**Kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos**

Nekustamā īpašuma, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām un kuru nevar sadalīt reālās daļās, primārais kopīpašuma dalīšanas veids ir šī nekustamā īpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos. Tomēr sadalīšanai dzīvokļu īpašumos nav absolūtas prioritātes, proti, tiesa var izvēlēties citu sadalīšanas veidu, ja tas vairāk atbilst kopīpašnieku interesēm vai ir citādi piemērotāks, raugoties pēc lietas apstākļiem.

Ja tiesa apsver kombinēt vairākus kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, dalīšanas veidus, ņemams vērā, ka sadalīšanai dzīvokļu īpašumos nav priekšrokas attiecībā pret nekustamā īpašuma sadalīšanu reālās daļās arī tad, ja, kombinējot dažādus dalīšanas veidus, nav iespējams piespriest katram no kopīpašniekiem reālas daļas.

**Kopīpašuma domājamās daļas pārdošana izsolē**

Gadījumos, kad, lemjot par kopīpašuma izbeigšanu ar dalīšanu, tiesa apsver visas lietas pārdošanu vai tikai kopīpašniekam, kurš prasījis kopīpašuma izbeigšanu, piederošās domājamās daļas pārdošanu, nevienam no minētajiem dalīšanas veidiem nav prioritātes un tiesai ir jāsamēro visu kopīpašnieku intereses un jāizvērtē, vai to kopīpašnieku intereses, kuri vēlas saglabāt kopīpašumu, prevalē pār tā kopīpašnieka interesēm, kurš vēlas visas lietas pārdošanu.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 26. februāra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C30452321, SKC-102/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:0226.C30452321.14.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/526018.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Marika Senkāne, senatori Kaspars Balodis un Zane Pētersone

rakstveida procesā izskatīja civillietu [pers. A] prasībā pret [pers. B] un [pers. C] par kopīpašuma izbeigšanu sakarā ar [pers. A] un [pers. B] kasācijas sūdzībām par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 30. maija spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A] cēlusi tiesā prasību pret [pers. B] un [pers. C], kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1074. un 1075. pantu, lūgusi tiesu izbeigt nekustamā īpašuma [adrese], kopīpašuma tiesiskās attiecības un piedzīt no atbildētājiem tiesāšanās izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka strīdus īpašums sastāv no zemesgabala 0,0533 ha platībā, dzīvojamās mājas un administratīvās ēkas. Prasītājai pieder īpašuma 7/8 domājamās daļas, bet katram atbildētājam – 1/16 domājamā daļa, kas kopumā veido 1/8 domājamo daļu no strīdus īpašuma.

Prasītāja par atbilstošāko kopīpašuma izbeigšanas veidu prasības pieteikumā norāda tā pārdošanu izsolē. Kopīpašuma reāla sadale nav iespējama, jo pilsētā apbūvētu zemesgabalu nav iespējams reāli sadalīt.

[2] Ar Rīgas pilsētās Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2022. gada 5. maija spriedumu prasība apmierināta, izbeidzot nekustamā īpašuma [adrese] kopīpašuma tiesiskās attiecības starp [pers. A], [pers. B] un [pers. C].

Nekustamais īpašums [adrese], nodots [pers. A] īpašumā. [pers. B] un [pers. C] dzēstas īpašuma tiesības uz katra 1/16 domājamo daļu no strīdus nekustamā īpašuma.

No [pers. A] [pers. B] un [pers. C] labā piedzīta kompensācija 61 250 EUR katram.

[3] Izskatot lietu apelācijas instances tiesā sakarā ar atbildētāju apelācijas sūdzību, ar Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 30. maija spriedumu prasība apmierināta, izbeidzot nekustamā īpašuma [adrese], kopīpašuma tiesiskās attiecības starp [pers. A], [pers. B] un [pers. C].

Nekustamais īpašums [adrese], sadalīts dzīvokļu īpašumos, nosakot, ka pēc sadales [pers. C] īpašumā paliek dzīvokļa īpašums Nr. [A] 84,5 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 845/9954 domājamās daļas, [pers. B] īpašumā paliek dzīvokļa īpašums Nr. [C] 53,1 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 531/9954 domājamās daļas, savukārt [pers. A] īpašumā paliek: nedzīvojamā telpa 142,5 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 1425/9954 domājamās daļas; dzīvokļa īpašums Nr. [B] 55,9 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 559/9954 domājamās daļas; dzīvokļa īpašums Nr. [D] 49,7 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 497/9954 domājamās daļas; dzīvokļa īpašums Nr. [H] 83,7 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 837/9954 domājamās daļas; dzīvokļa īpašums Nr. [E] 53,4 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 534/9954 domājamās daļas; dzīvokļa īpašums Nr. [F] 81,4 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 814/9954 domājamās daļas; dzīvokļa īpašums Nr. [G] 55,8 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 558/9954 domājamās daļas; nedzīvojamā telpa 138,1 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 1381/9954 domājamās daļas; nedzīvojamā telpa 119,1 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 1191/9954 domājamās daļas; nedzīvojamā telpa 78,2 m2 platībā un uz to attiecināmās kopīpašuma 782/9954 domājamās daļas.

Spriedums pamatots ar šādiem apsvērumiem.

[3.1] Nav konstatējami objektīvi šķēršļi kopīpašuma sadalīšanai dzīvokļu īpašumos. No Valsts zemes dienesta 2022. gada 17. jūnijā [pers. B] sniegtās informācijas redzams, ka strīdus kopīpašums ir sadalāms dzīvokļu īpašumos un saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 6. panta otro daļu un pārejas noteikumu 5. punktu tam par šķērsli nevar būt apstāklis, ka īpašuma sastāvā ietilpst arī administratīvā ēka. Minēto apstiprina lietā iesniegtais Valsts zemes dienesta 2023. gada 2. janvāra atzinums par iesakāmo domājamo daļu aprēķinu un 2023. gada 16. marta informācija par iespējamo dzīvokļa īpašumu kadastrālo vērtību, atbilstoši kurai strīdus nekustamā īpašumā ietilpstošo dzīvojamo māju iespējams sadalīt deviņās telpu grupās, bet administratīvo ēku – trīs nedzīvojamo telpu grupās.

Līdz ar to konkrētajā gadījumā vispiemērotākais un taisnīgākais kopīpašuma izbeigšanas veids ir tā sadalīšana dzīvokļu īpašumos.

[3.2] Nav konstatējams pamats piemērot Civillikuma 1075. panta trešo daļu un lemt par prasītājai piederošās kopīpašuma daļas atsavināšanu iepretim visas lietas dalīšanai. Tā kā prasītājas īpašumā ir 7/8 domājamās daļas no strīdus kopīpašuma, tad viņas pilnīga izstumšana no kopīpašuma būtu nesamērīgs īpašuma tiesību aizskārums, it īpaši, ņemot vērā dzīvē gūtos novērojumus, ka pārsvarā gadījumu, atsavinot kopīpašuma daļas piespiedu izsolē, var iegūt mazāku atlīdzību, nekā atsavinot visu lietu.

Tā kā strīdus kopīpašumu atbildētāji ir ieguvuši mantojuma rezultātā un ir to ilgstoši lietojuši vēl pirms prasītājas īpašuma tiesību nostiprināšanas, taisnības apziņai un katras personas tiesībām uz īpašumu neatbilst arī visa kopīpašuma atdošana prasītājai vai atsavināšana izsolē. Turklāt izsolē iegūto naudas līdzekļu apmērs nav prognozējams, un izsoles rīkošanai ir ievērojamas administratīvās izmaksas.

[3.3] No 2007. gada 5. februāra lietošanas kārtības un sadales līguma izriet, ka vēsturiski [pers. D], kura īpašumā tobrīd bija 1/6 domājamā daļa strīdus kopīpašuma, patstāvīgā atsevišķā lietošanā strīdus kopīpašumā bija nodoti dzīvokļi Nr. [A] un Nr. [C], kuru kopējā platība ir 137,6 m2, kas faktiski atbilst 1/8 daļai no strīdus ēku kopējās platības.

Ievērojot SIA „Vindeks” 2020. gada 18. maija vērtējumā noteikto strīdus kopīpašuma dzīvojamās mājas tirgus vērtību 920 EUR/m2, dzīvokļa Nr. [A] un Nr. [C] kopējā tirgus cena ir 126 592 EUR, kas 1/8 daļu no strīdus kopīpašuma kopējās tirgus vērtības 980 000 EUR pārsniedz nebūtiski.

Ņemot vērā vēsturiski izveidojušos kopīpašuma lietošanas kārtību, atbildētāju atsevišķā īpašumā nododami dzīvojamā mājā izveidojamie dzīvokļa īpašumi Nr. [A] un Nr. [C], bet pārējie izveidojamie dzīvokļu īpašumi, t. sk. administratīvajā ēkā izveidojamie nedzīvojamo telpu (dzīvokļa) īpašumi, nododami prasītājai. Šāds dzīvokļa īpašumu sadalījums atbilst gan pušu domājamām daļām kopīpašumā un to vērtībai, gan telpu grupām, kuras jau šobrīd lieto konkrētie kopīpašnieki.

[4] Par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 30. maija spriedumu [pers. A] iesniegusi kasācijas sūdzību, pārsūdzot to pilnā apjomā.

Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[4.1] Likumdevējs ar 2022. gada 3. februāra likumu „Grozījumi Civillikumā” izteica Civillikuma 1075. pantu jaunā redakcijā, tādējādi nosakot ne tikai jaunu kopīpašuma izbeigšanas veidu, bet papildus paredzot, ka tiesa pēc iespējas nosaka nekustamā īpašuma sadali dzīvokļu īpašumos. Tieslietu ministra 2022. gada 11. novembra vēstulē, iesniedzot priekšlikumu grozījumiem Civillikuma 1075. pantā, norādīts: „[..] tādējādi normā vēl skaidrāk atspoguļots tas, ka tā nav imperatīva, proti, tiesai nav pienākuma kopīpašuma, kas ir ēkas ar dzīvojamām telpām, dalīšanas gadījumā vienmēr noteikt tikai vienu dalīšanas veidu – sadalīšanu dzīvokļu īpašumos [..]”. Līdz ar to Civillikuma 1075. panta otrās daļas vārdi „tiesa pēc iespējas nosaka nekustamā īpašuma sadali dzīvokļu īpašumos” ir gramatiski pārāk plaši saprotami, proti, kā prioritārs kopīpašuma izbeigšanas veids, lai gan likumdevējs nav šādi vēlējies noregulēt šo jautājumu. Tas arī neatbilst Latvijas Republikas Satversmes 105. pantā un Civillikuma 927. pantā garantētajām tiesībām uz īpašumu, kā arī Civillikuma sistēmai.

[4.2] Konkrētajā gadījumā tiesa nepamatoti izvēlējās kopīpašuma izbeigšanu, sadalot to dzīvokļu īpašumos, jo tas pēc būtības neatrisina kopīpašnieku strīdu un nesasniedz mērķi, ar kādu prasītāja vērsās tiesā par kopīpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu. Arī pēc kopīpašuma sadalīšanas dzīvokļu īpašumos bijušajiem kopīpašniekiem jāturpina komunicēt savā starpā par to pašu īpašumu, kā arī kopīgi jāapsaimnieko kopīpašumā palikusī daļa. Tāpēc kopīpašuma izbeigšanas veids – sadale dzīvokļu īpašumos, lai arī izbeidz kopīpašumu tā klasiskajā izpratnē, taču neizbeidz kopīpašuma tiesiskās attiecības.

[4.3] Atbilstoši taisnīguma principam un Civillikuma 1069. pantam, dalot kopīpašumu, iegūtajam īpašumam jābūt samērīgam ar domājamo daļu lielumu. Lai gan atbildētājiem katram pieder 1/16 daļa no kopīpašuma, tiesa [pers. C] piespriedusi dzīvokļa īpašumu Nr. [A] ar kopējo platību 84,5 m2, bet [pers. B] – dzīvokļa īpašumu Nr. [C] ar kopējo platību 53,1 m2, kas ir par 31,4 m2 jeb 59,13 % mazāks dzīvoklis nekā otrai atbildētājai piespriestais. Šādu situāciju nevar uzskatīt par taisnīgu un atbilstošu likumam.

Prasītāja tiesai iesniedza Valsts zemes dienesta 2023. gada 16. marta izziņas par dzīvokļu iespējamo kadastrālo vērtību, pamatojoties uz kurām norādīja, ka kopīpašuma 1/16 daļa atbilst platības ziņā mazākajiem dzīvokļiem kopīpašumā. Apelācijas instances tiesa nav vērtējusi prasītājas piedāvāto kopīpašuma izbeigšanas veidu, proti, ka atbildētāji pēc viņu izvēles iegūst dzīvokli Nr.[ C] ar kopējo platību 53,1 m2 un dzīvokli Nr. [E] ar kopējo platību 53,4 m2, kas pēc būtības ir līdzvērtīgi.

Turklāt tiesa nav pamatojusi, kādēļ, piešķirot [pers. C] vērtīgāku dzīvokli, prasītājai netika noteikts nekāds atlīdzinājums naudā, lai gan to paredz Civillikuma 1075. pants.

[4.4] Tiesa nav piemērojusi Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 1. punktu un nepareizi piemērojusi minētā panta trešo daļu.

Tiesa nospriedusi sadalīt trīs dzīvokļu īpašumos (nedzīvojamās telpās) arī būvi ar kadastra apzīmējumu [..] 002, kuras galvenais lietošanas veids ir biroju ēka, piespriežot to prasītājai. Lai gan [pers. A] ir ieguvusi visu ēku, taču nav ieguvusi īpašumā reālu daļu no kopīpašuma (zemi ar ēku). Visi ēkas konstruktīvie elementi atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļa 1. punktam saglabājas kopīpašumā ar būves, kadastra apzīmējums [..] 001, kopīpašniekiem. Šādā veidā tiek būtiski ierobežotas prasītājas tiesības lietot būvi ar kadastra apzīmējumu [..] 002. Tiesai, izvēloties kopīpašuma izbeigšanas veidu, vajadzēja piemērot Civillikuma 1075. panta trešo daļu un noteikt kombinētu kopīpašuma sadales veidu.

[4.5] Tiesa kopīpašnieku tiesiskās attiecības nav vērtējusi labas ticības principa kontekstā. Prasītāja lietā iesniedza pierādījumus, ka [pers. B] kopīpašumu izmanto prettiesiski, vienpersoniski iznomājot un izīrējot to. Tomēr tiesa šos pierādījumus nav vērtējusi, tādējādi pārkāpjot Civilprocesa likuma 97. panta trešo daļu.

[4.6] Tiesa nepareizi novērtēja Valsts zemes dienesta 2023. gada 16. marta izziņas, tādējādi pārkāpjot Civilprocesa likuma 97. panta pirmo daļu. Katrā no šīm izziņām ir pozīcija „Funkcionāli saistītās ēkas ar kadastra apzīmējumu [..] 002 domājamo daļu (1425/6600) vērtība, EUR”, kas ietver visas ēkas ar kadastra apzīmējumu [..] 002 vērtību. Tā kā ēka ar kadastra apzīmējumu [..] 002 atbilstoši lietā iesniegtajiem pierādījumiem ir avārijas stāvoklī, tad tieši Valsts zemes dienesta 2023. gada 16. marta izziņās norādītajā aprēķinu veidā var viskorektāk noteikt ēkā ar kadastra apzīmējumu [..] 001 esošo dzīvojamo telpu kadastrālo vērtību.

[5] Par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 30. maija spriedumu [pers. B] iesniedzis kasācijas sūdzību, pārsūdzot to daļā par nekustamā īpašuma sadalīšanu dzīvokļu īpašumos.

Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[5.1] Tiesa nav vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudījusi pierādījumus, kā tas noteikts Civilprocesa likuma 97. panta pirmajā daļā, kas novedis pie nepareiza lietas iznākuma.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka prasītāja līdz šim nav lietojusi strīdus nekustamo īpašumu, nav piedalījusies dzīvojamās mājas uzturēšanai vajadzīgo izdevumu segšanā samērīgi ar savu daļu, kā to nosaka Civillikuma 1071. pants, līdz 2020. gada rudenim nav interesējusies par to, kurš un uz kādu līgumu pamata pārvalda, apsaimnieko un lieto nekustamo īpašumu, veic ar to saistītos maksājumus. Līdz ar to, pretēji tiesas secinātajam, prasītājai piederošo nekustamā īpašuma daļu atsavināšana nebūtu nesamērīgs viņas īpašuma tiesību aizskārums.

Vispiemērotākais un vistaisnīgākais kopīpašuma izbeigšanas veids ir prasītājai piederošo kopīpašuma daļu atsavināšana atbilstoši Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 3. punktam un trešajai daļai.

[5.2] Tiesa nav ņēmusi vērā, ka ne [pers. D], ne kāds viņa mantinieks nekad nav dzīvojis dzīvoklī Nr. [C]. [Pers. B] vairākus gadus dzīvo strīdus kopīpašuma dzīvojamās mājas dzīvoklī Nr. [B], kura remontā ieguldīti finanšu līdzekļi un darbs. Tādēļ gadījumā, ja tiek noteikta strīdus kopīpašuma izbeigšana, sadalot to dzīvokļu īpašumos, atbildētājs lūdz nodot viņa īpašumā dzīvokli Nr. [B] 55,9 m2 platībā, kas būtiski neatšķiras no dzīvokļa Nr. [C] platības 53,1 m2.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībās, kā tas noteikts Civilprocesa likuma 473. panta pirmajā daļā, Senāts atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 30. maija spriedums ir atceļams.

[7] Kasācijas kārtībā Senātam vispirms jāatbild uz tiesību jautājumu, vai atbilstoši Civillikuma 1075. panta otrajai daļai kopsakarā ar šā panta pirmās daļas 5. punktu nekustamā īpašuma, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām un kuru nevar sadalīt reālās daļās, primārais kopīpašuma dalīšanas veids ir šī īpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos.

[7.1] Saskaņā ar Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 5. punktu viens no kopīpašuma dalīšanas veidiem ir nekustamā īpašuma, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, sadalīšana dzīvokļu īpašumos. Savukārt Civillikuma 1075. panta otrajā daļā noteikts, ka gadījumos, kad kopīpašums ir nekustams īpašums, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām un nav iespējams piespriest katram no kopīpašniekiem reālas daļas, tiesa pēc iespējas nosaka nekustamā īpašuma sadali dzīvokļu īpašumos. Iztulkojamā norma arī tieši paredz, ka tiesa var noteikt citu kopīpašuma sadales veidu, ja tas vairāk atbilst kopīpašnieku interesēm vai ir citādi piemērotāks, raugoties pēc lietas apstākļiem.

Tiesai noteiktais pienākums nekustamo īpašumu, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, pēc iespējas sadalīt dzīvokļu īpašumos, norāda uz šī sadales veida prioritāti attiecībā pret citiem Civillikuma 1075. panta pirmajā daļā minētajiem šāda veida kopīpašuma sadales veidiem, ja kopīpašumu nevar sadalīt reālās daļās vai nepastāv šā panta otrās daļas otrajā teikumā minētie apstākļi. Par minēto prioritāti liecina arī tas, ka atbilstoši Civillikuma 1075. panta trešajai daļai nekustamais īpašums, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, pēc iespējas sadalāms dzīvokļu īpašumos arī gadījumā, kad kāds kopīpašnieks dalīšanas rezultātā neiegūst dzīvokļa īpašumu.

Arī likumdošanas materiālos, raksturojot Civillikuma 1075. panta otrās daļas mērķi un būtību, norādīts, ka sadalīšana dzīvokļu īpašumos ir vēlamākais dalīšanas veids iepriekšminētā nekustamā īpašuma veida gadījumā, ja vien nav iespējama šāda nekustamā īpašuma reāla sadale vai no lietas apstākļiem neizriet, ka piemērotāks ir kāds cits sadales veids (sk. *Tieslietu ministrijas 2022. gada 11. janvāra vēstuli Nr. 1?11/106 „Par priekšlikumiem likumprojektam „Grozījumi Civillikumā” (Nr. 906/Lp13) pirms trešā lasījuma. Pieejama:https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/F5B40443C8A2B715C22587C7004F1D11?OpenDocument*).

Nav pamatots prasītājas kasācijas sūdzības arguments, ka pirms 3. lasījuma iesniegtā priekšlikuma precizēt Civillikuma 1075. panta otro daļu pamatojums norāda uz to, ka likumdevējs nav vēlējies piešķirt prioritāti vienam no kopīpašuma izbeigšanas veidiem – sadalei dzīvokļu īpašumos.

Tieslietu ministrijas vēstulē ietvertais priekšlikuma pamatojums, ka precizētā normas redakcija skaidrāk atspoguļo tiesas iespēju izvēlēties arī citu sadales veidu, ja tas vairāk atbilst konkrētās lietas apstākļiem, jāvērtē kopsakarā ar Saeimas 2. lasījumā apstiprināto likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” (Nr. 906/Lp13) redakciju, kas paredzēja, ka sadalei dzīvokļu īpašumos ir dodama priekšroka, nenosakot, ka tiesa var izvēlēties citu sadales veidu, ja tas vairāk atbilst kopīpašnieku interesēm vai ir citādi piemērotāks, raugoties pēc lietas apstākļiem. Tādējādi ar precizēto normas redakciju tika novērstas neskaidrības, ka sadalei dzīvokļu īpašumos nav absolūtas prioritātes, bet prioritāte ir vienīgi gadījumos, kad lietas apstākļi neliecina par cita sadales veida izvēles nepieciešamību.

[7.2] Pretēji prasītājas kasācijas sūdzībā apgalvotajam, ka Civillikuma 1075. panta otrā daļa (kasācijas sūdzībā kļūdaini – „trešā daļa”), ciktāl tajā noteikta viena no kopīpašuma izbeigšanās veida prioritātēm, neatbilst Satversmes 105. pantā un Civillikuma 927. pantā garantētajām tiesībām uz īpašumu, Senātam nav pamata apšaubīt iztulkojamās tiesību normas atbilstību Satversmes 105. pantam vai, iztulkojot to kopsakarā ar citām Civillikuma normām, secināt, ka norma būtu izprotama citādi, nekā norādīts iepriekš (sk. *šī sprieduma 7.1. punktu*).

Kaut arī var piekrist prasītājas kasācijas sūdzības argumentam, ka, sadalot nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos, kopīpašuma tiesiskās attiecības netiek pilnībā izbeigtas (sk. *Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta otro daļu, 4. pantu, it īpaši 4. panta otro daļu*), norādāms, ka, pirmkārt, dzīvokļa īpašuma tiesību institūts pretstatā Civillikumā regulētajam kopīpašuma tiesību institūtam nav atzīstams par nevēlamu tiesisko stāvokli, kuru katrā ziņā būtu jāļauj izbeigt, bet gan par vēlamu tiesisko stāvokli tādos nekustamajos īpašumos, kuros ietilpst dzīvojamās telpas (sal. *Anotācijas likumprojektam „Grozījumi Civillikumā” (906/Lp13) 1.2.3. punkts. Pieejama:https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument*), un, otrkārt, Senātam nav pamata apšaubīt likumdevēja tiesības izdarīt tiesībpolitisku izšķiršanos nolūkā sekmēt tādu nekustamā īpašuma pārveidošanu dzīvokļa īpašumos, kuru sastāvā ir ēkas ar vairākām dzīvojamām telpām.

Šāds likumdevēja izvēlēts normatīvais risinājums izvērtējams, ņemot vērā, ka Latvijas tiesību sistēmā dzīvokļa īpašuma tiesību institūts ir veidots, lai nodrošinātu dzīvojamo telpu īpašnieku interešu aizsardzību, neizbeidzot viņu savstarpējās attiecības savstarpēju nesaskaņu gadījumā (izņemot Dzīvokļa īpašuma likuma 14. panta trešajā daļā minētajā gadījumā; sk. arī *Senāta 2019. gada 12. decembra paplašinātā sastāva sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S,*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S,)*11.4.4. punktu*).

Tādējādi prasītājas kasācijas sūdzībā norādītais apstāklis, ka kopīpašnieku attiecības ir sliktas, pats par sevi nevar liegt sadalīt nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos.

Līdz ar to Senāts atzīst, ka tiesa nav pieļāvusi kļūdu Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 5. punkta un Civillikuma 1075. panta otrās daļas iztulkošanā.

[8] Daļēji pamatots ir prasītājas kasācijas sūdzības arguments, ka tiesa nepamatoti nav noteikusi strīdus nekustamā īpašuma kombinētu sadali, proti, ar pirmo soli piemērojot nekustamā īpašuma reālu sadali un sadalot to divos atsevišķos nekustamajos īpašumos, un ar otro soli sadalot dzīvokļu īpašumos to nekustamo īpašumu, kura sastāvā ietilptu ēka ar dzīvojamām telpām.

Senāta ieskatā minētais arguments ir pamatots tiktāl, ciktāl tiesai šāds dalīšanas veids bija jāapsver un spriedumā jāpamato, kādēļ konkrētajā gadījumā tas nav izmantojams.

[8.1] Senāts iepriekš jau ir norādījis, ka Civillikuma 1075. panta pirmajā daļā ir ietverts pilnvarojums tiesai pēc sava ieskata izraudzīties to dalīšanas veidu, kas, ņemot vērā visus lietas apstākļus, ir vispiemērotākais un vistaisnīgākais (sk. *Senāta 2024. gada 14. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-96/2024,* [*ECLI:LV:AT:2024:0214.C68390520.14.S,*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2024:0214.C68390520.14.S,) *15.2. punktu un tajā norādīto judikatūru*). Tiesai jānoskaidro, kurš dalīšanas veids visvairāk atbilst konkrētajai situācijai, tostarp ņemot vērā kopīgās lietas saimniecisko nozīmi un iespējamību to reāli sadalīt, kā arī kopīpašnieku savstarpējās attiecības un viņu pamatotās intereses (sk. *turpat*).

Atsaucoties uz tiesību doktrīnas atziņām, Senāts arī ir izskaidrojis, ka tiesai, izraugoties konkrētu dalīšanas veidu, jāņem vērā pašu kopīpašnieku vēlmes (sk., piemēram, *Senāta 2016. gada 28. oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-415/2016, C04224109, 10. punktu; 2010. gada 12. maija sprieduma lietā Nr. SKC-122/2010, C20070907, 9. punktu*). Turklāt tiesai ir pienākums apspriest visus kopīpašnieku ierosinātos kopīpašuma sadalīšanas veidus, kā arī ierosinātā viena sadalīšanas veida vairākus variantus (sk. *Senāta 2018. gada [..] sprieduma lietā Nr. SKC-[A]/2018 11.4. punktu*).

[8.2] Savos 2023. gada 20. marta rakstveida paskaidrojumos apelācijas instances tiesai prasītāja bija norādījusi uz vēlmi kombinēt vairākus kopīpašuma dalīšanas veidus, proti, vispirms prasītājai piešķirt reālu daļu no nekustamā īpašuma un tad pārējo nekustamā īpašuma daļu, kurā ietilptu ēka ar dzīvojamām telpām, sadalīt dzīvokļu īpašumos (sk. *lietas 2. sēj. 107. lp.*).

Atbilstoši Civillikuma 1075. panta jēgai tiesa atkarībā no konkrētā gadījuma apstākļiem ir kompetenta vienlaikus piemērot jeb kombinēt arī vairākus dalīšanas veidus (sk. *Senāta 2024. gada 14. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-96/2024,* [*ECLI:LV:AT:2024:0214.C68390520.14.S,*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2024:0214.C68390520.14.S,) *15.2. punktu;* sal. *Senāta 2022. gada 3. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-53/2022,* [*ECLI:LV:AT:2022:0203.C33327619.22.S,*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2022:0203.C33327619.22.S,) *9.2. punkts*). Turklāt šādā gadījumā ņemams vērā princips, kas izriet no Civillikuma 1075. panta otrās daļas, ka dalīšanai dzīvokļu īpašumos nav priekšrokas attiecībā pret nekustamā īpašuma dalīšanu reālās daļās, proti, arī tad, ja, kombinējot dažādus dalīšanas veidus, nav iespējams piespriest katram no kopīpašniekiem reālas daļas.

Tiesas sēdē 2023. gada 18. aprīlī prasītājas pārstāvis norādīja, ka uztur rakstveida paskaidrojumos pausto. Šādos apstākļos tiesai nebija pamata secināt, ka rakstveida paskaidrojumos prasītājas paustā vēlme sadalīt nekustamo īpašumu noteiktā veidā ir zaudējusi aktualitāti. Šaubu gadījumā tiesai bija tiesas sēdē jāpārliecinās, vai puse uztur rakstveida paskaidrojumos pausto apgalvojumu par vēlamo sadales veidu. Turklāt tas, ka puse uztur spēkā sākotnēji (prasības pieteikumā) pausto par vēlamo nekustamā īpašuma sadales veidu, pats par sevi nedod pamatu secināt, ka tā par vēlamu neuzskata vēl citu sadales veidu. Kopīpašuma sadales lietās puses var norādīt uz vairākiem vēlamiem nekustamā īpašuma sadales veidiem, turklāt jauna vēlamā sadales veida norādīšana nav uzskatāma par prasības grozīšanu, savukārt atbildētājiem tā ierosināšanai nav jāceļ pretprasība (sal. *Senāta 2021. gada 8. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-542/2021,* [*ECLI:LV:AT:2021:0608.C30434016.17.S,*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2021:0608.C30434016.17.S,) *11. punkts*).

Tādējādi tiesai bija jāapsver, vai tāda vairāku dalīšanas veidu kombinēšana, kā iepriekš norādīts, uzskatāma par vispiemērotāko un vistaisnīgāko strīdus kopīpašuma dalīšanas risinājumu un vai dalīšana reālās daļās konkrētajā gadījumā ir tiesiski iespējama. Savi secinājumi tiesai bija jāpamato sprieduma motīvu daļā.

Secinot, ka puse nav iesniegusi pierādījumus par faktiem, kas ļauj izvērtēt šādas strīdus nekustamā īpašuma sadales tiesisko iespējamību, tiesai atbilstoši Civilprocesa likuma 93. panta ceturtajai daļai bija par to jāpaziņo pusēm un, ja nepieciešams, jānosaka termiņš pierādījumu iesniegšanai.

[8.3] Līdz ar to Senāts atzīst, ka tiesa pieļāvusi Civilprocesa likuma 193. panta piektās daļas pārkāpumu, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

[9] Senāts atzīst, ka nav pamatots atbildētāja [pers. B] kasācijas sūdzības arguments, ka tiesa nepamatoti nav piemērojusi lietā Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 3. punktu kopsakarā ar Civillikuma 1075. panta trešo daļu, proti, ka tiesa nepamatoti nav noteikusi pārdot prasītājai piederošās kopīpašuma domājamās daļas.

[9.1] Senāts iepriekš jau ir norādījis, ka spriedums par kopīpašnieku starpā pastāvošā strīda par kopīpašuma izbeigšanu tiesai jātaisa visu kopīpašnieku interesēs (sk. *Senāta 2024. gada 14. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-96/2024,* [*ECLI:LV:AT:2024:0214.C68390520.14.S,*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2024:0214.C68390520.14.S,) *15.1. punktu un tajā norādīto judikatūru*). Civillikuma 1074. un 1075. pantā ietvertā regulējuma jēga un mērķis ir aizsargāt visu kopīpašnieku tiesības un intereses, tās pēc iespējas samērojot (sk. *Senāta 2020. gada 16. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-231/2020,* [*ECLI:LV:AT:2020:1216.C30501917.11.S,*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2020:1216.C30501917.11.S,) *6.2. punktu*).

Civillikuma 1075. panta trešajā daļā noteikts, ka tiesa lemj par kopīpašuma daļas atsavināšanu iepretim visas lietas atsavināšanai gadījumos, kad šāds dalīšanas veids, pēc taisnības apziņas un ņemot vērā vispārīgos tiesību principus, ir vispiemērotākais. Tātad arī gadījumos, kad tiesa apsver visas lietas pārdošanu vai tikai kopīpašniekam, kurš prasījis kopīpašuma dalīšanu, piederošās daļas pārdošanu, tiesai ir jāsamēro visu kopīpašnieku intereses un jāizvērtē, vai to kopīpašnieku intereses, kuri vēlas saglabāt kopīpašumu, prevalē par tā kopīpašnieka interesēm, kurš vēlas visas lietas pārdošanu (sk. *Anotācijas likumprojektam „Grozījumi Civillikumā” (906/Lp13) 1.2.3. punktu. Pieejama:*[*https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument*](https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument)) Ja tiesa konstatē, ka piemērojams viens no Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 3. punktā norādītajiem dalīšanas veidiem un to kopīpašnieku intereses, kuri vēlas saglabāt kopīpašumu, ir pamatotākas (vairāk aizsargājamas), tad tā lemj par kopīpašniekam, kurš prasījis kopīpašuma dalīšanu, piederošās daļas pārdošanu.

[9.2] Izskatāmajā lietā tiesa ir pamatojusi gan to, kādēļ visa nekustamā īpašuma pārdošana nav atbildētāju interesēs, gan arī pamatojusi, kādēļ nav pārdodamas tikai prasītājai piederošās strīdus nekustamā īpašuma domājamās daļas.

Citastarp tiesa, apsverot prasītājas intereses, ir norādījusi, ka kopīpašuma daļas atsavināšanas gadījumā piespiedu izsolē pārsvarā gadījumu var iegūt mazāku atlīdzību, nekā atsavinot visu lietu. Šāds tiesas secinājums vispārīgi ir pamatots, jo pēc būtības balstās apsvērumā, ka kopīpašuma tiesība ir īpašuma aprobežojums, kas attiecīgi samazina īpašuma vērtību.

Šo tiesas secinājumu atbildētājs apstrīd, pamatojoties uz to, ka 2013. gadā prasītāja samaksājusi ievērojami lielāku pirkuma maksu par nekustamā īpašuma 7/8 domājamām daļām, nekā atbilstoši lietā iesniegtajam novērtējumam ir vērts viss nekustamais īpašums. Šāds atbildētāja arguments neapstiprina, ka iepriekšminētais tiesas secinājums būtu kļūdains, jo konkrētās pirkuma maksas un vērtējumā noteiktās nekustamā īpašuma vērtības atšķirības pamatā var būt gan attiecīgā pirkuma darījuma apstākļi, gan atšķirīga situācija nekustamā īpašuma tirgū pirkuma darījuma un novērtējuma veikšanas laikā u. c. faktori. Tādus apsvērumus, kas pamatotu, ka jau no paša nekustamā īpašuma dabas izrietētu, ka tā daļas atsavināšana, neraugoties uz īpašuma aprobežojumu, būtu vismaz proporcionāli līdzvērtīga visa īpašuma pārdošanā gūtajiem ieņēmumiem, atbildētājs nav sniedzis.

Līdz ar to secināms, ka tiesa ir apsvērusi iespējamo dalīšanas veidu ietekmi uz visu kopīpašnieku interesēm un tās samērojusi, kā arī ņēmusi vērā Civillikuma 1075. panta otrajā daļā ietverto speciālo regulējumu (sk. *šī sprieduma 7. punktu un tā apakšpunktus*).

Faktisko apstākļu un pierādījumu pārvērtēšana atbilstoši Civilprocesa likuma 450. panta trešajai daļai, 451. un 452. pantam nav kasācijas instances tiesas kompetencē.

[9.3] Turklāt no lietas materiāliem redzams, ka atbildētājs [pers. B] lietas izskatīšanas laikā nekustamā īpašuma sadalīšanu dzīvokļu īpašumos norādījis kā vienu no vēlamajiem strīdus nekustamā īpašuma dalīšanas veidiem (sk. *atbildētāju [pers. B] un [pers. C] paskaidrojumus par prasības pieteikumu (lietas 1. sēj. 107.–110. lp.) un apelācijas sūdzību (lietas 2. sēj. 31.–35. lp.*)). Tādējādi apelācijas instances tiesa attiecībā uz strīdus nekustamā īpašuma dalīšanas veida izvēli ir ņēmusi vērā arī atbildētāja [pers. B] vēlmes, un arī šī iemesla dēļ viņa kasācijas sūdzības argumentu nevar atzīt par pamatotu.

[10] Atbildētājs [pers. B] savā kasācijas sūdzībā arī norāda, ka tiesa uz lietas apstākļiem ir nepareizi attiecinājusi Civillikuma 1075. panta otro daļu. Tomēr, izvērtējot šī apgalvojuma pamatojumu, Senāts secina, ka pēc būtības kasācijas sūdzības iesniedzējs uzskata, ka tiesa uz lietas apstākļiem ir nepareizi attiecinājusi Civillikuma 1075. panta pirmās daļas 5. punktu, jo, sadalot strīdus nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos, tiesa neesot ņēmusi vērā, ka [pers. B] lieto dzīvokli Nr. [B], nevis dzīvokli Nr. [C], un ka atbildētājs bija izteicis vēlmi kopīpašuma dalīšanas rezultātā iegūt dzīvokļa īpašumu Nr. [B].

Senāts šo atbildētāja kasācijas sūdzības argumentu atzīst par pamatotu tiktāl, ciktāl atzīstams, ka apelācijas instances tiesa pārsūdzētajā spriedumā kopsakarā ar citiem pierādījumiem lietā nav izvērtējusi atbildētāja apgalvojumu, ka viņš vai viņa ģimenes locekļi dzīvo dzīvoklī, kurš pēc kopīpašuma sadalīšanas veidos dzīvokļa īpašuma Nr. [B] sastāvā ietilpstošo atsevišķo īpašumu, un ka viņš tādēļ nekustamā īpašuma dalīšanas rezultātā vēlas iegūt tieši šo dzīvokļa īpašumu (*lietas 2. sēj., 94. lp.*).

Apelācijas instances tiesa pamatojusi konkrēto dzīvokļu īpašumu piešķiršanu katram prāvniekam a  vēsturiski izveidojušos kopīpašuma lietošanas kārtību, kas nodibināta ar līgumu, kura puses nav attiecīgie prāvnieki un kurš nav ierakstīts zemesgrāmatā. Vēsturiski noteiktās lietošanas kārtības atbilstība aktuālajai situācijai spriedumā pēc būtības ir pamatota ar zvērināta tiesu izpildītāja aktā konstatētajiem faktiem (*lietas 1. sēj. 191.–192. lp.*).

Atbilstoši Tiesu izpildītāju likuma 74. panta pirmās daļas 2. punktam zvērināts tiesu izpildītājs pēc ieinteresēto personu lūguma fiksē faktus. Savukārt šo faktu juridiskais vērtējums jāsniedz tiesai. Konkrētajā gadījumā tiesai bija jāizvērtē, kādas tiesiskās attiecības un starp kurām personām apliecina zvērināta tiesu izpildītāja aktā konstatētie fakti (*lietas 1. sēj. 191.–192. lp.*) un kādus secinājumus šie fakti to kopsakarā ļauj izdarīt par faktisko lietošanas kārtību strīdus nekustamajā īpašumā. Šāds izvērtējums pārsūdzētajā spriedumā nav sniegts.

Līdz ar to Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas pieļautie trūkumi iepriekš minēto pierādījumu novērtēšanā un savu secinājumu pamatošanā, proti, Civilprocesa likuma 97. panta un 193. panta piektās daļas pārkāpumi, varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

[11] Attiecībā uz prasītājas kasācijas sūdzībā norādītajiem argumentiem, ka tiesa ir nepareizi noteikusi, kuri dzīvokļu īpašumi piešķirami atbildētājiem, Senāts norāda, ka nav konstatējamas kļūdas tiesas piemērotajos kritērijos atbildētājiem piešķiramo dzīvokļu īpašumu izvēlē, izņemot šī sprieduma 10. punktā norādītos procesuālos pārkāpumus, kas novēršami, izskatot lietu no jauna. Savukārt faktisko apstākļu un pierādījumu pārvērtēšana, kā jau norādīts iepriekš, atbilstoši Civilprocesa likuma 450. panta trešajai daļai, 451. un 452. pantam nav kasācijas instances tiesas kompetencē.

[12] Prasītāja kasācijas sūdzībā norāda uz atbildētāja [pers. B] rīcības neatbilstību labas ticības principam, kā arī uzskata, ka apelācijas instances tiesa to nav novērtējusi un ņēmusi vērā, nosakot strīdus nekustamā īpašuma sadales veidu.

Senāts šo kasācijas sūdzības argumentu atzīst par nepamatotu.

[12.1] Prasītāja uzskata, ka [pers. B] ir rīkojies ar kopīpašuma priekšmetu prettiesiski, jo viņa kontrolētā sabiedrības ar ierobežotu atbildību ir iznomājusi un izīrējusi kopīpašumu bez visu kopīpašnieku piekrišanas. Ar šo argumentu prasītāja pamato to, ka puses nevar turpināt kopīpašuma tiesiskās attiecības.

[12.2] Senāts, jau pirms tam, kad likumdevējs Civillikuma 1075. panta pirmajā daļā paredzēja iespēju sadalīt kopīpašumu, kura sastāvā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, dzīvokļu īpašumos, atzina, ka, sadalot nekustamo īpašumu dzīvokļa īpašumos, kopīpašums tā klasiskajā – Civillikuma 1067. panta – izpratnē beidz pastāvēt (sk. *Senāta paplašinātā sastāva 2019. gada 17. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-259/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:1217.C04169414.5.S,*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2019:1217.C04169414.5.S,) *7.5. punktu*).

Kā norādīts iepriekš (sk. *šī sprieduma 7.2. punktu*), dzīvokļa īpašuma tiesību institūts ir veidots, lai nodrošinātu dzīvojamo telpu īpašnieku interešu aizsardzību. Kopīpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos, neraugoties uz to, ka dzīvokļu īpašumā atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta noteikumiem ietilpst arī kopīpašuma daļa, ir pilnvērtīgs kopīpašuma dalīšanas veids, kura piemērošanas rezultātā bijušajiem kopīpašniekiem tiek nodoti patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti – dzīvokļa īpašumi.

Tādējādi tiesa neatkarīgi no vērtējuma, vai prasītājas apgalvotais par atbildētāja rīcības iespējamo prettiesiskumu ir pamatots, ir radusi pušu strīdam tādu tiesisko risinājumu, kas liedz atbildētājam rīkoties ar prasītājas īpašumu, to iznomājot vai izīrējot.

[13] Senāta ieskatā iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka konstatētie procesuālie pārkāpumi lietai nozīmīgo apstākļu novērtēšanā un spriedumā izdarīto secinājumu pamatošanā vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas. Tas dod pamatu sprieduma atcelšanai.

[14] Atceļot spriedumu, [pers. A] un [pers. B] saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu atmaksājama drošības nauda 300 EUR katram*.*

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 30. maija spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā;

atmaksāt [pers. A] un [pers. B] drošības naudu 300 EUR (trīs simti*euro*) katram.

Spriedums nav pārsūdzams.