

Kopīpašnieku pienākums atmaksāt izdevumus par veiktajiem ieguldījumiem



Viens no kopīpašuma īpašniekiem ir veicis īpašuma uzlabošanas darbus, jo vēlas, lai īpašums tiktu saglabāts. Citi īpašnieki šajos darbos neiesaistījās. Vai īpašniekam, kurš atjauno īpašumu, ir tiesības lūgt pārējiem īpašniekiem atlīdzināt ieguldītos izdevumus?

Nereti kopīpašumu īpašnieku starpā rodas domstarpības ar kopīpašuma uzturēšanu, apsaimniekošanu un atjaunošanu saistītos jautājumos, kopīpašniekiem nespējot vienoties par veicamajiem pasākumiem un to apjomu. Vairumā gadījumu tie visi neapšaubāmi ir saistīti ar finansiālu līdzekļu ieguldīšanu. Turklāt nereti – ar lielu līdzekļu ieguldīšanu, atkarībā no kopīpašuma tehniskā un vizuālā stāvokļa.

Kādi izdevumi atlīdzināmi?

Vispārīgi izdevumu atlīdzināšanu regulē Civillikumā (CL) ietvertās tiesību normas par nastām un izdevumiem, proti, CL [863.–869.pants](#), kā arī CL [1071.pants](#) gadījumos, kad izdevumi radīti kopīpašumam.

Vispārīgi CL lietai radītos izdevumus iedala:

- nepieciešamajos izdevumos, kas ir tādi, kas uztur pašu lietu tās būtībā vai aizsargā no pilnīgas bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma;

- derīgajos izdevumos, kas uzlabo lietu, tādējādi pavairojot ienākumus no tās;
- greznuma izdevumos, kas padara lietu ērtāku, patīkamāku vai daiļāku.

Par nepieciešamajiem izdevumiem CL [866.pantā](#) ir paredzēts, ka tie atlīdzināmi katram, kas tos radījis, izņemot personu, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā. Savukārt derīgie un greznuma izdevumi atlīdzināmi tikai īpašos CL paredzētajos gadījumos. Tas nozīmē, ka ikviens īpašumā veiktais ieguldījums un izdevumi ir vērtējami individuāli atkarībā no apstākļiem.

Atbilstoši CL [1068.panta](#) 3.daļā paredzētajam izņēmumam kopīpašnieks bez pārējo piekrišanas var izdarīt kopējā lietā tādas izmaiņas, ko prasījusi tūlītēja neatliekama un nepieciešama vajadzība. Runa šajā gadījumā ir par nepieciešamiem izdevumiem, proti, lai uzturētu kopējās lietas būtību vai aizsargātu to no pilnīgas bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, piemēram, vētras rezultātā bojāta jumta vai drūpošas ēkas fasādes remonts, sasistas loga rūs vai plīsušas ūdensvada caurules nomaiņa.

Tiesības saņemt atlīdzību no pārējiem kopīpašniekiem ir tikai gadījumā, ja īpašumam radīti nepieciešamie izdevumi, proti, tādi, ar kuriem pašu tā būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojāejas

Līdz ar to tiesības saņemt atlīdzību no pārējiem kopīpašniekiem ir tikai gadījumā, ja īpašumam radīti nepieciešamie izdevumi, proti, tādi, ar kuriem pašu tā būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma, kā to nosaka CL [865.pants](#).

Katra situācija jāvērtē individuāli

Judikatūrā atzīts, ka CL [1068.panta](#) un [865.panta](#) piemērošana ir cieši saistīta ar CL [1071.panta](#) piemērošanu. Senāts 2019.gada 13.jūnija spriedumā [lietā SKC-22/2019](#) atzinis, ka jēdziens “izdevumi” CL [1071.panta](#) izpratnē saprotams visplašākā nozīmē. Tas aptver ne tikai kopējās lietas saglabāšanas un

uzturēšanas izdevumus (šaurākā nozīmē), bet arī tās apsaimniekošanas, pārvaldīšanas, remonta, pārbūves (pārveidošanas), apdrošināšanas un citus ar to saistītos izdevumus. No minētā izriet, ka CL [1071.pants](#) regulē kopīpašnieku savstarpējās attiecības.

Atbilstoši minētajai atziņai Senāts nonāca pie secinājuma, ka izdevumu nepieciešamība izvērtējama katrā gadījumā individuāli, ņemot vērā konkrētā nekustamā īpašuma raksturu un vajadzības, kuras nevar izsmeljoši ietvert tiesību normās. Proti, tiesa katru reizi, izskatot konkrēto strīdus gadījumu, jēdzienu “nepieciešamie izdevumi” vērtē atbilstoši situācijai. Tas nozīmē, ka nepieciešamie izdevumi var būt ne tikai uzlabošanas darbu vai remontdarbu veikšana, bet arī jebkādi citi nekustamajam īpašumam nodrošināmi pakalpojumi, bez kuriem īpašuma lietošana nav iespējama un pat ir tā lietošanas priekšnoteikums.

Līdz ar to nevar izslēgt situācijas, kad arī lokālos remontdarbus, nomainot vai remontējot atsevišķus bojātos konstruktīvos elementus, var definēt kā nepieciešamos remontdarbus, kuriem radītie izdevumi ir uzskatāmi par nepieciešamajiem izdevumiem. Strīda gadījumā šādu izdevumu atlīdzināšanai tiesa jēdzienu “nepieciešamie izdevumi” vērtēs, ņemot vērā iesniegtos pierādījumus.

Tādējādi īpaši būtiski ir pamatot veiktos ieguldījumus īpašumā un pārliecināt pārējos kopīpašniekus par to nepieciešamību, citādi ieguldījumu veikušais kopīpašnieks nesaņems savu izdevumu atlīdzināšanu no pārējiem viņiem piederošo domājamo daļu apmērā.

[https://itiesibas.lv/raksti/atbild-eksperts/civiltiesibas/bizness-kopipasn-
ieku-pienakums-atmaksat-izdevumus-par-veiktajiem-ieguldijumiem/29486](https://itiesibas.lv/raksti/atbild-eksperts/civiltiesibas/bizness-kopipasn-
ieku-pienakums-atmaksat-izdevumus-par-veiktajiem-ieguldijumiem/29486)