

Kaimiņš iztukšo kanalizācijas aku manā komposta kaudzē... Advokāta ieteikumi, risinot kopīpašuma domstarpības



Solveigas stāsts: “Man ir kopīpašums ar kaimiņu. Mums ir noteikta zemes un telpu lietošanas kārtība, kas ir ierakstīta zemesgrāmatā. Viņš ir izbūvējis kanalizācijas aku bez pieslēguma centralizētajai kanalizācijas sistēmai. Aku viņš iztukšo manā daļā virszemē. Vēl viņš visu laiku cenšas mani provocēt ar dažādām sīkām cūcībām, bet es neēju un neiesaistos konfliktos. Nodarbojas ar šantāžu, e-pastā uzrakstot vēstuli, ka nepiedalīsies mājas kopīpašuma daļas apsaimniekošanā, ja es nedošu piekrišanu pievienošanas vada izbūvei caur kopīpašuma daļu. Tā vietā, lai sēstos pie sarunu galda un vienotos, kā šo jautājumu atrisinātu, viņš man saka, ka man jānākot pie prāta. Esmu vairākas reizes naktī viņu pieķērusi, ka viņš iztukšo savu kanalizācijas aku manā komposta kaudzē. Kopīpašuma 1/2 domājamās daļas viņš iegādājās 2020. gadā. Tikai 2023. gada maijā viņš sāka remontdarbus. Visu šo laiku viņš nepiedalījās mājas un kopīpašuma zemes uzturēšanā.”

Atbildi sniedz “Zvērinātu advokātu birojs CersJurkāns” SIA partneris, zvērināts advokāts Olavs Cers:

Reizēm dzirdēts no draugiem, radiem un paziņām, ka tiem pieder “domājamā daļa” no tā vai cita īpašuma – dzīvojamās mājas, zemes vai komercobjekta. Tas liecina, ka šis objekts ir kopīpašums, kurā vairākiem kopīpašniekiem pieder domājamās daļas, kas pašas par sevi nav noteiktas īpašuma reālās daļas (istabas, telpu grupas vai zemes vienības). Lai domājamās daļas “pārvērstu” noteiktās īpašuma daļās, ko iespējams atsevišķi lietot, īpašums ir vai nu reāli jāsadala, vai arī kopīpašniekiem savstarpēji jānoslēdz līgums par kopīpašuma lietošanu.

Saskaņā ar Civillikuma 1067.pantu "Īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība." Piemēram, ja vairākām personām kopā pieder dzīvojamā māja, kas nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, tas būs klasisks kopīpašums. Turklāt katram no kopīpašniekiem var piederēt atšķirīga domājamā daļā šajā īpašumā, piemēram, vienam var piederēt 1/10 domājamā daļa, bet otram 9/10 domājamās daļās. Jāatzīmē, ka kopīpašnieku var būt arī vairāk, līdz pat vairākiem desmitiem, piemēram, lielās dzīvojamās mājās, kas nav sadalītas dzīvokļu īpašumos.

Kopīpašums bieži veidojas mantojuma ceļā, piemēram, kad mantojuma atstājējam vienam pašam ir piederējis nekustamais īpašums, ko manto vairāki mantinieki, visbiežāk otrs laulātais un bērni. Taču domājamo daļu kopīpašumā var iegādāties arī apzināti, piemēram, ja starp dzīvojamās mājas kopīpašniekiem ir noslēgts kopīpašuma lietošanas līgums, saskaņā ar kuru katrai domājamai daļai atbilst kāds dzīvoklis. Šādā gadījumā nevar nopirkt pašu dzīvokli, bet gan domājamo daļu kopīpašumā, kurai atbilstoši tiek lietots kāds noteikts dzīvoklis. Arī Civillikuma 1070.pants paredz, ka "kopējās lietas dalīta lietošana pielaižama tikai tad, kad šo lietu var dalīt, bet arī šajā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķo daļu lielumu."

Kopīpašums ir visai sarežģīts un neērts tiesību institūts – ne tik daudz juridiski, cik praktiski, jo ļoti bieži kopīpašnieku starpā rodas pārpratumi, domstarpības un pat strīdi – visbiežāk racionāli, piemēram, par kopīpašuma daļu lietošanu vai uzturēšanas un remonta izmaksām. Taču nereti strīdi rodas tāpēc, ka kopīpašnieki vienkārši nevar "sadzīvot", proti, tie ir pārāk atšķirīgi raksturā vai mentalitātē, tiem ir dažāda dzīves pieredze, audzināšana u.tml. Šie kopīpašnieku strīdi ir vissarežģītākie un smagākie, jo ir teju neiespējams atrast racionālu risinājumu, ja kopīpašnieki strīdas "par principiem" vai arī ja katrs no viņiem priekšplānā izvirza vienīgi savas intereses, absolūti nerespektējot citu kopīpašnieku tiesības un intereses.

Kā viens no būtiskākajiem ierobežojumiem kopīpašumā ir aizliegums katram kopīpašniekam atsevišķi "rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās", jo to drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu (Civillikuma 1068.pants). Taču, ja starp kopīpašniekiem ir noslēgts kopīpašuma lietošanas līgums, tad šajā līgumā var tikt paredzētas atsevišķas rīcības tiesības, piemēram, pārbūvēt savu daļu nekustamajā īpašumā vai apbūvēt savu zemes gabala daļu.

Visbeidzot, ja kopīpašnieki tomēr nevar vienoties par saprātīgu līdžaspastāvēšanu šajā kopīpašumā, tad Civillikuma 1074.pants paredz: "Nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā

nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu.”

Proti, ikviens no kopīpašniekiem var uzsākt kopīpašuma izbeigšanas procedūru, vispirms pats to piedāvājot pārējiem kopīpašniekiem, bet, ja kopīpašumu nav iespējams izbeigt vienošanās ceļā, tad – vēršoties tiesā.

Saskaņā ar Civillikuma 1075.pantu kopīpašumu izbeidz tiesa, raugoties pēc dalāmā priekšmeta īpašībām un lietas apstākļiem:

- 1) piespriež katram no kopīpašniekiem reālas daļas, uzliekot, kad vajadzīgs, viena daļai zināmus servitūtus par labu otra daļai;
- 2) atdod visu lietu vai daļu vienam vai vairākiem kopīpašniekiem ar pienākumu atlīdzināt daļu naudā;
- 3) noteic lietu vai daļu pārdot;
- 4) izšķir jautājumu ar lozi, it īpaši tad, kad jāizšķir, kuram no kopīpašniekiem paturēt sev pašu lietu vai daļu un kurš no viņiem apmierināms ar naudu;
- 5) noteic sadalīt dzīvokļu īpašumos nekustamo īpašumu, kurā ietilpst ēka ar dzīvojamām telpām.

Te gan jāpiezīmē, ka vēršoties tiesā ar prasības pieteikumu par kopīpašuma izbeigšanu, prasītājs nekad nevar būt pilnīgi pārliecināts, kuru no veidiem izvēlēsies tiesa, jo tiesa izvērtē visu kopīpašnieku intereses, un var gadīties arī tā, ka kopīpašuma izbeigšanas iniciators, kurš vēlas izpirkt visas īpašuma daļas no citiem kopīpašniekiem, pats zaudēs savu daļu kopīpašumā, jo tiesa var noteikt, ka tieši viņa daļa izmaksājama naudā.

Solveigas situācijā ir redzams, ka starp viņu un otru kopīpašnieku ir noslēgts līgums par zemes un telpu lietošanas kārtību, kas turklāt ir ierakstīts zemesgrāmatā. Tas būtu atzīstams par pareizu juridisko risinājumu situācijā, kurā kopīpašniekiem kopā pieder nesadalīts kopīpašums.

Tajā pašā laikā no Solveigas rakstītā izriet, ka otrs kopīpašnieks viņa lietošanā esošajā kopīpašuma daļā patstāvīgi ir izveidojis lokālo kanalizācijas sistēmu bez pieslēguma centralizētajai kanalizācijas sistēmai un nevis izmanto asenizatora pakalpojumus, bet savas kanalizācijas akas saturu iztukšo Solveigas lietošanā esošajā īpašuma daļā, un uzstāj uz to, lai Solveiga piekrīt kaimiņa kanalizācijas sistēmas pieslēgšanai centralizētajai kanalizācijas sistēmai caur Solveigas lietošanā esošo īpašuma daļu.

Pirmkārt, izpētes vērts būtu jautājums, vai otra kopīpašnieka izbūvētā lokālā kanalizācijas sistēma atbilst tiesību normu prasībām, proti, 2017.gada 27.jūnija Ministru kabineta noteikumu Nr. 384 "Noteikumi par decentralizēto kanalizācijas sistēmu apsaimniekošanu un reģistrēšanu" un Ūdenssaimniecības pakalpojumu likuma regulējumam. Vai kaimiņš viņa lietošanā esošajā kopīpašuma daļā vispār ir tiesīgs patstāvīgi izbūvēt lokālo kanalizāciju, varētu izrietēt no kopīpašuma lietošanas līguma. Turklāt jāņem vērā, ka situācijā, kurā arī otra kopīpašnieka kanalizācijas sistēma tiktu pieslēgta centralizētajai kanalizācijas sistēmai, šis process būs jāsaskaņo ar pašvaldību vai tās attiecīgo uzņēmumu, jāslēdz attiecīgs līgums un jāveic ikmēneša maksājumi par šī pakalpojuma nodrošināšanu.

Otrkārt, ja kaimiņš vēlas savu lokālo kanalizācijas sistēmu pieslēgt centralizētajai kanalizācijas sistēmai, tas pats par sevi ir apsveicams lēmums. Taču – ja šim pieslēgumam nepieciešams šķērsot Solveigas lietošanā esošo kopīpašuma daļu, tad abiem kopīpašniekiem par to ir jāvienojas, un kaimiņam būs jāsedz visi izdevumi šāda savienojuma izbūvei, kā arī pēc tam jāsakārto izrakņātā kopīpašuma daļa. Ja kaimiņi nevar var nevēlas vienoties par šādu risinājumu, jautājums agri vai vēlu nonāks tiesas izskatīšanā: vai nu kaimiņš cels prasību par kanalizācijas pieslēguma izbūvi caur Solveigas lietošanā esošo īpašuma daļu (tā varētu būt arī infrastruktūrai nepieciešamā servitūta prasība), vai arī Solveiga var celt prasību par kopīpašuma izbeigšanu, piemēram, lūdzot tiesu noteikt, ka viņa ir tiesīga izpirkt otra kopīpašnieka domājamo daļu. Manuprāt, aprakstītajā situācijā otrais scenārijs ir vairāk ticams, jo nešķiet, ka otrs kopīpašnieks apzinātos pienākumus, ko viņam rada kopīpašuma tiesiskās attiecības, un rīkojas, subjektīvu apsvērumu vadīts, absolūti nerespektējot Solveigas tiesības un intereses.

Treškārt, ja kāds no kopīpašniekiem atsakās piedalīties kopīpašuma uzturēšanā vai uzturēšanas izdevumu segšanā, šie izdevumi no viņa ir piedzenami tiesas ceļā, ciktāl otrs kopīpašnieks var pierādīt, ka šie izdevumi ir bijuši nepieciešami un ir veikti. Tāpēc ieteikums Solveigai – ja viņa uz sava rēķina veic kādus kopīpašuma kopējās daļas uzturēšanas vai remonta darbus, tad visi izdevumi ir precīzi jāfiksē un jāprasa otram kopīpašniekam tos atlīdzināt proporcionāli viņa domājamai daļai īpašumā.

Ceturtkārt, kamēr šis kopīpašnieku konflikts tiek atrisināts globāli, ieteikums Solveigai ir fiksēt visas kaimiņa darbības, kas saistītas ar kanalizācijas akas iztukšošanu Solveigas lietošanā esošajā īpašuma daļā, draudiem elektroniskā pasta sarakstē u.tml., un ziņot par šiem pārkāpumiem atbildīgajām iestādēm: pašvaldībai, Valsts vides dienestam vai pat policijai.

Bet, pirms pieņemt kādu kardinālu lēmumu šajā situācijā, es tomēr ieteiktu vēlreiz mēģināt ar kaimiņu izrunāt domstarpību būtību un cēloņus – pat ja Solveigai šķiet, ka viņam nav taisnība, tomēr es ieteiktu uz klausīt otra kopīpašnieka redzējumu par izveidojušos situāciju. Nereti gadās, ka kopīpašnieku konflikta pamatā ir kļūda komunikācijā vai arī komunikācijas kā tādas trūkums – protams, emocionāli šāda saruna nebūs viegla, bet pieļaujot, ka jebkurš kopīpašnieku strīds tiesā varētu aizņemt vismaz 3 gadus un prasīt visai ievērojamus finanšu līdzekļus, varbūt tomēr ir iespējams sasniegt kādu abpusēji pieņemamu kompromisa risinājumu, kas ļautu kopīpašumu izmantot tam paredzētiem mērķiem, nevis kā kopīpašnieku strīdu priekšmetu. Vai, kā mēdz teikt: labāk slikts miers, nekā labs karš!

<https://www.la.lv/kaimins-iztukso-kanalizācijas-aku-mana-komposta-kaudze-advokata-ieteikumi-risinot-kopipasumu-domstarpibas>