

ANOTĀCIJA

Darbā aplūkoti kopīpašuma veidi un to vispārīgie noteikumi, lielāku uzmanību pievēršot nekustamā īpašuma kopīpašumam, tā sadales regulējumam un iespējām praksē.

Darba „Kopīpašuma dalīšana” mērķis bija apzināt problēmjautājumus un analizēt Latvijas Republikas Civillikuma regulējumu un judikatūru kopīpašuma dalīšanas jautājumos.

Šī darba galvenie uzdevumi bija izpētīt kopīpašuma jēdzienu un veidus, kā arī kopīpašnieku savstarpējas attiecības un izanalizēt kopīpašuma dalīšanas kritērijus un aprobežojumus, sniedzot pastāvošo problēmjautājumu detalizētu aprakstu un piedāvājot šo problēmjautājumu konkrētus risinājuma variantus un iespējamās likuma pantu redakcijas.

Darbā ir izpētīta juridiskā literatūra un tiesu prakse lietās par kopīpašuma dalīšanas tiesisko regulējumu Civillikumā.

Atslēgvārdi: Kopīpašums, kopīpašnieki, kopīpašuma veidi, kopīpašuma dalīšanas kritēriji, kopīpašuma dalīšanas veidi.

ANNOTATION

The paper examines joint ownership types and its general rules, with an emphasis on real estate joint ownership, its division regulation and possibilities in practice.

The aim of "Joint Ownership Division" paper was to identify the issues and analyse the Latvian Civil Law regulation and judicature in cases of joint ownership division.

The main tasks of this paper have been to study the concept and types of joint ownership, to explore mutual relationship of the joint owners and to analyse criteria and restrictions of the division of joint property, providing a detailed description of the existing issues and proposing particular solutions and potential amendments of articles of Law.

This paper looks into juridical literature and court practice in cases of joint ownership division regulation in Civil Law.

Keywords: Joint ownership, joint owners, joint ownership types, joint ownership division criteria, joint ownership division types.

SATURA RADĪTĀJS

IEVADS	5
I. Kopīpašuma tiesiskais regulējums	7
1.1. Kopīpašums plašākā nozīmē un tā veidi	7
1.2. Kopīpašnieku tiesības rīkoties ar kopīpašuma domājamo daļu, pienākumi un atbildība	10
1.3. Kopīpašuma dalīta lietošana	19
II. Kopīpašuma tiesisko attiecību izbeigšana	23
2.1. Kopīpašuma dalīšanas jēdziens un ierobežojumi	23
2.2. Kopīpašuma dalīšanas kārtība un vispārējie dalīšanas kritēriji	27
2.3. Kopīpašuma reāla sadale	30
2.4. Kopīpašuma reālās sadalīšanas aprobežojumi	34
2.5. Kopējās lietas piespriešana vienam kopīpašniekam	35
2.6. Kopējās lietas pārdošana	36
2.7. Kritēriji, kas būtu ņemami vērā, dalot laulāto kopīgo mantu	38
KOPSAVILKUMS	41
Secinājumi un priekšlikumi	44
Izmantoto avotu saraksts	46

IEVADS

Cik ilgi pastāv īpašums, tik ilgi pastāvēs arī iespēja personām kļūt par kopīpašniekiem. Nekustamie īpašumi arvien biežāk nonāk vairāku īpašnieku kopīpašumā, kā rezultātā palielinās arī kopīpašuma tiesiskā regulējuma praktiskā nozīmība. Kopš deviņdesmito gadu sākuma īpašuma tiesību atjaunošanas un mantošanas gaitā Latvijā daudziem nekustamiem īpašumiem radās divi vai vairāki īpašnieki. Kopīpašums var rasties uz tiesiska darījuma, likuma, tiesas sprieduma vai administratīvā akta pamata. Diemžēl kopīpašums nav pats ērtākais veids, kā, piemēram, divām vai vairākām ģimenēm dzīvot vienā mājā uz vienas zemes. Dzīve kopīpašumā nereti pārvēršas par elli – kopīpašnieki plēšas savā starpā, jo nevar vienoties par mantas apsaimniekošanu. Nesaprašanās vairo arī neziņa par kopīpašnieku tiesībām un pienākumiem.

Tādēļ arī autore izvēlējās šo tēmu, kas savu aktualitāti nezaudē nekad, jo no vienas puses kopīpašums savā būtībā raksturojas kā bieži neizbēgams stāvoklis, bet no otras puses tā regulējumu likumā paredz kopīpašniekam tiesības jebkurā laikā šādu kopīpašnieka stāvokli izbeigt.

Tieši pats kopīpašnieka statuss un uz to vērstie ierobežojumi dod pamatu kopīpašniekam būt neapmierinātam ar savu atkarību lēmumu pieņemšanā un rīcībā ar savu domājamo daļu. Tāpēc, lai precīzi izprastu šo aprobežojumu būtību, jāpieskaras jautājumam par kopīpašnieka un kopīpašnieku statusu un normām, kas reizē to regulē un arī papildus liek aizdomāties par kopīpašumu kā tiesisku stāvokli, kas neizraisa stabilitātes sajūtu kopīpašniekos.

Var mēģināt no tā izvairīties, taču personas atrašanās kopīpašnieka statusā var notikt arī neveicot noteiktas darbības. Līdz ar to vienmēr būs kāds, kam šāds stāvoklis būs nepieņemams un persona mēģinās to izbeigt, prasot savas kopīpašuma daļas izdalīšanu. Ja kopīpašnieku savstarpējās attiecības nokaitētas tiktāl, ka kopīpašumā neviens negrib dzīvot, bet kopīpašuma sadalīšana nav iespējama, tad strīdu izšķir tiesā.

Viss kopīpašums savos pamatos un tā atspoguļojumā tiesību normās attaisno vēlēšanos izbeigt kopīpašuma attiecības. Bez visu kopīpašnieku piekrišanas nav pieļaujams ne lietas remonts, ne pārmaiņas zemes izmantošanā, ne celtnes nojaukšana, ne arī kāda cita veida rīcība, kas tieši ietekmē lietas būtību, īpašuma ekonomisko vai tiesisko stāvokli. Līdz ar to katrs kopīpašnieks, kuram pieder kopīpašumā kaut vai tikai neliela daļa, var ietekmēt to kopīpašnieku, kuriem pieder lielākā daļa no kopīpašuma priekšmeta, iespējas rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu. Katram būves īpašniekam likums paredz pienākumu, lai aizsargātu

sabiedrisko drošību, uzturēt savu būvi tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Tādējādi, ja kāds no kopīpašniekiem veic nepieciešamos ieguldījumus kopīpašuma priekšmetā, tad pārējiem kopīpašniekiem ir pienākums segt šos izdevumus samērā ar viņu domājamām daļām. Cits jautājums, ja kopīpašnieks ir veicis nevis nepieciešamos izdevumus, bet gan, piemēram, greznuma, tad šādu izdevumu segšanu atbilstoši savām daļām no pārējiem kopīpašniekiem tas var prasīt tikai tad, ja šie izdevumi ir bijuši saskaņoti ar šiem kopīpašniekiem. Līdz ar ko kopīpašnieks nav pilnīgi brīvs savā rīcībā ar savu īpašumu un no viņa jebkurā brīdī var tikt prasīts, lai tas, kaut gan pilnīgi nepiedalīdamies apsaimniekošanā, segtu savu daļu izdevumu. No vienas puses tas ir tikai un vienīgi taisnīgi, bet no otras puses tieši šis moments var būt par impulsu prasīt savas domājamās daļas izdalīšanu.

Šajā kursa darbā autore apskatīs iespējas kopīpašumu sadalīt, kā arī praktiskās problēmas, dzīvē realizējot kopīpašnieku daļu izdalīšanu.

Darba mērķis ir apzināt problēmjautājumus un analizēt Latvijas Republikas Civillikuma regulējumu un judikatūru kopīpašuma dalīšanas jautājumos.

Darba mērķa sasniegšanai autore izvirzīja sekojošos uzdevumus

- 1) izpētīt kopīpašuma jēdzienu un veidus;
- 2) izpētīt kopīpašnieku savstarpējās attiecības;
- 3) analizēt kopīpašuma dalīšanas kritērijus;
- 4) analizēt kopīpašuma dalīšanas veidus;
- 5) izstrādāt priekšlikumus trūkumu novēršanai teorijā un praksē.

Izvirzītais problēmjautājums skatīts, izmantojot salīdzinošo, analītisko un induktīvo pētīšanas metodes, kā arī tiesu prakses analīzes metodes. Darbā apkopota un analizēta Latvijas tiesību zinātnes literatūra un judikatūra par pētāmo jautājumu.

Darba procesā analizēti esošie normatīvie akti Latvijā un ārvalstīs, izmantoti tiesu prakses materiāli, latviešu, vācu un krievu izdotā juridiskā literatūra. Kopumā izmantoti 47 avoti.

Kopējais apjoms – 48 lappuses.

I. KOPĪPAŠUMA TIESISKAIS REGULĒJUMS

1.1. Kopīpašums plašākā nozīmē un tā veidi

Civillikums paredz ne tikai brīvas tiesības rīkoties ar īpašumu, bet arī dažādus īpašuma aprobežojumus. Kā viens no šādiem aprobežojumiem ir kopīpašums. Tātad situācija, kad vairākas personas kopā ir iegādājušās vai mantojušas vienu lietu. Civillikuma definīcija "aprobežojums, kas attiecas uz īpašumu visā tā apjomā" nozīmē, ka aprobežojums attiecas uz visiem īpašuma elementiem – valdījumu, lietojumu, rīcību un tiesību gūt ienākumus, tiesību atprasīt īpašumu no katras trešās personas u.tml.

Ar kopīpašumu plašākā nozīmē saprotams tāds vairāku personu īpašums uz vienu un to pašu lietu, kā rezultātā katram kopīpašniekam (salīdzinājumā ar pārējiem kopīpašniekiem) ir kvalitatīvi līdzīgs tiesiskais stāvoklis attiecībā pret kopējo lietu.

Civillikuma 1067. panta pirmā daļa paredz, ka 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 tiesība¹.

Civillikumā paredzēti divi kopīpašuma veidi - dalītais kopīpašums un nedalītais kopīpašums.² Dalītā kopīpašuma institūts pārņemts no romiešu tiesībām, savukārt nedalītā kopīpašuma institūts - no ģermāņu tiesībām.

Dalītais kopīpašums. Pastāvot dalītam kopīpašumam, viena un tā pati lieta atrodas vairāku personu īpašumā tādējādi, ka ikviens no kopīpašniekiem ir tiesīgs patstāvīgi (t.i., bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas) rīkoties ar noteiktu viņam piederošu *domājamo daļu* kopējā lietā (piem., to atsavināt vai ieņemt).³

Nedalītais kopīpašums pastāv attiecībā uz tādām lietām, kuras ietilpst vairākām personām piederošā kopmantā jeb "kopprokas" mantā, tāpēc to dēvē arī par kopprokas īpašumu. Šādu kopīpašumu var nodibināt vienīgi likumā tieši norādītajos gadījumos.

Nedalītā kopīpašuma gadījumā katrs kopīpašnieks var izlietot īpašumu vienīgi kopīgi ar pārējiem kopīpašniekiem, respektīvi, īpašuma individuāla izlietošana ir izslēgta.⁴

Saskaņā ar Civillikuma 124.pantu⁵ nedalītais kopīpašums pastāv attiecībā uz laulāto mantas kopību - ja laulības līgumā noteikta laulāto mantas kopība, viņiem pirms laulības

¹ 28.01.1937. Civillikums. TREŠĀ DAĻA. Lietu tiesības. Stājās spēkā 01.09.1992. "Valdības Vēstnesis", 44, 24.02.1937 ar grozījumiem.

² J. Rozenfelds Lietu tiesības / J. Rozenfelds. - Rīga : Zvaigzne ABC, 2000. – 64. lpp

³ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 247. lpp.

⁴ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 248. lpp

⁵ 28.01.1937. Civillikums. PIRMĀ DAĻA. Ģimenes tiesības. Stājās spēkā 01.09.1993. "Ziņotājs", 22, 10.06.1993., "Valdības Vēstnesis", 41, 20.02.1937 ar grozījumiem.

piederējusi, kā arī laulības laikā iegūtā manta, izņemot atsevišķo, ir apvienota vienā kopīgā nedalāmā masā, kura laulības laikā nepieder nevienam laulātajam atsevišķā daļā.

Nedalītais kopīpašums pastāv arī attiecībā uz sabiedrības mantā ietilpstošām lietām (biedru kopīga manta). Civillikuma 2244. un 2245. pantos⁶ ir noteikts, ka ar kopīgu darbību iegūtas mantiskas vērtības ir biedru kopīga manta un biedrs nevar rīkoties ar savu daļu kopīgā mantā vai ar atsevišķām pie šās mantas piederīgām lietām.

Kaut arī Civillikuma 2245.panta 1. daļā ir runa par "biedra daļu kopīgā mantā", ar to saprotama nevis "domājamā daļa" Civillikuma 1072.panta izpratnē, bet gan sabiedrības biedra mantisko prasījumu kopums attiecībā pret kopmantu. Vienīgi tad, ja izbeidzas tā personiskā attiecība, uz kuras pamata pastāv kopmanta, šī manta sadalāma starp bijušajiem kopīpašniekiem viņiem pienākošās reālās daļās (Civillikuma 2274.pants)⁷.

Laulības vai sabiedrības pastāvēšanas laikā tās dalībniekiem nav tiesību uz lietas domājamo daļu kā bezķermenisku lietu.

Dalītais un nedalītais kopīpašums savā starpā atšķiras kā nodibināšanas, tā arī īpašuma izlietošanas ziņā. Tomēr gan vienā, gan otrā gadījumā pastāv nedalīts īpašums tādā nozīmē, ka katra kopīpašnieka tiesība attiecas uz visu kopējo lietu, bet nevis uz kādu tās (reālu) daļu. Lai nodibinātos nedalītais kopīpašums, starp kopīpašniekiem jāpastāv īpašām ar līgumu (laulības vai sabiedrības līgumu) nodibinātām personiskām attiecībām. Nedalīto kopīpašumu nevar nodibināt neatkarīgi no vai ārpus šādām attiecībām. Turpretī dalītā kopīpašuma nodibināšanai nav nepieciešams, lai starp kopīpašniekiem jau pastāvētu kādas īpašas personiskas attiecības. Starp kopīpašniekiem pastāvošās mantiskās attiecības rodas līdz ar dalītā kopīpašuma nodibināšanu.

Dalītā kopīpašuma gadījumā kopīpašniekam raksturīgs patstāvīgāks tiesiskais stāvoklis; viņš var izlietot īpašumu arī atbilstoši savai domājamai daļai kopējā lietā, kas jo īpaši izpaužas kopīpašnieka tiesībā patstāvīgi rīkoties ar šo daļu. Turpretī nedalītā kopīpašuma gadījumā kopīpašnieki (pēc vispārīgā principa) var izlietot īpašumu vienīgi kopīgi. Viņiem nepieder atsevišķas domājamās daļas kopējā lietā, ar kurām tie varētu patstāvīgi rīkoties.

Civillikuma 1067. panta otrā daļa paredz, ka ja lieta pieder vairākām personām tādā kārtā, ka katrai no tām ir sava noteikta reāla 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.

⁶ 28.01.1937. Civillikums. CETURTĀ DAĻA Saistību tiesības. Stājās spēkā 01.03.1993. "Valdības Vēstnesis", 46, 26.02.1937. ar grozījumiem.

⁷ Latvijas Republikas Civillikuma komentāri : 4.daļa.Saistību tiesības / K.Torgana red. - Rīga : Mans Īpašums, 1998. – 563. lpp.

Izņēmums no Civillikuma noteikumiem, ka nav pieļaujams kopīpašums, kur katram kopīpašniekam pieder reālas daļas attiecas uz dzīvokļa īpašumu.

Saskaņā ar likumu "Par dzīvokļa īpašumu" 1.pantu dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā, kurā dzīvokļi pieder vairākiem īpašniekiem, ir katra īpašnieka atsevišķais īpašums kopā ar attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu.⁸

Saskaņā ar likumu "Par dzīvokļa īpašumu" 5. panta pirmo un trešo daļām dzīvokļa īpašums ir tiesiski nedalāms, ja dzīvokļa īpašums ir nonācis vairāku personu kopīpašumā (mantojot vai citā veidā), katrs kopīpašnieks var jebkurā laikā prasīt kopīpašuma dalīšanu. Strīdus izskata tiesa atbilstoši Civillikuma 1075.pantam, nepiespriežot kopīpašuma dalīšanu reālās daļās.

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.

Civillikuma 1067. panta trešā daļa paredz, ka tādām vairāku personu īpašuma tiesībām uz vienu un to pašu lietu, pēc kurām tā piederētu katrai no viņām visā tās visumā, nav likumīga spēka.

Vēl viens izņēmums, ka nav pieļaujams kopīpašums, ka katram līdzīpašniekam pieder aritmētiska daļa kā bezķermeniska lieta attiecas uz laulāto kopīpašumu.

Laulāto kopīpašums (kopmanta) atspoguļo citu atkāpi no vispārīgajām normām par kopīpašumu - šajā gadījumā nevienam no līdzīpašniekiem netiek izdalīta aritmētiska daļa, ar ko viņš var rīkoties pilnīgi patstāvīgi. Tiesa gan, "šaubu gadījumā jāpieņem, ka šī manta pieder abiem līdzīgās daļās"⁹ (89. p. 2. d.), tomēr "abu laulāto kopīgo mantu (89. p. 2. d.) laulātie pārvalda un ar to rīkojas kopīgi, bet, abiem laulātajiem vienojoties, to var pārvaldīt arī viens no viņiem. Viena laulātā rīcībai ar šo mantu nepieciešama otra laulātā piekrišana.

Kopīpašumam ir svešs balsu vairākuma princips, ko lieto statūtsabiedrībās. Akciju sabiedrībās un tamlīdzīgās juridiskās personās (statūtsabiedrībās) akciju vai daļu īpašnieki piedalās pilnsapulcēs un ar to starpniecību ievēlē sabiedrību institūcijas, sadala peļņu, kontrolē sabiedrības darbību. Šo lemšanas formu tad arī dažkārt sauc par kolektīvo īpašumu. Būtiskā akcionāru kontroles atšķirība no kopīpašnieku attiecībām ir tieši lemšanas kārtībā. Neatkarīgi no kopīpašuma domājamās daļas lieluma kopīpašniekam ir aizlieguma tiesības attiecībā pret visiem pārējiem kopīpašniekiem. Salīdzinājumā ar statūtsabiedrību šis princips ir kopīpašuma tiesību "spēks un vājums"¹⁰ Tas it kā sniedz īpašniekam drošākas

⁸ 28.09.1995. likums "Par dzīvokļa īpašumu". Latvijas Vēstnesis 12.10.1995., nr. 157 (440) ar grozījumiem;

⁹ Latvijas Republikas apelācijas instances nolēmumu apkopojums civilīetās 1999.-2000.gads. - Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001, 309.lpp

¹⁰ J. Rozenfelds Lietu tiesības / J. Rozenfelds. - Rīga : Zvaigzne ABC, 2000. – 66. lpp

garantijas, tajā pašā laikā kavē elastīgu rīcību ar kopīpašuma priekšmetu. Viena īpašnieka realizētās veto tiesības var radīt situāciju, ka rīcība ar īpašumu kļūst iespējama tikai pēc īpašuma sadales. Bez šaubām, īpašnieks, kurš ir liedzis rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, diez vai būs piekāpīgāks jautājumā par kopīpašuma sadali, tādēļ tā neizbēgami norisināsies piespiedu kārtā, respektīvi, tiesas ceļā.

Dalītais kopīpašums var nodibināties, pamatojoties uz:

- 1) *tiesisku darījumu* (starp dzīvajiem vai nāves gadījumam), ja vairākas personas kopīgi iegūst īpašumu uz vienu un to pašu lietu (piem., kopīgi iegādājoties automašīnu uz pirkuma līguma pamata vai kopīgi mantojot zemes gabalu uz testamenta pamata), kā arī tad, ja īpašnieks, kuram ir individuāls īpašums, atsavina sev piederošās lietas domājamo daļu citai personai;
- 2) *likumu, t.i.*, likumiskās mantošanas rezultātā, ar vairākiem īpašniekiem piederošu kustamu lietu savienošanos, kopmūra (robežmūra) uzcelšanu vai lietas nonākšanu laulāto kopīgā mantā;
- 3) *tiesas spriedumu* vai *administratīvu aktu*, piemēram, īpašuma reformas ietvaros atjaunojot vairākām personām (bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem) īpašumu uz zemes gabalu vai ēku.¹¹

Dalītais kopīpašums definēts kā īpašums, kas pieder vairākām personām uz vienu un to pašu nedalītu lietu nevis reālās, bet tikai domājamā daļās, kā rezultātā ir sadalīts vienīgi tiesību saturs.¹²

Kopīpašuma priekšmets ir *nedalīta* jeb *reāli nesadalīta lieta*, kas var būt gan tiesiskā ziņā dalāma, gan nedalāma lieta. Arī atsevišķu atvietojamu priekšmetu kopums, kas kā saimnieciska vienība veido t.s. daudzuma lietu, var būt par kopīpašuma priekšmetu. Turpretī, piem., uz naudas summu nevar attiecināt noteikumus par kopīpašumu.

1.2. Kopīpašnieku tiesības rīkoties ar kopīpašuma domājamo daļu, pienākumi un atbildība

Katram kopīpašniekam pieder nevis reāla, bet gan noteikta *domājamā daļa* kopējā lietā.

Ar "domājamo daļu" kopējā lietā saprotams kopīpašnieka *tiesību kopums* (jeb kopīpašnieka *tiesiskais stāvoklis*) attiecība pret kopējo lietu. Tādējādi domājamā daļa ir

¹¹ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 252. lpp.

¹² A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 251. lpp.

*bezķermeniska lieta*¹³ un tā - kā iedomāts lielums - nesakrīt ar kādu noteiktu kopējās lietas ķermenisku daļu.

Lai domājamā daļa būtu piemērota privāttiesiskajai apgrozībai, tās lielums tiek *aritmētiski fiksēts ar* daļskaitļa palīdzību, turklāt šaubu gadījumā pieņemams, ka kopējā lieta pieder kopīpašniekiem *vienādās* domājamās daļās.

Mainoties kopējās lietas vērtībai (piem., ja tā palielinās pieauguma vai samazinās dabiskā nolietojuma rezultātā), katra kopīpašnieka domājamās daļas lielums nemainās, lai gan katras domājamās daļas vērtība attiecīgi ir palielinājusies vai samazinājusies.

Domājamā daļa ir *patstāvīgs privāttiesiskās apgrozības priekšmets*.¹⁴ Šai īpašībai ir būtiska saimnieciska nozīme, jo kopīpašnieks savas domājamās daļas *vērtību naudā*, piem., var iegūt, šo daļu pārdodot, vai arī izmantot kā nodrošinājumu, šo daļu ieķīlājot. Bez tam attiecībā uz domājamo daļu (kā patstāvīgu privāttiesiskās apgrozības priekšmetu) var nodibināt prasības nodrošinājumu un vērst piedziņu.

Domājamā daļa kalpo *par mērauklu* ienākumu un izdevumu (plašākā nozīmē) sadalīšanai starp kopīpašniekiem. Atbilstoši domājamās daļas lielumam (pēc vispārīgā principa) nosakāms no kopējās lietas gūto ienākumu (t.sk. augļu) apmērs, kas pienākas katram kopīpašniekam, un uz kopējo lietu gulošo nastu, apgrūtinājumu, lietas uzturēšanai vajadzīgo izdevumu un zaudējumu, kas jānes katram kopīpašniekam, kā arī to kopējai lietai taisīto nepieciešamo izdevumu apmērs, kas atlīdzināmi tam kopīpašniekam, kurš taisījis šādus izdevumus bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas. Bez tam ar katram kopīpašniekam piederošo domājamo daļu samērojama kopējās lietas dalīta lietošana, bet dalīšanas gadījumā - kopīpašniekam pienākošās reālās daļas lielums vai naudā saņemamās atlīdzības apmērs.

Tomēr, pirmkārt, jāņem vērā, ka attiecībā pret domājamo daļu (kā bezķermenisku lietu) nav iespējama tāda rīcība, kas *neatbilst tās būtībai*. Tāpēc ar šo daļu nav iespējams *faktiski rīkoties* to pārveidot, patērēt vai iznīcināt. Tāpat nav iespējams, domājamo daļu, piem., nodot patapinājumā vai glabājumā, iznomāt vai izīrēt.¹⁵

Otrkārt, kopīpašnieka rīcība ar domājamo daļu bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas, šāda rīcība *nevar attiekties uz pārējo kopīpašnieku domājamām daļām*.¹⁶ Tāpēc pat tajā gadījumā, ja, piemēram, lietojuma tiesību paredzēts nodibināt uz noteiktu kalpojošās nekustamās lietas domājamo daļu, nepieciešama visu šīs lietas kopīpašnieku piekrišana.

¹³ J. Rozenfelds Lietu tiesības / J. Rozenfelds. - Rīga : SIA "Rasa", 1994. – 43. lpp.

¹⁴ J. Rozenfelds Lietu tiesības / J. Rozenfelds. - Rīga : Zvaigzne ABC, 2000. – 65. lpp

¹⁵ Jurista Vārds. Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums, Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2011.g. 10. janvāris 2012 /NR. 2 (701)

¹⁶ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2006. gada Spriedums lietā Nr. SKC-302

Citiem vārdiem, katrs kopīpašnieks var izlietot īpašumu uz visu kopējo lietu atbilstoši savai domājamaī daļai (piem., saņemt ienākumus no kopējās lietas samērīgi šai daļai vai to pārdot citai personai), taču viņš (pēc vispārīgā principa) nav tiesīgs patstāvīgi rīkoties ar kādu minētās lietas reālu daļu. Ja, piem., vairākiem kopīpašniekiem pieder dzīvojamā māja, tad neviens ķieģelis nav tāds, par kuru varētu teikt, ka tas pieder vienam kopīpašniekam.

Kopējā lieta var būt noteikts principa *neierobežots domājamo daļu skaits*.

Dalītā kopīpašuma gadījumā starp kopīpašniekiem ir *sadalīts vienīgi tiesību saturs* (šis formulējums atbilst romiešu tiesībās valdošajam uzskatam par kopīpašuma būtību).

Kritizējot šo formulējumu, juridiskajā literatūrā atzīts, ka patiesībā var būt runa nevis par īpašuma satura, bet gan par kopējās lietas *vērtības* sadalīšanu. Taču ar lietas vērtību saprotama viena labuma attiecība pret citu labumu un tā pati par sevi nevar būt par dalīšanas priekšmetu; dalāms ir tikai novērtētais labums. Tāpēc pamatotāks ir uzskats, ka starp kopīpašniekiem ir sadalīts nevis īpašuma saturs vai lietas vērtība, bet gan *īpašuma izlietošana*, respektīvi, katrs kopīpašnieks tiesīgs izlietot īpašumu uz visu kopējo lietu atbilstoši savai domājamaī daļai.

Civillikuma 1068. panta 1. daļā ir noteikts, ka 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 nevien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti.

Šajā pantā regulēta kopīpašnieku rīcība ar *visu kopējo lietu* vai tās *daļu (sastāvdaļu)*. Šādu rīcību nepieciešams nošķirt no viena kopīpašnieka tiesiskas rīcības ar viņam piederošo domājamo daļu.

Civillikuma 1068.panta izpratnē ar "kopīpašnieku rīcību", kas sevī ietver arī kopējās lietas *pārvaldīšanu*:

1. 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, iekļāšana, iznomāšana);
2. otrkārt, ar šādu rīcību saprotama faktiskā *rīcība* - kopējās lietas apbūvēšana, remonts vai pārbūve, šīs lietas patērēšana);
3. treškārt, kopīpašnieku rīcība var būt vērsta arī uz kopējās lietas *izmantošanas mērķa maiņu* (piem., lauksaimniecībā izmantojamās zemes pārveidošana par lidlauku, dzīvojamo telpu pārveidošana par veikala telpām).¹⁷

¹⁷ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 254. lpp.

Katra kopīpašnieka tiesība attiecas uz visu kopējo lietu, rīcībai ar šo lietu vai tās daļu (pēc vispārīgā principa) nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana. Kopīpašnieks savu piekrišanu var izteikt pirms attiecīgās rīcības uzsākšanas, piemēram, izdodot pilnvaru citam kopīpašniekam rīcībai ar kopējo lietu vai piekrītot kopējās lietas pārbūvei, vienlaikus ar tas uzsākšanu kopīgi ar pārējiem kopīpašniekiem noslēdzot pirkuma, ķīlas vai nomas līgumu ar trešo personu, kā arī pēc tās izdarīšanas ar vēlāku apstiprinājumu, piekrītot otra kopīpašnieka noslēgtam nomas līgumam par kopējās lietas iznomāšanu citai personai vai jau veiktam kopējās lietas remontam. Minētās piekrišanas nepieciešamība vienlaikus nozīmē arī to, ka ikviens kopīpašnieks, neatkarīgi no viņam piederošās domājamās daļas lieluma, var izlietot savu "absolūtā veto"¹⁸ tiesību, nepiekrītot kādai rīcībai ar kopējo lietu. Šajā ziņā izšķirošā ir nevis kopīpašnieku vairākuma griba vai konkrētās rīcības objektīva atbilstība visu kopīpašnieku interesēm, bet gan atsevišķu kopīpašnieku subjektīvā griba. Gadījumā, ja kopīpašnieks kopīgi ar pārējiem kopīpašniekiem izdod pilnvaru rīcībai ar kopējo lietu, bet vēlāk šo pilnvarojumu vienpusēji atsauc, līdz ar atsaukumu vairs nepastāv arī visu kopīpašnieku piekrišana. Ja kopīpašnieku tiesiska rīcība attiecas uz nekustamu lietu un izpaužas, piemēram, kā šīs lietas pārdošana vai ieķīlāšana trešai personai (ieguvējam), ieguvēja īpašuma (ķīlas tiesības) nostiprināšanai zemesgrāmatā nepieciešama arī visu kopīpašnieku piekrišana, kas var būt izteikta pašā pirkuma (ķīlas) līgumā, atsevišķā aktā vai, parakstot nostiprinājuma lūgumu.

Atbilstoši Civillikuma 1068.panta 2.daļaa noteikumiem Neviens atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kautkādi to pārgrozīt. Tādēļ katram kopīpašniekam ir tiesība protestēt pret tādu viena vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu.

Ja kopīpašnieks, pamatojoties uz tiesisku darījumu, rīkojies ar kopējo lietu to atsavinājis vai iznomājis trešai personai bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas, šāds darījums nav spēkā. Prasību par minētā darījuma atzīšanu par spēkā neesošu, pamatojoties uz Civillikuma 1068.panta pirmo daļu, var celt ne tikai paši darījuma dalībnieki, bet arī pārējie kopīpašnieki.

Spēkā neesamība attiecas uz visu darījumu, tāpēc, piem., nav pieļaujams kopējās lietas pirkuma līgumu" atzīt par spēkā neesošu vienīgi tajā daļā, kas "attiecas" uz pārējo

¹⁸ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 254. lpp.

kopīpašnieku domājamām daļām, bet pārējā daļā šo darījumu atstāt spēkā, uzskatot, it kā kopīpašnieks būtu pārdevis vienīgi savu domājamo daļu.¹⁹

Ja kopējā lieta, pamatojoties uz spēkā neesošu darījumu, nonākusi trešās personas valdījumā, kopīpašniekiem ir tiesība to atprasīt no šīs personas ar īpašuma prasību vai prasību par netaisni iedzīvotā atdošanu. Tomēr gadījumā, ja kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas nodevis kopīpašumā esošu kustamu lietu trešai labticīgai personai kā rokas ķīlu, šī persona iegūst ķīlas tiesību uz visu lietu, un pārējiem kopīpašniekiem nav tiesības šo lietu atprasīt; labticīgais ķīlas ņēmējs nav uzskatāms ne par prettiesīgu valdītāju, ne arī par netaisni iedzīvojušos. Tāpat minētā atprasījuma tiesība nepastāv, ja kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas atsavinājis kustamu lietu trešai labticīgai personai, jo šajā gadījumā piemērojami 1065.panta noteikumi.²⁰ Kā vienā, tā otrā gadījumā aizskartajiem kopīpašniekiem ir tiesība prasīt no vainīgā kopīpašnieka vienīgi viņiem nodarīto zaudējumu atlīdzību, saskaņā ar civillikuma 1068.panta 1.daļu.

Tiesība protestēt pret cita kopīpašnieka rīcību ir tiesība nepiekrīst kādai rīcībai ar kopējo lietu, bet gadījumā, ja cits kopīpašnieks jau rīkojies bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas, - tiesība prasīt šādas rīcības atzīšanu par spēkā neesošu, piemēram, noslēgtā nomas līguma atzīšanu par spēka neesošu vai tās izbeigšanu, uzsākto pārbūves darbu izbeigšanu. Ja kopīpašnieks ar savu rīcību aizskar cita kopīpašnieka valdījuma un lietošanas tiesību vai vispār īpašumu uz kopējo lietu, pēdējam atkarībā no apstākļiem ir tiesība prasīt 1) valdījuma traucējuma novēršanu vai atņemta valdījuma atjaunošanu, izlietojot valdījuma prasību, 2) īpašuma aizskāruma novēršanu vai tā nepieļaušanu, izlietojot negatoro prasību, vai arī 3) kopvaldījuma vai valdījuma uz viņa dalītā lietošanā piešķirtās kopējās lietas daļās atjaunošanu, izlietojot īpašuma prasību.²¹ Gadījumā, ja kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas veic būvdarbus uz kopējā zemes gabala, pārējie kopīpašnieki pret viņu var izlietot prasību par valdījuma aizsardzību pret traucējumiem²² (sk. CL 915.p.), jo ar minēto rīcību tiek aizskarta viņu kopvaldījuma tiesība. Šajā ziņā nav nozīmes, vai būvdarbu rezultātā zemes gabala vērtība ir paaugstinājusies, jo izšķirošais ir tas, ka kopīpašnieks nedrīkst rīkoties ar kopējo lietu vai tās daļu pretēji pārējo kopīpašnieku gribai. Ja kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas kopējā lietā izdarījis kādus pārgrozījumus to apbūvējis, pārbūvējis vai pārveidojis, un šāda rīcība neatbilst Civillikuma 1068.panta 3.daļas noteikumiem,

¹⁹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 14.04.1999. Spriedums lietā Nr. SKC-228, 1999, 437.-439.lpp.

²⁰ Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Mantojuma tiesības./ R.Krauze, dr.jur. Z Gencs. -Rīga: Mans Īpašums, 1997. -285. lpp.

²¹ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 257. lpp.

²² Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.-926., 1130.-1400.p.) / G.Višņakova, K.Balodis. - Rīga : Mans Īpašums, 1998. - 53-54. lpp.

pārējiem kopīpašniekiem cita starpā ir tiesība prasīt arī šo pārgrozījumu novēršanu, respektīvi, agrākā stāvokļa atjaunošanu, piemēram, uzceltās būves vai iekšējās starpsienas nojaukšanu.

Ja kopīpašnieks, rīkojoties ar kopējo lietu bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas, nodarījis viņiem zaudējumus, pārējiem kopīpašniekiem ir tiesība prasīt šo zaudējumu atlīdzību. Pārējie kopīpašnieki var prasīt zaudējumu atlīdzību vienīgi no tā kopīpašnieka, kurš rīkojies bez viņu piekrišanas. Gadījumā, ja kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas iznomājis kopējo zemes gabalu trešai personai, par šādas rīcības rezultātā nodarītajiem zaudējumiem atbild vienīgi minētais kopīpašnieks, bet nevis arī trešā persona.

Civillikuma 1068.panta 3.daļa paredz, ka ja kāds no kopīpašniekiem izdara kopīpašuma priekšmetā tādas pārgrozības, ko prasījusi nepieciešama vajadzība, piem., nepieciešamu ēkas izlabojumu. Tad viņam ir tiesība prasīt no pārējiem kopīpašniekiem, lai tie samērīgi atlīdzina viņa izdoto summu līdz ar procentiem.

Ja vairākiem kopīpašniekiem nekustamā īpašumā pieder attiecīgi domājamās daļas, atbildību par izdevumiem un zaudējumiem viņi nes dalītu, t.i., proporcionāli viņu īpašumā esošā nekustamā īpašuma domājamai daļai, nevis solidāru.²³

Rīcībai ar kopējo lietu vai tās daļu nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana. Tomēr šis ierobežojums ir noteikts tādēļ, lai visu kopīpašnieku rīcība būtu vērsta uz kopējas lietas saglabāšanu un uzturēšanu, bet nevis uz šīs lietas vērtības samazināšanu vai pat bojāeju. Nav pieļaujams, ka sakarā ar viena kopīpašnieka nepamatotu atteikšanos dot savu piekrišanu tiktu kaitēts visu kopīpašnieku interesēm saglabāt un uzturēt kopējo lietu. Tāpēc Civillikuma 1068.panta 3.daļā paredzēts izņēmums, atbilstoši kuram kopīpašnieks bez pārējo (vai visu) kopīpašnieku piekrišanas var izdarīt kopējā lietā tādus pārgrozījumus, ko prasījusi nepieciešama vajadzība. Šajā gadījumā ir runa par nepieciešamiem izdevumiem jeb tādiem izdevumiem, kas taisīti, lai uzturētu kopējās lietas (vai tās sastāvdaļas) būtību vai aizsargātu to no pilnīgas bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, piemēram, vētras rezultātā bojāta jumta vai drūpošas nama fasādes remonts, sasistas loga rūts vai plīsušas ūdensvada caurules nomaiņa, mājlopu barošana. Kopīpašnieks ir tiesīgs taisīt šādus izdevumus ne tikai tad, ja, atbilstoši apstākļiem nepieciešama tūlītēja (neatliekama) rīcība nolūkā novērst draudošus zaudējumus vai nepieļaut, vēl lielākus zaudējumus, un viņam nav iespējams iepriekš sazināties ar pārējiem kopīpašniekiem, lai saskaņotu šo rīcību. Tāpat viņš ir tiesīgs taisīt šādus izdevumus arī tad, ja pārējie kopīpašnieki nepiekrīt nepieciešamu pārgrozījumu izdarīšanai, kaut gan viņiem, ņemot vērā kopējās lietas raksturu un stāvokli, ir pienākums to veikt.

²³ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedumi un lēmumi 2009. Rīga: Spriedums lietā Nr. SKC-32 Tiesu namu aģentūra, 2010, c-60.-c-66. lpp

Kopīpašniekam, kurš taisījis kopējai lietai nepieciešamus izdevumus, ir tiesība prasīt no pārējiem kopīpašniekiem atlīdzību par šiem izdevumiem²⁴ līdz ar likumiskajiem procentiem, no katra kopīpašnieka prasāmas atlīdzības apmērs nosakāms atbilstoši viņam piederošās domājamās daļas lielumam. Turpretī, ja kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas taisījis kopējai lietai derīgos vai greznuma izdevumus, viņš pielīdzināms lietas ļaunticīgam valdītājam. Šajā gadījumā kopīpašnieks nevar prasīt no pārējiem kopīpašniekiem minēto izdevumu atlīdzību, bet viņš ir tiesīgs atdalīt no kopējas lietas šo izdevumu rezultātā radītos uzlabojumus (izdaiļojumus), ja vien tas viņam ir izdevīgi un ja to var izdarīt, nekaitējot galvenajai lietai.

Visi kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas.

Civillikuma 1072. pants regulē kopīpašnieka tiesisku rīcību, t.i., rīcību ar domājamo daļu, slēdzot tiesiskus darījumus starp dzīvajiem vai nāves gadījumam. Minētā rīcība var izpausties gan kā domājamās daļas atsavināšana, gan arī kā liettiesisku un saistībtiesisku apgrūtinājumu nodibināšana attiecībā uz domājamo daļu.

Katra kopīpašnieka domājamā daļa kopīpašumā ir patstāvīgs civilās apgrozības priekšmets, un domājamās daļas atsavināšanai un maiņas līguma noslēgšanai vai domājamās daļas ieķīlāšanai līdzīpašnieku piekrišana nav vajadzīga, ja vien šāda rīcība neattiecas uz pārējo kopīpašnieku daļām.²⁵

Civillikuma 1072.pantā ir regulēta kopīpašnieka rīcība ar domājamo daļu bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas, šāda rīcība nevar attiekties uz pārējo kopīpašnieku domājamām daļām. Tāpēc pat tajā gadījumā, ja, piemēram, lietojuma tiesību paredzēts nodibināt uz noteiktu kalpojošās nekustamās lietas domājamo daļu nepieciešama visu šīs lietas kopīpašnieku piekrišana. Savukārt, gadījumā, ja kopīpašnieka domājamā daļa kopējā lietā, to ieķīlājot, vēl nav bijusi noteikta, ķīlas tiesība attiecas uz visām šīs lietas daļām, bet, lietu sadalot vai nosakot domājamās daļas, aprobežojas tikai ar ieķīlātājam piederošo daļu.

Senāta 1999. gada lietā Nr. SKC-58²⁶ nekustamā īpašuma kopīpašnieku starpā noslēgts līgums par dalītu lietošanu kopīpašumā. Kopīpašniece A.V. noslēgusi maiņas līgumu ar M.J., ar kuru savu 1/5 domājamo daļu viņa maina pret M.J. piederošo dzīvokli, nemainot iepriekš noslēgto līgumu par dalītu lietojumu kopīpašumā. Kopīpašnieks A.G. iesniedzis tiesā prasību par maiņas līguma atzīšanu par spēkā neesošu. Apelācijas instances tiesa, atsaucoties

²⁴ Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.-926., 1130.-1400.p.) / G.Višņakova, K.Balodis. - Rīga : Mans Īpašums, 1998. – 27. lpp.

²⁵ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 1999. Spriedums lietā Nr. SKC-58/1999. Rīga : Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2000, 203.-206 .lpp.

²⁶ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 1999. Spriedums lietā Nr. SKC-58/1999 Rīga : Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2000, 203.-206 .lpp.

uz Civillikuma 1068. pantu, jo pārkāptas līdzīpašnieku tiesības, prasību apmierinājusi. Senāts atzinis apelācijas instances tiesas spriedumu par nelikumīgu, norādot, ka Civillikuma 1072. pants paredz kopīpašnieka tiesības rīkoties ar savu domājamo daļu, ciktāl ar to netiek aizskartas citu kopīpašnieku tiesības uz viņu daļām kopīpašumā. Katra kopīpašnieka domājama daļa ir patstāvīgs civilās apgrozības priekšmets. Kopīpašnieks tiesīgs savu domājamo daļu atsavināt vai ieķīlāt, kā arī slēgt par to maiņas līgumu, kam līdzīpašnieku piekrišana nav vajadzīga.

Marks Edidovičs noslēdzis notariāli apliecinātu aizdevuma līgumu ar Kirilu Sakuru un Anatoliju Sakuru, Anatolijs Šakura ieķīlā Markam Edidovičam viņam uz personiskā īpašuma tiesību pamata piederošo nekustamo īpašumu — trīsstāvu dzīvojamo māju, kura nav nodota ekspluatācijā, kā arī saimniecības ēkas.

Marks Edidovičs cēlis prasību par aizdevuma pamatsummas un procentu piedziņu un piedziņas neiespējamības gadījumā lūdzis vērst piedziņu uz ieķīlāto nekustamo īpašumu, kurš pieder Anatolijam un Linai Šakuram.

Ar Rīgas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedumu Marka Edidoviča prasība apmierināta daļēji. Apmierināta Linas Šakuras pretprasība, atzīstot par neesošu ķīlas tiesību, kāda nodibināta ar aizdevuma līgumu, noraidot Marka Edidoviča prasījumu par piedziņas vēršānu uz ieķīlāto namīpašumu.

Lina Šakura cēlusi pretprasību pret Marku Edidoviču un Anatoliju Sakuru, lūgdama atzīt par spēkā neesošām ķīlas tiesības uz nekustamo īpašumu, kurš pieder Anatolijam un Linai Sakurām, jo mājīpašums uzbūvēts Anatolija un Linas Šakuras laulības laikā par laulāto kopējiem līdzekļiem un darbu.

Rīgas apgabaltiesa noteica, ka piedziņas neiespējamības gadījumā piedziņa vēršāma uz Anatolijam Sakuram piederošo 1/2 domājamo daļu no mājīpašuma.

Kasācijas sūdzību iesniegusi Lina Šakura, norādot, ka atbilstoši Civillikuma 1068. pantam rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu, bet ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šāda rīcība nav spēkā. Saskaņā ar Civillikuma 1297. pantu nodibināt ķīlas tiesību uz nekustamās lietas daļu nav pieļaujams.

Pārbaudījis lietas materiālus un apsvēris kasācijas sūdzības motīvus, Senāts atzīst, ka spriedums atstājams negrozīts.

Katra kopīpašnieka tiesība rīkoties vienam pašam ar savu domājamo daļu (Civillikuma 1072. pants) ļauj viņam to ieķīlāt bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas.

Konkrētajā gadījumā ir ieķīlāts nekustams īpašums, kas iegūts laulības laikā un ieķīlāts bez otra laulātā piekrišanas. Līdz ar to Linas Šakuras 1/2 domājamā daļa no mājīpašuma ir atsvabināta no ķīlas saistībām atbilstoši Civillikuma 1298. panta noteikumiem.

Saskaņā ar Civillikuma 1072. pantu Anatolija Šakuras kopīpašnieka domājamā daļa no visas mājas, to ieķīlājot, vēl nav bijusi noteikta. Tomēr atbildības apmērs nevar pārsniegt ieķīlātājam pienākošas daļas apmēru, jo to ierobežo Civillikuma 1298. pants.²⁷

Ar domājamās daļas atsavināšanu saprotama kopīpašnieka tiesiskā stāvokļa pārvešana citai personai, slēdzot tiesiskus darījumus (piem., pirkuma, maiņas, dāvinājuma, uztura līgumu). No atsavināšanas viedokļa domājamā daļa ir dalāma, tāpēc kopīpašniekam ir tiesība atsavināt ne tikai visu, bet arī daļu no sev piederošas domājamās daļas. Šādas daļas ieķīlāšana turpretī nav iespējama, piemēram, ja kopīpašniekam pieder 1/2 domājamā daļa kopējā lietā un viņš ir nolēmis pārdot pusi no šīs daļas, tad pirkuma priekšmets ir 1/4 domājamā daļa kopējā lietā.

Saskaņā ar likumu "Par dzīvokļa īpašumu" 9.panta 3.daļu ja dzīvokļa īpašums ir nonācis vairāku personu kopīpašumā (mantojot vai citā veidā), katrs kopīpašnieks var savu domājamo daļu atsavināt kādam no pārējiem kopīpašniekiem vai — ar viņu piekrišanu — citai personai.

Lietojuma tiesības nodibināšanai nepieciešama pārējo kopīpašnieku piekrišana (sk. CL 1232.p. 2.d.), tāpēc šajā gadījumā nav runa par kopīpašnieka patstāvīgu rīcību ar domājamo daļu²⁸. Savukārt rīcībai ar domājamo daļu, to ieķīlājot (sk. CL 1295.p.) vai nodibinot reālnastu, izpirkuma, pirmpirkuma, atpakaļpirkuma vai atpakaļpārdevuma tiesību, šāda piekrišana nav nepieciešama.

Praksē visbiežāk izmantotais apgrūtinājums ir nekustamas lietas domājamās daļas ieķīlāšana. Kopīpašnieks var patstāvīgi ieķīlāt savu domājamo daļu arī tad, ja visa kopējā lieta jau ir ieķīlāta. Tāpat iespējams ieķīlāt visu kopējo lietu pēc tam, kad jau tikusi ieķīlāta kāda atsevišķa domājamā daļa. Šādi ar līgumu nodibināta ķīlas tiesība (hipotēka) uz visu nekustamo lietu vai tās domājamo daļu rodas ar hipotēkas nostiprināšanu zemesgrāmatā.²⁹ Vairāku šādu hipotēku pirmtiesība (savstarpējā prioritāte) nosakāma pēc nostiprinājuma lūgumu saņemšanas (resp., reģistrēšanas nostiprinājuma žurnālā) laika zemesgrāmatu nodaļā.

Nav pielaižama ķīlas tiesību nodibināšana uz nekustamas lietas daļu vai uz vienam kopīpašniekam piederošās daļas daļu (Civillikuma 1297. pants).

²⁷ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 14.04.1999. Spriedums lietā Nr. SKC-228, 1999, 437.-439.lpp.

²⁸ Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.-926., 1130.-1400.p.) / G.Višņakova, K.Balodis. - Rīga : Mans Īpašums, 1998. – 131. lpp.

²⁹ Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.-926., 1130.-1400.p.) / G.Višņakova, K.Balodis. - Rīga : Mans Īpašums, 1998. – 171. lpp.

Kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas var ieķīlāt tikai savu kopējās lietas domājamo daļu (Civillikuma 1295. pants) pārējo kopīpašnieku tiesības uz viņiem piederošām nekustama īpašuma domājamām daļām netiek aizskartas.³⁰

Ja vairākas domājamās daļas nekustamā lietā ir ieķīlātas atsevišķi un viens no kopīpašniekiem iegūst citam kopīpašniekam piederošu domājamo daļu vai arī trešā persona iegūst vairākas šādas daļas, ieguvēja īpašumu var nostiprināt zemesgrāmatā tikai tad, ja visu minēto domājamo daļu ķīlas ņēmēji ir savstarpēji vienojušies par pirmtiesībām.

1.3. Kopīpašuma dalīta lietošana

Ja noteikta kopējās lietas dalīta lietošana, katrs kopīpašnieks ir tiesīgs viens pats lietot noteiktu viņa valdījumā un lietošanā nodotu kopējās lietas daļu (sastāvdaļu), piemēram, zemes gabala daļu, ēkas stāvu vai atsevišķu dzīvokli. Tas cita starpā nozīmē, ka kopīpašnieks viens pats ir tiesīgs saņemt tos ienākumus, kādus viņš guvis, lietojot šo daļu. kaut arī saņemto ienākumu apmērs neatbilstu viņa domājamās daļas lielumam. Bez tam viņš ir tiesīgs šo daļu patstāvīgi iznomāt vai izīrēt.

Civillikuma 1070.pants paredz, ka kopējās lietas dalīta lietošana pielaižama tikai tad, kad šo lietu var dalīt, bet arī šajā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķo daļu lielumu. Katrs kopmūra īpašnieks izlieto to mūra pusi, kas vērsta uz viņa zemi, un tādā mērā, cik tas iespējams nekaitējot pašam mūrim un neizdarot tajā nekādu svarīgu pārmaiņu.

Nosakot dalītu lietošanu, tiek dalīta nevis pati kopējā lieta, bet gan tās lietošana. Tāpēc dalītas lietošanas noteikšanai nav piemērojami noteikumi par lietas tiesisku dalāmību reālās daļās, kā rezultātā katra daļa kļūst par patstāvīgu lietu.³¹

Senāta 2009. gada lietā Nr. SKC-257 prasītāja I.P. iesniegusi prasību pret atbildētāju I.G.-O. par zemes nomas līguma noslēgšanu un dalītas lietošanas noteikšanu kopīpašumā. Atbildētāja I.G.-O. iesniegusi pretprasību par namīpašuma dalītas lietošanas noteikšanu. Īpašuma tiesības uz 1127 m² zemes gabalu nostiprinātas prasītājai, bet īpašuma tiesības uz dzīvojamo ēku, kas atrodas uz norādītā zemes gabala, nostiprinātas prasītājai 537/650 un atbildētājai 113/650 domājamo daļu apmērā. Atbildētāja piekrīt noslēgt 341 m² zemes nomas līgumu. Prasītāja prasījusi nomas līgumu slēgt par visu zemes gabalu. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, kas lietu izskatījusi apelācijas kārtībā, apmierinājusi atbildētājas I.G.-O. pretprasību par 341 m² zemes nomas līguma noslēgšanu. Lietojumā sadalīti dzīvokļi dzīvojamā mājā, sadalītas saimniecības ēkas un noteiktas kopēji lietojamās telpas kopīpašumā

³⁰Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 15.09.1999. Spriedums lietā Nr. SKC - 572, 1999, 458.-462.lpp.

³¹Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007. Spriedums lietā Nr. SKC-703 Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2008, 159.-167.lpp.

esošās ēkās. Kasācijas sūdzību par apelācijas instances tiesas spriedumu iesniegusi prasītāja, norādot, ka viņai lietošanā nodoto telpu platība samazināta gandrīz par 15 m², bet nomas maksa bija jānosaka par visu zemes gabalu. Augstākās tiesas Senāts, noraidot kasācijas sūdzības motīvus šajā daļā, atzīst, ka atbilstoši Civillikuma 1070. panta jēgai un mērķim, nekustama īpašuma dalīta lietošana nosakāma, maksimāli samērojot lietošanā nododamo telpu kvadrāturu, raksturu un saimniecisko nozīmi, taču tas nenozīmē pilnā mērā proporcionālu īpašnieku domājamām daļām noteiktu kvadrātmetru sadali. Pie dzīvojamās mājas esošās funkcionāli nepieciešamās palīgtelpas nododamas kopīpašnieku kopīgā lietošanā pat tad, ja to matemātiskā proporcija precīzi neatbilst atsevišķu kopīpašnieku domājamo daļu proporcijai kopējā īpašumā. Senāts atcēlis apelācijas instances tiesas spriedumu daļā par zemes nomas līguma noslēgšanu, jo tajā kļūdaini norādīts, ka pirmās instances tiesas spriedums šajā daļā nav pārsūdzēts. Tas neatbilst apelācijas sūdzības saturam.³²

Zigurdam un Jānim Vilciņiem tika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi un namīpašumu 1/2 domājamās daļas apmērā katram. Kopīpašnieki nav varējuši vienoties par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, tādēļ Zigurds Vilciņš iesniedza pret Jāni Vilciņu prasību tiesā par kopīpašuma reālu sadali un telpu lietošanas kārtības noteikšanu.

Tika nozīmēta nekustamā īpašuma tehniskā ekspertīze, uzliekot par pienākumu ekspertam izstrādāt nekustamā īpašuma reālās sadales priekšlikumu. Eksperti nav iesnieguši nekustamā īpašuma reālās sadales variantu, bet ieteikuši tikai telpu un zemes gabala lietošanas kārtību.

Tiesā iesniegtie prasījumi neparedz nekustamā īpašuma reālu daļu radīšanu. Bet saskaņā ar Civillikuma 1067. panta otro daļu tikai tāda reāli nošķirta daļa, kas vairāk nepastāv kā kopīpašums šā panta izpratnē, nozīmē kopīpašuma reālo sadali vai sadali dabā. Tādā gadījumā katra daļa atzīstama par patstāvīgu veselu un par katra atsevišķa dalībnieka patstāvīgu īpašuma tiesību priekšmetu. Tātad reālas kopīpašuma sadales rezultātā rodas atsevišķi, viens ar otru nesaistīti nekustamie īpašumi, kas ierakstāmi zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti.

Prasībā un pretprasībā ierosinātais dalījums nav vērsts uz kopīpašuma reālu sadali minēto likumu izpratnē, bet gan tikai uz kopīpašumā esošās zemes un dzīvojamo ēku lietošanas kārtības noteikšanu, paredzot arī atsevišķu telpu kopēju lietošanu.

Ja kopīpašuma dalībnieki ierosina kopīpašuma reālu sadali, tad pirms prasības celšanas tiesā kopīpašnieki vienojas par dalīšanas veidu. Tādā gadījumā tiesā ierosinātais kopīpašuma reālās sadales veids ir tiesai saistošs, izskatot strīdu par reālo sadali (sadali dabā),

³² Jurista Vārds. Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums, Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2011.g. 10. janvāris 2012 /NR. 2 (701)

par kuru kopīpašnieki nav vienojušies. Ja kopīpašnieki nav vienojušies par reālās sadales veidu, tad tiesa nosaka vienu no tiem reālās sadales veidiem, kas norādīti Civillikuma 1075. pantā, vai atbilstoši Civillikuma 735. pantā. Tā kā šajā lietā kopīpašnieki nav noskaidrojuši savu attieksmi pret reālās sadales veidu, bet tas var būtiski ietekmēt lietas turpmāko virzību reālās sadales procesā, prasības pieteikuma tekstā uzrādītais prasījums, kas kļūdaini nosaukts par reālo sadali un ir atstājams bez izskatīšanas.³³

Lietas dalāmība nozīmē vienīgi iespēju noteikt pietiekoši norobežotas kopējās lietas daļas, kas atrodas katra kopīpašnieka individuālā valdījumā un lietošanā - dzīvojamās mājas lietošana var būt noteikta ar vertikālām (pa sekcijām) vai horizontālām (pa stāviem vai dzīvokļiem) robežām vai kombinējot abus šos veidus.

Dalīta lietošana nav iespējama attiecībā uz tādām lietām vai lietas daļām (sastāvdaļām), kuras atbilstoši to būtībai vai izmantošanas mērķim nevar vienlaikus atrasties vairāku kopīpašnieku valdījumā un lietošanā tādējādi, ka katrs no viņiem individuāli lieto noteiktu attiecīgā objekta daļu.

Lietošanas atbilstība domājamās daļas lielumam pirmām kārtām nozīmē katra kopīpašnieka valdījumā un lietošanā nodotās daļas platības atbilstību viņa domājamās daļas lieluma attiecībai pret kopējās lietas platību.

Tomēr, nosakot dalītu lietošanu, jāņem vērā ne tikai katra kopīpašnieka valdījumā un lietošanā nodotās daļas platības atbilstība viņa domājamās daļas lielumam, bet arī kopējās lietas vai attiecīgās daļas (sastāvdaļas) raksturs, izmantošanas mērķis, saimnieciskā nozīme, ienesīgums un citi apstākļi. Kopējās lietas dalītu lietošanu var noteikt ar līgumu vai tiesas spriedumu. Tādējādi gadījumā, ja kopīpašnieki nevar vienoties par dalītas lietošanas kārtību, to, pamatojoties uz viena vai vairāku kopīpašnieku prasību, nosaka tiesa. Bez tam dalīta lietošana var būt noteikta arī ar likumu.

Šajā sakarā tiesa norādījusi, ka lietošanas kārtība īpašumā ir jānosaka pēc iespējas saudzīgi, respektējot jau iedibināto kārtību, ciktāl tas ir iespējams visu kopīpašnieku interesēs. Lietošanas kārtību ir iespējams noteikt tādā variantā, kopīpašniekiem ar visu iedzīvi nebūtu jāpārvācas no izremontēta un labiekārtota dzīvokļa uz citu tajā pašā ēkā. Viena kopīpašnieka principiāla vēlēšanās lietot tieši otra aizņemto dzīvokli nav pietiekams pamats augstākminēto neērtību radīšanai, atbrīvojot jau ilgstoši aizņemtu telpu.

Ja vienam kopīpašniekam lietošanā ir nodota nedaudz vairāk nekā viņam pienākas, vadoties, piemēram, no konkrēto dzīvokļu platībām kopīpašuma, pēc iespējas samērojot tās ar

³³ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 17.03.1999. Spriedums Lietā Nr.SKC-169, 1999, 427.-430.lpp

kopīpašniekiem piederošajām domājamām daļām, nav pamata uzskatīt, ka pārkāpti Civillikuma 1070.panta pirmās daļas noteikumi.

Tiesa, nosakot strīdus kopīpašuma lietošanas kārtību, jāvadās ne tikai pēc platības samērojamības ar kopīpašniekiem piederošajām daļām, bet jāņem vērā arī lietošanā nodoto telpu sadalījuma atbilstību pēc telpu izmantošanas mērķa, rakstura, saimnieciskās nozīmes.

Ar kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu kopīpašums neizbeidzas, tāpat kā neizbeidzas arī likumā noteiktās kopīpašnieku tiesības un pienākumi attiecībā uz kopējo lietu, līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka ar kopīpašnieku lietošanā nodoto telpu neatbilstību pēc vērtības būtu aizskartas kāda kopīpašnieka tiesības, kā tas ir kopīpašuma reālas sadales gadījumā.³⁴

Lietošanā nododamo telpu vērtība kopīpašumā nevar būt noteicošais kritērijs.³⁵

Nekustamas lietas dalītas lietošanas kārtība, kas noteikta ar līgumu vai tiesas spriedumu, ir spēkā attiecībā pret trešām personām tikai tad, ja tā ierakstīta zemesgrāmatā. Šajā gadījumā ar zemesgrāmatu ierakstu tiek nostiprināta katra kopīpašnieka lietošanas tiesība uz to nekustamas lietas daļu, kuras nodota viņa individuālā valdījumā un lietošanā. Minētais zemesgrāmatu ieraksts izdarāms attiecīgā zemesgrāmatu nodalījuma trešās daļas pirmajā iedaļā. Ja nostiprinājuma pamatā ir kopīpašnieku noslēgts līgums, tā izdarīšanai nepieciešama arī visu kopīpašnieku izteikta zemesgrāmatu piekrišana.

34 Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007. 2007.gada 24.oktobra Spriedums Lietā Nr. SKC – 703 Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2008, 192.-194. lpp

35 Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 28.04.2004. Spriedums lietā Nr. SKC-230, 118-121.lpp

II. KOPĪPAŠUMA TIESISKO ATTIECĪBU IZBEIGŠANA

2.1. Kopīpašuma dalīšanas jēdziens un ierobežojumi

Bez vispārējiem īpašuma izbeigšanās veidiem, tādiem, kā piemēram, lietas bojāeja, īpašuma tiesību pāreja uz lietu citām personām, kopīpašuma tiesība izbeidzas ar kopējās lietas sadali, bet katram atsevišķam tā dalībniekam – ar daļas izdalīšanu no kopīpašuma.³⁶

Civillikuma 1074. un 1075 pantos ir noteikts, ka nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu. Ja kopīpašnieki nevar vienoties par tās veidu, tad tiesa, raugoties pēc dalāmā priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem, vai nu piespriež katram no kopīpašniekiem reālas daļas, uzliekot, kad vajadzīgs, viena daļai zināmus servitūtus par labu otra daļai, vai atdod visu lietu vienam kopīpašniekam, ar pienākumu samaksāt pārējiem viņu daļas naudā, vai noteic lietu pārdot, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā, vai arī izšķir jautājumu ar lozi, it īpaši tad, kad jāizšķir, kam no kopīpašniekiem paturēt sev pašu lietu un kas no viņiem apmierināms ar naudu.

Dalītam kopīpašumam raksturīgs tas, ka starp kopīpašniekiem pastāv vienīgi mantiskas attiecības; tā nodibināšanai un turpmākai pastāvēšanai (atšķirībā no nedalītā kopīpašuma) nav nepieciešams, lai kopīpašnieki būtu saistīti īpašās personiskas attiecībās, no kuru izbeigšanās būtu atkarīga arī kopīpašuma izbeigšana. Bez tam, kā atzīts juridiskajā literatūrā, dalītais kopīpašums nav normālais, vēlamais īpašuma veids, kas jo īpaši redzams tad, ja kopīpašnieki nevar panākt vienošanos par kopējās lietas lietošanu vai rīcību ar to, un šajā ziņā viņu starpā valda nesaskaņas. Tāpēc saskaņā ar Civillikuma 1074 .pantu katram kopīpašniekam ir tiesība jebkurā laikā prasīt dalīšanu, turklāt šis materiāltiesiskais prasījums nav pakļauts noilgumam.³⁷ Šo principu atspoguļo arī Civillikuma 724. pants³⁸, kas nosaka, ka nevienu nevar piespiest palikt mantojuma kopvaldījumā, un katrs līdzmantinieks var prasīt tā dalīšanu³⁹.

Dalīšana ir viens no kopīpašuma izbeigšanas veidiem, kuru ierosinājis viens vai vairāki kopīpašnieki. Dalīšanas rezultātā kopīpašums var tikt izbeigts pilnībā vai arī vienīgi attiecībā pret to kopīpašnieku, kurš grib "izstāties"⁴⁰ no kopīpašuma (piem., vienojoties par to,

³⁶ Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая. Под ред. О.Н.Садикова. – М.: Юрид. Лит., 1996. – стр.213.

³⁷ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 275. lpp.

³⁸ 28.01.1937. Civillikums. OTRĀ DAĻA. Mantojuma tiesības. Stājās spēkā 01.09.1992.. "Valdības Vēstnesis", 42, 22.02.1937. ar grozījumiem.

³⁹ Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Mantojuma tiesības./ R.Krauze, dr.jur. Z Gencs. –Rīga: Mans Īpašums, 1997. -291. lpp.

⁴⁰ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 275. lpp.

ka šim kopīpašniekam tiek izmaksāta viņa domājamai daļai atbilstoša atlīdzība, bet pārējo kopīpašnieku daļas samērīgi palielinās); pēdējā gadījumā ir runa par kopīpašuma daļēju.

Nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim

Kopīpašumā esošas daudzdzīvokļu mājas sadalīšana dzīvokļu īpašumos nav uzskatāma par dalīšanu Civillikuma 1074.panta izpratnē⁴¹, jo tādējādi netiek izbeigts kopīpašums.

Šajā gadījumā "parastais" dalītais kopīpašums tiek pārveidots par "kvalificēto" kopīpašumu, kā rezultātā katram dzīvokļa īpašniekam pieder noteikta domājamā daļa "kopīpašumā esošajā mājas daļā", kas ir nedalāmi saistīta ar īpašu (ekskluzīvu) tiesību uz "atsevišķo īpašumu", t.i., no pārējās daudzdzīvokļu mājas daļas nošķirtu. Īpaši noteikumi saistībā ar valsts vai pašvaldības un kādas citas personas kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas sadali dzīvokļa īpašumos vai reālas daļās nolūkā privatizēt valstij vai pašvaldībai piederošo daļu paredzēti likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 9.pantā.

Likumā «Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju» 9. pantā ietvertā norma, kurā regulēti privatizācijas nosacījumi, ja dzīvojamā māja ir kopīpašums.

Saskaņā ar minētā likuma 9. pantu, ja dzīvojamā māja ir valsts vai pašvaldības un kādas citas personas kopīpašumā, valstij vai pašvaldībai piederošo kopīpašuma daļu drīkst privatizēt kā dzīvokļus, neapdzīvojamās telpas vai mākslinieku darbnīcas, ja iepriekš, ievērojot Civillikuma 1075. panta un šī likuma noteikumus, ir noteiktas valsts vai pašvaldības īpašuma tiesības uz atsevišķiem dzīvokļiem, neapdzīvojamām telpām vai mākslinieku darbnīcām. No šīs tiesību normas saistībā ar Civillikuma 1075. pantā noteikto izriet, ka valsts vai pašvaldības daļas privatizāciju var veikt tikai, ja kopīpašnieki ir sadalījuši savu kopīpašumu reālās daļās pa dzīvokļiem. Likuma «Par dzīvokļu īpašumu» 24. pantā noteikts, ka dzīvokļa īpašums rodas, sadalot daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašumos uz līguma (vienošanās), tiesas sprieduma, likuma vai testamenta pamata, bet kopīpašumu Civillikuma 1075. panta izpratnē var sadalīt gan kopīpašniekiem savstarpēji vienojoties, gan arī, ja kopīpašnieki nevar vienoties, tiesas ceļā. Tiesa konstatējusi, ka šāda vienošanās par kopīpašuma reālu sadali pa dzīvokļiem starp kopīpašniekiem nav panākta, līdz ar to pamatoti secinājusi, ka strīds izšķirams atbilstoši Civillikuma 1075. panta noteikumiem.⁴²

⁴¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 17.03.1999. Spriedums Lietā Nr. SPC-15, 1999, 485.-488.lpp

⁴² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 17.03.1999. spriedums lielā Nr .SPC - 15, 1999, 485.-488.lpp

Ja daudzdzīvokļu māja sadalīta dzīvokļa īpašumos, dzīvokļa īpašnieks nav tiesīgs prasīt dalīšanu saskaņā ar likumu "Par dzīvokļa īpašumu" 3.panta otro daļu, jo uz kopīpašumā esošo daudzdzīvokļu mājas daļu attiecināmi vienīgi Civillikuma 1067.-1072.pantu noteikumi (tiesība prasīt dalīšanu paredzēta Civillikuma 1074.pantā). Savukārt gadījumā, ja dzīvokļa īpašums atrodas vairāku personu kopīpašumā, katram kopīpašniekam ir tiesība jebkurā laikā prasīt dalīšanu, izņemot dzīvokļa īpašuma reālu sadali, jo dzīvokļa īpašumu nav iespējams sadalīt starp kopīpašniekiem reālās daļās tā, lai katram no viņiem piederētu kāda atsevišķa telpa kā patstāvīgs īpašuma priekšmets.

Tiesība prasīt dalīšanu nav attiecināma arī uz tādām lietām, kuras atrodas vairāku personu t.s. nepatstāvīgā kopīpašumā, piemēram, kopmūriem, robežsētām, robežkokiem, jo dalīšana nav savienojama ar šo lietu kalpošana ilgstošam uzdevumam.

Tiesība prasīt dalīšanu var būt aizliegta ar tiesisku darījumu (testamentu vai līgumu). Saskaņā ar Civillikuma 727.pantu Vienošanās par to, lai mantojumu nekad nedalītu, nav spēkā.⁴³ Līdzmantinieki var vienoties mantojumu paturēt nedalītu zināmu laiku, bet arī tad var prasīt mantojuma dalīšanu pirms nolīgtā laika, ja tiesa dalīšanas iemeslus atzīst par svarīgiem.

Mantojuma atstājējs var aizliegt uz noteiktu laiku atstātās mantas dalīšanu, bet aizliegt uz visiem laikiem dalīšanu viņš nevar.

Ja dalīšanas aizliegums attiecas uz nekustamu lietu, tas ir spēkā attiecībā pret trešām personām tikai tad, ja šāds aizliegums ierakstīts zemesgrāmatā.

Kopīpašuma dalīšanas tiesiskais regulējums Vācijas tiesībās ir skaidrāks un saprotamāks, jo tas vairāk atbilst CL 1074.panta noteikumiem. Atbilstoši Vācijas tiesībām katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu (sk. Vācijas Civilkodeksa 749.panta 1.daļa). Dalīšanas ierobežojumi var izrietēt no kopīpašnieku vienošanās (sk. Vācijas Civilkodeksa 749.panta 2.daļa.), no likuma (sk., piem., Vācijas Civilkodeksa 922.p. noteikumus par robežsētām, robežmūriem utml., vai no „labas ticības” (sk. Vācijas BGB 242.p.)⁴⁴. Tajā pat laikā ar vienošanos noteikts dalīšanas ierobežojums nav jāievēro, ja kopīpašniekam, kurš prasa dalīšanu, ir svarīgs iemesls, turklāt tiesība katrā laikā prasīt dalīšanu svarīga iemesla dēļ ir noteikta ar imperatīvu normu.

Arī Latvijas tiesu praksē ir atzīts, ka kopīpašuma dalīšanas ierobežojumi cita starpā var izrietēt no CL 1.pantā ietvertā „labas ticības” principa. Tā, piemēram, pretēji labai ticībai rīkojas nekustama īpašuma – dzīvojamās mājas – kopīpašnieks, ja viņš, izlietojot CL 1074.pantā paredzēto tiesību katrā laikā prasīt dalīšanu, atbilstoši CL 1075.pantam prasa atzīt

⁴³ Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Mantojuma tiesības./ R.Krauze, dr.jur. Z Gencs. –Rīga: Mans Īpašums, 1997. -293. lpp.

⁴⁴ Vācijas Civilkodekss <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (31.03.2014.)

viņam īpašuma tiesību uz visu kopējo lietu (dzīvojamo māju, kas nav reāli dalāma), lai gan otram kopīpašniekam strīdus nekustamais īpašums ir vienīgā pastāvīgā dzīvesvieta.⁴⁵

Šajā ziņā jāatzīmē, princips, atbilstoši kuram kopīpašnieks var tūlītēji prasīt dalīšanu gadījumā, kad tā ir ierobežota ar kopīpašnieku vienošanos, izriet arī no Civillikuma 727.panta noteikumiem. Savukārt Šveices ZGB 650.panta trešajā daļā⁴⁶ ietverto noteikumu, ka „dalīšanu nevar prasīt nelaikā”, var izsecināt arī no CL 1.pantā ietvertā „labas ticības” principa.⁴⁷

Jautājumā par vienošanos, ar ko aizliegta kopīpašuma dalīšana Vācijas Civilkodeksā (Bürgerliches Gesetzbuch, saīsinājumā-BGB) 749.paragrāfa otro daļu gadījumā, ja ar vienošanos uz visiem laikiem vai uz noteiktu laiku ir aizliegta tiesība prasīt dalīšanu, dalīšanu tomēr var prasīt, ja ir svarīgs iemesls; pastāvot tādām pašām priekšnoteikumiem (resp., svarīgam iemeslam), ja ar vienošanos ir noteikts uzteikuma termiņš, dalīšanu var prasīt, neievērojot uzteikuma termiņu. Turklāt vienošanās, kas pretēji šiem noteikumiem izslēdz vai ierobežo tiesību prasīt dalīšanu, nav spēkā (sk. Vācijas Civilkodeksa 749.panta 3.daļa). Ja kopīpašnieki uz noteiktu laiku ir noteikuši aizliegumu prasīt dalīšanu, šaubu gadījumā tāda vienošanās zaudē spēku ar viena kopīpašnieka nāvi (sk. Vācijas Civilkodeksa 750.pants). Visbeidzot, atbilstoši Šveices Civilkodeksam (Schweizerisches Zivilgesetzbuch, saīsinājumā-ZGB) 650.panta trešajai daļai „dalīšanu nevar prasīt nelaikā”.⁴⁸

Ja tiesa konstatē, ka viena no pusēm pieprasa sadalīt nekustamo īpašumu vienīgi ar nolūku kaitēt otrai personai personisku vai jebkādu citu motīvu dēļ, tad pēc analogijas, kas noteikta Civillikuma 74. Pantā, tiesai ir jāaizsarga katra indivīda intereses un jāmēģina puses samierināt.

Ņemot vērā minēto, autore piedāvā izdarīt Civillikumā šādus grozījumus:

1) izteikt Civillikuma 1074. pantu šādā jaunā redakcijā:

”Nevienam kopīpašniekam nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi neparedz pretējo; turpretim katrs kopīpašnieks var pieprasīt kopīpašuma dalīšanu.

Ja tiesa uzskata, ka viens no kopīpašniekiem pieprasa sadalīt nekustamo īpašumu vienīgi ar nolūku kaitēt citiem kopīpašniekiem, tā kopīpašnieku samierināšanas nolūkā var atlikt lietas izskatīšanu uz laiku līdz diviem gadiem.”

⁴⁵ LR Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr.SK5/2004 (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi. 2004. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2005, 423. – 425.lpp.).

⁴⁶ Šveices Civilkodekss http://www.gesetze.ch/sr/210/210_077.htm (31.03.2014.)

⁴⁷ Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996, 40., 41.lpp.;

⁴⁸ Kalniņš E. „Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību” <http://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi> (31.03.2014.)

Ņemot vērā, ka prasības par kopmantas sadali izskatīšana nevar beigties ar prasības noraidīšanu (protams, izņemot gadījumu, ja tiesa konstatē, ka konkrētajā gadījumā pastāv kāds no dalīšanas ierobežojumiem), tiesai pozitīvi jāizšķir jautājums par dalīšanu un jāpasludina atbilstošs spriedums. Tādējādi, lai atturētu personu no īpašuma izlietošanas vienīgi nolūkā kaitēt citai personai, pretēji CL 1. pantā ietvertajam labas ticības principam, tiesai būtu jāievieš tiesības atlikt lietas izskatīšanu uz laiku līdz diviem gadiem.

2.2. Kopīpašuma dalīšanas kārtība un vispārējie dalīšanas kritēriji

Lietas dalīšana iespējama, ja visu īpašnieku tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā. Nereti šis process aizkavējas tieši sakarā ar to, ka ne visu kopīpašnieku tiesības ir nostiprinātas. Tādos gadījumos, kad viens no kopīpašniekiem izvairās to darīt, pārējie var panākt šādu tiesību nostiprināšanu tiesas ceļā. Interesants ir jautājums, vai iespējama kopīpašuma dalīšana tiesas ceļā pirms šāda nostiprinājuma. Teorētiski šāda iespēja pārējiem kopīpašniekiem nav liegta, it sevišķi īpašuma tiesība saskaņā ar 1477. p. pastāv, pamatojoties uz likumu, un ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemes grāmatā

Saskaņā ar Civillikuma 1075.pantu dalīšana var notikt:

- 1) labprātīgi, kopīpašniekiem vienojoties par tās veidu;
- 2) tiesas ceļā, pamatojoties uz viena vai vairāku kopīpašnieku prasību, kas vērsta uz dalīšanas un tās veida noteikšanu ar tiesas spriedumu.⁴⁹

Mantojuma dalīšanu regulē speciāli noteikumi (Civillikuma 724.-756.panti)

Kopīpašnieki, noslēdzot dalīšanas līgumu, var brīvi vienoties par konkrētu dalīšanas veidu, ciktāl šāda vienošanās nav pretrunā ar likumu.

Ja kopīpašnieki nevar vienoties par dalīšanas veidu, katrs kopīpašnieks ir tiesīgs celt prasību tiesā pret pārējiem kopīpašniekiem par kopīpašuma dalīšanu. Minētā prasība ir divpusēja (actio duplex), un tās mērķis ir dalīšanas jautājuma "pozitīvs" risinājums. Tas, pirmkārt, nozīmē, ka šādas prasības izskatīšana nevar beigties ar prasības noraidīšanu (protams, izņemot gadījumu, ja tiesa konstatē, ka konkrētajā gadījumā pastāv kāds no dalīšanas ierobežojumiem). Tiesai pozitīvi jāizšķir jautājums par dalīšanu un jātaisā atbilstošs spriedums.⁵⁰

Īpašnieks var norādīt to dalīšanas veidu, kas viņam šķiet pieņemams, iesniedzot prasību par kopīpašuma sadali. Tādā gadījumā tiesā iesniegtā prasība vai nu jāapmierina, vai jānoraida, ja

⁴⁹ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 277. lpp.

⁵⁰ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens Nr. 3, 2011. gada decembris, Rīga: Latvijas Republikas Augstākās tiesa, 8.lpp.

to nav iespējams apmierināt. Atbildētāji šajā strīdā būs visi pārējie īpašnieki, kuri var pretprasības kārtībā iesniegt katrs savu sadales variantu. Tomēr tiesas izvēles iespējas starp vairākiem sadalīšanas variantiem pastāv ne tikai tādā gadījumā, ja uz tiem norāda kāds no procesa dalībniekiem. Tiesa var izvēlēties kādu no likumā norādītajiem variantiem pat tad, ja neviens no īpašuma sadalīšanas prāvas dalībniekiem to neprasa. Šāda tiesas prerogatīva izriet no apstākļa, ka dalīšanas lietas ir prasības lietas un pielīdzināmas strīdus lietām. Tajās piedalās puses ar pretējām interesēm. Tādēļ, ka dalībnieki par dalīšanu nav vienojušies, dalīšanas kārtība nav atkarīga no procesa dalībnieku vienošanās. Tiesa var dalāmo priekšmetu nodot pārdošanā izsolē, kura var notikt ne tikvien vērtības noteikšanai kā labprātīga izsole, bet arī dalīšanas veikšanai kā piespiedu izsole. Tajā pašā laikā gadījums, kad tiesa nepieņem dalīšanas veidus, ko piedāvā puses, bet spriedumā paredz citu dalīšanas veidu, jāuzskata par ārkārtēju un pieļaujams tikai tad, ja tiesa uzskata, ka nevienu no procesa dalībnieku pieprasītajiem dalīšanas veidiem pielietot nav iespējams.

Visu lietas dalībnieku tiesiskais stāvoklis pēc būtības ir vienāds (kaut gan tīri procesuāli prasības cēlētājs uzstājas kā prasītājs, bet pārējie kopīpašnieki - ka atbildētāji), un tiesas spriedums tiek taisīts visu kopīpašnieku intereses. Tāpēc tiesa var piespriest (piedzīt) kādu izpildījumu par labu otrai pusei ne tikai no atbildētāja, bet arī no paša prasītāja, turklāt šajā ziņā nav nepieciešams, lai atbildētājs būtu cēlis attiecīgu pretprasību. Tiesa var piespriest visu kopējo lietu prasītājam, piedzenot no viņa par labu atbildētājam atbilstošu atlīdzību naudā, kaut arī atbildētājs nebūtu cēlis šādu pretprasību.

Nosakot kopējās lietas reālu sadali vai piespriežot visu kopējo lietu vienam kopīpašniekam, tiesa nevis vienkārši konstatē (atzīst) jau pastāvošas tiesības (kā tas ir vairumā gadījumu, kas tiesa izspriež kādu civiltiesisku strīdu), bet gan rada jaunas tiesības. Citiem vārdiem, tiesas spriedums ir īpašuma pārejas (iegūšanas) tiesisks pamats. Ja šāds spriedums taisīts attiecībā uz nekustamu lietu, kopīpašnieks, kuram piespriesta visa kopējā lieta vai no tās atdalīta daļa, iegūst (individuālu) īpašumu uz minēto lietu tikai ar brīdi, kad viņa īpašums nostiprināts zemesgrāmatā

Civillikuma 1075.pantā ir ietverts pilnvarojums tiesai pēc sava ieskata izraudzīties to dalīšanas veidu, kas, ņemot vērā visus lietas apstākļus, ir vispiemērotākais un vistaisnīgākais. Šajā ziņā tiesai, pirmkārt, jāvadās pēc Civillikuma 5.pantā minētajiem kritērijiem, t.i., "taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem". Taisnības apziņas ideja vērsta uz sadūrušos interešu samierināšanu, piešķirot katram to, kas viņam atbilstoši visiem lietas apstākļiem pienākas, turklāt izšķirošā ir nevis vispārīgā (abstraktā), bet gan konkrētā (individuālā) taisnība ("katram jāsaņem tas, kas viņam pienākas"). Taču, lai noteiktu

"pienācīgo", kā tiesiski stabilizējošs kritērijs jāņem vērā arī vispārīgie tiesību principi, jo īpaši - samērīguma princips.

Prasītājs cēlis prasību un lūdzis izbeigt kopīpašuma tiesības uz nekustamu īpašumu, atzīstot viņam īpašuma tiesības uz visu nekustamu īpašumu un uzliekot viņam par pienākumu samaksāt atbildētājam kompensāciju. Prasītājs norādījis, ka viņš izremontējis otrā stāva telpas, kur dzīvo ar ģimeni. Atbildētāja īpašumu neuztur pienācīgā kārtībā, kā rezultātā sabojāta mājas centrālā apkure un spiests apkurei izmantot dārgāko elektroenerģiju.

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta prasību par kopīpašuma tiesību izbeigšanu noraidīja. Civillietu tiesu palāta atzina, ka īpašuma reāla sadale nav iespējama. Lietā nav iegūti pierādījumi, - ka atbildētāja nerūpētos par savu īpašumu, kas tagad ir viņas vienīgā pastāvīgā dzīvesvieta. Prasītājs nav pierādījis, ka viņam ir līdzekļi, lai izmaksātu atbildētājam kopīpašuma vērtību pēc pašreizējās tirgus vērtības. Viņš faktiski vēlēties izbeigt kopīpašumu ar atbildētāju, uzliekot viņai par pienākumu pārdod savu daļu.

Senāts atzina, ka konstatētie apstākļi pie prasības noraidīšanas atbilst Civillikuma 1. pantā ietvertajam norādījumam, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības, kas ir spēkā civiltiesībās kopumā, t.i., labas ticības principam, jo «Senātam katru reizi pārbaudāms juridisks jautājums, vai tiesa pareizi nospraudusi pēc labas ticības konkrētas tiesības robežas un pareizi noteikusi tiesību saturu».

Tāpēc saskaņā ar labas ticības principu personai var tikt liegta subjektīvo tiesību izlietošana vai subjektīvo pienākumu izpilde, ja izrādās, ka otras puses pretējās intereses saskaņā ar likuma mērķi un konkrētās lietas apstākļiem ir atzīstamas par svarīgākām. Šādā gadījumā tiesisku aizsardzību bauda otra puse, kuras intereses tiek atzītas par pamatotām un aizsargājamām. Prasītāja subjektīvo tiesību īstenošana, kurš 1/2 domājamo daļu no īpašuma ieguva pirkuma rezultātā, radītu attiecībā pret atbildētāju absolūti netaisnīgu situāciju, kurai nekustamais īpašums, kā to konstatējusi tiesa, ir vienīgā pastāvīgā dzīvesvieta.

Līdz ar to tiesa pamatoti izdarījusi prasītāja subjektīvo tiesību izlietošanas ierobežošanu saskaņā ar labas ticības principu un šajā gadījumā tiesai ir tiesības nepiemērot 1074.,1075. pantu materiālo tiesību normas.⁵¹

Tādējādi, tiesai ir jāņem vērā gan Civillikuma 5.pantu, gan Civillikuma 1.pantu, lai pieņemtu taisnīgu spriedumu.

Otrkārt, tiesai, izraugoties konkrētu dalīšanas veidu, sevišķi jāņem vērā "dalāmā priekšmeta īpašības un lietas apstākļi". Atkārtībā no dalāmā priekšmeta īpašībām, t.i., no tā, vai kopējā lieta ir tiesiski dalāma, tiesa var nākt pie slēdziena, vai reāla sadale vispār ir

⁵¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 14.01.2004. Spriedums lietā Nr. SKC-5, 110-115.lpp

iespējama. Ja dalīšana attiecas uz nekustamu lietu, tiesai cita starpā jāņem vērā noteikumi (piem., pašvaldību saistošie noteikumi), kas aizliedz kopējo lietu sadalīt pārāk sīkās daļās vai arī vispār to reāli dalīt. Bez tam tiesai jāņem vērā arī citi apstākļi, piem., kopīpašnieku jau panāktās, vienošanās dalīšanas jautājumā, vairāku kopīpašnieku ierosinātie saskanīgie dalīšanas varianti, pašu kopīpašnieku vēlmes, piem., saņemt visu lietu vai tikai atlīdzību naudā utt. Nosakot reālu sadali, tiesa jo īpaši var ņemt vērā to, kādas daļas jau lieto katrs kopīpašnieks, ja pirms tam bijusi noteikta kopējās lietas dalīta lietošana. Arī tad, ja kopējo lietu iespējams reāli sadalīt, tiesa var izraudzīties citu dalīšanas veidu, ja, piem., viena kopīpašnieka domājamā daļa salīdzinājumā ar otra domājamo daļu ir ievērojami mazāka (piem., 1/10 pret 9/10), vai kopējās lietas reāla sadales rezultātā ievērojami samazināsies katras atsevišķās daļas vērtība. Citiem vārdiem, kopējās lietas tiesiska dalāmība nenozīmē to, ka tiesai obligāti jānosaka vienīgi tās reāla sadale.

Treškārt, ja dalīšana attiecas uz lauksaimnieciska rakstura zemi, kas atrodas ārpus pilsētu administratīvām robežām, tiesai jāņem vērā arī Civillikuma 741.p. 2.d., 742. un 745.p. minētie kritēriji. Minēto normu mērķis ir panākt to, lai lauksaimnieciska rakstura zemes gabals pēc iespējas netiktu reāli sadalīts un nonāktu tās personas rokās, kura ir vispiemērotākā šīs zemes gabala apsaimniekošanai.

Dalīšanas kritēriji katrā konkrētajā gadījumā tiks apskatīti tālāk.

2.3. Kopīpašuma reāla sadale

Tiesa šo dalīšanas veidu var noteikt vienīgi attiecībā uz tādu kopējo lietu, kuru iespējams reāli sadalīt.⁵²

Nekustamas lietas parasti ir tiesiski dalāmas, taču šo lietu reāla sadale var būt pakļauta zināmiem ierobežojumiem vai pat aizliegumiem. Kustamas lietas parasti nav tiesiski dalāmas. Nosakot reālu sadali, kopējā lieta tiek sadalīta vairākās patstāvīgās lietās un katra no tām tiek piespriesta attiecīgā kopīpašnieka individuālā īpašumā. Ņemot vērā kopīpašnieku vēlmes, tiesa var izbeigt kopīpašumu tikai daļēji, t.i., atdalīt no kopējās lietas vienu daļu un to piespriest tam kopīpašniekam, kurš vienīgais vēlas "izstāties" no kopīpašuma, tajā pat laikā nedalot lietu starp pārējiem kopīpašniekiem, kuri vēlas saglabāt kopīpašuma attiecības.

Reālas sadales rezultātā noteiktajām daļām (pēc vispārīgā principa) jāatbilst kopīpašnieku domājamo daļu lielumam, lai gan šāda precīza sadale ne vienmēr ir praktiski īstenojama. Tāpēc ir pieļaujams noteikt kopējās lietas reālu sadali arī tādās daļās, kas neatbilst

⁵² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 27.11.1996. Spriedums Lietā Nr. SKC-152, 1996, 387-390.lpp

domājamo daļu lielumam, vienlaikus piedzenot no lielākās daļas ieguvēja atbilstoši atlīdzību naudā par labu tam kopīpašniekam, kurš saņēmis mazāku daļu.

Nekustamu lietu iespējams sadalīt vienīgi vertikāli. Šādas lietas horizontāla sadale (piem., ēkas "atdalīšana" no zemes gabala vai ēkas stāva "atdalīšana" no citiem tās stāviem) nav iespējama.⁵³

Nekustamo īpašumu, arī ēkas, kas sadalīts reālās daļās, kopīpašniekiem vienojoties vai ar tiesas spriedumu, ja nepieciešams, uzliekot aprobežojumus vai nosakot servitūtus, var ierakstīt zemesgrāmatā atsevišķos nodalījumos kā patstāvīgu īpašuma objektu šādos gadījumos:

- katram īpašniekam ir atsevišķs zemes gabals, uz kura atrodas viņa ēkas vai ēkas daļa, un zemes gabalam ir piešķirts kadastra numurs;
- katram atdalītajam nekustamajam īpašumam pašvaldība noteikusi adresi;
- katrai dzīvojamās mājas daļai un saimniecības ēkām kā patstāvīgam īpašumam iekārtota ēkas (būves) kadastrālās uzmērīšanas lieta. (Likuma Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās 46., 47. panti)

Tādējādi gadījumā, ja dalīšana saistīta ar ēkas (būves) reālu sadali, vienlaikus ar to attiecīgi sadalāms arī zemes gabals. Vienīgi tad, ja ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma priekšmets, tā viena pati var tikt sadalīta reāli.

Pēc Senāta atzinuma, apvienojot namīpašumu un zemi kā vienotu objektu atbilstoši Civillikuma 968. pantam, namīpašuma atsevišķa dalīšana nav iespējama.

Prasītāja I. A. cēlusi prasību pret atbildētāju J. P., trešo Personu A. M. par namīpašumu reālu sadali.

J. P. cēlis pretprasību par namīpašuma reālu sadali.

Trešā persona A. M. cēlusi prasību par dzīvojamās mājas reālu sadali, par zemes gabala lietošanas kārtības noteikšanu.

Izskatot lietu apelācijas kārtībā sakarā ar pušu apelācijas sūdzībām, Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija I. A. un A. M. celtās prasības noraidīja.

Civillietu tiesas kolēģija atzina, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu un ēkas atdalīšana no zemes gabala nav iespējama. Pie tam nav iesniegti pierādījumi par to, ka dzīvojamo ēku iespējams reāli sadalīt trīs daļās.

Senāts minēto spriedumu atstāja negrozītu un norādīja, ka noraidot prasību saskaņā ar Civillikuma 968. panta nosacījumiem, tiek izslēgta Civillikuma 1075. panta piemērošana, kas

⁵³ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 17.03.1999. Spriedums Lietā Nr.SKC-169, 1999, 427.-430.lpp

reglamentē kopīpašuma dalīšanas veidus. Dzīvojamā māja kā patstāvīgs objekts sadalei nepakļaujas un ir sadalāms tikai kopā ar zemi.⁵⁴

Kaut arī ar zemes gabalu cieši savienota būve uzskatāma par zemes gabala sastāvdaļu, likumā paredzētos izņēmuma gadījumos šāda būve tiesiski var būt "atdalīta" no attiecīgā zemes gabala, respektīvi, tā var būt patstāvīgs īpašuma priekšmets un piederēt citai personai. Visos pārējos gadījumos attiecībā uz šādu būvi nevar pastāvēt īpašums citai personai - nevar atsavināt atsevišķi no zemes gabala vai arī reālas sadales ceļā "atdalīt" kā kopīpašumā esošas lietas reālu daļu.⁵⁵

Taču kā vienā, tā otrā gadījumā jāņem vērā, ka reāli iespējams atdalīt vienīgi tādas ēkas (būves) daļas, kuras ir savstarpēji izolētas (piem., ar pretugunsmūri vai atdalošu sienu), un sadales rezultāta tiek nodrošināta šo daļu atsevišķa izmantošana, respektīvi, nav telpu, kuras būtu lietojamas kopīgi.

Tādējādi var atdalīt un norobežot jebkuru zemes daļu, ka arī ēkas daļu, ja šāda atdalīšana nenoved pie būtības iznīcināšanas.

Ja lieta ir dalāma, katram no kopīpašniekiem jāpiespriež reālas daļas. Pārējie likumā norādītie dalīšanas veidi šādā gadījumā nav piemērojami. Tātad, lemjot par lietas dalīšanu, vispirms jānoskaidro, vai lieta ir dalāma. Nekustamā īpašuma dalīšanas iespējamība atkarīga no tā, vai zemes gabals atrodas laukos vai pilsētā, vai tas ir apbūvēts, kāds ir tā izmantošanas veids. Nekustamo īpašumu dalīšanas iespējamību vai neiespējamību pilsētās nosaka apbūves raksturs un izvietojums. Tā, piemēram, vairāki noteikumi ierobežo ēku dalīšanu, kā arī to pārbūvi Rīgas pilsētā.

Izšķirot strīdu par kopīpašuma reālu sadali tiesai jāpārbauda, vai nepastāv Civillikuma 1082., 1083. pantā paredzētie ierobežojumi.

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedumu veikta nekustamā īpašuma reāla sadale, nosakot, katram no kopīpašniekiem zemesgabala reālās daļas apmēru.

Strīdus nekustamais īpašums, ievērojot tā atrašanos Rīgas jūras līča piekrastes krasta kāpu aizsargjoslā un «Priežu parka» teritorijā, ir aprobežots uz likuma pamata, par ko izdarītas attiecīgas atzīmes zemesgramatā. Tiesas rīcībā, izskatot lietu, bijusi arī Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes vēstule, kurā ar atsaucēm uz attiecīgiem normatīvajiem aktiem motivēta strīdus nekustamā īpašuma sadalīšanas nepieļaujamība.

⁵⁴ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 08.10.2003. Spriedums lietā Nr. SKC-457, 84-89.lpp

⁵⁵ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 280. lpp.

Tiesas secinājumu, ka minētie faktori nevar būt šķērslis prasības apmierināšanai, Senāts atzina par nepamatotu, ja tas motivēts vienīgi ar atsauci uz Civillikuma 1070., 1074. pantu un faktu, ka atbildētājs prasību atzīst, lai gan, pastāvot Civillikuma 1082., 1083. panta nosacījumiem, kopīpašnieku gribai realizēt šā likuma 1074. pantā paredzētās tiesības nav izšķirošas nozīmes. Strīdus zemesgabalam, kuru prasītāji lūguši sadalīt, ir attiecināmi likuma «Par kultūras pieminekļu aizsardzību» 3. panta nosacījumi par to, ka nekustamos kultūras pieminekļus drīkst pārvietot vai pārveidot tikai izņēmuma gadījumā ar Kultūras ministrijas Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas atļauju.⁵⁶

Tostarp Senāts ir secinājis, ka atsaukšanās uz Civillikuma 1076. un 1081. pantu, sadalot kopīpašumu, ir nepareiza jo šīs normas neattiecas uz šo gadījumu un nosaka nevis dalīšanas aprobežojumus, bet gan īpašuma atsavināšanas tiesību aprobežojumus.⁵⁷

Kopīpašuma dalījums, kad kopīpašums tiek reāli sadalīts divos patstāvīgos nekustamos īpašumos un kad viena atdalītā daļa paliek kopīpašumā vieniem kopīpašniekiem, bet otra – pārējiem, nav pretrunā ar Civillikuma 1075. pantu. (Senāta lieta SKC-117/2008).⁵⁸

Reālas daļas izdalīšana nozīmē, ka iepriekšējās, nesadalītās lietas vietā izveidojas vairākas jaunas. Pat arī tādā gadījumā, ja, sadalot nekustamo īpašumu, vienam no jaunajiem īpašniekiem saglabājas iepriekšējais kadastra numurs, tā jau vairs nav tā pati lieta. Tieši reāldalījuma gadījumā visspilgtāk izpaužas konstitutīvā sistēma. Kaut arī tiesa izspriež dalīšanas prasību, ņemot vērā kopīpašnieku tiesības -- katram piederošās domājamās daļas lielumu, pušu lietojuma īpatnības, reāldalījuma sekas ir jaunu tiesību izveidošanās tiesas sprieduma rezultātā. Tā ir atšķirība no vairuma civilstrīdu, kuros tiesa spriež par esošu tiesību atzīšanu. Nevar pieņemt, ka bijušo kopīpašnieku tiesības uz reālo daļu pastāvējušas, tā sakot, iedīglī, pirms vēl īpašums tika sadalīts.

Ja nekustamas lietas reālas sadales rezultātā nav iespējams nodrošināt atdalāmo daļu pilnīgi izolētu lietošanu, vienlaikus ar reālas sadales noteikšanu tiesa var nodibināt arī servitūtus. Šeit principā ir runa vienīgi par reālservitūtiem, kuri apgrūtina vienu atdalīto daļu (kalpojošo nekustamo lietu) par labu otrai daļai (valdošajai nekustamai lietai)⁵⁹. Tiesa, nosakot zemes gabala reālu sadali, vienlaikus var nodibināt ceļa servitūtu, lai nodrošinātu piekļūšanu vienam no jaunradītajiem zemes gabaliem caur otru; šāds spriedums ir tiesisks pamats minētā reālservitūta nostiprināšanai zemesgrāmatā.

⁵⁶ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 14.01.2004. Spriedums lietā Nr. SPC-2, 194-199.lpp

⁵⁷ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 22.01.2003. Spriedums lietā Nr. SKC-40, 68-73.lpp

⁵⁸ Jurista Vārds. Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums, Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2011.g. 10. janvāris 2012 /NR. 2 (701)

⁵⁹ J. Rozenfelds Lietu tiesības / J. Rozenfelds. - Rīga : SIA "Rasa", 1994. – 77. lpp.

No zemesgrāmatu tiesību viedokļa nekustamas lietas reāla sadale izpaužas kā vienas vai vairāku daļu atdalīšana no kopējas lietas un šo jaunradīto daļu ierakstīšana zemesgrāmatā atsevišķā nodalījumā, izdarot attiecīgus ierakstus sākotnējā nodalījumā.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 29. pantu zemesgrāmatā katram patstāvīgam nekustamam īpašumam atklāj atsevišķu nodalījumu.

Tādējādi līdzās sākotnējam nodalījumam zemesgrāmatā tiek atklāti jauni nodalījumi katrai atdalītajai daļai, turklāt atbilstoši specialitātes principam visas tiesības, kas apgrūtina sadalāmo nekustamo lietu (piem., servitūta, ķīlas, nomas tiesība), joprojām skaitās pilna apmērā arī uz katru jaunradīto daļu, izņemot likumā noteiktos gadījumus. (Zemesgrāmatu likuma 36.pants)

2.4. Kopīpašuma reālās sadalīšanas aprobežojumi

Tiesa nevar apstiprināt kopīpašumā esoša zemes gabala reālu sadalīšanu, ja šādu sadalīšanu liedz speciālas likuma normas, tostarp:

a) Zemes ierīcības likuma 15. panta pirmā daļa kontekstā ar vietējās pašvaldības apstiprinātiem teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem⁶⁰.

b) likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8. pants, kas satur aizliegumu sadalīt zemi, ja ar to tiek apdraudēta kultūras pieminekļa saglabāšana.⁶¹

Kopīpašnieku kopīgam vienošanās aktam par zemes gabala reālu sadalīšanu nav tiesiskas nozīmes, ja eksistē norādītās likuma normas liedz izdarīt zemes gabala sadalīšanu vispār.⁶²

Civillikuma 1068. panta noteikumi, kas nosaka kopīpašnieka tiesības un ierobežojumus rīcībai ar visiem kopīpašniekiem piederošo nekustamo īpašumu, attiecas arī uz laulātā tiesībām rīkoties ar laulāto kopīgo mantu, bet neierobežo viena laulātā tiesības to pārvaldīt apjomā, kas atļauts Civillikuma 90. un turpm. pantos, ņemot vērā, ka laulāto kopīgā manta ir nedalīts kopīpašums, kurā domājamās daļas nav noteiktas. Laulāto kopīgās mantas dalīšana notiek kārtībā, ko nosaka laulāto kopīgās mantas dalīšanas noteikumi (Civillikuma 89. un turpm. panti), ievērojot apstākļus, kas saistīti ar laulāto kopīgās mantas rašanos un tās tiesisko statusu. Ja laulāto kopīgās mantas dalīšanas rezultātā nekustams īpašums paliek šķirto laulāto kopīpašumā, nosakāmas laulāto (šķirto laulāto) kopīpašuma domājamās daļas, kuras nostiprināmas zemesgrāmatā. Turpmāka kopīpašuma reāla sadalīšana notiek Civillikuma

⁶⁰ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Spriedums lietā Nr. SPC-79/2008 Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2009, 176.-179. lpp.

⁶¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2003. Spriedums lietā Nr. SKC-40/2003 Rīga : Tiesnešu mācību centrs, 2004, 68.-73. lpp.

⁶² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2004. Spriedums lietā Nr. SPC-2/2004 Rīga : Tiesnešu mācību centrs, 2005, 195.-198. lpp.

1075. pantā paredzētā kārtībā. Ja kopīpašuma domājamās daļas laulātajiem (šķirtajiem laulātajiem) kā kopīpašniekiem nav noteiktas, kopīpašuma reāla sadalīšana Civillikuma 1075. panta kārtībā nav iespējama. (Senāta lieta SKC-417/2008).⁶³

Būvju un ēku lietošanas tiesību ierobežojumi, kas noteikti Civillikuma 1082., 1083. un 1084. pantā, attiecas arī uz kopīpašumā esošām būvēm un ēkām⁶⁴.

2.5. Kopējās lietas piespriešana vienam kopīpašniekam

Tiesa var piespriest visu kopējo lietu vienam kopīpašniekam, piedzenot no viņa atbilstošu atlīdzību naudā par labu pārējiem kopīpašniekiem ne tikai tad, ja kopējo lietu nav iespējams reāli sadalīt, bet arī citos gadījumos, kad atbilstoši lietas apstākļiem minētajam dalīšanas veidam dodama priekšroka (piem., tas atbilst kopīpašnieku vēlmēm vai arī viena kopīpašnieka domājamā daļa salīdzinājumā ar otra kopīpašnieka domājamo daļu ir ievērojami mazāka). Izraugoties šo dalīšanas veidu, tiesas izvēlei jābūt pietiekoši pamatotai.

Lai noteiktu piedzenamās atlīdzības apmēru, kopējo lietu pirms dalīšanas nepieciešams novērtēt, šim nolūkam tiesa pēc puses lūguma var noteikt ekspertīzi. Pārējiem kopīpašniekiem izmaksājamās atlīdzības apmērs nosakāms atbilstoši viņu domājamo daļu lielumam, t.i., kā viņa domājamai daļai atbilstoša kopējās lietas vērtības daļa. Minēto atlīdzību var noteikt vienīgi naudā. Tāpēc kā atlīdzība (ne pilnībā, ne daļēji) nevar tikt paredzēts cits naudā novērtējams mantisks labums, piemēram, lietojuma tiesības nodibināšana.⁶⁵

Piespriežot kopēju lietu vienam kopīpašniekam, saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu atlīdzību var noteikt vienīgi naudā un nevar būt noteikts cits naudā novērtējams mantisks labums. Tiesa pamatoti atzinusi, ka pat piedāvāt citu dzīvokli izmaksājamās kompensācijas apmērā nav pieļaujams.⁶⁶

Atbilstoši Civillikuma 1075.pantam gadījumā, kad ar tiesas spriedumu visa lieta tiek atdota vienam kopīpašniekam, pēdējam rodas pienākums samaksāt pārējiem viņu daļas naudā. Nosakot izmaksājamās summas apmēru, par pamatu ņemama nekustamā īpašuma tirgus vērtība uz lietas izskatīšanas (nekustamā īpašuma atsavināšanas) brīdi.⁶⁷

⁶³ Jurista Vārds. Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums, Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2011.g. 10. janvāris 2012 /NR. 2 (701)

⁶⁴ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2004.Spriedums lietā Nr. SPC-2/2004 Rīga : Tiesnešu mācību centrs, 2005, 195.-198. lpp.

⁶⁵ J. Rozenfelds Lietu tiesības / J. Rozenfelds. - Rīga : SIA "Rasa", 1994. – 77. lpp.

⁶⁶ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 14.07.2004. Spriedums lietā Nr. SKC-337, 156-158.lpp

⁶⁷ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013. gada 14.maija SPRIEDUMS Lietā Nr. SKC-173/2013 pieejams <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/klasifikators-pec-lietu-kategorijam-ar-tezem/4-nolemumi-kas-izriet-no-lietu-tiesibam/44-ipasuma-aprobezojumi-kopipasuma-tiesiba/> (01.04.2014.)

Autore uzskata, ka šeit varētu ieviest vēl vienu kritēriju, kas varētu ietekmēt izmaksājamās daļas apmēru. Viena vai vairāku kopīpašnieku ieguldījumus kopējā lietā vai nodarītos zaudējumus kopējai lietai, kas palielināja vai samazināja šī nekustamā īpašuma vērtību uz lietas izskatīšanas (nekustamā īpašuma atsavināšanas) brīdi.

Lai ilustrētu augstākminēto priekšlikumu, autore piedāvā apskatīt attiecīgo piemēru.

Divas māšas ir mantojušas nekustamo īpašumu laukos. Nekustamajam īpašumam nebija kanalizācijas, kā arī nebija pievilkts ūdensvads. Viena no māšām neizradīja nekādu interesi veikt kaut kādus uzlabojumus šim nekustamajam īpašumam, bet otra māsa ar saviem spēkiem un par saviem līdzekļiem veica uzlabojumus, proti, veica ūdensvada un kanalizācijas tīklu ierīkošanu. Šāds uzlabojums, protams, palielināja nekustamā īpašuma vērtību. Jo potenciālajam pircējam, pirmkārt, nav jātērē laiks, nauda un spēks, lai veiktu šo procesu. Tādejādi, nekustamā īpašuma vērtība palielinājās gandrīz divās reizēs, kaut gan materiālais ieguldījums šajā procesā bija krietni mazāks. Šajā gadījumā būtu taisnīgi un godīgi veikt nekustamā īpašuma novērtējumu ņemot vērā nekustamā īpašuma vērtību ar augstākminētajiem uzlabojumiem un bez tiem. Attiecīgi izmaksāt vienai māšai viņas daļu no īpašuma vērtības bez augstākminētajiem uzlabojumiem.

Ja tiesa, sadalot kopīpašumu reāli, ir piespriedusi kopīpašumā esošu lietu vienam kopīpašniekam ar pienākumu samaksāt otram kopīpašniekam kompensāciju naudā, tad saskaņā ar Civillikuma 1307. pantu tiesa tiesīga ar savu spriedumu nodibināt hipotēku, kas ierakstāma zemesgrāmatā uz parādniekam piederošo nekustamo īpašumu. (Senāta lieta SKC-122/2010).⁶⁸

Tiesas spriedums, ar ko no parādnieka piedzīta noteikta naudas summa, ir pamats hipotēkas iegūšanai, t.i., hipotēkas nostiprināšanai zemesgrāmatā, pamatojoties uz šo spriedumu. Līdz ar to gadījumā, ja tiesa piespriedusi visu kopējo lietu vienam kopīpašniekam, piedzenot no viņa par labu pārējiem kopīpašniekiem noteiktu atlīdzību naudā, katrs no šiem kopīpašniekiem sava prasījuma nodrošināšanai, pamatojoties uz likumīgā spēkā stājušos tiesas spriedumu, var lūgt hipotēkas nostiprināšanu zemesgrāmatā attiecībā uz minēto nekustamo lietu.

2.6. Kopējās lietas pārdošana

Tiesa, ņemot vērā dalāmā priekšmeta īpašības un lietas apstākļus, kā piemērotāko dalīšanas veidu var izraudzīties arī kopējās lietas pārdošanu izolē. Šajā gadījumā starp kopīpašniekiem

⁶⁸ Jurista Vārds. Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums, Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2011.g. 10. janvāris 2012 /NR. 2 (701)

tiek sadalīta atlīdzība (pirkuma summa), kas ieņemta pārdošanas rezultātā. Atkarībā no apstākļiem tiesa var noteikt kopējās lietas pārdošanu:

- 1) izsolē starp pašiem kopīpašniekiem vai
- 2) atklātā izsolē, pārdodot nekustamu lietu atklātā izsolē, kopīpašnieki nevar izlietot pirmpirkuma un izpirkuma tiesību.⁶⁹

Ja kopīpašnieku nolūks ir saņemt iespējami, lielāku atlīdzību, tam vairāk atbilst pārdošana atklātā izsolē. Ja savukārt kopīpašnieki uzskata, ka kopējā lieta nekādā gadījumā nedrīkst pariet trešās personas īpašumā, tiesai jānosaka izsole starp pašiem kopīpašniekiem.

Kopējās lietas pārdošanas rezultātā ieņemtā atlīdzība sadalāma starp kopīpašniekiem atbilstoši viņu domājamo daļu lielumam. Pārdodot kopējo lietu izsolē vienam no kopīpašniekiem, pārējo kopīpašnieku starpā sadalāmo summu veido starpība starp nosolīto pirkuma cenu un vairāksolītāja domājamai daļai atbilstošo pirkuma cenas daļu.

Ja, ņemot vērā dalāmā priekšmeta īpašības un lietas apstākļus, viena vai otra dalīšanas veida izraudzīšanos nav iespējams pietiekoši pamatot, tiesa var izšķirt jautājumu ar lozi. Tādējādi izlozēšana ir nevis patstāvīgs dalīšanas veids, bet gan konkrēta dalīšanas veida noteikšanas līdzeklis. Šis līdzeklis jo īpaši pielietojams tad, ja nepieciešams izšķirt jautājumu, kuram no kopīpašniekiem būtu piespriežama visa kopējā lieta (piem., gadījumā, ja abiem kopīpašniekiem ir vienādas domājamās daļas un lietā nav citu apstākļu, kas attaisnotu visas kopējās lietas piespriešanu vienam vai otram kopīpašniekam). Tā kā izlozēšanas kārtība likumā nav regulēta, tiesa to var noteikt pēc sava ieskata, izmantojot arī sadzīviski tradicionālus paņēmienus.

Tiesa izvēlas vienu no likumā minētajiem reālas dalīšanas veidiem, ja kopīpašuma dalībnieki nav vienojušies par vienu no tiem. Tiesa nevar piemērot citādu sadales veidu, kas nav minēts Civillikuma 1075. pantā.

Civillikuma 1075. panta uzdevums ir aizsargāt kopīpašuma dalībnieka īpašuma tiesības, kad notiek kopīpašuma reāla sadale. Paplašināti tulkojot likumu, t.i., piemērojot tādu dalīšanas veidu, kādu neparedz likums kopīpašuma dalībnieka īpašuma tiesības var tikt aizskartas.⁷⁰ Nevar notikt viena kopīpašnieka izstumšana no kopīpašuma, kad kopīpašums tajā pašā laikā ir arī viena no kopīpašniekiem faktiskā dzīvesvieta.

Likuma nozīmē prasījums par viena kopīpašnieka izstumšanu no dalībnieku skaita neatbilst arī Civillikuma 1074. panta noteikumiem. Saskaņā ar šo likuma pantu izdalīties

⁶⁹ A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 282. lpp.

⁷⁰ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007. Lēmums lietā Nr. SPC – 60. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2008, 174.-177. lpp.

tiesīgs katrs kopīpašuma dalībnieks, ja viņš to vēlas. Bet tas nav pamats, lai cits kopīpašuma dalībnieks pieprasītu otra izstumšanu no kopīpašuma pret tā gribu.⁷¹

2.7. Kritēriji, kas būtu ņemami vērā, dalot laulāto kopīgo mantu

Saskaņā ar Civillikuma 994. pantu par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās. Civillikuma 91. panta otrajā daļā noteikts - tas, ka nekustamais īpašums ir viena laulātā atsevišķa manta, ierakstāms zemes grāmatās.

Minētais atbilst Zemesgrāmatu likuma 16. panta 1. punkta a) apakšpunktam, kurā noteikts, ka nodalījuma otrā daļa sadalās divās iedaļās, kur pirmajā iedaļā norāda nekustamā īpašuma īpašnieku, norādot fiziskajai personai vārdu, uzvārdu, personas kodu, bet, ja tā ir laulībā, tad, ievērojot mantiskās attiecības, piemetina, ka nekustamais īpašums ir laulātā atsevišķa manta.

Tiesu praksē pamatnostādne ir tāda: ja nekustamais īpašums zemesgrāmatā reģistrēts tikai uz viena laulātā vārda, šāds nostiprinājums nepadara to par šī laulātā atsevišķu mantu.

Ja nekustamais īpašums zemesgrāmatā reģistrēts uz viena laulātā vārda, tad otram laulātajam ir tiesības lūgt atzīt to par laulāto kopīgu mantu, pamatojoties uz Civillikuma 89. panta otro daļu, un tiesai, izvērtējot lietas apstākļus un pierādījumus lietā, ir jākonstatē, ka tā ir vai nu kopīga manta, vai viena laulātā atsevišķa manta, ja atbildētājs uzskata, ka tā ir viņa atsevišķa manta, kas atbilstoši Civillikuma 91. panta otrajai daļai atbildētājam arī būtu jāpierāda.

Tādējādi laulības šķiršanas lietās, vienlaikus izspriežot strīdus par mantas piederību vienam vai otram no laulātajiem, arī ar tālākminētajiem laulāto kopīgas mantas dalīšanas kritērijiem ir saistīta dalāmās mantas sastāva noteikšana.

- Pirmkārt, tiek ņemts vērā strīdus nekustamā īpašuma iegūšanas laiks – vai tas iegūts pirms laulības noslēgšanas vai pēc laulības noslēgšanas. Ja nekustamais īpašums ir iegādāts pirms laulības noslēgšanas, tad atbilstoši Civillikuma 91. panta 1. punktam tas uzskatāms par viena laulātā atsevišķu mantu. Ja nekustamais īpašums ir iegādāts laulības laikā, tad atbilstoši Civillikuma 89. pantam un 91. pantam tas var būt gan viena laulātā atsevišķa manta, gan arī laulāto kopīga manta, atkarībā no tā iegūšanas veida.

- Otrkārt, tiek ņemts vērā laulības laikā iegūtā strīdus nekustamā īpašuma iegūšanas veids – kurš no laulātajiem ir iegādājies vai ieguvis strīdus nekustamo īpašumu, vai nekustamo īpašumu ir iegādājušies abi laulātie kopīgi, vai arī viens no laulātajiem ir devis otram

⁷¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 13.11.2002 Spriedums lietā Nr. SKC-642, 230-234.lpp

laulātajam līdzekļus nekustamā īpašuma iegādei vai kā citādi ar savu darbību ir veicinājis un sekmējis nekustamā īpašuma iegādi.

- Treškārt, kādā veidā ir izpaudusies otra laulātā dalība nekustamā īpašuma iegādē un kādus pierādījumus laulātais ir iesniedzis tiesā savu prasījumu pamatošanai.

-Ceturkārt, mantas sastāvs ir nosakāms uz to brīdi, kad faktiski pārtraukta laulāto kopdzīve un kopīgas saimniecības vešana.⁷²

Savukārt viena no literatūrā iztirzātajām problēmām ir jautājums par to, vai prasība par kopīpašuma dalīšanu (Civillikuma 1075.pants) ir savienojama ar laulāto kopmantas dalīšanu. Šī problēma savukārt ir saistīta ar jautājumu par laulāto mantisko attiecību raksturu.

Jautājumā par laulāto kopmantas un daļu kopīpašumā nosacījumu savstarpējo attiecību tiesu prakses nostāja nav viennozīmīga.

Laulāto kopīpašums (kopmanta) atspoguļo citu atkāpi no vispārīgajām normām par kopīpašumu šajā gadījumā nevienam no līdzīpašniekiem netiek izdalīta aritmētiska daļa ar ko viņš var rīkoties pilnīgi patstāvīgi. Tiesa gan, "šaubu gadījumā jāpieņem, ka šī manta pieder abiem līdzīgās dalās" (89. p. 2. d.), tomēr "abu laulāto kopīgo mantu (89. p. 2. d.) laulātie pārvalda un ar to rīkojas kopīgi, bet. Abiem laulātajiem vienojoties, to var pārvaldīt arī viens no viņiem. Viena laulātā rīcībai ar šo mantu nepieciešama otra laulātā piekrišana." Tāpēc nepamatots ir uzskats, ka arī šīm attiecībām piemērojami noteikumi par kopīpašumu. Viedoklis balstās uz pieņēmumu, ka šīs laulāto mantiskās attiecības jautājumā par katra laulātā tiesībām rīkoties ar mantas atsevišķu daļu atšķiras no 124. p. paredzētā gadījuma, kad laulības līgumā noteikta laulāto mantas kopība.⁷³

Augstākās tiesas Senāta 2008.gada lietā Nr. SKC-417 Senāts spriedumā norādījis, ka „ka laulāto kopīgās mantas dalīšana ir kopīpašuma dalīšanas paveids, kur katram laulātajam pieder kopīga manta, bet, tā kā domājamās daļas nav noteiktas, kopīpašums nav izdalāms Civillikuma 1075.panta kārtībā.

Uz šādas kopīgas mantas tiesisko statusu attiecināmi Civillikuma noteikumi par kopīpašumu, tostarp arī šā likuma 1068.panta pirmā daļa, t.i., ar laulāto kopīgo mantu rīkojas abi laulātie, bet tas nenozīmē, ka strīda izšķiršanā par laulāto kopīgās mantas sadalīšanu nav piemērojami laulāto kopīgās mantas dalīšanas noteikumi, kas regulēti Civillikuma 89.-110.pantā, t.i., ņemot vērā laulāto kopīgās mantas dalīšanas reglamentējošos noteikumus. Dalot laulāto kopīgo mantu, laulātiem nododamas īpašumā konkrētas lietas. Ja laulāto kopīpašumā pēc laulāto kopīgās mantas dalīšanas paliek nekustams īpašums, katrā ziņā

⁷² Jurista Vārds. Tiesu prakses apkopojums par laulāto kopīgās mantas dalīšanu. , Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2012.g. 8. janvāris 2013 /NR. 1 (752)

⁷³ J. Rozenfelds Lietu tiesības / J. Rozenfelds. - Rīga : Zvaigzne ABC, 2000, 68-69.lpp.

nosakāmas uz to domājamās daļas, uz kurām tad pilnā apjomā attiecināmi Civillikuma 1068. un turpmākie panti.”⁷⁴

Tātad tiesa paudusi uzskatu, ka iespējams vienlaikus piemērot gan normas par laulāto mantiskajām attiecībām, gan par kopīpašumu. Nav iespējams izskatīt prasību par daļu kopīpašuma izbeigšanu tajā pašā procesā, kurā tiek izskatīts strīds par daļu noteikšanu kopīpašumā. Situācija būtu pilnīgi citāda, ja tiktu pieņemts – atbilstoši CL sākotnēji ietvertajam laulāto mantas šķirtības principam – ka attiecībā uz laulāto kopīpašumā esošām lietām katram no viņiem pienākas noteiktas daļas. Tad mantiskais strīds starp laulātajiem neatšķirtos no jebkura strīda par kopīpašuma izbeigšanu.⁷⁵

Acīmredzot praksē dominē viedoklis, ka laulāto kopmanta ir īpaša struktūra, kas nav pakļauta CL noteikumiem par kopīpašumu. Uz to norāda pat termins „kopmanta”, ko parasti lieto vispārīgākā termina „kopīpašums” vietā. Nav izslēgts, ka šis viedoklis formēties vēsturiski, pārejot no ģimenes kodeksā pastāvējušās laulāto mantisko attiecību sistēmas, kam pamatā esošais nedalītais kopīpašums izrietēja no likuma. Šo padomju tiesību ietekmes rezultātā radušos „laulāto kopmantas” konstrukciju iespējams aizstāt ar laulāto mantas šķirtības konstrukciju.

Šīs nodaļas 2.1. apakšnodaļā autore jau apskatīja jautājumu par „labas ticības” principa piemērošanu kopīpašuma sadales jautājumos, kas pēc analogijas būtu piemērojams arī strīdos par laulāto kopmantas sadali. Ņemot vērā, ka autore neuzskata par iespējamu izskatīt prasību par daļu kopīpašuma izbeigšanu tajā pašā procesā, kurā tiek izskatīts strīds par daļu noteikšanu kopīpašumā. Savukārt, sadalot laulāto kopmantu (nosakot daļas kopīpašumā), tiesa savā spriedumā var aizliegt uz noteiktu laiku mantas dalīšanu saskaņā ar Civillikuma 1074. un 1075. pantu. It sevišķi šis aizliegums ir vajadzīgs gadījumos, kad nekustamais īpašums, ir vienīgā pastāvīgā dzīvesvieta vienam no laulātajiem vai bērniem. Šis aizliegums var zaudēt spēku, ja atkrīt apstākļi, kas bija par pamatu šī aizlieguma nodibināšanai, kā arī laulātajam ir svarīgs iemesls pieprasīt dalīšanu pirms noteikta termiņa. Pirmkārt, šis aizliegums disciplinēs puses, otrkārt, tiks dota iespēja apsvērt visus iespējamus dalīšanas kritērijus, veidus un problēmas. Treškārt, veicinās pušu vēlmi atrisināt šo jautājumu ārpus tiesas kārtībā.

⁷⁴ Jurista Vārds. Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums, Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2011.g. 10. janvāris 2012 /NR. 2 (701)

⁷⁵ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens Nr. 3, 2011. gada decembris, Rīga: Latvijas Republikas Augstākās tiesa, 10.lpp.

KOPSAVILKUMS

1. Kopīpašumu ir vairāku personu īpašums uz vienu un to pašu lietu, kā rezultātā katram kopīpašniekam (salīdzinājumā ar pārējiem kopīpašniekiem) ir kvalitatīvi līdzīgs tiesiskais stāvoklis attiecībā pret kopējo lietu.
2. Pastāvot dalītam kopīpašumam, viena un tā pati lieta atrodas vairāku personu īpašumā, tādējādi ikviens no kopīpašniekiem ir tiesīgs patstāvīgi rīkoties ar noteiktu, viņam piederošu domājamo daļu kopējā lietā.
3. Nedalītā kopīpašuma gadījumā katrs kopīpašnieks var izlietot īpašumu vienīgi kopīgi ar pārējiem kopīpašniekiem, respektīvi, īpašuma individuāla izlietošana ir izslēgta.
4. Dalītais un nedalītais kopīpašums savā starpā atšķiras kā nodibināšanas, tā arī īpašuma izlietošanas ziņā. Tomēr gan vienā, gan otrā gadījumā pastāv nedalīts īpašums tādā nozīmē, ka katra kopīpašnieka tiesība attiecas uz visu kopējo lietu, bet nevis uz kādu tās (reālu) daļu.
5. Domājamā daļa ir patstāvīgs privāttiesiskās apgrozības priekšmets. Bez tam attiecībā uz domājamo daļu (kā patstāvīgu privāttiesiskās apgrozības priekšmetu) var nodibināt prasības nodrošinājumu un vērst piedziņu.
6. Ja kopīpašnieks, pamatojoties uz tiesisku darījumu, rīkojies ar kopējo lietu, to atsavinājis vai iznomājis trešajai personai bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas, šāds darījums nav spēkā.
7. Rīcībai ar kopējo lietu vai tās daļu nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana. Tomēr šis ierobežojums ir noteikts tādēļ, lai visu kopīpašnieku rīcība būtu vērsta uz kopējas lietas saglabāšanu un uzturēšanu, bet nevis uz šīs lietas vērtības samazināšanu vai pat bojāeju.
8. Ja vairākiem kopīpašniekiem nekustamā īpašumā pieder attiecīgi domājamās daļas, atbildību par izdevumiem un zaudējumiem viņi nes dalītu, t.i., proporcionāli viņu īpašumā esošā nekustamā īpašuma domājamai daļai, nevis solidāru.
9. Kopīpašniekam, kurš taisījis kopējai lietai nepieciešamus izdevumus, ir tiesība prasīt no pārējiem kopīpašniekiem atlīdzību par šiem izdevumiem līdz ar likumiskajiem procentiem, no katra kopīpašnieka prasāmās atlīdzības apmērs nosakāms atbilstoši viņam piederošās domājamās daļas lielumam.
10. Ja kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas taisījis kopējai lietai derīgos vai greznuma izdevumus, viņš pielīdzināms lietas ļaunticīgam valdītājam.
11. Pēc vispārīgā principa kopīpašniekiem ir tiesība atbilstoši katra domājamās daļas lielumam saņemt visus labumus, kādus dod kopējā lieta. Tas jo īpaši attiecas uz šīs lietas augļiem, - kā dabiskiem, tā arī rūpnieciskiem un civiliem. Uz kopējo lietu

- gulošās nastas, apgrūtinājumi un lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām.
12. Katram kopīpašniekam pienākas atbilstoša daļa vienīgi kopējās lietas "tīrajos ienākumos", kas aprēķināmi no visiem ienākumiem atņemot visus izdevumus.
 13. Ja noteikta kopējās lietas dalīta lietošana, katrs kopīpašnieks ir tiesīgs viens pats lietot noteiktu viņa valdījumā un lietošanā nodotu kopējās lietas daļu, kā arī viens pats ir tiesīgs saņemt tos ienākumus, kādus viņš guvis lietojot šo daļu, kaut arī saņemto ienākumu apmērs neatbilstu viņa domājamās daļas lielumam. Bez tam viņš ir tiesīgs šo daļu patstāvīgi iznomāt vai izīrēt.
 14. Katra kopīpašnieka tiesība rīkoties vienam pašam ar savu domājamo daļu ļauj viņam to iekļāt, atsavināt, arī kā nodibināt liettiesiskus un saistībtiesiskus apgrūtinājumus bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas.
 15. Ja nekustamas lietas kopīpašnieks pārdod sev piederošo domājamo daļu tādai personai, kura nav šīs lietas kopīpašnieks, pārējie kopīpašnieki var izlietot paredzēto likumisko pirmpirkuma tiesību. Kopīpašnieku pirmpirkuma tiesība izriet no kopīpašuma būtības un ir vērsta uz to, lai izvairītos no svešu personu "ienākšanas" kopīpašumā bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas.
 16. Katram kopīpašniekam ir tiesība jebkurā laikā prasīt dalīšanu, turklāt šis materiāltiesiskais prasījums nav pakļauts noilgumam.
 17. Dalīšanas rezultātā kopīpašums var tikt izbeigts pilnībā vai arī vienīgi attiecībā pret to kopīpašnieku, kurš grib "izstāties" no kopīpašuma.
 18. Tiesība prasīt dalīšanu var būt aizliegta ar tiesisku darījumu (testamentu vai līgumu), aizliegta dalīšanu uz visiem laikiem nav pieļaujams.
 19. Kopīpašumā esošas daudzdzīvokļu mājas sadalīšana dzīvokļu īpašumos nav uzskatāma par dalīšanu Civillikuma 1074.panta izpratnē, jo tādējādi netiek izbeigts kopīpašums.
 20. Ja dzīvokļa īpašums atrodas vairāku personu kopīpašumā, katram kopīpašniekam ir tiesība jebkurā laikā prasīt dalīšanu, izņemot dzīvokļa īpašuma reālu sadali, jo dzīvokļa īpašumu nav iespējams sadalīt starp kopīpašniekiem reālās daļās tā, lai katram no viņiem piederētu kāda atsevišķa telpa kā patstāvīgs īpašuma priekšmets.
 21. Ja kopīpašnieki nevar vienoties par dalīšanas veidu, katrs kopīpašnieks ir tiesīgs celt prasību tiesā pret pārējiem kopīpašniekiem par kopīpašuma dalīšanu. Tiesai pozitīvi jāizšķir jautājums par dalīšanu un jātaisa atbilstošs spriedums.
 22. Izšķirot strīdu par kopīpašuma sadali tiesai jāvadās pēc "taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem"

23. Nosakot reālu sadali, kopējā lieta tiek sadalīta vairākās patstāvīgās lietās un katra no tām tiek piespriesta attiecīgā kopīpašnieka individuālā īpašumā. Ņemot vērā kopīpašnieku vēlmes, tiesa var izbeigt kopīpašumu tikai daļēji, t.i., atdalīt no kopējās lietas vienu daļu un to piespriest tam kopīpašniekam, kurš vienīgais vēlas "izstāties" no kopīpašuma, tajā pat laikā nedalot lietu starp pārējiem kopīpašniekiem, kuri vēlas saglabāt kopīpašuma attiecības.
24. Tiesa nevar apstiprināt kopīpašumā esoša zemes gabala reālu sadalīšanu, ja šādu sadalīšanu liedz speciālas likuma normas.
25. Reālas sadales rezultātā noteiktajām daļām jāatbilst kopīpašnieku domājamo daļu lielumam, lai gan šāda precīza sadale ne vienmēr ir praktiski īstenojama. Tāpēc ir pieļaujams noteikt kopējās lietas reālu sadali arī tādās daļās, kas neatbilst domājamo daļu lielumam, vienlaikus piedzenot no lielākās daļas ieguvēja atbilstoši atlīdzību naudā par labu tam kopīpašniekam, kurš saņēmis mazāku daļu.
26. Nekustamu lietu iespējams sadalīt vienīgi vertikāli.
27. Ja lieta ir dalāma, katram no kopīpašniekiem jāpiespriež reālas daļas. Pārējie likumā norādītie dalīšanas veidi šādā gadījumā nav piemērojami.
28. Īpašuma atsavināšanas tiesību aprobežojumi neattiecas dalīšanas aprobežojumiem un nav šķērslis kopīpašuma izbeigšanai.
29. Ja nekustamas lietas reālas sadales rezultātā nav iespējams nodrošināt atdalāmo daļu pilnīgi izolētu lietošanu, vienlaikus ar reālas sadales noteikšanu tiesa var nodibināt arī servitūtus.
30. Tiesa var piespriest visu kopējo lietu vienam kopīpašniekam, piedzenot no viņa atbilstošu atlīdzību naudā par labu pārējiem kopīpašniekiem ne tikai tad, ja kopējo lietu nav iespējams reāli sadalīt, bet arī citos gadījumos, kad atbilstoši lietas apstākļiem minētajam dalīšanas veidam dodama priekšroka.
31. Ja kopīpašnieku nolūks ir saņemt iespējami, lielāku atlīdzību, tam vairāk atbilst pārdošana atklātā izsolē. Savukārt ja kopīpašnieki uzskata, ka kopējā lieta nekādā gadījumā nedrīkst pariet trešās personas īpašumā, tiesai jānosaka izsole starp pašiem kopīpašniekiem.

SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

Apskatot un analizējot ar šī darba tēmu saistīto zinātnisko literatūru, pētot tiesu praksi un, aplūkojot, kā praksē tiek risināts jautājums par kopīpašuma reālu sadali, autore var izdarīt sekojošus secinājumus un priekšlikumus:

1. Izskatot lietas par kopīpašuma dalīšanu, tiesai ir dotas plašas tiesības pēc sava ieskata noteikt kopīpašuma dalīšanas veidu. Šādas tiesības tai dod likums. Tomēr tiesai iespēju robežās ir jāspriež saskaņā ar pušu gribu, kas ir primāra, un atbilstoši tai jāpieņem lēmums šo prasību apmierināt vai noraidīt. Tikai, ja pušu ieteiktie sadales varianti nekādā veidā nav apmierināmi un nav iespējams arī izlīgums, tiesa var kā izņēmuma gadījumu lemt pēc sava ieskata par kopīpašuma sadales veida noteikšanu.

2. Prasītājam tiesā par nekustamā kopīpašuma reālu sadali, jāiesniedz dzīvē realizējams un saskaņots sadales projekts, pretējā gadījumā, tiesai noraidot prasījumu, sadale nenotiks, un problēma pēc būtības netiks atrisināta.

3. Nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes, pārsvarā vienmēr ir dalāms. Izņēmums ir gadījumi, kad to ierobežo attiecīgās administratīvās teritorijas būvnoteikumi vai arī perspektīvais attīstības plāns, kas paredz nākotnē kādu pārveidošanu, kas pašreizējā situācijā neļauj dalīt zemi. Bet šāda situācija ir tikai pilsētās. Lauku apvidos zemes dalīšanai nav šķēršļu.

4. Izdarīt Civillikuma šādus grozījumus:

izteikt Civillikuma 1074.pantu šādā jaunā redakcijā:

”Nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi neparedz pretējo; turpretim katrs kopīpašnieks var pieprasīt kopīpašuma sadali.

Ja tiesa uzskata, ka viens no kopīpašniekiem prasa sadalīt nekustamo īpašumu vienīgi nolūkā kaitēt citiem kopīpašniekiem, tā kopīpašnieku samierināšanas nolūkā var atlikt lietas izskatīšanu uz laiku līdz diviem gadiem.”

5. Piespriežot kopīgu lietu vienam kopīpašniekam, saskaņā ar Civillikuma 1075. pantu un nosakot izmaksājamās summas apmēru, par pamatu ņemama nekustamā īpašuma tirgus vērtība uz lietas izskatīšanas (nekustamā īpašuma atsavināšanas) brīdi, kā arī viena vai vairāku kopīpašnieku ieguldījums kopējā lietā vai kopējai lietai nodarītie zaudējumi, kas ietekmēja (palielināja vai samazināja) šī nekustamā īpašuma vērtību uz lietas izskatīšanas (nekustamā īpašuma atsavināšanas) brīdi.

6. Nav iespējams izskatīt prasību par daļu kopīpašuma izbeigšanu tajā pašā procesā, kurā tiek izskatīts strīds par daļu noteikšanu kopīpašumā. Savukārt, sadalot laulāto kopmantu (nosakot daļas kopīpašumā), tiesa savā spriedumā var uz noteiktu laiku aizliegt mantas dalīšanu saskaņā ar Civillikuma 1074. un 1075. pantu. It sevišķi šis aizliegums ir vajadzīgs

gadījumos, kad nekustamais īpašums, ir vienīgā pastāvīgā dzīvesvieta vienam no laulātajiem vai bērniem. Šis aizliegums var zaudēt spēku, ja atkrīt apstākļi, kas bija par pamatu šī aizlieguma nodibināšanai, kā arī laulātajam ir svarīgs iemesls pieprasīt dalīšanu pirms noteikta termiņa.

IZMANTOTO AVOTU SARAKSTS

1. A. Grūtups, E. Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 353 lpp.
2. J. Rozenfelds Lietu tiesības / J. Rozenfelds. - Rīga : SIA "Rasa", 1994. - 106 lpp.
3. J. Rozenfelds Lietu tiesības / J. Rozenfelds. - Rīga : Zvaigzne ABC, 2000. - 296 lpp
4. V. Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats ; Lietu tiesības ; Saistību tiesības / V. Sinaiskis. - Rīga : Latv. Juristu b-ba, 1996. - 246 lpp.
5. Гражданское право России. Курс лекций. Часть первая. Под ред. О.Н.Садикова. – М.: Юрид. Лит., 1996. – стр.213.
6. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.-926., 1130.-1400.p.) / G.Višņakova, K.Balodis. - Rīga : Mans Īpašums, 1998. - 255 lpp.
7. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Mantojuma tiesības./ R.Krauze, dr.jur. Z Gencs. –Rīga: Mans Īpašums, 1997. -392 lpp.
8. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri : 4.daļa.Saistību tiesības / K.Torgana red. - Rīga : Mans Īpašums, 1998. - 687 lpp.
9. Rolands Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Trešais papildinātais izdevums. TNA, 2006. gada izdevums, 218 lpp.
10. Jurista Vārds. Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums, Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2011.g. 10. janvāris 2012 /NR. 2 (701)
11. Jurista Vārds. Tiesu prakses apkopojums par laulāto kopīgās mantas dalīšanu. Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2012.g. 8. janvāris 2013 /NR. 1 (752)
12. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens Nr. 3, 2011. gada decembris, Rīga: Latvijas Republikas Augstākās tiesa, 8.lpp.
13. Kalniņš E. „Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību” <http://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi> (31.03.2014.)
14. 28.01.1937. Civillikums. PIRMĀ DAĻA. Ģimenes tiesības. Stājās spēkā 01.09.1993. "Ziņotājs", 22, 10.06.1993., "Valdības Vēstnesis", 41, 20.02.1937 ar grozījumiem.
15. 28.01.1937. Civillikums. OTRĀ DAĻA. Mantojuma tiesības. Stājās spēkā 01.09.1992.. "Valdības Vēstnesis", 42, 22.02.1937. ar grozījumiem.
16. 28.01.1937. Civillikums. TREŠĀ DAĻA. Lietu tiesības. Stājās spēkā 01.09.1992. "Valdības Vēstnesis", 44, 24.02.1937 ar grozījumiem.
17. 28.01.1937. Civillikums. CETURTĀ DAĻA Saistību tiesības. Stājās spēkā 01.03.1993. "Valdības Vēstnesis", 46, 26.02.1937. ar grozījumiem.

18. 30.01.1997. likums "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās". Latvijas Vēstnesis, 20.02.1997., nr. 52/53 (767/768) ar grozījumiem;
19. 22.12.1937. likums "Zemesgrāmatu likums". Latvijas Vēstnesis, 08.04.1993, nr. 11 ar grozījumiem;
20. 28.09.1995. likums "Par dzīvokļa īpašumu". Latvijas Vēstnesis 12.10.1995., nr. 157 (440) ar grozījumiem;
21. 14.10.1998. likums "Civilprocesa likums". Latvijas Vēstnesis 03.11.1998., nr. 326/330 (1387/1391) ar grozījumiem;
22. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 27.11.1996. Spriedums Lietā Nr. SKC-152, 1996, 387-390.lpp
23. Latvijas Republikas apelācijas instances nolēmumu apkopojums civillietās 1999.-2000.gads. - Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001, 309.lpp
24. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 17.03.1999. Spriedums Lietā Nr.SKC-169, 1999, 427.-430.lpp
25. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 14.04.1999. Spriedums lietā Nr. SKC-228, 1999, 437.-439.lpp.
26. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 3.03.2004 Spriedums lietā Nr. SKC-135, 128-131.lpp
27. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 7.04.2004 Spriedums lietā Nr. SKC-209, 136-138.lpp
28. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 15.09.1999. Spriedums lietā Nr. SKC - 572, 1999, 458.-462.lpp.
29. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 17.03.1999. spriedums lielā Nr .SPC - 15, 1999, 485.-488.lpp
30. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 14.01.2004. Spriedums lietā Nr. SKC-5, 110-115.lpp
31. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 08.10.2003. Spriedums lietā Nr. SKC-457, 84-89.lpp
32. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 14.01.2004. Spriedums lietā Nr. SPC-2, 194-199.lpp
33. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 22.01.2003. Spriedums lietā Nr. SKC-40, 68-73.lpp
34. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 14.07.2004. Spriedums lietā Nr. SKC-337, 156-158.lpp

35. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 13.11.2002 Spriedums lietā Nr. SKC-642, 230-234.lpp
36. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2006. gada Spriedums lietā Nr. SKC-302
37. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedumi un lēmumi 2009. Rīga: Spriedums lietā Nr. SKC-32 Tiesu namu aģentūra, 2010, c-60.-c-66. lpp
38. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Spriedums lietā Nr. SPC-79/2008 Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2009, 176.-179. lpp.
39. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007. Lēmums lietā Nr. SPC – 60. Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2008, 174.-177. lpp.
40. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 1999. Spriedums lietā Nr. SKC-58/1999. Rīga : Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2000, 203.-206 .lpp.
41. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007.gada 24.oktobra Spriedums lietā Nr. SKC-703 Rīga : Tiesu namu aģentūra, 2008, 159.-167.lpp.
42. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 28.04.2004. Spriedums lietā Nr. SKC-230, 118-121.lpp
43. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013. gada 14.maija SPRIEDUMS Lietā Nr. SKC-173/2013 pieejams <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/klasifikators-pec-lietu-kategorijam-ar-tezem/4-nolemumi-kas-izriet-no-lietu-tiesibam/44-ipasuma-aprobezojumi-kopipasuma-tiesiba/> (01.04.2014.)
44. LR Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr.SKC5/2004 (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi. 2004. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2005, 423. – 425.lpp.).
45. Šveices Civilkodekss http://www.gesetze.ch/sr/210/210_077.htm (31.03.2014.)
46. Vācijas Civilkodekss <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (31.03.2014.)
47. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Глава 16. Статьи 244-259. <http://base.garant.ru/10164072/> (31.03.2014.)