

VIENOŠANĀS PAR KOPĪPAŠUMA DALĪTAS LIETOŠANAS KĀRTĪBU IERAKSTĪŠANA ZEMESGRĀMATĀ

REGISTERING OF THE AGREEMENT ON SHARED USE OF JOINT PROPERTY IN THE LANDBOOK

Rolands Neilands, *Dr. iur.*

Summary

The laws of Latvia do not stipulate that the agreement on shared use of joint property can be registered in the landbook. Nevertheless, the court practice accepts registration of such an agreement in the landbook.

There are many legal relationships in civil circulation, the participants of which rely on the agreement on shared use of joint property recorded in the landbook – in everyday use of jointly owned real estate, bank lending, court proceedings, construction, the execution of court judgments.

To ensure the legal protection of co-owners, it is necessary to amend the Civil Law with a legal norm stipulating that the agreement on the shared use of joint property can be registered in the landbook, and after the registration it is binding on future co-owners.

Atslēgvārdi: zemesgrāmata, vienošanās, kopīpašums, dalīta lietošana

Keywords: landbook, agreement, joint ownership, shared use

Ievads

Latvijā pastāv plaši izplatīta prakse nekustamo īpašumu kopīpašniekiem rakstiski vienoties par kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma dalītu lietošanu, tas ir, vienoties, kurš kopīpašnieks kuru nekustamā īpašuma daļu lieto. Kopīpašnieki parasti lūdz tiesu nostiprināt šādu rakstisku vienošanos zemesgrāmātā, taču Civillikumā¹ un Zemesgrāmatu likumā² nav noteikta šādas vienošanās nostiprināšana zemesgrāmātā. Savukārt tiesu praksē tiek atzīta vienošanās nostiprināšana zemesgrāmātā, tādējādi nonākot pretrunā Civillikumam un Zemesgrāmatu likumam. Tiesu praksē ir atzīta arī kopīpašuma priekšmeta dalītas lietošanas kārtības noteikšana ar tiesas spriedumu un secīga nostiprināšana zemesgrāmātā.

¹ Civillikums: LV likums. Pieņemts 28.01.1937. [10.10.2023. red.].

² Zemesgrāmatu likums: LV likums. Pieņemts 22.12.1937. [01.01.2022. red.].

Šā raksta mērķis ir atspoguļot problēmas būtību, aicināt tiesību zinātniekus uz diskusiju par to, kā risināt šo problēmu, kā arī vērst Tieslietu ministrijas un likumdevēja uzmanību uz nepieciešamību grozīt normatīvos aktus.

1. Tiesiskais regulējums

Civillikuma 1070. panta pirmajā daļā ir noteikts: “Kopējās lietas dalīta lietošana pielaidama tikai tad, kad šo lietu var dalīt, bet arī šajā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķo daļu lielumu.” Šī tiesību norma nosaka tiesības kopīpašniekiem lietot nekustamo īpašumu dalīti, tas ir, katrs kopīpašnieks lieto noteiktu nekustamā īpašuma daļu. Piemēram, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, katrs kopīpašnieks lieto konkrētu dzīvokli, kas ir nodots tā atsevišķā lietošanā saskaņā ar vienošanos (līgumu)³ par dalītas lietošanas kārtību, kas parasti ir nostiprināta zemesgrāmatā.

Ne Civillikumā, ne Zemesgrāmatu likumā nav noteikts, ka lietošanas kārtība jānostiprina zemesgrāmatā. Vienīgais normatīvais akts, kurā lietošanas kārtības nostiprināšana zemesgrāmatā ir minēta, ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums.⁴ Šā likuma 5. panta piektajā daļā ir noteikts: “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.”

Šā panta ceturtajā daļā ir noteikts: “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.” Ar šo normu kopš 2014. gada 15. janvāra, kad stājās spēkā grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā,⁵ tika radīta iespēja dzīvokļu īpašumos nesadalītu daudzdzīvokļu māju kopīpašniekiem pieņemt lēmumus par normā minētajiem mājas pārvaldīšanas jautājumiem, tajā skaitā pārvaldīšanas uzdevuma došanu un atsaukšanu.

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, ka dalītas lietošanas kārtība ir nostiprināma zemesgrāmatā.

Likumdevējs ir radījis vēl izņēmumus, kas attiecas uz dzīvojamām mājām, kuras nav sadalītas dzīvokļu īpašumos. Civilprocesa likuma 600. panta trešajā daļā ir noteikts izņēmums no tiesu izpildītāja pienākuma nosūtīt paziņojumu par piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu tādas dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, kura nav

³ Rakstā tiek lietots termins “vienošanās”, ar to saprotot arī līgumus, jo “vienošanās” ir plašāks jēdziens nekā “līgums”.

⁴ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LV likums. Pieņemts 04.06.2009. [12.01.2024. red.].

⁵ Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā: LV likums. Pieņemts 19.12.2013.

sadalīta dzīvokļu īpašumos. Savukārt Civilprocesa likuma 606. panta piektajā daļā attiecībā uz šādām dzīvojamām mājām ir noteikts izņēmums no tiesu izpildītāja pienākuma kopīpašniekiem paziņot par izsoles izziņošanu.

Šie izņēmumi tika radīti, ņemot vērā Tieslietu ministrijas priekšlikumu Saeimas Juridiskajai komisijai: "Attiecīgā izņēmuma noteikšanas nepieciešamība pamatojama ar to, ka kopīpašnieki nekustamajos īpašumos, kuru sastāvā ir dzīvojamā māja, kas nav sadalīta patstāvīgos dzīvokļa īpašumos, nav uzskatāmi par klasiskiem kopīpašniekiem Civillikuma izpratnē, tādējādi esošais CPL regulējums lieki noslogo zvērīnātu tiesu izpildītāju un tiesu darbu, kā arī sadārdzina nekustamā īpašuma izsoles procedūras, kas nav nepieciešams [...]".⁶

Šādi tēzei ir būtiska ietekme uz dzīvokļu īpašumos nesadalītu dzīvojamo māju kopīpašnieku pirkuma tiesību izpratni, jo piedziņas vērsšanas gadījumā abi minētie tiesu izpildītāja paziņojumi būtībā aizstāj likumā paredzēto tāda kopīpašnieka paziņojumu pārējiem kopīpašniekiem, kurš labprātīgi pārdevis savu domājamo daļu trešajai personai (sk. Civillikuma 1073. panta pirmo daļu), jo šādas labprātīgas pārdošanas gadījumā pārdevēja pienākums ir paziņot pārējiem kopīpašniekiem par notikušo pārdošanu, darot zināmus noslēgtā pirkuma līguma noteikumus (t. i., nosūtot pirkuma līguma norakstu) un piedāvājot nopirkt domājamo daļu atbilstoši minētā līguma noteikumiem.⁷

2. Tiesu prakse

Lai gan normatīvajos aktos nav noteikts, ka vienošanās par kopīpašuma lietošanas kārtību ir nostiprināma zemesgrāmatā, tiesu praksē pastāv nemainīga nostāja par labu vienošanās nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Senāta Civillietu departaments 2011. gada 2. novembra lēmumā lietā Nr. SKC-781/2011⁸ ir analizējis kopīpašuma dalītas lietošanas kārtības nostiprināšanas zemesgrāmatā būtību un atzinis: "Tēze: Galvenais kritērijs, lai noskaidrotu, vai tiesība ierakstāma zemesgrāmatā, ir apstākļi, vai tā atzīstama par tiesību, kas saistīta ar nekustamo īpašumu. [...]"

Tēze: Īstenojot savas pilnīgas varas tiesības pār lietu un ierakstot lietošanas kārtību zemesgrāmatā, kopīpašnieki nodrošina publisku pieejamību un publisku ticamību šim zemesgrāmatu ierakstam trešo personu interesēs, kurām šis ieraksts ir saistošs, un ar to var rēķināties, izšķiroties par konkrētā nekustamā īpašuma iegādi."

Minētās tēzes tiek izmantotas par pamatu, lai zemesgrāmatā nostiprinātu dalītas lietošanas tiesības uz kopīpašumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem. Senāta lēmumā, atsaucoties uz Nikolaju Vīnzarāju, ir norādīts: "Nekustamā īpašuma īpašnieka īpašuma lietojuma tiesība nepārprotami atzīstama par tiesību, kas saistīta ar

⁶ Tieslietu ministrijas 13.05.2011. vēstule Saeimas Juridiskās komisijas priekšsēdētājam I. Čepānei "Par priekšlikumiem likumprojekta "Grozījumi Civilprocesa likumā" (reģ. Nr. 15/Lp10) pirms trešā lasījuma". Pieejama: <https://titania.saeima.lv/LIVS10/SaeimaLIVS10.nsf/0/C4AF31DD9F0FA09B-C22578930024F918?OpenDocument> [aplūkots 10.03.2024.].

⁷ Senāta Civillietu departamenta 07.09.2023. lēmums lietā Nr. C12172422, SPC-7/2023, 8.3. punkts. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/9500> [aplūkots 10.03.2024.].

⁸ Senāta Civillietu departamenta 02.11.2011. lēmums lietā Nr. SKC-781/2011 un senatora Normunda Salenieka atsevišķās domas. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3156> [aplūkots 13.03.2024.].

nekustamo īpašumu, kā īpašuma tiesības viens no elementiem. Taču parasti šim apstāklim nav tiesiskas nozīmes attiecībā uz nekustamo īpašumu, kur nepastāv kopīpašums, jo, vienpersoniski realizējot īpašnieka tiesības, tās ietver sevī tiesības valdīt, lietot un rīkoties ar lietu. Līdz ar to īpašnieka lietojuma tiesību ierakstīšanai zemesgrāmatā viena īpašnieka gadījumā nav nekāda pamata, lai arī lietojuma tiesība, tāpat kā īpašuma tiesība, ir atzīstama par pilnvērtīgu lietu tiesību (sk. sal. Vīnzarājs N. Civiltiesību problēmas. Raksti (1932–1939). Rīga: Erlena Kalniņa un Viktora Tihonova izdevums, 2000, 60. lpp.).”

Senāta lēmumā ietvertā atsauce uz Nikolaju Vīnzarāju ir vērtējama kritiski. Nikolajs Vīnzarājs rakstā “Lietu tiesība”,⁹ analizējot lietu tiesību būtību, ir atsaucies uz lietojuma tiesību, tas ir, servitūtu, pats to minēdams kā piemēru: “[...] lietu tiesību attiecībās ir pilnīgi iespējams arī tāds stāvoklis, ka tiesīgā persona nevar savu tiesību atdot citam bez lietas saimnieka atļaujas. Labs piemērs ir lietojuma tiesība. Pēc mūsu Civillikuma šīs tiesības izlietošanu var dot tālāk tikai ar lietas saimnieka piekrišanu (CL 1202.).”¹⁰

Saskaņā ar Civillikuma 1190. pantu lietojums ir kādam piešķirta tiesība saņemt labumu no svešas lietas, to lietojot un dabūjot no tās augļus. Lietojums ir viens no personālservitūtu veidiem, kas atbilst romiešu tiesību personālservitūtam *usus fructus*.¹¹

Nav šaubu, ka lietojuma tiesība kā viens no personālservitūtiem ir lietu tiesība. Līdz ar to ir saprotams, kāpēc Nikolajs Vīnzarājs rakstā to ir pieminējis kā lietu tiesību veidu līdzās īpašuma tiesībai.¹² Taču lietojuma tiesībai ar dalītas lietošanas kārtību kopīpašuma gadījumā juridiski nav nekāda sakara.

Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 5. decembra lēmumā lietā Nr. SKC-1800/2012¹³ ir šāda tēze: “Civillikuma 1070. pants paredz tiesības kopīpašniekiem slēgt vienošanos (darījumu) par īpašuma lietošanas kārtību. Šis līgums ir saistīts ar īpašuma tiesībām un uztverams kā kopīpašnieku īpašuma tiesību aprobežojums, kas var tikt nostiprināts zemesgrāmatā. Kopīpašnieku vienošanās rezultātā viens kopīpašnieks iegūst tiesības atsevišķi lietot attiecīgi nošķirtu kopīpašuma daļu (lietojuma tiesības), un citu kopīpašnieku pienākums ir netraucēt šo lietojumu, rēķināties ar to arī gadījumā, ja viņu vietā vai blakus viņiem par kopīpašnieku kļūst cita persona.” Tātad arī šajā gadījumā tiek lietota neprecīza terminoloģija, kopīpašuma priekšmeta daļas lietošanu identificējot ar lietojuma tiesību, lai gan tie ir dažādi civiltiesību institūti.

Senāta 2020. gada 29. maija spriedumā lietā Nr. SKC-103/2020,¹⁴ atsaucoties uz abiem minētajiem Senāta lēmumiem, ir norādīts: “Judikatūrā atzīts, ka atbilstoši Civillikuma 1070. pantam noslēgtā vienošanās (darījums) par kopīpašuma lietošanas kārtību ir saistīta ar īpašuma tiesībām un uztverama kā kopīpašnieku īpašuma tiesību aprobežojums, kas var tikt nostiprināts zemesgrāmatā.”

⁹ Sākotnējais raksts, kas iekļauts Nikolaja Vīnzarāja grāmatā “Civiltiesību problēmas. Raksti, 1932–1939” (Rīga: Erlena Kalniņa un Viktora Tihonova izdevums, 2000), ir N. Vīnzarāja raksts “Lietu tiesība”, kas publicēts Tieslietu Ministrijas Vēstneša 1938. gada otrajā numurā (432.–447. lpp.).

¹⁰ Vīnzarājs N. Lietu tiesība. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, Nr. 2, 1938, 435. lpp.

¹¹ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. 1977. gadā publicētās grāmatas faksimilizdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2010, 118. lpp.

¹² Sk. Vīnzarājs N., 1938, 446. lpp.; Vīnzarājs N., Raksti, 1932–1939, 60. lpp.

¹³ Senāta Civillietu departamenta 05.12.2012. lēmums lietā Nr. SKC-1800/2012. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3065> [aplūkots 12.04.2024.].

¹⁴ Senāta Civillietu departamenta 29.05.2020. spriedums lietā Nr. SKC-103/2020 (C30428315). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 12.04.2024.].

Jaunākā Senāta judikatūrā ir dots precīzs zemesgrāmatā nostiprināmo lietu un saistību tiesību uzskaitījums, kurā Senāts nav pieminējis vienošanos par kopīpašuma dalītas lietošanas kārtību. Senāta Civillietu departamenta 2023. gada 14. jūnija lēmuma lietā Nr. SKC-644/2023¹⁵ 9.2. punktā ir norādīts: “[...] zemesgrāmatā iespējams nostiprināt vienīgi tādas subjektīvās tiesības, kuras saskaņā ar likumu ir pieļaujams nostiprināt zemesgrāmatā, lai tādējādi šīm tiesībām piešķirtu absolūtu spēku, t. i., spēkā esību pret visām trešajām personām (izņēmums ir lietu tiesības, kuras pastāv uz likuma pamata un ir spēkā bez nostiprināšanas zemesgrāmatā, sk. Civillikuma 1477. panta otro daļu).”

Savukārt Senāta lēmuma 9.3. punktā ir norādīts: “Atbilstoši Civillikumam uz tiesiska darījuma pamata zemesgrāmatā iespējams nostiprināt visas uz nekustamu īpašumu iegūstamas (nodibināmas) lietu tiesības (sk. Civillikuma 1477. panta pirmo daļu), t. i., 1) īpašuma tiesību (Civillikuma 993. panta pirmā daļa), 2) apbūves tiesību (Civillikuma 1129.³ pants), 3) servitūta tiesību (Civillikuma 1235. pants), 4) reālnastas tiesību (Civillikuma 1270. panta otrā daļa), 5) ķīlas tiesību jeb hipotēku (Civillikuma 1367. pants) un 6) izpirkuma tiesību (Civillikuma 1382. panta otrā daļa). Turklāt zemesgrāmatā iespējams nostiprināt tādas saistību tiesības, kuru nostiprināšanu tiešā veidā pieļauj likums, t. i., 7) atpakaļpirkuma un atpakaļpārdevuma tiesību (Civillikuma 2057. pants), 8) līgumisko pirmpirkuma tiesību (Civillikuma 2063. pants), kā arī 9) nomas un īres tiesību (Civillikuma 2126. pants) [...]”

Lai gan šā Senāta lēmuma uzmanības lokā nebija jautājums, vai zemesgrāmatā nostiprināma vienošanās par kopīpašuma dalītas lietošanas kārtību, lēmumā no Civillikuma un Zemesgrāmatu tiesību normu sistēmas ir dots precīzs zemesgrāmatā nostiprināmo lietu un saistību tiesību uzskaitījums, kurā neietilpst kopīpašuma lietošanas kārtības nostiprināšana zemesgrāmatā. Minētais ļauj secināt, ka nav izslēgta iespējamība, ka Senāts nākotnē varētu atzīt, ka zemesgrāmatā nav nostiprināma kopīpašuma lietošanas kārtība, jo ne Civillikums, ne Zemesgrāmatu likums to neparedz.

Līdzīgs pavērsiens Latvijas civiltiesībās jau ir bijis. Denacionalizējot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kā arī ceļot jaunas daudzdzīvokļu mājas, bet tās nesadalot dzīvokļu īpašumos un pārdodot domājamās daļas no tām, vienlaikus zemesgrāmatā nostiprinot kopīpašnieku tiesības lietot konkrētus dzīvokļus, laikā līdz 2010. gadam bija plaši izplatīta prakse zemesgrāmatā vienlaikus ar īpašuma tiesību nostiprināšanu nostiprināt arī kopīpašnieku atteikumu no pirmpirkuma tiesību izmantošanas. Proti, zemesgrāmatu nodalījumos tika nostiprināts, kurš dzīvoklis kuram kopīpašniekam ir lietošanā, kā arī šo kopīpašnieku atteikums izmantot Civillikuma 1073. pantā noteiktās pirmpirkuma tiesības, ja kāds cits kopīpašnieks atsavina sev piederošās domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas personai, kura nav kopīpašnieks.

Šī prakse tika mainīta ar Senāta lēmumiem lietās Nr. SKC-838/2010 un Nr. SKC-769/2011. Augstākās tiesas kopīpašuma tiesu prakses apkopojumā¹⁶, atsaucoties uz minētajiem lēmumiem, ir norādīts: “Zemesgrāmatu likuma 44. panta pirmajā daļā, izdarot atsauci uz šā likuma 5. pantu, noteikts, ka bez tiesībām, kam pamatā ir tiesisks darījums, tiesas spriedums, lēmums vai administratīvs akts, uz nekustamu

¹⁵ Senāta Civillietu departamenta 2023. gada 14. jūnija lēmums lietā Nr. SKC-644/2023. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/9224> [aplūkots 13.03.2024.].

¹⁶ Kopīpašums. Tiesu prakses apkopojums. Rīga: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2011, 21.–22. lpp. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/files/uploads/files/docs/2011/kopipasums.doc> [aplūkots 14.03.2024.].

īpašumu zemesgrāmatā ieraksta veidā var nostiprināt tikai uz likuma pamata pastāvošas tiesības. Civillikums neparedz, ka pirmpirkuma tiesības, kas rodas uz likuma pamata, ieraksta veidā tiek nostiprinātas zemesgrāmatā. Likums arī neparedz, ka zemesgrāmatā var nostiprināt kopīpašnieka atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām, jo tas būtu pretrunā ar likumu. Šāda atteikšanās nevar iegūt saistošu spēku pret trešajām personām. Pirmpirkuma tiesības rodas ar brīdi, kad starp saistīto personu un trešo personu tiek noslēgts pirkuma līgums. [...] Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 45. un 46. pantu atzīmes veidā zemesgrāmatā ierakstāmi aprobežojumi un nodrošinājumi, kuru nostiprināšanu likums tieši prasa. Kopīpašnieka iepriekšējam atteikumam no pirmpirkuma tiesībām likumiska pamatojuma nav, tāpēc atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām nav ierakstāma zemesgrāmatā arī kā atzīme.”

Pēc šo lēmumu pieņemšanas ir mainījusies prakse un zemesgrāmatās vairs netiek nostiprināts kopīpašnieku atteikums no pirmpirkuma tiesībām.

3. Tiesiskā palāvība uz kopīpašuma lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā

Senāts ar lēmumiem lietās Nr. SKC-781/2011 un SKC-1800/2012 ir radījis tiesisko palāvību uz vienošanos par kopīpašuma lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā un tās sekām. Arī pirms šiem lēmumiem tiesu praksē tika atbalstīta šādas vienošanās nostiprināšana zemesgrāmatā, taču pēc abu lēmumu pieņemšanas šāda prakse ir tikai nostiprinājusies.

Civiltiesiskajā aprītē ir virkne tiesisko attiecību, kurās to dalībnieki paļaujas uz zemesgrāmatā ierakstītu kopīpašuma priekšmeta dalītas lietošanas kārtību:

- 1) kopīpašnieku ikdienas dzīve, dzīvojot kopīpašumā esošos nekustamajos īpašumos vai veicot saimniecisko darbību nekustamajā īpašumā;
- 2) potenciālajiem pircējiem, pieņemot lēmumu par domājamo daļu iegādi;
- 3) būvniecība atsevišķā lietošanā esošajās nekustamā īpašuma daļās;
- 4) nekustamo īpašumu vai to atsevišķu daļu vērtības noteikšana: kreditēšanā; parādu piedziņas procesos, nosakot piespiedu izsoles sākumcenu; mantošanā, nosakot mantojuma vērtību; kopīpašuma izbeigšanā (dalīšanā), nosakot kompensāciju par domājamo daļu vērtību;
- 5) ievēšana nekustamā īpašuma daļas valdījumā, nosakot, kurā nekustamā īpašuma daļa ieguvējs ir ievedams valdījumā;
- 6) nosakot kopīpašuma izbeigšanas risinājumu, piemēram, reāli sadalot nekustamo īpašumu un nosakot, kura nekustamā īpašuma daļa kuram kopīpašniekam tiek nodota atsevišķā īpašumā;
- 7) lēmumu pieņemšana un balsu skaitīšana dzīvokļu īpašumos nesadalītās dzīvojamās mājās u. c.

4. Normatīvo aktu grozījumu nepieciešamība

Lai gan uz zemesgrāmatā ierakstītas kopīpašuma lietošanas kārtības saistošo spēku paļaujas kopīpašnieki, tiesu sistēmai piederušo profesiju pārstāvji (tiesneši, advokāti, tiesu izpildītāji, maksātnešpējas procesu administratori), ar nekustamo

īpašumu nozari saistīto profesiju pārstāvji (vērtētāji, mērniki, arhitekti, nekustamo īpašumu aģenti, būvnieki), kā arī pašvaldības, piemēram, izdodot būvatļaujas, likumdevējs nav novērsis tiesiskā regulējuma trūkumu.

Tieslietu ministrijas pastāvīgajā darba grupā par kopīpašuma dalīšanas tiesisko regulējumu¹⁷ bija izstrādāta un 2020. gada 1. aprīļa darba grupas sēdē atbalstīta likumdošanas iniciatīva papildināt Civillikuma 1070. pantu ar trešo daļu šādā redakcijā: “Ierakstot dalītu lietošanu zemesgrāmatās uz kopīpašnieku vienošanās vai tiesas sprieduma pamata, kopīpašnieks iegūst tiesību, kas ir spēkā arī pret trešām personām.”¹⁸

Nākamajās darba grupas sēdēs, mainoties dalībnieku sastāvam, šī iniciatīva tika kritizēta, un Tieslietu ministrija to neuzturēja iesniegšanai Saeimā. Kritikas pamatā bija arguments, ka šāda tiesību norma neiederas Civillikuma un Zemesgrāmatu likuma tiesību normu sistēmā.

Šādas normas pieņemšana radītu ne tikai uz tiesu prakses pamata pastāvošu, bet arī no likuma izrietošu tiesisko palāvību, kas ievērojami paaugstinātu kopīpašnieku civiltiesisko drošību. Turklāt līdzīga satura tiesību norma ir arī Vācijas Civillikuma¹⁹ 1010. pantā – noteikta iespēja kopīpašniekiem vienoties par nekustamā īpašuma lietošanu un vienošanos nostiprināt zemesgrāmatā, padarot to saistošu nākamajiem kopīpašniekiem.

Nemot vērā visu minēto, Civillikumā būtu jāparedz kopīpašnieku tiesības ar vienošanos vai ar tiesas spriedumu noteikto kopīpašuma dalītas lietošanas kārtību nostiprināt zemesgrāmatā. Vienlaikus būtu jānoteic, ka kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība, kas nostiprināta zemesgrāmatā, ir saistoša nākamajiem kopīpašniekiem.

Jānorāda, ka nav vienotas prakses, kurā zemesgrāmatas nodalījuma daļā un iedaļā ir nostiprināma kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība, kā arī kādā veidā tā nostiprināma – ieraksta vai atzīmes veidā (Zemesgrāmatu likuma 43. un 44. pants). Autors uzskata, ka kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība ieraksta veidā būtu nostiprināma zemesgrāmatas nodalījuma trešās daļas pirmajā iedaļā (Zemesgrāmatu likuma 14. panta 3. punkts, 17. panta 1. punkta a apakšpunkts), jo tā ir vispiemērotākā vieta šāda ieraksta kā nekustamā īpašuma apgrūtinājuma nostiprināšanai (tajā arī tiek nostiprināti nomas un īres līgumi). Taču pirms tam būtu nepieciešams veikt grozījumus Zemesgrāmatu likumā, jo esošā zemesgrāmatas nodalījuma sistēma nav paredzēta šādu tiesību, kas nav lietu tiesības, nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Kopsavilkums

Normatīvajos aktos nav noteikts, ka kopīpašuma priekšmeta dalītas lietošanas kārtība ir nostiprināma zemesgrāmatā, lai gan tiesu praksē pastāv nemainīga nostāja par labu tās nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Senāta tiesu prakse nonāk pretrunās – no vienas puses, atzīstot, ka kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība ir nostiprināma zemesgrāmatā un tā ir saistoša nākamajiem

¹⁷ Darba grupas darbs rezultējās ar Civillikuma grozījumu izstrādāšanu, modernizējot kopīpašuma izbeigšanas tiesisko regulējumu (sk. Grozījumi Civillikumā: LV likums. Pieņemts 03.02.2022.).

¹⁸ Pielikums darba grupas sanāksmes audio protokolam Nr. 3-4.3/3 Rīgā 01.04.2020. (nav publicēts).

¹⁹ Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/rgb/gesamt.pdf> [aplūkots 14.03.2024.].

kopīpašniekiem (SKC-781/2011, SKC-1800/2012, SKC-103/2020), no otras puses, norādot, ka atteikums no pirmpirkuma tiesībām nav nostiprināms zemesgrāmatā, jo to neparedz Civillikums un Zemesgrāmatu likums (SKC-838/2010 un SKC-769/2011), no trešās puses, precīzi definējot, kādas lietu un saistību tiesības ir nostiprināmas zemesgrāmatā, starp kurām nav kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība (SKC-644/2023). Līdz ar to nav izslēgta iespējamība, ka Senāts nākotnē varētu atzīt, ka zemesgrāmatā nav nostiprināma kopīpašuma lietošanas kārtība.

Lai nodrošinātu kopīpašnieku tiesisko aizsardzību, ir nepieciešams papildināt Civillikumu ar normu, kas noteiktu, ka ar kopīpašnieku vienošanos vai ar tiesas spriedumu noteikta nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtība ir nostiprināma zemesgrāmatā un pēc nostiprināšanas lietošanas kārtība ir saistoša nākamajiem kopīpašniekiem. Vienlaikus ir nepieciešams grozīt arī Zemesgrāmatu likumu, lai kopīpašuma dalītas lietošanas kārtību ieraksta veidā būtu iespējams nostiprināt zemesgrāmatas nodalījuma trešās daļas pirmajā iedaļā.