

Latvijas Universitātes  
Juridiskā fakultāte  
Civiltiesisko zinātņu katedra

**DZĪVOKĻU ĪPAŠUMOS NESADALĪTAS DAUDZDZĪVOKĻU MĀJAS  
REMONTDARBU VEIKŠANAS PROBLEMĀTIKA**

BAKALAURA DARBS

Autors: Artūrs Punculis  
Studenta apliecības numurs: ap18155  
Darba vadītājs: lektora p.i. Jānis Lapsa

RĪGA 2021

## ANOTĀCIJA

Autors, izstrādājot bakalaura darbu “Dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas remontdarbu veikšanas problemātika”, ir veicis šobrīd spēka esošā normatīvā regulējuma salīdzinājumu, kāds tiek piemērots remontdarbu veikšanai dzīvokļos un arī dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas remontdarbu - pārbūves un restaurācijas - veikšanai.

Bakalaura darba mērķis ir apskatīt kas ir dzīvokļa īpašums, kas ir dzīvokļu īpašumos sadalīta daudzdzīvokļu māja, kas ir dzīvokļu īpašumos nesadalīta daudzdzīvokļu māja, iemesli dzīvokļu īpašumos nesadalītas mājas institūta pastāvēšanai, kā var tikt pieņemts lēmums dzīvokļu īpašumos nesadalītā mājā remontdarbu veikšanai dzīvoklī un arī saistībā ar kopīpašnieku kopīgi izmantojamiem mājas elementiem, kādas ir atšķirības šo iepriekš nosaukto remontdarbu veikšanas lēmuma pieņemšanai dzīvokļu īpašumos sadalītā mājā, kā arī kādēļ ir nepieciešams dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas remontdarbiem noteikt tādu pašu regulējumu kā sadalītām daudzdzīvokļu mājām.

Apskatot Latvijas normatīvo regulējumu saistībā ar lēmuma pieņemšanu par remontdarbu veikšanu un esošo situāciju saistībā ar dzīvojamo fondu Latvijā, darba autors noslēgumā sniedz priekšlikumus normatīvā regulējuma pilnveidošanai un attīstībai.

Atslēgas vārdi: dzīvokļa īpašumos nesadalīta daudzdzīvokļu māja, kopīpašums, remontdarbi, kopīpašnieku sapulce, dzīvojamais fonds.

## ANNOTATION

In the development of a Bachelor's work on “Problems for the performance of repairs in multi-apartment houses undivided into residential properties”, the author has performed a comparison of the regulatory framework currently in force, which is applied for the performance of repairs in apartments and also for the performance of reconstructions and renovation of a residential apartment house, that is undivided into residential properties.

The purpose of the Bachelor's work is to look at what is the residential property, what is a multi-apartment house divided into residential properties, what is a multi-apartment house undivided into residential properties, reasons for the existence of an multi-apartment house that is undivided into residential properties, how a decision may be taken in multi-apartment house for the carrying out of repairs, what are the differences in the decision making process of these previously named repair works in multi-apartment houses, as well as why it is necessary to determine the same regulation for the repairs of multi-apartment houses undivided into residential properties as it is for multi-apartment houses divided into residential properties.

In reviewing the regulatory framework of Latvia regarding the decision to carry out repairs and the existing situation regarding the housing fund in Latvia, the author of the work in conclusion provides proposals for the improvement and development of the regulatory framework.

Key words: residential property, multi-apartment house undivided into residential properties, joint property, repairs, joint owners meeting, residential fund.

## SATURS

IEVADS .....	5
1. Jēdziena dzīvokļu īpašumos nesadalīta daudzdzīvokļu māja skaidrojums .....	7
1.1. Dzīvokļa īpašums .....	7
1.2. Dzīvokļu īpašumos sadalīta daudzdzīvokļu māja .....	11
1.3. Dzīvokļu īpašumos nesadalīta daudzdzīvokļu māja.....	12
1.4. Iemesli šāda īpašuma pastāvēšanai .....	15
2. Jēdziena remontdarbi skaidrojums .....	20
3. atšķirība starp sadalītas un nesadalītas daudzdzīvokļu mājas lēmuma pieņemšanu par remontdarbu veikšanu.....	23
3.1. Lēmumu pieņemšana dzīvokļu īpašumos nesadalītā daudzdzīvokļu mājā .....	23
3.2. Lēmuma pieņemšana dzīvokļa īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu mājā .....	24
4. Nepieciešamība dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājā remontdarbu lēmuma pieņemšanai noteikt tādu pašu regulējumu kā sadalītām daudzdzīvokļu mājām ...	27
KOPSAVILKUMS.....	36
IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI .....	38

## IEVADS

Mājoklim personas dzīvē ir eksistenciāla nozīme, tā ir viena no cilvēka pamatvajadzībām, tāpat kā ēdiens, ūdens un apģērbs. No visiem Latvijas mājokļiem 69% (aptuveni miljons) atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās.<sup>1</sup> Līdzās "parastajam" dalītajam kopīpašumam, kas ir dzīvokļu īpašumos nesadalīta daudzdzīvokļu māja, izšķirams īpašums uz "dzīvokļa īpašumu", ko dēvē arī par "kvalificēto" kopīpašumu<sup>2</sup> un attiecīgi šobrīd pastāv divi daudzdzīvokļu māju tiesiskie institūti: 1) dzīvokļu īpašumos sadalīta daudzdzīvokļu māja; 2) dzīvokļu īpašumos nesadalīta daudzdzīvokļu māja. Pirmajā gadījumā dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums, kas kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Otrajā gadījumā daudzdzīvokļu māja ir kopīpašums, kurā īpašniekiem pieder konkrēts skaits domājamo daļu un ideālā gadījumā lietošanā ir nodots konkrēts dzīvoklis, šobrīd neviens normatīvais akts nenosaka pienākumu obligāti lietošanas tiesības ierakstīt zemesgrāmatā, bet, autora prāt, šādam pienākumam vajadzētu tikt noteiktam ar nosacījumu, ka lietošanas tiesības būtu iespējams grozīt ar vismaz trīs ceturtdaļu kopīpašnieku piekrišanu.

Abos daudzdzīvokļu mājas institūtos pastāv, lai gan atšķirīgas, tomēr kopīpašuma attiecības, bet īpašnieku lēmuma pieņemšanai kvorums saistībā ar identisku kopīpašuma elementu, piemēram, kāpņu telpas un jumta, remontdarbu veikšanu, ir atšķirīgs.

Lai gan dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas institūts normatīvajā regulējumā Latvijā pastāv senāk nekā dzīvokļu īpašumos sadalītas daudzdzīvokļu mājas institūts, tomēr daudzdzīvokļu māju īpašniekiem, kuri ir kopīpašuma attiecībās, tiesiskais regulējums neļauj pietiekami efektīvi pieņemt lēmumus saistībā ar rīcību šajā mājā, tas sevī ietver arī apstākli, ka kopīpašniekiem, lai veiktu jebkāda veida uzlabojumus sev piederošajā mājā, proti, lai pieņemtu lēmumu par remontdarbu veikšanu daudzdzīvokļu mājā ir nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana. Citāds regulējums ir saistībā ar dzīvokļu īpašumos sadalītu daudzdzīvokļu māju, kur, lai pieņemtu šādu lēmumu, ir nepieciešama vismaz puse no dzīvokļu īpašnieku piekrišanas.

Ņemot vērā kritiskā situācijā esošo dzīvojamo fondu Latvijā, autora prāt, ir nepieciešams padarīt vienkāršāku procedūru, kādā kopīpašnieki varētu pieņemt lēmumu par daudzdzīvokļu

---

<sup>1</sup> Inese Helmane: Daļa dzīvojamā fonda pamazām pārvēršas graustos. Pieejams: <https://lvportals.lv/norises/312353-dala-dzivojama-fonda-pamazam-parversas-graustos-2020> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>2</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 247. lpp.

dzīvojamās mājas elementu remontdarbiem, pārbūvi un restaurāciju, to pielīdzinot un padarot identisku ar lēmuma pieņemšanas procedūru dzīvokļu īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu mājā.

Bakalaura darba mērķis ir analizēt dzīvokļa īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas īpašnieku tiesisko regulējumu, kas saistīts ar lēmuma pieņemšanu remontdarbu veikšanai, atšķirības regulējumā starp dzīvokļa īpašumos sadalītu māju, kā rodas šāds kopīpašuma institūts, veikt izpēti par dzīvojamā fonda stāvokli Latvijā un sniegt priekšlikumus Latvijas normatīvā regulējuma attīstībai un pilnveidošanai.

Bakalaura darbā izmantotās zinātniski pētnieciskās metodes: 1) analītiskā; 2) vēsturiskā; 3) sistēmiskā.

Kā viena galvenajām pētniecības metodēm šī darba izstrādei ir tikusi izmantota analītiskā metode, kura ir izmantota, lai analizētu tiesību aktus un kā primārie tiesību akti šajā darbā ir analizēti likums "Par dzīvokļu īpašumu", Dzīvokļu īpašumu likums, Civillikums, likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" u.c., cita starpā ir tikusi analizēta tiesu prakse, doktrīna, likumprojekti un politikas plānošanas dokumenti.

Vēsturiskā pētniecības metode darba ietvaros ir tikusi izmantota, lai analizētu likumdevēja tiesībpolitisko nostāju laika gaitā un to, kā ir attīstījies tiesiskais regulējums Latvijā saistībā ar dzīvokļu īpašumos nesadalītu un sadalītu daudzdzīvokļu māju īpašnieku tiesībām pieņemt lēmumu saistībā ar rīcību pār tiem piederošo nekustamo īpašumu.

Sistēmiskā pētniecības metode ir tikusi izmantota, lai veiktu daudzdzīvokļu māju regulējošā normatīvā regulējuma izpēti, skatot to kopsakarā un kontekstā ar dažādiem tiesību aktiem un kopumā visā tiesību sistēmā.

Bakalaura darbs sastāv no anotācijām latviešu un angļu valodā, ievada, četrām nodaļām, kopsavilkuma, izmantotās literatūras un avotu uzskaitījuma.

# 1. JĒDZIENA DZĪVOKĻU ĪPAŠUMOS NESADALĪTA DAUDZDZĪVOKĻU MĀJA SKAIDROJUMS

Lai saprastu, kas ir dzīvokļa īpašumos nesadalīta daudzdzīvokļu māja, autora prāt, būtu jāsaprot jēdzieni dzīvokļa īpašums un dzīvokļu īpašumos sadalīta daudzdzīvokļu māja un tikai tad varētu nonākt pie konkrētas saprašanas par jēdziena dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas saturu. Šo jēdzienu nošķirta izskaidrošana ir nepieciešama, lai spētu nodalīt atšķirības un atrast kopīgo dzīvokļa īpašumos nesadalītā un sadalītā mājā, kas attiecīgi ļauj precīzāk identificēt atšķirīgās tiesiskās attiecības, kādas pastāv īpašnieku starpā.

## 1.1. Dzīvokļa īpašums

Dzīvokļu īpašuma institūts ir bijis pilnīgi svešs pirmskara Latvijas likumdošanai, taču moderno tiesību ietekmē arī Latvijas tiesībās neizbēgami radās ideja par dzīvokļa īpašuma iedibināšanu.<sup>3</sup> Laikā, kad tika pieņemts Civillikums<sup>4</sup>, nepastāvēja dzīvokļa īpašums mūsdienu izpratnē, tas ir, dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums, kas kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas.<sup>5</sup> Gan Civillikuma pieņemšanas laikā, gan arī pirms tā pieņemšanas (laikā, kad bija spēkā Vietējo civillikumu kopoījums) dzīvojamās mājas, tajā skaitā daudzdzīvokļu mājas, pastāvēja kā vienots nekustamais īpašums. Namīpašnieki dzīvokļus izīrēja īrniekiem, bet dzīvokļi atsevišķi nepastāvēja kā patstāvīgs īpašuma objekts.<sup>6</sup>

Profesors Konstantīns Čakste jau 1933. gadā norādīja, ka Latvijas tiesības neatzīst dzīvokli par īpašuma tiesību objektu. Tāpat viņš norādīja, ka, pirmkārt, nepieciešams papildināt Civillikumu normas par kopīpašumu, paredzot šim gadījumam *indivision forcée*<sup>7</sup> un ka šī

<sup>3</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 11.lpp.

<sup>4</sup> Civillikums: LV likums. Pieņemts: 28.01.1937. [06.12.2019. red] Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/225418> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>5</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjautājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjautājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](http://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>6</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjautājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjautājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](http://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>7</sup> Kā pats profesors Konstantīns Čakste norādījis, *indivision forcée* ir piespiests kopīpašums, kas liedz kopīpašniekiem tiesību prasīt kopīpašuma sadalīšanu. Sadalot māju dzīvokļos, zemes gabals un tās mājas daļas, kas paredzētas kopējai lietošanai, atrodas dzīvokļu kopīpašnieku kopīpašumā. Kopīpašniekiem šajā gadījumā ir liegta tiesība prasīt īpašumu sadalīšanu jebkurā laikā, jo tiek radīts *indivision forcée*, kas padara visas neērtības mūžīgas. Skat.: Čakste K. Nama sadalīšana dzīvokļos. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1933, Nr. 6/8, 150.–151. lpp.; Nr. 9/10, 195. lpp.

kopīpašuma veida iedomājamo daļu var atvasināt tikai kopīgi ar tiesībām uz dzīvokli. Otrkārt, vajag radīt jaunu tiesību institūtu – atsavināmas un mantojamas dzīvokļa tiesības, kas aptvertu tiesības lietot dzīvokli, saņemt no tā augļus, to atvasināt un iekļāt. Bet, tā kā personas pašas jaunas lietiskas tiesības nevar radīt, tad šo robu var aizpildīt tikai likumdevējs.<sup>8</sup> Diemžēl, izstrādājot Civillikumu, minētie ieteikumi netika ņemti vērā.<sup>9</sup>

Par dzīvokļa jēdziena iedibināšanas pirmsākumiem mūsdienā Latvijas tiesībās var uzskatīt Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"<sup>10</sup> spēkā stāšanos 1995.gada 25.jūlijā. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 2.punktā, tika noteikts, ka dzīvoklis ir daudzdzīvokļu mājā esoša no pārējās mājas daļas nošķirta dzīvošanai paredzēta telpa vai telpu komplekss, kas kā dzīvoklis ir iezīmēts mājas inventarizācijas plānā un kam ir piederīgas tā sienas, iekšējās starpsienas, griesti, grīdas, to apdare, logi, durvis, caurules, dūmvadi, vadu daļas un citu ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistītu elementu daļas, visi uzlabojumi, kas atrodas telpas vai telpu kompleksa robežās, kā arī ārpus dzīvokļa esošās un ar to funkcionāli saistītās palīgtelpas un palīgēkas (pagrabs, tualete, šķūnītis, mākslinieka darbnīca).

Dažus mēnešus vēlāk mūsdienā Latvijas tiesībās tika nodibināts dzīvokļa īpašuma institūta jēdziens, kas tika noteikts kā patstāvīgs tiesību objekts, proti, dzīvokļa īpašuma institūta jēdziena turpmāka attīstība tika nodibināta ar Likuma "Par dzīvokļa īpašumu"<sup>11</sup> spēkā stāšanos 1995.gada 26.oktobrī. Likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 1.pants noteica, ka dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā, kurā dzīvokļi pieder vairākiem īpašniekiem, ir katra īpašnieka atsevišķais īpašums kopā ar attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu. Ar Likuma "Par dzīvokļa īpašumu" spēka stāšanos, līdzās "parastajam" dalītajam kopīpašumam (sk. Civillikuma 1067.-1075.p.) izšķiram īpašums uz "dzīvokļa īpašumu" (sk. Likumu "Par dzīvokļa īpašumu"), ko dēvē arī par "kvalificēto" kopīpašumu.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Čakste, K. Nama sadalīšana dzīvokļos (turpinājums). Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1933, Nr.9/10, 193., 203. lpp.

<sup>9</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](https://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>10</sup> Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju": LV likums. Pieņemts 21.06.1995. [25.07.1995. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/35770/redakcijas-datums/1995/07/25> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>11</sup> Likums "Par dzīvokļa īpašumu": LV likums. Pieņemts: 28.09.1995. [26.10.1995. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/37270/redakcijas-datums/1995/10/26> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>12</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 247. lpp.

Var teikt sešpadsmit gadus vēlāk, 2011.gada 1.janvārī, stājās spēkā Dzīvokļu īpašumu likums,<sup>13</sup> kurā tika precizēts un tālāk attīstīts dzīvokļa īpašuma institūta jēdziens, tā saturs un izpratne. Dzīvokļu īpašumu likuma 2.pantā, kas kopš likuma spēkā stāšanās nav ticis grozīts, tika noteikts dzīvokļa īpašums, sastāvs un attiecināmais normatīvais regulējums uz to:

- 1) Dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums.
- 2) Dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais atsevišķais īpašums un kopīpašuma domājamā daļa tiesiski nav atdalāmi.
- 3) Attiecībā uz dzīvokļa īpašumu, ciktāl to nereglamentē šis likums, piemērojamas Civillikuma normas. Civillikuma 927.panta noteikumi uz dzīvokļa īpašumu attiecināmi ar šajā likumā paredzētajiem ierobežojumiem.

Gramatiski skatoties, nepastāv krasas atšķirības starp likumu "Par dzīvokļa īpašumu" un Dzīvokļu īpašumu likumu, tomēr veiktās izmaiņas ir gana nozīmīgas un tās nevar atstāt bez apskatīšanas. Dzīvokļu īpašumu likums vairs nesatur norādi par vairākiem dzīvokļu īpašniekiem "dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā, kurā dzīvokļi pieder vairākiem īpašniekiem", attiecīgi dzīvokļa īpašuma institūta esamībai vairs nav nepieciešams, lai daudzdzīvokļu māja dzīvokļa īpašumi piederēti dažādām personām. Dzīvokļu īpašumu likums toties ir papildināts ar norādi, ka dzīvokļa īpašums ir lietu kopība.

Kā noteikts Civillikuma 849.pantā, tad lietu kopība ir vairāku tādu patstāvīgu, vienas vai dažādu šķiru, ķermenisku vai bezķermenisku lietu sakopojums zināmam nolūkam vienā sastāvā un ar vienu kopīgu nosaukumu, kuras šajā sastāvā atzīstamas tiesiskā ziņā par vienību jeb vienu pašu lietu. Lietu kopība, saistībā ar dzīvokļa īpašuma institūtā izpaužas tādā veidā, ka ar atsevišķo īpašumu ir domāta ķermeniska lieta, bet attiecīgā kopīpašuma domājamā daļa ir bezķermeniska lieta, ņemot vērā, kā atsevišķais īpašums un kopīpašums saistībā ar dzīvokļa īpašumu nav dalāms un nepastāv tiesiski atsevišķi, dzīvokļa īpašums veido lietu kopību.

Patstāvīga nekustamā īpašuma raksturs izpaužas šī dzīvokļa īpašuma īpašnieka pilnīgas varas tiesībās pār sev piederošo nekustamo īpašumu, kas cita starpā ir arī noteikts Dzīvokļu īpašumu likuma 9.pantā. Šīs pilnīgas varas tiesības vienīgi tiek aprobežotas attiecībā uz dzīvokļa īpašnieka rīcību ar kopīpašumā esošo daļu, attiecībā uz kuru ir noteikts dažāds īpašnieku kvorums dažādu lēmumu pieņemšanai saistībā ar šo kopīpašuma daļu.

---

<sup>13</sup> Dzīvokļa īpašuma likums: LV likums. Pieņemts 28.10.2010. [01.01.2011. red]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/221382/redakcijas-datums/2011/01/01> [aplūkots 23.05.2021]

Dzīvokļa īpašumam piemīt visas nekustama īpašuma pazīmes, un pēc savas būtības dzīvokļa īpašums ir viena no nekustamā īpašuma specifiskām formām, tāpēc ka tas vienā un tajā pašā laikā pārstāv divas īpašuma formas — atsevišķo un kopīpašumu.<sup>14</sup> Kā norādījis prof. Jānis Rozenfelds, kad runa ir par konkrētiem objektiem, piemēram, par dzīvokļa īpašumu, tas, kas veido "nekustamas lietas" substrātu, ir tieši abstrakta telpas daļa, kas saglabājas kā tiesību objekts pat tādos gadījumos, kad māja, kuras daļu šis dzīvoklis veido, zūd.<sup>15</sup>

Dzīvokļa īpašuma sastāva dalījums atsevišķajā īpašumā un kopīpašuma domājamā daļā ir būtisks no vairākiem aspektiem:

- 1) saistībā ar dzīvokļa īpašnieka tiesībām rīkoties ar atsevišķo īpašumu un kopīpašuma daļu;
- 2) saistībā ar dzīvokļa īpašnieka pienākumu segt pārvaldīšanas izdevumus;
- 3) saistībā ar atbildības sadalījumu starp atsevišķu dzīvokļu īpašnieku un visiem dzīvokļu īpašniekiem kopā.<sup>16</sup>

Atsevišķs īpašums, kā nosaka Dzīvokļu īpašumu likuma 3.pants, ir dzīvojamā mājā būvnieciski norobežots un funkcionāli nošķirts dzīvoklis. Dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā ir pilnīgi patstāvīgs īpašuma objekts. Atsevišķā īpašuma elementu pazīmju skaidrojums ir sniegts Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 27.februāra spriedumā lietā Nr. SKC-215/2015.<sup>17</sup> Šajā spriedumā tiesa ir norādījusi, ka par galveno kritēriju dzīvoklim kā atsevišķam īpašumam piederošo elementu noteikšanā likums paredzējis to funkcionālo nedalāmību no visas daudzdzīvokļu mājas vai iespēju nodrošināšanu lietot dzīvokli atbilstoši tam paredzētajam mērķim.<sup>18</sup>

Savukārt kopīpašumā esošajā daļā ietilpstošie elementi ir noteikti Dzīvokļu īpašumu likuma 4.panta pirmajā daļā, kurā ir teikts, ka kopīpašumā esošajā daļā ietilpst, piemēram,

---

<sup>14</sup> Kalniņš R. Kā pavisam godīgi kļūt par dzīvokļa īpašnieku. "Latvijas Vēstnesis", 11.09.1997., Nr. 224. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/30616> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>15</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 15.lpp.

<sup>16</sup> Tiesu prakse civillietās, kas izriet no dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām (tiesu prakse 2013-2016.gada maijs), 5.lpp. Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjg7OvzZbwAhVogP0HHavzDasQFjABegQIAXAD&url=http%3A%2F%2Fat.gov.lv%2Ffiles%2Fuploads%2Ffiles%2F6\\_Judikatura%2FTiesu\\_prakses\\_apkopojumi%2F2016%2FDaudzdzivoklu%2520maju%2520apsaimniekos\\_ana-2.docx&usg=AOvVaw1NDmOJyHVU171gf3tHgwId](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjg7OvzZbwAhVogP0HHavzDasQFjABegQIAXAD&url=http%3A%2F%2Fat.gov.lv%2Ffiles%2Fuploads%2Ffiles%2F6_Judikatura%2FTiesu_prakses_apkopojumi%2F2016%2FDaudzdzivoklu%2520maju%2520apsaimniekos_ana-2.docx&usg=AOvVaw1NDmOJyHVU171gf3tHgwId) [aplūkots 23.05.2021]

<sup>17</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 27.februāra spriedumā lietā Nr. SKC-215/2015.

<sup>18</sup> Tiesu prakse civillietās, kas izriet no dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām (tiesu prakse 2013-2016.gada maijs), 5.lpp. Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjg7OvzZbwAhVogP0HHavzDasQFjABegQIAXAD&url=http%3A%2F%2Fat.gov.lv%2Ffiles%2Fuploads%2Ffiles%2F6\\_Judikatura%2FTiesu\\_prakses\\_apkopojumi%2F2016%2FDaudzdzivoklu%2520maju%2520apsaimniekos\\_ana-2.docx&usg=AOvVaw1NDmOJyHVU171gf3tHgwId](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjg7OvzZbwAhVogP0HHavzDasQFjABegQIAXAD&url=http%3A%2F%2Fat.gov.lv%2Ffiles%2Fuploads%2Ffiles%2F6_Judikatura%2FTiesu_prakses_apkopojumi%2F2016%2FDaudzdzivoklu%2520maju%2520apsaimniekos_ana-2.docx&usg=AOvVaw1NDmOJyHVU171gf3tHgwId) [aplūkots 23.05.2021]

zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, dzīvojamās mājas palīgēkas un būves, ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis), u.c.. Saistībā ar zemesgabalu, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja gan pastāv izņēmumi, proti, pastāv situācijas, kurās zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, pieder vienai vai vairākām personām, bet šī dzīvojamā māja citai vai citām personām.

Kopīpašumā ietilpstošo daļu apmēru nosaka, ņemot vērā atsevišķā īpašuma kopējās platības attiecība pret visu dzīvojamā mājā esošo atsevišķo īpašumu kopējo platību. Mainoties atsevišķā īpašuma kopējai platībai, attiecīgi mainās arī katrā dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmērs, izņemot šā panta trešajā daļā noteikto gadījumu.

Attiecīgi var secināt, ka dzīvoklis ir patstāvīgs nekustamais īpašums dzīvojamā mājā un tam ir piederīga ne tikai dzīvokli aptverošā telpa, bet arī piederīgās kopīpašuma daļas no mājas, kas pie dzīvokļa nepieder, bet ir saistītas ar šīs dzīvojamās mājas lietošanu, piemēram, kāpnes, jumts, pamati u. c. kopīgie mājas elementi.

## 1.2. Dzīvokļu īpašumos sadalīta daudzdzīvokļu māja

Kā nosaka likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"<sup>19</sup> šobrīd spēkā esošās redakcijas 1.panta 1.punkts, tad daudzdzīvokļu māja ir tāda dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvojamā telpa, un mājai funkcionāli piederīgās palīgēkas un būves. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments saistībā ar daudzdzīvokļa mājas jēdzienu ir izteicies šādi: *"Ņemot vērā minēto, no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 1.punkta kopsakarā ar citām tiesību normām interpretācijas secināms, ka, lai kādu māju atzītu par daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē, tajā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir jābūt vismaz vienam dzīvoklim, kā arī vēl vismaz vienam dzīvoklim, mākslinieka darbnīcai vai neapdzīvojamai telpai. Nav pamata uzskatīt, ka ar daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē domāta dzīvojamā māja, kurā obligāti ir vismaz divi dzīvokļi."*<sup>20</sup>

<sup>19</sup> Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju": LV likums. Pieņemts 21.06.1995. [12.07.2019. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/35770> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>20</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011.gada 24.janvāra spriedums lietā Nr. A42432505 SKA-49/2011, 13.punkts.

Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumi Nr. 340 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-15 "Dzīvojamās ēkas"<sup>21</sup> 3.punkts nosaka, ka daudzdzīvokļu ēka ir tāda ēka, kurā ir trīs un vairāk dzīvokļu ēka, kur ieeja dzīvokļos ir no koplietošanas kāpņu telpas, gaitēņa vai galerijas un ja visu dzīvokļu kopējā platība (ēkas dzīvojamā daļa) ir vismaz 50 % no ēkas virszemes stāvu kopējās lietderīgās platības, bet mazstāvu dzīvojamā ēka ir tāda ēka, kurā ir ne vairāk kā trīs stāvi, viens vai divi dzīvokļi ar atsevišķu ārās ieeju katram dzīvoklim, bloķētas vai rindu ēkas, patstāvīgi iekšējie inženiertīkli, kā arī citas izmantošanas telpas ir ne vairāk kā 50 % no ēkas virszemes stāvu kopējās platības.

Katram no normatīvajiem aktiem, protams, daudzdzīvokļu ēkas jēdziens ir mazliet atšķirīgs, jo katrs normatīvais akts ir paredzēts savam mērķim un tiesisko situāciju dibināšanai, radīšanai un noteikšanai, bet attiecīgi var secināt, ka dzīvokļa īpašumos sadalīta daudzdzīvokļu māja ir tāda ēka, kurā dzīvokļa īpašumi, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvojamā telpa un tiem piederošās kopīpašumā esošās daļas veido vienu būvnieciski nedalītu veselumu. Proti, dzīvokļu īpašumos sadalīta daudzdzīvokļu māja ir tāda ēka, kurā dzīvokļu īpašumi, lai gan telpiski atdalīti viens no otra un tos faktiski var uzskatīt par atsevišķiem īpašumiem, jo dzīvokļi viens no otra tiek nodalīti ar mājas iekšējām sienām, mājas ārsienām, jumtu, pamatiem, koplietošanas telpām utt. Tomēr tie ir nodalīti tikai tiesiski, jo šie dzīvokļi faktiski atrodas vienā horizontāli un vertikāli nedalāmā būvnieciskā vienumā – mājā.

### **1.3. Dzīvokļu īpašumos nesadalīta daudzdzīvokļu māja**

Dzīvokļu īpašumos nesadalītā daudzdzīvokļu mājā visi īpašnieki ir kopīpašnieki, kam pieder domājamās daļas no visas daudzdzīvokļu mājas un nevienam no kopīpašniekiem nepieder konkrēts dzīvoklis, kā tas ir dzīvokļu īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu mājā. Atšķirība starp dzīvokļu īpašumos nesadalītas mājas ir tikai to tiesiskajā stāvoklī un faktiskas vizuālas un būvnieciskas atšķirības nepastāv. Kopīpašums ir lietu tiesība un tiesību doktrīnā ir norādīts, ka tradicionālajā izpratnē lietu tiesības nozīmē varu pār lietu, varu, ko realizē tiesīgā persona, iedarbojoties tieši uz materiālu lietu. Lietu tiesība ir absolūta, t.i., šai tiesībai ir priekšrocība salīdzinājumā ar visām citām tiesībām. Atšķirībā no saistību tiesības, kas ir spēkā tikai attiecībā pret to personu, kas ir kāda konkrēta darījuma dalībniece, lietu tiesība ir spēkā attiecībā pret jebkuru personu.<sup>22</sup> Tādējādi jebkurai personai, kas iegūs īpašumā kopīpašuma domājamo daļu,

<sup>21</sup> Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumi Nr. 340 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-15 "Dzīvojamās ēkas": LV likums. Pieņemts 30.06.2015. [01.07.2015. red]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/275016> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>22</sup> Skatīt: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 09.02.2011. spriedums lietā Nr.SKC-769.

būs saistoši arī no šīs lietu tiesības izrietošie pienākumi.<sup>23</sup> Viens no galvenajiem kopīpašnieku pienākumiem ir noteikts Civillikuma 1071.pantā, proti, tajā ir minēts, ka lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes kopīpašniekiem samērīgi ar viņu daļām. Precīzu nepieciešamo uzdevumu uzskaitījumu un to dabu nevar nosaukt, jo Civillikuma 865., 866. un 1071.pantā minētā jēdziena „nepieciešamie izdevumi” („lietas uzturēšanai vajadzīgie izdevumi”) saturs noskaidrojams, izdevumu nepieciešamību novērtējot katrā gadījumā individuāli, ņemot vērā konkrētā nekustamā īpašuma raksturu un vajadzības.<sup>24</sup>

Kopīpašniekiem nepastāv tikai savstarpēji pienākumi uzturēt šo nekustamo īpašumu, jau kopš Vietējo likuma kopoju<sup>25</sup> 982.panta spēkā stāšanās, kas ir Civillikuma 1084.panta priekštece, īpašniekiem attiecībā uz savu nekustamo īpašumu pastāv tiesiskās attiecības, kurām ir publisko tiesību raksturs. Attiecīgi īpašnieki uzņemas atbildību par būves sabiedrisko drošību, jo kā noteikts Civillikuma 1084.pantā, tad katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem.

Katram no kopīpašniekiem pieder domājamās daļas no visas daudzdzīvokļu mājas un ideālā situācijā lietošanā katram īpašniekam ir nodots noteikts dzīvoklis. Parasti zemesgrāmatā ir nostiprināts, kurš dzīvoklis ir lietošanā kuram kopīpašniekam. Taču šie ieraksti mēdz būt defektīvi, turklāt lietošanas kārtības nostiprināšanai zemesgrāmatā ir vairāki juridiski riski.<sup>26</sup> Lielākais no riskiem ir kopīpašuma izbeigšanas prasības celšana. Proti, Civillikuma 1074. un 1075. pantā ietvertā iespēja kopīpašuma izbeigšanas prasības celšanai dod iespēju jebkuram kopīpašniekam jebkurā laikā prasīt kopīpašuma izbeigšanu, piemēram, pārdodot visu māju izsolē un sadalot saņemto naudu kopīpašnieku starpā, proporcionāli katram kopīpašniekam piederošajām domājamām daļām no nekustamā īpašuma. Šāds risks nav tikai teorētisks, bet reāls, turklāt ir bijuši gadījumi, kad tiesa izbeidz daudzdzīvokļu mājas kopīpašumu, pārdodot māju izsolē.<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> Skatīt: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 30.09.2011. spriedums lietā Nr.SKC-1432/2011.

<sup>24</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 13.jūnija spriedums Lietā Nr. C28151308, SKC-22/2019, 15.4.1.punkts.

<sup>25</sup> Baltijas vietējo likumu kopojums jeb Civillikumi (Vietējo likumu kopoju<sup>25</sup> III daļa, dažos izdevumos arī Latvijas (Baltijas) privātlikums, arī Vietējo civillikumu kopojums) apstiprināts 1864.gada 12.novembrī, stājies spēkā 1865.gada 1.jūlijā.

<sup>26</sup> Rolands Neilands: Ieguvumi no daudzdzīvokļu māju sadalīšanas dzīvokļu īpašumos. Pieejams: <https://www.delfi.lv/news/versijas/rolands-neilands-ieguvumi-no-daudzdzivoklu-maju-sadalisanas-dzivoklu-ipasumos.d?id=52763631> [aplūkots: 23.05.2021]

<sup>27</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](http://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021.]

Saskaņā ar Civillikuma 1070. pantu kopējās lietas dalīta lietošana pielaižama tikai tad, kad šo lietu var dalīt, bet arī šajā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķo daļu lielumu. Šī norma dod tiesības kopīpašniekiem lietot nekustamo īpašumu dalīti, tas ir, katrs lieto noteiktu nekustamā īpašuma daļu. Piemēram, kā iepriekš apskatīts, katrs daudzdzīvokļu mājas kopīpašnieks lieto konkrētu dzīvokli. Šo lietošanas kārtību parasti nostiprina zemesgrāmatā.<sup>28</sup>

Jānorāda, ka Civillikumā nav paredzēta lietošanas kārtības nostiprināšana zemesgrāmatā. Ir vairāki normatīvie akti, kuros lietošanas kārtības nostiprināšana zemesgrāmatā ir minēta, bet neviens no šiem aktiem neparedz obligātu lietošanas kārtības nostiprināšanu. Likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" ir minēta kopīpašuma lietošanas kārtība, kas nosakāma gadījumos, ja privatizējamais objekts palika kopīpašumā (13. panta otrās daļas 1. punkta otrais teikums; 14. panta trešās daļas 1. punkta 2. teikums; 19. panta otrās daļas 1. punkta 2. teikums; 20. panta trešās daļas 1. punkta 2. teikums; 22. panta pirmās daļas 5. teikums), taču nav noteikts, ka lietošanas kārtība jāieraksta zemesgrāmatā, lai gan tieši vēsturiski tāda kārtība ir pastāvējusi *de facto*.<sup>29</sup> Kopš 2019.gada 1.decembra spēkā ir Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts, kurā arī ir minēta kopīpašumā esošās daļas lietošana kopsakarā tieši ar likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", paredzot, ka, cita starpā, lietošanas kārtība ir dzēšama no dzīvokļa īpašuma zemesgrāmatu nodalījuma.<sup>30</sup>

Kā arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma<sup>31</sup> 5. panta piektajā daļā ir noteikta lietošanas kārtība: *"Ja kopīpašnieki atbilstoši Civillikuma 1070. panta pirmās daļas noteikumiem vienojušies par dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību un par to izdarīta atzīme zemesgrāmatā, šā panta ceturtās daļas noteikumi piemērojami tiktāl, ciktāl tie nav pretrunā ar kopīpašnieku noteikto dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību."*<sup>32</sup>

No minētā izriet, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta piektajā daļā ir noteiktas sekas, kādas izriet no mājas dalītas lietošanas kārtības noteikšanas un ierakstīšanas zemesgrāmatā. Taču nevienā likumā nav noteikts, kas dalītas lietošanas kārtība ir pēc sava

---

<sup>28</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](https://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>29</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](https://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>30</sup> Skat: Grozījumi zemesgrāmatu likumā: LV likums. Pieņemts 11.10.2018. [01.12.2019. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/302461> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>31</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LV likums. Pieņemts 04.06.2009. [20.01.2021. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>32</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](https://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021.]

statusa (lietu tiesības vai saistību tiesības), kā arī kādā veidā lietošanas kārtība ir nostiprināma zemesgrāmatā (ieraksta vai atzīmes veidā un kurā zemesgrāmatas nodaļuma daļā un iedaļā).<sup>33</sup> Lietuvā, piemēram, kopīpašuma lietošanas līgumi tiek slēgti notariālā akta formā un tad tie tiek ierakstīti zemesgrāmatā.<sup>34</sup> Var minēt, ka notariālā akta nepieciešamība darījumiem, kuri tiek reģistrēti zemesgrāmatā, ir saistīta ar to, ka zemesgrāmatas ierakstiem jābūt precīziem un pareiziem.<sup>35</sup> Autors prāt gan lietošanas tiesību līgumu notariāla akta formas nepieciešamību nevajadzētu attiecīgi likumdevējam noteikt kā par obligātu, bet autors uzskata, ka ja tiek atļauta iespēja vēl aizvien izveidot dzīvokļa īpašumos nesadalītas mājas institūtu, tad būtu jānosaka, ka mājā, kurā ir vismaz divi kopīpašnieki, lietošanas tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā būtu obligāta. Tomēr lietošanas tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, to grozīšanai būtu nepieciešams noteikt trīs ceturtdaļu īpašnieku kvorumu, lai šī lēmuma pieņemšanu padarītu reālu.

Šī ir tikai daļa no iemesliem, kādēļ šāda īpašuma institūta pastāvēšana ir neracionāla un rada apgrūtinājumu kopīpašniekiem. Daudzi kopīpašnieki diemžēl nezina par šāda īpašuma pastāvēšanu un apstākli, ka paši arī faktiski ir kopīpašnieki šādā daudzdzīvokļu mājā. Daļai no sabiedrības jēdziens “dzīvokļu īpašumos nesadalīta daudzdzīvokļu māja” ir svešs, kas izraisa strīdus kopīpašnieku starpā par pienākumu un tiesību apjomu saistībā ar rīcību ar dzīvokļu īpašumos nesadalītu daudzdzīvokļu māju, kuri tiek risināti ne tikai savstarpēji pārrunu ceļā, bet nonāk arī līdz tiesai.

## 1.4. Iemesli šāda īpašuma pastāvēšanai

Rodas jautājums, kādēļ pastāv šāds īpašuma institūts un kādi ir galvenie kopīpašuma rašanās iemesli? Ir jānosaka, ka kopīpašuma institūts vienmēr ir bijis un būs aktuāls, jo trīs kopīpašuma izveidošanās cēloņi vienmēr ir pastāvējuši un pastāvēs. Proti, pirmkārt, kopīpašums izveidojas ar privātu gribu, piemēram, atsavinot domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Likums šādu gribu neierobežo. Otrkārt, kopīpašums izveidojas mantošanas rezultātā.

---

<sup>33</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjautājumi un to iespējamie risinājumi. *Jurista Vārds*, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjautājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](http://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021]

<sup>34</sup> Litvins G. Tiesiska darījuma forma. Grām.: Ārvalsts investīcijas: kad tiesības mijiedarbojas. Latvijas Universitātes 74. zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2016, 134.lpp.

<sup>35</sup> Comparative study on authentic instruments national provisions of private law, circulation, mutual recognition and enforcement, possible legislative initiative by the European Union: United Kingdom, France, Germany, Poland, Romania, Sweden. Council of the Notariats of the European Union, November 2008, p. 24, 29. Pieejams: [Comparative Study on Authentic Instruments - National Provisions of Private Law, Circulation, Mutual Recognition and Enforcement, Possible Legislative Initiative by the European Union \(United Kingdom, France, Germany, Poland, Romania, Sweden\) - Think Tank \(europa.eu\)](http://europa.eu) [aplūkots 23.05.2021]

Treškārt, kopīpašums izveidojas laulību šķiršanu rezultātā gadījumos, kad laulātajiem ir bijušas likumiskās laulāto mantiskās attiecības vai līgumiskās laulāto mantiskās attiecības, nosakot visas mantas kopību.<sup>36</sup>

Kā vel viens no nozīmīgākajiem iemesliem šāda īpašuma institūta esamībai ir denacionalizētās mājas, kas pēc īpašnieku vai to mantinieku īpašuma tiesību atjaunošanas netika sadalītas dzīvokļu īpašumos. Šajās mājās labprātīgi tika radītas kopīpašuma attiecības, proti, pircējiem tika pārdotas šo māju domājamās daļas un vienlaikus zemesgrāmatā tika nostiprināts, kuram kopīpašniekam kurš dzīvoklis tiek nodots lietošanā.<sup>37</sup> Daļa no šo māju īpašniekiem sāka mājas pārvaldīt paši, un tās palika par īres mājām.<sup>38</sup> Šādu iespēju radīja un vēl joprojām rada Civillikuma 1070. panta pirmajā daļā noteiktais, ka kopējās lietas dalīta lietošana pielaižama tikai tad, kad šo lietu var dalīt, bet arī šajā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķo daļu lielumu,<sup>39</sup> kā rezultātā pastāv neskaitāmas problēmas – kopīpašums ar daudziem kopīpašniekiem, kas apgrūtina civiltiesisko apgrozību, piemēram, pirmpirkuma/izpirkuma tiesību realizēšana,<sup>40</sup> proti, pārdodamā domājamā daļa vispirms jāpiedāvā pārējiem kopīpašniekiem. Domājamo daļu var pārdot kādai trešajai personai tikai tādā gadījumā, ja citi kopīpašnieki divu mēnešu laikā neizsaka vēlmi pirkt kopīpašuma daļas jeb no pirmpirkuma tiesībām atsakās. Pirmpirkuma tiesības kopīpašniekiem turklāt jāpiedāvā, uzrādot pirkuma līgumu, kāds ir paredzēts tikt noslēgts ar potenciālo pircēju un gadījumā, ja domājamo daļu kāds no kopīpašniekiem izlemj pirkt, tad šis pirkums tiek veikts ar tādiem pašiem noteikumiem, ar kādiem to būtu pircis šis potenciālais pircējs. Kā arī pastāv Grūtības pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, ko daļēji to atrisināja 2013.gada 19. decembra grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā,<sup>41</sup> kas stājās spēkā 2014. gada 15. janvārī. Veidojas zemesgrāmatu nodalījumi uz vairākiem simtiem lapu, kas nenovēršami noved pie kļūdām ierakstu izdarīšanā; prasības par kopīpašuma izbeigšanu. Tāpat šādos kopīpašumos būtiski ņemt vērā to, ka nereti zemesgrāmatā ierakstītā domājamā daļa neatbilst faktiskajai situācijai, proti,

---

<sup>36</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](http://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021]

<sup>37</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](http://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021]

<sup>38</sup> Lapsa J. Kopīpašuma izbeigšanas regulējuma pilnveides nepieciešamība. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114).

<sup>39</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](http://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021]

<sup>40</sup> Lapsa J. Kopīpašuma izbeigšanas regulējuma pilnveides nepieciešamība. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: <https://juristavards.lv/doc/275962-kopipasuma-izbeigšanas-regulejuma-pilnveides-nepieciešamiba/> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>41</sup> Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā: LV likums. Pieņemts 19.12.2013. [15.01.2014. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/263637> [aplūkots 23.05.2021.]

lietošanā nodotais dzīvoklis neatbilst domājamās daļas lielumam – attiecīgi kopīpašuma izbeigšana ar pārdošanu izolē vai lietas atdošanu vienam no kopīpašniekiem var radīt situāciju, kurā kāds no kopīpašniekiem tā var netaisni iedzīvoties.<sup>42</sup>

Kopīpašumu var izveidot ar tiesas spriedumu un ņemot vērā, ka normatīvie akti neierobežo kopīpašuma attiecību izveidošanu un arī nenosaka obligātu daudzdzīvokļu mājas sadalīšanu dzīvokļu īpašumos, kopīpašuma attiecības ir izveidotas arī vairākos tā sauktajos jaunajos projektos, kuros pircējiem tiek pārdotas domājamās daļas no visa īpašuma, bet lietošanā tiek nodots konkrēts dzīvoklis, un visa nekustamā īpašuma zemesgrāmatā tiek nostiprinātas attiecīgā pircēja (jaunā kopīpašnieka) lietošanas tiesības uz konkrētu dzīvokli.<sup>43</sup>

Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2019. gada 17. decembrī pieņēma blakus lēmumu lietā Nr. C04169414, SKC-259/2019 (turpmāk - Blakus lēmums), ar kuru nolēma darīt zināmu Saeimai, Valsts Prezidentam un Ministru kabinetam par nepilnību Civillikuma 1075. pantā, neparedzot mūsdienu apstākļiem atbilstošus kopīpašuma izbeigšanas veidus. Blakus lēmums pieņemts saistībā ar Senāta 2019. gada 17. decembra spriedumu lietā Nr. C04169414, SKC-259/2019, kurā Senāts prasību par kopīpašuma izbeigšanu atzinis par netaisnprātīgu un secinājis, ka "Civillikuma 1. pantā ietvertais labas ticības princips kā tiesību normu piemērošanas un tiesisko attiecību vērtēšanas kritērijs ir ņemams vērā kopīpašuma izbeigšanas lietās".<sup>44</sup> Blakus lēmumā Senāts ir izteicis viedokli, ka Civillikuma 1075.panta regulējums attiecībā uz kopīpašuma izbeigšanas veidiem ir jāpilnveido atbilstoši mūsdienu situācijai, piemēram, gadījumos, kad kopīpašuma priekšmets ir daudzdzīvokļu māja, paredzot, ka viens no kopīpašuma izbeigšanas veidiem varētu būt sadalīšana dzīvokļu īpašumos, kā arī jāapsver iespēja vienlaikus piemērot dažādus kopīpašuma izbeigšanas veidus.

Augstāk minētais Senāta spriedums pieņemts lietā, kurā risināts kopīpašuma dalīšanas strīds un atspoguļota šobrīd aktuāla uzņēmējdarbības prakse, kad juridiskas personas iegūst īpašumā kopīpašuma domājamās daļas par salīdzinoši zemu cenu, vēlāk piedāvājot pārējiem kopīpašniekiem šīs domājamās daļas atpirkt par lielāku naudas summu, lai tiesā netiktu celta kopīpašuma dalīšanas prasība, vai arī neilgi pēc domājamo daļu iegūšanas īpašumā ceļ prasību tiesā par kopīpašuma izbeigšanu. Tādējādi tiek izbeigti kopīpašumi, par kuru lietošanu,

---

<sup>42</sup> Lapsa J. Kopīpašuma izbeigšanas regulējuma pilnveides nepieciešamība. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr 4(1114). Pieejams: <https://juristavards.lv/doc/275962-kopipasuma-izbeigšanas-regulejuma-pilnveides-nepieciešamiba/> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>43</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](https://juristavards.lv/doc/275962-kopipasuma-izbeigšanas-regulejuma-pilnveides-nepieciešamiba/) [aplūkots 23.05.2021]

<sup>44</sup> Skatīt: Latvijas Republikas Civillietu departamenta Augstākās tiesas Senāta 2019. gada 17. decembra spriedums lietā Nr. C04169414, SKC-259/2019.

iespējams, lielākai daļai kopīpašnieku iepriekš domstarpības nav bijušas, un, zaudējot savu līdzšinējo dzīvesvietu, viņi ir spiesti nodoties jaunas mājvietas meklēšanai.

Šobrīd Saeimā pirmajā lasījumā ir ticis pieņemts likumprojekts "Grozījumi Civillikumā"<sup>45</sup> saistībā ar kopīpašuma sadalīšanu, proti, likumprojekts "Grozījumi Civillikumā" (turpmāk – Likumprojekts) paredz jaunus tiesiskos mehānismus kopīpašnieku starpā radušos strīdu risināšanai, tajā skaitā arī kopīpašuma dalīšanas gadījumā. Tāpat tajā tiek paredzēts ierobežojums kopīpašniekiem attiecībā uz to tiesībām prasīt kopīpašuma dalīšanu bez īpaša pamata, tādējādi, vēlams, mazinot tendenci izmantot kopīpašumu domājamās daļas peļņas gūšanai, ja tas aizskar citu personu tiesības uz īpašumu un mājokļa neaizskaramību. Likumprojekta viens no būtiskākajiem mērķiem bija radīt tādus mehānismus, kas ļauj pēc iespējas sabalansēt visu kopīpašnieku intereses, piemēram, lai kopīpašniekam, kurš nevēlas palikt kopīpašumā, ir iespēja izstāties vai izslēgt no kopīpašuma, taču neietekmējot pārējo kopīpašnieku pamatotās intereses un tiesības.

Lai sasniegtu minētos mērķus, ar Likumprojektu tiek paredzēts papildināt Civillikuma 1074. pantu ar otro daļu, kurā noteikts ierobežojums prasīt kopīpašuma dalīšanu, kā arī papildināt Civillikumu ar 1074.<sup>1</sup> pantu, kurā ietvertas kopīpašnieku vairākuma tiesības prasīt kāda no kopīpašniekiem izslēgšanu no kopīpašuma. Visbeidzot, Likumprojektā ietverts arī jaunā redakcijā izteikts Civillikuma 1075. pants, kas paredz divas jaunas kopīpašuma dalīšanas iespējas.<sup>46</sup>

Šobrīd Civillikuma 1075.pantā ir noteikts, ka 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. Pēc grozījumiem kopīpašumu varēs sadalīt:

- 1) piespriežot katram no kopīpašniekiem reālas daļas, uzliekot, kad vajadzīgs, viena daļai zināmus servitūtus par labu otra daļai;
- 2) atdodot visu lietu vai daļu vienam vai vairākiem kopīpašniekiem, ar pienākumu atlīdzināt daļu naudā;

---

<sup>45</sup> Likumprojekta "Grozījumi Civillikumā" anotācija. Pieejama: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument> [aplūkota 23.05.2021]

<sup>46</sup> Turpat.

- 3) noteicot lietu vai daļu pārdot izolē;
- 4) izšķirot jautājumu ar lozi, it īpaši tad, kad jāizšķir, kam no kopīpašniekiem paturēt sev pašu lietu vai daļu un kas no viņiem apmierināms ar naudu;
- 5) noteicot sadalīt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašumos;
- 6) ja lietu vai daļu vēlas iegūt vairāki kopīpašnieki, tad tiesa noteic to pārdot kopīpašnieku starpā samērīgi ar katra daļu vai izolē kopīpašnieku starpā.

Turklāt, ja kopīpašuma priekšmetā ietilpst dzīvojamā māja, tad, kopīpašumu dalot, priekšroka dodama dzīvojamās mājas sadalīšanai dzīvokļu īpašumos, atlīdzinot naudā kopīpašuma daļu tam kopīpašniekam, kurš neiegūst dzīvokļa īpašumu. Citus kopīpašuma dalīšanas veidus piemēro tikai tad, ja sadale dzīvokļu īpašumos nav iespējama. Sadalīšana dzīvokļu īpašumos tiek noteikta kā primārais kopīpašuma dalīšanas veids, ja kopīpašuma dalīšanas strīds izcēlies dzīvojamās mājas kopīpašnieku starpā. Par primāro šis veids tiek noteikts tā iemesla dēļ, ka dzīvojamo māju pārvaldīšana, apsaimniekošana, rekonstruēšana un tamlīdzīgas darbības saistās ar zināmiem izaicinājumiem, un vēl jo vairāk gadījumos, kad dzīvojamās mājas nav sadalītas dzīvokļu īpašumos. Dzīvojamās mājās par vispiemērotāko atzīstams stāvoklis, kad katram tās iedzīvotājam īpašumā ir dzīvokļa īpašums, attiecībā uz kuru viņš var pilnībā netraucēti īstenot savas īpašuma tiesības (protams, ievērojot speciālajos likumos ietvertos ierobežojumus). Tomēr tā kā atzīstams, ka sadalīšana dzīvokļu īpašumos dažādu iemeslu dēļ var izrādīties neiespējama, tad tādos gadījumos attiecībā uz dzīvojamām mājām piemērojami arī citi kopīpašuma dalīšanas veidi.<sup>47</sup>

Autora prāt būtu arī nepieciešams ierobežot dzīvokļa īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas rašanās iespējas, kā arī noteikt regulējumu, ar kuru jau pastāvošās kopīpašuma attiecībās esošās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās tiktu sadalītas dzīvokļa īpašumos.

Izņēmums no nepieciešamības sadalīt dzīvokļa īpašumos daudzdzīvokļu mājas gan varētu tikt piemērots īres namiem, kas varētu attīstīt un pilnveidot īres tirgu Latvijā un šāda izņēmuma esamību būtu saskanīga arī ar jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma<sup>48</sup> spēkā stāšanos 2021.gada 1.maijā. Izņēmumu varētu attiecināt uz īres namiem, kuros visa daudzdzīvokļu māja pieder vienai personai, jo tas atvieglotu īpašniekam uzturēšanas pienākumus, nekustamā īpašuma nodokļa apmaksu un sniegtu citas priekšrocības un ērtības, bet tiklīdz šis īpašnieks plānotu

---

<sup>47</sup> Likumprojekta "Grozījumi Civillikumā" anotācija. Pieejama: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>48</sup> Dzīvojamo telpu īres likums: LV likums. Pieņemts 17.03.2021 [stājas spēkā 01.05.2021]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/322216-dzivojamo-telpu-ires-likums> [aplūkots 23.05.2021.]

pārdot kādu no dzīvokļiem, tad māja būtu jāsadala dzīvokļu īpašumos. Ņemot vērā, ka šī darba mērķis ir cits, šie apstākļi tālāk un sīkāk netiks apskatīti.

## 2. JĒDZIENA REMONTDARBI SKAIDROJUMS

Tēzauris vārdnīca vārdu remontdarbi apzīmē kā – “*Darbi (kā) remontēšanai*”.<sup>49</sup> Šī darba ietvaros, jēdzienam “remontdarbi” lielāka nozīme tiks veltīta saistībā ar daudzdzīvokļu mājas daļu, kura dzīvokļu īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu mājā tiek uzskatīta par kopīpašumā esošo daļu. Tomēr nozīmīgi būtu uzsvērt, ka dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas gadījumā kopīpašumā ietilpst ne tikai Dzīvokļu īpašuma likuma 4.panta pirmajā daļā noteiktie kopīpašuma elementi, bet arī lietošanā nodotais dzīvoklis, kas faktiski var apgrūtināt arī remontdarbu veikšanu dzīvoklī, ne tikai remontdarbu veikšanu saistībā ar kopīpašumā esošajiem elementiem, tādēļ autora prāt, būtu nozīmīgi arī aprakstīt remontdarbu veikšanas nianšes saistībā ar remontdarbiem dzīvoklī.

Remontdarbu veidus dzīvoklī var iedalīt trīs lielās grupās:

- 1) Kosmētiskais remonts;
- 2) Vienkāršotā atjaunošana;
- 3) Pārbūves darbu veikšana dzīvoklī (tautā arī saukts “kapitālais remonts”).

Dzīvoklī veicot pārbūvi, saskaņošana nav vajadzīga vien tādā gadījumā, ja tiek veikts kosmētiskais remonts, šis nosacījums attiecas gan uz dzīvokļu īpašumos nesadalītu, gan dzīvokļa īpašumos sadalītu daudzdzīvokļu māju. Tas nozīmē - nemainot telpu lietošanas veidu, plānojumu, neskarot nesošās un nenesošās konstrukcijas, neizmainot logu un durvju ailas, skaņas izolāciju vai pārsegumus starp stāviem. Visos citos gadījumos dzīvokļa īpašniekiem veicamie pārbūves darbi ir jāsaskaņo ar būvvaldi un pēc būvdarbu veikšanas ir vajadzīga jauna telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta jeb tehniskās inventarizācijas plāns, kā dzīvokļa plānojumu joprojām dēvē sarunvalodā.<sup>50</sup>

Gadījumos kad tiek veikta vienkāršota atjaunošana, neskarot nesošās būvkonstrukcijas, mājas fasādi un koplietošanas inženierkomunikācijas, būvvaldē ir iesniedzama apliecinājuma karte. Piemēram, ja remonta gaitā ir paredzēta pārplānošana, nojaucot vai izbūvējot kādu

<sup>49</sup> Tēzauris vārdnīca. Pieejams: <https://tezaurs.lv/remontdarbi> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>50</sup> Inese Helmane: Pārbūve dzīvoklī. Kad vajadzīga saskaņošana un atļaujas (I). Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/280949-parbuve-dzivokli-kad-vajadziga-saskanosana-un-atlaujas-l-2016> [aplūkots 23.05.2021]

nenesošu starpsienu, apvienojot tualeti ar vannas istabu, viesistabu ar virtuvi vai pieliekamo ar virtuvi.<sup>51</sup>

Šādi darbi nav jāsaskaņo ar pārējiem mājas iedzīvotājiem, ja dzīvoklis ir īpašumā. Taču, ja dzīvokļi ir kopīpašumā ar pārējiem mājas iedzīvotājiem un dzīvoklis ir nodots lietošanā, tad šādās situācijās risinājumu nosaka Civillikums, t.i., visiem veicamajiem darbiem ir jāpiekrīt 100% visiem kopīpašniekiem.

Visbeidzot, būvprojekts un būvatļauja būs nepieciešama, ja pārbūves (kapitālā remonta) laikā tiks skartas nesošās konstrukcijas vai elementi, kurus, lai atjaunotu būvi, paredzēts nomainīt vai pastiprināt, jeb tie atrodas koplietošanas telpās, šādos gadījumos ir nepieciešama 100% kopīpašumā esošās mājas īpašnieku piekrišana, bet dzīvokļu īpašumos sadalītas daudzdzīvokļu mājas gadījumā šādai pārbūvei ir jāpiekrīt vismaz pusei no īpašniekiem.

Tomēr, kā jau minēts iepriekš, šī darba ietvaros lietotā jēdziena “remontdarbi” iztulkošanai svarīgāka loma tomēr tiks piešķirta tieši Dzīvokļu īpašuma likumam,<sup>52</sup> precīzāk, Dzīvokļu īpašuma likuma 4.pantam, kurš nosaka kopīpašumā ietilpstošos mājas elementus, kas vēlāk tiks skatīts kopsakarā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 2.prim punktu, kurš nosaka, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību.

Šādu pieeju darba autors jēdziena “remontdarbi” iztulkošanai ir izvēlējies tā iemesla dēļ, ka katra individuālā dzīvokļa remontdarbu veikšanas lēmums tomēr izriet no dzīvokļa īpašnieka vai domājamo daļu īpašnieka, kuram lietošanā ir nodots dzīvoklis, prerogatīvas un finansiālajām iespējām, bet kopīpašumā esošo elementu remontdarbu vai restaurācijas veikšana kalpo visas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un līdz ar to arī īpašnieku labsajūtai un dzīves kvalitātes uzlabošanai. Šī izvēle spilgtāk un precīzāk izgaismotu netaisnīgo tiesisko situāciju, kas ir izveidojusies starp dzīvokļu īpašumos nesadalītas un sadalītas daudzdzīvokļu mājas īpašnieku iespējām veikt remontdarbus un restaurācijas darbus daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās.

---

<sup>51</sup> Inese Helmane: Pārbūve dzīvoklī. Kad vajadzīga saskaņošana un atļaujas (I). Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/280949-parbuve-dzivokli-kad-vajadziga-saskanosana-un-atlaujas-l-2016> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>52</sup> Dzīvokļa īpašuma likums: LV likums. Pieņemts 28.10.2010 [stājas spēkā 01.01.2011]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/221382> [aplūkots 23.05.2021.]

Pirms Dzīvokļu īpašuma likuma tiesiskās attiecības dzīvokļu īpašnieku starpā regulēja Likums „Par dzīvokļa īpašumu”<sup>53</sup> (spēkā līdz 2010.gada 31.decembrim), likuma 3.panta pirmā daļa noteica, ka pie dzīvokļa īpašumiem piederošā kopīpašumā esošā daļa ir daudzdzīvokļu mājas daļa, kas sastāv no ārsienām, dzīvokli, neapdzīvojamo telpu vai mākslinieka darbnīcu atdalošām sienām, jumta, bēniņiem, kāpņu telpām, pagrabtelpām, kā arī logiem, durvīm, komunikācijām, iekārtām un citiem ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistītiem elementiem, kas nepieder pie dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas vai mākslinieka darbnīcas, kā arī zemes gabals, ja tas nav citas fiziskās vai juridiskās personas īpašumā.<sup>54</sup>

Minētajā tiesību normā kā pie dzīvokļa īpašumiem piederošā kopīpašumā esošā daļa *expressis verbis* nav ietverti balkoni. Tomēr Saeima 2010.gada 28.oktobrī pieņēma Dzīvokļa īpašuma likumu (spēkā no 2011.gada 1.janvāra), kura 4.panta pirmās daļas 1.punktā precizēts, ka kopīpašumā esošajā daļā ietilpst arī dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis) [..].<sup>55</sup>

Kā jau iepriekš ir ticis minēts, tad kopīpašumā esošajā daļā ietilpstošie mājas elementi šobrīd ir noteikti Dzīvokļu īpašuma likuma 4.panta pirmajā daļā, kuru uzskaitījums nepilnīgi ir ticis minēts iepriekš, tādēļ šajā darba daļā tas tiks uzskaitīts pilnīgi. Likumdevējs papildus jaunajā regulējumā ir precizējis un papildinājis kopīpašuma elementu uzskaitījumu un šobrīd kopīpašuma jēdzienā (Dzīvokļa īpašuma likuma izpratnē) ietilpst šādas mājas daļas:

- 1) atsevišķas dzīvojamās mājas un tās ārtelpu (galeriju, balkonu, lodžiju, terašu) ārējās norobežojošās konstrukcijas (tai skaitā sienas, arhitektūras elementi, jumts, koplietošanas telpu logi un durvis, arī ārdurvis);
- 2) iekšējās slodzi nesošās konstrukcijas (tai skaitā nesošās sienas un kolonnas, kā arī atsevišķos īpašumus norobežojošās sienas);
- 3) starpstāvu pārsegumi (tai skaitā siltuma un skaņas izolācijas slāņi), koplietošanas telpas (tai skaitā bēniņi, kāpņu telpas, pagrabtelpas);
- 4) atsevišķo dzīvojamo māju apkalpojošās inženierkomunikāciju sistēmas, iekārtas un citi ar atsevišķās dzīvojamās mājas ekspluatāciju saistīti funkcionāli nedalāmi elementi, kas nepieder pie atsevišķā īpašuma (tai skaitā atsevišķā īpašuma robežās esošie

---

<sup>53</sup> Likums "Par dzīvokļa īpašumu": LV likums. Pieņemts 28.09.1995 [stājas spēkā 26.10.1995]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/37270/redakcijas-datums/2010/01/01> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>54</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 10.marta spriedums lietā Nr. C20355213, SKC-70/2017, 8.1.punkts.

<sup>55</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 10.marta spriedums lietā Nr. C20355213, SKC-70/2017, 8.1.punkts.

sildelementi, ja to funkcionālā darbība ir atkarīga no kopīpašumā esošajām inženierkomunikācijām);

5) dzīvojamās mājas palīgēkas un būves, izņemot atsevišķā īpašuma sastāvā ārpus telpas vai telpu grupas esošas un ar to funkcionāli saistītas palīgtelpas un palīgēkas vai to daļas, kas nav funkcionāli saistītas ar kopīpašumā esošo dzīvojamās mājas daļu vai citu atsevišķo īpašumu. šā likuma 3.panta trešajā daļā minētās;

6) zemesgabals, uz kura atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, ja tas nepieder citai personai.

Saistībā ar visu iepriekš minēto mājas daļu remontdarbu vai pārbūves lēmuma pieņemšanu veidojas netaisnīga situācija starp dzīvokļu īpašumos sadalītu un nesadalītu māju īpašniekiem. Tās ir arī daudzdzīvokļu mājas daļas jeb elementi, uz kuriem darba autors liks uzsvāru saistībā ar lēmuma pieņemšanas procedūru par remontdarbu veikšanu īpašnieku starpā.

### **3. ATŠĶIRĪBA STARP SADALĪTAS UN NESADALĪTAS DAUDZDZĪVOKĻU MĀJAS LĒMUMA PIENĒMŠANU PAR REMONTDARBU VEIKŠANU**

#### **3.1. Lēmumu pieņemšana dzīvokļu īpašumos nesadalītā daudzdzīvokļu mājā**

Ja daudzdzīvokļu dzīvojamā māja nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, jautājumus, kas attiecas uz rīcību ar kopīpašumu regulē Civillikums. Ņemot vērā, ka dzīvokļu īpašumos nesadalītā daudzdzīvokļu mājā faktiski un būvnieciski ir tāda pati kā dzīvokļu īpašumos sadalīta māja, tomēr, kamēr juridiski tā netiks sadalīta dzīvokļa īpašumos, attiecībā uz to nebūs piemērojams Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktais regulējums saistībā ar tajā paredzēto balsošanas un lēmuma pieņemšanas kārtību, kā arī citu normatīvo aktu regulējums, kas nosaka un regulē rīcību ar dzīvokļa īpašumu, izņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pantā noteiktos gadījumus.

Šobrīd uz dzīvokļu īpašumos nesadalītu daudzdzīvokļu māja saistībā ar remontdarbu veikšanu, ir attiecināmi Civillikuma 1067.-1072. pantu noteikumi. Atbilstoši Civillikuma 1068. panta pirmajai daļai, 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 šī rīcība nevienam nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Lai pieņemtu lēmumu par remontdarbu veikšanu, ir sasaucama

kopīpašuma domājamo daļu īpašnieku sapulce un ir jāveic balsojums par attiecīgo jautājumu, lai pieņemtu lēmumu, ir nepieciešams, lai “par” nobalso visi kopīpašnieki, bet, ja kaut viens no kopīpašniekiem balso “pret” vai neierodas uz sapulci, tad konkrētais jautājums nevar tikt izlemts un attiecīgi arī nevar tikt pieņemts pozitīvs lēmums.

### **3.2. Lēmuma pieņemšana dzīvokļa īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu mājā**

Nu jau kā vairāk 10 gadus, kopš Dzīvokļa īpašuma likuma spēkā stāšanās ir pazīstams jēdziens dzīvokļu īpašnieku kopība. Kā noteikts Dzīvokļu īpašuma likumā, tad dzīvokļu īpašnieku kopību ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, kopībā ietilpst visi attiecīgās dzīvojamās mājas īpašnieki un tā ir tiesīga izlemt ikvienu jautājumu, kas attiecas uz kopīpašumā esošo daļu. Kā noteikts Dzīvokļa īpašuma likuma 18.panta otrajā daļā, tad Dzīvokļu īpašnieku kopība par savā kompetencē esošajiem jautājumiem lēmumus var pieņemt šādā veidā:

- 1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē (19.pants);
- 2) nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci — aptaujas veidā (20.pants);
- 3) citādi savstarpēji vienojoties (21.pants).

Šī kopība ir tiesīga arī, noslēdzot attiecīgu līgumu, pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu, protams, pastāv izņēmuma jautājumi, kurus var pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopība un šie izņēmumi ir noteikti Dzīvokļu īpašuma likuma 16.panta otrajā daļā, viens šiem izņēmumiem ir arī atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtības jautājuma pieņemšana.

Pirms Dzīvokļa īpašuma likuma spēkā stāšanās, jautājums saistībā ar remontdarbu veikšanas lēmuma pieņemšanu dzīvokļa īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu mājā regulēja likums "Par dzīvokļa īpašumu". Laikā, kad spēkā bija likums "Par dzīvokļa īpašumu", lēmumus dzīvokļa īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu mājā pieņēma daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce un atbilstoši likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 3.panta otrajai daļai, tad uz kopīpašumā esošo daudzdzīvokļu mājas daļu bija attiecināmi Civillikuma 1067.—1072.panta noteikumi, proti, lai pieņemtu lēmumu par kopīpašumā esošo daļu pārbūvi vai restaurāciju bija nepieciešama visu dzīvokļu īpašnieku piekrišana.

Arī ar Dzīvokļu īpašuma likuma spēkā stāšanos un kā tas tika regulēts pamata likuma redakcijā, kas bija spēkā no 2011.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim, nebija noteikts atsevišķi kopīpašnieku tiesiskais regulējums lēmuma pieņemšanai saistībā ar atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību. Līdz 2016.gada 31.decembrim, ņemot vērā tajā laikā spēkā esošu redakciju, lai pieņemtu lēmumu par kopīpašumā esošos elementu pārbūvi vai restaurāciju bija jāpiemēro Civillikuma 1068.pants, kā tas bija noteikts tā laika redakcijas 4.panta otrajā daļā, proti, bija nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana.

2017.gadā stājās spēkā grozījumi Dzīvokļu īpašuma likumā,<sup>56</sup> ar grozījumiem Dzīvokļa īpašuma likums tika papildināts ar 16.panta otrās daļas 2.<sup>1</sup> punkts, kas noteica, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu arī par atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību. Vienlaicīgi tika grozīta arī Dzīvokļu īpašuma likuma 17.panta septītā daļa, kura noteica, ka lai pieņemtu lēmumu par Dzīvokļu īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 2.<sup>1</sup> punktā minētajiem jautājumiem, nepieciešams, lai “par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem. Tas nozīmēja, ka līdz ar grozījumiem dzīvokļa likumā tika samazināts nepieciešamo balsu skaits, lai tiktu pieņemts pozitīvs lēmums par remontdarbu veikšanu attiecībā uz kopīpašumā esošajiem elementiem.

Attiecībā uz dzīvokļu īpašumos sadalītas daudzdzīvokļu mājas lēmuma pieņemšanu par kopīpašumā esošo elementu remontdarbu veikšanu 2021.gada 3.februārī ir spēkā stājās jauni grozījumi Dzīvokļu īpašuma likumā. Ar grozījumiem tika izslēgta Dzīvokļu īpašuma likuma 17. panta septītā daļa, attiecīgi tika izslēgta likuma panta daļa, kura noteica nepieciešamo balsu skaitu pozitīva lēmuma pieņemšanai remontdarbu veikšanai kopīpašumā esošajiem elementiem.

Kādu balsu skaitu tad šobrīd prasa likums? Šobrīd Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta otrā daļa vēl aizvien noteic, ka uz kopīpašumā esošo daļu attiecināms Civillikuma 1067. — 1072.pants. Civillikuma 1068. panta pirmās daļas noteikumi piemērojami, ciktāl šajā likumā nav noteikts citādi. Atbilstoši Civillikuma 1068. panta pirmajai daļai 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 šī rīcība nevien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti.

---

<sup>56</sup> 2017. gada 22. jūnija likums "Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā": LV likums. Pieņemts 22.06.2017 [stājās spēkā 13.07.2017]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/291862> [aplūkots 23.05.2021.]

Protams, ir jāpiemin arī Civillikuma un Dzīvokļu īpašuma likuma normu kolīziju saistībā ar lēmuma pieņemšanu. Kolīzija izpaužas tāda veidā, ka Civillikums nosaka visu kopīpašnieku vienprātīgu lēmumu, bet Dzīvokļa īpašuma likums šo balsu skaitu samazina. Konkrētajā gadījumā Dzīvokļa īpašuma likums satur speciālās tiesību normas attiecībā pret Civillikuma tiesību normām, vispārējās tiesību normas kolīzijas gadījumā ar speciālu tiesību normu jāpiemēro vispārējā tiesību norma ciktāl to neierobežo speciāla tiesību norma (*lex specialis derogat legi generali*), šāds princips ir ietverts Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma<sup>57</sup> 9.panta pirmajā daļā. Jāņem vērā, ka Minēto kolīziju normu var izmantot tikai horizontālās tiesību normas kolīzijas risināšanai, t.i., pēc tam, kad ir noskaidrots tiesību normu juridiskais spēks un secināts, ka tās atrodas uz viena tiesību normu hierarhijas pakāpiena, bet konkrētajā gadījumā ir pierādīts fakts, ka abas normas ir likumi, kas tos novieto uz viena hierarhijas pakāpiena.<sup>58</sup>

Tātad, ja tiesību teorija pieļauj šādi atrisināt tiesību normu kolīziju, tad attiecīgi izslēdzot likuma panta daļu, kurā bija noteikts izņēmums no Civillikuma 1068.panta pirmās daļas piemērošanas, rodas jautājums, vai vēl aizvien attiecība uz remontdarbu veikšanu ir noteikti izņēmuma gadījumi, kad nav attiecināmi Civillikuma 1067.-1072.panti.

Dzīvokļu īpašuma likums vēl aizvien nosaka, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību. Vēl jo vairāk, likums neparedz izņēmuma gadījumus, kad attiecīga piekrišana nav nepieciešama. Tas nozīmē, ka, piemēram, par balkonu ārējo norobežojošo konstrukciju tehnisko stāvokli, remontu, pārbūvi, tostarp demontāžu, ir atbildīgi dzīvokļu īpašnieki kopīgi. Savukārt lēmumi, ko dzīvokļu īpašnieku kopība pieņēmusi būvniecības jautājumos, ir saistoši ikvienam dzīvokļa īpašniekam.<sup>59</sup>

Lasot Dzīvokļu īpašumu likumu sistēmiski, var nonākt pie secinājuma, ka pēc Dzīvokļu īpašumu likuma 17.panta septītās daļas izslēgšanas, attiecībā uz likuma 16.panta otrās daļas 2.<sup>1</sup> pantu, jeb atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību, spēkā ir likuma 16. panta trešā daļa, kura paredz, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja “par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv vairāk nekā pusi no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem.

---

<sup>57</sup> Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likums: LV likums. Pieņemts 31.05.2012 [stājas spēkā 01.07.2021]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/249322> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>58</sup> Neimanis J. Ievads tiesībās. Rīga: zv. adv. J. Neimanis, 2004, 167.lpp

<sup>59</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 10.marta spriedums lietā Nr. C20355213, SKC-70/2017, 8.4.punkts.

Dzīvokļu īpašuma likuma 17.panta pirmajā daļā ir nostiprināts princips, ka dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu īpašumu viņam pieder, ko neietekmē pie atsevišķā dzīvokļa īpašuma piederošo attiecīgā kopīpašuma domājamo daļu apmērs. Citiem vārdiem, lēmuma pieņemšanā viena balss ir kā vienas istabas, tā piecu istabu dzīvokļa īpašniekam.<sup>60</sup>

Pēc grozījumiem jau atkal atviegloti nosacījumi, lai dzīvokļu īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu mājā dzīvokļu īpašnieki pieņemti lēmumu par remontdarbu veikšanu. Šis minimālais nepieciešamo balsu skaits pakāpeniski ir samazināts gandrīz par divām reizēm, proti, no 100% balsu nepieciešamības līdz divu trešdaļu balsu pārstāvniecībai, bet tagad ir nepieciešama jau tikai vismaz puse. Attiecīgi, ja dzīvokļu īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ir 100 dzīvokļi, tad, lai pieņemtu pozitīvu lēmumu par remontdarbu veikšanu, ir nepieciešams, lai “par” nobalsotu vismaz 51 dzīvokļa īpašnieks.

#### **4. NEPIECIEŠAMĪBA DZĪVOKĻU ĪPAŠUMOS NESADALĪTAS DAUDZDZĪVOKĻU MĀJĀ REMONTDARBU LĒMUMA PIENĒMŠANAI NOTEIKT TĀDU PAŠU REGULĒJUMU KĀ SADALĪTĀM DAUDZDZĪVOKĻU MĀJĀM**

Kopīpašums ir viens no īpašuma tiesību aprobežojumiem, kas apgrūtina rīcību ar to pašiem kopīpašniekiem, var nodarīt kaitējumu pašai lietai (piemēram, nespējot vienoties pienācīgi uzturēt to kārtībā), kā arī apgrūtina civiltiesisko apgrozību. Tādēļ būtu darāms viss, lai kopīpašumu rašanos ierobežotu, bet izbeigšanu vienkāršotu.<sup>61</sup>

Ir jāsaprot, ka šāda veida kopīpašuma attiecības, kas dod lietošanas tiesības uz noteiktu dzīvokli, nav atbilstošas mūsdienu tiesiskajai apziņai un reālajām dzīves vajadzībām, kā arī tās ir pakļautas vairākiem riskiem, piemēram, nav iespēja pieņemt lēmumus par mājas rekonstrukciju, remontiem u.c. būtiskiem jautājumiem, ja nav saņemta 100 % kopīpašnieku piekrišana,<sup>62</sup> tādējādi, ja vismaz viens no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nepiekrīt izskatāmajam jautājumam, t.i., balso pret, vai arī nepiedalās balsošanā, attiecīgais lēmums

---

<sup>60</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 17.decembra spriedums lietā Nr. C24145915, SKC-162/2019, 8.4.punkts.

<sup>61</sup> Lapsa J. Kopīpašuma izbeigšanas regulējuma pilnveides nepieciešamība. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr 4(1114). Pieejams: <https://juristavards.lv/doc/275962-kopipasuma-izbeigšanas-regulejuma-pilnveides-nepieciešamiba/> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>62</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](https://juristavards.lv/doc/275962-kopipasuma-izbeigšanas-regulejuma-pilnveides-nepieciešamiba/) [aplūkots 23.05.2021]

nevar tikt pieņemts, kā arī bieži paši dalītas lietošanas kārtības ieraksti zemesgrāmatā ir defektīvi un neatbilst reālajai situācijai u.c..

Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 17.decembra spriedumā lietā Nr. C24145915, SKC-162/2019 ir noteikts, ka: *“Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus uz kopīpašumā esošu dzīvojamo māju nevar piemērot tieši, jo māja nav sadalīta dzīvokļa īpašumos. Taču, ņemot vērā lietas faktiskos apstākļus, šo normu var piemērot tiktāl, ciktāl iespējams saglabāt likuma mērķim un norādītajam principam atbilstošu regulējumu.”*<sup>63</sup>

Šobrīd praksē vēl aizvien dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas lēmuma pieņemšanai par remontdarbu veikšanu ir nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana un ne judikatūrā, ne ar tiesību normām nav radīta citāda veida pieeja šī jautājuma risināšanai. Tomēr likumdevējs ir izšķīries atvieglot dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumus. Lai efektīvizētu dzīvojamo māju, kas nav sadalītas dzīvokļu īpašumos, pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, likumdevējs 2013.gada 19.decembrī izdarīja grozījums Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pantā, to papildinot ar trešo, ceturto un piekto daļu.<sup>64</sup>

Atbilstoši šā likuma 5.panta trešajai daļai uz kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu attiecināmi Civillikumā noteiktie īpašuma aprobežojumi, ciktāl šā panta ceturta un piektā daļa nenosaka citādi. Savukārt ceturta daļa paredz, ka lēmumus, kas attiecas uz obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā esošā dzīvojamā mājā — pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu, tā atsaukšanu, mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu līgumu slēgšanas noteikumiem, kā arī kārtību, kādā nosakāmi un maksājami obligātie izdevumi un atlīdzība par pārvaldīšanu, pieņem, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumus par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu pieņemšanu, un tie ir saistoši ikvienam dzīvojamās mājas kopīpašniekam.<sup>65</sup>

Ar šo normu kopš 2014. gada 15. janvāra, kad stājās spēkā grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā,<sup>66</sup> tika radīta iespēja dzīvokļu īpašumos nesadalītu daudzdzīvokļu māju

---

<sup>63</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 17.decembra spriedums lietā Nr. C24145915, SKC-162/2019, 8.4.punkts.

<sup>64</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 17.decembra spriedums lietā Nr. C24145915, SKC-162/2019, 8.1.punkts.

<sup>65</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 17.decembra spriedums lietā Nr. C24145915, SKC-162/2019, 8.1.punkts.

<sup>66</sup> 2013. gada 19. decembra likums "Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā": LV likums. Pieņemts 19.12.2013 [stājās spēkā 15.01.2014]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/249322> [aplūkots 23.05.2021.]

kopīpašniekiem pieņemt lēmumus attiecībā uz normā minētajiem mājas pārvaldīšanas jautājumiem, tajā skaitā pārvaldīšanas uzdevuma došanu un atsaukšanu.<sup>67</sup>

Likumdevējs ir radījis iespēju dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem pieņemt lēmumus identiski kā dzīvokļu īpašumos sadalītas mājas īpašnieki pieņem lēmumus par konkrēto jautājumu. Šie grozījumi, protams, bija arī praktiski ļoti nepieciešami, jo praksē radās daudzas problēmsituācijas, kurās dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas īpašnieki nespēja vienoties par obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu kopīpašumā. Šī problēma gan neradās tikai tā iemesla dēļ, ka visi kopīpašnieki nevarētu vienoties par šiem jautājumiem, jo katram būtu bijušas citas vēlmes saistība ar šo pakalpojumu sniedzēju, bieži šādas situācijas radās, jo īpašnieki nemaz nav informēti un nevēlas iesaistīties dažādu jautājumu risināšanā, kas attiecas uz apsaimniekošanu, remontdarbiem u.c.. Kādi daudzdzīvokļu mājas iemītnieki tikai izīrē dzīvokli un iespējams patiesie īpašnieki pat fiziski neuzturas Latvijā un to vienīgā interese ir gūt īres maksu no dzīvokļa, kādi citi var apzināti ignorēt kopīpašnieku sapulces, neapzinoties savu darbību sekas, jo vēl aizvien ir daļu dzīvokļu īpašnieku, kuri nemaz nezina, ka ir kopīpašuma attiecībās un nemaz nezina par šādu kopīpašnieku attiecību tiesisko pastāvēšani. Šādas sadzīviskas situācijas varēja radīt gandrīz neiespējamu mājas apsaimniekošanu, kas potenciāli varēja degradēt mājas stāvokli un pat vidi tai apkārt, tādēļ likumdevējs izšķīrās veikt grozījumus, kas praktiski ļauj šīs problēmas risināt.

Tomēr likumdevējs neizšķīrās ar līdzīgu pieeju pieņemt normas par remontdarbu veikšanu, proti, grozīt Dzīvokļa īpašuma likumu. Dzīvokļa īpašuma likuma grozījumu anotācijā, ar kuriem tika samazināts nepieciešamais dzīvokļu īpašnieku skaits, lai pieņemtu lēmumu par remontdarbu veikšanu ir norādīts šāds citāts: *“Ņemot vērā pašreiz Likumā noteikto nepieciešamo balsu skaitu, attiecīgu lēmumu pieņemšana dzīvokļu īpašnieku kopībā ir apgrūtināta vai pat neiespējama, taču šādi lēmumi ir kritiski nepieciešami gadījumos, kad jānodrošina dzīvojamās mājas saglabāšana un ilgmūžība, kas ir visu dzīvojamās mājas īpašnieku un arī sabiedrības interesēs, lai no bojātas ēkas nerastos kaitējums citu personu veselībai vai pat dzīvībai. Līdz ar to, lai novērstu tiesiskā regulējuma piemērošanas problēmas un aizsargātu sabiedrības intereses, tiek paredzēts, ka arī minētie lēmumi būs pieņemti, ja “par” nobalsos dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vairāk nekā pusi no visiem dzīvokļu īpašumiem.”*<sup>68</sup>

<sup>67</sup> Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](http://juristavards.lv) [aplūkots 23.05.2021]

<sup>68</sup> Likumprojekta "Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā" anotācija. Pieejama: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/082B78D11C5DE6AEC2258565002415E6?OpenDocument> [aplūkota 23.05.2021]

Likumdevējs ir apzinājies problēmas, kuras šobrīd skar dzīvojamo fondu Latvijā. Ar grozījumiem likumdevējs ir apzinājis dzīvokļu īpašnieku gribu, ko anotācija arī *expressis verbis* ir minējis, proti, darba autors jo īpaši vēlas uzsvērt vienu no nozīmīgākajiem citātiem no anotācijas, kas norāda uz vienu no galvenajiem iemesliem šo grozījumu nepieciešamībai: “*Ir saprotams, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanā liela nozīme ir mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku) gribai un iespējām veikt nepieciešamos ieguldījumus mājas uzturēšanā, taču paredzams, ka Likumprojekts vismaz veicinās un atvieglos lēmumu pieņemšanu tajos gadījumos, kad vairākums dzīvojamās mājas īpašnieku tomēr apzināsies šo ieguldījumu nozīmīgumu gan kritiski nepieciešamiem darbiem mājas saglabāšanai, gan atjaunošanas un uzlabošanas darbiem mājas uzturēšanai un tās vērtības paaugstināšanai.*”<sup>69</sup>

Tomēr likumdevējs neizšķīrās ar līdzīgu pieeju grozīt Dzīvokļa īpašuma normas, lai arī dzīvokļa īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas īpašnieki varētu ar mazāku kvorumu pieņemt lēmumu par remontdarbu veikšanu daudzdzīvokļu mājas elementiem, kuri tiek uzskatīti par kopīpašumā esošiem elementiem dzīvokļu īpašumos sadalītā mājā.

Daļai sabiedrības var arī rasties priekšstats, ka piemērotāks regulējums saistībā ar remontdarbu veikšanas lēmuma pieņemšanas kvorumu bija pirms grozījumu veikšanas, kad lēmuma pieņemšanai bija nepieciešamas, lai “par” nobalso dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas no visiem dzīvokļu īpašumiem, vai pat Dzīvokļu īpašuma sākotnēja redakcija, kura noteica 100% balsu nepieciešamību. Šāda priekštata esamība varētu būt saistīta ar dzīvokļu īpašnieku maksātspēju, jo remontdarbu izmaksas gulstas uz dzīvokļu īpašnieku pleciem, kas, protams, nozīmē, ka dzīvokļu īpašnieku pienākums ir nodrošināt finansējumu un segt ar remontdarbiem saistītos izdevumus atbilstoši savām domājamām daļām.

Protams, dzīvokļu īpašniekiem ir bijušas un ir pieejamas dažādas atbalsta programmas daudzdzīvokļu māju tehniskā stāvokļa uzlabošanai, piemēram, dzīvojamo māju siltināšanai, kāds bija pieejams Mārupes novadā esošajām daudzdzīvokļu mājām,<sup>70</sup> papildus, lai palīdzētu dzīvokļu īpašniekiem sakopt savus namus, pašvaldības organizē dažādas atbalsta programmas ar iespēju māju renovācijai saņemt līdzfinansējumu. Piemēram, Rīgā katru rudenī tiek organizēts konkurss Rīgas pašvaldības līdzfinansējuma saņemšanai kultūrvēsturiskā

<sup>69</sup> Likumprojekta "Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā" anotācija. Pieejama: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/082B78D11C5DE6AEC2258565002415E6?OpenDocument> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>70</sup> Skatīt: Mārupes novada domes 2011. gada 30. marta saistošie noteikumi Nr. 8/2011 "Mārupes novada pašvaldības palīdzības piešķiršanas kārtība energoefektivitātes pasākumu veikšanai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās". Pieejami: <https://likumi.lv/ta/id/314117/redakcijas-datums/2019/02/09> [aplūkoti 23.05.2021]

būvmantojuma saglabāšanai,<sup>71</sup> ka arī Rīgas administratīvajā teritorijā bija pieejams atbalsts esošo dzīvojamo māju atjaunošanai, ja to tehniskais stāvoklis bija atzīts par bīstamu,<sup>72</sup> papildus bija pieejams finansiāls atbalsts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju renovācijai no Finanšu institūcijas ALTUM<sup>73</sup> u.c., šīs atbalsta programmas nekad nesedz 100% izmaksas, kuras ir saistītas ar konkrēto remontdarbu veikšanu. Rīgas administratīvajā teritorijā maksimālais līdzfinansējuma apjoms ir noteikts 50% apmērā no projekta attiecināmo izmaksu kopsummas, turklāt bīstamības novēršanas būvdarbu veikšanai ne vairāk kā 30 000 eiro un līdz 5000 eiro attiecīgā būvprojekta izstrādei, savukārt siltināšanas projektiem ne vairāk kā 50 000 eiro būvdarbu veikšanai un līdz 1000 eiro attiecīgā būvprojekta izstrādei. Šis nozīmē, ka arī saņemot atbalstu, kā minimums 50% no kopējām izmaksām ir tomēr jāsedz dzīvokļu īpašniekiem, kas daudziem no šiem īpašniekiem var būt nepieejamas summas.

Nesenā pagātnē ziņu portālos varēja lasīt par daudzdzīvokļu mājas Salaspilī, Daugavas ielā 2 rekonstrukciju un renovāciju. Māja Salaspilī, Daugavas ielā 2, ir vēl padomju laikā būvēts piecstāvu daudzdzīvokļu nams, kas uzcelts 1971. gadā, tajā ir 120 dzīvokļi, tā kopējā platība – 6057,9 m<sup>2</sup>. Mājas renovācijā kopumā tika ieguldīti vairāk nekā 1,7 miljoni eiro. No tiem 722 tūkstoši ir ALTUM grants jeb dāvinājums no Eiropas Savienības fondu līdzekļiem, bet pārējās summas vairāk nekā miliona eiro apmērā iegūšanai tika piešķirts bankas aizdevums. Neņemot vērā katram dzīvokļa īpašniekam precīzi piederošo domājamo daļu apmēru, var aprēķināt, ka vidēji katram dzīvokļa īpašniekam nācās veikt ieguldījumu aptuveni EUR 8'333,33 apmērā un šīs izmaksas ir tik zemas tikai tā iemesla dēļ, ka daļa no finansējuma tika piešķirta ALTUM granta jeb dāvinājuma veidā.<sup>74</sup> Ja šis grants jeb dāvinājums netiktu piešķirts, vidējais dzīvokļa īpašnieka ieguldījums būtu mērāms aptuveni EUR 14'166,66 apmērā un iespējams dzīvokļu īpašnieki nebūtu pieņēmuši pozitīvu lēmumu mājas remontdarbu veikšanai, ja šis grants jeb dāvinājums nebūtu ticis piešķirts.

---

<sup>71</sup> Konkursa „Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējums kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanai 2021. gadā. II. kārtā” nolikums. Pieejams: <https://atjauno.riga.lv/kulturvesturiskas-majas/#contest> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>72</sup> Rīgas domes 2020. gada 29. maija saistošie noteikumi Nr. 22 "Par pašvaldības palīdzību bīstamības novēršanai un energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu veikšanai dzīvojamās mājās Rīgā". <https://likumi.lv/ta/id/315371>

<sup>73</sup> Atbalsts tiek sniegts kā *de minimis* atbalsts saskaņā ar 18.12.2013. Komisijas Regulu (ES) Nr.1407/2013. Programmu regulējošie 15.03.2016. MK noteikumi Nr.160 “[Darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” 4.2.1.specifiskā atbalsta mērķa „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” 4.2.1.1.specifiskā atbalsta mērķa pasākuma „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” īstenošanas noteikumi”](#)”.

<sup>74</sup> Skatīt: No ēkas kritiskā situācijā līdz Latvijas vērienīgākā daudzdzīvokļu nama renovācijai: Salaspils pieredzes stāsts. Pieejams: <https://biznesam.swedbank.lv/ievads/izaugsme/salaspils-pieredzes-stasts-52832> [aplūkots 23.05.2021]

OECD veiktajā pētījumā<sup>75</sup> tika secināts, ka Gandrīz trīs no desmit majsaimniecībām norāda, ka mājokļa uzturēšanas izdevumu segšana tām sagādā lielas finansiālas grūtības. [...] Vairāk kā trešdaļa majsaimniecību dzīvo pārapdzīvotos mājokļos, kas ir augstākais rādītājs OECD. Mājokļu kvalitātes izaicinājumu saasina tas, ka daudzām majsaimniecībām nav iespējas pārcelties uz kvalitatīvāku mājokli, tā izmaksām netērējot vairāk kā 30% no savā rīcībā esošajiem ienākumiem. Hipotekārais kredīts mājokļa iegādei lielai daļai iedzīvotāju nav pieejams. Ja ņem vērā finansiālo stāvokli, kāds ir daļai no mājokļu īpašnieku, tad vai pareizi būtu samazināt kvorumu lēmumu pieņemšanai remontdarbiem, kas potenciāli var novest pie sekām, ka šie mājokļu īpašnieki nonāk vēl lielākās finansiālās grūtībās? Atbilde ir jā! Lai gan, protams, remontdarbu veikšana ir dārgs process, šo remontdarbu neveikšana var novest pie rezultāta, ka dzīvojamās mājas nonāk tādā tehniskā stāvoklī, ka to izmantošana ir bīstama un nepieļaujama, attiecīgi pastāv risks savas bezdarbības dēļ zaudēt tiesības dzīvot konkrētajā dzīvoklī.

Šobrīd kopumā Latvijas teritorijā ir 53 415 daudzdzīvokļu māju,<sup>76</sup> no visiem Latvijas mājokļiem 69% (aptuveni miljons) atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās<sup>77</sup> un 2014. gadā anotācijā likuma grozījumiem "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās"<sup>78</sup> minēti šādi dati: uz 2013. gada 13. maiju Kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēti vairāk nekā 12,5 tūkstoši triju un vairāk dzīvokļu māju, kas nav sadalītas dzīvokļa īpašumos, tie ir 23,40% no visām daudzdzīvokļu mājām un visiem šiem daudzdzīvokļu māju īpašniekiem, lai pieņemtu lēmumu par remontdarbu veikšanu ir nepieciešams, lai "par" balsotu pilnīgi visi kopīpašnieki.

Kopš Latvijas neatkarības atgūšanas aptuveni 10% no visām dzīvojamām mājām ir uzbūvētas pēc 2003.gada, savukārt no kopējā daudzdzīvokļu māju īpatsvara tikai 3% mājas ir būvētas pēc 2003.gada (4% no 1993. gada), kad stājās spēkā jaunas būvnormatīvu prasības attiecībā uz norobežojošajām konstrukcijām – būvnormatīvs 002-001 "Ēku norobežojošo

---

<sup>75</sup> OECD projekts: Mājokļu pieejamība Latvijā. Kopsavilkums. 2.lpp. Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj1Lzz3pbwAhU6\\_rsIHxIBt8QFjAAegQIAhAD&url=https%3A%2F%2Fwww.em.gov.lv%2F1v%2Fmedia%2F4073%2Fdownload&usg=AOvVaw24qIhg371bhXR6GEolA9AA](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwj1Lzz3pbwAhU6_rsIHxIBt8QFjAAegQIAhAD&url=https%3A%2F%2Fwww.em.gov.lv%2F1v%2Fmedia%2F4073%2Fdownload&usg=AOvVaw24qIhg371bhXR6GEolA9AA) [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>76</sup> Ekonomikas Ministrijas informatīvais ziņojums. "Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija". Rīga, 2020. gads, 7.lpp. (2.tabula – divu dzīvokļu māju un triju un vairāku dzīvokļu māju kopskaits) Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiugdO16ZTwAhUJ\\_7sIHalwDSoQFjACegQIFxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2020\\_11%2FEMZin\\_09102020\\_Eku\\_atjaun.1989.docx&usg=AOvVaw3pDFW\\_oHRI50PSf6r6kxJc](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiugdO16ZTwAhUJ_7sIHalwDSoQFjACegQIFxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2020_11%2FEMZin_09102020_Eku_atjaun.1989.docx&usg=AOvVaw3pDFW_oHRI50PSf6r6kxJc) [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>77</sup> Inese Helmane: Daļa dzīvojamā fonda pamazām pārvēršas graustos. Pieejams: <https://lvportals.lv/norises/312353-dala-dzivojama-fonda-pamazam-parversas-graustos-2020> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>78</sup> Likumprojekta „Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiQisTlquDwAhVs\\_7sIHZzJBswQFjACegQIAxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2014\\_04%2FTMAnot\\_170214\\_dz\\_ip.399.doc&usg=AOvVaw38iDtJKm-RBRBEDTfxl0Vo](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiQisTlquDwAhVs_7sIHZzJBswQFjACegQIAxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2014_04%2FTMAnot_170214_dz_ip.399.doc&usg=AOvVaw38iDtJKm-RBRBEDTfxl0Vo) [aplūkota 23.05.2021.]

konstrukciju siltumtehnika”<sup>79</sup> ar kuru tika noteiktas būtiski augstākas siltumtehniskās prasības māju norobežojošām konstrukcijām.<sup>80</sup> 45% daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ir uzbūvētas līdz 1941. gadam, savukārt laikā no 1961. līdz 1992. gadam – 53%.<sup>81</sup> Jau 2015.gadā Saeimas Ilgtspējīgas attīstības komisijas sēdē zvērināts advokāts Ģirts Rūda, kurš pārstāv Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociāciju, biedrību “Būvniecības attīstības stratēģiskā partnerība” un Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociāciju sacīja, ka Latvijā dzīvojamo māju fonds ir kritiskā situācijā.<sup>82</sup> Arī Valsts Kontrole atzinusi, ka daudzdzīvokļu māju drošība Latvijā ir neapmierinoša. Pašvaldību savienības rīcībā esošie dati liecina, ka 22,7% no visa Latvijā esošā dzīvojamā fonda ir sliktā tehniskā stāvoklī.<sup>83</sup> Pēc Ekonomikas ministrijas aplēsēm šobrīd nepieciešams renovēt vairāk kā 23 000 mājas (daudzdzīvokļu māju sektorā).<sup>84</sup>

Laika zobs ietekmē jebkuru celtni, tomēr, lai ilustrētu nepieciešamību, kuras dēļ ir nepieciešams saglabāt šobrīd esošo regulējumu, kurš ļauj pieņemt pozitīvu lēmumu remontdarbu veikšanai, ja “par” balso vismaz puse no īpašniekiem un vēl jo vairāk, kādēļ šāds regulējums ir arī jāattiecinā uz dzīvokļu īpašumos nesadalītām mājām, tiks analizētas mājas, kuras ir celtas laika posmā no 1961.gadam līdz 1992.gadam, proti, uz mājām, kuras ir celtas padomju laikā un, kuras attiecīgi sastāda vislielāko daļu no Latvijas daudzdzīvokļu māju dzīvojamā fonda – 53% no visa skaita, kā arī šajā laikā celtajās mājās dzīvo vislielākais iedzīvotāju skaits – 58,7%.<sup>85</sup> Padomju laikā celtās daudzdzīvokļu mājas, tāpat ka jebkura celtnie, turpina novecot un ar katru gadu kļūst neefektīvākas un nedrošākas dzīvošanai, ja par to atjaunošanu neparūpējas. Sērijveida dzīvojamām mājām (sērijas: 1-316, 1-318, 119, 103, 104, 1-464, 1-467A, 1-602, 602P, M3, M4) vidējais kalpošanas laiks, kā to nosaka Ministru kabineta

---

<sup>79</sup> Ministru kabineta 2019. gada 25. jūnija noteikumi Nr. 280 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika". Latvijas Vēstnesis, 135, 05.07.2019. <https://likumi.lv/ta/id/307966>

<sup>80</sup> Ekonomikas Ministrijas informatīvais ziņojums. “Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija”. Rīga, 2020. gads, 7.lpp. Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&ret=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewiugdO16ZTWAhUJ\\_7sIHalwDSoQFjAGegQIFxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2020\\_11%2FEMZin\\_09102020\\_Eku\\_atjaun.1989.docx&usg=AOvVaw3pDFW\\_oHRI50PSf6r6kxJc](https://www.google.com/url?sa=t&ret=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewiugdO16ZTWAhUJ_7sIHalwDSoQFjAGegQIFxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2020_11%2FEMZin_09102020_Eku_atjaun.1989.docx&usg=AOvVaw3pDFW_oHRI50PSf6r6kxJc) [aplūkots 23.05.2021]

<sup>81</sup> Inese Helmane: Daļa dzīvojamā fonda pamazām pārvēršas graustos. Pieejams: <https://lvportals.lv/norises/312353-dala-dzivojama-fonda-pamazam-parversas-graustos-2020> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>82</sup> Skatīt: Dzīvojamo māju fonds Latvijā ir kritiskā situācijā, norāda eksperts. Pieejams: <https://www.la.lv/dzivojamo-maju-fonds-latvija-ir-kritiska-situacija-norada-eksperts> [aplūkots 23.05.2021]

<sup>83</sup> Dane Zalmane: Dzīvojamais fonds Latvijā: ko tā sakārtošanai plāno darīt valsts un pašvaldības. Pieejams: <https://lr1.lsm.lv/lv/raksts/eiro-fokusa/dzivojamais-fonds-latvija-ko-ta-sakartosanai-plano-darit-valsts-.a125871/>

<sup>84</sup> Ekonomikas Ministrijas informatīvais ziņojums. “Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija”. Rīga, 2020. gads, 7.lpp. Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&ret=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewiugdO16ZTWAhUJ\\_7sIHalwDSoQFjAGegQIFxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2020\\_11%2FEMZin\\_09102020\\_Eku\\_atjaun.1989.docx&usg=AOvVaw3pDFW\\_oHRI50PSf6r6kxJc](https://www.google.com/url?sa=t&ret=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewiugdO16ZTWAhUJ_7sIHalwDSoQFjAGegQIFxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2020_11%2FEMZin_09102020_Eku_atjaun.1989.docx&usg=AOvVaw3pDFW_oHRI50PSf6r6kxJc) [aplūkots 23.05.2021]

<sup>85</sup> Skatīt: Centrālās statistikas pārvalde. Tikai pieci procenti Latvijas iedzīvotāju dzīvo pēdējos 10 gados uzceltajos mājokļos. Pieejams: <https://lvportals.lv/dienaskartiba/256479-tikai-pieci-procenti-latvijas-iedzivotaju-dzivo-pedejos-10-gados-uzceltajos-majoklos-2013> [aplūkots 23.05.2021]

2010. gada 28. septembra noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām"<sup>86</sup> 1.pielikums, ir no 50 līdz 70 gadiem.

Daļai no 1961.gadam līdz 1992. celto māju jau drīzumā iztecēs to kalpošanas laiks. Dzīvojamo māju būvniecība, kuras atbilst tipveida jeb sērijveida ceturtajai grupai (316., 318., 119. sērijas mājas), plaši tika uzsākta no 1961. gadam līdz 1979.gadam.<sup>87</sup> Šo māju kalpošanas ilgums ir noteikts 60 gadu, kas nozīmē, ka dzīvojamām mājām, kuras ir celtas 1961.gadā, šogad iztek to kalpošanas termiņš.

Protams, mājas kalpošanas ilgumu vienlīdz būtiski ietekmē gan būvniecības kvalitāte, gan tehniskā uzraudzība mājas lietošanas laikā. Tāpēc jo īpaši, dzīvokļu īpašniekiem ir svarīgi gādāt ne tikai par saviem mājokļiem, bet arī mājas kopējo tehnisko stāvokli, veicot nepieciešamos uzlabojumus. Rūpējoties par savu namu, var pagarināt tā mūžu.<sup>88</sup> Laicīgu remontdarbu veikšana palīdz arī izvairīties no liekiem tēriņiem nākotnē, jo viena tehniskā problēma bieži vien rada vēl citas. Piemēram, ja mājai ir caurs jumts, mitrums iekļūst mājas šuvēs, un tas var ietekmēt visas mājas drošību. Līdz ar to svarīgi sekot līdzī mājas tehniskajam stāvoklim un savlaicīgi novērst bojājumus.<sup>89</sup>

Lai arī daļai padomju laikā būvētajām daudzdzīvokļu mājām vidējais kalpošanas termiņš jau ir beidzies, daļai – strauji tuvojas, tas nebūt nenozīmē, ka mājas ir norakstāmas un tajās dzīvot vairs nevar. Ja mājas atjaunos un remontēs, tad tās kalpos vēl vairākus desmitus gadu.<sup>90</sup>

Likumdevējs arī ar grozījumiem, kuri atviegloja lēmuma pieņemšanu remontdarbu veikšanai, ir radījis reālu situāciju, kurā dzīvojamā fonda mūžs var tikt pagarināts, tomēr ne visos namos dzīvokļu īpašniekiem izdodas vienoties par pilnu mājas renovāciju, bet pamazām tiek remontēti acīmredzamie defekti. Ja dzīvokļu īpašnieki nedarīs neko, var rasties situācijas,

---

<sup>86</sup> Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumi Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām". Latvijas Vēstnesis, 156, 01.10.2010. <https://likumi.lv/ta/id/218831>

<sup>87</sup> Ekonomikas Ministrijas informatīvais ziņojums. "Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija". Rīga, 2020. gads, 7.lpp. Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewiugdO16ZTWAhUJ\\_7sIHalwDSoQFjAGegQIFxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2020\\_11%2FEMZin\\_09102020\\_Eku\\_atjaun.1989.docx&usg=AOvVaw3pDFW\\_oHRI50PSf6r6kxJc](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKewiugdO16ZTWAhUJ_7sIHalwDSoQFjAGegQIFxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2020_11%2FEMZin_09102020_Eku_atjaun.1989.docx&usg=AOvVaw3pDFW_oHRI50PSf6r6kxJc) [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>88</sup> Latvijas namsaimnieks: Kā pagarināt daudzstāvu māju mūžu? Pieejams: <https://www.latvijasnamsaimnieks.lv/daudzstavu-maju-muzs> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>89</sup> Latvijas namsaimnieks: Kā pagarināt daudzstāvu māju mūžu? Pieejams: <https://www.latvijasnamsaimnieks.lv/daudzstavu-maju-muzs> [aplūkots 23.05.2021.]

<sup>90</sup> Latvijas namsaimnieks: Kā pagarināt daudzstāvu māju mūžu? Pieejams: <https://www.latvijasnamsaimnieks.lv/daudzstavu-maju-muzs> [aplūkots 23.05.2021.]

kad ir apdraudēta mājas iemītnieku drošība, pēc kuras sekos mājas avārijas stāvokļa pasludināšana un liegums tur dzīvot.<sup>91</sup>

Attiecīgi var nonākt pie secinājuma, kas tika izteikts jau iepriekš, ka, lai gan māju remontdarbu veikšana var uzlikt papildus finansiālo slogu māju īpašniekiem, to neveikšana var novest pie daudz nopietnākām sekām, proti, šāda bezdarbība no dzīvokļu īpašnieku puses var radīt situāciju, ka tie faktiski zaudē savu mājokli un šāds iznākums nepārprotami ir finansiāli daudz apgrūtinātāks nekā remontdarbu savlaicīga veikšana.

Tomēr, lai gan grozījumi un šo grozījumu mērķis ir ļoti liels solis tuvāk dzīvojamā fonda atjaunošanai Latvijā, šie grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā vēl vairāk padara nevienlīdzīgu situāciju starp dažādu dzīvojamo māju īpašniekiem. Dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem nu ir tiesiski līdzekļi pieņemt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas jautājumus tāpat kā dzīvokļu īpašumos sadalītas daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem, bet jautājums par balsu kvorumu, lai pieņemtu lēmumu par remontdarbu veikšanu ir atstāts novārtā. Dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas noliektas tāpat kā dzīvokļu īpašumos sadalītas daudzdzīvokļu mājas, tādēļ likumdevējam vajadzētu pieņemt regulējumu, kurš rastu iespēju pieņemt lēmumu par atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību tādā pašā kārtībā, kāds šobrīd ir noteikts Dzīvokļu īpašuma likumā un attiecīgi ir attiecināms uz dzīvokļu īpašumos sadalītu daudzdzīvokļu māju.

---

<sup>91</sup> Latvijas namsaimnieks: Kā pagarināt daudzstāvu māju mūžu? Pieejams: <https://www.latvijasnamsaimnieks.lv/daudzstavu-maju-muzs> [aplūkots 23.05.2021.]

## KOPSAVILKUMS

Pētījuma rezultātā darba autors izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes:

1. Lai gan dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas institūts normatīvajā regulējumā Latvijā pastāv senāk nekā dzīvokļu īpašumos sadalītas daudzdzīvokļu mājas institūts, tomēr daudzdzīvokļu māju īpašniekiem, kuri ir kopīpašuma attiecības, tiesiskais regulējums neļauj pienācīgi efektīvi pieņemt lēmumus saistībā ar rīcību ar šo māju.
2. Dzīvokļu īpašumos nesadalītā daudzdzīvokļu mājā visi īpašnieki ir kopīpašnieki, kam pieder domājamās daļas no visas daudzdzīvokļu mājas un nevienam no kopīpašniekiem nepieder konkrēts dzīvoklis, kā tas ir dzīvokļu īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu mājā. Atšķirība starp dzīvokļu īpašumos nesadalītām un sadalītām mājām ir tikai to tiesiskajā stāvoklī un faktiskas vizuālas un būvnieciskas atšķirības nepastāv, tomēr būtu nepieciešams arī tiesiskās attiecības dažādu lēmumu pieņemšanā saistībā ar šo māju starp īpašniekiem vienādot, jo nepastāv loģiska izskaidrojuma saglabāt dzīvokļa īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu ēkas institūtu, ja ēka pieder vairāk kā vienai personai.
3. Pastāv vairāki kopīpašuma rašanās cēloņi. Pirmkārt, kopīpašums izveidojas ar privātu gribu, piemēram, atsavinot domājamo daļu no nekustamā īpašuma, vai ka piemēru var minēt arī situāciju, ka daudzos tā sauktajos jaunajos projektos tiek izveidots kopīpašums. Likums šādu gribu neierobežo. Otrkārt, kopīpašums izveidojas mantošanas rezultātā. Treškārt, kopīpašums izveidojas laulību šķiršanu rezultātā gadījumos, kad laulātajiem ir bijušas likumiskās laulāto mantiskās attiecības vai līgumiskās laulāto mantiskās attiecības, nosakot visas mantas kopību. Ceturtkārt, kopīpašums tiek izveidots ar tiesas spriedumu.
4. Kopīpašuma rašanās iespējas ir nepieciešams ierobežot, kā arī ir jānosaka regulējumu, ar kuru jau pastāvošās kopīpašuma attiecībās esošās daudzdzīvokļu mājas tiktu sadalītas dzīvokļa īpašumos. Izņēmums no šī principa gan varētu tikt piemērots īres namiem, kas varētu attīstīt un pildveidot īres tirgu Latvijā un šāda izņēmuma esamību būtu saskanīga arī ar jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma spēkā stāšanos 2021.gada 1.maijā.
5. Pēc grozījumiem Dzīvokļu īpašuma likumā, lai dzīvokļu īpašumos sadalītā daudzdzīvokļu mājā dzīvokļu īpašnieki pieņemtu lēmumu par remontdarbu veikšanu kopīpašumā esošajiem elementiem nepieciešams, lai “par” balsotu vismaz puse, bet

attiecībā uz dzīvokļu īpašumos nesadalītu daudzdzīvokļu ēku vēl aizvien ir piemērojami Civillikuma noteikumi par kopīpašumu, kas apgrūtina remontdarbu veikšanas lēmuma pieņemšanu.

6. Dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas nolietojas tāpat kā dzīvokļu īpašumos sadalītas daudzdzīvokļu mājas, tādēļ likumdevējam vajadzētu pieņemt regulējumu, kurš rastu iespēju pieņemt lēmumu par atsevišķā īpašuma robežās esošo dzīvojamās mājas kopīpašuma elementu pārbūves un restaurācijas kārtību tādā pašā kārtībā, kāds šobrīd ir noteikts Dzīvokļu īpašuma likumā un attiecīgi ir attiecināms uz dzīvokļu īpašumos sadalītu daudzdzīvokļu māju, attiecīgi nepiemērojot Civillikuma normas, bet noteikt, ka kvorumam, lai pieņemtu šo lēmumu būtu jābūt vismaz 50% no īpašniekiem.
7. Ja tiek atļauta iespēja vēl aizvien izveidot dzīvokļa īpašumos nesadalītas mājas institūtu, tad būtu jānosaka, ka mājā, kurā ir vismaz divi kopīpašnieki, lietošanas tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā būtu obligāta. Tomēr lietošanas tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, to grozīšanai būtu nepieciešams noteikt trīs ceturtdaļu īpašnieku kvorumu, lai šī lēmuma pieņemšanu padarītu reālu.

# IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI

## Literatūra

1. Centrālās statistikas pārvalde. Tikai pieci procenti Latvijas iedzīvotāju dzīvo pēdējos 10 gados uzceltajos mājokļos. Pieejams: <https://lvportals.lv/dienaskartiba/256479-tikai-pieci-procenti-latvijas-iedzivotaju-dzivo-pedejos-10-gados-uzceltajos-majoklos-2013> [aplūkots 23.05.2021]
2. Comparative study on authentic instruments national provisions of private law, circulation, mutual recognition and enforcement, possible legislative initiative by the European Union: United Kingdom, France, Germany, Poland, Romania, Sweden. Council of the Notariats of the European Union, November 2008, p. 24, 29. Pieejams: [Comparative Study on Authentic Instruments - National Provisions of Private Law, Circulation, Mutual Recognition and Enforcement, Possible Legislative Initiative by the European Union \(United Kingdom, France, Germany, Poland, Romania, Sweden\) - Think Tank \(europa.eu\)](#) [aplūkots 23.05.2021]
3. Čakste K. Nama sadalīšana dzīvokļos. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1933, Nr. 6/8, 150.–151. lpp.; Nr. 9/10, 195. lpp.
4. Čakste, K. Nama sadalīšana dzīvokļos (turpinājums). Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1933, Nr.9/10, 193., 203. lpp.
5. Dane Zalمانية: Dzīvojamais fonds Latvijā: ko tā sakārtošanai plāno darīt valsts un pašvaldības. Pieejams: <https://lr1.lsm.lv/lv/raksts/eiro-fokusa/dzivojamais-fonds-latvija-ko-ta-sakartosanai-plano-darit-valsts-.a125871/>
6. Dzīvojamo māju fonds Latvijā ir kritiskā situācijā, norāda eksperts. Pieejams: <https://www.la.lv/dzivojamo-maju-fonds-latvija-ir-kritiska-situacija-norada-eksperts> [aplūkots 23.05.2021]
7. Ekonomikas Ministrijas informatīvais ziņojums. “Ēku atjaunošanas ilgtermiņa stratēģija”. Rīga, 2020. gads, 7.lpp. (2.tabula – divu dzīvokļu māju un triju un vairāku dzīvokļu māju kopskaits) Pieejams:  
[https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiugdO16ZTwAhUJ\\_7sIHalwDSoQFjAGegQIFxAD&url=http%3A%2](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiugdO16ZTwAhUJ_7sIHalwDSoQFjAGegQIFxAD&url=http%3A%2)

[F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2020\\_11%2FEMZin\\_09102020\\_Eku\\_atjaun.1989.docx  
&usg=AOvVaw3pDFW\\_oHRI50PSf6r6kxJc](https://www.mk.gov.lv/doc/2020_11/FEMZin_09102020_Eku_atjaun.1989.docx&usg=AOvVaw3pDFW_oHRI50PSf6r6kxJc) [aplūkots 23.05.2021]

8. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 247. lpp.
9. Inese Helmane: Daļa dzīvojamā fonda pamazām pārvēršas graustos. Pieejams: <https://lvportals.lv/norises/312353-dala-dzivojama-fonda-pamazam-parversas-graustos-2020> [aplūkots 23.05.2021]
10. Inese Helmane: Pārbūve dzīvoklī. Kad vajadzīga saskaņošana un atļaujas (I). Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/280949-parbuve-dzivokli-kad-vajadziga-saskanosana-un-atlaujas-I-2016> [aplūkots 23.05.2021]
11. Kalniņš R. Kā pavisam godīgi kļūt par dzīvokļa īpašnieku. "Latvijas Vēstnesis", 11.09.1997., Nr. 224. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/30616> [aplūkots 23.05.2021]
12. Lapsa J. Kopīpašuma izbeigšanas regulējuma pilnveides nepieciešamība. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: <https://juristavards.lv/doc/275962-kopipasuma-izbeigšanas-regulejuma-pilnveides-nepiecieamiba/> [aplūkots 23.05.2021]
13. Latvijas namsaimnieks: Kā pagarināt daudzstāvu māju mūžu? Pieejams: <https://www.latvijasnamsaimnieks.lv/daudzstavu-maju-muzs> [aplūkots 23.05.2021.]
14. Litvins G. Tiesiska darījuma forma. Grām.: Ārvalsts investīcijas: kad tiesības mijiedarbojas. Latvijas Universitātes 74.zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2016, 134.lpp.
15. Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 28.01.2020., Nr. 4(1114). Pieejams: [Jurista Vārds - Žurnāls: Atsevišķi kopīpašuma problēmjaudājumi un to iespējamie risinājumi \(juristavards.lv\)](https://www.juristavards.lv/ta/id/30616) [aplūkots 23.05.2021.]
16. Neimanis J. Ievads tiesībās. Rīga: zv. adv. J. Neimanis, 2004., 167.lpp
17. No ēkas kritiskā situācijā līdz Latvijas vērienīgākā daudzdzīvokļu nama renovācijai: Salaspils pieredzes stāsts. Pieejams: <https://biznesam.swedbank.lv/ievads/izaugsme/salaspils-pieredzes-stasts-52832> [aplūkots 23.05.2021]
18. OECD projekts: Mājokļu pieejamība Latvijā. Kopsavilkums. 2.lpp. Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjI1Lzz3pbwAhU6\\_rsIHbxlBt8QFjAAegQIAhAD&url=https%3A%2F](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjI1Lzz3pbwAhU6_rsIHbxlBt8QFjAAegQIAhAD&url=https%3A%2F)

<http://www.em.gov.lv/Flv%2Fmedia%2F4073%2Fdownload&usg=AOvVaw24qIhg371bhXR6GEolA9AA> [aplūkots 23.05.2021.]

19. Rolands Neilands: Ieguvumi no daudzdzīvokļu māju sadalīšanas dzīvokļu īpašumos. Pieejams: <https://www.delfi.lv/news/versijas/rolands-neilands-ieguvumi-no-daudzdzivoklu-maju-sadalisanas-dzivoklu-ipasumos.d?id=52763631> [aplūkots: 23.05.2021]
20. Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 11.lpp.
21. Tēzauris vārdnīca. Pieejams: <https://tezaurs.lv/remontdarbi> [aplūkots 23.05.2021.]

### Normatīvie akti

1. 15.03.2016. MK noteikumi Nr.160 "[Darbības programmas „Izaugsme un nodarbinātība” 4.2.1.specifiskā atbalsta mērķa „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu valsts un dzīvojamās ēkās” 4.2.1.1.specifiskā atbalsta mērķa pasākuma „Veicināt energoefektivitātes paaugstināšanu dzīvojamās ēkās” īstenošanas noteikumi](#)”.
2. 2013. gada 19. decembra likums "Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā": LV likums. Pieņemts 19.12.2013 [stājas spēkā 15.01.2014]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/249322> [aplūkots 23.05.2021.]
3. 2017. gada 22. jūnija likums "Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā": LV likums. Pieņemts 22.06.2017 [stājas spēkā 13.07.2017]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/291862> [aplūkots 23.05.2021.]
4. Baltijas vietējo likumu kopojs jeb Civillikumi (Vietējo likumu kopojs III daļa, dažos izdevumos arī Latvijas (Baltijas) privātlikums, arī Vietējo civillikumu kopojs) apstiprināts 1864.gada 12.novembrī, stājies spēkā 1865.gada 1.jūlijā.
5. Civillikums: LV likums. Pieņemts: 28.01.1937. [06.12.2019. red] Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/225418> [aplūkots 23.05.2021.]
6. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LV likums. Pieņemts 04.06.2009. [20.01.2021. red]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/193573-dzivojamo-maju-parvaldisanas-likums> [aplūkots 23.05.2021.]
7. Dzīvojamo telpu īres likums: LV likums. Pieņemts 17.03.2021 [stājas spēkā 01.05.2021]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/322216-dzivojamo-telpu-ires-likums> [aplūkots 23.05.2021.]

8. Dzīvokļa īpašuma likums: LV likums. Pieņemts 28.10.2010 [stājas spēkā 01.01.2011]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/221382> [aplūkots 23.05.2021.]
9. Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā: LV likums. Pieņemts 19.12.2013. [15.01.2014. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/263637> [aplūkots 23.05.2021.]
10. Grozījumi zemesgrāmatu likumā: LV likums. Pieņemts 11.10.2018. [01.12.2019. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/302461> [aplūkots 23.05.2021.]
11. Konkursa „Rīgas pilsētas pašvaldības līdzfinansējums kultūrvēsturiskā būvmantojuma saglabāšanai 2021. gadā. II. kārtā” nolikums. Pieejams: <https://atjauno.riga.lv/kulturvesturiskas-majas/#contest> [aplūkots 23.05.2021.]
12. Likums "Par dzīvokļa īpašumu": LV likums. Pieņemts 28.09.1995 [stājas spēkā 26.10.1995]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/37270/redakcijas-datums/2010/01/01> [aplūkots 23.05.2021.]
13. Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju": LV likums. Pieņemts 21.06.1995. [25.07.1995. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/35770/redakcijas-datums/1995/07/25> [aplūkots 23.05.2021.]
14. Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju": LV likums. Pieņemts 21.06.1995. [12.07.2019. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/35770> [aplūkots 23.05.2021.]
15. Mārupes novada domes 2011. gada 30. marta saistošie noteikumi Nr. 8/2011 "Mārupes novada pašvaldības palīdzības piešķiršanas kārtība energoefektivitātes pasākumu veikšanai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās". Pieejami: <https://likumi.lv/ta/id/314117/redakcijas-datums/2019/02/09> [aplūkoti 23.05.2021.]
16. Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumi Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām". Latvijas Vēstnesis, 156, 01.10.2010. <https://likumi.lv/ta/id/218831>
17. Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumi Nr. 340 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-15 "Dzīvojamās ēkas"": LV likums. Pieņemts 30.06.2015. [01.07.2015. red.]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/275016> [aplūkots 23.05.2021.]
18. Ministru kabineta 2019. gada 25. jūnija noteikumi Nr. 280 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika"". Latvijas Vēstnesis, 135, 05.07.2019. <https://likumi.lv/ta/id/307966>

19. Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likums: LV likums. Pieņemts 31.05.2012 [stājas spēkā 01.07.2021]. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/249322> [aplūkots 23.05.2021.]
20. Rīgas domes 2020. gada 29. maija saistošie noteikumi Nr. 22 "Par pašvaldības palīdzību bīstamības novēršanai un energoefektivitātes uzlabošanas pasākumu veikšanai dzīvojamās mājās Rīgā". <https://likumi.lv/ta/id/315371>

### **Juridiskās prakses materiāli**

1. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011.gada 24.janvāra spriedums lietā Nr. A42432505 SKA-49/2011, 13.punkts.
2. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 9.februāra spriedums lietā Nr.SKC-769.
3. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 30.septembra spriedums lietā Nr.SKC-1432/2011.
4. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 27.februāra spriedumā lietā Nr. SKC-215/2015.
5. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 10.marta spriedums lietā Nr. C20355213, SKC-70/2017, 8.1.punkts.
6. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 13.jūnija spriedums Lietā Nr. C28151308, SKC-22/2019, 15.4.1.punkts.
7. Latvijas Republikas Civillietu departamenta Augstākās tiesas Senāta 2019. gada 17. decembra spriedums lietā Nr. C04169414, SKC-259/2019.
8. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 17.decembra spriedums lietā Nr. C24145915, SKC-162/2019, 8.4.punkts.
9. Likumprojekta "Grozījumi Civillikumā" anotācija. Pieejama: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument> [aplūkota 23.05.2021]

10. Likumprojekta "Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā" anotācija. Pieejama: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/082B78D11C5DE6AEC2258565002415E6?OpenDocument> [aplūkota 23.05.2021]
11. Likumprojekta „Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiQisTlquDwAhVs\\_7sIHZzJBswQFjACegQIAxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2014\\_04%2FTMAnot\\_170214\\_dz\\_ip.399.doc&usg=AOvVaw38iDtJKm-RBRBEDTfx10Vo](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiQisTlquDwAhVs_7sIHZzJBswQFjACegQIAxAD&url=http%3A%2F%2Ftap.mk.gov.lv%2Fdoc%2F2014_04%2FTMAnot_170214_dz_ip.399.doc&usg=AOvVaw38iDtJKm-RBRBEDTfx10Vo) [aplūkota 23.05.2021.]
12. Tiesu prakse civillietās, kas izriet no dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām (tiesu prakse 2013-2016.gada maijs). Pieejams: [https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjgq7OvzZbwAhVogP0HHavzDasQFjABegQIAxAD&url=http%3A%2F%2Fat.gov.lv%2Ffiles%2Fuploads%2Ffiles%2F6\\_Judikatura%2FTiesu\\_prakses\\_apkopjumi%2F2016%2FDaudzdzivoklu%2520maju%2520apsaimniekosana-2.docx&usg=AOvVaw1NDmOJyHVU171gf3tHgwId](https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjgq7OvzZbwAhVogP0HHavzDasQFjABegQIAxAD&url=http%3A%2F%2Fat.gov.lv%2Ffiles%2Fuploads%2Ffiles%2F6_Judikatura%2FTiesu_prakses_apkopjumi%2F2016%2FDaudzdzivoklu%2520maju%2520apsaimniekosana-2.docx&usg=AOvVaw1NDmOJyHVU171gf3tHgwId) [aplūkots 23.05.2021]

## DOKUMENTĀRĀ LAPA

Bakalaura darbs “Dzīvokļu īpašumos nesadalītas daudzdzīvokļu mājas remontdarbu veikšanas problemātika” izstrādāts LU Juridiskajā fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniska kopija atbilst izdrukai.

Autors: Artūrs Punculis \_\_\_\_\_

Rekomendēju/ nerekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītājs: lektora p.i. Jānis Lapsa \_\_\_\_\_

Recenzents: \_\_\_\_\_

Darbs iesniegts LU JF Civiltiesisko zinātņu katedrā \_\_\_\_\_

Dekāna pilnvarotā persona: metodiķe Madara Ķimene \_\_\_\_\_

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē \_\_\_\_. \_\_\_\_.2021. prot. Nr. \_\_\_\_\_

Komisijas sekretāre: \_\_\_\_\_