

Riski un problēmas darījumos ar kopīpašumā esošu nekustamo īpašumu

Sergejs Rudāns,
zvērināts advokāts

29.03.2019.

Prezentācijas plāns

- Risks zaudēt īpašuma tiesības, vienam no kopīpašniekiem ceļot prasību par kopīpašuma izbeigšanu;
- Līguma par dalītu lietošanas kārtību saistošais spēks attiecībā pret jaunu kopīpašnieku;
- Kopīpašnieka tiesības veikt būvniecību viņam atsevišķajā lietošanā nodotajā kopīpašuma daļā.

Kopīpašuma izbeigšana

- Jebkurš kopīpašnieks katrā laikā var celt prasību par kopīpašuma izbeigšanu.
- Augstākās tiesas atziņa: tiesības prasīt kopīpašuma izbeigšanu nav ierobežojamas, atsaucoties uz labas ticības principu (jāņem vērā konkrēto lietu apstākļi!).
- Zemesgrāmatā ierakstītā kopīpašuma lietošanas kārtība nav par šķērsli prasības celšanai.
- Domājamās daļas apgrūtināšana ar hipotēku nav par šķērsli kopīpašuma izbeigšanai.
- Civillikums pieļauj trīs kopīpašuma izbeigšanas veidus:
 - Reāla sadale;
 - Kopīgas lietas nodošana vienam kopīpašniekam, kas samaksā pārējiem kopīpašniekiem atlīdzību;
 - Kopīpašuma priekšmeta pārdošana un iegūtās pirkuma maksas sadalīšana starp kopīpašniekiem.

Gadījumi, kad reāla sadale nav iespējama

- Dzīvokļu īpašumos nesadalītā ēka (drīkst dalīt tikai vertikāli, nevis horizontāli):
 - Sadalīšanai dzīvokļu īpašumos ir nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana;
 - Atsevišķas lietošanas tiesības uz neizbūvētajiem bēniņiem.
- Domājamai daļai atbilstošā zemesgabala platība ir mazāka nekā likumā noteiktais minimālais lielums.

Iespējamie risinājumi:

- Veidot pareizu tiesu praksi: tiesību prasīt kopīpašuma izbeigšanu noliegšana, ja šādas prasības celšana ir vērtējama kā labas ticības pārkāpums.
- Grozīt likumu:
 - Ēkas sadalīšanai dzīvokļu īpašumos pietiek ar kopīpašnieku vairākuma piekrišanu;
 - Piešķirt tiesai tiesības sadalīt ēku dzīvokļu īpašumos, izskatot strīdu par kopīpašuma izbeigšanu (ja vienam kopīpašniekam ir neizbūvētie bēniņi, tie tiek nodoti pārējo kopīpašnieku īpašumā ar pienākumu samaksāt atbilstošu atlīdzību);
 - Piešķirt tiesai tiesības pārdot izsolē nevis visu kopīpašuma priekšmetu, bet tā daļu, kas veido patstāvīgu mantisku vienību (tiesības lietot konkrētu dzīvokli);
 - Piešķirt kopīpašniekiem tiesības ierobežot vienošanās ceļā iespēju celt prasību par kopīpašuma izbeigšanu (izņēmums: svarīgs iemesls).

Dalītas lietošanas kārtības saistošs spēks

- Ne visi zemesgrāmatā ierakstītā līguma noteikumi ir saistoši ieguvējam:
 - Atteikums no pirmpirkuma tiesībām (Augstākās tiesas spriedums lietā Nr. SKC-138/2018);
 - Kopīpašuma izbeigšanas kārtība;
 - Pilnvarojums kādam no kopīpašniekiem;
 - Apsaimniekošanas izdevumu sadales kārtība;
 - Pienākums pārdot savas domājamās daļas kopā ar otru kopīpašnieku.
- Saistošs spēks ir lietošanas kārtībai nevis citiem līgumā minētajiem jautājumiem, kas iziet ārpus kopīpašuma priekšmeta lietošanas robežām (iznomāšana, būvniecība utt.).

Būvniecība kopīpašnieka atsevišķajā lietošanā nodotajā daļā

- Zemesgrāmatas ieraksts par daļītu lietošanas kārtību nav pietiekams. Būvvaldei ir jāiesniedz pats līgums.
- Nepārprotama piekrišana konkrēta veida būvdarbiem (tiesības izbūvēt bēniņus nedod tiesības palielināt ēkas apjomu): dabiskas un nepieciešamas līgumā minēto būvdarbu sekas.
- Problēma: denacionalizētajos namos bieži vien netika slēgts līgums par daļītu lietošanas kārtību.
- Kopīpašnieku piekrišana nav vajadzīga nepieciešamām izmaiņām ēkā (nefunkcionējošas autonomas apkures iekārtas nomaiņa pret jaunu).

Kontaktinformācija

Sergejs Rudāns

Zvērināts advokāts

sergejs.rudans@cobalt.legal

+371 2640 5786





Estonia

Kawe Plaza, Pärnu mnt 15
10141 Tallinn
Tel +372 665 1888
tallinn@cobalt.legal

Latvia

Marijas iela 13 k-2
LV-1050 Riga
Tel +371 6720 1800
riga@cobalt.legal

Lithuania

Lvovo 25
LT-09320 Vilnius
Tel +370 5250 0800
vilnius@cobalt.legal

Belarus

Pobediteley Ave 100-207
220020 Minsk
Tel +375 17 336 0093
minsk@cobalt.legal

www.cobalt.legal