

## Doktrinālā pieeja domājamās daļas izpratnei kopīpašumā

*Inga Kudeikina*

*Rīgas Stradiņa universitāte, Juridiskā fakultāte,  
Tiesību zinātņu katedra, Latvija*

### Kopsavilkums

Raksts veltīts domājamās daļas – kopīpašuma tiesiskā elementa – izpētei, akcentējot domājamās daļas vietu un lomu darījumu veikšanā. Domājamā daļa nosaka kopīpašnieka īpašuma tiesības apjomu kopējā lietā un vienlaikus pati ir civiltiesiskās apgrozības priekšmets. Prakse ir parādījusi vairākas problēmas, kas izriet no kopīpašumu regulējošo tiesību normu piemērošanas: juridiski nekorekti norādīts darījuma priekšmets, zemesgrāmatu ierakstu neatbilstība faktiski veiktajam darījumam. Lai izvērtētu tiesību normu piemērošanas tiesiskumu darījumos ar nekustamo īpašumu, tās nepieciešams analizēt kopsakarībā ar empīriskiem materiāliem, ievērojot tiesību zinātnieku atziņas. Šā pētījuma novitāte ir izpētes rakursā – domājamās daļas institūts aplūkots darījumu veikšanas procesā un darījuma rezultātā iegūto tiesību nostiprināšanā zemesgrāmatā. Pētījuma rezultāti ļauj secināt, ka tiesību normu saturs zināmā mērā pieļauj atšķirīgas interpretācijas, tāpēc dažu problēmjautājumu risināšana iespējama, veicot atbilstīgus grozījumus tiesību aktos.

**Atslēgvārdi:** darījumi ar domājamo daļu, domājamā daļa, kopīpašums.

Izpratnei par kopīpašumu veidojošo elementu, tostarp domājamo daļu, ir būtiska nozīme kā no teorijas, tā no prakses viedokļa. Īpaši būtisks praktiskais aspekts ir darījumos ar kopīpašumā esošu nekustamo īpašumu. Vienveidīga tiesību normu interpretācija, pamatotas un samērīgas, no tiesību normām izrietošas prasības darījumu korborācijai zemesgrāmatā sekmē procesuālo ekonomiju un tiesisko kārtību. Pētāmās problēmas aktualitāti nosaka darījumu ar nekustamo īpašumu pastāvīga intensitāte, tiesību attīstība, Latvijas tiesību sistēmai inovatīva normatīvā regulējuma ieviešana publiskajās tiesībās, kopīpašumu regulējošām tiesību normām paliekot pagājušā gadsimta trīsdesmito gadu redakcijā.

Realizējot varu pār lietu, īpašuma tiesības konstrukcijai ir būtiskas atšķirības no unitāras īpašuma tiesības. Kopīpašuma juridisko dabu raksturo īpašuma tiesības izlietojamības ierobežojumi, t. i., tiesību subjekts nav absolūti brīvs savā rīcībā ar viņam piederošo īpašuma tiesību, bet ir saistīts ar citiem īpašuma tiesības subjektiem (kopīpašniekiem).

Likumdevējs kopīpašumu ir nodēvējis par apgrūtinājumu, bet nav sniedzis apgrūtinājuma kā tiesiskas parādības skaidrojumu. Apgrūtinājums var tikt interpretēts gan kā tiesību objekta (ķermeniskas lietas) apgrūtinājums, gan kā īpašuma tiesības (nemateriālas parādības) apgrūtinājums. Tiesību zinātnieki atzīst, ka kopīpašums Latvijas tiesību izpratnē ir pašas īpašuma tiesības apgrūtinājums: "Civillikumā kopīpašums nav konstruēts kā īpašuma, bet gan kā īpašnieka, resp. kopīpašnieka varas aprobežojums." [4, 71]

**Darba mērķis** ir izpētīt domājamās daļas kā kopīpašuma tiesiskā sastāva elementu, lai noskaidrotu tās ietekmi uz kopīpašnieku īpašuma tiesības realizēšanu. Tas ļautu izvērtēt tiesību normu teorētisko atziņu sasaisti ar praksē izkristalizētām problēmām.

**Zinātniskās pētniecības metodes**, kas izmantotas mērķa sasniegšanai, ir analīze, lai noskaidrotu pētāmā objekta struktūru, un loģiskā metode, ar kuras palīdzību kopīpašuma struktūras analīzē iegūtie rezultāti ir novērtēti.

Domājamā daļa ir kopīpašuma kā tiesību institūta pamatelements. Kopīpašuma domājamā daļa jāsaprot kā īpašuma tiesības daļa. Tā savukārt izsaka noteiktas juridiskās iespējas, kas piemīt domājamās daļas īpašniekam, piemēram, kopīpašuma objekta reālās sadales gadījumā saņemt tā reālu daļu. Kamēr kopīpašums nav izbeigts, katra kopīpašnieka domājamā daļa raksturo tā stāvokli attiecībā pret kopīpašuma objektu kā vienu veselu un vienlaikus nosaka tiesiskās attiecības savstarpēji starp kopīpašniekiem. Starp kopīpašniekiem rodas gan liettiesiskās attiecības, gan veidojas saistības. Autore kā rezumējošu vēlas norādīt tiesību zinātnieka, juridisko zinātņu doktora Konstantīna Sklovskā (К. И. Скловский) viedokli, ka "daļa kopīpašumā ir lietu tiesība (īpašuma tiesība), un vienlaikus tai piemīt atsevišķas saistību tiesību pazīmes, nosakot noteiktas tiesības un pienākumus attiecībās ar trešajām personām." [8, 221] Saistību tiesību pazīmes piešķir ne daļas pašas sevi, jo tām ir liettiesiska daba, bet gan darījumi, kurus veic kopīpašnieki.

Secināms, ka kopīpašumā domājamās daļas apmērs ir īpašuma tiesības nesējs.

Ievērojot kopīpašuma tiesības būtību un izvērtējot atbilstīgās Civillikuma normas, jāsecina, ka tiesību satura piešķirums konkrētam tiesību subjektam ir atkarīgs no pēdējam piederošās domājamās daļas lieluma. Ar domājamo daļu korelē:

- tiesības saņemt labumus, kādus dod kopīpašuma priekšmets (piemēram, tiesības saņemt nomas maksu);
- pienākums nest zaudējumus, kādi ceļas kopīpašuma priekšmetam (piemēram, pienākums segt remonta izdevumus);
- pienākums nest uz kopīpašuma priekšmetu attiecināmos apgrūtinājumus, uzturēšanai nepieciešamos izdevumus (piemēram, pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli, apsaimniekošanas u. c. izdevumus).

Civillikums neparedz kopīpašnieku solidāru atbildību. Vienīgais starp kopīpašniekiem esošais atbildības veids ir atbildība proporcionāli domājamo daļu lielumam. Šo apgalvojumu apstiprinājusi arī tiesu prakse. [1]

Ārpus sasaistes ar domājamo daļu ir šādas kopīpašnieka tiesības, kas kopīpašniekiem pieder vienādā mērā neatkarīgi no domājamās daļas lieluma:

- pirmpirkuma un izpirkuma tiesība (ar izņēmumu, kas noteikts Civillikuma 1073. panta otrajā daļā, proti, ja izlietot pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības pieteicas reizē vairāki kopīpašnieki, tad viņi atsavināto daļu iegūst kopīgi un sadala to savā starpā līdzīgās daļās, ja paši nevienojas citādi);
- tiesības prasīt kopīpašuma izbeigšanu;
- kopīpašnieka rīcības brīvības tiesība par piekrišanas došanu rīcībai ar kopīpašuma priekšmetu.

Tieši pēdējā no nosauktajām tiesībām uzskatāmi akumulējas kopīpašuma apgrūtinājumus nesošā daba. Neatkarīgi no domājamās daļas lieluma, neatkarīgi no savas rīcības motīviem kopīpašnieks vienmēr ir brīvs savā gribas izpausmē dot vai nedot piekrišanu rīcībai ar kopīpašuma priekšmetu. Kopīpašnieka *veto* tiesība, kas, lai arī nav noteikta likumā *expressis verbis*, ir kopīpašuma tiesisko seku izpausme. Tādējādi kopīpašniekam, kurš apveltīts ar vismazāko domājamo daļu, noteiktās situācijās ir tāds pats tiesību apjoms kā citiem. Likums neparedz kopīpašniekiem tiesības kādus jautājumus izlemt ar balsu vairākumu.

Situācijas tiesisko pusi un neiespējamību nodot jautājumu izlemšanu (rīcību ar kopīpašuma priekšmetu) kopīpašnieku vairākumam raksturo domājamās daļas cēloniskais sakars ar īpašuma tiesības saturu. Īpašuma tiesību kā vienu veselu veido likumā noteikto tiesību un pienākumu summa, kas piešķir to īpašniekam absolūtu varas tiesību pār īpašuma objektu. Tā nav sadalāma komponentēs, atsevišķi nodalot tiesības un pienākumus, to nav iespējams piešķirt vairākumam vai tiesības sadalīt pēc piešķirto prioritāšu nozīmīguma, piemēram, būvniecības tiesības atsevišķi, tiesības gūt augļus atsevišķi utt. Domājamā daļa ir īpašuma tiesības virtuālā sadalījuma atspoguļojums.

Civillikums nenosaka kārtību, kādā izsakāma tiesību nodošana, veidojot kopīpašumu. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 49. pantu, nostiprinot zemesgrāmatā vairākām personām nedalīti piederošās tiesības, katrai no viņām piederošā domājamā daļa jānoteic skaitliski. [5] Juridiskajā literatūrā vadošais ir viedoklis, ka domājamā daļa ir īpašuma tiesības daļa uz kopējo lietu. Tāda pozīcija izriet no kopīpašuma definīcijas. Šī teorija ir pazīstama kā "tiesību daļas" vai "daļas no tiesības" teorija. Uzreiz jāatzīmē, ka ne visi tiesību zinātnieki atbalsta šo teoriju. Diskusiju pamatā ir īpašuma tiesības juridiskā daba, proti, uzskats, ka īpašuma tiesība ir absolūta un nedalāma, turklāt trūkst priekšstatu, kā dalāma īpašuma tiesība. V. Pletņovs (В. Плетнёв) uzskata, ka "izpratne par domājamās daļas būtību kā subjektīvās īpašuma tiesības daļu nav pieņemama, jo subjektīva tiesība nevar tikt sadalīta daļās. Tā vai nu ir, vai tās nav". [6, 292] Tik kategoriskam uzstādījumam nav pamata. Kopīpašuma tiesība savu dzīvotspēju ir pierādījusi. Apstākļi, ka kopīpašuma tiesība ir sarežģīta juridiska konstrukcija un darījumos prasa

daudzpakāpju izlietošanu, nevar kalpot par pamatu kopīpašuma noliegšanai. Jāsaprot, ka īpašuma tiesības apjoms netiek nošķirts vai nodalīts tiesību subjektiem, to “horizontāli” sadala starp vairākiem nesējiem, īpašuma tiesībai paliekot nedalītai.

Domājamās daļas kā tiesību institūta satura atklāšana nebūtu pilnīga, neapskatot teoriju par lietas domājamo daļu. Ievērojamais tiesību zinātnieks Dmitrijs Meijers (Д. И. Мейер) vēl 19. gs., raksturojot kopīpašumu, norādīja, ka kopīpašuma tiesība ietver lietas nedalāmību, bet ne tajā nozīmē, ka lietu nevarētu fiziski sadalīt, bet gan tāpēc, ka katrā no kopējās lietas daļiņām akumulējas (savienojas) katram no kopīpašniekiem piederšā īpašuma tiesība. Tātad, ja lietas katrā atomā (lietas daļā) ikvienam no kopīpašniekiem pieder kāda domājamā daļa, tad tāda pati daļa ikvienam no kopīpašniekiem pieder arī veselā lietā. Bet nav iespējams nodalīt, kāda tieši lietas reālā daļa pieder kopīpašniekam. [7, 284] Domājamā daļa ir īpašuma tiesības objekts kopīpašumā. Domājamā daļa ir individuāli noteikta, tā ietver materiālas lietas ideālu daļu, uz kuru ekskluzīvas tiesības ir individuāli noteiktam subjektam, un galvenais – uz kuru citiem kopīpašniekiem nav tiesību.

Īpašuma tiesības sadalījuma domājamās daļās pierakstam un praktiskajai izteikšanai izmanto daļskaitli, jo tas ir skaitlis, kas raksturo kādu noteiktu daļu no viena veselumā. Skaitlis virs daļsvītras apzīmē daļu skaitu, bet skaitlis zem daļsvītras – daļas lielumu. Šādā veidā īpašuma tiesība var tikt sadalīta starp neierobežotu skaitu tiesību subjektu, jo skaitli “1” var izteikt kā daļskaitli ar jebkuru skaitli saucējā, piemēram,  $1 = \frac{1}{4} = \frac{20}{20} = \frac{110}{110} = \frac{3000}{3000}$  un tamlīdzīgi.

Vienu veselu, piemēram, sadalot divās daļās, iegūstam divas vienādas daļas, ko pieraksta šādi:  $\frac{1}{2}$  un  $\frac{1}{2}$ . Tas nozīmē, ka īpašuma tiesība pieder diviem tiesību subjektiem vienādās daļās. Darījumos īpašuma tiesības sadalījums domājamās daļās ir atkarīgs tikai no līdzēju gribas, no tā, cik lielu tiesības daļu nekustamā īpašuma īpašnieks darījuma rezultātā nodod citam tiesību subjektam. Būtiski ir atzīmēt, ka šis sadalījums neattiecas uz īpašuma tiesības objektu. Tas netiek sadalīts reālās daļās un paliek kā viena lieta. Kopīpašuma domājamā daļa, kā tika noskaidrots, ir virtuāls lielums, kas nav piesaistīts kopīpašuma objekta reālai daļai. Tas izriet arī no Civillikuma 1067. panta pirmajā daļā dotās kopīpašuma definīcijas.

Domājamā daļa ir ne tikai tiesību un pienākumu mērs kopīpašumā, bet arī patstāvīgs civilās apgrozības priekšmets. Šī tēze atspoguļota ne tikai civiltiesību teorijā [3, 57], bet savu apstiprinājumu guvusi arī judikatūrā: “Katra kopīpašnieka domājamā daļa kopīpašumā ir patstāvīgs civilās apgrozības priekšmets, un domājamās daļas atsavināšanai un maiņas līguma noslēgšanai vai domājamās daļas ieķīlāšanai līdzīpašnieku piekrišana nav vajadzīga, ja vien šāda rīcība neattiecas uz pārējo kopīpašnieku daļām (Civillikuma 1072. un 1073. pants, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta lietas SKC-58/1999 un 1235/2009). [1]

Domājamo daļu pieraksts līgumos un zemesgrāmatā nav vienāds.

Apskatot zemesgrāmatu ierakstus par domājamās daļas ieķīlāšanu, ir redzams, ka zemesgrāmatu tiesneši aizliegumu ierakstus, kas saistīti un attiecas uz domājamās daļas ieķīlāšanu, veic divējādi. Vienā variantā šādi: “domājamās daļas īpašniekam E. M., personas kods .., noteikts aizliegums bez AS .., nodokļu maksātāja kods .., nekustamo

īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām”. Šajā pat folijā ir sastopams arī otrs variants: “noteikts aizliegums bez .., nodokļu maksātāja kods .., rakstiskas piekrišanas atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām A. P., personas kods .. piederošo domājamo daļu”.[2]

Abu ierakstu veidu salīdzinājums atklāj pirmā varianta trūkumus. Kopīpašuma gadījumā kopīpašnieks ir tiesīgs ieķīlāt viņam piederošo domājamo daļu (un nevis nekustamo īpašumu). Tas izriet no Civillikuma 1072. panta. Jāuzsver, ka tieši domājamā daļa ir darījuma priekšmets ķīlas darījumos, kur kopīpašnieks ieķīlā viņam piederošo domājamo daļu, tāpēc absolūti nav pamata attiecināt aizliegumu, kas izriet no hipotēkas, uz visu nekustamo īpašumu. Šāds ieraksts ir maldinošs, neatbilstīgs likumam un faktiskajiem apstākļiem.

## Secinājumi

- 1) Domājamās daļas vērtība tiek izteikta ar daļskaitli un tā atspoguļo īpašuma tiesības satura sadalījumu starp vairākiem tiesību subjektiem.
- 2) kopīpašuma tiesība izveidojas, tiesību subjektam daļēji atsakoties no savām tiesībām par labu citiem tiesību subjektiem un daļēji deleģējot savus pienākumus citiem tiesību subjektiem, – kas tiek izteikts ar domājamās daļas palīdzību.
- 3) Domājamā daļa ir virtuāls lielums, kas nav piesaistīts kopīpašuma priekšmeta reālai daļai, un tās matemātiskā vērtība var nesakrist ar ekonomisko vērtību.
- 4) Ir sastopami gadījumi, ka darījumos ar kopīpašuma domājamām daļām darījuma priekšmeta formulējums ir neatbilstīgs normatīvo aktu prasībām.
- 5) Kopīpašnieku tiesības un pienākumi iedalās tādos, kas korelē ar kopīpašniekam piederošo domājamo daļu skaitu, un tādos, kas nav atkarīgi no domājamo daļu skaita.

Situācijas modernizācijai atbilstīgi mūsdienu juridiskās domas tendencēm un tiesību attīstības perspektīvām Civillikumā būtu nepieciešams lietot tiesiski pamatotu terminoloģiju, izvērsti reglamentēt kopīpašnieku tiesības un pienākumus attiecībā uz domājamo daļu kā patstāvīgu civilās apgrozības priekšmetu.



## Doctrinal Approach to the Understanding of Undivided Interest in Respect to Co-ownership

### Abstract

The article is devoted to the research of undivided interest as a legal component of co-ownership, specifically focusing on its place and role in transactions. Undivided interest determines the scope of co-owners' property rights in the common property,

meanwhile being a target of civil transactions. Practice has unveiled several problems arising from the application of co-ownership laws: legally incorrect subject of the transaction, Land Registry entries failing to show the actual transaction. With a view to analysing the validity of legal treatment in real estate transactions, laws should be viewed in conjunction with empirical materials, taking into consideration the opinions of legal scholars. The novelty of the study is its perspective, i.e. the institution of undivided interest is viewed from the standpoint of transactions and the registration of the title obtained as a result of transactions with the Land Registry. The results of the study give strong grounds to conclude that the contents of laws, to some extent, leave room for interpretation; therefore, certain outstanding problems could be solved by making relevant amendments to the law.

**Keywords:** co-ownership, undivided interest, transactions involving undivided interest.

## Literatūra

1. *Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Kopīpašums*. Tiesu prakses apkopojums [skatīts 07.03.2014.]. Iegūts no: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/docs/2011/kopipasums.doc>
2. *Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 6123*, [skatīts 07.03.2014.]. Iegūts no: [www.zemesgramata.lv](http://www.zemesgramata.lv)
3. Rozenfelds, J. *Lietu tiesības*. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004. 308 lpp.
4. Sinaiskis, V. *Latvijas civiltiesību apskats: Lietu tiesības: Saistību tiesības*. Rīga: Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas Tiesiskās informācijas centrs, 1996, 246. lpp.
5. *Zemesgrāmatu likums*. Latvijas Republikas likums, pieņemts 1937. g. 22. dec., stājās spēkā 1993. g. 5. apr. *Latvijas Vēstnesis*, Nr. 11, 1993. g. 8. apr.
6. Гражданское право. *Учебник для вузов*. Часть первая / под общ. ред. Т. И. Илларионовой, Б. М. Гонгалов, В. А. Плетьева. Москва, 2001. 292 с.
7. Мейер, Д. И. *Русское гражданское право*. СПб., 1902. 284 с.
8. Скловский, К. И. *Применение гражданского законодательства в отношениях с иными участниками*. Москва, 1997. 350 с.



IEGULDĪJUMS TAVĀ NĀKOTNĒ



Raksts sagatavots ar ESF projekta “Atbalsts doktorantiem studiju programmas apguvei un zinātniskā grāda ieguvei Rīgas Stradiņa universitātē”, vienošanās Nr. 2009/0147/1DP/1.1.2.1.2/09/IPIA/VIAA/009 atbalstu.