

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
JURIDISKĀ FAKULTĀTE

maģistra darbs

**KOPIPAŠUMA TIESISKĀ REGULĒJUMA
PROBLĒMAS, VEICOT BŪVDARBUS
DAUDZDZĪVOKĻU MĀJĀS**

Profesionālās maģistra studiju programmas
tiesību zinātnēs
Nepilna laika klātienes
4.semestra studente
Gunta Lapsa
gl09069
Zinātniskā vadītāja
Annija Švemberga

Rīga 2012

Satura rādītājs

Ievads	3
1. Kopīpašums daudzdzīvokļu mājā	5
2. Kopīpašnieki	24
3. Rīcība ar kopīpašumu daudzdzīvokļu mājā un kopīpašnieku piekrišana	29
4. Būvdarbu veikšana daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, kura ir sadalīta dzīvokļa īpašumos un daudzdzīvokļu mājā, kura nav sadalīta dzīvokļu īpašumos	49
Kopsavilkums	55
Anotācija angļu valodā	57
Anotācija krievu valodā	58
Izmantotās literatūras un juridisko aktu saraksts	59

Ievads

Lai gan ar kopīpašumu saistītās problēmas ir viens no visvairāk iztīrītajiem tematiem jurisprudencē, šajā jomā joprojām ir saskatāmas daudzas problēmas, kuras būtiski apgrūtina būvdarbu veikšanu daudzdzīvokļu mājās un kas nav sīkāk analizētas. Minēto apliecina liels gadījumu skaits, kad būvvalžu izsniegtās būvatļaujas tiek atceltas vai tiek apturēta būvatļauju darbība, jo būvniecības iecere nav atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai saskaņota ar dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, tāpat arī vairumā gadījumu patvaļīgā būvniecība¹ tiek konstatēta tieši daudzdzīvokļu mājās.

Daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās ar kopīpašumu saistītās problēmas izpaužas visbiežāk, jo tām parasti ir vislielākais kopīpašnieku skaits. Vairumā gadījumu kopīpašnieki uzskata, ka šis nekustamā īpašuma tiesību aprobežojums nesamērīgi ierobežo tiesības rīkoties īpašumu.

Šī pētījuma mērķis ir identificēt ar kopīpašuma tiesisko regulējumu saistītās problēmas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās. Šī darba uzdevumi ir, analizējot tiesu praksi un spēkā esošo normatīvo aktu regulējumu: identificēt praksē sastopamās problēmas saistībā ar būvdarbu veikšanu kopīpašumā esošajā daudzdzīvokļu mājas daļā; sniegt priekšlikumus konstatēto problēmu risināšanai; pētīt citu valstu pieredzi saistībā ar lēmumu pieņemšanu saistībā ar pārbūvi, kas skar kopīpašumā esošo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas daļu.

Darba pirmajā daļā apskatītas problēmas, kas saistītas dzīvokļu īpašnieku atsevišķā īpašuma un kopīpašumā esošās mājas daļas noteikšanu. Savukārt darba otrajā daļā, ņemot vērā Civillikumā ietvertās tiesību normas un privatizāciju reglamentējošajos normatīvajos aktos noteikto, tiek pētīts jautājums, ar kuru brīdi persona iegūst īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu, kas sastāv no telpu grupas un kopīpašuma domājamām daļām. Darba trešajā sadaļā analizēts normatīvo aktu regulējums un tiesu prakse saistībā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārbūvei nepieciešamo kopīpašnieku balsu skaitu un darbībām, kas ietver rīcību ar kopīpašuma daļu, kā arī pētīta citu valstu pieredze. Lai pierādītu to, ka šobrīd spēkā esošais normatīvo aktu regulējums ir neefektīvs un to piemērojot netiek sasniegts kopīpašumu reglamentējošo tiesību normu mērķis – aizsargāt kopīpašnieku tiesības, darba ceturtajā sadaļā ir salīdzināta būvdarbu veikšana daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, kas ir sadalīta dzīvokļu īpašumos un daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, kura nav sadalīta dzīvokļu īpašumos.

¹ Saskaņā ar Būvniecības likuma 1.panta 21.punktu patvaļīga būvniecība ir būvdarbi, kas tiek veikti bez būvatļaujas vai neatbilst akceptētajam būvprojektam, izņemot Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumos Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” paredzētos gadījumus.

Kā norādīts Dzīvokļa īpašuma likuma anotācijā, spēkā esošais likums “Par dzīvokļa īpašumu”, kurš tika pieņemts 1995.gadā, šobrīd jau vairs nesekmē daudzdzīvokļu mājās: 1) tiesisko attiecību pilnveidošanu (dzīvokļu īpašnieku savstarpējās attiecības, dzīvokļu īpašnieku atbildība, kopīgu lēmumu pieņemšana un attiecības ar pārvaldnieku u.c.); 2) tiesiski - ekonomisko attiecību attīstību (dzīvojamās mājas renovācijas pasākumi, mājas pārbūves un piebūves, kopīgu aizņēmumu ņemšana bankās u.c.)².

2010.gada 1.janvārī stājās spēkā Dzīvokļa īpašuma likums³, aizstājot 28.09.1995. likumu „Par dzīvokļa īpašumu”⁴. Dzīvokļa īpašuma likumā šobrīd vēl nav izdarīts neviens grozījums, neskatoties uz to, ka praksē pastāv daudz problēmas saistībā ar Dzīvokļa īpašuma likuma piemērošanu.

² <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/12554E8BE0FCA174C2257237002A2F40?OpenDocument>, apskatīts 19.04.2012.

³ Dzīvokļa īpašumu likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010.gada 17.novembris, Nr.183.

⁴ Par dzīvokļa īpašumu: LR likums (zaudēja spēku 2011.gada 01.janvārī). Latvijas Vēstnesis, 1995.gada 12.oktobris, Nr.157 .

1. KOPIPAŠUMS DAUDZDZĪVOKĻU MĀJĀ

Civillikuma⁵ 1067.pants nosaka, ka īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība. Ja lieta pieder vairākām personām tādā kārtā, ka katrai no tām ir sava noteikta reālā daļa, tad tas nav kopīpašums šā panta izpratnē; šajā gadījumā katra daļa atzīstama par patstāvīgu veselu un par katra atsevišķa dalībnieka patstāvīgu īpašuma tiesības priekšmetu. Tādām vairāku personu īpašuma tiesībām uz vienu un to pašu lietu, pēc kurām tā piederētu katrai no viņām visā tās visumā, nav likumīga spēka.

Kopīpašums (precīzāk – dalītais kopīpašums) Civillikumā apzīmēts kā „aprobežojums, kas attiecas uz īpašumu visā tā apjomā”. Taču teorētiski kopīpašums kā viens no īpašuma veidiem, pirmkārt, ir *patstāvīgs tiesību institūts*. Otrkārt, Kopīpašums (subjektīvo tiesību izpratnē) tāpat kā individuālais īpašums ir vispilnīgākā un visaptverošākā lietu tiesība, kas piešķir tiesīgajām personām visplašāko lietošanas un rīcības iespēju pār lietu. Tāpēc nav pamats kopīpašumu uzskatīt vienīgi par īpašuma tiesību aprobežojumu⁶.

Tomēr jāņem vērā, ka kopīpašuma gadījumā lieta pieder nevis vienai personai, bet gan vairākām personām (kopīpašniekiem). Līdz ar to *starp kopīpašniekiem* pastāv īpašas valdījuma, lietošanas un rīcības attiecības, resp., tiesību valdīt, lietot un rīkoties ar kopējo lietu kopīpašnieki (pēc vispārīga principa) izlieto kopīgi. Tāpēc no *savstarpējo attiecību viedokļa* katra kopīpašnieka tiesiskā vara pār lietu uzskatāma par *aprobežotu visā tās apjomā*⁷.

Civillikuma 1067.panta otrās daļas noteikumi *nav attiecināmi* uz dzīvokļa īpašumu (sk. likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 1.panta pirmo daļu). Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums (t.i., no pārējās daudzdzīvokļu mājas daļas nošķirta (būvnieciski nodalīta) telpa vai telpu komplekss) ir attiecīgās mājas *sastāvdaļa*, bet nevis patstāvīga ķermeniska lieta (respektīvi, patstāvīgs īpašuma priekšmets). Ar katram dzīvokļa īpašniekam piederošo domājamo daļu „kopīpašumā esošajā daudzdzīvokļu mājas daļā” ir nedalāmi saistīts nevis individuālais īpašums uz dzīvokli, bet gan īpaša (ekskluzīva) tiesība šo dzīvokli lietot, kā arī iekšēji pārplānot un pārbūvēt. Tajā pat laikā dzīvokļa īpašums ir

⁵ Civillikums. Trešā daļa. Lietu tiesības. LR likums. Stājās spēkā 1992.gada 01.septembrī.

⁶ A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 252.lpp

⁷ A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 252.lpp.

*patstāvīgs privāttiesiskās apgrozības priekšmets; dzīvokļa īpašnieks var sev piederošo dzīvokļa īpašumu patstāvīgi atsavināt, ieķīlāt, iznomāt vai izīrēt.*⁸

Minētais izņēmums saistīts ar dzīvokļa īpašuma konstrukciju. Dzīvokļa īpašums kā lietu kopība⁹ sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgā kopīpašuma domājamās daļas (Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otrā daļa). Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta pirmo daļu dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums. Tomēr Dzīvokļa īpašuma likumā nav dota ne dzīvokļa, nedz arī daudzdzīvokļu mājas definīcija, bet šīs definīcijas ir ietvertas citos normatīvajos aktos.

Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”¹⁰ 1.panta 1.punktam par daudzdzīvokļu māju uzskatāma dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir **vairāk nekā viens** dzīvoklis, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvojamā telpa, un mājai funkcionāli piederīgās palīgēkas un būves. Savukārt atbilstoši likuma 1.panta 2.punktam dzīvoklis ir daudzdzīvokļu mājā esoša no pārējās mājas daļas nošķirta dzīvošanai paredzēta telpa vai telpu komplekss, kas kā dzīvoklis ir iezīmēts mājas inventarizācijas plānā un kam ir piederīgas tā sienas, iekšējās starpsienas, griesti, grīdas to apdare, logi, durvis, caurules, dūmvadi, vadu daļas un citu ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistītu elementu daļas, visi uzlabojumi, kas atrodas telpas vai telpu kompleksa robežās, kā arī ārpus dzīvokļa esošās un ar to funkcionāli saistītās palīgtelpas un palīgēkas (pagrabs, tualete, šķūnītis, mākslinieka darbnīca). No minētajām definīcijām secināms, ka saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kas nosaka valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas kārtību¹¹, līdzīgi kā Dzīvokļa īpašuma likums, paredz to, ka dzīvokļa īpašums sastāv no dzīvokļa kā telpu grupas un dzīvojamās mājas kopīpašuma domājamās daļas. Tomēr likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 2.punktā minētais dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu uzskaitījums atšķiras no Dzīvokļa īpašuma likumā minētā atsevišķo elementu (Dzīvokļa īpašuma likuma 3.pants) un kopīpašuma elementu (Dzīvokļa īpašuma likuma 4.pants) uzskaitījuma. Tādējādi rodas situācija, ka privatizācijas procesa rezultātā iegādātie dzīvokļa īpašuma jeb precīzāk – dzīvojamās mājas kopīpašuma elementi var atšķirties no Dzīvokļa īpašuma likumā minētajiem dzīvojamās mājas kopīpašuma elementiem, rīcību ar kuriem regulē Dzīvokļa

⁸ A.Grūtups, E.Kalniņš. Cicillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 252.lpp

⁹ Atbilstoši Civillikuma 849.pantam lietu kopība ir vairāku tādu patstāvīgu, vienas vai dažādu šķiru, ķermenisku vai bezķermenisku lietu sakopojums zināmam nolūkam vienā sastāvā un ar vienu kopīgu nosaukumu, kuras šajā sastāvā atzīstamas tiesiskā ziņā par vienību jeb vienu pašu lietu.

¹⁰ Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995.gada 11.jūlijs, Nr.103.

¹¹ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 2.pants

īpašuma likums. Dzīvokļa īpašuma likuma 4.pantā ietverts daudz plašāks kopīpašuma elementu uzskaitījums. Tāpat arī Dzīvokļa īpašuma likumā (3.pants) kā atsevišķais īpašums nav noteikti visi uzlabojumi.

Saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 211-08 „Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami”¹² par dzīvokli uzskatāma ar ārsienām un iekšsienām norobežota ēkas daļa, kas aprīkota ar attiecīgajām inženierkomunikācijām un iekārtām un kurā ir vismaz viena dzīvojamā telpa, kā arī virtuve vai virtuves niša un sanitārtehniskā telpa. Ņemot vērā to, ka šis būvnormatīvs nosaka prasības dzīvojamo namu būvniecības, rekonstrukcijas un renovācijas projektēšanai (2.punkts), dzīvoklis ir definēts kā telpu grupa, t.i., uzskaitot nepieciešamos elementus (norobežota ēkas daļa; aprīkota ar inženierkomunikācijām un iekārtām; kurā ir: vismaz viena dzīvojamā telpa, virtuve vai virtuves niša un sanitārtehniskā telpa), lai telpu grupu vispār varētu uzskatīt par dzīvokli, t.i., lai telpu grupai varētu piešķirt dzīvokļa funkciju, jo saskaņā ar Ministru kabineta 22.12.2009. noteikumu Nr.1620 „Noteikumi par būvju klasifikāciju”¹³ 8.punktu būves un telpu grupas klasificē atbilstoši lietošanas veidam (funkcijai) un, nosakot galveno lietošanas veidu, ievēro būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasības (10.punkts). Latvijas būvnormatīvs LBN 211-08 „Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami” piemērojams divu stāvu un augstāku ēku projektēšanai, ja tajās ir **vismaz trīs dzīvokļi** ar ieeju no koplietošanas kāpņu telpas, koridora vai galerijas un ja visu dzīvokļu kopējā platība (ēkas dzīvojamā daļa) ir vismaz 50 % no ēkas virszemes stāvu kopējās lietderīgās platības (3.punkts).

Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumi Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”¹⁴ nosaka būvju klasifikāciju pēc lietošanas veida. Būves tiek klasificētas pēc noteikumiem pielikumā esošo būvju klasifikācijas kodiem. Ar klasifikācijas kodu 112 tiek klasificētas divu vai vairāku dzīvokļu mājas. Savukārt ar kodu 1122 tiek klasificētas **triju vai vairāku dzīvokļu mājas**, kā arī pārējās dzīvojamās mājas, tai skaitā sekciju tipa dzīvojamās mājas, kurās ir **trīs vai vairāk dzīvokļi**. Triju vai vairāku dzīvokļu mājas tiek klasificētas kā daudzdzīvokļu mājas, piemērojot klasifikācijas kodus: 11220101 (daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām); 11220102 (daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas); 11220103 (daudzdzīvokļu 3-5

¹² Apstiprināts ar Ministru kabineta 03.02.2009. noteikumiem Nr.102 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-08 „Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami””, Latvijas Vēstnesis, 22 (4008), 10.02.2009.

¹³ Noteikumi par būvju klasifikāciju. Ministru kabineta 2009.gada 22.decembra noteikumi Nr.1620, Latvijas Vēstnesis, 2009.gada 30.decembris, Nr.205.

¹⁴ Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība. Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.196, Latvijas Vēstnesis, 2006.gada 11.jūlijs, Nr.108.

stāvu mājas); 11220104 (daudzdzīvokļu 6-9 stāvu mājas); 11220105 (daudzdzīvokļu 10 un vairāk stāvu mājas). Tomēr Ministru kabineta 20.06.2006. noteikumi Nr.496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” izdoti saskaņā ar Valsts statistikas likuma 7.¹pantu, kura mērķis ir noteikt valsts statistikas darba organizācijas kārtību Latvijas Republikā, valsts institūciju, kas nodarbojas ar valsts statistiku, respondentu un citu fizisko personu tiesības un pienākumus valsts statistikas jomā (2.pants). Lai gan tas Ministru kabineta noteikumos tas tieši nav norādīts, CC¹⁵ klasifikācija ir izveidota, lai kalpotu dažādiem mērķiem - būvniecības statistikai, būvniecības pārskatiem, ēku, būvju un mājokļu uzskaitē, būvdarbu cenu statistikai, nacionālo kontu sastādīšanai. CC klasifikācija var tikt izmantota arī šādiem papildmērķiem - būvniecības definīciju un būvniecības procesa normatīvo aktu izstrādei, būvju ekspluatācijas procesa raksturošanai, būvju tiesisko procesu raksturošanai. Visbeidzot, CC klasifikāciju var izmantot kā standartklasifikāciju Eiropas Savienības ierosinātos publisko pasūtījumu, konkursu un izsoļu līgumos¹⁶.

Saskaņā ar Rīgas domes 16.06.2009. saistošajiem noteikumiem Nr.177 „Par pašvaldības nodevu par būvatļaujas saņemšanu Rīgā”¹⁷ viena vai divu dzīvokļu ēkām tiek piemērots klasifikācijas kods 111 un 1121, bet **trīs un vairāk dzīvokļu** mājām – klasifikācijas kods 1122.

Ņemot vērā iepriekš minēto, jāsecina, ka par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju vispārīgi uzskatāma ēka, kurā ir vismaz **trīs dzīvokļi**, jo ēkas, kurās ir divi dzīvokļi tiek klasificētas atsevišķi kā divdzīvokļu dzīvojamās ēkas, izņemot likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteikto, jo saskaņā ar šo likumu daudzdzīvokļu māja ir ēka, kurā ir vismaz divi dzīvokļi vai vismaz viens dzīvoklis un viena nedzīvojamā telpa.

Šādas normatīvo aktu pretrunas, definējot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju praksē var radīt problēmas, definējot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un nosakot, kāds normatīvo aktu regulējums attiecas uz daudzdzīvokļu dzīvojamajām ēkām. Teleoloģiskā iztulkošanas nozīmē iztulkošanu saskaņā ar normas saskatāmajiem nolūkiem un pamatprincipiem. Atsevišķa norma jāinterpretē tās iespējamās vārdu jēgas ietvaros un saskaņā ar nozīmju kontekstu

¹⁵ Šie noteikumi nosaka būvju klasifikāciju pēc lietošanas veida, klasifikācijas objektus un struktūru, būves galvenā lietošanas veida noteikšanu. Būvju klasifikācija izstrādāta balstoties uz Eiropas Savienības Statistiskās biroja Eurostat izstrādāto Būvju klasifikāciju CC, kā arī ņemot vērā Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumu Nr.182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu" 26.pielikumu un 37.pielikumu un Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumu Nr.305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 1. un 2.pielikumu. CC (<http://www.em.gov.lv/em/2nd/?cat=30238> [aplūkots 01.03.2012.]).

¹⁶ <http://www.em.gov.lv/em/2nd/?cat=30238> [aplūkots 01.03.2012.]

¹⁷ Par pašvaldības nodevu par būvatļaujas saņemšanu Rīgā. Ministru kabineta 2009.gada 16.jūnija noteikumi Nr.177, Latvijas vēstnesis 2009.gada 30.jūlijs, Nr.120.

likumā tādā nozīmē, kas optimāli atbilst likuma regulējuma nolūkiem un šo nolūku svarīguma secībai. Pie tam iztulkotājam savā redzes lokā jāpatur nolūku kopums, kas atrodas normas pamatā.¹⁸ Ņemot vērā iepriekš minēto, definējot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, jāņem vērā tas, kādā nozarē pastāv tiesiskais strīds, t.i., saistībā ar būvniecību vai privatizāciju.

Lai nerastos ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas definēšanu saistītas problēmas, normatīvajos aktos ir nepieciešams noteikt vienotu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas definīciju.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments spriedumā¹⁹ konstatēja, ka no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 1.punkta kopsakarā ar citām tiesību normām interpretācijas secināms, ka, *lai kādu māju atzītu par daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē, tajā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir jābūt vismaz vienam dzīvoklim, kā arī vēl vismaz vienam dzīvoklim, mākslinieka darbnīcai vai neapdzīvojamai telpai*. Nav pamata uzskatīt, ka ar daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē domāta dzīvojamā māja, kurā obligāti ir vismaz divi dzīvokļi. Minētie secinājumi atbilst arī Dzīvokļa īpašuma likumā (*līdz 2010.gada 31.decembrim – likumā „Par dzīvokļa īpašumu”*) ietvertajam tiesiskajam regulējumam.

Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otrajai daļai dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Savukārt atbilstoši minētā likuma 3.panta pirmajai daļai atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esoša būvnieciski norobežota un funkcionāli nošķirta telpa vai telpu grupa, kura kā dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca iezīmēta būves kadastrālās uzmērīšanas lietā. Tādējādi ar dzīvokļa īpašumu šā likuma izpratnē tiek saprasts gan dzīvoklis, gan neapdzīvojamā telpa, gan mākslinieka darbnīca, nevis tikai dzīvoklis tā klasiskajā izpratnē.

Ņemot vērā to, ka šajā pētījumā tiks apskatītas arī Dzīvokļa īpašuma likumā ietvertu regulējumu saistītās problēmas, minētajā tiesas spriedumā izdarītie secinājumi tiks izmantoti arī šajā pētījumā, piemērojot Dzīvokļa īpašuma likumu. Bez tam Dzīvokļa īpašuma likumā nav noteikts nepieciešamais dzīvokļu skaits, lai kādu ēku varētu uzskatīt par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku, kas būtu priekšnoteikums Dzīvokļa īpašuma likuma piemērošanai, tāpēc Dzīvokļa īpašuma likumu var piemērot arī divdzīvokļu dzīvojamajām mājām.

Prof.J.Rozenfelds paudis viedokli²⁰, ka viena no problēmām, ko mūsdienā likumdošanai nav izdevies atrisināt atbilstoši Civillikuma noteikumiem par to, ka kopīpašniekiem pieder tikai domājamās daļas, pie tam nav pieļaujams ne valdījums, ne

¹⁸ J.Neimanis. Ievads tiesībās. Rīga: zv.adv. J.Neimanis, 2004, 154.lpp.

¹⁹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 24.01.2011. spriedums lietā Nr.SKA-49/2011

²⁰ J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 67.lpp.

lietojums **attiecībā uz reālo daļu**, ir dzīvokļa īpašums²¹. Pretēji Civillikuma 1067.panta otrās daļas izpratnei par kopīpašumu kā par tiesībām vienīgi uz domājamo daļu 28.09.1995. likums „Par dzīvokļu īpašumu” regulē dzīvokļu īpašumu daudzdzīvokļu mājā kā pilnīgi patstāvīgu īpašuma tiesību objektu „dzīvokļa iekšpusē”, saglabājot „klasiskās” kopīpašuma attiecības uz visām pārējām ēkas daļām un zemi. Fakts, ka šis „īpašums” atrodas daudzdzīvokļu mājā – nedalāmā lietā -, padara risinājumu lielā mērā par ilūziju. *Prof.J.Rozenfelds* norāda, ka nevar piekrist literatūrā paustajai atziņai, ka dzīvokļa īpašuma konstrukcija atrisina šo problēmu.²² Tādējādi rodas situācija, ka dzīvokļa īpašuma likuma sastāvā esošā kopīpašuma daļa ir civiltiesiskās apgrozības objekts.

Dzīvokļa kā atsevišķa īpašuma problēma nebija sveša arī Latvijas pirmskara literatūrā. Atzīmējot, ka dzīvokli kā īpašuma objektu atzīst daudzu valstu likumdošana tieši tādā konstrukcijā, kāda atspoguļota arī 1995.gada likumā „Par dzīvokļa īpašumu”, proti, kad „dzīvoklis var piederēt īpašumā tikai vienai personai, kurai tas pieder ekskluzīvas tiesības uz šo dzīvokli, bet nama mūri, pamati, jumts utt. ir dzīvokļu īpašnieku kopīpašums”, K.Čakste uzsvēra, ka ar dzīvokļa īpašuma atzīšanu tiek atcelts princips *ius soli sequitur* (tiesības, saistītas ar zemi – J.R.)²³, kas atspoguļots 968.pantā²⁴. Tomēr, kā norāda *Prof.J.Rozenfelds*, citētais autors sava raksta nobeigumā secinājis, ka „patiesībā, kur kopīpašnieki savā starpā sadala namu stāvos, tie reāli sadala galvenām kārtām vienu īpašuma elementu – lietas lietošanu. Šeit katrs kopīpašnieks ir ieinteresēts pirmām kārtām tiesībā savu dzīvokli lietot, lai šī lietojuma tiesība būtu atsavināma un mantojama un lai šī tiesība nebūtu atkarīga no citu personu gribas, bet lai viņam piederētu zināmas varas tiesības pār lietu. Tādēļ visu problēmu par nama sadalīšanu stāvos var atrisināt, ja šīm tiesībām piešķirtu lietu tiesību raksturu.”²⁵

Prof.J.Rozenfelds norāda, ka secinājums, ko izdara autors ir šāds, - tā kā Civillikums neatļauj dibināt jaunu lietu tiesību veidu, taču 1155., 1172.pantā un pārejas laiku noteikumu 38.pantā paredzēta iespēja dibināt jaunus servitūtu veidus, kas nav normēti ar likumu, „vajadzību pēc sava patstāvīga dzīvokļa var apmierināt ar kopīpašumu, kas būtu savienots ar izslēdzošu tiesību lietot dzīvokli.” Pēc citētā autora domām, šādā gadījumā „nerodas grūtības ar zemesgrāmatām, jo nevajag katram dzīvoklim atvērt savu foliju, kā tas būtu nepieciešams, ja atzītu dzīvokli par īpašuma objektu”²⁶. Dažkārt šo pretrunu skaidro tikai kā atšķirīgu Civillikuma interpretāciju, aizrādot, ka dzīvokli „kā īpašumu neatzina pirmskara komentāri”,

²¹ J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 67.lpp.

²² J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 67.lpp.

²³ J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 67.lpp.

²⁴ J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 68.lpp.

²⁵ K.Čakste. Dzīvokļa iegūšana īpašumā//Jurists.-1939.-Nr.6.-119.lpp.

²⁶ J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 68.lpp.

turpretim „šobrīd šādam kategorismam nav pamata”²⁷. Tomēr *Prof.J.Rozenfelds* uzskata²⁸, ka tas nav vienīgi likuma interpretācijas jautājums, jo likums nepārprotami norāda – ja lieta pieder vairākām personām tādā veidā, ka katrai no tām ir sava noteikta reāla daļa, tad tas nav kopīpašums šā panta izpratnē (1067.panta otrā daļa); šajā gadījumā katra daļa atzīstama par patstāvīgu veselu un par katra atsevišķa dalībnieka patstāvīgu īpašuma tiesību priekšmetu. Dzīvoklis tiek atzīts par patstāvīgu objektu. Tomēr, to atsavinot, īpašnieks spiests rīkoties arī ar savu daļu kopīpašumā, kas pie dzīvokļa nepieder, bet saistīta ar tā lietošanu – kāpnēm, jumtu, pamatiem u.c. kopīgajiem ēkas elementiem. Tā ir nenoliedzama, pie tam nevajadzīga pretruna. Pietiktu vai nu ar lietošanas tiesībām, ko ieraksta zemesgrāmatā, vai arī ar īpašumu vienīgi uz dzīvokli, atzīstot, ka ēkas kopīgie elementi nepieder vis dzīvokļu īpašniekiem uz kopīpašuma pamatiem, bet gan citai personai – dzīvokļu īpašnieku kooperatīvajai sabiedrībai vai tamlīdzīgam subjektam, nostiprinot kā apgrūtinājumu par labu katram dzīvokļa īpašniekam viņa tiesības, kas saistītas ar dzīvokļa izmantošanu, un reālnastas attiecībā uz ēkas kopīgo daļu uzturēšanu kārtībā.²⁹

No iepriekš minētā secināms, ka autora piedāvātais risinājums³⁰ paredz nostiprināt īpašuma tiesības tikai uz dzīvokli kā telpu grupu, bet attiecībā uz pārējo dzīvojamās mājas daļu – paredzēt tikai dzīvokļa īpašnieka pienākumu uzturēt to kārtībā.

Pēc šī pētījuma autores domām, šādi nevar tikt atrisināta iepriekš minētā ar dzīvokļa īpašumu saistītā problēma, jo tādējādi var tikt radītas virkne citas, ar dzīvokļa īpašumu saistītas problēmas. Pirmkārt, kā tas tiks izklāstīts turpmāk šajā darba sadaļā, dzīvoklis kā telpu grupa lielākoties sastāv no vairākiem elementiem, kas nesaraujami ir saistīti ar visas mājas ekspluatāciju, līdz ar ko ir uzskatāmi par kopīpašuma elementiem. Ir neiespējami no dzīvojamās mājas atdalīt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīgās daļas elementus (piemēram, nesošās starpsienas, ēkas fasāde u.c.), attiecībā uz kuriem nosakāms pienākums uzturēt tos kārtībā. Tāpat, piemēram, otrā stāva dzīvoklis (starpstāvu pārsegums) tiek balstīts uz pirmā stāva dzīvokļa nesošajām sienām. Otrkārt, dzīvokļa lietošana nevar tikt saistīta tikai ar pienākumu uzturēt kārtībā kopīpašumā esošos elementus. Dzīvokļa īpašuma tiesību izlietošana ir saistīta gan ar pienākumiem, gan ar īpašuma tiesību baudīšanu, kas ietver arī tiesības radīt savām vēlmēm atbilstošu iekšējo interjeru un veikt dzīvokļa pārbūvi, kuras rezultātā var tikt skarti dzīvokļa kā telpu grupas robežās esošie kopīpašuma elementi.

²⁷ J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 68.lpp.

²⁸ J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 68.lpp.

²⁹ J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 68.lpp.

³⁰ J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 67. – 68.lpp.

Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 1.punktā detalizēti uzskaitīts, kuri dzīvojamās mājas elementi ir uzskatāmi par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašuma daļu:

- dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis);
- iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas);
- starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi);
- koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas);
- dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām);
- dzīvojamās mājas palīgēkas un būves, izņemot šā likuma 3.panta trešajā daļā minētās;
- zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai.

Savukārt Dzīvokļu īpašuma likuma 3.panta otrajā daļā norādīts, ka atsevišķā īpašuma elementi ir:

- telpas vai telpu grupas robežās esošie konstruktīvie slodzi nenesošie, nožogojušie un apdares elementi (tai skaitā iekšējās starpsienas, griestu, grīdu un sienu apdare, durvis);
- inženiertīkli un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāvvadiem;
- inženieraprīkojuma elementi (tai skaitā virtuves aprīkojums, ventilācijas ierīces, tualetes, dušas un vannas aprīkojums), bez kuriem kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas elementi var funkcionēt patstāvīgi;
- atsevišķo īpašumu norobežojošie logi un durvis;
- atsevišķā īpašuma sastāvā papildu var būt arī ārpus telpas vai telpu grupas esošas un ar to funkcionāli saistītas palīgtelpas un palīgēkas vai to daļas, kas nav funkcionāli saistītas ar kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu vai citu atsevišķo īpašumu.

Veicot būvdarbus daudzdzīvokļu mājā, ir ļoti būtiski konstatēt, kādā daļā būvniecības iecere skart kopīpašumā esošo mājas daļu, lai zinātu, kurus no paredzētajiem būvdarbiem ir nepieciešams saskaņot ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, līdz ar ko ir ļoti būtiski noskaidrot, kura dzīvojamās mājas daļa ir kopīpašums. Minētajās tiesību normās detalizētais kopīpašumā esošo elementu un dzīvokļa īpašnieka atsevišķā īpašumā esošo elementu uzskaitījums ir pretrunīgs, tāpēc praksē bieži rodas problēmas noteikt, kuri dzīvojamās mājas elementi ir uzskatāmi par kopīpašumu.

No Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 1.punkta nav skaidri saprotams, vai par kopīpašuma priekšmetu ir atzīstama, piemēram, tikai lodžijas vai terases ārējā norobežojošā konstrukcija, vai arī pati terase un lodžija. Tāpēc viennozīmīgi nav saprotams, vai pirms lodžijas vai terases aizstiklošanas nepieciešams saņemt dzīvojamās mājas kopīpašnieku piekrišanu, jo, veicot šādus būvdarbus, tiek izmainīts viss dzīvojamās mājas fasādes veidols. Piemēram, veicot logu nomaiņu dzīvokļa telpās, nav nepieciešams saņemt pārējo dzīvojamās mājas īpašnieku piekrišanu, jo atsevišķo īpašumu norobežojošie logi un durvis ir uzskatāmi par atsevišķā īpašuma elementu (Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta otrās daļas 4.punkts). Tomēr jāatzīmē, ka arī logu nomaiņa var izmainīt dzīvojamās mājas fasādi, jo būvdarbu rezultātā var tikt mainīts logu daļējums, krāsa, izmērs u.c.

Savukārt attiecībā uz inženierkomunikācijām Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 1.punktā norādīts, ka kopīpašumā esošajā daļā ietilpst dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un **citi ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma** (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām). Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta otrās daļas 2.punktu atsevišķa īpašuma elementi ir inženiertīkli un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāvvardiem, bet saskaņā ar 3.panta otrās daļas 3.punktu atsevišķā īpašuma elementi ir arī inženieraprīkojuma elementi (tai skaitā virtuves aprīkojums, ventilācijas ierīces, tualetes, dušas un vannas aprīkojums), **bez kuriem kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas elementi var funkcionēt patstāvīgi.**

Izvērtējot minēto normatīvo aktu regulējumu, var secināt, ka Dzīvokļa īpašuma likumā minētais atsevišķā īpašumā esošo elementu uzskaitījums ir pretrunā ar kopīpašumā esošo elementu uzskaitījumu, jo nevar būt situācija, ka vieni un tie paši daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas elementi ir gan atsevišķais īpašums, gan kopīpašums. Būtu nepieciešams precizēt Dzīvokļa īpašuma likumā minēto atsevišķā īpašuma (3.pants) un kopīpašuma (4.pants) elementu uzskaitījumu vai svītrot no Dzīvokļa īpašuma likuma 3.pantu, kurā dots atsevišķā īpašuma elementu uzskaitījums.

Jebkura dzīvokļa iekšējās inženiertīklu sistēmas elementa, ne tikai radiatoru, bet arī, piemēram, aukstā un siltā ūdens vada, dvieļu žāvētāja, gāzes vada, ventilācijas u.c., funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām, t.i., no stāvvada. Tādējādi no šobrīd spēkā esošā regulējuma izriet, ka veicot jebkura dzīvokļa robežās esoša inženierkomunikāciju elementa pārbūvi normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā nepieciešams saņemt dzīvojamās mājas kopīpašnieku piekrišanu. Veicot, piemēram, dvieļu žāvētāja, nomaiņu, to nepieciešams saskaņot ar dzīvojamās mājas kopīpašniekiem. Jebkura dzīvoklī esošā inženierkomunikāciju sistēma ir funkcionāli nedalāmi saistīta ar visu dzīvojamo māju apkalpojošo inženierkomunikāciju sistēmu, ja vien šīs inženierkomunikācijas nav autonomas, kā piemēram, dzīvokļa apsilde, izmantojot autonomu gāzes apkures sistēmu vai siltumsūkni, kā arī, piemēram, izmantojot autonomu ventilācijas sistēmu.

No publikācijām par Dzīvokļa īpašuma likumu secināms, ka, Dzīvokļa īpašuma likums tiek interpretēts tādējādi, ka, iegādājoties dzīvokli, savā īpašumā iegūstam vienu vai vairākas telpas, kuras ierobežo **slodzi nenesošās** iekšējās starpsienas, griestu, grīdu un sienu apdare (piemēram, tapetes vai grīdas segums), durvis starp istabām, citi nožogojšie un apdares elementi, tai skaitā atsevišķo īpašumu norobežojošie logi un ārdurvis. Dzīvokļu īpašnieku īpašums³¹ ir arī inženiertīkli un inženierkomunikācijas līdz kopīpašuma stāvvadiem, kā arī virtuves iekārta, ventilācijas ierīces, tualetes, dušas un vannas aprīkojums, tātad viss, kas neietekmē dzīvojamās mājas patstāvīgu funkcionēšanu. Kopumā skatoties, dzīvokļa īpašums faktiski ir iekšējā vide³².

Visticamāk likumdevējs, ietverot Dzīvokļa īpašuma likumā šādas definīcijas, vēlējies panākt, lai bez kopīpašnieku piekrišanas netiktu veikta tāda inženierkomunikāciju pārbūve, kas var ietekmēt **visas** dzīvojamās mājas inženierkomunikāciju funkcionēšanu, bet tiesību normās noteikts pretējais.

Dzīvokļu īpašniekiem piemērojot šo definīciju var rasties grūtības noteikt, kādas inženierkomunikācijas ir saistītas ar dzīvojamās mājas ekspluatāciju. Minētais jautājums ir būtisks, jo gadījumā, ja, īstenojot būvniecības ieceri, tiek skartas koplietošanas inženierkomunikācijas, būvniecības ieceri nepieciešams saskaņot ar visiem kopīpašniekiem. Vēl jo vairāk tāpēc, ka 28.05.2011. stājās spēkā 24.05.2011. Ministru kabineta noteikumi Nr.410 „Grozījumi Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumos Nr.112 ”Vispārīgie

³¹ <http://www.lvportals.lv/?menu=doc&id=222791> [aplūkots 07.04.2012];
<http://www.emulators.lv/zinas/pienemts-jauns-dzivokla-ipasuma-likums/> [aplūkots 08.04.2012].

³² <http://www.lvportals.lv/?menu=doc&id=222791> [aplūkots 07.04.2012];
<http://www.emulators.lv/zinas/pienemts-jauns-dzivokla-ipasuma-likums/> [aplūkots 08.04.2012].

būvnoteikumi”³³, kuru 17.punkts paredz izteikt Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 40.¹²punkta pirmo teikumu jaunā redakcijā, paredzot, ka izstrādāto inženiertīklu pievada tehnisko shēmu vai iekšējo inženiertīklu tehnisko shēmu (ja iekšējo inženiertīklu izbūvei, rekonstrukcijai vai renovācijai ir paredzēts Eiropas Savienības, valsts vai pašvaldības līdzfinansējums) inženiertīklu izbūves ierosinātais iesniedz būvvaldē. Nekustamā īpašuma īpašnieks var veikt iekšējo inženiertīklu sistēmas pārbūvi, neiesniedzot būvvaldē akceptēšanai tehnisko shēmu, līdz ar to būvvalde vairs nav tiesīga izvērtēt un pieprasīt, lai tehniskā shēma tiktu saskaņota ar pārējiem dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, ja vien konkrētā iekšējo inženierkomunikāciju izbūve netiek finansēta no Eiropas Savienības, valsts vai pašvaldības budžeta. Tādējādi par kopīpašumā esošo iekšējo inženiertīklu pārbūvi, izņemot gāzes iekšējo inženiertīklu pārbūvi, un tās saskaņošanu ar pārējiem dzīvokļu īpašniekiem atbild tikai paši dzīvojamās mājas kopīpašnieki. Dzīvokļu īpašniekiem vairs nav iespēja vērsties pašvaldību būvvaldēs, lai risinātu jautājumus par patvaļīgi izbūvētiem iekšējiem inženiertīkliem, jo pašvaldībai attiecībā uz iekšējo inženiertīklu izbūvi vairs nav arī Būvniecības likuma³⁴ 30.pantā paredzētās būvniecības kontroles tiesības.

Saskaņā ar Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 16.punktu dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ir tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopums, kas jāveic, lai noteiktu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un reģistrētu šo māju vai māju un zemi zemesgrāmatā līdz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanai.

Ministru kabineta 19.01.1999. noteikumu Nr.20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi”³⁵ 11.punkts nosaka, ka valsts vai pašvaldības īpašuma tiesības pirms dzīvojamās mājas privatizācijas nostiprināmas zemesgrāmatā. Šajā gadījumā papildus likumā "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās"³⁶ minētajiem dokumentiem³⁷ iesniedzama attiecīgās privatizācijas komisijas izziņa, kurā norādīts mājas stāvu skaits, tās kopējā platība, dzīvokļu īpašumu kopējā platība, atsevišķi dzīvokļu īpašumi un tajos ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas.

Atbilstoši minētajām tiesību normām sākotnēji visam nekustamajam īpašumam, t.i., visai dzīvojamajai mājai, palīgēkām, zemes gabalam, zemesgrāmatā tiek atvērts viens

³³ Grozījumi Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumos Nr.112 "Vispārīgie būvnoteikumi". Ministru kabineta 2011.gada 24.maija noteikumi Nr.410, Latvijas Vēstnesis.

³⁴ Būvniecības likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995.gada 30.augusts, Nr.131.

³⁵ Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi. Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumi Nr.20, Latvijas Vēstnesis 1999.gada 21.janvāris.

³⁶ Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997.gada 20.februāris, Nr.52/53.

³⁷ 36.pants

atsevišķs nodalījums, kurā tiek nostiprinātas pašvaldības vai attiecīgās valsts institūcijas īpašuma tiesības uz visu nekustamo īpašumu, t.i., uz zemes gabalu un visām ēkām.

Dažkārt rodas situācijas, ka zemesgrāmatā tiek atvērts jauns nodalījums dzīvokļa īpašumam, kurš atrodas nevis daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, bet gan atrodas atsevišķā uz tā paša zemes gabala esošā brīvi stāvošā ēkā. Atverot zemesgrāmatā jaunu nodalījumu, šāda dzīvokļa, kas atrodas atsevišķā ēkā, īpašniekam īpašumā tiek nodotas arī domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un zemes gabala.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta trešo daļu atsevišķā īpašuma sastāvā papildus var būt arī ārpus telpas vai telpu grupas esošas un ar to funkcionāli saistītas palīgtelpas un palīgēkas vai to daļas, kas nav funkcionāli saistītas ar kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu vai citu atsevišķo īpašumu.

Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta pirmā daļa nosaka, ka dzīvokļa īpašniekam ir tiesības bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet ievērojot normatīvo aktu prasības, rekonstruēt, renovēt vai restaurēt atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus. Savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta ceturrtā daļa paredz, ka, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar citu atsevišķo īpašumu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt attiecīgā dzīvokļa īpašnieka piekrišanu.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta trešo daļu šādu brīvi stāvošu ēku var restaurēt³⁸ un renovēt³⁹ bez dzīvojamās mājas kopīpašnieku piekrišanas. Tomēr rekonstruēt⁴⁰, palielinot apjomu, piemēram, izbūvējot otro stāvu, var tikai ar dzīvojamās mājas kopīpašnieku piekrišanu, jo šādas pārbūves rezultātā var palielināties dzīvojamā platība un līdz ar to atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 5.panta otrajai daļai mainās arī pārējo dzīvojamās mājas kopīpašnieku dzīvokļa īpašuma domājamo daļu⁴¹ apmērs. Tādējādi, piemēram, izbūvējot šādam dzīvoklim otro stāvu, nepieciešams saņemt visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanu (16.panta otrās daļas 1.punkts). Līdzīga situācija ir arī gadījumos, kad dzīvoklim tiek pievienota ratiņtelpa vai bēniņi. Tāpat arī gadījumā, ja dzīvojamās mājas iedzīvotāji vēlētos īstenot siltināšanas projektu, būtu nepieciešams saņemt brīvi stāvošajā ēkā izvietotā dzīvokļa

³⁸ Saskaņā ar Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 23.punktu restaurācija ir būves vēsturiskā veidola atjaunošana, pamatojoties uz vēsturiskās informācijas zinātnisku izpēti.

³⁹ Saskaņā ar Ministru kabineta 01.04.2997. noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 22.punktu renovācija ir būves vai tās daļas remonts (kapitālais remonts), lai atjaunotu būvi vai tās daļu, nomainot nolietoto nesošos elementus vai konstrukcijas, kā arī mērķtiecīgu funkcionālu vai tehnisku uzlabojumu ieviešana būvē, nomainot tās apjomu un funkciju.

⁴⁰ Saskaņā ar Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 21.punktu rekonstrukcija ir būves vai tās daļas pārbūve, mainot būves vai tās daļas apjomu un mainot vai saglabājot funkciju, vai funkcijas maiņa, nomainot apjomu.

⁴¹ Dzīvokļa īpašumā ietilpstošā kopīpašuma domājamā daļa ir atsevišķā īpašuma kopējās platības attiecība pret visu dzīvojamajā mājā esošo atsevišķo īpašumu kopējo platību.

īpašnieka piekrišanu, lai gan šādas atsevišķas ēkas īpašuma tiesības nevar tikt skartas, veicot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas siltināšanas darbus.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts savā spriedumā⁴² atzinis par pareizu apelācijas instances tiesas spriedumā norādīto, ka prasītājs ir pierādījis prasības pamatojumu, to neapstrīd arī atbildētājs. Tādējādi tiesa ir atzinusi, ka kopīpašuma vērtība ir palielinājusies tieši prasītāja darbības rezultātā, taču noraidot prasību, kā vienu no argumentiem tā norādījusi, ka kopīpašumā ietilpstošā lieta nevar būt par patstāvīgu veselu un atsevišķu īpašuma tiesību priekšmetu, neatkarīgi no tā, kurš no kopīpašniekiem ieguldījis līdzekļus tās celtniecībā. Senāts norādīja, ka pats par sevi šāds secinājums ir pareizs, jo atbilstoši Civillikuma 1067.pantam īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā, ka sadalīts vienīgi tiesību saturs ir kopīpašuma tiesība. Te rodas problēma, kad būvvalde ir akceptējusi būvprojektu, bet bez visu kopīpašnieku piekrišanas jauno telpu grupu nevar reģistrēt zemesgrāmatā un izmainīt domājamās daļas.

Tāpat arī gadījumos, kad dzīvojamajai mājai ir vairāki korpusi, kuros kopumā atrodas vairāki simti dzīvokļi. Būvdarbu veikšana vienā ēkas korpusā nevar skart dzīvokļu īpašnieku tiesības, kuru dzīvokļi atrodas citā ēkas korpusā, bet ņemot vērā to, ka saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otro daļu uz daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas daļu attiecināmi Civillikuma 1067. un 1068.pantā ietvertie nosacījumi, būvdarbu veikšanu nepieciešams saskaņot ar visiem kopīpašniekiem.

Lai izvairītos no minētām situācijām, kas nesamērīgi ierobežo dzīvojamās mājas kopīpašnieku tiesības veikt būvdarbus, būtu nepieciešams no Dzīvokļa īpašuma likuma svītrot 4.panta otro daļu. Tādējādi tiesību normu piemērotājam atbilstoši 4.panta pirmajai daļai būtu iespēja izvērtēt vai attiecīgais dzīvojamās mājas elements ir uzskatāms par kopīpašumu un cik lielā mērā tā pārbūvēšana var ietekmēt pārējo dzīvojamās mājas kopīpašnieku tiesības.

Itālijā būvniecību daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās regulē Itālijas Civillikums⁴³, kura Trešās grāmatas VII sadaļā „Īpašums” ir ietverta II nodaļa „*Condominium*”⁴⁴ ēkas”. Rīcību ar *Condominium* regulē Civillikuma 1117. – 1136.pants. Kopīpašumā esošo elementu

⁴² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 22.09.2010. spriedums lietā Nr.SKC-115/2010.

⁴³ Codice Civile, agg. Al 09.12.2011. Pieejams internetā: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=34794> [aplūkots 14.04.2012.].

⁴⁴ Condominium – nekustamā īpašuma nosaukums un vienība, kas patiesībā ir gaisa telpa, ko aizņem dzīvokli, birojs vai veikals. Aizvien biežāk šāda veida nosaukumus lieto, lai apzīmētu daudzdzīvokļu māju projektus, condominiums datējami Senajā Romā, līdz ar ko tas ir latīņu vārds. No condominium īpašniekam pieder arī ar citiem īpašniekiem kopīga noma uz kopējo teritoriju, kurā ietilpst visi piebraucamie ceļi, autostāvvietu lifti, atpūtas un labiekārtotas teritorijas, kuras pārvalda mājas īpašnieku vai īrnieku asociācija. Ja condominium bloks tiek iznīcināts ugunsgrēka vai citas nelaimes rezultātā, īpašniekam ir tiesības atjaunot viņa gaisa telpu. <http://legal-dictionary.thefreedictionary.com> [aplūkots 16.04.2012.].

uzskaitījums ir 1117.pantā, paredzot, ka kopīga ir zeme, uz kuras stāv ēka, pamati, nesošās sienas, jumti un plakanie jumti, kāpnes jumti, ieejas, vestibili, gaiteni, nojumes, patiosi un visa pārējā celtniecībai nepieciešamā kopīgi izmantojamā teritorija; veļas mazgātava, centrālās apkures sistēma un līdzīgi pakalpojumi; iekārtas, jebkāda veida priekšmeti, kas kalpo kopējai izmantošanai un lietošanai, piemēram, lifti, akas, cisternas, kanalizācija, kā arī drenāžas kanāli, ūdens telpas, gāzes, elektrības, apkures un līdzīgas komunikācijas. Itālijas Civillikumā nav dots atsevišķā īpašuma elementu uzskaitījums. Toties Itālijas Civillikumā ir īpaši noteikta kārtība, kādā nepieciešams uzturēt kārtībā atsevišķus dzīvojamās mājas elementus. Piemēram, 1124.pantā ir noteikta kārtība, kādā tiek uzturētas un atjaunotas kāpnes.

Lai atrisinātu Dzīvokļa īpašuma likumā iepriekš konstatētās pretrunas, būtu nepieciešams no Dzīvokļa īpašuma likuma svītrot atsevišķo elementu uzskaitījumu, kā tas ir Itālijas Civillikumā. Šāds atsevišķo elementu uzskaitījums nav nepieciešams, jo ja kāds dzīvojamās mājas elements ietekmē visas mājas ekspluatācijas apstākļus, tas jebkurā gadījumā tiek uzskatīts par kopīpašuma elementu saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4.pantu.

Nemot vērā to, ka šobrīd 60% daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Latvijā ir celtas no 1961. Līdz 1990.gadam⁴⁵, tās ir nolietoto, tādēļ ir nepieciešams veikt būvdarbus, lai paaugstinātu šo ēku energoefektivitāti. Ministru kabineta 05.04.2011. noteikumi Nr.272 „Noteikumi par darbības programmas „Infrastruktūras un pakalpojumi” papildinājuma 3.4.4.1.aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības un uzlabošanas pasākumi” devīto projektu iesniegumu atlases kārtu”⁴⁶ nosaka kārtību, kādā tiek vērtēti projekti, lai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kopīpašniekiem tiek piešķirti finanšu līdzekļu dzīvojamo māju energoefektivitātes pasākumu uzlabošanai. Saskaņā ar noteikumu 12.1.punktu Eiropas Savienības finansējums tiek piešķirts būvdarbu veikšanai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošajās daļās, tai skaitā atsevišķu dzīvokļu īpašumu robežās esošo ārējo logu atjaunošanai vai nomainīšanai, nodrošinot tehniskajā projektā vai vienkāršotās renovācijas dokumentācijā paredzēto ēkas strukturālo daļu atjaunošanu un ēkas energoaudita pārskatā minēto energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu darbu izpildi. Vairumā gadījumu

⁴⁵ http://www.innovation.lv/fei/projects/Sipkovs/EE_eku_info.pdf [aplūkots 03.03.2012.].

⁴⁶ Noteikumi par darbības programmas „Infrastruktūras un pakalpojumi” papildinājuma 3.4.4.1.aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības un uzlabošanas pasākumi” devīto projektu iesniegumu atlases kārtu”. Ministru kabineta 2011.gada 05.aprīļa noteikumi Nr.272, Latvijas Vēstnesis, 2011.gada 19.aprīlis, Nr.61.

šķērslis Eiropas Savienības finansēto siltināšanas projektu īstenošanai ir tas, ka nav iespējams savākt 100% visu kopīpašnieku piekrišanu⁴⁷.

Lai atvieglotu dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanas kārtību un veicinātu dzīvojamās mājas uzturēšanu, kā arī Eiropas Savienības finanšu līdzekļu piesaisti, būtu nepieciešams Dzīvokļa īpašuma likumā, līdzīgi kā Itālijas Civillikumā, noteikt īpašu lēmumu pieņemšanas kārtību atsevišķu dzīvojamās mājas elementu, piemēram, kāpņu, fasādes, ārdurvju, uzturēšanai un siltināšanas pasākumu īstenošanai.

Vispārīgajā ziņojumā par nekustamā īpašuma tiesībām un procesu Eiropas Savienībā⁴⁸ norādīts, ka attiecībā uz dzīvokļa īpašuma tiesību juridisko struktūru, sauktu arī par vertikālo īpašumu, var izdalīt četrus pamata modeļus.

1. Saskaņā ar pirmo modeli, kas sastopams Nīderlandē, zeme un visa ēka ir kopīgs īpašums, kur katram kopīpašniekam ir nodrošināta **ekskluzīva tiesība lietot** noteiktu dzīvokli (kas tiek uzskatīta par lietu tiesību).
2. Saskaņā ar otro modeli, kas pastāv Skotijā, dzīvokļa īpašuma tiesības ir juridiski atdalītas no īpašuma tiesībām uz zemi. Katrai personai pieder viņas īpašumā esošais dzīvoklis un pie tā piederošās tiesības uz domājamām daļām no visas ēkas, it īpaši kāpnes un koridors. Bieži augstākā dzīvokļa īpašniekam pieder jumts un zemākā dzīvokļa īpašniekam zemes gabals, bet zeme var būt arī visu īpašnieku kopīpašums. Tomēr, ja zeme atbrīvojas (piemēram, ēka nodeg), pamata noteikumi paredz, ka zemesgabala cena tiek sadalīta vienlīdzīgi.
3. Atbilstoši trešajam modelim, kas pastāv Skandināvijā, dzīvokļa īpašuma jautājumi tiek risināti saskaņā ar korporatīvajām tiesībām: **dzīvojamās mājas sabiedrība** tiek dibināta kā parasta sabiedrība ar ierobežotu atbildību (Somija) vai kā **kooperatīvs**, kas veidots no īrniekiem – īpašniekiem (Zviedrija), kurš ir zemes un tajā skaitā arī ēkas turētājs. **Dzīvokļu īpašnieki ir akciju turētāji**, kur katra akcija nodrošina ekskluzīvu tiesību (kas nav lietu tiesība) uz noteikta dzīvokļa lietošanu. Akcijas ir atsavināmas saskaņā ar noteikumiem par kustamām lietām, ja vien tas nav izslēgts, ievērojot uzņēmuma vienošanās hartu (Somija).
4. Ceturtais un visizplatītākais modelis, kas cita starpā sastopams arī Beļģijā, Francijā, Vācijā un Anglijā, apvieno **atsevišķu īpašuma tiesību uz dzīvokli ar**

⁴⁷ I.Krauze. Likums kā bremze vai virzītājs. Komersanta Vēstnesis, 06.06.2007., Nr.23. Pieejams: <http://www.kv.lv> [aplūkots 12.02.2012]. V.Zubkovs, I.Geipele. Energoefektīvs dzīvojamais fonds – iespējas un risinājumi. Pieejams: <http://www.building.lv> [aplūkots 12.02.2012.].

⁴⁸ European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würtzburg, Real Property Law and Procedure in the European Union, General Report, 31.01.2005., p. 19-20

kopīpašumu „piespiedu sadalījumā” uz zemi un ēkas galveno struktūru (kā, piemēram, sienas un jumts).

Nemot vērā iepriekš minēto sadalījumu, jāsecina, ka Latvija, tāpat kā Vācija, pieder pie ceturta modeļa. Lai gan Vācijā, Vācu Demokrātiskās Republikas teritorijā pastāv cits īpašs dzīvokļa īpašuma tiesību veids, kas tiek saukts par *Gebäudeeigentum*. Tāpat Latvijā ir sastopams arī pirmais modelis, saskaņā ar kuru daudzdzīvokļu dzīvojamā māja sastāv no atsevišķām telpu grupām – dzīvokļiem, bet dzīvojamā māja nav tiesiski sadalīta dzīvokļu īpašumos.

Tāpat kā Latvijā Dzīvokļa īpašuma likums, Vācijā dzīvokļu īpašnieku tiesības regulē Vācijas dzīvokļa īpašuma likums – *Wohnungseigentumsgesetz*⁴⁹ jeb *Condominium* likums, kas saīsinājumā arī juridiskajā literatūrā tiek dēvēts par WEG. Saskaņā ar *Wohnungseigentumsgesetz* 1.pagrāfa pirmo daļu arī šis likums attiecas uz daudzdzīvokļu mājām, kas ir sadalītas dzīvokļu īpašumos. Salīdzinot ar Latvijas Dzīvokļa īpašuma likumu, *Wohnungseigentumsgesetz*, nav tik detalizēti noteikts, kuri dzīvojamās mājas elementi ir uzskatāmi par kopīpašumu. Ir dots tikai kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas elementu vispārīgs uzskaitījums. Saskaņā ar 1.pagrāfa piekto daļu kopīpašums šā likuma izpratnē ir dzīvojamā māja, aprīkojums un iekārtas, ēkas, kas nav atsevišķā īpašumā vai nepieder kādai trešajai personai. Vācijas likumā ir sastopams tāds institūts kā daļējs īpašums jeb *teileigentum*, ar ko tiek saprasts kopīpašniekiem piederošais atsevišķais īpašums, kas atrodas kopīpašumā esošās daļas robežās (*Wohnungseigentumsgesetz* 1.pagrāfa trešā daļa), uz kuru attiecas tie paši noteikumi kā uz atsevišķo īpašumu (*Wohnungseigentumsgesetz* 1.pagrāfa sestā daļa). Lai noteiktu, kuri dzīvojamās mājas elementi atrodas kopīpašumā un kuros gadījumos tiek skartas kopīpašnieku tiesības, tiesību normas piemērotājs katru gadījumu vērtē individuāli. Tādējādi informāciju par to, kādi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas elementi ir uzskatāmi par kopīpašumu, var iegūt, pētot Vācijas tiesu praksi saistībā ar minētajiem jautājumiem.

Saskaņā ar *Wohnungseigentumsgesetz* 5.pagrāfa otro daļu būves konstruktīvās daļas obligāti ietilpst kopīpašumā. Šādas daļas ir pamati, ārsienu mūri, grīdas⁵⁰, nesošās iekšējās sienas, jumts un skurstenis. Pie tām pieskaitāmas arī visas daļas, kas kalpo mitruma, uguns un skaņas izolācijai/aizsardzībai⁵¹. Attiecībā uz balkoniem tas ir spēkā tad, kad runa ir par balkona griestiem un balkona grīdu jeb pamatni, ieskaitot izolācijas materiālu⁵², attiecībā uz

⁴⁹ *Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*. Pieejams internetā: <http://www.gesetze-im-internet.de> [aplūkots 14.04.2012.].

⁵⁰ OLG, Minhene ZMR 2008, 135.

⁵¹ Bundesgerichtshof NJW 1985, 1551.lpp, OLG HAMM ZWE 2001, 391.

⁵² OLG Hamburga ZMR 2003, 866.lpp.

jumta terasēm, uz mitruma izolāciju un siltuma izolāciju⁵³. Minētais attiecas tikai uz daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas konstruktīvajiem elementiem⁵⁴.

Attiecībā uz ārējām daļām un aprīkojumu var secināt turpmāk norādīto⁵⁵. Ēku daļas, kuras tiek pārveidojot, noņemot vai pievienojot tās ārējām ēkas daļām, izmainītas, vienmēr ir kopīpašums. Attiecīgi ārējās sienas, ārējās fasādes, ārējie logi, iekļaujot logu rāmjus un iekšējās daļas ir kopīpašums⁵⁶, tāpat arī slēgi un ārējās žalūzijas⁵⁷, markīzes⁵⁸, izolācijas stikla logi⁵⁹, balkonu ārējās sienas⁶⁰ un balkonu margas⁶¹, kā arī dzīvokļu ieejas durvis⁶².

Iekārtas un aprīkojums, kas kalpo kopīgai lietošanai, atbilstoši 5.pagrāfa otrajai daļai nevar būt atsevišķs īpašums⁶³. Lai to konstatētu, nepietiek ar to vien, ka kāda iekārta ir piemērota un tiek piedāvāta kopējai lietošanai. Tās mērķim ir jābūt vēršam uz to, lai nodrošinātu visiem dzīvokļu īpašniekiem netraucētu viņu dzīvokļu un kopīpašuma telpu lietošanu un uzturēšanu. Iekārtām un aprīkojumam jābūt kopējām dzīvokļu īpašnieku vajadzībām piemērotām tādā veidā, lai kopīgu lietošanas īstenošanu neierobežotu situācija, kad tiek izveidots privātīpašums, kurš tiek aizsargāts⁶⁴.

Jāatzīmē, ka katram dzīvoklim jābūt pieejai kopīpašuma daļai⁶⁵. Tādēļ automašīnu stāvlaukumi un savienojošie koridori, kuri kalpo pieejai pie kopīgas lietošanas apkures sistēmas un centrālajiem komunālo pakalpojumu mezgliem nevar būt privātīpašums⁶⁶, taču ir pietiekami, ja pieeja ir iespējama caur kaimiņu zemes īpašumu⁶⁷. Piekļūšanas prasība tomēr neattiecas uz telpām, kuras varētu pretendēt kā uz kopīpašuma piederošas, taču kurām var piekļūt tikai caur dzīvokli, kura īpašniekam ir atsevišķas īpašuma tiesības uz šo dzīvokli⁶⁸ vai ja atbilstoši faktiskajiem apstākļiem lietošana tikai caur to ir iespējama⁶⁹. Līdz ar to

⁵³ KG ZMR 2009, 135.lpp.

⁵⁴ Hügel in BambergerRoth, BeckOK (Beck'scher Online-Kommentar BGB) WEG § 5, Rn. 11 – 17. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

⁵⁵ Hügel in BambergerRoth, BeckOK (Beck'scher Online-Kommentar BGB) WEG § 5, Rn. 11 – 17. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

⁵⁶ OLG Minhene ZMR 2006, 952.lpp, Bay ObLG, MietRB 2004, 13 lpp, NZM 2001, 1081.lpp.

⁵⁷ (OLG Minhene ZMR 2006, 952.lpp, KG DWE 1985, 126.lpp)

⁵⁸ OLG Frankfurte NZM, 2007, 523.lpp.

⁵⁹ BayObLG ZWE 2004, 171 lpp, ZWE 2001, 71.lpp.

⁶⁰ OLG Minhene ZMR 2006, 303.lpp.

⁶¹ OLG Minhene ZMR 2006, 68.lpp.

⁶² OLG Minhene ZMR 2006, 797.lpp, OLG Diseldorfa NZM 2000, 193.lpp.

⁶³ Hügel in BambergerRoth, BeckOK (Beck'scher Online-Kommentar BGB) WEG § 5, Rn. 11 – 17. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

⁶⁴ (BGH NJW 1981, 455.lpp)

⁶⁵ Hügel in BambergerRoth, BeckOK (Beck'scher Online-Kommentar BGB) WEG § 5, Rn. 11 – 17. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

⁶⁶ BGH DNotZ 1992, 224.lpp.

⁶⁷ OLG Diseldorfa OLGZ 1987, 51.lpp.

⁶⁸ OLG Frankfurte, NJW-RR 1987, 1163.lpp.

⁶⁹ BayObLG NJW-RR 1995, 908.lpp.

kopīpašumam pieskaitāmi arī visi pieejas laukumi, kurus izmanto vairāk kā viena persona⁷⁰, kāpnes un kāpņu telpas⁷¹, lifti, kā arī koridori⁷².

Kopīpašums ir arī visas telpas, kurās ierīkoti visi apkalpojošie mezglī. Šīs telpas ietver apkures un tvertņu telpas. Arī dzīvokļu īpašnieku velosipēdu novietošanai paredzētas telpas un kopīgās veļas mazgātavas pieskaitāmas kopīpašumam. Tas ir spēkā attiecībā uz visu apkalpojošo mezglu vadības aprīkojumu un atkritumu savākšanas un pārstrādes aprīkojumu, ciktāl tie attiecas uz vairākiem dzīvokļiem. Apkures iekārtas – ciktāl tās ir būtiskas ēkas sastāvdaļas – nevar būt atsevišķu īpašuma tiesību objekts⁷³ gadījumā, ja tās papildus neapgādā ar apkuri trešajai pusei piederošu ēku kompleksu no attāluma. Šādos gadījumos ir iespējamas arī atsevišķas īpašuma tiesības⁷⁴.

Iekārtas, kas paredzētas patērētā uzskaitēi, kā, piemēram, ūdens un siltuma skaitītāji, kā arī termostatu ventiļi⁷⁵ arī pieskaitāmi kopīgam īpašumam, tāpat kā uguns un dūmu detektori⁷⁶. Ciktāl kāda noteikta iekārta, pamatojoties uz mērķi, kam tā paredzēta, noteikti ir kopīgs īpašums, tas tomēr automātiski nenozīmē, ka arī telpa, kurā šī iekārta atrodas, tāpat negrozāmi pieder kopīgajam īpašumam. Attiecīgi šādas telpas var būt arī atsevišķu īpašuma tiesību objekts, ja telpa viennozīmīgi nekalpo tam pašam mērķim, kuram kalpo iekārta vai aprīkojums. Šajā gadījumā tomēr ne katrs var baudīt atsevišķā īpašuma priekšrocību⁷⁷. Izšķirošais ir, vai telpa pēc sava veida novietojuma un īpašībām objektīvi ir piemērota tam, lai, papildus attiecīgo iekārtu izvietojumam, pildītu arī citus, vismaz aptuveni, līdzvērtīgus lietošanas mērķus⁷⁸. Atsevišķas īpašuma tiesības⁷⁹ var attiekties, piemēram, uz pagraba telpām, kurās atrodas ūdens un gāzes skaitītāji⁸⁰.

Tas, ka *Wohnungseigentumsgesetz* jeb Vācijas dzīvokļa īpašuma likumā kopīpašuma elementu uzskaitījums nav tik detalizēts, Vācijas tiesām, nosakot, vai ir aizskartas kopīpašnieka tiesības, dod iespēju katru gadījumu vērtēt individuāli – jo tiesību normā ietvertais regulējums ir vispārīgāks, jo likuma piemērotājam ir lielāka rīcības brīvība, izvērtējot kopīpašnieku tiesību aizskārumu. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 18.pantu dzīvokļu īpašnieki var vienoties par dažādu lēmumu pieņemšanas kārtību. Saskaņā ar Vācijas

⁷⁰ OLG Oldenburga RpFeger 1989, 365.lpp.

⁷¹ OLG Minhene NZM 2006, 378.lpp.

⁷² BayObLG 1981, 145.lpp.

⁷³ KG ZMR 2003, 375.lpp.

⁷⁴ BGH NJW, 688.lpp.

⁷⁵ OLG Štutgarte ZMR 2008, 243.lpp; OLG Minhene MietRB 2008, 239.lpp; Rathke ZWE 2010, 353.lpp.

⁷⁶ OLG Frankfurte ZMR 2009, 849.

⁷⁷ BGH NJW 1991, 2009.lpp.

⁷⁸ OLG Šlēsviga ZMR 2006, 886.lpp.

⁷⁹ Hügel in BambergerRoth, BeckOK (Beck'scher Online-Kommentar BGB) WEG § 5, Rn. 11 – 17. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

⁸⁰ OLG Sārbrukene MittRhNotK 1998, 361.lpp; aA LG Hamburga ZWE 2010, 141.lpp.

likumu dzīvokļu īpašnieki atbilstoši 5.pagrāfa 3.daļai var vienoties, ka ēkas daļām, kas varētu būt atsevišķo īpašuma tiesību objekts (piemēram, mājas pārvaldnieka dzīvoklis).

2. KOPĪPAŠNIEKI

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments ir atzinis⁸¹, ka Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 4.punkts noteic, ka vietējo pašvaldību kompetencē ir kontrolēt, kā būvniecības dalībnieki ievēro šā likuma un citu būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasības, un nodrošināt būvniecības procesa tiesiskumu savā administratīvajā teritorijā. Administratīvo lietu departaments secināja, ka no minētās tiesību normas izriet būvvaldes pienākums kontrolēt, vai pasūtītājs saskaņojis būvprojektu arī atbilstoši likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 14.panta trešajai daļai. Turklāt, saņemot informāciju, ka būvprojekts nav saskaņots ar īsto apsaimniekotāju, būvvaldes pienākums bija attiecīgi reaģēt – apturot vai anulējot būvatļauju.

Praksē bieži rodas problēmas noteikt brīdī, ar kuru kopīpašniekam rodas subjektīvā tiesība iebilst pret būvdarbu veikšanu.

Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta pirmā daļa nosaka, ka dzīvokļa īpašnieks ir persona, kas ieguvusi dzīvokļa īpašumu un īpašuma tiesības nostiprinājusi zemesgrāmatā. Savukārt atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta otrajai daļai līdz dzīvokļa īpašuma reģistrēšanai zemesgrāmatā **uz dzīvokļa īpašuma ieguvēju attiecas visas šā likuma normas, kas nosaka dzīvokļa īpašnieka tiesības, kuras dzīvokļa īpašuma ieguvējs iegūst pēc dzīvokļa īpašuma reģistrēšanas zemesgrāmatā.**

Lietu tiesības atbilstoši Civillikuma 927.pantam ir absolūtas tiesības, un tās ir spēkā pret jebkuru trešo personu, tāpēc to pastāvēšanai un saturam jābūt darītam zināmam trešajām personām. Šajā ziņā par lietu tiesību publicitātes līdzekli kalpo zemesgrāmatas. Noteikumi par nekustamās lietas iegūšanu īpašumā paredz būtisku un praksē ļoti nozīmīgu izņēmumu no principa, atbilstoši kuram neviens nevar nodot citam vairāk tiesību, kā pieder viņam pašam; to mērķis ir nodrošināt civiltiesiskās apgrozības stabilitāti un uzticības aizsardzību⁸².

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 48.pantu Par privatizētā objekta īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā. Privatizētais objekts reģistrējams un īpašuma tiesības nostiprināmas zemesgrāmatā Zemesgrāmatu likumā un likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" noteiktajā kārtībā.

Civillikuma 994.pants nosaka, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās. Līdz ierakstīšanai zemes grāmatās nekustama īpašuma

⁸¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 27.10.2007. spriedums lietā Nr.SKA-490.

⁸² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 12.05.2010 spriedums lietā Nr.SKC-0011-10.

ieguvējam pret trešām personām nav nekādu tiesību: viņš nevar izlietot nevienu no priekšrocībām, kas saistītas ar īpašumu, un viņam jāatzīst par spēkā esošu visa uz šo nekustamo īpašumu attiecošās tās personas darbība, kura pēc zemes grāmatām apzīmēta par šā īpašuma īpašnieku. Tomēr viņam ir tiesība nevien prasīt atlīdzību par visu uz nekustamo īpašumu attiecošo agrākā īpašnieka ļaunticīgo darbību, bet arī prasīt, lai pēdējais sper visus nepieciešamos soļus nekustamā īpašuma pārejas ierakstīšanai zemes grāmatās (993.p. 1.d.). Panta pirmajā daļā definētais princips, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatās, atspoguļo īpašuma kā lietu tiesības būtību, kura uzliek par pienākumu jebkurai trešai personai respektēt to, jo, tikai ierakstot īpašumu zemesgrāmatā, tas top zināms trešām personām.⁸³ Kas attiecas uz zemesgrāmatu sistēmu, tad tai ir pozitīvas un negatīvas funkcijas. Pozitīvā funkcija nozīmē, ka viss, kas atzīmēts zemesgrāmatās (īpašuma tiesiskais stāvoklis, zemes grāmatu saturs) ir absolūti ticams, negrozāms attiecībā uz trešām labticīgām personām, kaut arī ierakstījums būtu bijis netiesisks. Negatīva funkcija (kad nav ierakstījuma) nozīmē: viss, kas nav atzīmēts zemesgrāmatās, bet kas nepieciešami jāieved, tas neeksistē lietisku tiesību veidā.⁸⁴ Īpašuma tiesībai ir lietu tiesību statuss. Īpašuma tiesību aprobežojumi attiecas tikai uz lietu tiesībām. Tādējādi arī Civillikuma 1068.pantā noteiktais īpašuma tiesību aprobežojums, ka rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, tajā skaitā arī veikt būvdarbus, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu.

Pēc autores domām nav saskatāmas pretrunas Dzīvokļa īpašuma likuma 8.panta un Civillikuma 994.panta regulējumā. Minētās tiesību normas papildina cita citu. Secināms, ka būvniecības iecere saskaņojama tikai ar tiem nekustamā īpašuma īpašniekiem, kuri pēc atsavinājuma darījuma noslēgšanas savas īpašuma tiesības ir reģistrējuši zemesgrāmatā. Tomēr praksē ne vienmēr situācija ir tik vienkārša.

Ir gadījumi, kad visa daudzdzīvokļu dzīvojamā māja nodota privatizācijai, ierakstot to zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda, kā to paredz likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, bet zemesgrāmatā atsevišķi nodalījumi ir atvērti tikai dažiem no dzīvojamajā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

Izskatot civillietu Rīgas apgabaltiesā⁸⁵ ņēmusi vērā to, ka O.U. īpašuma tiesības bija nostiprinātas Valsts zemes dienesta kadastra reģistrā, kas līdz nekustamā īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatā ir pielīdzināms zemesgrāmatas ierakstam. Līdz ar to tiesa atzina ka S.Ņ. bija tiesības paļauties uz to, ka O.U. ir tiesīgā persona. Lietā prokurora iebildumi, ka

⁸³ A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri: Trešā daļa, lietu tiesības, īpašums, otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 224.lpp.

⁸⁴ F.Kondradi, A.Valters. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Lietu tiesības. Rīga: 1935, 105. – 106.lpp.

⁸⁵ Rīgas apgabaltiesas 19.12.2008. spriedums lietā Nr.CO4280107.

S.Ņ. bija jāapzinās un viņš varēja apzināties, ka viņš pērk daļu no neizbūvētas mākslinieku darbnīcas, neapstiprinās ar rakstveida pierādījumiem. Pretēji tam S.Ņ. pārstāve norādīja, ka bēniņos darījuma noslēgšanas laikā noritēja būvdarbi. S.Ņ. pozīcija apstiprinās ar rakstveida pierādījumiem, no kuriem redzams, ka būvdarbi uzsākti 2000.gadā. Līdz ar to Rīgas apgabaltiesa atzina, ka S.Ņ. nevar tikt atzīts par nelabticīgu ieguvēju, no kura var prasīt īpašumu ar īpašuma prasību, bet mājas iedzīvotājiem – dzīvokļu īpašniekiem ir ceļama personiska prasība pret Rīgas pilsētas dzīvojamo māju privatizācijas komisiju, kura ar savām darbībām ir pieļāvusi prettiesisku dzīvojamās mājas bēniņu privatizāciju, aizskarot privatizācijas subjektu tiesības – kopā ar dzīvokļa privatizāciju iegūt īpašumā mājas kopīpašuma daļas, un A.J., kura ir bijusi privatizētā objekta sākotnējā ieguvēja.

Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta pirmā daļa nosaka, ka dzīvokļa īpašums ir dzīvojamajā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 6.panta pirmo daļu dzīvokļa īpašumu var izveidot uz likuma, tiesas sprieduma, darījuma, tai skaitā testamenta, vai mājas īpašnieka lēmuma pamata. Dzīvokļa īpašumu izveido, sadalot atbilstoši šā likuma noteikumiem zemesgrāmatā ierakstītu dzīvojamo māju kopā ar tai piederīgajām palīgēkām, būvēm un zemi.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 2.pantam šī likuma mērķis ir nodrošināt sabiedrību ar aktuālu kadastra informāciju par visiem valsts teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, to objektiem, zemes vienības daļām un to īpašniekiem, tiesiskajiem valdītājiem, lietotājiem, nomniekiem. Tāpat kā Zemesgrāmatu likuma 1.pantā nostiprinātais publiskās ticamības princips, no Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 2.panta izriet, ka, veicot ierakstu Kadastra reģistrā, tiek nodrošināta publiskā ticamība. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 3.panta pirmo daļu Nekustamā īpašuma valsts kadastrs ir vienota uzskaites sistēma, kas, realizējot administratīvus, organizatoriskus un tehnoloģiskus procesus, nodrošina datu iegūšanu par valsts teritorijā esošajiem nekustamajiem īpašumiem, to objektiem, zemes vienības daļām un to īpašniekiem, tiesiskajiem valdītājiem, lietotājiem, nomniekiem, kā arī minēto datu uzturēšanu un izmantošanu.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 73.⁸ panta pirmo daļu dzīvoklis un to īpašnieki līdz dzīvojamās mājas privatizācijai tiek reģistrēti Kadastra reģistrā. Reģistrācija Kadastra reģistrā pēc juridiskajām sekām pielīdzināma reģistrācijai zemesgrāmatā. Savukārt minētā likuma 73.⁹ pants regulē rīcību ar īpašumā nodoto dzīvokli. 73.⁹ panta pirmā daļa nosaka, ka persona, kura ieguvusi dzīvokli, atzīstama par tā īpašnieku no brīža, kad dzīvoklis, mākslinieka darbnīca, neapdzīvojamā telpa un to īpašnieki reģistrēti Kadastra reģistrā. Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”

73.⁹ panta trešā daļa dod tiesības veikt darījumus ar nekustamo īpašumu, reģistrējot jauno nekustamā īpašuma īpašnieku Kadastra reģistrā. Tādējādi Kadastra reģistrā reģistrētajām personām nav nepieciešams reģistrēt savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, jo attiecībā uz nekustamā īpašuma darījumu veikšanu viņi bauda tās pašas tiesības kā dzīvokļu īpašnieki, kuri saviem dzīvokļu īpašumiem atvēruši atsevišķus nodalījumus zemesgrāmatā.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumā norādīts, ka ar dzīvokļa īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā tiesiski tiek pabeigta īpašuma sadale dzīvokļu īpašumos un tie kļūst par pastāvīgiem civiltiesiskās apgrozības priekšmetiem.⁸⁶ Tomēr, kā konstatēts iepriekš, dzīvoklis par civiltiesiskās apgrozības objektu kļūst daudz agrāk – ar reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā.

Tomēr no minētajām likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normām nav skaidri saprotams, vai tās attiecas tikai uz dzīvokli vai arī pie tā piederošajām dzīvojamās mājas kopīpašuma domājamām daļām, jo Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 34.panta trešā daļa nosaka, ka kā dzīvokļa īpašums veidojams atsevišķais īpašuma objekts un kopīpašuma objekta domājamā daļa. Arī Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otrā daļa paredz, ka dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi.

Jāsecina, ka Civillikuma 993.pants, kas paredz, ka īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu iegūst tikai ar iegūšanas tiesiskā pamata un par to izgatavotā akta ierakstīšanu zemes grāmatās, attiecas tikai uz gadījumiem, kad atsavināts zemesgrāmatā reģistrēts dzīvokļa īpašums un jaunais ieguvējs vēl nav nostiprinājis savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

Izvērtējot visu iepriekš minēto, jāsecina, ka gan zemesgrāmatā reģistrēta, gan Kadastra reģistrā reģistrēta persona uzskatāma par dzīvokļa īpašnieku, kas bauda ne tikai īpašuma tiesības, bet uzņemas arī ar tām saistītos pienākumus un īpašuma tiesību aprobežojumus. Tādējādi gan uz zemesgrāmatā reģistrētu personu, gan Kadastra reģistrā reģistrētu personu attiecas Civillikuma 1068.pants. Kadastra reģistrā reģistrēts dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs ne tikai veikt būvdarbus viņam piederošajā dzīvoklī un arī pārējiem dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, veicot būvdarbus ir nepieciešams saņemt kadastra reģistrā reģistrēta dzīvokļa īpašnieka piekrišanu. Pretējā gadījumā rastos situācija, ka dzīvokļa īpašniekam, kurš veicis pirkuma maksas samaksu un reģistrējis īpašuma tiesības Kadastra reģistrā, nav tiesību iebilst, ja dzīvojamās mājas kopīpašuma daļā, piemēram, bēniņos, tiek veikta kāda pārbūve, kas var būtiski ietekmēt arī iegādāto dzīvokli.

⁸⁶ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 23.01.2008. spriedums lietā Nr.SKC-34.

Sākotnēji Dzīvokļa īpašuma likuma projekta⁸⁷ pārejas noteikumu 4.punktā bija ietvers nosacījums, kas paredzēja, ka šā likuma III nodaļas noteikumi piemērojami arī attiecībā uz viendzīvokļa mājām un daudzdzīvokļu mājām, kuras nav sadalītas dzīvokļa īpašumos, bet kurās dzīvokļi pieder īpašniekam uz cita tiesiska pamata. Tomēr, ņemot vērā iepriekš minēto, jāsecina, ka dzīvokļa īpašums par tiesiski nodalītu īpašumu kļūst pēc tā reģistrācijas Nekustamā īpašuma valsts kadastrā.

⁸⁷ <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/12554E8BE0FCA174C2257237002A2F40?OpenDocument>
[aplūkots 05.03.2012.].

3. RĪCĪBA AR KOPIPAŠUMU DAUDZDZĪVOKĻU MĀJĀ UN KOPIPAŠNIEKU PIEKRIŠANA

Kopīpašuma institūts (*condominium*) pastāvēja jau romiešu tiesībās⁸⁸. Nevar būt kopīpašums romiešu tiesību izpratnē vairākām personām uz to pašu lietu visumā bez iedalījuma domājamās daļās (*duorum in solidum dominium... esse non potest*), jo tas runā pretim īpašnieka ekskluzīvai tiesībai (*ius excludendi*) – būt tikai vienam īpašniekam. Ja lieta pieder vairākām personām tādā veidā, ka katrai no tām ir sava noteikta ķermeniska daļa, tad tas nav kopīpašums, jo šajā gadījumā katra daļa atzīstama par patstāvīgu veselu un tādā par katra atsevišķa dalībnieka patstāvīgu īpašuma tiesības priekšmetu. **Neviens atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo kopīpašnieku piekrišanas un ziņas rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās.** Visi kopīpašnieki samērīgi ar savu domājamo daļu saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā attiecībā nes zaudējumus, kādi lietai ceļas. Bet katra kopīpašnieka domājamā daļa kopējā priekšmetā pieder vienīgi viņam. Kopīpašnieks drīkst bez pārējo piekrišanas savu domājamo daļu atsavināt, iekļāt un visādā veidā rīkoties ar to.⁸⁹

Civillikuma 1068.pantā noteiktais īpašuma tiesību aprobežojums nāk no romiešu tiesībām. Mūsdienās, lai efektīvāk risinātu pilsētas infrastruktūras jautājumus un ekonomijas nolūkos tiek būvētas lielas dzīvojamās mājas, kurām ir daudz vairāk kopīpašnieku nekā parasti būvēm senās Romas laikā. Savākt kopīpašnieku piekrišanu būvniecības iecerei ir ļoti apgrūtināši.

Nemot vērā šī darba 1.sadaļā konstatēto, ka dzīvojamā māja pārsvarā sastāv no kopīpašuma elementiem, viens no svarīgākajiem jautājumiem ir lēmumu pieņemšanas kārtība saistībā ar rīcību ar dzīvojamās mājas kopīpašuma elementiem.

Administratīvā apgabaltiesa, izskatot administratīvo lietu⁹⁰ par būvatļaujas atcelšanu, konstatēja, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otrā daļa noteic, ka dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgās kopīpašuma domājamās daļas. Likuma 3.pantā ir noteikts, kas ir atsevišķais īpašums, savukārt likuma 4.pants definē, kas ir kopīpašumā esošā daļa. 4.panta otrā daļa noteic, ka uz kopīpašumā esošo daļu attiecināms Civillikuma 1067.-1072.pants. Civillikuma 1068.panta pirmās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl šā likuma 17.panta sestajā, septītajā, astotajā un devītajā daļā nav noteikts citādi. Dzīvokļa īpašuma likuma 11.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvokļa īpašniekam ir tiesības bez

⁸⁸ V.Kalniņš. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Izdevniecība „Zvaigzne”, 1977, 106. - 107.lpp.

⁸⁹ V.Kalniņš. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Izdevniecība „Zvaigzne”, 1977, 107.lpp.

⁹⁰ Administratīvās apgabaltiesas 06.05.2011. spriedums lietā Nr.A42521408.

saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, bet ievērojot normatīvo aktu prasības, rekonstruēt, renovēt vai restaurēt atsevišķo īpašumu, ciktāl tas neskar kopīpašumā esošo daļu vai citus dzīvokļu īpašumus. Panta trešā daļa paredz, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, dzīvokļa īpašniekam nepieciešams saņemt dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišanu šajā likumā noteiktajā kārtībā.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts savā spriedumā norādījis, ka no likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 1.un 3.panta jēgas izriet, ka dzīvokļa īpašums tiek izveidots ar mērķi nodrošināt dzīvokļa īpašniekam tiesības netraucēti un neatkarīgi no citām personām faktiski lietot savu dzīvokli vai nedzīvojamo telpu.⁹¹

Satversmes tiesa 25.10.2011. spriedumā lietā Nr.2011-01-01 par Civillikuma 1068.panta atbilstību Satversmei, izvērtējot Civillikuma 1068.pantā noteiktā īpašuma aprobežojuma leģitīmo mērķi, norādīja turpmāk minēto.

Pienākums norādīt un pamatot šāda ierobežojuma leģitīmo mērķi Satversmes tiesas procesā visupirms ir institūcijai, kas izdevusi apstrīdēto aktu, konkrētajā gadījumā - Saeimai.

Saeima savā atbildes rakstā Satversmes tiesai norādījusi, ka likumdevēja pienākums ir aizsargāt ikviena kopīpašnieka tiesības. Tātad apstrīdētā norma esot pieņemta citu personu tiesību aizsardzības nolūkā. Arī pieteikuma iesniedzējs atzīst, ka apstrīdētās normas leģitīmais mērķis ir citu kopīpašnieku tiesību aizsardzība.

Kopīpašums var rasties uz tiesiska darījuma, likuma, tiesas sprieduma vai administratīvā akta pamata. Līdz ar to apstrīdētajai normai ir būtiska nozīme arī citās tiesību sistēmas jomās, piemēram, ģimenes, mantojuma un saistību tiesībās.

Kā jebkurām īpašnieka tiesībām, arī kopīpašnieku tiesībām piemīt gan pozitīvais, gan arī negatīvais saturs. Kopīpašnieka tiesību negatīvais saturs ir tiesība iebilst pret tādu viena kopīpašnieka vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, ar kuru viņi mēģina bez kopīpašnieka piekrišanas apgrūtināt īpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, atsavināt to pilnībā vai pa daļām vai arī kaut kā to pārgrozīt. Savukārt kopīpašnieka tiesību pozitīvais saturs ir tiesības valdīt, lietot kopīpašuma priekšmetu un rīkoties ar to kā kopumā, tā arī pa noteiktām atsevišķām daļām, bet tikai ar visu pārējo kopīpašnieku piekrišanu⁹².

No vienas puses, apstrīdētā norma aprobežo kopīpašnieka rīcības brīvību. Tomēr, no otras puses, tās regulējums balstās uz kopīpašuma institūta būtību un nodrošina tādu tiesisko stāvokli, ka ikviena kopīpašnieka, tostarp Pieteikuma iesniedzēja, tiesības tiek aizsargātas un visu kopīpašnieku savstarpējās attiecībās tiek ievērots taisnīgums. Apstrīdētā norma nosaka

⁹¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta senatoru kolēģijas 07.07.2010. Senāta rīcības sēdes lēmums Nr.SK-878/2010

⁹² Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 52. - 53. lpp.

tādu rīcības modeli, kas vienlaikus gan ierobežo, gan arī aizsargā katra kopīpašnieka tiesības uz kopīpašumā esošo lietu.

Satversmes tiesa piekrīt lietas dalībnieku viedoklim, ka apstrīdētās normas mērķis ir taisnīgi sadalīt tiesības un pienākumus, lai tiesības uz īpašumu spētu īstenot ikviens no kopīpašniekiem. Līdz ar to Satversmes tiesa secināja, ka apstrīdētajā normā paredzētā ierobežojuma leģitīmais mērķis ir aizsargāt citu cilvēku tiesības.

Satversmes tiesa 25.10.2011. spriedumā lietā Nr.2011-01-01 cita starpā secināja arī to, ka apstrīdētā norma vienlīdz aizsargā visu kopīpašnieku tiesības, kā arī nodrošina, ka ikviens no tiem var taisnīgi īstenot savas tiesības uz īpašumu.

Tomēr ir gadījumi, kad kopīpašnieka tiesības ar konkrēto būvniecības ieceri netiek skartas, bet, ievērojot Civillikuma 1068.pantā noteikto, nepieciešams saņemt visu kopīpašnieku piekrišanu.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma⁹³ 2.panta 1.punktu Administratīvā procesa likuma pamatmērķis ir nodrošināt demokrātiskas, tiesiskas valsts pamatprincipu, it sevišķi cilvēktiesību, ievērošanu konkrētās publiski tiesiskajās attiecībās starp valsti un privātpersonu. No dotās likuma normas izriet, ka administratīvā procesa ietvaros netiek regulēti strīdi starp kopīpašniekiem. Valsts iejaukties privāttiesiskajās attiecībās var vienīgi likumā paredzētajos gadījumos un apjomā. Būvniecības uzsākšanas kontroli veic būvvalde, izdodot arhitektūras un plānošanas uzdevumu un būvatļauju. Doto atļauju izdošana tiek regulēta ar Ministru kabineta 0104.1997. noteikumiem Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi”⁹⁴, kuru 116.3.apakšpunkts nosaka, ka, lai saņemtu būvatļauju, jāiesniedz īpašuma tiesības vai lietošanas tiesības un apbūves tiesību apliecinošos dokumentus. Tiesa atzīst, ka dotā tiesību norma norāda, ka būvvalde veic īpašuma tiesību (jeb īpašnieku piekrišanas formālo pārbaudi). Kopīpašnieki strīdu par kopīpašuma lietošanu var risināt civiltiesiska strīda kārtībā. Būvvalde nevar uzņemties tiesības izšķirt civiltiesisku strīdu starp kopīpašniekiem, līdz ar to konstatējot, ka kopīpašnieki nav vienojušies par būvdarbu veikšanu, būvatļaujas izdošana ir atsakāma. Nedz būvvaldei, nedz arī administratīvai tiesai šādā situācijā nav jāvērtē kopīpašnieku savstarpējo pretenziju pamatotība.⁹⁵ Minētajā lietā Pieteicēja pārsūdzēja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta lēmumu, ar kuru nekustamā īpašuma kopīpašniecei J.F. izsniegtā būvatļauja atstāta negrozīta. Pieteicējs uzskatīja lēmumu par nepamatotu, jo J.F. ir izdota būvatļauja, neņemot vērā to, ka pieteicējs nav piekritis bēniņu pārbūvei. No lietā esošajiem materiāliem tiesa konstatējusi, ka J.F. piederošais dzīvokļa īpašums Nr.13, kura

⁹³ Administratīvā procesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2001.gada 14.novembris, Nr.164.

⁹⁴ Vispārīgie būvnoteikumi. Ministru kabineta 1997.gada 01.aprīļa noteikumi Nr.112. Latvijas Vēstnesis, 1997.gada 04.aprīlis, Nr.88.

⁹⁵ Administratīvās rajona tiesas 24.07.2006. spriedums lietā Nr.A424227705.

rekonstrukcijai izdota būvatļauja ir brīvstāvoša vienkārša būve. Tiesa konstatēja, ka būvniecības iecere var skart pieteicēja kā zemes īpašnieka intereses, jo būvdarbu rezultātā tiks palielināts rekonstruējamās būves apjoms.

Līdzīgu viedokli attiecībā uz Civillikuma 1068.panta formālu piemērošanu ir padusi arī vispārējās jurisdikcijas tiesa. Ja ir celta prasība par kopīpašnieku tiesību aizskārumu, kas pamatota ar Civillikuma 1068.panta pārkāpumu, prasības noraidīšanu nevar pamatot ar lietas apstākļu vispārēju vērtējumu, atsaucoties uz Civillikuma 1.un 5.pantu, kuros ir ietverti noteikumi par tiesību piemērošanas vispārējiem principiem. Ar atsaukšanos uz Civillikuma 1. un 5.pantu nevar atcelt vai noraidīt kopīpašnieka tiesības, kas paredzētas Civillikuma 1067.un turpmākajos pantos⁹⁶.

Visos iepriekš minētajos gadījumos formāli tiek piemērots Civillikuma 1068.pants, bet netiek sasniegts šīs tiesību normas mērķis – kopīpašnieku tiesību aizsardzība, jo minētajos gadījumos, veicot būvdarbus kopīpašumā esošajā dzīvojamās mājas daļā, netika vērtēts, vai konkrētās būvniecības ieceres īstenošana aizskar visu kopīpašnieku tiesības.

Administratīvā apgabaltiesa, izskatot administratīvo lietu Nr.A42521408, secināja, ka dzīvokļa īpašnieks var pārbūvēt savu dzīvokli bez saskaņošanas ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, ciktāl tas neskar citus dzīvokļu īpašumus vai kopīpašumā esošo daļu. Šo robežlīniju iezīmē dzīvojamās mājas sadalījums atsevišķā īpašumā un kopīpašumā. Tas nozīmē, ja atsevišķā īpašuma pārbūve skar kopīpašumā esošo daļu, nepieciešama dzīvokļu īpašnieku kopības piekrišana. Dzīvokļa īpašuma likuma 15.panta pirmā un otrā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmo daļu dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Panta trešā daļa noteic, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja „par” nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamajā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros šā likuma 17.pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku nepieciešamo balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība.

Apgabaltiesa spriedumā norādīja, ka pieteicējas veiktā pārbūve negroza kopīpašumā esošo daļu, bet gan skar tikai tādu kopīpašuma elementu kā ēkas fasādi, izbūvējot logailē ieejas durvis. Līdz ar to atbilstoši minētajai tiesību normai piekrišanu šādai pārbūvei var apliecināt ar īpašnieku kopības lēmumu, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamajā mājā

⁹⁶ Latvijas Republikas Augstākā tiesa, Kopīpašums, Tiesu prakses apkopojums, 2012.gads, 33. – 34.lpp. Pieejams internetā: <http://www.at.gov.lv> [aplūkots 01.03.2012.]; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta lietas SKC-731/1007 un 142/243/2009).

esošajiem dzīvokļu īpašniekiem. Proti, šādā gadījumā nav nepieciešama 100% dzīvokļu īpašnieku piekrišana, kāda saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 1.punkta un 17.panta piektās daļas noteikumiem ir nepieciešama gadījumos, ja tiek pārgrozīta kopīpašumā esošā daļa.

Savukārt Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts, izskatījis Daugavpils pilsētas domes kasācijas sūdzību, Administratīvās apgabaltiesas 06.05.2011. spriedumu administratīvajā lietā Nr.A42521408, nosprieda atcelt⁹⁷. Toties Senāts spriedumā norādīja arī to, ka atzīst par pareizu apgabaltiesas veikto Dzīvokļa īpašuma likuma normu iztulkojumu un tāpat kā apgabaltiesa atzina, ka būvniecības ieceres īstenošanai atbilstoši šobrīd spēkā esošajām tiesību normām būtu pieticis ar piekrišanu, ko devuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamajā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem. Senāts pievienojās šai argumentācijai, to neatkārtojot.

Tomēr šādiem tiesas izdarītiem secinājumiem attiecībā uz Dzīvokļa īpašuma likuma normu iztulkošanu nevar piekrist.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas tiesu prakses apkopojumā par kopīpašumu pausts pretējs viedoklis. Dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) saskaņā ar 2010.gada Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmo daļu tiesīga pārvaldīt un apsaimniekot kopīpašumā esošās telpas un būves, bet nevar bez visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanas kopīpašumā esošo daļu pārgrozīt (daļēji atsavināt, pārbūvēt.) (1995.gada likuma 27. un 27.¹pants un 2010.gada likuma 16.panta otrās daļas 1.punkts un 17.panta 5.punkts, Senāta Administratīvā departamenta spriedums lietā Nr.SKA-102/2007)⁹⁸. Šāds viedoklis pamatots ar to, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu) (Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta pirmā daļa), bet savukārt lai pieņemtu lēmumu par 16.panta otrās daļas 1. un 2.punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešam, lai „par” nobalso visi dzīvokļu īpašnieki.

Iztulkošanas rezultātā iegūtais normas saturs fiziski var ievērojami pārsniegt iztulkojamās normas apjomu, tomēr iztulkošana nenozīmē normas papildināšanu, jo iztulkošanas objekts ir un paliek normas teksts. Tekstu nevajag mainīt, bet gan attīstīt to domu, kas ir attiecīgā normatīvā akta tekstā. Vācu tiesību zinātnieks H.Koings ir atzinis, ka teksta sagrozīšana un iztulkošana pēc subjektīviem mērķiem ir uzskatāma par jurista profesionālās ētikas nopietnu pārkāpumu (...). Atšķirības starp likuma tekstu un likumdevēja gribu rodas, ja likumdevējs neatbilstošā vai neprecīzā veidā ir atspoguļojis savu gribu tiesību

⁹⁷ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 09.03.2012. spriedums SKA-63/2012 (lieta Nr.A42521408).

⁹⁸ Latvijas Republikas Augstākā tiesa, Kopīpašums, Tiesu prakses apkopojums, 2012.gads, 53.lpp. Pieejams internetā: <http://www.at.gov.lv> [aplūkots 01.03.2012.].

normas tekstā. Iztulkojot šādu tiesību normu, jāapskata likumdevēja gribas kontekstā. Ja likumdevēja griba ir bez problēmām noskaidrojama un savienojama ar kādu no iztulkojamā teksta nozīmju variantiem, tad šāds variants iztulkotājam ir saistošs. Tomēr, ja iztulkojamais teksts (ņemot vērā visus iztulkošanas kritērijus) skaidri pasaka „x”, bet likumdevēja griba iet virzienā uz „y”, tad jājautā, ko kā jāvadās iztulkotājam. Tā kā likuma tekstam jābūt par uzticamu pamatu visiem likuma pielietojumiem, tad šajā gadījumā tekstam ir priekšroka.⁹⁹

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma anotāciju¹⁰⁰ galvenie mērķi un uzdevumi, kuri jārisina, pieņemot jaunu likumu „Par dzīvokļa īpašumu”: 1) dzīvokļa īpašumu nama pārvaldīšanas reglamentācija (dzīvokļu īpašnieku kopības jēdziens un kompetence, lēmumu pieņemšanas kārtība, mājas kopīgas pārvaldīšanas norobežošana no uzņēmējdarbības u.c.); 2) līdzekļu ieguldīšanas sekmēšana dzīvokļa īpašumu namos (aizņēmumi un uzkrājumi); 3) dzīvokļa īpašnieka pienākums segt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kopīgos izdevumus atbilstoši noteiktam līmenim; 4) dzīvokļa īpašumu nama un dzīvokļa īpašuma jēdzienu un definīciju precizēšana; 5) dzīvokļa īpašuma atsavināšanas juridiskās procedūras precizēšana; 6) kopīpašuma domājamās daļas, to reģistrēšanas un aktualizēšanas kārtības izmaiņas; 7) dzīvokļa īpašuma nedalāmības jēdziena noskaidrošana un precizēšana.

No Dzīvokļa īpašuma likuma anotācijas secināms, ka likuma galvenie mērķi (pārvaldīšanas reglamentācija, līdzekļu ieguldīšana, pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumu segšana, pārvaldīšanas norobežošana no uzņēmējdarbības), kas ar Dzīvokļa īpašuma likuma pieņemšanu jāatrisina, pārsvarā ir saistīti ar pārvaldīšanas darbību reglamentāciju, ko regulē arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.

Dzīvokļa īpašuma likuma 1.pantā noteikts, ka likuma uzdevums ir noteikt dzīvokļa īpašuma statusu, dzīvokļa īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības kompetenci un lēmumu pieņemšanas kārtību. Likumā nav noteikts, ka likuma mērķis nav dzīvokļu īpašnieku tiesību nodrošināšana, ievērošana un īstenošana. Dzīvokļa īpašuma likuma 1.pantā noteiktais likuma mērķis ir ļoti vispārīgs, tāpēc, izvērtējot likuma mērķi, nevar noskaidrot likumdevēja gribu attiecībā uz nepieciešamo kopīpašnieku balsu skaitu, lai pieņemtu lēmumu par kopīpašuma daļas pārbūvi.

Savukārt, iztulkojot Dzīvokļa īpašuma likuma 16. un 17.pantā ietverto tiesību normu vārdisko jēgu un tās kopsakarā ar pārējām šī likuma normām, var nonākt pie cita rezultāta.

Dzīvokļu īpašuma likuma 16.panta otrajā daļā ir noteikti jautājumi, par kuriem lēmumu pieņemt tiesīga ir tikai dzīvokļu īpašnieku kopība, kas sastāv no visiem dzīvokļu

⁹⁹ J.Neimanis. Ievads tiesībās. Rīga: zv.adv. J.Neimanis, 2004, 141.lpp.

¹⁰⁰<http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/12554E8BE0FCA174C2257237002A2F40?OpenDocument> [aplūkots 19.04.2012.].

īpašniekiem. Tomēr minētajā tiesību normā nekas nav minēts par to, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība var pieņemt lēmumus par kopīpašumā esošo elementu pārbūvi. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja „par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamajā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, izņemot tos gadījumus, kuros šā likuma 17.pantā paredzēts cits lēmuma pieņemšanai nepieciešamais balsu skaits vai lielāku balsu skaitu noteikusi pati dzīvokļu īpašnieku kopība (16.panta trešā daļa). Dzīvokļa īpašuma likuma 17.pantā nav noteikti izņēmumi attiecībā uz lēmumu pieņemšanu saistībā ar kopīpašuma elementu pārbūvi.

Ievērojot iepriekš minēto, pie administratīvajā lietā Nr.A42521408 izdarītajiem secinājumiem, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūvei nepieciešams saņemt kopīpašnieku, kas pārstāv vairāk kā 50% no visiem kopīpašniekiem, piekrišanu, var nonākt, iztulkojot Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta trešo daļu, pielietojot gramatisko¹⁰¹ tiesību normu iztulkošanas metodi.

Tomēr tiesību normu piemērotājs nevar izvēlēties starp dažādām iztulkošanas metodēm. Nav pieļaujama šāda izvēle par labu tikai gramatiskajai, vēsturiskajai vai citai normu iztulkošanas metodei, jo tas novestu pie patvarības normu piemērošanā – piemērotājs varētu izvēlēties sev izdevīgāko saturu. Tiesību normu iztulkošanā ir izmantojamas visas iztulkošanas metodes. Tomēr tās piemērojamas, ievērojot zināmu savstarpējo kārtību. Vispirms veicama tiesību normu gramatiskā iztulkošana, kas nosaka tiesību normas iztulkošanas iespējamās robežas, lietoto jēdzienu vārdiskās jēgas ietvaros. Ja pēc gramatiskās iztulkošanas ir palikušas vairākas tiesību normas iespējamās nozīmes, tad šī norma jāskata kopsakarā ar pārējām tiesību normām, kas var tālāk sašaurināt gramatiskās iztulkošanas pieļautās nozīmju alternatīvas (...). Arī Civillikuma 4.pantā ir uzskaitīta secība, kādā iztulkojami likuma noteikumi – vispirms pēc to tiešā jēguma un, ja nepieciešams, arī pēc likuma sistēmas, pamata un mērķa. Visbeidzot ir jāizmanto objektīvi – teleoloģiskā iztulkošanas metode. Minētā iztulkošanas elementu kārtība tomēr nav saistāma ar savstarpēju hierarhiju. Var runāt tikai par loģisku nepieciešamību vispirms iztulkot normu gramatiski pirms citu iztulkošanas metožu izmantošanas. Iztulkošanas metodes dažkārt ir piemērojamas vienlaicīgi un savstarpēji vienu otru papildinoši.¹⁰²

¹⁰¹ Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 17.panta pirmo daļu iestāde un tiesa, interpretējot (tulkojot) tiesību normu, lieto šādas interpretācijas pamatmetodes: 1) gramatisko (filoloģisko) interpretācijas metodi, tas ir, noskaidro tiesību normas jēgu no valodnieciskā viedokļa; 2) vēsturisko interpretācijas metodi, tas ir, noskaidro tiesību normas jēgu, ņemot vērā apstākļus, uz kuriem pamatojoties tā radīta; 3) sistēmisko interpretācijas metodi, tas ir, noskaidro tiesību normas jēgu saistībā ar citām tiesību normām; 4) teleoloģisko (jēgas un mērķa) interpretācijas metodi, tas ir, noskaidro tiesību normas jēgu, pamatojoties uz lietderīgu un taisnīgu mērķi, kas ar attiecīgo tiesību normu jāsasniedz.

¹⁰² J.Neimanis. Ievads tiesībās. Rīga: zv.adv. J.Neimanis, 2004, 157.- 158.lpp

Jāsecina, ka, izskatot administratīvo lietu Nr.A42521408, tiesa ir piemērojusi tikai Dzīvokļa īpašuma likuma III nodaļas tiesību normas. Tiesa nav ņēmusi vērā Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otrajā daļā noteikto, ka uz kopīpašumā esošo daļu attiecināmas Civillikuma 1067.-1072.pants. Civillikuma 1068.panta pirmās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl šā likuma 17.panta sestajā, septītajā, astotajā un devītajā daļā nav noteikts citādi. Saskaņā ar Civillikuma 1068.panta pirmo daļu rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās dalās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu; bet ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība nevienam nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Kā jau tas tik konstatēts iepriekš, Dzīvokļa īpašuma likuma 17.pantā nav noteikti izņēmumi no Civillikuma 1068.panta attiecībā uz kopīpašumā esošo elementu pārbūvi. Tādējādi saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otro daļu un Civillikuma 1068.pantu lēmumus par kopīpašumā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas daļas pārbūvi var pieņemt, ja būvniecības iecerei piekrīt visi dzīvojamās mājas kopīpašnieki.

Arī likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 27.¹panta pirmā daļa noteica, ka par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lemj tikai daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce (turpmāk — dzīvokļu īpašnieku kopsapulce). Lai atvieglotu dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanas kārtību, dzīvokļu īpašnieki pilnvaroja dzīvokļu īpašnieku kooperatīvu sabiedrību pieņemt lēmumus, t.sk., saistībā ar kopīpašumā esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas daļas pārbūvi. Tomēr arī šādam risinājumam ir savi trūkumi. Atsavinot dzīvokļu īpašumu mainās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība, kā arī mainās dzīvokļu īpašnieku kooperatīvu biedri, jo saskaņā ar Kooperatīvo sabiedrību likuma 11.panta trešo daļu dzīvokļu īpašnieku kooperatīva dibinātājs vai dalībnieks var būt tikai dzīvokļa īpašnieks. Tādējādi, mainoties kopības sastāvam un kooperatīva dalībniekiem, šāds pilnvarojums zaudē spēku. Bez tam, ne visi jaunie dzīvokļu īpašnieki vēlējas kļūt par dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības biedriem.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts izskatīja dzīvokļa īpašnieces pieteikumu par dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu, jo prasītāja uzskata, ka kooperatīva pieņemtais lēmums prasītājai nav saistošs un ir atceļams sakarā ar to, ka prasītāja nav kooperatīva biedrs. Senāts 22.09.2010. spriedumā¹⁰³, t.i., jau pēc Dzīvokļa īpašuma likuma spēkā stāšanās, atstājis negrozītu apelācijas instances tiesas spriedumu, pievienojoties secinājumiem, ka dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības pilnvaroto sapulces lēmumi jāattiecina uz dzīvokļa īpašnieku, kurš nav kooperatīvās

¹⁰³ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 22.09.2010. spriedums lietā Nr.SK-161/2010.

sabiedrības biedrs, kas izriet arī no Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta¹⁰⁴ paustajām atziņām, kuras apelācijas instances tiesa ņēmusi vērā saskaņā ar Civilprocesa likuma¹⁰⁵ 5.panta sesto daļu. Atziņa par to, ka piemērojama tiesību norma, kas pastāvēja tiesiskās attiecības rašanās brīdī, pausta arī tiesai izskatot citas civillietas¹⁰⁶.

Civillikuma Ievada¹⁰⁷ 3.pantā paredzēts, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības. Vēlāk (pēc lietas ierosināšanas) notikušas izmaiņas nevar ietekmēt tos apstākļus, kas pastāvēja prasības (preprasības) celšanas brīdī, un kas bija norādīti kā prasības pamats un bija izvērtējami, lemjot par prasības apmierināšanu vai noraidīšanu¹⁰⁸.

Publiskajās tiesībās darbojas pilnīgi pretējs princips. Publiskajās tiesībās jaunā tiesību norma parasti ir piemērojama tiem apstākļiem, kas radušies pirms, bet turpinās pēc jaunās tiesību normas spēkā stāšanās (ievadītiem jeb turpinātiem apstākļiem), proti, jaunajai tiesību normai ir tūlītējs spēks. Vienlaikus likumdevējs šim vispārējam principam attiecībā uz konkrētām normām var noteikt izņēmumus. Ja likumdevējs nav devis skaidru risinājumu jautājumam, kura norma attiecīgajai gadījumam ir jāpiemēro, iestādei un tiesai ir jāievēro vispārējais princips par tiesību normas piemērojamību publiskajās tiesībās, tas ir, jāpieņem, ka šai tiesību normai ir tūlītējs spēks¹⁰⁹. Lietas izskatīšanas laikā likums „Par dzīvokļa īpašumu” zaudējis spēku, bet, ievērojot Civillikuma Ievada 3.pantu un to, ka apstrīdētās attiecības izveidojušās laikā, kad minētais likums bija spēkā, pušu tiesiskās attiecības izvērtējamas saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” noteikumiem¹¹⁰. Tādējādi, ja jautājums par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma apstrīdēšanu būtu administratīvās tiesas kompetencē, tad, piemērojams būtu Dzīvokļa īpašuma likums, kas sprieduma taisīšanas brīdī jau bija stājies spēkā, jo Dzīvokļa īpašuma likuma pārejas noteikumos nav ietverti nosacījumi par šī likuma piemērošanu.

Administratīvajā procesā iestādēs, kuru kompetencē ir lēmumu pieņemšana būvniecības procesā, saistībā ar dzīvokļu īpašnieku kopības sastāva, t.i, dzīvokļu īpašnieku, biežo mainību konstatējamas vairākas būtiskas problēmas.

¹⁰⁴ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2007.gada spriedums lietā Nr.SK-118.

¹⁰⁵ Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998.gada 03.novembris, Nr.326.

¹⁰⁶ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 31.08.2011. spriedums lietā Nr.SK-220/2011.

¹⁰⁷ Civillikums. Ievads. LR likums. Stājās spēkā 1992.gada 01.septembrī.

¹⁰⁸ Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Sastādījuši F.Konradi un A.Walter.-Rīga: „Grāmatrūpnieks” izdevumā, 1935., 206.-207.lpp).

¹⁰⁹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 16.05.2006. spriedums lietā Nr.SKA-168.

¹¹⁰ Rīgas apgabaltiesas 05.05.2011. spriedums lietā Nr.C32303108.

Būvniecības procesu var iedalīt vairākās stadijās: 1) plānošanas un arhitektūras uzdevuma izsniegšana, kurā paredzēti nosacījumi būvniecības ieceres izstrādei; 2) būvprojekta akceptēšana, kuras laikā tiek pārbaudīta izstrādātā būvprojekta atbilstība normatīvo aktu prasībām; 3) būvatļaujas izsniegšana, kas pasūtītājam vai būvētājam dod tiesības uzsākt būvdarbus; 4) pārbaude, vai uzbūvētā būve atbilst normatīvo aktu prasībām. Nedz Būvniecības likumā, nedz arī Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumos Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” nav norādīts, kurā būvniecības procesa brīdī būvvaldei ir jāpārlicinās ar ēkas kopīpašnieku piekrišanu būvniecības iecerei¹¹¹. Senāta ieskatā normatīvā akta regulējuma neesības gadījumā būvvaldei jautājums par to, kurā brīdī pārlicināties par piekrišanu, ir jāizlemj atbilstoši būvniecības procesa uzbūvei un no tā izrietošajiem secinājumiem, kā arī labas pārvaldības principam un privātpersonas tiesību ievērošanas principam. Nedrīkst aizmirst, ka katrs jautājums ir jāizlemj tad, kad ir iespējams noskaidrot visus būtiskos apstākļus. Jo īpaši tas attiecas uz būvniecību iespējami skarto personu viedokļa noskaidrošanu. Ja nepieciešama citu personu piekrišana (saskaņojums), tad tai ir jābūt pietiekami informētai piekrišanai, proti, šo personu rīcībā ir jābūt visām tām būtiskajām ziņām, kas ļautu objektīvi apsvērt – piekrist vai nepiekrist būvniecībai. Pēc būvprojekta izstrādes būvniecības iecere vairs netiek precizēta, tādēļ nav pamata ēkas kopīpašnieku attieksmes noskaidrošanu atlikt uz vēlāku brīdi. Tas var novest pie tā, ka iesniedzējs, neesot kopīpašnieku piekrišanai, veic virkni citu darbību, kas prasa līdzekļu ieguldījumu (būvuzrauga nolīgšana, civiltiesiskās atbildības apdrošināšana). Šādā veidā iesniedzējs pamatoti varētu pārnest iestādei, ka tā nav ņēmusi vērā iesniedzēja intereses būvniecības ieceres pārbaudes procesuālajā norisē. Senāts, izvērtējis minētos apstākļus, atzina, ka tieši būvprojekta izstrāde ir tas brīdis, kurā interešu saskaņošana ir optimāla gadījumā, ja būvniecība skar vairākus vienas ēkas īpašniekus.¹¹²

Līdzīgs viedoklis tika pausts jau iepriekš Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedumos¹¹³. No Būvniecības likuma 7.panta pirmās daļas 4.punkta izriet pašvaldības pienākums kontrolēt, kā būvniecības dalībnieki ievēro būvniecību reglamentējošo normatīvo aktu prasības, un nodrošināt būvniecības procesa tiesiskumu savā administratīvajā teritorijā. Proti, būvvaldes pienākumi neaprobežojas tikai ar pārbaudi, vai pasūtītājs būvprojektu ir saskaņojis atbilstoši Vispārīgo būvnoteikumu regulējumam. Līdz ar to minētais pašvaldības pienākums cita starpā ietver arī būvvaldes pienākumu kontrolēt, vai pasūtītājs saskaņojis būvprojektu arī atbilstoši likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 14.panta trešajai daļai. Turklāt,

¹¹¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 22.10.2010. spriedums lietā Nr.SKA – 436/2010.

¹¹² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 22.10.2010. spriedums lietā Nr.SKA-436/2010.

¹¹³ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 27.10.2006. spriedums lietā Nr.SKA-0490-06.

saņemot informāciju, ka būvprojekts nav saskaņots ar īsto apsaimniekotāju, būvvaldes pienākums bija attiecīgi reaģēt – apturot vai anulējot būvatļauju¹¹⁴.

Tomēr tas, ka tiek konstatēts brīdis, kurā ir nepieciešams pārbaudīt dzīvojamās mājas kopīpašnieku piekrišanu būvniecības iecerei, nenozīmē, ka kopīpašnieki nevar izteikt iebildumus pret būvniecības ieceri nākamajā būvniecības procesa stadijā – kad tiek izsniegta būvatļauja būvdarbu veikšanai. Saskaņā ar Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 110.punktu būvprojekta akcepta derīguma termiņš ir divi gadi. Tas nozīmē, ka pasūtītājs vai būvētājs ir tiesīgs divu gadu laikā pēc būvprojekta akceptēšanas vērsties būvvaldē ar pieprasījumu būvatļaujas saņemšanai, bet šajā laika periodā var mainīties dzīvojamās mājas kopīpašnieki. Ja visi iesniegtie dokumenti ir kārtībā, būvvaldei nav pamata neizsniegt būvatļauju. Izņēmuma gadījums ir tad, ja mainījušies faktiskie vai tiesiskie apstākļi, kas konkrētajā vietā vispār aizliedz būvniecību vai nosaka papildu kritērijus¹¹⁵. Ņemot vērā to, ka būvatļauja būvniecības procesā ir galīgais administratīvais akts, kas dod tiesības veikt būvdarbus un tādējādi rada tiesiskas sekas, būvvaldei arī pirms būvatļaujas izsniegšanas ir jāpārlicinās, vai arī jaunie īpašnieki, t.i., tie kuri nekustamo īpašumu iegādājušies laikā pēc būvprojekta akceptēšanas un līdz būvatļaujas izsniegšanai, ir piekrituši būvprojektā paredzētās būvniecības ieceres īstenošanai.

Praksē ir gadījumi, kad pasūtītājs vai būvētājs atbilstoši Civilprocesa likuma 1.panta pirmajai daļai, kas paredz, ka katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā, vērsas vispārējās jurisdikcijas tiesā ar prasību pret pārējiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem saskaņot būvniecības ieceri.

Tiesa norādījusi, ka likumīgais veids kā pašiem kopīpašniekiem sakārtot teritoriju, ir saskaņā ar Civillikuma 1068.pantu vienoties par tās sakārtošanu – vai nu nojaucot šķūnīti vai arī to atjaunojot tā, lai nepastāvētu pamats atzīt, ka šķūnītis bojā vides ainavu. Atjaunošana ir būvdarbs un no būvniecību regulējošajiem normatīvajiem aktiem izriet, ka, lai veiktu būvdarbus un saņemtu tam kopīpašnieku saskaņojumu (piekrišanu), ir jābūt zināmai attiecīgajai būvniecības (renovēšanas, atjaunošanas vai tml.) iecerei un izstrādātam projektam. Tātad nav pamatots prasītāja arguments par to, ka projektu nav iespējams izstrādāt bez piekrišanas. Prasītāja paskaidrojums par to, ka viņš vēlas atjaunot šķūnīti nav apstiprināts ne ar vienu lietā esošu pierādījumu, jo lietas materiālos nav iesniegti pierādījumi par prasītāja būvniecības ieceri; nav iesniegti pierādījumi, ka par būvniecības ieceri atbilstoši Ministru

¹¹⁴ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 27.10.2006. spriedums lietā Nr.SKA-0490-06.

¹¹⁵ A.Lešinska. Izaicinājums būvēt likumīgi, būvniecības procesa rokasgrāmata visiem, kas būvēm izdod būvatļaujas un dzīvo kaimiņos. Rīga: Sabiedriskās politikas centrs „Providus”, 2008, 59.lpp.

kabineta 01.04.1997. noteikumiem Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” būtu iesniegts būvniecības iesniegums – uzskaites karte (kā tas prasītājam izskaidrots pašvaldības vēstulē) un nav iesniegti pierādījumi, ka Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumos Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” paredzētajā kārtībā būtu izstrādāts tehniskais projekts, uz kura tad saņemams kopīpašnieces saskaņojums (piekrišana). Ja šādas darbības nav veiktas, tiesai nav pamata atzīt par pierādītu, ka prasītājs gatavotos likumā noteiktajā kārtībā atjaunot šķūnīti un nav priekšmeta, par kuru prasīt atbildētājas atļauju un prasība kā nepamatota ir noraidāma¹¹⁶. Līdzīgs viedoklis pausts arī citās lietās, izskatot pieteikumus par būvniecības ieceres saskaņošanu¹¹⁷.

Gribas izteikums ir personas gribas izpaudums, kas vērsts uz noteiktu tiesisku seku iestāšanos. Gribas izteikums ir ārējs apliecinājums tam, ka darījuma dalībnieks vēlas panākt darījumam raksturīgo tiesisko seku iestāšanos¹¹⁸. Civillikumā ietvertā regulējuma mērķis ir noskaidrot darījuma dalībnieku gribu uzņemties saistības, līdzīgi kā kopīpašnieks sniedzot piekrišanu būvniecības ieceres īstenošanai uzņemas paciest zināmu īpašuma tiesību aprobežojumu un neērtības, kas radīsies pēc būvniecības ieceres īstenošanas.

Vērtējot kopīpašnieku saskaņojumu, var tikt piemēroti Civillikuma noteikumi par darījuma dalībnieku gribas izteikumu un īstumu, izņemot noteikumus par konkludentiem gribas izteikumiem. Civillikuma¹¹⁹ 1432.pants nosaka – *kas klusējot vai noteikti izteic savu piekrišanu, tas ar to ir pieņēmis darbību ar visām tās tiesiskajām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot*. Savukārt atbilstoši Civillikuma 1434.pantam pieņemt, ka piekrišana dota, var tikai likumā tieši noteiktos gadījumos. Piekrišana ir viens no gribas izpausmes veidiem, tāpēc jāievēro vispārējie noteikumi par gribas izteikumu. Pieņēmumi ir vajadzīgi tajos gadījumos, kad griba nav pausta noteikti. Klusējot izdarītai darbībai vai bezdarbībai var piešķirt piekrišanas nozīmi tikai likumā noteiktos gadījumos.

No visa iepriekš minētā, secināms, ka, lai kopīpašnieki varētu sniegt savu piekrišanu vai atteikumu, būvniecības iecerei jābūt pietiekami skaidri noteiktai. Tomēr, pētot tiesu praksi no 2007. gada līdz 2012.gadam šī darba autorei neizdevās atrast nevienu, spriedumu, ar kuru tiesa būtu uzlikusi par pienākumu saskaņot būvprojektu. Šāda tiesas prakse būtu pretrunā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otro daļu un Civillikuma 1068.pantu.

Arī Vācijas tiesās tiek risināti jautājumi par kopīpašnieku piekrišanu būvniecības ieceres īstenošanai. Daudzos gadījumos ir neskaidrs, vai būvēt gribošajam vajag piekrišanu

¹¹⁶ Rīgas apgabaltiesas 09.03.2011. spriedums lietā Nr.C24120309.

¹¹⁷ Cēsu rajona tiesas 24.02.2005. spriedums lietā Nr.C11077704.

¹¹⁸ K.Balodis. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 152.

¹¹⁹ Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības. LR likums. Stājās spēkā 1993.gada 01.martā.

atbilstoši *Wohnungseigentumsgesetz* 22.pagrāfa pirmās daļas 2.teikumam¹²⁰. Lai arī bieži ir skaidrs, ka runa ir par būvniecisku izmaiņu, tomēr nav droši, vai caur šo izmaiņu netiek pārāk daudz skartas citu īpašnieku tiesības atbilstoši *Wohnungseigentumsgesetz* 14.pagrāfam. Šādos gadījumos varētu būt ieteicams, vēl pirms būvdarbu uzsākšanas caur konstatēšanas prasību (*Feststellungsklage*) pēc *Zivilprozessordnung* (Civilprocesa likums) 256.pagrāfa iegūt skaidrojumu caur tiesu. Jautājums, vai dzīvokļu īpašnieku piekrišana ir nepieciešama, var būt šīs konstatēšanas prasības (*Feststellungsklage*) sastāvdaļa atbilstoši 256.pagrāfam¹²¹.

Dzīvokļa īpašniekam pastāv **juridiska interese** nodibināt tiesību uz konkrētu, definētu un nodomātu būvniecības izmaiņu bez pārējo dzīvokļu īpašnieku piekrišanas pirms būvniecības pasākumu veikšanas, lai izslēgtu risku, ka pēc būvdarbu veikšanas var rasties prasības¹²².¹²³ Lai šāds pieteikums dēļ trūkstoša tiesību aizskāruma elementa netiktu noraidīts, ir obligāti nepieciešams, lai pirms tam īpašnieku sapulce ir iepazinusies ar būvniecības plāniem. Tas nav spēkā/ir cits gadījums¹²⁴, ja šī iepazīšanās ir bijusi tikai tīri formāla.

Saskaņā ar *Wohnungseigentumsgesetz* 22.pagrāfa pirmās daļas 1.teikumu dzīvokļa īpašnieks var pieprasīt tāda lēmuma pieņemšanu, kurš akceptē būvniecisku izmaiņu (vai izdevumus), nenosaucot nekādus tuvākus nosacījumus¹²⁵. Sistemātiska pamatojuma un skaidrības pamatojuma dēļ, nekādā gadījumā nedrīkst atteikties no lēmuma veidā noformētas piekrišanas; piekrišanas prasība ir saistīta ar lēmuma pieprasīšanu. Par mērauklu vispārēji nav uzskatāma *Wohnungseigentumsgesetz* 21.pagrāfa ceturtā daļa, saskaņā ar kuru mēraukla ir dzīvokļu īpašnieku kopuma interesēm atbilstoši apsvērumi, bet gan atsevišķā dzīvokļa īpašnieka intereses. Prasījums pastāv¹²⁶, kad ir runa par ierobežojumu, kas noteikts 14.pagrāfa pirmajā daļā¹²⁷.

Analizējot Latvijas tiesu praksi, jāsecina, ka kopīpašnieks, kurš vēlas īstenot būvniecības ieceri, vēršas tiesā ar prasību uzlikt pārējiem kopīpašniekiem pienākumu saskaņot¹²⁸ būvniecības ieceri. Savukārt Vācijā kopīpašnieki vēršas tiesā ar konstatēšanas

¹²⁰ Commichau, WEG § 1 Begriffsbestimmungen Münchener Kommentar zum BGB Auflage 2009. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

¹²¹ Commichau, WEG § 1 Begriffsbestimmungen Münchener Kommentar zum BGB Auflage 2009. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

¹²² OLG Diseldorfa BeckRS 2006, 14732.lpp = ZMR 2007, 206 = IMR 2007, 16; LG München I ZWE 2010, 98.

¹²³ Commichau, WEG § 1 Begriffsbestimmungen Münchener Kommentar zum BGB Auflage 2009. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

¹²⁴ LG München I ZWE 2010, 98; BeckOK Timme/Elzer WEG § 43 Rn 67.

¹²⁵ BT – Drs 16/887, 29.

¹²⁶ BGH BeckRS 2011, 01210.

¹²⁷ Elzer, WEG § 22, Online-Kommerntar, Rn-158-150, Rn 161 – 172, 01.04.2012. WEG. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

¹²⁸ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 15.06.2009. rīcības sēdes lēmums lietā Nr.SK-712/2009; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 0303.2010. rīcības sēdes lēmums lietā Nr.SK-489/2010; Rīgas

prasību (*Feststellungsklage*), lūdzot tiesu konstatēt, vai netiek aizskartas pārējo kopīpašnieku tiesības.

No iepriekš minētā secināms, ka Vācijas tiesību sistēmā pastāv īpašs mehānisms, kas dod iespēju prasīt, lai katra konkrētā būvniecības iecere tiktu izvērtēta, nevis atļauja veikt būvdarbus būtu atkarīga tikai no visu kopīpašnieku balsojuma. Tāpat kā Latvijā, arī Vācijā svarīgs priekšnoteikums, lai kopīpašnieki varētu vērsties tiesā, jābūt izstrādātam būvprojektam, ar kuru ir iepazīstināti visi dzīvojamās mājas kopīpašnieki.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 79.panta pirmo daļu administratīvo aktu var apstrīdēt viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas, bet, ja rakstveidā izdotajā administratīvajā aktā nav norādes, kur un kādā termiņā to var apstrīdēt, — viena gada laikā no tā spēkā stāšanās dienas. Tādējādi pārējiem kopīpašniekiem vēl viena gada laikā pēc būvatļaujas izsniegšanas var apstrīdēt būvatļauju. Šāda apstrīdēšanas iesnieguma saņemšana pašvaldībā aptur būvatļaujas darbību (Administratīvā procesa likuma 80.pants).

Jāsecina, ka kopīpašniekiem faktiski ir neierobežotas tiesības celt iebildumus pret būvniecības ieceri.

Izņēmums no Civillikuma 1068.panta pirmās un otrās daļas noteikumiem pielaižams tajā gadījumā, kad kāds no kopīpašniekiem izdara kopīpašuma priekšmetā tādas pārgrozības, ko prasījusi nepieciešama vajadzība, piemēram, nepieciešamu ēkas uzlabojumu. Tad viņam ir tiesība prasīt no pārējiem kopīpašniekiem, lai tie samērīgi atlīdzina viņa izdoto summu līdz ar procentiem.

Civillikuma 1068.panta izpratnē ar „kopīpašnieku rīcību”, kas sevī ietver arī kopējās lietas pārvaldīšanu, *pirmkārt*, saprotama *tiesiska rīcība*, t.i., kopējās lietas vai tās daļas atsavināšana, kā arī liettiesisku un saistībtiesisku apgrūtinājumu nodibināšana attiecībā uz šo lietu (piem., kopējās lietas pārdošana, ieķīlāšana, iznomāšana). Otrkārt, ar šādu rīcību saprotama *faktiskā rīcība* (piem., kopējās lietas apbūvēšana, remonts vai pārbūve, šīs lietas patērēšana). Treškārt, kopīpašnieku rīcība var būt vērsta arī uz kopējās lietas *izmantošanas mērķa maiņu* (piemēram, lauksaimniecībā izmantojamās zemes pārveidošana par lidlauku, dzīvojamo telpu pārveidošana par veikala telpām).¹²⁹

Saskaņā ar tiesu praksē paustajām atziņām par nepieciešamu vajadzību uzskatāms, piemēram, jumta remonts¹³⁰, dzīvojamās mājas siltināšana¹³¹, elektrosistēmas renovācija¹³².

apgabaltiesas 09.03.2011. spriedums lietā Nr.C24120309; Rīgas Kurzemes rajona tiesas 24.10.2007. spriedums lietā Nr.C2806880707-10.

¹²⁹ A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri: Trešā daļa, lietu tiesības, īpašums, otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 254.lpp.

¹³⁰ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 09.01.2009. spriedums lietā Nr.SK-14/2008;

¹³¹ Latvijas Republikas Augstākā tiesa, „Kopīpašums”, tiesu prakses apkopojums, 2011, 39.lpp.

¹³² Rīgas apgabaltiesas 05.05.2011. spriedums lietā Nr.C32303108.

Saskaņā ar Civillikuma 1084.pantu katram būves īpašnieka, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Ja par būvi no kuras draud briesmas, pastāv īpašuma tiesības strīds, tad šo briesmu novēršanai nepieciešamie soļi tūlīt un vēl pirms prāvas beigām jāspēr tam, kas šo būvi tajā brīdī valda, ar tiesību vēlāk prasīt izdevumu atlīdzību. Praksē sastopami gadījumi, kad Civillikuma 1084.pants tiek interpretēts kā priekšnoteikums, lai visos gadījumos, kad būve nonākusi avārijas stāvoklī, veikt pasākumus avārijas stāvokļa novēršanai ir tiesīgs jebkurš nekustamā īpašuma īpašnieks, nesaņemot piekrišanu no pārējiem nekustamā īpašuma īpašniekiem. Tomēr Civillikuma 1084.pants paredz, ka sabiedrības drošības interesēs ir noteikts, ka pastāvot īpašuma tiesības strīdam, strīda laikā par būves savešanu kārtībā ir jā rūpējas personai, kuras valdījumā tiesas strīda laikā būve atrodas. Valdītājs arī atbildēs par būves ekspluatācijas rezultātā nodarītiem zaudējumiem. Ja izskatot īpašuma tiesības strīdu, konkrētās būves valdītājs zaudē prāvu, tam saglabājas tiesības prasīt no jaunā būves īpašnieka izdevumu atlīdzināšanu¹³³.

Toties, piemēram, vēlme ierīkot gāzes apkuri un apstāklis, ka dzīvoklī nav siltā ūdens un dažos dzīvokļos ir autonomā gāzes apkure, nav tulkojama kā Civillikuma 1068.panta trešajā daļā minētā nepieciešamā vajadzība, kas pieļauj bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas veikt kopīpašumā šādus pārbūves darbus¹³⁴. Atsevišķu ārdurvju izbūve un tualetes ierīkošana dzīvoklī nav uzskatāma par nepieciešamu vajadzību¹³⁵. Tāpat arī nav pamata prasīt uzlikt kopīpašniekiem pienākumu saskaņot rekonstrukcijas¹³⁶ darbus¹³⁷. Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā¹³⁸ maksa par vārtu uzstādīšanu nav atzīstama par nepieciešamajiem izdevumiem, kurus dzīvokļa īpašniekam ir pienākums segt saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantu un Civillikuma 1068.panta trešo daļu. Civillikuma 865.pants par nepieciešamām atzīst tādus izdevumus, kas taisīti, lai uzturētu kopējās lietas būtību vai aizsargātu to no pilnīgas bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma. Uz vārtu uzstādīšanu nav attiecināmi minētie kritēriji.

¹³³ A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri: Trešā daļa, lietu tiesības, īpašums, otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 300.lpp.

¹³⁴ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta rīcības sēdes 15.06.2009. lēmums Nr.SK-712/2009.

¹³⁵ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 03.03.2010. rīcības sēdes lēmums Nr.SK-489/2010.

¹³⁶ Atbilstoši Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumu Nr.112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 21.punktam rekonstrukcija ir būves vai tās daļas pārbūve, mainot būves vai tās daļas apjomu un mainot vai saglabājot funkciju, vai funkcijas maiņa, nemainot apjomu.

¹³⁷ Rīgas Kurzemes rajona tiesas 24.10.2007. spriedums lietā Nr.C2806880707-10.

¹³⁸ Latvijas Republikas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas 2009.gada spriedums lietā Nr.C29352706.

Lūdzot papildināt nekustamā īpašuma sastāvu ar ēkām un būvēm, tiek grozīts kopīpašuma priekšmeta sastāvs, tādējādi rīcībai ar kopīpašumā esošo nekustamo īpašumu nepieciešama otra zemes kopīpašnieka piekrišana¹³⁹.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts 13.10.2010. spriedumā lietā Nr.SKC-202/2010, izskatot prasību par patvaļīgi uzbūvētas būves nojaukšanu un kopīpašuma reālu sadali, konstatēja, ka patvaļīgi uzbūvētā būve V.K. un M.B. intereses neskar, bet prasību par patvaļīgi uzbūvētās būves nojaukšanu prasītājas pamatojušas ar Civillikuma 1068.panta otro daļu, kas nosaka aizliegumu atsevišķam kopīpašniekam bez pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi pārgrozīt. Senāts norādīja, ka, lai apmierinātu uz šī pamata celtu prasību, nepieciešams konstatēt, ka pastāv kopīpašnieku tiesību aizskārums. Lai gan prasība tika noraidīta, tiesai konstatējot, ka prasītājam līdz ar nekustamā īpašuma reālo sadali zudis pamats prasīt būves nojaukšanu, šāda Civillikuma 1068.panata interpretācija atbilst Civillikuma 1068.panta mērķim – aizsargāt kopīpašnieku tiesības, ko var īstenot tikai tad, ja tiek konstatēts tiesību aizskārums.

Vācijas tiesā celta prasība uzstādīt jaunu kabeļtelevīzijas antenu¹⁴⁰. Tiesa norādīja¹⁴¹, ka to, vai pastāv iespēja pieprasīt cieši piebūvēt satelīta antenu, ir katrā atsevišķā gadījumā jānovērtē pēc **praktiskās atbilstības pamatprincipa** katram gadījumam atbilstoši ar pamattiesībām aizsargāto interešu izvērtēšanas procesā¹⁴². Praktiskās atbilstības pamatprincips prasa, lai nevienai no konfliktējošajām juridiskajām pusēm netiktu dota priekšroka un tās viedoklis maksimāli atbalstīts, bet gan lai pret visiem pēc iespējas līdzīgāk izturētos¹⁴³. Veicot nepieciešamo izvērtēšanu, papildus informācijas interesēm klāt nāk **relīģijas piekropšanas brīvība**, un tās ietvaros īpaša nozīme ir iespējai piedalīties dievkalpojumos, īpaši tad, kad konkrētajam iedzīvotājam piedalīšanās dievkalpojumos nav iespējama un televīzijas, kas pārraida regulārus dievkalpojumus, ir pieejama tikai caur satelītu. Prasībai par satelīta antenas ierīkošanu kā pretarguments var būt kabeļu vai interneta pieslēgums¹⁴⁴. Jau pat eksistējoša kabeļa pieslēguma gadījumā ir likumīgi pamatota satelīta antenas ierīkošana **īpašas informācijas intereses** vai **relīģijas intereses** dēļ. Tas īpaši, bet ne tikai, attiecas uz dzīvokļu īpašniekiem, kuriem ir citas valsts valstspiederība, kuru izcelsmes

¹³⁹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 06.04.2011. lēmums lietā Nr.SKC-855/2011.

¹⁴⁰ Elzer, WEG § 22, Online-Kommerntar, Rn-158-150, Rn 161 – 172, 01.04.2012. WEG. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

¹⁴¹ BGH BGHZ 157, 322 = NJW 2004, 937, 938 = ZMR 2004, 438.

¹⁴² BVerfG NJW 1995, 1665, 1666 = ZMR 1995, 241; BGHZ 157, 322 = NJW 2004, 937, 938 = ZMR 2004, 438; s auch BeckOK Timme/Dötsch WEG § 14 Rn 31 f.

¹⁴³ BVerfG NJW 2010, 220.

¹⁴⁴ BGH BGHZ 157, 322 = NJW 2004, 937, 938 = ZMR 2004, 438; OLG Celle NJOZ 2006, 3283; OLG München ZMR 2006, 309; LG Hamburg ZMR 2010, 61, 62; LG Hamburg ZMR 2009, 796; BGH NJW 2008, 216 zum Mietrecht.

zemes programma nav pieejama vai Vācijas kabeļtelevīzijas tīklā pieejama tikai nelielā apjomā¹⁴⁵. Arī kad pastāv satelīta antenas ierīkošanas prasība, pastāv prasība **tikai uz to**, lai šo antenu uzstādītu uztveršanai piemērotā vietā, kurā tā ēkas optisko koptēlu pēc iespējas maz traucē. Ja ir jāizvēlas starp vairākām nodomātām vietām, pārējiem dzīvokļu īpašniekiem ir **līdzpiekrišanas tiesības**. Tāpēc diezgan bieži tiek noraidītas prasības kurās satelīta antenu dzīvokļa īpašnieks ir uzstādījis vienpersoniski¹⁴⁶.

Uz to, ka šobrīd spēkā esošais normatīvo aktu regulējums attiecībā uz rīcību ar kopīpašuma priekšmetu, ir neefektīvs un to nepieciešams mainīt, izdarot grozījumus Civillikuma 1068.pantā, norādīts arī Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas Pētījumā par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību¹⁴⁷.

Vācijas BGB (neatceļot vispārīgo principu par visu kopīpašnieku piekrišanu rīcībai ar kopējo lietu) ir paredzēts, ka ar kopīpašnieku balsu vairākumu var tikt noteikta kopējās lietas īpašībām atbilstoša pienācīga (saprātīga) „pārvaldīšana” (*Verwaltung*)¹⁴⁸ un „lietošana” (*Gebrauch*), turklāt balsu vairākums ir aprēķināms atbilstoši domājamo daļu lielumam (sk. Vācijas BGB 754.p.). Tajā pat laikā ar balsu vairākumu nevar tikt pieņemts lēmums būtiski pārgrozīt kopējo lietu, turklāt atsevišķa kopīpašnieka tiesību uz viņa domājamai daļai atbilstošu daļu ienākumos no kopējās lietas nevar ierobežot bez viņa piekrišanas¹⁴⁹.

Tieslietu ministrijas pētījumā norādīts, ka pēc H.Štegmana domām, šiem noteikumiem – salīdzinājumā ar CL 1068.panta noteikumiem – ir lielas priekšrocības, jo izšķiroša nozīme ir nevis katra atsevišķa kopīpašnieka subjektīvajai gribai, bet gan objektīvajai interesei pienācīgi pārvaldīt un lietot kopējo lietu atbilstoši tās īpašībām. Turklāt strīda gadījumā tiesai pēc saviem ieskatiem, vadoties no taisnības apziņas un vispārīgajiem tiesību principiem, ir jānosaka, kāda pārvaldīšana un lietošana ir uzskatāma par pienācīgu un atbilstošu kopējās lietas īpašībām, un vai konkrētā (apstrīdētā) vairākuma rīcība atbilst šiem kritērijiem. Bez tam

¹⁴⁵ BVerfGE 90, 27, 36 = NJW 1994, 1147.

¹⁴⁶ Elzer, WEG § 22, Online-Kommerntar, Rn-158-150, Rn 161 – 172, 01.04.2012. WEG. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

¹⁴⁷ <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> (aplūkots 22.02.2012.).

¹⁴⁸ Kopējās lietas „pārvaldīšana” (*Verwaltung*) neaprobežojas tikai ar tās uzturēšanu, bet arī aptver jebkādas lietvedības (*Geschäftsführung*) pasākumus visu kopīpašnieku interesēs, piem., augļu iegūšanu un izmantošanu. Arī rīcība ar kopējo lietu var būt pārvaldīšanas priekšmets; minētais, piem., attiecas arī uz nomas tiesisko attiecību izbeigšanu (sk.: Handkommentar-BGB/*Saenger*. 4.Aufl. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, § 744 Rn 2). Kā atzīts Šveices juridiskajā literatūrā, kopējās lietas pārvaldīšana galvenokārt izpaužas kā lietvedība (*Geschäftsführung*) kopīgās interesēs, kas aptver visas darbības, kuras kalpo kopējās lietas īpašībām un saimnieciskajam uzdevumam. Šīm darbībām var būt faktisks raksturs (piem., remonta vai citu būvniecības darbu veikšana) vai tiesisks raksturs (piem., iznomāšana, izīrēšana), ciktāl minēto darbību mērķis ir kopējās lietas uzturēšana vai jebkāda labuma gūšana no šīs lietas (sk.: *Rey H.* Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum. Grundriss des schweizerischen Sachenrechts. Bd.I. Bern: Stämpfli Verlag AG, 1991, N 675).

¹⁴⁹ <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> (aplūkots 22.02.2012.).

ar Vācijas BGB 754.pagrāfa noteikumiem imperatīvi tiek aizsargātas mazākuma intereses arī kopējās lietas būtiskas pārgrozīšanas un ienākumu sadales jautājumā¹⁵⁰.

Katrs kopīpašnieks ir aizsargājams ne tikai pret vairākuma pozitīvām darbībām, bet arī pret vairākuma bezdarbību¹⁵¹. Šajā ziņā atbilstoši Vācijas BGB katrs kopīpašnieks, ciktāl kopējās lietas pārvaldīšana un lietošana nav noteikta ar vienošanos vai ar kopīpašnieku vairākuma lēmumu (vai arī, ciktāl līdzšinējā pārvaldīšanas un lietošanas kārtība ir atkritusi vai ir nepilnīga), ir tiesīgs prasīt tādas pārvaldīšanas un lietošanas noteikšanu, kas pēc taisnības apziņas atbilst visu kopīpašnieku interesēm; tomēr šādi nevar tikt prasīta kopējās lietas būtiska pārgrozīšana. Jāpiebilst, ka minētā prasība ir vērsta uz attiecīgā kopīpašnieka piedāvātās pārvaldīšanas un lietošanas kārtības noteikšanu, turklāt šī kārtība nedrīkst pārkāpt Vācijas BGB 745.pagrāfa pirmajā un trešajā daļā noteiktās robežas un tai pēc taisnības apziņas ir jāatbilst visu kopīpašnieku interesēm. Konkrēts pret piedāvājums no pārējo kopīpašnieku (kurus neapmierina prasītāja piedāvātā kārtība) puses jautājumā par pārvaldīšanas un lietošanas kārtību var tikt izlietots, ceļot atbilstošu pretprasību.¹⁵²

Jāsecina, ka H.Štegmana piedāvātie Civillikuma grozījumu priekšlikumi¹⁵³ ir atrisināt kopīpašuma tiesiskā regulējuma problēmas paredzot tādu normatīvo aktu regulējumu, kāds ir Vācijā. Pētījuma autore piekrīt H.Štegmana paustajam viedoklim¹⁵⁴, ka gadījumos, kad kopīpašnieki nespēj vienoties, svarīgākais ir ievērot vairākuma intereses. Atšķirībā no Vācijas, Latvijas tiesību sistēmā šobrīd nepastāv mehānisms, kādā kopīpašnieks, kurš vēlas īstenot kādu būvniecības ieceri, var celt prasību pret pārējiem kopīpašniekiem.

Jāsecina, ka, izstrādājot Dzīvokļa īpašuma likumu, Pētījumā par Civillikuma Lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību attiecība uz Civillikuma 1068.pantu izdarītie secinājumi un izteiktie priekšlikumi nav ņemti vērā.

Saskaņā ar Itālijas Civillikuma¹⁵⁵ 1120.pantu ar balsu vairākumu, kas noteikts 1136.pantā, var ieviest visus jauninājumus, kuru mērķis ir uzlabot izmantošanu vai veicināt kopējās lietas ērtāku vai pilnvērtīgāku izlietošanu. Par inovācijām, kas ir aizliegtas uzskatāmas tādas, kas kaitē ēkas kopējai noturībai, kas maina arhitektoniskus dekorus vai padara atsevišķas ēkas daļas par lietošanai nederīgām. Itālijas Civillikuma 1136.panta piektā daļa paredz, ka lēmumi, kas attiecas uz jauninājumiem, kas minēti 1120.pantā, vienmēr

¹⁵⁰ <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> (aplūkots 22.02.2012.).

¹⁵¹ <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> (aplūkots 22.02.2012.).

¹⁵² Sk.: Handkommentar-BGB/Saenger. 4.Aufl. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, § 745 Rn 6.

¹⁵³ <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> [aplūkots 22.02.2012.].

¹⁵⁴ Codice Civile, agg. Al 09.12.2011. Pieejams internetā: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=34794> [aplūkots 14.04.2012.].

¹⁵⁵ Codice Civile, agg. Al 09.12.2011. Pieejams internetā: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=34794> [aplūkots 14.04.2012.].

jāapstiprina ar kopīpašnieku balsu skaitu, kas pārstāv lielāko daļu no ēkas kopīpašniekiem un divas trešdaļas no ēkas vērtības. Tādējādi noteicošais ir ne tikai kopīpašnieku skaits, bet arī ēkas vērtība.

Lai atvieglotu būvdarbu veikšanu daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, Civillikuma 1068.pantā varētu izdarīt Pētījumā par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību minētos grozījumus vai svītrot Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otro daļu.

Lai izvairītos no Civillikuma 1068.panta formālas piemērošanas un situācijas, kad par būvniecības ieceri nepieciešams balsot arī kopīpašniekiem, kuru īpašuma tiesības netiek skartas, Dzīvokļa īpašuma likumā nepieciešams paredzēt nosacījumu, ka būvniecības ieceri, kas skar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašuma elementus, nepieciešams saskaņot tikai ar tiem kopīpašniekiem, kuru intereses tiek skartas. Līdzīgi kā to paredz LBN Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami¹⁵⁶ 24.punkts, kas nosaka, ka sanitārtehniskās telpas izvietot virs līdzīgas nozīmes telpām zemākajā stāvā. Nav pieļaujama to atrašanās virs zemākā stāva dzīvokļa dzīvojamām telpām, ja nav saņemta attiecīgā dzīvokļa īpašnieka piekrišana. Vienā vairākstāvu dzīvoklī sanitārtehniskās telpas var izvietot virs dzīvojamām telpām, ja ir ievērotas skaņas izolācijas, hidroizolācijas, siltumizolācijas, ugunsdrošības un ekspluatācijas drošības prasības.

Veicot dzīvokļa pārplānošanu, kas paredz nesošās sienas izgāšanu, saskaņā ar Civillikuma 1068.pantu un Dzīvokļa īpašuma likuma 4.pantu šo ieceri nepieciešamas saskaņot ar visiem dzīvojamās mājas kopīpašniekiem. Tomēr ne vienmēr kopīpašnieki ir pietiekami kompetenti izvērtēt, vai konkrētā būvniecības iecere var ietekmēt ēkas kopējo noturību un skar pārējo dzīvokļu īpašnieku tiesības. Šādu novērtējumu var sniegt tikai attiecīgajā jomā sertificēts speciālists, kas izstrādā būvprojektu un apliecina, ka būvniecības ieceres īstenošana neietekmēs ēkas kopējo noturību. Saskaņā ar Būvniecības likuma 8.panta pirmo daļu, ja fiziskās personas ir saņēmušas attiecīgu būvprakses vai arhitekta prakses sertifikātu, tām ir patstāvīgas prakses tiesības šādās būvniecības jomās: inženierizpēte; projektēšana; būvekspērtīze; būvdarbu vadīšana; būvuzraudzība. Tādējādi Dzīvokļa īpašuma likumā nepieciešams paredzēt gadījumus, kad būvprojektu, kas neskar pārējo kopīpašnieku īpašuma tiesības un ko izstrādājis attiecīgajā jomā sertificēts speciālists nav nepieciešamas saskaņot ar dzīvojamās mājas kopīpašniekiem.

¹⁵⁶ Apstiprināts ar Ministru kabineta 03.02.2009. noteikumiem Nr.102 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-08 „Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami”, Latvijas Vēstnesis, 22 (4008), 10.02.2009.

4. BŪVDARBU VEIKŠANA DZĪVOJAMAJĀ MĀJĀ, KURA IR SADALĪTA DZĪVOKĻU ĪPAŠUMOS UN DZĪVOJAMAJĀ MĀJĀ, KURA NAV SADALĪTA DZĪVOKĻU ĪPAŠUMOS

Salīdzinot vienu tiesību institūtu ar otru, var vislabāk atklāt tiesību institūtu būtību, tāpēc, lai akcentētu praksē pastāvošās problēmas, tiks salīdzināta būvdarbu veikšana daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās, kuras ir sadalītas dzīvokļu īpašumos ar dzīvojamajām mājām, kuras nav sadalītas dzīvokļu īpašumos.

Latvijas Republikas Tieslietu ministrija, atbildes rakstā Satversmes tiesai¹⁵⁷ norādīja, ka Apstrīdētajai normai neesot imperatīva rakstura, un kopīpašnieki ar īpašu vienošanos varot noteikt, ka rīcībai ar kopīpašumā esošo lietu ir pietiekama, piemēram, kopīpašnieku vairākuma piekrišana. Tāpat kopīpašnieki varot vienoties, piemēram, arī par lietas nodošanu viena kopīpašnieka vai trešās personas lietošanā. Līdzīgu viedokli paudušas arī citas lietā viedokļa sniegšanai pieaicinātās institūcijas. Kā viens no piedāvātajiem risinājumiem minēts lietošanas kārtības noteikšana.

Tādējādi rodas jautājums, vai lietošanas kārtību var noteikt arī par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo daļu.

Rīgas pilsētas zemesgrāmatā nostiprinātas sabiedrības ar ierobežotu atbildību īpašuma tiesības uz dzīvojamo māju Rīgā, Riharda Vāgnera ielā. Zemesgrāmatas nodalījumā izdarīta atzīme, ka dzīvoklim Nr.11 zemesgrāmatā atvērts atsevišķs nodalījums. Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas tiesnese ar 19.03.2010. lēmumu atstājusi bez ievērības sabiedrības ar ierobežotu atbildību un fiziskas personas nostiprinājuma lūgums par lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā. Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese konstatējusi, ka ar dzīvojamās mājas sadali dzīvokļu īpašumos un dzīvokļu īpašumu nodalījumu atvēršanu, zemes un ēkas nekustamā īpašuma Rīgā, Riharda Vāgnera ielā vienīgais īpašnieks, kura nedalītā īpašumā, valdījumā un lietošanā pieder neatvērtie dzīvokļu īpašumi ar tiem piederošo kopīpašuma domājamo daļu no zemes un mājas, ir sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas tāda arī paliks līdz pēdējā dzīvokļa vai neapdzīvojamās telpas nodalījuma atvēršanai, kad tiks izbeigtas tās īpašuma tiesības. Vienlaicīgi ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību īpašuma tiesību izbeigšanu šajā nodalījumā beigs pastāvēt ieraksts par šī nekustamā īpašuma īpašnieku, jo tā īpašnieki būs personas, kuru īpašuma tiesības nostiprinātas atsevišķi atvērtajos nodalījumos.

Civillietu tiesu palāta atzinusi, ka personas, kas noslēgušas nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgumu, nav kopīpašnieki, jo ar dzīvojamās mājas sadali dzīvokļu

¹⁵⁷ Satversmes tiesas 25.10.2011. spriedums lietā Nr.2011-01-01. Pieejams internetā: <http://www.satv.tiesa.gov.lv> [aplūkots 05.03.2012.]

īpašumos, persona, kurai atsavina nekustamo īpašumu, kļūst par dzīvokļa īpašnieku, nevis kopīpašnieku nedalītā īpašumā. Līdz ar to lietošanas tiesību nostiprinājums zemesgrāmatā nav pieļaujams un lietošanas kārtības līgums nenodibina atsevišķas lietošanas tiesības nekustamā īpašuma īpašniecēm un nepiešķir lietu tiesības pret trešajām personām.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts savā spriedumā¹⁵⁸ atzina, ka lēmums atceļams un jautājums nododams jaunai izskatīšanai, norādot, ka dzīvokļu īpašums daudzdzīvokļu mājā ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, taču vienlaicīgi tiek saglabātas kopīpašuma attiecības uz pārējo, pie dzīvokļiem nepiederošo ēkas daļu un zemes gabalu. Apstākļi, ka dzīvokļa īpašums ir katra īpašnieka atsevišķais īpašums, Civillikuma 1067.panta izpratnē neliedz dzīvokļu īpašniekus atzīt par kopīpašniekiem attiecībā uz pie dzīvokļu īpašumiem tieši nepiederošo dzīvojamās ēkas daļu un zemes gabalu. Senāts atzina, ka pie šādiem apstākļiem nav pamata uzskatam, ka pastāv tiesiski šķēršļi, kas liegtu dzīvokļu īpašniekiem vienoties par kopīpašumā esošās ēkas daļas un zemes gabala dalītu lietošanu. Tāpat arī par nepamatotu Senāts atzina tiesas secinājumu, ka lietošanas kārtības līgums nenodibina atsevišķas lietošanas tiesības sabiedrībai ar ierobežotu atbildību un līguma pievienošana zemesgrāmatas nodalījumā nepiešķir lietu tiesības pret trešajām personām. Vienlaikus Senāts norādīja, ka lietošanas kārtības līgums kā apgrūtinājums atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 14.panta pirmās daļas 3.punktam un 44.panta otrajai daļai atzīmes veidā nostiprināms zemesgrāmatas nodalījumā. Tādējādi, līdz ar brīdi, kad zemesgrāmatā tiks atvērti atsevišķi nodalījumi pārējiem desmit dzīvokļu īpašumiem, šajos nodalījumos būs nostiprināmas attiecībā uz kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu un zemes gabalu ar iepriekš minēto lietošanas līgumu nostiprinātās tiesības un apgrūtinājumi. Līdz ar to vienīgi nostiprinot lietošanas kārtības līgumu (pielaižamā apjomā) zemesgrāmatas nodalījumā, ir iespējams iegūt lietu tiesību, kas saistoša trešajām personām, tostarp nākamajiem dzīvokļu īpašniekiem.

Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta pirmā daļa paredz, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanas kārtību un veidu nosaka dzīvokļu īpašnieku kopība, ievērojot šā likuma noteikumus. Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta otrā daļa paredz, ka dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā: 1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē; 2) nesusaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci – aptaujas veidā; 3) citādi savstarpēji vienojoties. Visiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem ir vienāds juridisks spēks neatkarīgi no tā, kurā no šā panta otrajā daļā minētajiem veidiem tie pieņemti (18.panta trešā daļa). Tāpat arī atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta ceturtajai daļai

¹⁵⁸ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 15.09.2010. lēmums lietā Nr.SK-1147/2010

dzīvokļu īpašnieku kopība var noteikt, kuri jautājumi izlemjami tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

Arī daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās ir prakse, kad nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgumā vienlaikus ar nekustamā īpašuma daļas nodošanu lietošanā tiek noteikts arī, ka katrs kopīpašnieks atsakās no pirmpirkuma tiesībām, kā arī apņemas necelt iebildumus pret pārējo kopīpašnieku viņu lietošanā nodotajā nekustamā īpašuma daļā veiktajiem būvdarbiem. Praksē ir nostiprinājies viedoklis, ka, šādus lietošanas kārtības līgumus, vai, piemēram, atteikumu no pirmpirkuma tiesībām, nostiprinot zemesgrāmatā, tam automātiski tiek piešķirts lietu tiesību statuss, līdz ar ko, šāds nostiprinājums ir saistošs arī nākamajiem nekustamā īpašuma ieguvējiem. Līdzīgi kā tas ir norādīts arī minētajā Latvijas Republikas Augstākās tiesas lēmumā¹⁵⁹.

Turpmāk norādītās dažādu valstu sistēmu režīmiem kopīgās iezīmes izriet no dzīvokļa īpašuma tiesību rakstura. Pirmā saistās ar dzīvokļa īpašuma izveidošanu, kas it visur prasa kaut ko tādu kā **sadalīšanas akts**, kas padara holandiešu izpausmi līdzīgu vācu **Teilungserklärung**. Tas regulē dažādas īpašuma tiesības un to norobežojumu starp īpašniekiem, bet bieži vien arī tādas nozīmīgus jautājumus, kā komunālo pakalpojumu maksājumus. Ēkas pārvaldība ieskaitot tās uzturēšanu nodota **dzīvokļu īpašnieku biedrībai**, kura bieži deleģē ikdienišķus darījumus administratoram. Biedrībai ir savi statūti, kuri dažās valstīs ir noteikti likumā, citās atstāti īpašnieku ziņā, bet parasti vienmēr reģistrēti (kā ierobežojoši nosacījumi vai nekustamā īpašuma apgrūtinājumi Anglijā attiecīgi Skotijā) un tādējādi ir saistoši trešajām personām pircējiem. Turklāt, īpašnieku biedrība ir atļauts pieņemt **condominium** varas orgānu turpmākos lēmumus, kuros ir noteiktas īpašnieku tiesības un pienākumi. Taču šādi varas orgānu lēmumi tikai izņēmuma kārtā tiek reģistrēti nekustamā īpašuma reģistrā un šādi lēmumi parasti ir saistoši arī pircējiem¹⁶⁰. Tātad šāda prakse, kad lietošanas tiesību aprobežojumi tiek nostiprināti zemesgrāmatā tiem piešķirot lietu tiesību statusu, ir raksturīgi arī citām Eiropas valstīm.

Civillikuma Lietu tiesību daļas komentāros¹⁶¹ norādīts, ka nekustamas lietas dalītas lietošanas kārtība, kas noteikta ar līgumu vai tiesas spriedumu, ir spēkā attiecībā pret trešajām personām tikai tad, ja tā ierakstīta zemesgrāmatā. Šajā gadījumā ar zemesgrāmatas ierakstu tiek nostiprināta katra kopīpašnieka *lietošanas tiesība* uz nekustamas lietas daļu, kura nodota viņa individuālajā valdījumā un lietošanā (pēc analogijas ar nomas (īres) tiesības

¹⁵⁹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 15.09.2010. lēmums lietā Nr.SKC-1147/2010.

¹⁶⁰ European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Wurtzburg, Real Property Law and Procedure in the European Union, General Report, 31.01.2005., p. 19-20.

¹⁶¹ A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Īpašums, Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2002, 263.lpp.

nostiprināšanu zemesgrāmatā). Minētais zemesgrāmatu ieraksts izdarāms attiecīgā zemesgrāmatu nodalījuma trešās daļas pirmajā iedaļā.

A.Grūtupa un E.Kalniņa viedokli par lietošanas kārtības līgumu ierakstīšanu zemesgrāmatā, asi kritizē E.Virko¹⁶², norādot, ka analogijas izmantošana, kā Erlenas Kaliņš pats raksta ir tiesiskā regulējuma trūkums jeb likuma robs, kurš uz kopējā fona ir vērtējams, kā likuma plānam un mērķim pretēja nepilnība, ko piemērotājs pats drīkst novērst līdzīgas attieksmes (taisnīguma) vārdā¹⁶³. Apspriežamajā lietā gan nekāds likuma robs nav saskatāms, jo nav ne likumdevēja aizmāršības vai kļūdas, ne jauši „aizmirstot” par nepieciešamību ļaut ierakstīt kopīpašnieku lietošanas kārtību zemesgrāmatās, ne arī likumdevēja dotas brīvības ģeneralizēt nomaī (īrei) radītos noteikumus un attiecināt tos uz visu un jebkādu lietošanas tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatās. Likuma „klusēšana” šeit ir gluži apzināta, jo tiesiskās stabilitātes nolūkā likums ir ierobežojis iespējas zemesgrāmatās ieviest tos vai citus ierakstus. Lietu tiesību jomā likums pats ir izvēlējis, kurām tiesībām ir piešķirams absolūts spēks un nebūt nav gribējis to atstāt piemērotāju ziņā, tā sakot, izšķiršanai pēc viņu mainīgajām ikvienas vajadzībām. Likuma plāns ir neielast zemesgrāmatās saistību tiesības, ciktāl viņš pats no tā nenosaka tiešus izņēmumus. Regulējums jau ir pilnīgs, proti, nevis tajā ziņā, ka lietošanas kārtības nostiprināšanas neiespējamība būtu izņēmums no vispārējā nostiprināšanas principa, bet gan tajā ziņā, ka pati nomas nostiprināšanas iespējamība jau ir izņēmums no vispārējā nenostiprināšanas principa.

Formāls *numerus clausus* likums – nekustamā īpašuma tiesības ir noteiktas ar likumu un puses nevar brīvi ar līgumu radīt jaunas – pastāv vairumā Eiropas valstu. Lai nu kā, atlikušās pārējās valstīs tās ir novērotas praksē (Spānija) vai to attiecība dod to tiesību jēgu, kuras ir izpildāmas nodrošinot to *erga omnes*¹⁶⁴. Privātautonomija piešķir tiesisko attiecību dalībniekiem brīvību izvēlēties līguma saturu un nodibināt sev tādas tiesības un pienākumus, kādus vien viņi vēlas. Un tomēr šī brīvība nav absolūta, ja jānodibina absolūtas tiesības: lietu tiesības. Likums absolūtu spēku atzīst lietu tiesībām, un tās visas ir ne vien pieļaujams, bet arī nepieciešams nostiprināt zemesgrāmatās. Turpretī saistību tiesībām nav absolūta spēka, un tām nav vietas zemesgrāmatās, izņemot gadījumus, kad nostiprināšanu tieši paredz likums.¹⁶⁵

Saskaņā ar Civillikuma 1477. pantu lietu tiesības uz likuma pamata ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemesgrāmatā. Lai gan saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 5. pantu šādas tiesības

¹⁶² E.Virko. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība. Jurista Vārds, 14.04.2008., Nr.15 (519).

¹⁶³ A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Īpašums, Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2002, 263.lpp.

¹⁶⁴ European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Wurtzburg, Real Property Law and Procedure in the European Union, General Report, 31.01.2005., p. 14.

¹⁶⁵ E.Virko. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība. Jurista Vārds, 14.04.2008., Nr.15 (519).

var tikt ierakstītas zemesgrāmatā, tomēr no šāda ieraksta tās nekādu "papildu spēku" neiegūst¹⁶⁶.

Pastāv prakse lietošanas kārtības līgumos bez noteikumiem par lietošanās kārtību ietvert nosacījumus par lēmumu pieņemšanas kārtību, kā arī ietvert nosacījumus par atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām un piekrišanu jebkādu būvdarbu veikšanai. Arī Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta pirmās daļas 3.punkts paredz dzīvokļu īpašniekiem tiesības vienoties par lēmumu pieņemšanas kārtību.

Kā jau tas vairākkārtīgi ticis norādīts arī šajā pētījumā, kopīpašums ir lietu tiesība¹⁶⁷. Tiesību doktrīnā norādīts, ka tradicionālajā izpratnē lietu tiesības nozīmē varu pār lietu, varu, ko realizē tiesīgā persona, iedarbojoties tieši uz materiālu lietu. Lietu tiesība ir absolūta, t.i., šai tiesībai ir priekšrocība salīdzinājumā ar visām citām tiesībām. Atšķirībā no saistību tiesības, kas ir spēkā tikai attiecībā pret to personu, kas ir kāda konkrēta darījuma dalībniece, lietu tiesība ir spēkā attiecībā pret jebkuru personu¹⁶⁸. Tādējādi jebkurai personai, kas iegūs īpašumā kopīpašuma domājamo daļu, būs saistoši arī no šīs lietu tiesības izrietošie pienākumi¹⁶⁹.

Ievērojot iepriekš konstatēto un ņemot vērā šobrīd spēkā esošo normatīvo aktu regulējumu, kopīpašnieka iepriekšējs atteikums no Civillikuma 1068.panta pirmajā daļā noteiktajām balsošanas tiesībām, gadījumos, kad tiek pārbūvēti dzīvojamās mājas kopīpašuma elementi, nav spēkā. Kopīpašnieks, parakstot vienošanos, var sniegt savu piekrišanu konkrētai būvniecības iecerei, kā tas konstatēts šī pētījuma iepriekšējā sadaļā, nevis vispārīgi piekrist jebkādas būvniecības ieceres īstenošanai nākotnē.

Tiesu praksē ir nostiprinājusies atziņa, ka kopīpašumā ietilpstoša būve, neceļot prasību par kopīpašuma dalīšanu un to nesadalot, nevar būt par patstāvīgu veselu un atsevišķu īpašuma tiesību priekšmetu, neatkarīgi no tā, kurš no kopīpašuma dalībniekiem ieguldījis līdzekļus tās celtniecībā, jo celtniecība pati par sevi neizbeidz kopīpašumu¹⁷⁰. Tādējādi ne dzīvojamajā mājā, kura ir sadalīta dzīvokļa īpašumos, nedz arī dzīvojamajā mājā kura nav sadalīta dzīvokļa īpašumos, līdzekļu ieguldīšana celtniecībā bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas nerada īpašuma tiesības.

Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta otrās daļas 1.punktu dzīvokļa nenesošās sienas ir pie dzīvokļa īpašuma piederošā atsevišķā īpašuma elements. Tādējādi, veicot

¹⁶⁶ A.Švemberga. Pašvaldību pirmpirkuma tiesības – zemesgrāmatā vai teritorijas plānojumā. Jurista Vārds, 15.06.2010., Nr.24

¹⁶⁷ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 31.08.2011. spriedums lietā Nr.SK-220/2011.

¹⁶⁸ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 09.02.2011. spriedums lietā Nr.SK-769.

¹⁶⁹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 30.09.2011. spriedums lietā Nr.SK-1432/2011.

¹⁷⁰ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 18.10.2006. spriedums lietā Nr.SK-561; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 12.02.2009. spriedums lietā Nr.C02071906 (PAC-0065).

dzīvokļa nenesošo sienu pārbūvi, to nav nepieciešams saskaņot ar pārējiem kopīpašniekiem. Savukārt attiecībā uz dzīvojamajām mājām, kuras nav sadalītas dzīvokļu īpašumos, šāds nosacījums nepastāv, tāpēc nenesošās sienas var pārbūvēt tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu.

Kopsavilkums

Pētījuma rezultātā autore izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes:

1. Dzīvokļa īpašuma likumā ir pretrunīgs atsevišķā īpašuma un kopīpašuma elementu uzskaitījums, jo nevar būt situācija, kad vieni un tie paši dzīvojamās mājas elementi ir uzskatāmi gan par atsevišķo īpašumu, gan par kopīpašumu, tāpēc būtu nepieciešams precizēt Dzīvokļa īpašuma 3. un 4.pantā noteikto atsevišķā īpašuma un kopīpašuma elementu uzskaitījumu vai svītrot no Dzīvokļa īpašuma likuma atsevišķā īpašuma elementu uzskaitījumu;
2. sadalot dzīvojamo māju dzīvokļu īpašumos, dzīvoklis kļūst par civiltiesiskās apgrozības objektu, t.i., to var bez citu kopīpašnieku piekrišanas atsavināt, izīrēt u.tml., bet cita veida rīcība ar to ir ļoti ierobežota, tāpēc dzīvoklis kā patstāvīgs īpašuma objekts ir juridiska fikcija – dzīvoklim kā patstāvīgam nekustamajam īpašumam piemītošās pazīmes ir civiltiesiskās apgrozības objekts un lietošana;
3. Nekustamā īpašuma valsts kadastrā reģistrēts dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs ne tikai veikt būvdarbus viņam piederošajā dzīvoklī un arī pārējiem dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, veicot būvdarbus ir nepieciešams saņemt Nekustamā īpašuma valsts kadastrā reģistrēta dzīvokļa īpašnieka piekrišanu;
4. dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas pārbūvei nepieciešams savākt visu kopīpašnieku piekrišanu, kā to paredz Civillikuma 1068.pants un Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta otrā daļa, nevis vairāk kā pusi no visu dzīvokļu īpašnieku balstu skaita, kā tas ir atzīts tiesu praksē un kāda šobrīd ir pastāvošā prakse pašvaldībās;
5. daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās dažkārt ir vairāki simti kopīpašnieki, tāpēc, ņemot vērā Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmajā daļā minēto kopīpašuma daļas definējumu, nav samērīgi dzīvokļa īpašniekam uzlikt par pienākumu būvniecības ieceri, kas skar kopīpašuma elementus, saskaņot ar pilnīgi visiem dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, kā arī, ievērojot kopīpašnieku ievērojamo skaitu, rīcībai ar kopīpašuma elementiem daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā, nav samērīgi piemērot tos pašus noteikumus, kurus piemēro jebkuram citam klasiskajam kopīpašumam, tāpēc Dzīvokļa īpašuma likuma 17.pantā būtu nepieciešams noteikt, ka kopīpašumā esošās daļas pārbūvei nepieciešams savākt vairāk kā pusi vai divas trešdaļas no visu kopīpašnieku balsu skaita;
6. no tiesu prakses secināms, ka Civillikuma 1068.panta pirmā daļa tiek piemērota formāli, kā imperatīva tiesību norma, neizvērtējot katra kopīpašnieka individuālo tiesību aizskārumu, bet savukārt ar šādu Civillikuma 1068.panta pirmās daļas formālu piemērošanu netiek sasniegts šīs tiesību normas mērķis – aizsargāt visu kopīpašnieku tiesības;
7. lai atvieglotu dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanas kārtību un veicinātu dzīvojamās mājas uzturēšanu, kā arī Eiropas Savienības finanšu līdzekļu piesaisti, būtu nepieciešams Dzīvokļa īpašuma likuma 17.pantā, līdzīgi kā Itālijas Civillikumā,

noteikt īpašu lēmumu pieņemšanas kārtību atsevišķu dzīvojamās mājas elementu, piemēram, kāpņu, fasādes, ārdurvju, uzturēšanai un siltināšanas pasākumu īstenošanai;

8. no tiesu praksē paustajām atziņām secināms, ka, lai kopīpašnieki varētu izvērtēt būvniecības ieceri un sniegt piekrišanu, būvniecības iecerei jābūt pietiekami skaidri izstrādātai, t.i., ir jābūt izstrādātam būvprojektam;
9. Būvniecības likumā būtu nepieciešams noteikt, ka dzīvojamās mājas kopīpašnieki būvniecības procesā var iebilst, t.i., iesniegt apstrīdēšanas iesniegumu, tikai būvprojekta akceptēšanas stadijā, kad tiek saskaņota būvniecības iecere;
10. kopīpašnieki var sniegt piekrišanu konkrētai būvniecības iecerei, bet nekonkrēts apsolījums neiebilst pret būvdarbu veikšanu nav spēkā;
11. Dzīvokļa īpašuma likumā, Civillikumā un Civilprocesa likumā būtu nepieciešams paredzēt juridisku mehānismu, pēc kāda kopīpašnieks, kura būvniecības ieceres īstenošanai nepiekrīt pārējie kopīpašnieki, var celt prasību tiesā, lai pārbaudītu pārējo kopīpašnieku tiesību aizskāruma esamību;
12. lai izvērtētu būvniecības ieceres īstenošanai kopīpašnieku sniegto piekrišanu, var tikt piemēroti Civillikuma Saistību tiesību daļas noteikumi par darījuma dalībnieku gribas izteikumu;
13. šobrīd spēkā esošais Dzīvokļa īpašuma likums regulē vairāk dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistībā ar apsaimniekošanas darbību veikšanu, nekā reālu rīcību ar atsevišķā īpašuma robežās esošajiem kopīpašuma elementiem.

Annotation

The most common judicial issues of joint property ownership in relation to renovation and construction works in residential apartment houses

The research identifies the problems arising along with the construction and renovation works in residential apartment houses. Analyzing the legal regulation acts and judicial practice, the author presents most common problems and suggests amendments to the existing regulations.

The research pays special attention to the fact that Law on Residential Properties offers controversial interpretation of private and joint property elements, thus, allowing the situation when the same residential apartment house's elements can be looked upon as both private and joint property.

The renovation and reconstruction of joint property elements requires the approval of all joint property owners. The construction project coordination in the residential buildings on the basis of Civil Law's article 1068 does not achieve the purpose of the article – to protect the rights of all co-owners.

Аннотация

Юридические проблемы в отношении собственности общего пользования при проведении строительных работ в многоквартирных домах

Данная работа идентифицирует проблемы юридического характера, возникающие при проведении строительных работ в многоквартирных домах. В основе анализа лежит изучение нормативных актов и общепринятой юридической практики; в заключение предлагаются поправки к существующим нормативным актам.

Особое внимание уделяется тому факту, что Закон о жилищной собственности допускает противоречивое толкование одних и тех же элементов жилых домов как находящихся и в частном, и в общем пользовании.

Для проведения строительных работ, затрагивающих элементы общего пользования, необходимо согласие всех владельцев собственности общего пользования. Данная работа подчеркивает тот факт, что в ходе строительных работ, затрагивающих собственность общего пользования и проводимых на основе статьи 1068 Гражданского кодекса, не достигается цель, являющаяся задачей данной статьи – защитить права всех жильцов, пользующихся общей собственностью.

Izmantotās literatūras un juridisko aktu saraksts

1. Izmantotā literatūra

1. E.Virko. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība. Jurista Vārds, 14.04.2008, Nr.15.
2. A.Švemberga. Pašvaldību pirmpirkuma tiesības – zemesgrāmatā vai teritorijas plānojumā. Jurista Vārds, 15.06.2010., NV.Kalniņš. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Izdevniecība „Zvaigzne”, 1977, 106. - 107.lpp.
3. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri: Trešā daļa, lietu tiesības, īpašums, otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 224.-300.lpp.
4. F.Kondradi, A.Valters. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Lietu tiesības. Rīga: 1935, 105. – 106.lpp.
5. J.Neimanis. Ievads tiesībās. Rīga: zv.adv. J.Neimanis, 2004, 140.-168.lpp.
6. J.Rozenfelds. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2002, 66.-70.lpp.
7. A.Lešinska. Izaicinājums būvēt likumīgi, būvniecības procesa rokasgrāmata visiem, kas būvē, izdod būvatļaujas un dzīvo kaimiņos. Rīga: sabiedriskās politikas centrs „Providus”, 2008, 59.lpp.
8. K.Balodis. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 152.lpp.
9. Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību. Pieejams internetā: <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> [aplūkots 22.02.2012.].
10. European University Institute (EUI)Florence/European Private Law Forum, Deutches Notarinstitut (DNotI) Wurtzburg, Real Property Law and Procedure in the EuropeanUnion, General Report, 31.01.2005., p.19.-25. Pieejams internetā: <http://www.eui.eu> [aplūkots 01.02.2012.].
11. R.Kadirovs. Pieņemts jauns Dzīvokļa īpašuma likums. Pieejams internetā: <http://www.emulators.lv/zinas/pienemts-jauns-dzivokla-ipasuma-likums/> [aplūkots 08.04.2012.].
12. Ēku energoefektivitātes paaugstināšanas projekti Latvijā – pieredze un derīga informācija. Pieejams internetā: http://www.innovation.lv/fei/projects/Sipkovs/EE_eku_info.pdf [aplūkots 03.03.2012.].
13. Hügel (autors) in BambergerRoth (izdevējs), BeckOK (Beck'scher Online-Kommentar BGB) WEG § 5, Rn. 11 – 17. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].

14. Commichau, WEG § 1 Begriffsbestimmungen Münchener Kommentar zum BGB Auflage 2009. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].
15. Elzer, WEG § 22, Online-Kommerntar, Rn-158-150, Rn 161 – 172, 01.04.2012. WEG. Pieejams reģistrētiem lietotājiem internetā: <http://beck-online.beck.de> [aplūkots 15.04.2012.].
16. J.Kalns. Pirmajā Janvārī spēkā stājās Dzīvokļa īpašuma likums. Par Likumu Un Valsti, 15.12.2010. Pieejams internetā: <http://www.lvportals.lv/?menu=doc&id=222791> [aplūkots 07.04.2012].

2. Normatīvie akti

1. Civillikums: LR likums. 28.01.1937.gadā.
2. Administratīvā procesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2001.gada 14.novembris, Nr.164.
3. Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998.gada 03.novembris, Nr.326.
4. Dzīvokļa īpašumu likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010.gada 17.novembris, Nr.183.
5. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005.gada 22.decembris, Nr.205.
6. Valsts statistikas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997.gada 25.novembris, Nr.306.
7. Būvniecības likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995.gada 30.augusts, Nr.131.
8. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995.gada 11.jūlijs, Nr.103.
9. Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997.gada 20.februāris, Nr.52/53.
10. Par dzīvokļa īpašumu: LR likums (zaudēja spēku 2011.gada 01.janvārī). Latvijas Vēstnesis, 1995.gada 12.oktobris, Nr.157 .
11. Vispārīgie būvnoteikumi. Ministru kabineta 1997.gada 01.aprīļa noteikumi Nr.112. Latvijas Vēstnesis, 1997.gada 04.aprīlis, Nr.88.
12. Grozījumi Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumos Nr.112 "Vispārīgie būvnoteikumi". Ministru kabineta 2011.gada 24.maija noteikumi Nr.410, Latvijas Vēstnesis.

13. Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-08 „Daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamie nami”. Ministru kabineta 2009.gada 03.februāra noteikumi Nr.102, Latvijas Vēstnesis, 2009.gada 10.februāris, Nr.22.
14. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība. Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.196, Latvijas Vēstnesis, 2006.gada 11.jūlijs, Nr.108.
15. Noteikumi par būvju klasifikāciju. Ministru kabineta 2009.gada 22.decembra noteikumi Nr.1620, Latvijas Vēstnesis, 2009.gada 30.decembris, Nr.205.
16. Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi. Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumi Nr.20, Latvijas Vēstnesis 1999.gada 21.janvāris.
17. Noteikumi par darbības programmas „Infrastrukturā un pakalpojumi” papildinājuma 3.4.4.1.aktivitātes „Daudzdzīvokļu māju siltumnoturības un uzlabošanas pasākumi” devīto projektu iesniegumu atlases kārtu”. Ministru kabineta 2011.gada 05.aprīļa noteikumi Nr.272, Latvijas Vēstnesis, 2011.gada 19.aprīlis, Nr.61.
18. Par pašvaldības nodevu par būvatļaujas saņemšanu Rīgā. Ministru kabineta 2009.gada 16.jūnija noteikumi Nr.177, Latvijas vēstnesis 2009.gada 30.jūlijs, Nr.120.
19. Codice Civile, agg. Al 09.12.2011. Pieejams internetā: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=34794> [aplūkots 14.04.2012.].
20. Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht. Pieejams internetā: <http://www.gesetze-im-internet.de> [aplūkots 14.04.2012.].

3. Tiesu prakse

1. Satversmes tiesas 25.10.2011. spriedums lietā Nr.2011-01-01. Pieejams internetā: <http://www.satv.tiesa.gov.lv> [aplūkots 05.03.2012.].
2. Latvijas Republikas Augstākā tiesa, Kopīpašums, Tiesu prakses apkopojums, 2012.gads, 33. – 34.lpp. Pieejams internetā: <http://www.at.gov.lv> [aplūkots 01.03.2012.].
3. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 09.03.2012. spriedums lietā Nr.SKA-63/2012.
4. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 31.08.2011. spriedums lietā Nr.SKC-220/2011.
5. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 06.04.2011. lēmums lietā Nr.SKC-855/2011.

6. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 09.02.2011. spriedums lietā Nr.SKC-769.
7. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 12.05.2010 spriedums lietā Nr.SKC-0011-10.
8. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 22.10.2010. spriedums lietā Nr.SKA-436/2010.
9. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 13.10.2010. spriedums lietā Nr.SKC-202/2010.
10. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 22.09.2010. spriedums lietā Nr.SKC-115/2010.
11. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 22.09.2010. spriedums lietā Nr.SKC-161/2010.
12. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 12.02.2009. spriedums lietā Nr.C02071906 (PAC-0065).
13. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 09.01.2009. spriedums lietā Nr.SKC-14/2008.
14. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 23.01.2008. spriedums lietā Nr.SKC-34.
15. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 18.10.2006. spriedums lietā Nr.SKC-561.
16. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta senatoru kolēģijas 07.07.2010. rīcības sēdes lēmums lietā Nr.SKC-878/2010.
17. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta senatoru kolēģijas 03.03.2010. rīcības sēdes lēmums lietā Nr.SKC-489/2010.
18. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta senatoru kolēģijas 15.06.2009. rīcības sēdes lēmums lietā Nr.SKC-712/2009.
19. Latvijas Republikas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas 2009.gada spriedums lietā Nr.C29352706.
20. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 27.10.2007. spriedums lietā Nr.SKA-490.
21. Administratīvās apgabaltiesas 06.05.2011. spriedums lietā Nr.A42521408.
22. Rīgas apgabaltiesas 05.05.2011. spriedums lietā Nr.C32303108.
23. Rīgas apgabaltiesas 09.03.2011. spriedums lietā Nr.C24120309.
24. Rīgas apgabaltiesas 19.12.2008. spriedums lietā Nr.C04280107.
25. Rīgas Kurzemes rajona tiesas 24.10.2007. spriedums lietā Nr.C2806880707-10.
26. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 27.10.2006. spriedums lietā Nr.SKA-0490-06.
27. Administratīvās rajona tiesas 24.07.2006. spriedums lietā Nr.A424227705.
28. Cēsu rajona tiesas 24.02.2005. spriedums lietā Nr.C11077704.

4. Elektroniskie informācijas avoti

1. <http://www.innovation.lv> [aplūkots 02.02.2012.].
2. <http://legal-dictionary.thefreedictionary.com> [aplūkots 16.04.2012.].
3. Dzīvokļa īpašuma likuma anotācija. Pieejama internetā:
<http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/12554E8BE0FCA174C2257237002A2F40?OpenDocument> [aplūkots 19.04.2012.].
4. Būvju klasifikācija. Pieejams internetā: <http://www.em.gov.lv/em/2nd/?cat=30238>
[aplūkots 01.03.2012.].

Dokumentārā lapa

Maģistra darbs „Kopīpašuma tiesiskā regulējuma problēmas, veicot būvdarbus daudzdzīvokļu mājās” izstrādāts LU Juridiskajā fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantojot tikai tajā norādītos informācijas avotus un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Autore: Gunta Lapsa _____

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītāja: Annija Švemberga _____

Darbs iesniegts Civiltiesisko zinātņu katedrā _____

Metodiķe: _____

Darbs aizstāvēts maģistra gala pārbaudījuma komisijas sēdē

_____ prot. Nr. _____, vērtējums _____

Komisijas sekretāre: _____