu nostiprināmās tiesības, tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus. Līdz ar to vienā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīts nekustamais īpašums kā patstāvīga hipotekārā vienība ir juridiski nošķirts no citos zemesgrāmatas nodalījumos ierakstītiem nekustamajiem īpašumiem (sk. arī *Senāta 2023. gada 16. februāra lēmuma lietā Nr. SKC-221/2023, ECLI:LV:AT:2023:0216.SKC022123.7.L, 7.1. punktu*).

[9.2] Vienlaikus Senāts uzskata par nepieciešamu norādīt, ka tādās netipiskās situācijās, par kādu ir runa arī konkrētajā gadījumā, nav izslēgta tiesu izpildītāja iespēja vairākus „funkcionāli saistītus” nekustamos īpašumus vai to domājamās daļas, kas pieder vienam un tam pašam parādniekam, izsolīt kā kopību (sal. *Civilprocesa likuma 396. panta piekto daļu*), lai tādējādi sekmētu dzīvokļu īpašnieku uzsāktās nekustamo īpašumu apvienošanas un piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas procesu.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474. panta 2. punktu un 485. pantu, Senāts

**nolēma**

atcelt Daugavpils tiesas 2022. gada 28. jūnija lēmumu un nodot pieteikumu par izsoles akta apstiprināšanu un domājamo daļu nostiprināšanu uz ieguvēja vārda jaunai izskatīšanai Latgales rajona tiesai.

Lēmums nav pārsūdzams.