

*Ina Saulīte, maģistrante*  
*Baltijas Starptautiskā akadēmija*  
*Rīga, Latvija*

*Rita Brīvkalne, maģistrante*  
*Baltijas Starptautiskā akadēmija*  
*Rīga, Latvija*

## **Par īpašuma ieguvēja pienākumu veikt norēķinus ar mājas pārvaldnieku no dienas, kad likumīgā spēkā stāties lēmums par izsoles akta apstiprināšanu**

**Anotācija.** Dzīvojamo māju pārvaldniekam mūsdienās aktuāla problēma ir parāda piedziņa no dzīvokļa īpašuma ieguvēja, kas īpašumu ieguvis izsoles ceļā. Problēma ir tajā, ka ilgstoši netiek pārreģistrētas īpašuma tiesības uz ieguvēja vārda, notiek izsoles akta pārsūdzība, vai arī īpašuma ieguvējs ļaunprātīgi izmanto likuma “robu” un neregistrē īpašuma tiesības zemesgrāmatā, kā rezultātā netiek veikti maksājumi mājas pārvaldniekam par īpašumam sniegtajiem un nodrošinātajiem pārvaldīšanas pakalpojumiem un komunālajiem pakalpojumiem, ne no iepriekšējā īpašnieka puses, ne no dzīvokļa īpašuma ieguvēja puses.

Ar 2017. gada 1. janvāri ir stājušies spēkā grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas regulē šo situāciju, uzliekot pienākumu dzīvokļa īpašuma ieguvējam, pēc izsoles akta spēkā stāšanās dienas norēķināties ar mājas pārvaldnieku par sniegtajiem un nodrošinātajiem pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem. Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumi vairs nepieļauj situāciju, ka dzīvokļa īpašuma ieguvējs, kas īpašumu ieguvis izsoles ceļā, nemaksā mājas pārvaldniekam rēķinus par īpašumam sniegtajiem un nodrošinātajiem pārvaldīšanas pakalpojumiem un komunālajiem pakalpojumiem.

Raksta mērķis: izpētīt pašreizējo tiesu praksi jautājumā par īpašuma ieguvēja pienākumu veikt maksājumus no īpašuma izsoles akta spēkā stāšanās brīža, gan situācijas saistībā ar grozījumiem 01.01.2017. Dzīvokļa īpašuma likumā, kas tieši attiecas uz pienākumu veikt norēķinu ar mājas pārvaldnieku no brīža, kad stāties spēkā izsoles akts. Galvenais secinājums – mājas pārvaldnieku, vadošo banku izveidotā prakse, kā arī tiesu prakse, pirms šo grozījumu spēkā stāšanās un jaunu pienākumu noteikšanu dzīvokļa ieguvējam, ir identiska 01.01.2017. grozījumos ietvertai, un proti, ka dzīvokļa īpašuma ieguvējam no izsoles akta spēkā stāšanās dienas ir pienākums norēķināties ar mājas pārvaldnieku par pakalpojumiem, kas attiecas uz iegūto īpašumu.

**Atslēgas vārdi:** mājas pārvaldnieks, īpašuma ieguvējs, iepriekšējais īpašnieks, izsole, tiesas lēmums par izsoles akta apstiprināšanu.

*Ina Saulite, Master's student  
Baltic International Academy  
Riga, Latvia*

*Rita Brivkalne, Master's student  
Baltic International Academy  
Riga, Latvia*

## **Of the residential property acquirer`s duties to cover the administration expenditure of the residential house from the day a court decision regarding the approval of the auction comes into force**

**Abstract.** Residential house managers today are facing a pressing problem of a debt collection from residential property owners having acquired property at auction. It is a common problem that a new owner does not register ownership for a long time. Besides, the new owners take advantage of the legislation imperfections and do not register the newly acquired property in the land register. This results in non-payment for the municipal services as well as all the other services provided by the house manager. The services are not paid for either by the previous or the new property owners who acquired the property at auction.

By January 1, 2017 amendments to the Residential Property Act came into force, which adjusts this situation, putting the obligation on the property acquirer, after the date of entry into force of the auction act to pay the house manager for the provision of services. Amendments to the Residential Property Law will not allow for the situation when the residential property owner having acquired the property at auction does not properly pay the bills for the services provided by the house manager.

The aim of study: to explore the previous practice on the issue of acquiring the property, the obligation to make payments since auction act comes into force, and the current situation in the context of 01/01/2017 amendments in Residential Property Law coming into force, which directly relates to the obligation to make a payment to the house manager starting from the moment the auction act enters into force. The main conclusion – the practice of house managers, the established practice of leading banks and court practice, before the entry into force of this amendment and the new obligations by the acquirer of the apartment, are identical to the 01/01/2017 amendments, and namely, that the acquirer of residential property from the date of entry into force auction act are obliged to pay to the house manager for services relating to the acquired property.

**Key words:** house manager, the residential property acquirer, previous owner, auction, a court decision regarding the approval of the auction.

*Ина Саулите, магистрант  
Балтийская Международная Академия  
Рига, Латвия*

*Рита Бривкалне, магистрант  
Балтийская Международная Академия  
Рига, Латвия*

## **Об обязанности приобретателя собственности производить расчеты с управляющим дома со дня вступления в законную силу решения об утверждении акта о проведении аукциона**

**Аннотация.** В наши дни актуальной проблемой управляющих жилыми домами является взыскание долгов собственников квартир, приобретших квартиры на аукционе. Распространенной проблемой является то, что квартира долгое время не регистрируется на нового собственника. Кроме того, новый собственник злоупотребляет брешью в законе, не регистрируя имущество в земельной книге. В результате этого не оплачиваются как коммунальные, так и другие предоставленные услуги ни бывшими собственниками квартир, ни новыми собственниками квартир, приобретшими квартиру на аукционе.

С 1 января 2017 года в законную силу вступили поправки в законе о Квартирной собственности, которые регулируют вышеупомянутую ситуацию и возлагают обязанности на приобретателей собственности со дня вступления в силу акта аукциона, оплачивать услуги, предоставленные управляющим жилым домом. Поправки к закону о Квартирной собственности больше не допускают ситуаций, когда собственник, приобретший имущество на аукционе, не оплачивает предоставленные услуги.

Цель реферата - изучить как ранее существовавшую практику, касающуюся обязанности владельца собственности вносить оплату с момента вступления в силу акта аукциона о собственности, так и нынешнюю ситуацию, когда с 1 января 2017 года в законную силу вступили поправки в законе о квартирной собственности. Главный вывод: практика управляющих жилыми домами, практика ведущих банков, а также судебная практика перед вступлением в силу поправок в законе о квартирной собственности и определением новых обязанностей приобретателей квартир, идентична поправкам от 01.01.2017, то есть, владельцы собственности, которые приобрели собственность в порядке аукциона, должны оплачивать услуги, предоставленные управляющим жилым домом, с момента вступления в законную силу акта об аукционе.

**Ключевые слова:** домоуправляющий, приобретатель собственности, предыдущий собственник, аукцион, судебное решение об утверждении акта проведения аукциона.

**levads**

Ar 01.01.2017. stājās spēkā grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā. Tie precizē vairākas iepriekšējās likuma normas, un papildu pastiprina īpašnieka un īpašuma ieguvēja pienākumus. Šajā rakstā aplūkosim Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumu daļu, kas skar jautājumu par to, ka visi maksājumi dzīvokļa īpašuma ieguvējam, kurš īpašumu ieguvis izsoles ceļā, ir jāveic mājas pārvaldniekam no dienas, kad stāties spēkā tiesas nolēmums par izsoles akta apstiprināšanu.

Raksta mērķis: izpētīt iepriekšējo praksi jautājumā par īpašuma ieguvēja pienākumu veikt maksājumus no īpašuma izsoles akta spēkā stāšanās brīža, un pašreizējo situāciju saistībā ar grozījumiem Dzīvokļa īpašuma likumā, kas 01.01.2017. spēkā stājušies, un kas tieši attiecas uz pienākumu dzīvokļa īpašuma ieguvējam veikt norēķinu ar mājas pārvaldnieku no brīža, kad stāties spēkā izsoles akts.

Rakstā ir izmantotas šādas zinātniskās pētniecības metodes:

- 1) aprakstošā metode – apkopota informācija, skaidroti un pētīti problēmjaudājumu gadījumi saistībā par pienākumu veikt norēķinu, un izdarīti secinājumi par likuma grozījumiem,
- 2) salīdzinošā metode – izmantota tiesu prakses apkopošanai un analīzei, kā arī konstatēto problēmjaudājumu risināšanai caur normatīvo aktu pilnveidošanu.

**Pienākumi ar juridiskām sekām**

Attiecības starp dzīvokļa īpašnieku, dzīvokļa īpašuma ieguvēju un pārvaldnieku regulē un definē speciālā tiesību norma Dzīvokļa īpašuma likums, kura uzdevums ir noteikt dzīvokļa īpašuma statusu, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību.

Dzīvokļa īpašuma likuma 8. panta 1.daļā noteikts, ka Dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā.

Savukārt, Dzīvokļa īpašuma likuma 8. panta 2.daļā noteikts, ka līdz dzīvokļa īpašuma pirmreizējai reģistrēšanai zemesgrāmatā uz dzīvokļa īpašuma ieguvēju attiecas visas šā likuma normas, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, izņemot tās likumā noteiktās tie-

sības, kuras dzīvokļa īpašuma ieguvējs iegūst tikai pēc dzīvokļa īpašuma reģistrēšanas zemesgrāmatā. (Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 17.11.2016. likumu, kas stājās spēkā 01.01.2017.).

Arvien vairāk palielinoties to dzīvokļu īpašnieku skaitam, kas nespēj norēķināties ar bankām par noslēgtajiem hipotekārajiem kredītiem, maksājumiem dzīvojamās mājas pārvaldniekam par sniegtajiem pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem un cita veida pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašumu, tiek celtas prasības tiesā par parāda piedziņu. Tā kā vairumam dzīvokļu īpašniekiem naudas līdzekļu nav, lai nosegtu parādu, dzīvokļa īpašums tiek izsolīts piespiedu izsolē, kā rezultātā dzīvokļa īpašumu iegūst dzīvokļa īpašuma ieguvējs.

Pirms Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumu spēkā stāšanās, mājas pārvaldnieks, kas nodrošināja nepārtrauktu pārvaldīšanas un komunālo pakalpojumu sniegšanu dzīvokļa īpašumam, bija ķīlnieka lomā šajā procesā.

Proti, brīdī, kad dzīvokļa īpašumu izsola izsolē, iepriekšējais dzīvokļa īpašnieks atteicās veikt mājas pārvaldniekam maksājumus par sniegtajiem pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem, pamatojot savu rīcību ar to, ka vairs nav īpašnieks, savukārt, jaunais dzīvokļa ieguvējs, kas īpašumu ieguvis izsolē, neveica maksājumus, pamatojot, ka nav īpašnieks, kam nostiprinātas īpašuma tiesības zemesgrāmatā. Kā rezultātā dzīvojamās mājas pārvaldniekam veidojās zaudējumi par periodu no izsoles noslēguma brīža līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai uz jaunieguvēja vārda zemesgrāmatā.

Ilgstoši šāda prakse nevarēja pastāvēt. Tāpēc lielākie mājas pārvaldnieki, bankas, meklēja risinājumu. Interpretējot likuma normas, izveidoja praksi, vēlāk šo praksi arī pārņēma tiesas, proti, ka pēc notikušas izsoles, dzīvokļa īpašuma ieguvējam no izsoles akta spēkā stāšanās dienas ir pienākums norēķināties ar mājas pārvaldnieku par pakalpojumiem, kas attiecas uz iegūto īpašumu, savukārt, vecais īpašnieks veic norēķinu līdz tam brīdim, kamēr likumīgā spēkā stāties lēmums par izsoles akta apstiprināšanu.

10.10.2012. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedumā (Civillietā Nr. C30601611) norādīts, ka pārdošana izsolē (Civillikuma 2073.pants) ir priekšlikums tam, ka par atklāti pārdodamo lietu sola dot visaugstāko cenu, noslēgt par to pirkuma līgumu. Atbilstoši Civillikuma 2085.pantam, piesitums atvieto izsolītāja pazi-

ņojumu par to, ka viņš pieņēmis vairāk solījumu, un šis piesitums noslēdz pārdevumu pat arī tajos gadījumos, kad pēc vispārējās procesa kārtības turklāt vēl vajadzīgs lietu piespriest vairāk solītājam ar sevišķu tiesas lēmumu. Tiesa uzskata, ka jaunā īpašuma ieguvēja tiesību nostiprināšanas laiks zemesgrāmatā nevar būt par pamatu apsaimniekošanas izdevumu piedziņai no nekustamā īpašuma iepriekšējā īpašnieka, kuram īpašuma tiesības atsavinātas piespiedu kārtā. Saistības, kas izriet no nekustamā īpašuma apsaimniekošanas, nevar būt atkarīgas no citas personas procesuālās darbības izdarīšanas vai neizdarīšanas laikā [2].

Tiesa jau 2012. gadā ar spriedumu konstatēja, ka izsolē pārdodamais nekustamais īpašums uzskatāms par pārdotu ar izsolītāja piesitienu, t.i., ar izsoles dienu un, ka saskaņā ar Civillikuma 2088.pantu, pēc tam, kad vairāksolītājs izpildījis izsoles nosacījumus visas uz pārdoto nekustamo īpašumu guļošās ķīlas tiesības, kuras nepārved uz sevi, izbeidzas. Reālnastas pāriet uz pircēju. No kā tiesa secinājusi, ka pēc nekustamā īpašuma pārdošanas izsolē, t.i. pirkuma līguma noslēgšanas, uz nopirkto īpašumu guļošās reālnastas piekritīgas īpašuma pircējam.

Savukārt, Civillietā Nr. C30601514 pirmās instances tiesa minētās likuma normas interpretēja pavisam citādāk. Proti, dzīvokļa īpašuma ieguvēja - Prasītāja, kas izsolē ieguva dzīvokļa īpašumu, iesniedza prasības pieteikumu Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā pret mājas pārvaldnieku – atbildētāju, par prettiesisku darbību pārtraukšanu un morālā kaitējuma piedziņu, kurā lūdza tiesai atzīt par nepamatotu un prettiesisku mājas pārvaldnieka pieprasījumu īpašuma ieguvējai apmaksāt apsaimniekošanas maksu par periodu no lēmuma par izsoles akta spēkā stāšanās dienas līdz īpašuma tiesību reģistrācijai zemesgrāmatā, uzliekot par pienākumu mājas pārvaldniekam izbeigt nepamatotu maksājumu pieprasīšanu par minēto periodu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka īpašums iegūts izsolē, un ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 20.09.2013. lēmumu apstiprināts nekustamā īpašuma izsoles akts, nekustamais īpašums nostiprināts uz ieguvējas vārda un ieguvēja ieviesta nekustamā īpašuma valdījumā. Lēmums stājies spēkā ar 01.10.2013.

Ar 19.12.2013. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneses lēmumu īpašuma ieguvēja reģistrēta kā nekustamā īpašuma īpašniece. Starp pusēm pastāv strīds par datumu ar kuru īpašuma ieguvējai ap-

maksājami mājas pārvaldnieka izrakstītie rēķini par sniegtajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem. Mājas pārvaldnieks lūdz īpašuma ieguvējai apmaksāt rēķinus no brīža, kad stājies spēkā lēmums par izsoles akta apstiprināšanu, savukārt, īpašuma ieguvēja nepiekrīt šādai likuma normu interpretācijai un norāda, ka rēķini jāmaksā no brīža, kad īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā uz ieguvējas vārda. Tātad ir izveidojies strīda periods, par kuru veicama vai nav veicama samaksa.

Prasītāja – Dzīvokļa ieguvēja savā prasības pieteikumā atsaukusies uz Civillikuma 992.pantu, Konkurences padomes 2013. gada 1. oktobra lēmumu Nr.E02-48, Patērētāju tiesību aizsardzības likumu un Dzīvokļa īpašuma likumu. Savukārt, Atbildētājs – mājas pārvaldnieks, prasību pilnībā noraidījis, un sniedzis rakstveida paskaidrojumus, kā arī iesniedzis pretpasību par parāda un likumisko procentu piedziņu par strīda periodu.

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa, izskatot prasību un pretpasību, 2015. gada 4. novembrī nosprieda apmierināt Prasītājas prasību daļā par parāda EUR 141.10 atzīšanu par nepamatotu. Tiesa noraidīja pretpasību [3]. Tātad, secināms, ka lietas ar vienādiem apstākļiem un būtību, pie kam dzīvokļa īpašumi atrodas vienā mājā, pirmās instances vienas tiesas ietvaros, tikai dažādi tiesneši, spriež atšķirīgi, neizvērtējot lietas būtiskos apstākļus, neiedziļinās likuma normu interpretācijā, nepārbaudot līdzīgu tiesu praksi, kā rezultātā radot atšķirīgu tiesu praksi un vispārēju principu, neizvērtējot sekas, kas var rasties šādu spriedumu izpildē.

Tātad, Civillietā Nr. C30601514, pirmās instances tiesas ieskatā, normatīvo aktu interpretācija ir pavisam citādāka, nekā civillietā Nr. C30601611, proti, kamēr dzīvokļa ieguvējai nav nostiprinātas īpašuma tiesības zemesgrāmatā un nav iespējams izlietot savas valdījuma tiesības uz nekustamo īpašumu, nav pamata piemērot Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta otro daļu, jo Prasītāja nav atzīstama par dzīvokļa īpašuma ieguvēju.

Pirmās instances tiesa šajā Civillietā Nr. C30601514 atzina, ka attiecībā uz Prasītāju nav piemērojama Dzīvokļu īpašuma likuma 8.panta otrā daļa un nav pamats no Prasītājas atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 10. un 13.pantam pieprasīt Prasītājai norēķināties ar mājas pārvaldnieku par periodu no brīža, kad stājies spēkā lēmums par izsoles akta apstiprināšanu līdz īpašuma tiesību reģistrēšanai zemesgrāmatā uz Prasītājas vārda.

Tiesa norādīja, ka mājas pārvaldniekam ir tiesības vērsties pie dzīvokļa īpašuma iepriekšējās īpašnieces.

Par minēto spriedumu mājas pārvaldnieks iesniedza apelācijas sūdzību un norādījis uz argumentiem, ka Prasītājam pienākums veikt maksājumus no lēmuma par izsoles akta spēkā stāšanās dienas. Civillietu tiesas kolēģija, pārbaudot lietas materiālus un uzklusot lietas dalībniekus, atzina, ka prasība ir nepamatota un noraidāma, bet atbildētāja – mājas pārvaldnieka pretprasība ir pamatota un apmierināma. Savu viedokli Civillietu tiesas kolēģija pamatoja, ka saistībā ar celto prasību un pretprasību jāvadās no speciālā likuma – Dzīvokļa īpašuma likuma normām, nevis Civillikuma 992.pantu, Konkurences padomes 2013. gada 1.oktobra lēmumu Nr.E02-48, Patērētāju tiesību aizsardzības likuma. Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasītāja dzīvokļa īpašuma statusu ieguva pēc tam, kad stājies spēkā lēmums par izsoles akta apstiprināšanu.

Civillikuma 2086.pants nosaka, ka pārdevumam izsolē pēc savām sekām ir tāds pats spēks kā parastam pārdevumam, no piesituma brīža risks pāriet uz vairāksolītāju, bet no tā paša brīža, viņš arī pirms lietas nodošanas, dabū no tās visus augļus un labumus.

Civillikuma 2079.pants, nosaka, ka izsolē pārdodamiem priekšmetiem piemērojami 2005. panta vispārējie noteikumi, kur minēts, ka par pirkuma līguma priekšmetu var būt visas lietas, ko atļauts un iespējams atsavināt, saprotot ar to ne vien ķermeniskas lietas, bet arī lietu un saistību tiesības. Lietu tiesības par pirkuma objektu var būt tādā apjomā un izteiksmē, kādā tās var mainīt savu piederību noteiktam subjektam atrauti no attiecīgās lietas. Nevar pārdot īpašuma atsevišķi no īpašuma tiesību objekta, pašas lietas, jo lietas pārdošana pati par sevi nozīmē vienošanos par īpašuma tiesību pāreju citam subjektam. Nav iedomājama situācija, ka pirkuma līguma noslēgšanas un izpildes rezultātā lietas piederētu vienam, bet īpašuma tiesības uz to - otram. (Civillikuma komentāri. Lietu tiesības. Īpašums A.Grūtups, E.Kalniņš.- Rīga, 2002,414.lpp.).

Apstiprinot izsoles rezultātu, tiesa taisa lēmumu par pārdotā nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz pircēja vārda. Izsolē noslēgts līgums skaitās noslēgts ar piesituma vai paziņojuma par augstākās nosolītās cenas pieņemšanas brīdi. (Civillikuma komentāri. Lietu tiesības. Īpašums. A.Grūtups, E.Kalniņš.- Rīga, 2002, 450.lpp.).

Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā likumdevējs, uzliekot par pienākumu ieguvējam līdz īpašuma tiesību reģistrācijai zemesgrāmatā pildīt visus dzīvokļa īpašnieka pienākumus, novērsis situāciju, kad ieguvējs kavē īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, lai izvairītos no pienākuma veikt maksājumus saistībā ar dzīvokļa uzturēšanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.

Tātad, Civillietu tiesas kolēģija atzina, ka saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pantu, 13. pantu, Prasītājam pienākums veikt norēķinu ar mājas pārvaldnieku no brīža, kad stājies spēkā lēmums par izsoles akta apstiprināšanu. Civillietu tiesas kolēģija noraidīja Prasītājas prasību un apmierināja Atbildētāja - mājas pārvaldnieka pretprasību. Prasītāja iesniedza kasācijas sūdzību. Kasācijas sūdzība tika noraidīta.

Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā likumdevējs, uzliekot par pienākumu dzīvokļa ieguvējam līdz īpašuma tiesību reģistrācijai zemesgrāmatā pildīt visus dzīvokļa īpašnieka pienākumus, novērsis situāciju, kad ieguvējs kavē īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, lai izvairītos no pienākuma veikt maksājumus saistībā ar īpašuma uzturēšanu.

Apstrīdot 16.11.2016. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedumu, tiktu veidota prakse, kas neatbilst speciālajā likumā noteiktajam, radot turpmāk precedentus tam, ka brīdī, kad īpašums tiks iegūts izsolē, dzīvokļa īpašuma ieguvējs ilgstoši neregistrēs īpašuma tiesības zemesgrāmatā, mākslīgi palielinās iepriekšējā īpašnieka parādu saistības un mājas kopējā parāda saistību pakalpojuma sniedzējiem, radot būtiskus zaudējumus mājas pārvaldniekam, kas attiecīgi nevarētu veikt norēķinu ar tiešajiem pakalpojuma sniedzējiem, kā rezultātā tiešais pakalpojuma sniedzējs atslēgtu pakalpojumus visai dzīvojamai mājai un ciestu visi dzīvojamās mājas kopīpašnieki.

Tātad Civillietu tiesas kolēģijas spriedums ir korekts un atbilstošs Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumiem, kas stājušies spēkā 01.01.2017., pastiprinot šo normu Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta 2.daļā, ka pienākums norēķināties par Dzīvokļa īpašuma likuma 10. panta pirmās daļas 2., 3. un 5. punktā norādītajiem maksājumiem attiecībā uz izsoles rezultātā iegūtu dzīvokļa īpašumu dzīvokļa ieguvējam ir ar dienu, kad stājies spēkā tiesas nolēmums par izsoles akta apstiprināšanu.

Jāpiezīmē, ka spēkā stājušies grozījumi noregulē un ievieš vienotu praksi attiecībā uz pienākumu dzīvokļa īpašuma ieguvējam veikt norēķinu no

brīža, kad stājies spēkā lēmums par izsoles akta apstiprināšanu. Tātad, tiek izskausti Dzīvokļa īpašuma likumā izveidojušies normu "robi", kā arī tiek veidota vienota tiesu prakse, kas balstīta uz grozījumiem Dzīvokļa īpašuma likumā, papildu pastiprinot īpašnieka un īpašuma ieguvēja pienākumus pret mājas pārvaldnieku. Attiecīgi gan dzīvokļa īpašuma ieguvējam ir iespēja rēķināties un izvērtēt riskus, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma iegūvi izsoles ceļā, gan arī iepriekšējais īpašnieks ir atbrīvots no papildu parāda pieauguma, un attiecīgi arī mājas pārvaldniekam noregulētas tiesības prasīt pakalpojumu samaksu no dzīvokļa īpašuma ieguvēja.

### **Secinājumi**

Ar grozījumiem Dzīvokļa īpašuma likumā, kas stājušies spēkā 01.01.2017., uzlikti pienākumi īpašuma ieguvējam, kas īpašumu iegādājies izsolē, norēķināties par dzīvokļa īpašumam sniegtajiem pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem

no brīža, kad stājies spēkā lēmums par izsoles akta apstiprināšanu. Minētie grozījumi, atvieglo parāda slogu iepriekšējam dzīvokļa īpašniekam un novērš gadījumus, kad jaunais dzīvokļa ieguvējs ilgstoši neregistrē iegūto īpašumu zemesgrāmatā, domājot tādā veidā izvairīties no pienākuma veikt maksājumus par dzīvokļa īpašumam sniegtajiem pārvaldīšanas un komunālajiem pakalpojumiem. Tātad, par īpašumu ir atbildīgs tas, kuram pieder īpašums, kas iegūts ar darījumu un attiecīgi tam arī jāveic norēķini par pakalpojumiem. Mūsaprāt, lai uzlabotu esošo situāciju, un dzīvokļa īpašuma ieguvējs būtu informēts un piekristu par jauno likumu normu nostādni, būtu lietderīgi lēmumā par izsoles akta apstiprināšanu iekļaut frāzi, ka īpašuma ieguvējs uzņemas saistības un apņemas veikt maksājumus par īpašuma pārvaldīšanu un komunālajiem pakalpojumiem no brīža, kad stājies spēkā lēmums par izsoles akta apstiprināšanu.

### **Izmantotās literatūras un avotu saraksts**

1. Dzīvokļa īpašuma likums. Pieņemts 28.10.2010. Stājies spēkā ar 01.01.2011. Pēdējie grozījumi stājušies spēkā 01.01.2017.
2. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas 10.10.2012. spriedums Civillietā Nr. C30601611
3. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas 16.11.2016. spriedums Civillietā Nr. C30601514
4. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Rīga 2000.
5. 15.12.2014. publikācija portālā [www.lvportals.lv](http://www.lvportals.lv) "Nekustamā īpašuma izsoļu aktus apstiprina zemesgrāmatu tiesnesi. <http://m.lvportals.lv/visi/skaidrojumi/267368-nekustama-ipasuma-izsolu-aktus-apstiprina-zemesgramatu-tiesnesi/>
6. 04.01.2017. Skaidrojumi. Jaunumi dzīvokļu īpašnieku tiesībās un pienākumos. <http://www.lvportals.lv/visi/skaidrojumi/284324-jaunumi-dzivoklu-ipasnieku-tiesibas-un-pienakumos-ii/>

### **References**

1. Residential property law. Accepted 28.10.2010. Entered into force with 01.01.2011. The latest amendments have entered into force 01.01.2017.
2. Riga city Vidzeme suburb 10.10.2012. judgment in Civil case Nr. C30601611
3. The Riga Regional Court 11/16/2016. judgment in Civil case Nr. C30601514
4. K.Torgāns general scientific version. LR Civillaw comments. The liability law. Riga 2000.
5. 12.15.2014. Publication online [www.lvportals.lv](http://www.lvportals.lv) "Real estate auction acts approved by the land registry judges. <http://m.lvportals.lv/visi/skaidrojumi/267368-nekustama-ipasuma-izsolu-aktus-apstiprina-zemesgramatu-tiesnesi/>
6. 04.01.2017. Explanations. New apartment owners' rights and obligations.
7. <http://www.lvportals.lv/visi/skaidrojumi/284324-jaunumi-dzivoklu-ipasnieku-tiesibas-un-pienakumos-ii/>