

KOPĪGĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA DALĪTAS LIETOŠANAS KĀRTĪBAS NOTEIKŠANA UN NOSTIPRINĀŠANA ZEMESGRĀMATĀ

DETERMINATION OF DIVIDED USE OF JOINTLY OWNED REAL ESTATE AND CORROBORATION THEREOF IN LAND REGISTER

Erlens Kalniņš, *Dr. iur.*

Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes
Civiltiesisko zinātņu katedras docents

Summary

The article examines one of the topical issues of property law in practice, namely, the determination of the divided use of jointly owned real estate between co-owners and corroboration thereof in Land Register. The article briefly explores the historical development of the legal regulation of divided use in Latvia from the second half of the 19th century to the present day, with particular attention to the influence of Soviet civil law on the current prevailing opinion on the issue of determining the divided use of jointly owned real estate between co-owners and corroboration thereof in Land Register, as well as to the question of the manner in which such divided use should be corroborated in the Land Register.

Atslēgvārdi: kopīpašums, domājamā daļa, dalīta lietošana, atsevišķās lietošanas tiesība, nostiprināšana zemesgrāmatā

Keywords: co-ownership, co-ownership share, divided use, right of exclusive use, corroboration in Land Register

Ievads

[1] Kā noteikts Civillikuma (turpmāk – CL) 1067. panta pirmajā daļā, kopīpašums ir tāda īpašuma tiesība uz vienu un to pašu nedalītu lietu, kas vienlaikus pieder vairākām personām (kopīpašniekiem) nevis reālās, bet gan tikai domājamās daļās (proti, domājamā daļa atspoguļo katra kopīpašnieka līdzdalību attiecīgās īpašuma tiesības piederībā un šīs līdzdalības apmēru). Līdz ar to pēc vispārīgā principa katrs kopīpašnieks ir tiesīgs kopīgi ar visiem pārējiem kopīpašniekiem valdīt un lietot visu kopīgo lietu visā tās sastāvā, lai gan šāds principiāls risinājums ne visai atbilst praktiskās dzīves vajadzībām.

Tāpēc ne velti viens no praksē aktuāliem lietu tiesību jautājumiem ir kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtības noteikšana, kas regulēta CL 1070. panta pirmajā daļā: “Kopējās lietas dalīta lietošana pielaižama tikai tad,

kad šo lietu var dalīt, bet arī šajā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķo daļu lielumu.” Turklāt ne mazāk aktuāls ir jautājums par to, vai vispār un kādā veidā zemesgrāmatā ir iespējams nostiprināt nekustamā īpašuma kopīpašnieku starpā ar līgumu vai tiesas spriedumu noteikto dalītas lietošanas kārtību, lai to padarītu spēkā esošu arī pret trešajām personām.

Abi minētie jautājumi ir vienlīdz aktuāli gan attiecībā uz tādu kopīpašumā esošu nekustamo īpašumu, kas nav sadalīts vai arī saskaņā ar likumu juridiski nav sadalāms dzīvokļu īpašumos (piemēram, dzīvokļu īpašumos nesadalīts namīpašums vai lauksaimniecībā izmantojams zemesgabals), gan attiecībā uz dzīvokļu īpašumos sadalītu nekustamo īpašumu, jo arī šādā gadījumā dzīvokļu īpašniekiem nereti ir pamatota interese noteikt viņu “kopīpašumā esošās daļas” dalītas lietošanas kārtību (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 4. pantu), lai tādējādi dzīvokļu īpašnieku starpā sadalītu, piemēram, kopīgajā zemesgabalā izvietoto autostāvvietu vai ēkas pagrabtelpās izbūvēto glabātuvju lietošanu.

Šī raksta uzdevums ir aplūkot CL 1070. panta pirmās daļas normas piemērošanas juridiskos aspektus, ieskicējot dalītas lietošanas tiesiskā regulējuma vēsturisko attīstību Latvijā no 19. gadsimta otrās puses līdz mūsdienām un īpašu uzmanību pievēršot padomju civiltiesību ietekmei uz šobrīd valdošo viedokli jautājumā par kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtības noteikšanu un tās nostiprināšanu zemesgrāmatā, kā arī aktualizējot jautājumu par veidu, kādā no zemesgrāmatu tiesību viedokļa šāda kārtība ir nostiprināma zemesgrāmatā.

1. Dalītas lietošanas izpratne un juridiskā nozīme

[2] Kā jau norādīts iepriekš, pēc vispārīgā principa katrs kopīpašnieks ir tiesīgs kopīgi ar visiem pārējiem kopīpašniekiem valdīt un lietot visu kopīgo lietu visā tās sastāvā. Ievērojamais pandektists Bernhards Vindšeids (*Bernhard Windscheid*, 1817–1892) savulaik akcentējis katra kopīpašnieka pienākumu atļaut pārējiem kopīpašniekiem lietot kopīgo lietu tiktāl, ciktāl ar to netiek kaitēts lietai un paša šī kopīpašnieka iespējai lietot kopīgo lietu.¹ Līdzīgi arī, piemēram, Vācijas Civill kodeksa² 743. paragrāfa otrajā daļā noteikts, ka ikviens kopīpašnieks ir tiesīgs lietot kopīgo lietu tiktāl, ciktāl ar to netiek aizskarta pārējo kopīpašnieku īstenotā koplietošana.

Tāpēc jo īpaši nekustamā īpašuma kopīpašnieki parasti ir ieinteresēti ne tikai faktiski, bet arī juridiski “savstarpēji norobežot” jeb “nodalīt” katra kopīpašnieka tiesisko iespēju lietot kopīgo lietu, nosakot t. s. “dalītas lietošanas” kārtību (sk. CL 1070. panta pirmo daļu), kurai atbilstoši katrs kopīpašnieks ir tiesīgs viens pats ekskluzīvi lietot un izmantot (augļu gūšanai) noteiktu viņa atsevišķā lietošanā nodotu kopīgā nekustamā īpašuma daļu (sastāvdaļu), piemēram, zemesgabala daļu, ēkas stāvu vai atsevišķu dzīvokli, palīgēku vai tās daļu u. tml.³

¹ Sk.: Windscheid B., Kipp T. *Lehrbuch des Pandektenrechts*. Bd. I. 8. Aufl. Frankfurt am Main: Literarische Anstalt Rütten & Loening, 1900, § 169a, S. 771–772.

² Vācijas Civill kodekss (*Bürgerliches Gesetzbuch*). Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 23.03.2025.]

³ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. *Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums*. 2. izd. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 260.–261. lpp.

Līdz ar to šādu katra kopīpašnieka subjektīvo tiesību, kas izriet no kopīpašnieku starpā noteiktās kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtības, var nodēvēt par “atsevišķās lietošanas tiesību”.

[2.1] Ja kopīpašnieku starpā ir noteikta dalītas lietošanas kārtība, tad – atšķirībā no CL 1068. panta pirmās daļas noteikumiem (par iespēju rīkoties ar visu kopīgo lietu vai tās daļu tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu) un CL 1069. panta noteikumiem (par augļu un citu labumu, kas gūti no kopīgās lietas, sadalīšanu starp visiem kopīpašniekiem samērīgi ar katra domājamo daļu) – katrs kopīpašnieks ir tiesīgs viņa atsevišķā lietošanā nodoto daļu lietot un izmantot nošķirti no pārējiem kopīpašniekiem, tostarp katrs kopīpašnieks ir tiesīgs šo daļu patstāvīgi iznomāt vai izīrēt un saņemt visus ienākumus, kas gūti tieši no šīs daļas izmantošanas (iznomāšanas, izīrēšanas).⁴

Būvniecības veikšanai kopīpašumā esošajā nekustamajā īpašumā pēc vispārīgā principa nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana (sk. CL 1068. pantu). Taču līgumā par dalītas lietošanas kārtības noteikšanu kopīpašnieki var vienoties arī par atšķirīgiem nosacījumiem būvniecības saskaņošanai, tostarp šāds līgums var saturēt iepriekš dotu piekrišanu zināmai būvniecībai, tostarp noteikta veida būvniecībai katra kopīpašnieka atsevišķā lietošanā nodotajā daļā.⁵ Vienlaikus jāņem vērā, ka ikviens kopīpašnieks viens pats ir publiski tiesiski atbildīgs par viņa atsevišķā lietošanā nodotajā daļā īstenotās patvaļīgās būvniecības novēršanu.⁶

[2.2] Tas, ka ar līgumu vai tiesas spriedumu kopīpašnieku starpā ir noteikta kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtība, pats par sevi neietekmē katra kopīpašnieka tiesību katrā laikā prasīt kopīpašuma izbeigšanu ar dalīšanu (sk. CL 1074. panta pirmo daļu).⁷

Taču, sadalot kopīgo nekustamo īpašumu reālās daļās vai dzīvokļu īpašumos (sk. CL 1075. panta pirmās daļas 1. un 5. punktu), tiesai pēc iespējas jāņem vērā tas, kādas kopīgā nekustamā īpašuma daļas atsevišķi jau lieto katrs no kopīpašniekiem (ja viņu starpā ir noteikta kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtība), tādējādi vērtējot arī to, kuram no kopīpašniekiem ir pamatotāka interese saņemt vienu vai otru reāli atdalāmo daļu vai jaunizveidojamo dzīvokļa īpašumu.⁸ Proti, tas kopīpašnieks, kura atsevišķā lietošanā nodots, piemēram, konkrēts dzīvoklis vai nedzīvojamā telpa,

⁴ Sk. Senāta 28.09.1933. spriedumu Nr. 857. Grām.: (X) Izvilkumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Sastādījuši: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Valters. Rīga: izdevniecība “Jurists” / izdevniecība “Grāmatrūpnieks”, 1933/1934, 7. lpp.; Senāta 21.02.1936. spriedumu Nr. 242. Grām.: (XII) Izvilkumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Sastādījuši: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Valters. Rīga: izdevniecība “Grāmatrūpnieks”, 1935/1936, 387.–388. lpp.; Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 255., 260., 261. lpp.; Senāta 27.04.2018. sprieduma lietā Nr. SKC-190/2018 (C17140811) 10.1. punktu. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 23.03.2025.]

⁵ Sk. Senāta 25.05.2018. gada sprieduma lietā Nr. SKA-29/2018 (A420430912) 8. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]

⁶ Sk. Senāta 16.09.2019. sprieduma lietā Nr. SKA-201/2019 (A420387314) 8.–13. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]

⁷ Sk. Senāta 17.03.1999. spriedumu lietā Nr. SKC-169/1999. Grām.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi. 1999. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2000, 429. lpp.; Senāta 03.02.2022. sprieduma lietā Nr. SKC-53/2022 (C33327619) 9.3. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]

⁸ Sk.: Kalniņš E. Kopīpašuma izbeigšanas tiesiskais regulējums un tā reforma Latvijā. Grām.: Privāttiesību teorija un prakse. Rakstu krājums. Otrā grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2023, 56.–57., 113.–114. lpp.

primāri gādā tieši par šīs kopīgā nekustamā īpašuma daļas (sastāvdaļas) uzturēšanu labā kārtībā un tās uzlabošanu, izdarot atbilstošus ieguldījumus. Tāpēc, piespriežot reāli atdalāmo daļu vai jaunizveidojamo dzīvokļa īpašumu kopīpašniekam, kurš līdz tam ir atsevišķi lietojis un izmantojis attiecīgo kopīgā nekustamā īpašuma daļu (telpu grupu), būtībā tiek ņemti vērā arī konkrētā kopīpašnieka izdarītie ieguldījumi viņa atsevišķā lietošanā nodotajā daļā, kas savukārt atbilst nepieciešamībai izraudzīties tādu kopīpašuma izbeigšanas risinājumu, kas konkrētā gadījuma apstākļos ir vispiemērotākais un visticamīgākais.⁹

2. Dalītas lietošanas tiesiskā regulējuma vēsturiskā attīstība

2.1. Laikposms no 1864. gada līdz 1940. gadam

[3] No dalītas lietošanas tiesiskā regulējuma vēsturiskās attīstības viedokļa jāņem vērā, ka CL 1070. panta pirmās daļas normas priekštece ir 1864. gada Baltijas guberņu Vietējo likumu kopojuma III daļas jeb Vietējo civillikumu kopojuma (turpmāk – VCL) 935. panta norma, kuras pamata redakcijā¹⁰ bija noteikts: “Kopīpašumā esošās lietas kopīga lietošana pielaižama tikai tad, ja lieta ir dalāma, kā, piemēram, mežs, smilšu bedre, kapsēta utt., bet arī šādā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķo daļu lielumu.”

[3.1] Komentējot VCL 935. pantu tā pamata redakcijā, 19. gadsimta beigu juridiskajā literatūrā visupirms aizrādīts uz to, ka šajā pantā lietots kļūdainais formulējums “kopīga lietošana” (*gemeinschaftlicher Gebrauch, совокупное пользование*), jo, kā skaidri izriet no minētās normas satura un jēgas, VCL 935. pantā ir regulēta kopīgās lietas “atsevišķa” jeb “dalīta lietošana” (*separater Gebrauch, раздельное пользование*).¹¹ Papildus uzsvērts, ka atbilstoši minētajai normai atsevišķu kopīpašnieku īstenota kopīgās lietas dalīta lietošana ir pieļaujama tikai tad, ja lieta ir reāli dalāma, proti, tāda lieta, kuru var, neiznīcinot tās būtību, reāli sadalīt atsevišķās daļās, no kurām katra pēc šādas sadalīšanas veido patstāvīgu veselu (sk. VCL 543. pantu).¹²

Savukārt 20. gadsimta sākuma juridiskajā literatūrā, arī aizrādot uz iepriekšminēto likumdevēja kļūdu VCL 935. panta pamata redakcijā, vienlaikus atzīts, ka kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma dalīta lietošana vairāku gadu garumā, katram kopīpašniekam lietojot attiecīgu šā nekustamā īpašuma daļu, nerada nevienam no

⁹ Sk.: Kalniņš E. Nekustamā īpašuma sadalīšana dzīvokļu īpašumos, izbeidzot kopīpašumu ar tiesas spriedumu. Grām.: Brīvības robežu pārskatīšana, dzīvojot apdraudējumu apstākļos. I. Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes 9. starptautiskās zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2024, 244.–245. lpp.

¹⁰ Sk.: Сводъ гражданскихъ узаконеній Губерній Остзейскихъ, повеленіемъ Государя Императора Александра Николаевича составленный. Сводъ местныхъ узаконеній Губерній Остзейскихъ. Часть третія. Законы гражданскіе. Санктпетербургъ: Въ Типографіи Второго Отделения Собственной Е. И. В. Канцеларіи, 1864, c. 151; Liv-, Est- und Curländisches Privatrecht. Zusammengestellt auf Befehl des Herrn und Kaisers Alexander II. Provinzialrecht der Ostseegouvernements. Dritter Theil. Privatrecht. St. Petersburg: In der Buchdruckerei der Zweiten Abtheilung Seiner Kaiserlichen Majestät Eigen Kanzlei, 1864, S. 162.

¹¹ Sk.: Erdmann C. System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland. Bd. II. Sachenrecht. Riga: N. Kymmels Verlag, 1891, S. 25, Fn. 4.

¹² Sk.: Erdmann C. 1891, S. 25.

kopīpašniekiem atsevišķu īpašuma tiesību uz viņa lietoto daļu, ja vien kopīpašnieki nav reāli sadalījuši kopīgo nekustamo īpašumu. Nosakot dalītu lietošanu, kopīpašnieku starpā tiek dalīta nevis pati kopīgā lieta, bet gan tās lietošana.¹³

[3.2] Pēc 1918. gada 18. novembra, kad tika proklamēta Latvijas Republika, VCL ar tajā vēlāk izdarītajiem grozījumiem turpināja būt spēkā Vidzemē, Kurzemē un Zemgalē līdz 1938. gada 1. janvārim, kad visā Latvijas Republikas teritorijā stājās spēkā 1937. gada Civillikums. Šajā laikposmā tika grozīts arī VCL 935. pants, proti, ar Ministru kabineta 1925. gada 27. oktobra noteikumiem¹⁴ tika izlabota iepriekšminētā likumdevēja kļūda, VCL 935. pantā vārdus “kopīga lietošana” aizstājot ar vārdiem “dalīta lietošana”.

20. gadsimta 20.–30. gadu autoritatīvajā juridiskajā literatūrā, aplūkojot kopīpašuma institūtu, VCL 935. panta norma vai nu nav pieminēta vispār,¹⁵ vai arī ir vienīgi citēta, lai izceltu kopīpašuma definīcijā ietvertu norādi uz to, ka kopīpašuma gadījumā “ir sadalīts vienīgi tiesības saturs” (sk. VCL 927. pantu), ar ko patiesībā domāta no kopīgās lietas gūtā saimnieciskā labuma sadalīšana starp kopīpašniekiem samērīgi ar katra domājamo daļu.¹⁶ Savukārt Senāta praksē tikusi pausta iepriekš jau pieminētā atziņa, ka tad, ja kopīpašnieki ir vienojušies par kopīgā nekustamā īpašuma dalītu, samērīgu ar katra domājamo daļu lietošanu (VCL 935. pants), katrs kopīpašnieks ir tiesīgs viņa atsevišķā lietošanā nodoto daļu iznomāt (izīrēt) trešajai personai bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas, kā arī viens pats saņemt visus ienākumus, kas gūti tieši no šīs daļas iznomāšanas (izīrēšanas).¹⁷

[3.3] Izstrādājot jauno CL, VCL 935. panta norma, atmetot tajā ietvertu piemērveida uzskaitījumu (“[...] kā, piemēram, mežs, smilšu bedre, kapsēta utt. [...]”), tika pārņemta un ietverta CL 1070. panta pirmajā daļā.

Līdz 1940. gadam publicētajā juridiskajā literatūrā CL 1070. panta pirmās daļas normai nav tikusi pievērsta liela uzmanība, uzsverot, ka tad, ja ir iespējama kopīgās lietas dalīta lietošana, tā nosakāma samērīgi ar kopīpašnieku domājamām daļām, un tikai visu kopīpašnieku noteikti izteiktas vienošanās gadījumā var būt runa par to, ka kopīgās lietas augļi piederēs tikai vienam kopīpašniekam.¹⁸

Tajā pašā laikā Latvijas 20. gadsimta 30. gadu sākuma un beigu juridiskajā literatūrā, tostarp no salīdzināmo tiesību viedokļa, Konstantīns Čakste (1901–1945) aktualizēja jautājumu par to, kā no juridiskā viedokļa “padarīt liettiesisku” katra dzīvojamās mājas kopīpašnieka lietošanas tiesību uz viņa atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokli (mājas stāvu), ņemot vērā to, ka dzīvoklis kā tāds ir nevis patstāvīgs īpašuma

¹³ Sk.: Буковский В. (сост.) Сводъ гражданскихъ узаконеній губерній Прибалтійскихъ (съ продолженіемъ 1912–1914 г. г. и съ разъясненіями въ 2 томахъ). Томъ I. Введеніе, Право семейственное, Право вещное и Право наследованія. Рига: Г. Гемпель и Ко, 1914, с. 401–402.

¹⁴ Ministru kabineta 27.10.1925. noteikumi “Pārgrozījumi Vietējo civillikumu II grāmatā” (izdoti Latvijas Republikas Satversmes 81. panta kārtībā). Likumu un Ministru Kabineta Noteikumu Krājums, 12.11.1925., Nr. 30.

¹⁵ Sk.: Тютрюмовъ И. М. Гражданское право. Изд. 2. Тарту: Типография Г. Лаакманъ, 1927, с. 172–175.

¹⁶ Sk.: Синайский В. И. Основы гражданского права (в связи с частью III Свода узаконений, действующих в Латвии и Эстонии). Выпуск II. Вещное право. Обязательственное право. Семейное право. Наследственное право. Рига: Издание акц. о-ва Валтерс и Рапа, 1926, с. 65; Sinaiskis V. Saimniecības tiesību lietiskās normas. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1935, Nr. 4, 701. lpp.

¹⁷ Sk. Senāta 28.09.1933. spriedumu Nr. 857, 7. lpp.; Senāta 21.02.1936. spriedumu Nr. 242, 387.–388. lpp.

¹⁸ Sk.: Blaese H., Mende S. Das Sachenrecht. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. januar 1937 in Einzeldarstellungen. Bd. II, 2. Riga: Verlag der AG “Ernst Plates”, 1940, S. 118–119.

tiesības objekts, bet gan mājas sastāvdaļa. Proti, ar līgumu nodibinātai katra kopīpašnieka tiesībai lietot viņa atsevišķā lietošanā nodoto dzīvokli ir saistītiesisks raksturs. Taču parasti dzīvojamās mājas kopīpašnieki ir ieinteresēti ne tikai tiesiskā iespējā ekskluzīvi lietot konkrētu dzīvokli un gūt no tā augļus, bet arī tajā, lai šai tiesībai būtu liettiesisks spēks (t. i., lai šī tiesība nebūtu atkarīga no citu kopīpašnieku gribas vai izmaiņām pārējo kopīpašnieku sastāvā) un lai šī tiesība būtu mantojama un atsavināma. Šādai tiesībai ekskluzīvi lietot konkrētu dzīvokli vistuvākā ir dzīvokļa tiesība (*habitatio*), kas piešķir servitūta izlietotājam tiesisku iespēju lietot dzīvošanai svešu māju (sk. CL 1227. pantu), jo kopīpašumā esoša dzīvojamā māja nepieder tikai vienam kopīpašniekam. Taču problēmu rada tas, ka dzīvokļa tiesība – kā personālservitūta tiesība – ir nodibināma par labu noteiktai personai (servitūta izlietotājam), šī tiesība nav atsavināma un nepāriet servitūta izlietotāja mantiniekiem, respektīvi, izbeidzas ar viņa nāvi (sk. CL 1203. un 1257. pantu). Tāpēc būtu nepieciešams radīt jaunu, ar kopīpašumu saistītu servitūta tiesību, t. i., tādu dzīvojamās mājas kopīpašnieka tiesību ekskluzīvi lietot konkrētu dzīvokli (mājas stāvu) un gūt no tā augļus, kas ir mantojama un atsavināma.¹⁹

Līdz Latvijas okupācijai 1940. gadā iepriekšminētais priekšlikums tā arī netika realizēts: nedz likumdošanas ceļā (radot jaunu servitūta tiesību vai “dzīvokļa īpašuma” institūtu), nedz tiesas spriešanas ceļā (piemēram, akceptējot iespēju nostiprināt zemesgrāmatā no kopīpašnieku starpā noteiktās dalītas lietošanas kārtības izrietošo katra kopīpašnieka atsevišķās lietošanas tiesību).

2.2. Laikposms no 1940. gada līdz 1992. gadam

[4] Pēc Latvijas okupācijas un inkorporācijas PSRS sastāvā tika uzsākta padomju tiesību ieviešana Latvijā, tostarp ar 1940. gada 26. novembri Latvijas PSR teritorijā bija piemērojams 1922. gada Krievijas PFSR Civilt kodekss, kas bija spēkā līdz 1964. gada 31. maijam²⁰ un nekādus īpašus noteikumus par kopīpašumā esošas lietas dalītu lietošanu nesaturēja.

Padomju tiesību laikposmā kopīpašumā esošas lietas dalītas lietošanas tiesiskais regulējums piedzīvoja strauju attīstību 20. gadsimta 60. gadu sākumā, jo 1964. gada 1. jūnijā stājās spēkā 1963. gada Latvijas PSR Civilt kodekss (turpmāk – CK), tostarp CK 116.–126. pants, kurā bija regulēts t. s. “daļējais kopīpašums”, kas – atšķirībā no t. s. “nedalītā kopīpašuma” – pieder tā dalībniekiem noteiktās domājamās daļās.

[4.1] Vispārīgi noteikumi par kopīpašumā esošas lietas lietošanu un rīcību ar to bija ietverti CK 117. panta pirmajā daļā, paredzot, ka “daļējā kopīpašuma valdījums, lietojums un rīcība ar to notiek pēc visu īpašnieku vienošanās, bet, ja rodas nesaskaņas, valdījuma, lietojuma un rīcības kārtību nosaka tiesa pēc jebkura dalībnieka prasības”.

Juridiskajā literatūrā atzīts, ka saskaņā ar šo normu katra kopīpašnieka lietošanā nodotajai kopīgās lietas daļai principā jābūt samērīgai ar viņa domājamās daļas lielumu, taču praksē ne vienmēr tas tā ir (piemēram, dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, kuriem pieder vienādas domājamās daļas, lietošanā var būt nodotas pēc

¹⁹ Sk.: Čakste K. Nama sadalīšana dzīvokļos. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1933, Nr. 9/10, 193.–196., 201.–203. lpp.; Čakste K. Dzīvokļa iegūšana īpašumā. Jurists, 1939, Nr. 6 (100), 119.–220. sl.

²⁰ Sk.: Latvijas tiesību vēsture (1914–2000). Autoru kolektīvs prof. Dr. iur. A. Lēbera redakcijā. Rīga: Fonds Latvijas Vēsture, 2000, 314.–315. lpp.

lieluma dažādas telpas). Turklāt tiktāl, ciktāl ir runa par kopīpašnieku vienošanos, CK 117. panta pirmās daļas norma ir dispozitīva, jo piešķir kopīpašniekiem samērā plašu rīcības brīvību, tostarp vienoties par tādu kopīgās lietas lietošanas kārtību, kas neatbilst viņu domājamo daļu samēram.²¹

[4.2] Kā savulaik uzsvērts padomju tiesību doktrīnā, “padomju pilsoņu” kopīpašumā visbiežāk atrodas dzīvojamās mājas, un šādos gadījumos pats svarīgākais īpašuma tiesības elements ir kopīpašnieku lietošanas tiesība.²² Ne velti CK 125. pantā bija ietverti speciāli noteikumi par “daļējā kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas lietošanas kārtību”. Proti, šā panta pirmajā daļā bija noteikts, ka “dzīvojamās mājas daļējā kopīpašuma dalībnieki samērīgi savām daļām, savstarpēji vienojoties, ir tiesīgi noteikt mājas savrupējo telpu (dzīvokļu, istabu) lietošanas kārtību”, savukārt šā panta otrajā daļā bija noteikts, ka “tāda vienošanās, ja tā ir notariāli apliecināta un vietējā Tautas deputātu padomē reģistrēta, ir obligāta arī personai, kura turpmāk iegūst šās mājas īpašuma tiesību daļu”.

Komentējot CK 125. panta pirmo daļu, juridiskajā literatūrā norādīts, ka dzīvojamās mājas lietošanas kārtības noteikšana nenozīmē šīs kopīpašumā esošās mājas reālu sadalīšanu, jo, nosakot lietošanas kārtību, kopīpašums turpina pastāvēt.²³ Tā kā dzīvojamā māja ir tāds kopīpašuma objekts, kura uzdevums ir apmierināt katra kopīpašnieka vajadzību pēc dzīvojamās telpas, tad katram kopīpašniekam pēc savstarpējas vienošanās ir jāsaņem lietošanā kopīgās dzīvojamās mājas telpas (stāvs, dzīvoklis, istaba) samērīgi ar domājamo daļu lielumu. Tādējādi katrs kopīpašnieks iegūst lietošanas tiesību uz konkrētu dzīvojamās mājas daļu.²⁴ Ja kopīpašnieki šādu vienošanos nevar panākt, kopīgās dzīvojamās mājas lietošanas kārtību nosaka tiesa.²⁵

Ne vienmēr tīri objektīvu apstākļu dēļ ir iespējams pilnībā ievērot noteikumu, ka lietošanas kārtība nosakāma samērīgi ar domājamām daļām. Tāpēc, ja atbilstošu lietošanas kārtību iespējams noteikt, telpas pārplānojot (pārbūvējot), tā pieļaujama saskaņā ar likumā noteiktajā kārtībā apstiprinātu projektu, turklāt strīda gadījumā pārbūve pieļaujama, ja tas būtiski neskar citu kopīpašnieku intereses (dzīvojamo telpu platības būtiska samazināšana pārplānošanas vai pārbūves rezultātā ir uzskatāma par kopīpašnieku pamatoto interešu būtisku aizskārumu). Ja telpu lietošanas kārtību nav iespējams noteikt bez ievērojamas atkāpšanās no domājamo daļu samēra, tas kopīpašnieks, kura lietošanā nodotā daļa ir mazāka, nekā viņam pienākas atbilstoši domājamai daļai, ir tiesīgs prasīt atbilstošu maksu par tās daļas lietošanu, kas citam kopīpašniekam pārsniedz viņam pienākošos daļu.²⁶ Nosakot atsevišķu telpu lietošanas kārtību, visupirms jāņem vērā dzīvojamā platība, kas jāsadala samērīgi ar kopīpašnieku domājamām daļām, turklāt bez attiecīgā kopīpašnieka piekrišanas nav pieļaujama dzīvojamās platības aizstāšana ar palīgtelpām. Ja palīgtelpu (virtuves, priekšnoma, tualetes, vannas vai dušas telpas u. tml.) skaits un izvietojums nedod iespēju tās nodot katra kopīpašnieka atsevišķā lietošanā, nosakāma to kopīgas lietošanas kārtība.²⁷

²¹ Sk.: Vēbers J. Padomju civiltiesības. Vispārīgā daļa. Īpašuma tiesības. Rīga: Zvaigzne, 1979, 223.–224. lpp.

²² Sk.: Padomju tiesības. Autoru kolektīvs V. Millera un E. Melķiša redakcijā. Rīga: Zvaigzne, 1978, 146. lpp.

²³ Sk.: Krauze R. Komentārs 125. pantam. Grām.: Latvijas PSR Civilt kodeksa komentāri. Profesora juridisko zinātņu doktora J. Vēbera vispārīgā redakcijā. Rīga: Liesma, 1979, 195. lpp.

²⁴ Sk.: Vēbers J. 1979, 224. lpp.

²⁵ Sk.: Krauze R. 1979, 195. lpp.

²⁶ Sk.: turpat, 195.–196. lpp.; Vēbers J. 1979, 224. lpp.

²⁷ Sk.: turpat, 196. lpp.

[4.3] Likumā nebija paredzēta īpaša forma, kādā slēdzama kopīpašnieku vienošanās par dzīvojamās mājas lietošanas kārtību, turklāt strīda gadījumā šāda kārtība varēja būt noteikta ar tiesas spriedumu (nereti šāds spriedums nostiprināja tādu lietošanas kārtību, kāda starp kopīpašniekiem faktiski jau bija izveidojusies). Taču, ja kopīpašnieku vienošanās par lietošanas kārtību tika notariāli apliecināta un reģistrēta vietējās Tautas deputātu padomes izpildkomitejā, tad atbilstoši CK 125. panta otrajai daļai tā bija obligāta ne tikai pašiem šīs vienošanās slēdžejiem, bet arī trešajām personām, kuras, iegūstot domājamās daļas, iestājās kopīpašumā no tā izstājušos dalībnieku vietā.²⁸

Jāpiebilst, ka saskaņā ar CK regulējumu pašam dzīvojamās mājas (tās daļas) atsavinājuma līgumam, ja kaut viena puse ir padomju pilsonis, obligāti bija jābūt notariāli apliecinātam, un šāds līgums bija uzskatāms par noslēgtu brīdī, kad tas tika reģistrēts vietējās Tautas deputātu padomes izpildkomitejā, turklāt ar minētās reģistrācijas brīdī ieguvējam radās īpašuma tiesība, ja vien līgumā nebija noteikts vēlāks īpašuma tiesības pārejas brīdis (sk. CK 136. panta otro daļu, 164. panta ceturto daļu, 248. pantu un 275. panta trešo daļu).

Tādējādi CK 125. pantā bija ietverti speciāli noteikumi, kas regulēja kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtības noteikšanu un iespēju to “publiski reģistrēt” vietējās varas institūcijā (kurā obligāti bija reģistrējami dzīvojamo māju atsavinājuma līgumi), lai tādējādi šādu kārtību padarītu saistošu arī trešajām personām, tostarp domājamo daļu nākamajiem ieguvējiem (jaunajiem kopīpašniekiem).

2.3. CL 1070. panta pirmās daļas spēka atjaunošana

[5] 1992. gada 1. septembrī vienlaikus ar 1992. gada 7. jūlija likumu “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” spēkā stājās CL lietu tiesību daļa (CL 841.–1400. pants) tās pamata redakcijā, tostarp CL 1070. panta pirmās daļas norma, vienlaikus zaudējot spēku CK 92.–159. panta noteikumiem, kas regulēja “īpašuma tiesības”.

Kaut arī CL 1070. panta pirmās daļas spēks tika atjaunots, neizdarot šajā normā nekādus grozījumus, turpmāk gan juridiskajā literatūrā, gan arī tiesu praksē tika saglabāta kontinuitāte ne tikai ar šīs normas izpratni, kāda tā bija izveidojusies 20. gadsimta 30. gadu Senāta praksē, bet arī ar spēku zaudējušajiem CK 125. panta noteikumiem, kuri atbilda praktiskās dzīves vajadzībām.

Ne velti, komentējot CL 1070. panta pirmo daļu, Andris Grūtups (1949–2014) visupirms vērsis uzmanību uz to, ka kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas lietošanas kārtības noteikšanu iepriekš speciāli regulēja CK 125. pants, no šī panta komentāra²⁹ pārņemot atziņu, ka dalītas lietošanas kārtības noteikšana nenozīmē kopīgā nekustamā īpašuma reālu sadalīšanu, jo, nosakot lietošanas kārtību, kopīpašums turpina pastāvēt.³⁰

²⁸ Sk.: Krauze R. 1979, 196. lpp.

²⁹ Sk.: turpat, 195. lpp.

³⁰ Sk.: Grūtups A. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Īpašums (927.–1129. p.). Rīga: Mans Īpašums, 1996, 153. lpp.

3. Dalītas lietošanas kārtības noteikšana

3.1. Lietas “dalāmība”

[6] Kaut arī CL 1070. panta pirmajā daļā paredzēts, ka kopīgās lietas dalīta lietošana “pielaižama tikai tad, kad šo lietu var dalīt”, no juridiskā viedokļa dalītas lietošanas kārtības noteikšanas rezultātā tiek “dalīta” nevis pati kopīgā lietā, bet gan vienīgi tās lietošana.³¹

[6.1] Tāpēc – pretēji 19. gadsimta beigu juridiskajā literatūrā atzītajam – minētās normas piemērošanas joma neaprobežojas tikai ar tādām lietām, kuras ir tiesiski dalāmas reālās daļās (sk. CL 847. pantu). Citiem vārdiem, “lietas dalāmība” CL 1070. panta pirmās daļas izpratnē nozīmē vienīgi iespēju noteikt pietiekami norobežotas kopīgās lietas daļas, kuras nodotas katra kopīpašnieka atsevišķā valdījumā un lietošanā.³² Tā, piemēram, dzīvojamās mājas dalīta lietošana var būt noteikta ar vertikālām (pa sekcijām) vai horizontālām (pa stāviem) robežām vai arī kombinējot abus šos veidus.³³ Kā uzsvēris Senāts, kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtība jānosaka tādā veidā, lai katrs kopīpašnieks atsevišķi, patstāvīgi un netraucēti no pārējo kopīpašnieku puses varētu lietot un izmantot (augļu gūšanai) attiecīgo kopīgā nekustamā īpašuma daļu. Citiem vārdiem, šādas kārtības noteikšanas rezultātā katram kopīpašniekam nodalītajai kopīgā nekustamā īpašuma daļai, piemēram, konkrētai telpai vai telpu grupai, jāatrodas attiecīgā kopīpašnieka individuālā valdījumā un lietošanā.³⁴

Katra kopīpašnieka atsevišķās lietošanas tiesību juridiski nav iespējams nodibināt attiecībā uz tādām lietām vai lietas daļām (sastāvdaļām), kuras atbilstoši to būtībai vai izmantošanas mērķim nevar vienlaikus atrasties vairāku kopīpašnieku valdījumā un lietošanā tādējādi, ka ikviens no viņiem atsevišķi lieto noteiktu kopīgās lietas daļu. Tāpēc šādi konstruētu dalītas lietošanas kārtību principā nevar noteikt attiecībā uz kustamu lietu (lai gan nav izslēgta kopīpašumā esošas kustamās lietas, piemēram, mehāniskā transportlīdzekļa, “dalīta lietošana pēc kārtas”). Turpretī attiecībā uz nekustamo īpašumu principā ir iespējams nodibināt katra kopīpašnieka atsevišķās lietošanas tiesību uz konkrētu kopīgā nekustamā īpašuma daļu (sastāvdaļu), izņemot tās šīs lietas daļas (sastāvdaļas), kuras konkrētajā gadījumā objektīvi var atrasties tikai visu vai atsevišķu kopīpašnieku kopvaldījumā un koplietošanā (piemēram, kopīgais iebraucamais ceļš un vārti, kāpņu telpas, lifts, gaiteni). Tāpēc, nosakot nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību, parasti tiek noteiktas gan tās šīs lietas daļas, kuras

³¹ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 261. lpp.

³² Sk. Senāta 16.11.2016. sprieduma lietā Nr. SKC-280/2016 (C30533821) 6. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]; Senāta 05.07.2021. sprieduma lietā Nr. SKC-36/2021 (C29471216) 8.1. punktu. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 23.03.2025.]

³³ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 261. lpp.

³⁴ Sk. Senāta 16.11.2016. sprieduma lietā Nr. SKC-280/2016 (C30533821) 7. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]; Senāta 05.07.2021. sprieduma lietā Nr. SKC-36/2021 (C29471216) 8.1. punktu. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 23.03.2025.]

atrodas katra kopīpašnieka atsevišķā valdījumā un lietošanā, gan tās daļas, kuras paliek visu (vai dažu) kopīpašnieku kopvaldījumā un koplietošanā.³⁵

[6.2] Kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību saskaņā ar CL 1070. panta pirmo daļu var noteikt, visiem kopīpašniekiem savstarpēji vienojoties un noslēdzot attiecīgu līgumu, bet strīda gadījumā – prasības tiesvedības kārtībā ar tiesas spriedumu pēc viena vai vairāku kopīpašnieku celtās prasības.³⁶

Šajā ziņā Senāts uzsvēris, ka strīda gadījumā tiesai ir uzdevums atbilstoši celtās prasības pamatam un priekšmetam³⁷ pārbaudīt, vai kopīgo nekustamo īpašumu iespējams dalīti lietot, kā arī vai pušu piedāvātā dalītas lietošanas kārtība ir samērojama ar kopīpašniekiem piederošo domājamo daļu lielumu, vienlaikus izvērtējot kopīgā nekustamā īpašuma izmantošanas mērķi, saimniecisko nozīmi un citus apstākļus.³⁸

[6.3] Kā noteikts Dzīvokļa īpašuma likuma (turpmāk – DzĪL) 4. panta otrās daļas pirmajā teikumā, uz visu dzīvokļu īpašnieku “kopīpašumā esošo daļu” attiecināms CL 1067.–1072. pants, tostarp CL 1070. panta pirmā daļa. Turklāt DzĪL 16. panta otrās daļas 2. punktā paredzēts, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu “par kopīpašumā esošās daļas lietošanas kārtības noteikšanu dzīvokļu īpašnieku starpā”.

Tādējādi arī attiecībā uz to dzīvokļu īpašumos sadalīta nekustamā īpašuma daļu, kura atrodas visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā, jeb “kopīpašumā esošo daļu”, t. i., attiecībā uz kopīgo zemesgabalu, bēniņiem, pagrabtelpām u. tml. (sk. DzĪL 4. panta pirmo daļu), – ar visu dzīvokļu īpašnieku noslēgtu līgumu, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts ar kvalificētu balsu vairākumu (sk. DzĪL 17. panta 7.¹ daļu), vai tiesas spriedumu – ir iespējams noteikt dalītas lietošanas kārtību, attiecīgi piemērojot CL 1070. panta pirmās daļas noteikumus, ciktāl tie nenonāk pretrunā ar DzĪL noteikumiem, tostarp dzīvokļa īpašuma kā īpaša tiesību institūta būtību. Līdz ar to katrā konkrētajā gadījumā ir jāpārbauda dalītas lietošanas kārtības noteikšanas iespējamība, citstarp ievērojot īpatnības, kuras izriet no dzīvokļa īpašuma institūta juridiskā rakstura. Proti, izvērtējot to, vai zināmas daļas no “kopīpašumā esošās

³⁵ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 261. lpp.; Senāta 30.03.2017. sprieduma lietā Nr. SKC-95/2017 (C17085505) 11.2. punktu; Senāta 11.03.2021. sprieduma lietā Nr. SKC-211/2021 (C33555717) 13.2. punktu. Pieejami: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 23.03.2025.]. Tā, piemēram, ja trīs kopīpašniekiem vienādās domājamās daļās pieder nekustamais īpašums, kas sastāv no zemesgabala, viena dzīvokļa mājas (ar četrām istabām) un garāžas, tad tiesa, nosakot dalītas lietošanas kārtību, katra kopīpašnieka atsevišķā lietošanā var nodot konkrētu izolētu istabu, vienlaikus visu trīs kopīpašnieku koplietošanā atstājot pārējās telpas, kuru atsevišķa lietošana nav iespējama (t. i., caurstaigājamo istabu un verandu, vienīgo virtuvi, vannas istabu un tualeti), kā arī kopīgo garāžu un to zemesgabala daļu, kuru aizņem abas ēkas, turklāt katra kopīpašnieka atsevišķā lietošanā tiesa var nodot konkrētu platību no zemesgabala atlikušās daļas, kuru neaizņem abas ēkas. Sal.: Rīgas apgabaltiesas 19.07.2018. sprieduma lietā Nr. C17085505 19. punktu un rezolutīvo daļu. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 23.03.2025.].

³⁶ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 263. lpp.; Senāta 09.09.2016. sprieduma lietā Nr. SKC-119/2016 (C30518012) 7.5.3. punktu. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 23.03.2025.].

³⁷ Šādas prasības priekšmets ir kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtības noteikšana, tāpēc, piemēram, vēl viena dalītas lietošanas kārtības varianta pieteikšana apelācijas instances tiesai nav uzskatāma par prasības priekšmeta grozīšanu Civilprocesa likuma 426. panta otrās daļas izpratnē. Sk. Senāta 24.10.2007. spriedumu lietā Nr. SKC-703/2007 (C29807399). Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.].

³⁸ Sk. Senāta 30.03.2017. sprieduma lietā Nr. SKC-95/2017 (C17085505) 11.2. punktu; Senāta 11.03.2021. sprieduma lietā Nr. SKC-211/2021 (C33555717) 13.2. punktu. Pieejami: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 23.03.2025.].

daļas” iespējams nodot viena vai otra dzīvokļa īpašnieka atsevišķā lietošanā, jāņem vērā pārējo dzīvokļu īpašnieku pamatotās intereses, tostarp attiecībā uz viņu iespēju piekļūt saviem t. s. “atsevišķajiem īpašumiem” (sk. DzĪL 3. pantu), koplietošanas telpām, kopīgajiem inženiertīkliem un inženierkomunikācijām (lai veiktu to uzturēšanas vai nomaiņas darbus) u. tml.³⁹

3.2. Lietošanas atbilstība domājamo daļu lielumam

[7] CL 1070. panta pirmajā daļā paredzēts, ka kopīgās lietas dalīta lietošana ir samērojama ar kopīpašnieku domājamo daļu lielumu. Minētais pirmām kārtām nozīmē katra kopīpašnieka atsevišķā lietošanā nodotās daļas platības atbilstību viņa domājamās daļas lieluma attiecībai pret visu kopīgā nekustamā īpašuma platību.

[7.1] Taču, nosakot kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību, jāņem vērā ne tikai iepriekšminētā matemātiskā atbilstība, bet arī konkrētā nekustamā īpašuma vai attiecīgās tā daļas raksturs, izmantošanas mērķis, saimnieciskā nozīme, ienesīgums, kā arī citi apstākļi, piemēram, ilgstošā laika posmā faktiski jau izveidoties lietošanas kārtība.⁴⁰ Šie kritēriji jo īpaši jāņem vērā tad, ja kopīpašnieki nevar vienoties par kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību un to, pamatojoties uz attiecīgu prasību, nosaka tiesa.⁴¹

Tā, iztulkojot CL 1070. panta pirmo daļu, Senāta praksē atzīts, ka nedrīkst vienkārši saskaitīt telpu kopējo platību un to matemātiski samērot ar kopīpašnieku domājamām daļām, jo ir jāievēro telpu izmantošanas mērķis un saimnieciskā nozīme, tāpēc kopīgās dzīvojamās mājas dzīvojamo telpu dalījums proporcionāli kopīpašnieku domājamām daļām izdarāms atsevišķi no palīgtelpu dalījuma proporcionāli šīm daļām, tostarp nav pieļaujams vienam no kopīpašniekiem atņemt iespēju lietot vienīgo virtuvi vai tualetes telpu, jo tas neatbilst nepieciešamībai radīt normālus dzīves apstākļus katram dzīvojamās mājas kopīpašniekam, ievērojot telpu izmantošanas mērķi.⁴² Ja kopīgajai dzīvojamai mājai ir malkas apkure, tad, nosakot dalītas lietošanas kārtību attiecībā uz kopīgajā zemesgabalā izvietotajiem malkas šķūnīšiem, jāievēro princips, lai visi kopīpašnieki tiktu nodrošināti ar iespēju tajos glabāt malku, un nav pieļaujams kādam no kopīpašniekiem šādu iespēju liegt vispār.⁴³ Savukārt

³⁹ Sk. Senāta 18.05.2023. sprieduma lietā Nr. SKC-14/2023 (C04058815) 7.1.–7.3. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]. Tā, piemēram, kādā lietā tiesa, izspriežot strīdu starp 12 dzīvokļu īpašniekiem par viņu kopīpašumā esošajā daļā ietilpstošo pagrabtelpu dalītas lietošanas kārtības noteikšanu, ir nospriedusi katru atsevišķi lietojamu pagrabtelpu nodot katra attiecīgā dzīvokļa īpašnieka atsevišķā lietošanā, vienam no viņiem nosakot pienākumu “nodrošināt piekļuvi” viņa atsevišķā lietošanā nodotajai telpai tā iemesla dēļ, ka šajā telpā atrodas ūdensvada ievada mezgls. Sk. Kurzemes apgabaltiesas 03.08.2017. spriedumu lietā Nr. C19051312. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 23.03.2025.].

⁴⁰ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 261.–262. lpp.; Senāta 08.06.2017. sprieduma lietā Nr. SKC-124/2017 (C19051312) 10. punktu; Senāta 11.03.2021. sprieduma lietā Nr. SKC-211/2021 (C33555717) 13.2. un 13.4. punktu. Pieejami: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkoti 23.03.2025.].

⁴¹ Sk. Senāta 18.05.2023. sprieduma lietā Nr. SKC-14/2023 (C04058815) 7.2. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.].

⁴² Sk. Senāta 16.11.1999. spriedumu lietā Nr. SKC-654/1999. Grām.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi. 1999. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2000, 480. lpp.; Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 262. lpp.

⁴³ Sk. Senāta 08.06.2017. sprieduma lietā Nr. SKC-124/2017 (C19051312) 10. punktu. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 23.03.2025.].

tad, ja diviem kopīpašniekiem, katram 1/2 domājamās daļas apmērā, piederošās divstāvu dzīvojamās mājas abi pirmā stāva dzīvokļi (ar aptuveni vienādu platību) ir izīrēti ar ilgtermiņa dzīvojamo telpu īres līgumiem, bet abi otrā stāva dzīvokļi (ar aptuveni vienādu platību) ir brīvi, tad katra kopīpašnieka atsevišķā lietošanā ir nododams viens no izīrētajiem dzīvokļiem pirmajā stāvā un viens brīvais dzīvoklis otrajā stāvā; ja viss dzīvojamās mājas otrais stāvs tiktu nodots viena kopīpašnieka atsevišķā lietošanā, tiktu pārkāptas otra kopīpašnieka tiesības.⁴⁴

Visbeidzot, kā uzsvērts juridiskajā literatūrā, nav pieļaujams noteikt kopīgās ēkas dalītu lietošanu tādā veidā, ka viena kopīpašnieka atsevišķā lietošanā tiek nodota tā ēkas daļa, kurai ir zems ienesīgums, bet otram kopīpašniekam tiek ēkas daļas ar augstu komerciālo ienesīgumu (piemēram, viss ēkas pirmais stāvs, kurš tiek iznomāts veikala vajadzībām).⁴⁵

[7.2] CL 1070. panta pirmā daļa nav imperatīva norma,⁴⁶ proti, kopīpašnieki var vienoties par tādu kopīgā nekustamā īpašuma dalītu lietošanu, kas nav samērīga ar kopīpašnieku domājamo daļu lielumu, un tas parasti nozīmē arī no kopīgās lietas gūstamo augļu (ienākumu un citu labumu), kā arī ar šo lietu saistīto nastu, izdevumu un zaudējumu citādāku sadalījumu kopīpašnieku starpā.⁴⁷

Savukārt, nosakot dalītas lietošanas kārtību ar tiesas spriedumu, šī kārtība pēc iespējas jāsamēro ar kopīpašnieku domājamo daļu lielumu, taču arī šādi noteiktai kārtībai nav izvirzāma prasība pēc absolūti precīzas atbilstības domājamo daļu lielumam.⁴⁸ Tāpēc izņēmuma gadījumos, lai saprātīgi nodrošinātu faktisku iespēju dalīti lietot konkrēto nekustamo īpašumu, ir pieļaujamas atkāpes no precīzas atbilstības kopīpašnieku domājamo daļu samēram, turklāt kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtība jānosaka pēc iespējas saudzīgi, respektējot laika gaitā jau faktiski iedibinājušos kārtību, ciktāl tas ir iespējams, samērojot visu kopīpašnieku pamatotās intereses.⁴⁹

⁴⁴ Sk. Senāta 14.06.2000. spriedumu lietā Nr. SKC-273/2000. Grām.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi. 2000. Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2001, 175. lpp.; Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 262. lpp.

⁴⁵ Sk.: Grūtups A. 1996, 153. lpp.; Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 262. lpp.

⁴⁶ Sk. citādi attiecībā uz mantojumā novēlēta nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību, kas noteikta ar testamentu: Senāta 21.10.2019. sprieduma lietā Nr. SKC-277/2019 (C31280716) 6. un 7. punktu; Senāta 02.09.2021. sprieduma lietā Nr. SKC-145/2021 (C31280716) 8. punktu. Pieejami: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkoti 23.03.2025.]. Kā atzinis Senāts, ja diviem testamentārajiem mantiniekiem ar testamentu novēlēts nekustamais īpašums līdzīgās daļās (katram 1/2 domājamās daļas apmērā), tiek aizskarta viena testamentārā mantinieka kā kopīpašnieka likumā noteiktā tiesība uz kvalitatīvi līdzīgu tiesisko stāvokli attiecībā pret kopīgo lietu situācijā, kad šī mantinieka atsevišķā lietošanā ar testamentu nodota tāda mantojumā atstātā nekustamā īpašuma daļa, t. i., dzīvojamās mājas telpu grupa, kurai ir par 30 procentiem mazāka platība salīdzinājumā ar otra mantinieka atsevišķā lietošanā nodoto telpu platību.

⁴⁷ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 260., 262.–263., 265. lpp.; sk. citādi attiecībā uz dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā esošās daļas dalītas lietošanas kārtības noteikšanas tiesiskajām sekām: Senāta 18.05.2023. sprieduma lietā Nr. SKC-14/2023 (C04058815) 10. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.].

⁴⁸ Sk. Senāta 17.03.1999. spriedumu lietā Nr. SKC-169/1999. Grām.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi. 1999. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2000, 429. lpp.; Senāta 02.11.2011. lēmuma lietā Nr. SKC-781/2011 (C01161910) 12. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.].

⁴⁹ Sk. Senāta 24.10.2007. spriedumu lietā Nr. SKC-703/2007. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]; Senāta 28.10.2009. sprieduma lietā Nr. SKC-257/2009 (C30163005) 10. punktu (nav publicēts).

Tā, piemēram, kādā lietā tiesa, izspriežot dzīvokļu īpašnieku strīdu par dalītas lietošanas kārtības noteikšanu attiecībā uz 12 dzīvokļu īpašumos (ar atšķirīgām “atsevišķo īpašumu” platībām) sadalīta nekustamā īpašuma pagrabtelpām un palīgēku (malkas šķūni) un pēc iespējas respektējot starp dzīvokļu īpašniekiem jau faktiski iedibinājušos lietošanas kārtību (ciktāl tas iespējams, samērojot visu dzīvokļu īpašnieku pamatotās intereses), nosprieda katru atsevišķi lietojamu pagrabtelpu nodot attiecīgā dzīvokļa īpašnieka atsevišķā lietošanā, bet pagrabstāva gaitenī atstāt visu dzīvokļu īpašnieku koplietošanā, kā arī nosprieda katru dzīvokļa īpašnieka atsevišķā lietošanā nodot palīgēkas (malkas šķūņa) attiecīgu nodalījumu, lai visi dzīvokļu īpašnieki vienlīdz būtu nodrošināti ar iespēju kopīgajā malkas šķūnī glabāt malku.⁵⁰

4. Dalītas lietošanas kārtības nostiprināšana zemesgrāmatā

4.1. Ideja par iespēju nostiprināt zemesgrāmatā dalītas lietošanas kārtību

[8] Saglabājot izteikti ciešu kontinuitāti ar CK 125. panta regulējumu (sk. šā raksta 4.3. punktu), 20. gadsimta beigu juridiskajā literatūrā atzīts, ka kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību, kas atbilstoši CL 1070. panta pirmajai daļai noteikta ar līgumu vai tiesas spriedumu, var ierakstīt zemesgrāmatā atzīmes veidā, jo šāda lietošanas kārtība – tāpat kā kopīpašums vispār – ir īpašuma tiesības aprobežojums. Tādējādi, ņemot vērā Zemesgrāmatu likuma (turpmāk – ZGL) 46. panta ceturtās daļas normu par zemesgrāmatu atzīmes tiesiskajām sekām,⁵¹ zemesgrāmatā ierakstītā lietošanas kārtība ir saistoša arī katram jaunam kopīpašniekam (t. i., domājamās daļas nākamajam ieguvējam).⁵²

[8.1] Neraugoties uz to, ka nedz CL 1070. panta pirmajā daļā, nedz arī kādā citā likuma normā nav tieši paredzēts, ka dalītas lietošanas kārtību ir iespējams ierakstīt zemesgrāmatā, juridiskajā literatūrā paustā ideja par šādu iespēju pamazām iedzīvojās arī zemesgrāmatu praksē.

Turklāt nav izslēgts, ka tieši iepriekšminētās atziņas lielā mērā ir ietekmējušas to, ka līdzšinējā zemesgrāmatu praksē dalītas lietošanas kārtība visai bieži ir tikusi ierakstīta attiecīgā zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 2. iedaļā, kurā nostiprināmas “atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem” (tā norādīts ikviena datorizētās zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 2. iedaļas nosaukumā). Tāpat nav izslēgts, ka viss iepriekšminētais ir ietekmējis arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta piektās daļas normas (kas stājās spēkā 2014. gada 15. janvārī) dispozīcijas formulējumu, kurā ietverta norāde uz “atzīmes” ierakstīšanu zemesgrāmatā: “Ja kopīpašnieki atbilstoši Civillikuma 1070. panta pirmās daļas noteikumiem vienojušies par dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtību un par to izdarīta atzīme zemesgrāmatā, [...]”.

⁵⁰ Sk. Kurzemes apgabaltiesas 03.08.2017. spriedumu lietā Nr. C19051312. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots 23.03.2025.]

⁵¹ ZGL 46. panta ceturtajā daļā noteikts, ka zemesgrāmatu atzīme “piešķir ar atzīmi nodrošinātai tiesībai priekšrocību, sākot no atzīmes ierakstīšanas dienas zemesgrāmatā, un saistošu spēku pret tiem nekustama īpašuma ieguvējiem un citām personām, kuru tiesības nostiprinātas pēc atzīmes ierakstīšanas”.

⁵² Sk.: Grūtups A. 1996, 153.–154. lpp.

Taču jāņem vērā, ka saskaņā ar ZGL 16. panta 2. punktu zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 2. iedaļā, pirmkārt, nostiprina ZGL 45. panta 1., 2. un 3. punktā minētās atzīmes, t. i., maksātnespējas atzīmi, piedziņas atzīmi un aizgādības atzīmi, kā arī šā panta 4. punktā minēto prasības nodrošināšanas atzīmi, ja ar to nodrošināta prasība par īpašuma tiesības atzīšanu, t. i., aizlieguma atzīmi (sk. Civilprocesa likuma 138. panta trešo daļu). Otrkārt, nodalījuma II daļas 2. iedaļā nostiprina tiesiskā darījumā noteiktos aizliegumus atsavināt nekustamo īpašumu un apgrūtināt to ar lietu tiesībām (sk. CL 1081. pantu), kā arī pēcmantnieka iecēlumu, respektīvi, konkrētā īpašnieka kā pirmmantnieka pienākumu izdot nekustamo īpašumu konkrētam pēcmantniekam (sk. CL 488. pantu), un mantojuma līgumu (sk. CL 643. pantu), tādējādi abos pēdējos gadījumos īpašnieka kā pirmmantnieka vai mantojuma atstājēja tiesību atsavināt nekustamo īpašumu vai apgrūtināt to ar lietu tiesībām, padarot atkarīgu attiecīgi no pirmmantnieka vai līgumiskā mantnieka piekrišanas (sk. CL 490. un 649. pantu). Visbeidzot, treškārt, nodalījuma II daļas 2. iedaļā izdara pārgrozījumus iepriekšminētajos nostiprinājumos, kā arī to dzēsumus.

Līdz ar to ikviena zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 2. iedaļā koncentrējas visi aizliegumi, kas aprobežo īpašnieka rīcības brīvību; lai iegūtu ziņas par aizliegumiem, kas aprobežo īpašnieka rīcības brīvību, jāiepazīstas vienīgi ar nodalījuma II daļas 2. iedaļā izdarītajiem nostiprinājumiem.⁵³ Tāpēc, kritizējot zemesgrāmatu praksē piekopto dalītas lietošanas kārtības ierakstīšanu zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 2. iedaļā, juridiskajā literatūrā savulaik pilnīgi pamatoti aizrādīts uz to, ka kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtība kā tāda neiespaido CL 1072. pantā paredzēto katra kopīpašnieka tiesisko iespēju brīvi rīkoties ar sev piederošo domājamo daļu (atbilstoši tās būtībai), tostarp to atsavināt vai ieķīlāt.⁵⁴

Turklāt jāņem vērā, ka – bez maksātnespējas atzīmes, piedziņas atzīmes, aizgādības atzīmes un aizlieguma atzīmes – visi pārējie saskaņā ar ZGL 16. panta 2. punktu zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 2. iedaļā izdarītie nostiprinājumi ir ierakstāmi nevis “atzīmju”, bet gan “ierakstu” veidā.⁵⁵ Nošķirums starp “ierakstiem” un “atzīmēm” ir paredzēts ZGL 44. pantā, un atzīmju veidā nostiprina vienīgi tos tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, kas minēti ZGL 45. pantā (šajā normā ietverts svarīgāko atzīmju uzskaitījums ar norādi uz to, ka zemesgrāmatu atzīmes var būt paredzētas arī citos likumos). Atzīmju veidā nostiprinātie “tiesību nodrošinājumi un aprobežojumi” var izpausties kā 1) tiesiskās rīcības aizliegumi vai aprobežojumi, kā 2) nodrošinājumi prasījumiem par zemesgrāmatā jau izdarīto ierakstu izlabošanu vai arī kā 3) pagaidu nodrošinājumi prasījumiem par jaunu tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, t. i., prasījumiem par šādu tiesību nodibināšanu nākotnē, attiecīgo atzīmi aizstājot ar “galīgu” ierakstu. Zemesgrāmatu atzīmju tiesiskās sekas, ņemot vērā konkrētās atzīmes veidu un juridisko raksturu, izpaužas kā pilnīgs vai daļējs

⁵³ Sal.: Башмаковъ А. А. Практическое руководство для крепостныхъ отделений Прибалтійскаго края. Либава: Издание Лито-Типографіи М. Петерсона, 1894, с. 94; Notariāta nolikums. Tulkojums ar pārgrozījumiem, papildinājumiem, paskaidrojumiem un pielikumiem. Pārtulkojusi un sakopojusi cand. iur. O. Jurkovska, rediģējis prof. Dr. iur. V. Bukovskis. Rīga: sastādītāju izdevums, 1933, 118.–119. lpp.

⁵⁴ Sk.: Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista Vārds, 15.04.2008., Nr. 15 (520), IV nodaļas 3. punkts.

⁵⁵ Sk.: Gobziņš J. Zemesgrāmatu likums. Likuma teksts ar paskaidrojumiem. Rīga: AS “Zemnieka domas”, 1938, 14. lpp.; Senāta 26.04.2023. lēmuma lietā Nr. SKC-510/2023 9.3. un 10.1. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]

šķērslis izdarīt citu nostiprinājumu (sk. ZGL 46. panta pirmo, otro un trešo daļu) vai kā ar atzīmi nodrošinātās nākotnē iegūstamās tiesības liettiesiska priekšrocība (prioritāte) pret citām personām, kuru tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā pēc konkrētās atzīmes ierakstīšanas (sk. ZGL 46. panta ceturto daļu), turklāt dažām atzīmēm (piemēram, aizlieguma atzīmei, ar ko nodrošināta prasība par īpašuma tiesības atzīšanu) vienlaikus ir gan vienas, gan otras tiesiskās sekas.⁵⁶ Savukārt viss pārējais, ko saskaņā ar likumu ir iespējams ierakstīt zemesgrāmatā, nostiprināms ierakstu veidā.⁵⁷

Tāpēc starp nekustamā īpašuma kopīpašniekiem jau noteiktā dalītas lietošanas kārtība, pamatojoties uz attiecīgo līgumu vai tiesas spriedumu, ir nostiprināma zemesgrāmatā nevis zemesgrāmatu atzīmes, bet gan galīga ieraksta veidā. Līdz ar to Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5. panta piektajā daļā ietvertie vārdi “un par to izdarīta atzīme zemesgrāmatā” jāiztulko kā vārdi “un tā [t. i., dzīvojamās mājas dalītas lietošanas kārtība] nostiprināta zemesgrāmatā”. Tajā pašā laikā nav izslēgta iespēja ar zemesgrāmatu atzīmi, t. i., ar “dalītas lietošanas kārtības atzīmi”, nodrošināt nākotnē zemesgrāmatā nostiprināmo dalītas lietošanas kārtību, ja šādas (labprātīgas) atzīmes nostiprināšana zemesgrāmatā ir pielīgta, piemēram, kopīpašnieku noslēgtā priekšlīgumā vai atliekoši nosacītā līgumā par minētās kārtības noteikšanu (sk. ZGL 45. panta 7. punktu), vai arī kopīpašnieku starpā ir radies strīds par dalītas lietošanas kārtības noteikšanu, kas tiek risināts prasības tiesvedības kārtībā, un šāda (piespiedu) atzīme – kā “apgrūtinājuma atzīme” – ierakstīta zemesgrāmatā, pamatojoties uz tiesas (tiesneša) lēmumu par prasības nodrošināšanu (sk. Civilprocesa likuma 138. panta ceturto daļu).⁵⁸

[8.2] Komentējot CL 1070. panta pirmo daļu, 21. gadsimta sākuma juridiskajā literatūrā ir tikusi koriģēta iepriekšminētā atziņa par veidu, kādā zemesgrāmatā ierakstāma dalītas lietošanas kārtība. Proti, ierakstot zemesgrāmatā šādu kārtību, ar attiecīgo zemesgrāmatas ierakstu tiek nostiprināta katra kopīpašnieka atsevišķās lietošanas tiesība uz to kopīgā nekustamā īpašuma daļu, kas nodota viņa atsevišķā lietošanā, un pēc analogijas ar nomas (īres) tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā (sk. CL 2126. pantu) šādas atsevišķās lietošanas tiesības nostiprinājums izdarāms attiecīgā zemesgrāmatas nodalījuma III daļas 1. iedaļā, kurā saskaņā ar ZGL 17. panta 1. punkta “a” apakšpunktu nostiprina lietu un saistību tiesības, kuras apgrūtina nekustamo īpašumu (izņemot ķīlas tiesību jeb hipotēku).⁵⁹

Kā redzams no līdzšinējās zemesgrāmatu prakses, nereti arī iepriekšminētā veidā zemesgrāmatā ir tikusi nostiprināta nekustamā īpašuma īpašnieku starpā noteiktā dalītas lietošanas kārtība, izdarot attiecīgus ierakstus zemesgrāmatas nodalījuma III daļas 1. iedaļā par konkrētā kopīpašnieka “lietošanas tiesību” uz konkrētu

⁵⁶ Sk.: Zwingmann O. Die Vormerkung nach ausländischem und lettlandischem Recht. Rigasche Zeitschrift für Rechtswissenschaft. 1937, 1. Heft, S. 9; Kalniņš E. Laulāto manta laulāto likumiskajās mantiskajās attiecībās. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2010, 207.–208. lpp.

⁵⁷ Sk. Senāta 2023. gada 26. aprīļa lēmuma lietā Nr. SKC-510/2023 9.1. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]

⁵⁸ Par nākotnē iegūstamu un saskaņā ar likumu zemesgrāmatā nostiprināmu subjektīvo tiesību nodrošināšanu ar zemesgrāmatu atzīmēm sk. plašāk Senāta 14.06.2023. lēmuma lietā Nr. SKC-644/2023 9.4. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]

⁵⁹ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 263. lpp.; sk. arī Senāta 26.11.2024. rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-980/2024 8.2. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]

nekustamā īpašuma daļu, piemēram, uz konkrētu telpu grupu (dzīvokli, nedzīvojamo telpu), šo telpu grupu parasti identificējot ar norādi uz tai piešķirto numuru.

Arī jaunākajā juridiskajā literatūrā atzīts, ka vispiemērotākā vieta dalītas lietošanas kārtības kā “nekustamā īpašuma apgrūtinājuma” ierakstīšanai zemesgrāmatā ir zemesgrāmatas nodaļuma III daļas 1. iedaļa, jo tajā tiek nostiprināta arī nomas (īres) tiesība, tādējādi tai piešķirot liettiesisku spēku pret trešajām personām (nekustamā īpašuma nākamajiem ieguvējiem).⁶⁰

[8.3] Taču šobrīd visizplatītākais veids, kādā atbilstoši zemesgrāmatu praksei zemesgrāmatā tiek nostiprināta dalītas lietošanas kārtība, ir attiecīga piemētinājuma jeb piebildes par konkrētā kopīpašnieka “lietošanas tiesību” uz konkrētu kopīgā nekustamā īpašuma “reālu neatdalītu daļu”⁶¹ (piemēram, kopīgās ēkas telpu grupu, atsevišķu telpu vai telpas daļu) izdarīšana zemesgrāmatas nodaļuma II daļas 1. iedaļā, kurā saskaņā ar ZGL 16. panta 1. punktu nostiprina īpašuma tiesību, tostarp norādot šādas tiesības domājamo daļu piederību kopīpašniekiem (piederības apjomu jeb domājamās daļas lielumu (apmēru) apzīmējot ar daļskaitļa palīdzību). Citiem vārdiem, nostiprinot zemesgrāmatā konkrētas domājamās daļas piederību konkrētam kopīpašniekam (vai izdarot šāda nostiprinājuma pārgrozījumu), vienlaikus šajā nostiprinājumā tiek izdarīts piemētinājums jeb piebilde par to, ka konkrētajam kopīpašniekam ir “lietošanas tiesība” vai ka viņa “lietošanā” ir konkrēta nekustamā īpašuma “reāla neatdalīta daļa”, piemēram, “lietošanas tiesība uz dzīvokli Nr. 3” vai “lietošanā dzīvoklis Nr. 7”, tādējādi minēto domājamo daļu juridiski “sasaistot” ar atsevišķās lietošanas tiesību.

Šādi zemesgrāmatā nostiprinātā dalītas lietošanas kārtība ir daudz uzskatāmāka. Protī, ziņas par konkrētajam kopīpašniekam piederošo domājamo daļu (tās apmēru) un ar šo domājamo daļu juridiski “sasaistīto” atsevišķās lietošanas tiesību uz konkrētu kopīgā nekustamā īpašuma daļu (kas norādīta iepriekšminētā piemētinājuma jeb piebildes veidā) ir ierakstītas vienkopus attiecīgā zemesgrāmatas nodaļuma II daļas 1. iedaļā (nevis nošķirti nodaļuma II daļas 1. iedaļā un šī paša nodaļuma III daļas 1. iedaļā) un atspoguļotas “vienā” nostiprinājumā. Tas atvieglo arī jauna nostiprinājuma izdarīšanu domājamās daļas mantošanas vai atsavināšanas gadījumā, jo arī šāds nostiprinājums par konkrētās domājamās daļas un ar to “sasaistītās” atsevišķās lietošanas tiesības piederību jaunajam ieguvējam izdarāms zemesgrāmatas nodaļuma II daļas 1. iedaļā. Tādējādi tiek būtiski uzlabota arī tiesiskā skaidrība, tostarp trešo personu iespēja pārskatāmā un koncentrēti pasniegtā veidā tikt informētām par kopīpašnieku starpā noteiktās lietošanas kārtības pamatsaturu un katra kopīpašnieka atsevišķā lietošanā nodoto kopīgā nekustamā īpašuma daļu.

4.2. Idejas kritika un šobrīd valdošais viedoklis

[9] Reaģējot uz iepriekš raksturoto zemesgrāmatu praksi un CL 1070. panta pirmās daļas komentāros izteiktajām atziņām (sk. šā raksta 8. un 8.2. punktu), juridiskajā literatūrā savulaik ticis pausts arī pretējs viedoklis, kas argumentēts ar to, ka atbilstoši

⁶⁰ Sk.: Neilands R. Vienošanās par kopīpašuma dalītas lietošanas kārtību ierakstīšana zemesgrāmatā. Grām.: Likumdošana un tās rezultāts Latvijā: pagātnes mācības, mūsdienu tendences, problēmas un risinājumi. Latvijas Universitātes 82. starptautiskās zinātniskās konferences tiesību zinātnes rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2024, 150. lpp.

⁶¹ Termins “reāla neatdalīta daļa” ir lietots ZGL 62. panta pirmajā, trešajā un ceturtajā daļā.

numerus clausus principam zemesgrāmatā iespējams nostiprināt vienīgi tādas subjektīvās tiesības, kuru nostiprināšanu likums tieši paredz, lai tādējādi šīm tiesībām piešķirtu absolūtu spēku, un ka šajā ziņā nav pieļaujama nekāda analogija ar nomas (īres) tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā, jo minēto saistību tiesību juridiski ir iespējams nostiprināt zemesgrāmatā vienīgi tāpēc, ka likumā, t. i., CL 2126. pantā, ir tieši paredzēts šāds izņēmums no vispārējā “nenostiprināšanas principa”.⁶²

Jaunākajā juridiskajā literatūrā minēto problēmu piedāvāts atrisināt, papildinot CL ar jaunu normu, kurā būtu tieši paredzēta ar līgumu vai tiesas spriedumu noteiktas nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtības ierakstīšana zemesgrāmatā, tādējādi tai piešķirot saistošu spēku pret trešajām personām.⁶³

[9.1] Taču atbilstoši šobrīd valdošajam viedoklim, kas, balstoties uz lietderības, kā arī tiesiskās noteiktības un paredzamības apsvērumiem, nostiprināts Senāta judikatūrā, uz tiesiska darījuma vai tiesas sprieduma pamata zemesgrāmatā ir juridiski iespējams nostiprināt kopīpašnieku starpā noteikto kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību, kurai atbilstoši katrs kopīpašnieks ir tiesīgs viens pats ekskluzīvi lietot un izmantot viņa atsevišķā lietošanā nodoto šā nekustamā īpašuma daļu (piemēram, dzīvojamās mājas stāvu, dzīvokli vai nošķirtu telpu, saimniecības ēkas vai zemesgabala daļu), jo šāda kārtība ir saistīta ar īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu un saprotama kā kopīpašniekiem kopīgi piederošās īpašuma tiesības aprobežojums. Zemesgrāmatā nostiprinātā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtība ir spēkā pret trešajām personām, un ar to var rēķināties, izšķiroties par konkrētajam kopīpašniekam piederošās domājamās daļas iegādi.⁶⁴ Tas vienlaikus nozīmē, ka ar kopīpašnieku starpā noteikto dalītas lietošanas kārtību nodibinātā un zemesgrāmatā par labu konkrētam kopīpašniekam nostiprinātā atsevišķās lietošanas tiesība ir mantojama un atsavināma kopā ar šī kopīpašnieka domājamo daļu. Turklāt šādas ar konkrēto domājamo daļu juridiski “sasaistītās” atsevišķās lietošanas tiesības nostiprināšanai uz domājamās daļas jaunā ieguvēja (jaunā kopīpašnieka) vārda nav nepieciešama pārējo kopīpašnieku piekrišana.

Nupat citētās judikatūras atziņas kārtējo reizi apliecina to, ka lietu tiesībās valdošais *numerus clausus* princips, kuram atbilstoši tiesību subjekti var izmantot tikai likumā paredzētos lietu tiesību institūtus un nedrīkst vienošanās ceļā radīt jaunus lietu tiesību institūtus vai būtiski modificēt esošo institūtu saturu,⁶⁵ neizslēdz iespēju radīt jaunus lietu tiesību institūtus vai modificēt esošo institūtu saturu ne tikai likumdošanas, bet arī tiesas spriešanas, proti, tiesību tālākveidošanas, ceļā,⁶⁶ kā tas Latvijas tiesību sistēmā savulaik ir noticis arī attiecībā uz tiesu praksē radīto

⁶² Sk.: Virko E. 2008; sk. arī: Rozenfelds J. Lietu tiesības. 5. izd. Rīga: Zvaigzne ABC, 2025, 67.–67. lpp.

⁶³ Sk.: Kudeikina I. Kopīpašuma institūta problemātika darījumos ar nekustamo īpašumu. Promocijas darbs. Rīga: [B. i.], 2015, 39.–42., 101.–113. lpp.; Neilands R. Atsevišķi kopīpašuma problēmjautājumi un to iespējamie risinājumi. Jurista Vārds. 28.01.2020., Nr. 4 (1114); Neilands R. 2024, 144.–151. lpp.

⁶⁴ Sk. Senāta 02.11.2011. lēmuma lietā Nr. SKC-781/2011 (C01161910) 10.–14. punktu; Senāta 05.12.2012. lēmuma lietā Nr. SKC-1800/2012 (C01161910) 10. punktu; Senāta 26.11.2024. rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-980/2024 8.1.–8.2. punktu. Pieejami: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkoti 23.03.2025.]

⁶⁵ Sk.: Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 122. lpp.

⁶⁶ Sal.: Wellenhofer M. Sachenrecht. 33. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2018, § 3, Rn. 3; Rey H. Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum. 3. Aufl. Bern: Stämpfli Verlag, 2007, N 321 ff.

“piespiedu servitūta institūtu”.⁶⁷ Citiem vārdiem, Senāta judikatūrā ticis apstiprināts zemesgrāmatu praksē radītais izņēmums no *numerus clausus* principa, kuram atbilstoši zemesgrāmatā iespējams nostiprināt vienīgi tādas subjektīvās tiesības, kuru nostiprināšanu likums tieši paredz, lai tādējādi šīm tiesībām piešķirtu absolūtu spēku,⁶⁸ šādu iespēju attiecinot arī uz dalītas lietošanas kārtību, kas līgumiski vai tiesas ceļā noteikta nekustamā īpašuma kopīpašnieku starpā (sk. CL 1070. panta pirmo daļu).

[9.2] Viss iepriekšminētais attiecas arī uz iespēju nostiprināt zemesgrāmatā dzīvokļu īpašnieku “kopīpašumā esošās daļas” (sk. DzĪL 4. pantu) dalītas lietošanas kārtību.

Kā atzinis Senāts, ar šādu nostiprināšanu pēc vispārīgā principa saprotama konkrētā dzīvokļa īpašnieka atsevišķās lietošanas tiesības nostiprināšana dzīvokļu īpašumos sadalītā nekustamā īpašuma pamatnodalījuma III daļas 1. iedaļā uz to šī nekustamā īpašuma “reāli neatdalīto daļu”, kura nodota attiecīgā dzīvokļa īpašnieka atsevišķā lietošanā, piemēram, uz konkrētu autostāvvietu, kas izvietota kopīgajā zemesgabalā, vai konkrētu daļu no kopīgās ēkas pagrabtelpām (kas domātas kustamu lietu glabāšanai), vai arī uz konkrētu daļu no ēkas fasādes (piemēram, reklāmas vai izkārtnes izvietošanai) vai ēkas jumta (piemēram, fotoelementu paneļu izvietošanai).⁶⁹

Turklāt ar šādu nostiprināšanu konkrētajai atsevišķās lietošanas tiesībai tiek piešķirts liettiesisks spēks pret trešajām personām un šī tiesība tiek padarīta mantojama un atsavināma kopā ar to dzīvokļa īpašumu, kura tābriža īpašnieka labā šāda tiesība savulaik tikusi nodibināta.

4.3. Ieskats Vācijas un Austrijas tiesiskajā regulējumā

[10] Salīdzinājumam jānorāda, ka iespēja noteikt kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību un to ierakstīt zemesgrāmatā ir paredzēta arī Vācijas un Austrijas tiesībās.

[10.1] Proti, Vācijas Civilt kodeksa 743. paragrāfs, kurā paredzēta katra kopīpašnieka tiesība saņemt viņa domājamai daļai atbilstošu daļu no kopīgās lietas augļiem, kā arī katra kopīpašnieka tiesība lietot kopīgo lietu tiktāl, ciktāl ar to netiek aizskarta pārējo kopīpašnieku īstenotā koplietošana, nav imperatīva norma. Tāpēc visi kopīpašnieki var vienoties par kopīgās lietas citādāku lietošanu, piemēram, piešķirt katra kopīpašnieka ekskluzīvā lietošanā kopīgā zemesgabala konkrētu daļu (parceli) vai arī kopīgās ēkas konkrētu stāvu vai dzīvokli (tādējādi izveidojot neīstus “dzīvokļu īpašumus”). Turklāt Vācijas Civilt kodeksa 1010. paragrāfa pirmajā daļā (pamatredakcijā, kas ir spēkā kopš 1900. gada 1. janvāra) paredzēts, ka kopīpašnieku pielīgts noteikums, kas regulē kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtību, ir spēkā pret kopīpašnieka singulārpēcteci (*Sondernachfolger*), piemēram, domājamās daļas pircēju, tikai tad, ja šāds noteikums ir ierakstīts zemesgrāmatā kā domājamās daļas apgrūtinājums. Tādējādi kopīpašnieku starpā panāktā saistībtiesiskā vienošanās par

⁶⁷ Sk.: Kalniņš E. Piespiedu servitūtu nodibināšana pret atlidzību. Grām.: Privāttiesību teorija un prakse. Rakstu krājums. Otrā grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2023, 185. lpp.

⁶⁸ Sk. Senāta 14.06.2023. lēmuma lietā Nr. SKC-644/2023 9.2. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]

⁶⁹ Sk. Senāta 26.11.2024. rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-980/2024 8.1.–8.2. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots 23.03.2025.]

kopīgā nekustamā īpašuma lietošanas kārtību ar tās ierakstīšanu zemesgrāmatā tiek “padarīta liettiesiska”, un iepriekšminētās normas mērķis ir aizsargāt trešās personas pret tām nezināmiem kopīpašnieku nolīgumiem vai prasījumiem.⁷⁰

Savukārt dzīvokļu īpašumos sadalīta nekustamā īpašuma lietošanu regulē 1951. gada Dzīvokļa īpašuma likuma⁷¹ 10. paragrāfa trešās daļas speciālā norma. Saskaņā ar šo normu dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās par tādām lietošanas noteikumiem, kas atšķiras no likumā paredzētā regulējuma, ir spēkā pret dzīvokļa īpašnieka singulārpāpēcteci tikai tad, ja šāda vienošanās ir ierakstīta zemesgrāmatā kā dzīvokļa īpašumā ietilpstošā “atsevišķā īpašuma” (“*Sondereigentum*”) satura elements. Šajā ziņā tiesību doktrīnā atzīts, ka, piemēram, terašu un dārzu teritorijas lietošanas sadalīšanai dzīvokļu īpašnieku starpā piemērotāks ir minētajā normā paredzētais risinājums, t. i., attiecīgas terases vai dārza daļas iekļaušana katra konkrētā “atsevišķā īpašuma” sastāvā. Turpretī kopīgo pagrabtelpu vai kopīgo virszemes autostāvvietu lietošanas sadalīšanai piemērotāks ir līdzšinējā praksē radītais, taču likumā tieši neregulētais tiesiskais risinājums, proti, “atsevišķās lietošanas tiesības” (*Sondernutzungsrecht*) kā attiecīgā dzīvokļa īpašuma katrreizējā īpašnieka tiesības ekskluzīvi lietot konkrētu daļu no visu dzīvokļu īpašnieku “kopīpašumā esošās daļas” (“*gemeinschaftliches Eigentum*”) līgumiska nodibināšana un nostiprināšana zemesgrāmatā.⁷²

[10.2] Arī atbilstoši Austrijas tiesībām katrs kopīpašnieks ir tiesīgs lietot kopīgo lietu, neaizskarot pārējo kopīpašnieku tiesību lietot šo pašu lietu. Taču visi kopīpašnieki var vienoties par kopīgās lietas citādāku lietošanu, piemēram, piešķirt katra kopīpašnieka ekskluzīvā lietošanā konkrētu daļu no kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma, tādējādi katra kopīpašnieka vispārējo tiesīgumu piedalīties kopīgās lietas koplietošanā pārvēršot par tiesību ekskluzīvi lietot konkrētu kopīgās lietas daļu. Strīda gadījumā arī kopīpašnieku mazākums var pieprasīt kopīgās lietas lietošanas kārtības noteikšanu tiesas ceļā. Tomēr šādi noteiktā lietošanas kārtība saistībtiesiski ir spēkā vienīgi starp kopīpašniekiem, savukārt pret kopīpašnieka singulārpāpēcteci šāda kārtība ir spēkā tikai tad, ja pēdējais tai piekritis. Tāpēc kopīpašnieku vienošanās par lietošanas kārtību parasti zaudē nozīmi, kolīdz viena vai otra kopīpašnieka vietā iestājas viņa singulārpāpēctecis.⁷³

Tajā pašā laikā kopš 2002. gada 1. jūlija ir spēkā Austrijas Civilkodeksa⁷⁴ 828. paragrāfa jaunā otrā daļa, kurā paredzēts, ka tiesas ceļā vai līgumiski noteikta lietošanas kārtība starp nekustamā īpašuma kopīpašniekiem ir saistoša arī viņu

⁷⁰ Sk.: Habersack M. (Red.) Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 7. Schuldrecht-Besonderer Teil IV. §§ 705–853. Partnerschaftsgesellschaftsgesetz. Produkthaftungsgesetz. 9. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2024, § 743, Rn. 14; Gaier R. (Red.) Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 8. Sachenrecht (§§ 854–1296). WEG. ErbbauRG. 9. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2023, § 1010, Rn. 1, 9 ff; Westermann H. P., Grunewald B., Maier-Reimer G. (Hrsg.) Erman. Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar mit Nebengesetzen (AGG, BeurkG, BVerfTG, BGB, ErbbauRG, ProdhaftG, VBG, VersAusglG, WEG – teils in Auszügen) und Internationalem Privatrecht. Bd. II. 17. Aufl. Köln: Verlag Dr. Otto Schmidt KG, 2023, § 743, Rn. 5, 9, § 1010, Rn. 4 f.

⁷¹ Vācijas Dzīvokļa īpašuma likums (Wohnungseigentumsgesetz). Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html> [aplūkots 23.03.2025.]

⁷² Sk.: Gaier R. (Red.) 2023, WEG § 5, Rn. 42, § 10, Rn. 17 ff.

⁷³ Sk.: Iro G. Sachenrecht. 6. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2016, Rz 5/7, 5/9 ff.

⁷⁴ Austrijas Civilkodekss (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch). Pieejams: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> [aplūkots 23.03.2025.]

tiesību pārņēmējiem, ja tā (atzīmes veidā) ir ierakstīta zemesgrāmatā. Kā uzsvērts tiesību doktrīnā, šajā normā ir ņemta vērā praktiskā nepieciešamība, kuru jau sen ir ticis piedāvāts atrisināt likumdošanas ceļā, proti, šī norma – pretēji agrākajai tiesu praksei – tiešā veidā paredz iespēju ierakstīt zemesgrāmatā starp nekustamā īpašuma kopīpašniekiem noteikto lietošanas kārtību, lai tādējādi šo kārtību padarītu saistošu arī katra kopīpašnieka singulārpēctecim. Vienlaikus jāņem vērā, ka ar minēto ierakstīšanu kopīpašnieks neiegūst liettiesisku pozīciju, jo šāda zemesgrāmatu ieraksta mērķis ir vienīgi padarīt kopīpašnieku starpā noteikto lietošanas kārtību saistošu arī katram jaunpienākušajam kopīpašniekam.⁷⁵

Uz dzīvokļu īpašumos sadalīta nekustamā īpašuma t. s. “vispārējo daļu” (*allgemeine Teile der Liegenschaft*) lietošanu attiecas 2002. gada Dzīvokļa īpašuma likuma⁷⁶ 17. paragrāfa speciālie noteikumi. Tā kā minētās “vispārējās daļas” atrodas dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā un koplietošanā, visi dzīvokļu īpašnieki var rakstiski vienoties par šo daļu lietošanas kārtību, bet vienošanās nepanākšanas gadījumā katrs no viņiem ir tiesīgs prasīt šo daļu lietošanas kārtības noteikšanu vai esošās kārtības grozīšanu svarīga iemesla dēļ (sk. Austrijas Dzīvokļa īpašuma likuma 17. paragrāfa pirmo un otro daļu). Šādi starp dzīvokļu īpašniekiem noteiktās “vispārējo daļu” lietošanas kārtības spēku neietekmē viena vai otra dzīvokļa īpašnieka maiņa, turklāt šāda kārtība, ja tā noteikta ar tiesas spriedumu vai notariāli apliecinātu līgumu, pēc ikviena dzīvokļa īpašnieka lūguma ir ierakstāma zemesgrāmatā (sk. Austrijas Dzīvokļa īpašuma likuma 17. paragrāfa trešo daļu).⁷⁷

[10.3] Tādējādi Vācijas normatīvajā regulējumā un kopš 21. gadsimta sākuma arī Austrijas normatīvajā regulējumā – līdzīgi kā tas kopš 20. gadsimta beigām attīstījies un nostiprinājies Latvijas tiesu praksē (judikatūrā) – ir paredzēta iespēja ierakstīt zemesgrāmatā nekustamā īpašuma kopīpašnieku starpā noteikto dalītas lietošanas kārtību, lai tādējādi šai kārtībai piešķirtu spēkā esību pret trešajām personām un saistošu spēku attiecībā uz katru jauno kopīpašnieku.

Kopsavilkums

1. Ja kopīpašnieku starpā ar līgumu vai tiesas spriedumu ir noteikta kopīgā nekustamā īpašuma dalītas lietošanas kārtība (sk. Civillikuma 1070. panta pirmo daļu), tad parasti no šādas kārtības izriet katra kopīpašnieka tiesība ekskluzīvi lietot un izmantot (augļu gūšanai) konkrētu viņa atsevišķā lietošanā nodoto kopīgā nekustamā īpašuma daļu (sastāvdaļu), piemēram, zemesgabala daļu, ēkas stāvu vai dzīvokli, tāpēc šādu katra kopīpašnieka subjektīvo tiesību var nodēvēt par “atsevišķās lietošanas tiesību”.

Minētais attiecas arī uz dzīvokļu īpašnieku “kopīpašumā esošās daļas” (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 4. pantu) dalītas lietošanas kārtību, kas ar līgumu,

⁷⁵ Sk.: Koziol H., Bydlinski P., Bollenberger R. (Hrsg.) *Kurzkommentar zum ABGB*. 5. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2017, § 828, Rz 10 f; Iro G. 2016, Rz 5/11.

⁷⁶ Austrijas Dzīvokļa īpašuma likums (Wohnungseigentumsgesetz). Pieejams: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> [aplūkots 23.03.2025.]

⁷⁷ Sk.: Iro G. 2016, Rz 5/45.

dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu vai tiesas spriedumu noteikta dzīvokļu īpašnieku starpā.

2. Neraugoties uz to, ka pēc Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas Civillikuma 1070. panta pirmā daļa tika atjaunota negrozītā veidā, šī norma ir tikusi iedzīvināta praksē, saglabājot izteikti ciešu kontinuitāti ar spēku zaudējušajiem Latvijas PSR Civillikodeksa 125. panta noteikumiem, kuri atbilda praktiskās dzīves vajadzībām. Proti, Latvijas PSR Civillikodeksa 125. panta otrajā daļā bija paredzēta kopīpašumā esošas dzīvojamās mājas lietošanas kārtības “publiska reģistrācija” kā efektīvs tiesiskais risinājums jau 20. gadsimta 30. gadu Latvijas juridiskajā literatūrā aktualizētajam, taču līdz Latvijas okupācijai neatrisinātajam jautājumam par to, kā piešķirt liettiesisku spēku katra dzīvojamās mājas kopīpašnieka tiesībai ekskluzīvi lietot un izmantot viņa atsevišķā lietošanā nodoto kopīgā nekustamā īpašuma daļu (ēkas stāvu, dzīvokli vai nošķirtu telpu). Proti, minētais padomju civiltiesībās radītais tiesiskais risinājums, balstoties uz tiesību doktrīnu, ir ticis pārņemts mūsdienu tiesu praksē, un atbilstoši šobrīd valdošajam viedoklim, kas nostiprināts Senāta judikatūrā, zemesgrāmatā ir iespējams nostiprināt ar tiesisku darījumu vai tiesas spriedumu kopīpašnieku starpā noteikto kopīgā nekustamā īpašuma (arī dzīvokļu īpašnieku “kopīpašumā esošās daļas”) dalītas lietošanas kārtību. Citiem vārdiem, Latvijas tiesu praksē (judikatūrā) ir attīstīties un nostiprinājies tāds tiesiskais risinājums, kāds, piemēram, Vācijas tiesībās un kopš 21. gadsimta sākuma arī Austrijas tiesībās ticis ieviests ar atbilstošu normatīvo regulējumu.
3. Ar dalītas lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā pēc vispārīgā principa saprotama katra kopīpašnieka atsevišķās lietošanas tiesības uz konkrētu kopīgā nekustamā īpašuma “reālu neatdalītu daļu” nostiprināšana šī nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījuma III daļas 1. iedaļā (kurā nostiprina lietu un saistību tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu) vai – piemērinājuma jeb piebildes veidā – šī nodalījuma II daļas 1. iedaļā (kurā nostiprina īpašuma tiesību), tādējādi minēto atsevišķās lietošanas tiesību juridiski “sasaistot” ar konkrētajam kopīpašniekam piederošo domājamo daļu (vai konkrētajam dzīvokļa īpašniekam piederošo dzīvokļa īpašumu). Zemesgrāmatā nostiprinātā dalītas lietošanas kārtība ir spēkā pret trešajām personām un ir saistoša katram jaunajam kopīpašniekam (dzīvokļa īpašniekam). Vienlaikus minētais nozīmē to, ka zemesgrāmatā par labu konkrētajam kopīpašniekam (dzīvokļa īpašniekam) nostiprinātā atsevišķās lietošanas tiesība ir mantojama un atsavināma kopā ar attiecīgo domājamo daļu (dzīvokļa īpašumu).