

Erlens Kalniņš, *Dr. iur.*

Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes docents

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA SADALĪŠANA DZĪVOKĻU ĪPAŠUMOS, IZBEIDZOT KOPĪPAŠUMU AR TIESAS SPRIEDUMU

DIVIDING OF IMMOVABLE PROPERTY INTO SEPARATE RESIDENTIAL PROPERTIES THROUGH A COURT-ORDERED TERMINATION OF JOINT OWNERSHIP

Atslēgvārdi: kopīpašuma izbeigšana, nekustamā īpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos, jaunizveidojamo dzīvokļu īpašumu atbilstība kopīpašnieku domājamām daļām un līdzšinējai dalītas lietošanas kārtībai

Key words: termination of joint ownership, division of the immovable property into residential properties, the conformity of the newly created residential properties with the undivided shares of the joint owners and the existing arrangements of divided use

Summary

The article explores the type of division outlined in Paragraph 5 of the first part of Section 1075 of the Civil Code, specifically addressing the division of shared immovable property into separate residential properties. It delves into the rationale behind introducing this division form and outlines the conditions for its implementation. Drawing parallels between the division into residential properties and divisions into actual shares (as per Paragraph 1 of the first part of Section 1075 of the Civil Code), the article aims to offer solutions to various challenges associated with this new division format.

Ievads

[1] 2022. gada 1. maijā stājās spēkā 2022. gada 3. februāra likums “Grozījumi Civillikumā”,¹ ar ko reformēts Civillikuma (turpmāk – CL) 1074. un 1075. pantā ietvertais kopīpašuma izbeigšanas ar dališanu pamatregulējums.

Reformējot kopīpašuma izbeigšanas regulējumu, pirmkārt, CL 1074. pants ir papildināts ar otro daļu, kas paredz jaunu likumisku dališanas ierobežojumu (proti, ja kopīgā lieta ir “nekustams īpašums, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām”, tad tāds kopīpašnieks, kurš ieguvis domājamo daļu darījumtiesiskā ceļā, var prasīt kopīpašuma dališanu agrāk nekā piecus gadus no īpašuma tiesības nostiprināšanas zemesgrāmatā vienīgi tad, ja viņam ir “svarīgs iemesls”). Otrkārt, CL ir papildināts ar jaunu 1074.¹ pantu, kas regulē tāda kopīpašnieka izslēgšanu no kopīpašnieku kopības, kurš, “ļauņprātīgi izlietojot savas tiesības vai nepildot pienākumus kā krietnam un rūpīgam saimniekam, rada pārējiem kopīpašniekiem vai trešām personām būtisku kaitējumu”. Treškārt, jaunā redakcijā ir izteikts CL 1075. pants, būtiski paplašinot tiesas kompetenci kopīpašnieku strīdā par kopīpašuma izbeigšanu ar dališanu un ieviešot vairākus jaunus dališanas veidus, tostarp kā vienu no dališanas veidiem paredzot “nekustamā īpašuma, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, sadališanu dzīvokļu īpašumos” (CL 1075. panta pirmās daļas 5. punkts).²

Šī raksta uzdevums ir aplūkot jaunā dališanas veida, t. i., nekustamā īpašuma sadališanas dzīvokļu īpašumos ar tiesas spriedumu, ieviešanas iemeslus, tā piemērošanas priekšnoteikumus un atsevišķus ar šo dališanas veidu saistītos problemātiskos aspektus.

1. Jaunā dališanas veida ieviešanas iemesli

[2] Līdzšinējā CL 1075. panta redakcijā, kas bija spēkā līdz 2022. gada 30. aprīlim, nebija paredzēta tiesas kompetence izbeigt kopīpašumu vienīgi daļēji. Tāpēc strīda gadījumā kopīpašniekiem bija jārēķinās ar to, ka tiesa principā var izraudzīties tikai vienu no trijiem minētajā pantā izsmēļoši uzskaitītajiem dališanas veidiem un nav pilnvarota piemērot tādu dališanas veidu, kas nav paredzēts šajā normā. Turklāt visi trīs dališanas veidi bija vērsti uz kopīpašuma izbeigšanu pilnībā, t. i., 1) kopīgās lietas reāla sadališana un attiecīgo reālo daļu piespriešana katram no kopīpašniekiem, 2) visas kopīgās lietas atdošana (piespriešana) vienam kopīpašniekam ar viņa pienākumu izmaksāt pārējiem kopīpašniekiem viņu domājamās daļas naudā vai arī 3) visas kopīgās lietas pārdošana (izsolē) un no

¹ Grozījumi Civillikumā: LV likums. Pieņemts 03.02.2022. [01.05.2022. red.].

² Par kopīpašuma izbeigšanas tiesiskā regulējuma reformu sk. plašāk: Kalniņš E. Kopīpašuma izbeigšanas tiesiskais regulējums un tā reforma Latvijā. Grām.: Privāttiesību teorija un prakse. Otrā grāmata. Rakstu krājums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2023, 23.–127. lpp.; Kalniņš E. Regulation on Terminating Joint Ownership and Reform Thereof in Latvia. Journal of the University of Latvia. Law, 2023, No. 16, pp. 212–225.

pārdošanas ieņemtās naudas summas sadalīšana starp kopīpašniekiem atbilstoši viņu domājamām daļām. Citiem vārdiem, ikviens no minētajiem dališanas veidiem bija vērsts uz to, lai vairākām personām kopīgi piederošā īpašuma tiesība uz konkrēto lietu dališanas rezultātā nonāktu vienas personas individuālā pierībā.³

Līdz ar to arī kopīgā nekustamā īpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma⁴ 6. pantu) netika uzskatīta par “dališanu” CL 1074. un 1075. panta izpratnē. Šāda juridiskā pozīcija savulaik tika pamatota ar to, ka, sadalot nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos, CL 1067.–1075. pantā regulētais “dalītais” kopīpašums tiek nevis izbeigts, bet gan pārvērsts par “kvalificēto” kopīpašumu, jo dzīvokļu īpašnieku starpā tāpat pastāv kopīpašuma attiecības.⁵ Proti, katram dzīvokļa īpašniekam pieder noteikta domājamā daļa no visiem dzīvokļu īpašniekiem kopīgi piederošās īpašuma tiesības uz “kopīpašumā esošo daļu” (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 4. un 5. pantu). Vienlaikus attiecīgā “kopīpašuma domājamā daļa” ir juridiski nedalāmi saistīta ar konkrēto “atsevišķo īpašumu” (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 3. pantu), un abi minētie elementi veido konkrētā dzīvokļa īpašuma – kā patstāvīga nekustamā īpašuma – sastāvu (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta otro daļu).

Tāpēc atbilstoši CL 1075. pantam (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2022. gada 30. aprīlim) tiesa nebija kompetenta izšķirt kopīpašnieku starpā radušos strīdu par kopīpašuma izbeigšanu, nospriežot sadalīt strīdus nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos.⁶

[3] Līdzšinējā tiesu praksē nav tikusi arī akceptēta tiesas iespēja, piemērojot CL 1. pantā nostiprināto labas ticības principu, atkāpties no CL 1075. panta (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2022. gada 30. aprīlim) striktā regulējuma un ar spriedumu sadalīt kopīgo nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos tad, ja strīdus nekustamais īpašums nav reāli dalāms, taču to ir iespējams sadalīt dzīvokļu īpašumos (par ko Valsts zemes dienests ir sniedzis pozitīvu atzinumu) un ja konkrētā gadījuma īpašajos apstākļos abu pārējo CL 1075. pantā paredzēto dališanas veidu piemērošana novestu pie acīmredzami netaisnīga rezultāta (konkrētajā gadījumā viens no kopīpašniekiem (komersants), rīkojoties pretēji labai ticībai, bija pieprasījis izbeigt kopīpašumu un pārdot kopīgo namīpašumu izsolē, kā rezultātā pārējie kopīpašnieki (fiziskas personas) varētu zaudēt savu

³ Sk.: Kalniņš E. Kopīpašuma izbeigšanas tiesiskais regulējums un tā reforma Latvijā. 2023, 48.–50. lpp.

⁴ Dzīvokļa īpašuma likums: LV likums. Pieņemts 28.10.2010. [03.05.2022. red.].

⁵ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrās papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 275. lpp.; Senāta 17.12.2019. spriedums lietā Nr. SKC-259/2019 (C04169414), 7.5. punkts. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 07.12.2023.]

⁶ Sk., piemēram: Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 14.10.2013. spriedums lietā Nr. C04224109, 13.2. punkts; Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 20.06.2016. spriedums lietā Nr. C31187908, 13.5. punkts. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.]; sk. arī: Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaucājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 2020, Nr. 04 (1114).

līdzšinējo mājokli, lai gan Valsts zemes dienests bija sniedzis pozitīvu atzinumu par iespēju konkrēto namīpašumu sadalīt dzīvokļu īpašumos).⁷

Tajā pašā laikā Senāts savā 2019. gada 17. decembra blakus lēmumā lietā Nr. SKC-259/2019 (C04169414) atzina, ka CL 1075. pants “neparedz mūsdienu apstākļiem atbilstošus kopīpašuma izbeigšanas veidus”, vienlaikus vēršot likumdevēja uzmanību uz nepieciešamību pilnveidot esošo kopīpašuma izbeigšanas regulējumu “atbilstoši mūsdienu situācijai”, tostarp kā vienu no dalīšanas veidiem paredzot kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas sadalīšanu dzīvokļu īpašumos.⁸

Rezultātā galvenais iemesls tam, kāpēc kopīpašuma izbeigšanas regulējums ticis papildināts ar jaunu likumisku dalīšanas ierobežojumu (sk. CL 1074. panta otro daļu), kā arī ar vairākiem jauniem dalīšanas veidiem (sk. CL 1075. panta pirmās daļas 2., 3. un 5. punktu), ir pēdējos gados arvien plašāk piekoptā prakse, kad komersanti, peļņas gūšanas nolūkā iegādājoties domājamās daļas par salīdzinoši zemu cenu, vēlāk piedāvā pārējiem kopīpašniekiem šīs daļas atpirkt par augstāku cenu (lai tiesā netiktu celta kopīpašuma izbeigšanas prasība) vai arī drīz pēc domājamo daļu iegādes ceļā tiesā prasību par kopīpašuma izbeigšanu, lūdzot tiesu pārdot izsolē visu kopīgo nekustamo īpašumu un no pārdošanas ieņemto naudas summu sadalot starp kopīpašniekiem (tādējādi tiek izbeigtas kopīpašuma attiecības, kurās līdzšinējo dalībnieku starpā, iespējams, nav bijis domstarpību, un, zaudējot savu līdzšinējo mājokli, viņi ir spiesti nodoties jaunās mājvietas meklēšanai).⁹

Tāpēc ar likuma grozījumiem tiesai piešķirtā kompetence “sadalīt dzīvokļu īpašumos nekustamo īpašumu, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām” (CL 1075. panta pirmās daļas 5. punkts), pirmām kārtām domāta daudzdzīvokļu māju kopīpašnieku tiesību un pamatoto interešu aizsardzībai pret tādu viena vai vairāku kopīpašnieku negodprātīgu rīcību, pieprasot kopīpašuma izbeigšanu, kas tiek īstenota peļņas gūšanas nolūkā un ignorējot citu kopīpašnieku pamatotās un aizsargājamās intereses.

Vienlaikus jāņem vērā, ka šis jaunais dalīšanas veids nav domāts tikai tam, lai “apkarotu” kopīpašnieku negodprātīgu rīcību. Tā, piemēram, sadalīšana dzīvokļu īpašumos ir ļoti piemērots risinājums tad, ja reāli nedalāma namīpašuma kopīpašnieki ir vienisprātis, ka viņu mantotais “dzimtas īpašums” nekādā gadījumā nedrīkst pilnībā vai daļēji nonākt trešās personas īpašumā, taču neviens no viņiem nav ar mieru izstāties no kopīpašuma pret atlīdzību naudā vai palielināt savu daļu

⁷ Sk.: Senāta 17.12.2019. spriedums lietā Nr. SKC-259/2019 (C04169414), 3.3., 7.4. un 7.5. punkts; Senāta 17.12.2019. blakus lēmums lietā Nr. SKC-259/2019 (C04169414), 2.19. un 10. punkts. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 07.12.2023.].

⁸ Sk.: Senāta 17.12.2019. blakus lēmums lietā Nr. SKC-259/2019 (C04169414), 9. un 10. punkts. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 07.12.2023.].

⁹ Likumprojekta Nr. 906/Lp13 “Grozījumi Civillikumā” anotācija. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument#B> [aplūkots 07.12.2023.].

kopīpašumā, turklāt kopīpašnieki nespēj vienoties arī par visiem pieņemamu variantu, kā tieši jaunizveidojamie dzīvokļu īpašumi būtu sadalāmi viņu starpā.¹⁰

2. Jaunā dališanas veida normatīvais regulējums un tā piemērošanas galvenais priekšnoteikums

[4] CL 1075. panta pirmās daļas 5. punktā paredzēts, ka tad, ja kopīpašnieki nevar vienoties par dališanas veidu, “tiesa, raugoties pēc dalāmā priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem, [citstarp] noteic sadalīt dzīvokļu īpašumos nekustamo īpašumu, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām”. Tādējādi Dzīvokļa īpašuma likuma 6. panta pirmās daļas izpratnē ar “tiesas spriedumu” kā dzīvokļa īpašuma “izveidošanas pamatu” tagad ir saprotams ne tikai tiesas spriedums strīdā par tāda darījuma izpildīšanu, kurā paredzēta nekustamā īpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos, bet arī tiesas spriedums, ar ko izspriesta lieta par kopīpašuma izbeigšanu ar dališanu.

[4.1] Turklāt – līdzās minētajam vispārīgajam noteikumam – CL 1075. panta otrās daļas 1. teikumā noteikts, ka tad, “ja kopīpašums ir nekustams īpašums, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, un nav iespējams piespriest katram no kopīpašniekiem reālas daļas, tiesa pēc iespējas nosaka nekustamā īpašuma sadali dzīvokļu īpašumos, tostarp gadījumā, kad kāds kopīpašnieks dališanas rezultātā neiegūst dzīvokļa īpašumu, bet saņem savas daļas atlīdzinājumu naudā”. No šī formulējuma visupirms izriet, ka reāli nedalāma nekustamā īpašuma sadalīšanai dzīvokļu īpašumos ir zināma prioritāte pār citiem dališanas veidiem. Tajā pašā laikā CL 1075. panta otrās daļas 2. teikumā paredzēts, ka “tiesa var noteikt arī citu kopīpašuma sadales veidu, ja tas vairāk atbilst kopīpašnieku interesēm vai ir citādi piemērotāks, raugoties pēc lietas apstākļiem”.

Jāpiebilst, ka likumprojekta “Grozījumi Civillikumā” sākotnējā redakcijā daudz uzskatāmāk bija akcentēta sadalīšanas dzīvokļu īpašumos prioritāte pār citiem dališanas veidiem: “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 dališanas veidus piemēro tikai tad, ja sadale dzīvokļu īpašumos nav iespējama.”¹¹ Taču, lai gan sākotnēji iecerētā prioritāte CL 1075. panta otrās daļas galīgajā redakcijā ir tikusi mikstināta, likumdevējs tomēr nav atkāpies no cita jau sākotnēji iecerētā noteikuma, ka nekustamā īpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos ir iespējama arī tad, ja tās rezultātā kāds no kopīpašniekiem neiegūst dzīvokļa īpašumu.

¹⁰ Sk.: Kalniņš E. Kopīpašuma izbeigšanas tiesiskais regulējums un tā reforma Latvijā. 2023, 92.–93. lpp.; Kalniņš E. Regulation on Terminating Joint Ownership and Reform Thereof in Latvia. 2023, pp. 219–220.

¹¹ Likumprojekts Nr. 906/Lp13 “Grozījumi Civillikumā”. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/123C10880FD85CASC2258663003A0CEF?OpenDocument#B> [aplūkots 07.12.2023.].

[4.2] No salīdzinošo tiesību viedokļa jānorāda, ka līdzīgs kopīpašuma izbeigšanas (dališanas) veids – apbūvēta nekustamā īpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos – ir paredzēts Austrijas tiesībās. Proti, saskaņā ar Austrijas Dzīvokļu īpašuma likuma¹² 3. paragrāfa pirmās daļas 1. punktu dzīvokļa īpašums var tikt nodibināts, pamatojoties uz tiesas spriedumu tiesvedībā par kopīpašnieku kopības izbeigšanu.

Kā atzīts Austrijas tiesu praksē un tiesību doktrīnā, šim dališanas veidam, ja konkrētā gadījuma apstākļos tas ir iespējams un lietderīgs, ir priekšroka salīdzinājumā ar pārējiem diviem dališanas veidiem, t. i., kopīgās lietas reālo dališanu un civilo dališanu (respektīvi, lietas pārdošanu un saņemtās naudas summas sadalīšanu starp kopīpašniekiem), un nekustamā īpašuma sadalīšanai dzīvokļu īpašumos attiecīgi piemērojami reālās dališanas pamatnoteikumi. Turklāt šādas dališanas īstenošanai nepieciešams, lai katrs kopīpašnieks saņemtu viņa domājamai daļai atbilstošu objektu ar aptuveni līdzīgām īpašībām,¹³ respektīvi, lai būtu iespējams izveidot kopīpašnieku skaitam atbilstošus un pietiekami piemērotus dzīvokļa īpašuma objektus.¹⁴

[5] Ņemot vērā to, ka nekustamā īpašuma sadalīšanai dzīvokļu īpašumos ir zināma līdzība ar nekustamā īpašuma sadalīšanu reālās daļās (sk. CL 1075. panta pirmās daļas 1. punktu), uz sadalīšanu dzīvokļu īpašumos ir attiecināmi vairāki reālās dališanas pamatnoteikumi, no kuriem galvenais ir kopīgās lietas “juridiska dalāmība”.

[5.1] Proti, ja reālās dališanas galvenais priekšnoteikums ir kopīgās lietas juridiska dalāmība reālās daļās (sk. CL 847. pantu), tad CL 1075. panta pirmās daļas 5. punktā paredzētā dališanas veida piemērošanas galvenais priekšnoteikums ir juridiska iespēja sadalīt kopīgo nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos. Tāpēc CL 1075. panta pirmās daļas 5. punktā un šī panta otrajā daļā lietotais apzīmējums “nekustamais īpašums, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām”, ir jāiztulko un jāpiemēro kopsakarā ar Dzīvokļa īpašuma likuma regulējumu, jo tieši šis speciālais likums paredz, kādus nekustamos īpašumus ir iespējams sadalīt dzīvokļu īpašumos.

Kā noteikts Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta pirmajā daļā, “dzīvokļa īpašums ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums”, un “par dzīvojamo māju šā likuma izpratnē uzskatāma ēka, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā [turpmāk – Kadastra informācijas sistēma]

¹² Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz). Pieejams: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> [aplūkots 07.12.2023.].

¹³ Sk.: Iro G. Sachenrecht. 6. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2016, Rz 5/24, 5/30, 5/32.

¹⁴ Sk.: Binder M. Sachenrecht. Wien: Verlag Österreich, 2003, Rz 5/17; Koziol H., Bydliński P., Bollenberger R. (Hrsg.) Kurzkommentar zum ABGB. 5. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2017, § 843, Rz 1, 3.

reģistrēta kā dzīvojamā māja”.¹⁵ Turklāt saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 6. panta otro daļu dzīvokļu īpašumos iespējams sadalīt vienīgi “ekspluatācijā nodotu dzīvojamo māju” (kopā ar tai piederīgajām palīgekām, būvēm un attiecīgo zemesgabalu), un šādi jāsadala “visa dzīvojamā māja”.

Taču likumprojekta anotācijā un juridiskajā literatūrā paustais viedoklis, ka CL 1075. panta pirmās daļas 5. punktā paredzētais dalīšanas veids principā attiecas vienīgi uz tādām dzīvojamām mājām (ar attiecīgo zemesgabalu vai bez tā), kurās saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem ir vairāk nekā viens dzīvoklis,¹⁶ ir par šauru. Tas tāpēc, ka – līdzās Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta pirmajai daļai – jāņem vērā arī šā likuma pārejas noteikumu 5. punkta norma, ka līdz attiecīga speciālā regulējuma spēkā stāšanās brīdim Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumi “piemērojami arī Kadastra informācijas sistēmā reģistrētām nedzīvojamām ēkām – biroju ēkām, kā arī citām nedzīvojamām ēkām ar vismaz trīs izbūvētiem dzīvokļiem, ja tajās izveidotas telpu grupas, kas atbilst šā likuma 3. panta pirmajai daļai”. Savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma 3. panta pirmajā daļā noteikts, ka ikviena dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošais “atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esošs būvnieciski norobežots un funkcionāli nošķirts dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca, kura kā dzīvojamā vai nedzīvojamā telpu grupa reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā”.

Tādējādi CL 1075. panta pirmās daļas 5. punktā paredzētais dalīšanas veids attiecas ne tikai uz tādām ēkām, kuras Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas kā “dzīvojamās mājas” un kurās ir vairāk nekā viena telpu grupa, bet arī uz tādām Kadastra informācijas sistēmā reģistrētām nedzīvojamām ēkām, kurās izveidotas būvnieciski norobežotas un funkcionāli nošķirtas dzīvojamo vai nedzīvojamo telpu grupas, t. i., uz šādām biroju ēkām, kā arī citām nedzīvojamām ēkām ar vismaz trīs izbūvētiem dzīvokļiem.

[5.2] Kadastra objektu formēšanu, tostarp dzīvokļu īpašumu kā jaunu nekustamo īpašumu veidošanu un reģistrēšanu Kadastra informācijas sistēmā, veic Valsts zemes dienests (sk. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma¹⁷ 10., 12. un 51. pantu). Turklāt Valsts zemes dienests ir kompetents aprēķināt, pārreķināt (aktualizēt) un reģistrēt Kadastra informācijas sistēmā katra dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošo kopīpašuma domājamo daļu atbilstoši Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem aktuālajiem būves datiem (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 5. panta ceturto daļu).

¹⁵ Atbilstoši būvju klasifikācijai ēka uzskatāma par dzīvojamo māju jau tad, ja vismaz 50% no ēkas galvenā lietošanas veida aprēķinā izmantojamo telpu grupu platības aizņem dzīvojamo telpu grupas (sk. Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija noteikumu Nr. 326 “Būvju klasifikācijas noteikumi” [15.06.2018. red.] 8. punktu), proti, bez dzīvokļiem (dzīvojamo telpu grupām) dzīvojamā mājā var būt (un parasti ir) arī nedzīvojamo telpu grupas.

¹⁶ Sk.: Kalniņš E. Kopīpašuma izbeigšanas tiesiskais regulējums un tā reforma Latvijā. 2023, 111.–112. lpp.; Kalniņš E. Regulation on Terminating Joint Ownership and Reform Thereof in Latvia. 2023, p. 222.

¹⁷ Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LV likums. Pieņemts 01.12.2005. [01.12.2022. red.].

Tāpēc kā izšķirošs pierādījums tam, ka konkrēto nekustamo īpašumu iespējams sadalīt vismaz divos dzīvokļu īpašumos, kalpo Valsts zemes dienesta sniegts atzinums par tādas sadalīšanas iespēju (praksē to dēvē kā “atzinumu par iesakāmo domājamo daļu aprēķinu”). Turklāt šādu atzinumu Valsts zemes dienests ir tiesīgs sagatavot un izsniegt arī “pēc viena kopīpašnieka pieprasījuma” (sk. Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumu Nr. 263 “Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi”¹⁸ 59. punktu).

Valsts zemes dienesta atzinumā norāda konkrēto nekustamo īpašumu identificējošo informāciju, tostarp dzīvokļu īpašumos sadalāmās ēkas “lietderīgo platību” (atbilstoši tai tiek noteikts visu kopīpašuma domājamo daļu kopskaits), un ieteicamo sadalījumu domājamās daļās, attiecībā uz katru jaunizveidojamo dzīvokļa īpašumu norādot 1) konkrētās telpu grupas kadastra apzīmējumu, adresi (ja tāda ir) un šīs telpu grupas kopējo platību, 2) kopīpašuma domājamās daļas apmēru (ko veido konkrētās telpu grupas kopējās platības attiecība pret visas ēkas lietderīgo platību) un 3) izmantošanas veidu (“dzīvoklis”, “nedzīvojamā telpa” vai “mākslinieka darbnīca”).

Ja tiesa ir nospriedusi sadalīt nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos, tad sprieduma rezolutīvajā daļā, balstoties uz Valsts zemes dienesta atzinumā ietvertu informāciju, ir norādāmas ziņas, kas identificē katru jaunizveidoto dzīvokļa īpašumu. Vienlaikus tomēr jāņem vērā, ka Valsts zemes dienesta atzinumā norādītajam kopīpašuma domājamo daļu apmēram ir vienīgi informatīvs raksturs un šis apmērs var mainīties (ja, piemēram, starplaikā kāds no kopīpašniekiem, veicot būvdarbus, ir samazinājis vai palielinājis kādas telpu grupas kopējo platību). Tāpēc nav izslēgts, ka pēc tiesas sprieduma spēkā stāšanās Valsts zemes dienestam var rasties pamats pārreķināt (aktualizēt) katra ar spriedumu izveidotā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošo kopīpašuma domājamo daļu atbilstoši Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem aktuālajiem būves datiem (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 5. panta ceturto daļu).

[5.3] Ja tiesdibības gaitā kāds no kopīpašniekiem ir norādījis uz nepieciešamību sadalīt kopīgo nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos un arī, tiesas ieskatā, šāds dalīšanas veids konkrētā gadījuma apstākļos pirmšķietami varētu būt vispiemērotākais, taču neviens no kopīpašniekiem nav sagādājis un iesniedzis tiesai iepriekš minēto Valsts zemes dienesta atzinumu, tiesai jārikojas atbilstoši Civilprocesa likuma¹⁹ 93. panta ceturtajai daļai un jāizpilda “norādīšanas jeb izskaidrošanas pienākums”, kura galvenais mērķis ir novērst t. s. “pārsteiguma sprieduma” risku.²⁰

Proti, šādā situācijā tiesas pienākums ir paziņot pusēm, ka lietā nav iesniegti pierādījumi par iespēju sadalīt strīdus nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos,

¹⁸ Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi: Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumi Nr. 263 [22.03.2023. red.].

¹⁹ Civilprocesa likums: LV likums. Pieņemts 14.10.1998. [01.12.2023. red.].

²⁰ Par šī pienākuma izpratni sk. plašāk: Gulbis R. Tiesneša norādīšanas pienākuma izpratne no nozīme civilprocesā. Jurista Vārds, 2022, Nr. 41 (1255).

norādot, ka par šādu pierādījumu kalpo attiecīgs Valsts zemes dienesta atzinums, kā arī nepieciešamības gadījumā nosakot termiņu minētā pierādījuma iesniegšanai, vienlaikus izskaidrojot tiesiskās sekas (t. i., cita CL 1075. panta pirmajā daļā paredzēta dališanas veida noteikšana ar tiesas spriedumu), kādas iestāsies, ja šāds papildu pierādījums netiks iesniegts.

3. Jaunizveidojamo dzīvokļu īpašumu atbilstība kopīpašnieku domājamām daļām un līdzšinējai dalītas lietošanas kārtībai

[6] Kā jau norādīts iepriekš, nekustamā īpašuma sadalīšanai dzīvokļu īpašumos ir zināma līdzība ar nekustamā īpašuma sadalīšanu reālās daļās, tāpēc uz sadalīšanu dzīvokļu īpašumos ir attiecināmi vairāki reālās dališanas pamatnoteikumi (sk. šā raksta 5. punktu).

[6.1] Atbilstoši vienam no šādiem pamatnoteikumiem, kas izriet no CL 1069. panta pirmās daļas un 1075. panta pirmās daļas 1. punkta sistēmiskā kopsakara un jēgas, kopīgās lietas reālas dališanas rezultātā tiesas noteiktajām reālajām daļām principā jāatbilst kopīpašnieku domājamām daļām (to vērtībai). Tādējādi arī CL 1075. panta pirmās daļas 5. punktā paredzētās dališanas rezultātā izveidotajiem dzīvokļu īpašumiem pēc vispārīgā principa jāatbilst kopīpašnieku skaitam un viņu domājamām daļām (to vērtībai). Vienlaikus jāņem vērā, ka šāda precīza dališana ne vienmēr ir praktiski īstenojama. Tāpēc – kā atzīts juridiskajā literatūrā un tiesu praksē – ir pieļaujams sadalīt kopīgo nekustamo īpašumu arī tādās reālās daļās, kas vērtības ziņā precīzi neatbilst kopīpašnieku domājamām daļām, vienlaikus piedzenot no lielākas reālās daļas ieguvēja atbilstošu atlīdzību naudā par labu tam, kurš saņēmis vērtības ziņā mazāku reālo daļu salīdzinājumā ar viņam piederošo domājamo daļu²¹ (minētās atlīdzības apmērs nosakāms atbilstoši kopīgā nekustamā īpašuma tirgus vērtībai laikā, kad pēc būtības tiek izskatīta civillietā par kopīpašuma izbeigšanu).²²

Tamlīdzīgs risinājums ir pieļaujams, arī sadalot strīdus nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos. Proti, ir pieļaujams sadalīt nekustamo īpašumu arī tādās dzīvokļu īpašumos, kuri precīzi neatbilst kopīpašnieku domājamām daļām (to vērtībai), vienlaikus piedzenot no lielāka dzīvokļa īpašuma ieguvēja atbilstošu atlīdzību naudā par labu tam, kurš saņēmis vērtības ziņā mazāku dzīvokļa īpašumu (salīdzinājumā ar viņam piederošo domājamo daļu). Tādējādi tam kopīpašniekam, kurš uzskata, ka viņam pienākas šāds izlīdzinājums no viena vai vairākiem citiem kopīpašniekiem, tiesvedības gaitā ir aktīvi jāgādā par to, lai tiesa varētu apspriest un nepieciešamības gadījumā arī pozitīvi izlemt šādu jautājumu ar spriedumu. Tāpēc ieinteresētā kopīpašnieka uzdevums ir jau laikus iesniegt tiesai

²¹ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 279. lpp.; Senāta 21.02.2019. spriedums lietā Nr. SKC-33/2019 (C19046014), 9.2. punkts. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 07.12.2023.].

²² Sk.: Kalniņš E. Kopīpašuma izbeigšanas tiesiskais regulējums un tā reforma Latvijā. 2023, 55.–56. lpp.

ne tikai ticamus pierādījumus par visa strīdus nekustamā īpašuma un attiecīgo jaunizveidojamo dzīvokļu īpašumu tirgus vērtību, bet arī skaidru un saprotamu piedzenamās summas aprēķinu.

[6.2] Nosakot reālo dališanu (sk. CL 1075. panta pirmās daļas 1. punktu), tiesai pēc iespējas jāņem vērā, kādas daļas jau atsevišķi lieto katrs no kopīpašniekiem, ja viņu starpā ir noteikta kopīgā nekustamā īpašuma dalīta lietošana (sk. CL 1070. panta pirmo daļu), tādējādi vērtējot arī to, kuram no kopīpašniekiem ir pamatotāka interese saņemt vienu vai otru reāli atdalīto daļu (attiecīgajam kopīpašniekam šādas intereses esība ir jāpierāda). Arī, sadalot strīdus nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos, tiesai pēc iespējas jāņem vērā, kuras tieši telpu grupas atsevišķi jau lieto katrs no kopīpašniekiem, jo parasti tādu kopīpašnieku starpā, kuru nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst dzīvojamā māja vai nedzīvojamā ēka, ar līgumu vai tiesas spriedumu ir noteikta kopīgā nekustamā īpašuma dalīta lietošana.²³

Kaut arī likumā nav tieši paredzēta šāda iespēja, Senāta praksē atzīts, ka zemesgrāmatā ir iespējams nostiprināt kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību, jo šāda kārtība ir saistīta ar īpašuma tiesību uz nekustamu īpašumu un saprotama kā kopīpašniekiem kopīgi piederošās īpašuma tiesības aprobežojums, turklāt zemesgrāmatā nostiprinātā dalītas lietošanas kārtība ir saistoša visām trešajām personām, un ar to var rēķināties, izšķiroties par konkrēto domājamo daļu iegādi.²⁴ No minētā izriet, ka arī strīdā par kopīpašuma izbeigšanu un nekustamā īpašuma sadališanu dzīvokļu īpašumos kopīpašnieki var rēķināties ar to, ka tiesa ņems vērā zemesgrāmatā nostiprināto dalītas lietošanas kārtību. Savukārt tad, ja kopīpašnieku starpā noteiktā dalītas lietošanas kārtība zemesgrāmatā nav nostiprināta, ieinteresētajam kopīpašniekam ir jāpierāda šādas lietošanas kārtības esība un saturs. Turklāt gan vienā, gan otrā gadījumā ieinteresētajam kopīpašniekam skaidri jāpauž tiesai sava vēlme iegūt tieši to jaunizveidojamo dzīvokļa īpašumu, kura sastāvā iekļaujamo dzīvojamo vai nedzīvojamo telpu grupu konkrētais kopīpašnieks jau lieto atsevišķi no pārējiem kopīpašniekiem.

Kopīpašnieku starpā noteiktās dalītas lietošanas kārtības (sk. CL 1070. panta pirmo daļu) vērā ņemšana vienlaikus nozīmē arī secinājumu izdarīšanu par to, kuram kopīpašniekam ir pamatotāka interese saņemt vienu vai otru jaunizveidojamo dzīvokļa īpašumu. Parasti tas kopīpašnieks, kura atsevišķā lietošanā ir nodots konkrēts dzīvoklis vai nedzīvojamā telpa, primāri gādā tieši par šīs telpu grupas uzturēšanu labā kārtībā un tās uzlabošanu, izdarot atbilstošus ieguldījumus. Tāpēc, piespriežot jaunizveidojamo dzīvokļa īpašumu tam

²³ Sk.: Kalniņš E. Kopīpašuma izbeigšanas tiesiskais regulējums un tā reforma Latvijā. 2023, 56.–57., 113.–114. lpp.

²⁴ Sk.: Senāta 02.11.2011. lēmums lietā Nr. SKC-781/2011 (C01161910), 10.–14. punkts; Senāta 05.12.2012. lēmums lietā Nr. SKC-1800/2012 (C01161910), 10. punkts. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 07.12.2023.]; Senāta 29.05.2020. spriedums lietā Nr. SKC-103/2020 (C30428315), 8. punkts. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].

kopīpašniekam, kurš līdz tam ir atsevišķi lietojis attiecīgo telpu grupu, būtībā tiek ņemti vērā arī konkrētā kopīpašnieka izdarītie ieguldījumi viņa atsevišķā lietošanā nodotajā daļā, kas atbilst nepieciešamībai izraudzīties tādu dalīšanas risinājumu, kas konkrētā gadījuma apstākļos ir vispiemērotākais un vistaisnīgākais.²⁵

[7] Visbiežot – atšķirībā no Austrijas tiesībām (sk. šā raksta 4.2 punktu) – CL 1075. panta otrās daļas 1. teikumā ir tieši paredzēta tiesas iespēja sadalīt strīdus nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos pat tad, ja kāds no kopīpašniekiem (piemēram, nelielās domājamās daļas vai citu iemeslu dēļ) šādas dalīšanas rezultātā neiegūst attiecīgu dzīvokļa īpašumu un ir spiests samierināties ar viņa domājamās daļas atlīdzinājumu naudā. Kā skaidrots likumprojekta anotācijā, šāda dalīšanas risinājuma tipisks piemērs ir situācija, kad viena kopīpašnieka atsevišķā lietošanā ir nodoti neizbūvēti bēniņi vai pagrabtelpas, kas pēc vispārīgā principa ietilpst “kopīpašumā esošajā daļā” (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 1. punktu), jo šādas koplietošanas telpas, kuras konkrētajam kopīpašniekam varētu būt arī nodotas atsevišķā lietošanā, principā nevar tikt iekļautas jaunizveidojama dzīvokļa īpašuma sastāvā kā “atsevišķais īpašums” vai tā daļa (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 3. pantu).²⁶

Minētais risinājums patiesībā nozīmē divu dalīšanas veidu kombinēšanu, jo līdzās sadalīšanai dzīvokļu īpašumos (sk. CL 1075. panta pirmās daļas 5. punktu) notiek arī “daļas atdošana vienam vai vairākiem kopīpašniekiem ar pienākumu atlīdzināt daļu naudā” (sk. CL 1075. panta pirmās daļas 2. punktu). Tāpēc, nosakot piedzenamā atlīdzinājuma apmēru, tiesai jārikojas atbilstoši līdzšinējā praksē akceptētajiem atlīdzības noteikšanas kritērijiem, proti, par pamatu jāņem strīdus nekustamā īpašuma tirgus vērtība laikā, kad pēc būtības tiek izskatīta civillietā par kopīpašuma izbeigšanu,²⁷ un attiecīgajam kopīpašniekam pienākošā atlīdzinājuma apmērs jānosaka atbilstoši viņa domājamās daļas lielumam, t. i., kā šai domājamai daļai atbilstoša daļa no visa strīdus nekustamā īpašuma tirgus vērtības.²⁸

Praksē problemātisks var būt jautājums, no kura konkrēti ir piedzenama tiesas noteiktā atlīdzinājuma summa par labu tam kopīpašniekam, kurš neiegūst dzīvokļa īpašumu (sk. CL 1075. panta otrās daļas 1. teikumu). Atkarībā no konkrētā gadījuma apstākļiem atlīdzinājums naudā var tikt piedzīts no viena, vairākiem vai visiem pārējiem kopīpašniekiem, kuri dalīšanas rezultātā ir ieguvuši dzīvokļu īpašumus, tostarp uz tā kopīpašnieka domājamās daļas rēķina, kuram jāsamierinās ar atlīdzinājumu naudā. Citiem vārdiem, atbilstošs atlīdzinājums būtu piedzenams

²⁵ Sal.: Senāta 26.10.2021. rīcības sēdes lēmums lietā Nr. SKC-1120/2021 (C71259319), 3.1. punkts. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].

²⁶ Likumprojekta Nr. 906/Lp13 “Grozījumi Civillikumā” anotācija. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument#B> [aplūkots 07.12.2023.].

²⁷ Sal.: Senāta 15.11.2017. spriedums lietā Nr. SKC-263/2017 (C04205509), 9. punkts; Senāta 02.12.2021. spriedums lietā Nr. SKC-84/2021 (C04306814), 7.1. punkts; Senāta 05.01.2023. spriedums lietā Nr. SKC-116/2023 (C68383320), 8.1. punkts. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].

²⁸ Sal.: Senāta 30.03.2017. spriedums lietā Nr. SKC-105/2017 (C04344910), 12.2. un 12.3. punkts. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].

no tā kopīpašnieka, kurš, iegūstot dzīvokļa īpašumu, ir guvis labumu arī uz dzīvokļa īpašumu nesaņēmušā kopīpašnieka domājamās daļas rēķina. Ja, piemēram, viena kopīpašnieka atsevišķā lietošanā ir tikuši nodoti neizbūvēti bēniņi, kas pēc vispārīgā principa ietilpst “kopīpašumā esošajā daļā” kā koplietošanas telpas (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 1. punktu), tad, sadalot nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos, šim kopīpašniekam šādā gadījumā būtu jāsamierinās ar viņa domājamās daļas atlīdzinājumu naudā, kas būtu piedzenams no pārējiem, t. i., dzīvokļu īpašumus ieguvušajiem, kopīpašniekiem atbilstoši viņu iegūto “kopīpašuma domājamo daļu” apmēram (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 5. panta pirmo daļu).

Kopsavilkums

1. CL 1075. panta pirmās daļas 5. punktā paredzētais dalīšanas veids – “nekustamā īpašuma, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām, sadalīšana dzīvokļu īpašumos” – attiecas ne tikai uz tādām ēkām, kuras Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas kā “dzīvojamās mājas” un kurās ir vairāk nekā viena telpu grupa, bet arī uz tādām Kadastra informācijas sistēmā reģistrētām nedzīvojamām ēkām, kurās izveidotas būvnieciski norobežotas un funkcionāli nošķirtas dzīvojamo vai nedzīvojamo telpu grupas, t. i., uz šādām biroju ēkām, kā arī citām nedzīvojamām ēkām ar vismaz trīs izbūvētiem dzīvokļiem (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta pirmo daļu un šā likuma pārejas noteikumu 5. punktu).
2. Ja tiesvedības gaitā kāds no kopīpašniekiem ir norādījis uz nepieciešamību sadalīt kopīgo nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumos un arī, tiesas ieskatā, šāds dalīšanas veids konkrētā gadījuma apstākļos pirmšķietami varētu būt vispiemērotākais, taču strīda puses nesper nepieciešamos soļus, lai tiesa varētu noteikt šādu risinājumu ar spriedumu, tiesai jārikojas atbilstoši Civilprocesa likuma 93. panta ceturtajai daļai un jānorāda pusēm uz attiecīga Valsts zemes dienesta atzinuma kā pierādījuma izšķirošo nozīmi, kā arī jāizskaidro tiesiskās sekas (t. i., cita CL 1075. panta pirmajā daļā paredzēta dalīšanas veida noteikšana ar tiesas spriedumu), kādas iestāsies, ja šāds papildu pierādījums netiks iesniegts.
3. Uz nekustamā īpašuma sadalīšanu dzīvokļu īpašumos ir attiecināmi vairāki reālās dalīšanas (sk. CL 1075. panta pirmās daļas 1. punktu) pamatnoteikumi, proti, jaunizveidojamiem dzīvokļu īpašumiem pēc vispārīgā principa jāatbilst kopīpašnieku skaitam un viņu domājamām daļām (to vērtībai), turklāt šie dzīvokļu īpašumi sadalāmi starp kopīpašniekiem pēc iespējas atbilstoši viņu starpā noteiktajai strīdus nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtībai. Vienlaikus ir pieļaujams sadalīt nekustamo īpašumu arī tādos dzīvokļu īpašumos, kuri precīzi neatbilst visu kopīpašnieku domājamām daļām (to vērtībai) vai pat visu kopīpašnieku skaitam, vienlaikus piedzenot atbilstošu

atlīdzību naudā par labu tam kopīpašniekam, kurš saņēmis vērtības ziņā mazāku dzīvokļa īpašumu (salīdzinājumā ar viņam piederošo domājamo daļu) vai kurš vispār ir spiests samierināties ar viņa domājamās daļas atlīdzinājumu naudā (sk. CL 1075. panta pirmās daļas 1. teikumu).

BIBLIOGRĀFIJA

Literatūra

1. Binder M. Sachenrecht. Wien: Verlag Österreich, 2003.
2. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002.
3. Gulbis R. Tiesneša norādīšanas pienākuma izpratne un nozīme civilprocesā. Jurista Vārds, 2022, Nr. 41 (1255).
4. Iro G. Sachenrecht. 6. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2016.
5. Kalniņš E. Kopīpašuma izbeigšanas tiesiskais regulējums un tā reforma Latvijā. Grām.: Privāttiesību teorija un prakse. Otrā grāmata. Rakstu krājums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2023.
6. Kalniņš E. Regulation on Terminating Joint Ownership and Reform Thereof in Latvia. Journal of the University of Latvia. Law, 2023, No. 16, pp. 212–225.
7. Koziol H., Bydlinski P., Bollenberger R. (Hrsg.) Kurzkomentar zum ABGB. 5. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2017.
8. Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjaucājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds, 2020, Nr. 04 (1114).

Tiesu prakse

9. Senāta 02.11.2011. lēmums lietā Nr. SKC-781/2011 (C01161910). Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 07.12.2023.].
10. Senāta 05.12.2012. lēmums lietā Nr. SKC-1800/2012 (C01161910). Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 07.12.2023.].
11. Senāta 30.03.2017. spriedums lietā Nr. SKC-105/2017 (C04344910). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].
12. Senāta 15.11.2017. spriedums lietā Nr. SKC-263/2017 (C04205509). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].
13. Senāta 21.02.2019. spriedums lietā Nr. SKC-33/2019 (C19046014). Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 07.12.2023.].
14. Senāta 17.12.2019. spriedums lietā Nr. SKC-259/2019 (C04169414). Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 07.12.2023.].
15. Senāta 17.12.2019. blakus lēmums lietā Nr. SKC-259/2019 (C04169414). Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 07.12.2023.].
16. Senāta 29.05.2020. spriedums lietā Nr. SKC-103/2020 (C30428315). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].
17. Senāta 26.10.2021. rīcības sēdes lēmums lietā Nr. SKC-1120/2021 (C71259319). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].

18. Senāta 02.12.2021. spriedums lietā Nr. SKC-84/2021 (C04306814). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].
19. Senāta 05.01.2023. spriedums lietā Nr. SKC-116/2023 (C68383320). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].
20. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 14.10.2013. spriedums lietā Nr. C04224109. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].
21. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 20.06.2016. spriedums lietā Nr. C31187908. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 07.12.2023.].

Citi materiāli

22. Likumprojekts Nr. 906/Lp13 "Grozījumi Civillikumā" un anotācija. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/123C10880FD85CA5C2258663003A0CEF?OpenDocument#B> [aplūkots 07.12.2023.].