



CILVĒKS • VALSTS • LIKUMS

Kopīpašuma zeme un dārzs

[HTTPS://LVPORTALS.LV/E-KONSULTACIJAS/18184-KOIPASUMA-ZEME-UN-DARZS-2019](https://lvportals.lv/e-konsultacijas/18184-koipasuma-zeme-un-darzs-2019)

JAUTĀ:

04. oktobrī, 2019

Ēriks Ābele

Īrējam dzīvokli pašvaldības mājā (7 dzīvokļi). Īres līgumā nekas nav minēts par zemes kā domājamās kopīpašuma daļas lietošanu. Pirms vairākiem gadiem ievācoties, vienojāties ar citiem īrniekiem un dzīvokļu īpašniekiem (mājā divi dzīvokļi ir privatizēti) par dārza ierīkošanu konkrētā vietā, kas teritoriāli nepārsniedz pie īrētā dzīvokļa īpašuma piederošās mājas un zemes kopīpašuma domājamās daļas apmēru. Tādējādi ar izīrētāju domstarpības nav bijušas. Šogad viens no īrniekiem dzīvokli privatizēja un kā sev piederoša īpašuma daļu vēlas pārņemt konkrētu kopīpašuma teritoriju (aptuveni 600 m²), kurā ietilpst iepriekš minētais dārzs. Vai izīrētājs (pašvaldība) rīkotos likumīgi un labai pārvaldībai atbilstoši, ja zemes kopīpašuma daļu, kurā (kā īrnieki) esam ieguldījuši līdzekļus, kuru pienācīgi uzturam un par kuru maksājam īpašuma nodokli, atdotu lietošanai privatizēta dzīvokļa īpašniekam kā viņam pienākošos zemes īpašumu? Jāatzīmē, kopīpašumā esošās zemes platība ir apmēram 4000 m². Lai arī katrs mājas iedzīvotājs zina, cik zemes kopīpašuma domājamo daļu viņam pienākas, oficiāla zemes mērīšana un mazdārziņu robežu noteikšana nekad nav notikusi.

ATBILD:

12. novembrī, 2019

Zvērinātu advokātu birojs "Sorainen"

Toms Vilnis, jurista palīgs

Katram pašvaldības mājas dzīvokļu īrniekam ir tiesības vērsties attiecīgās pašvaldības dzīvokļu privatizācijas komisijā un iesniegt pieteikumu par dzīvokļa privatizāciju, kā to [paredz likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"](#). Privatizācijas objekts saskaņā ar minētā likuma 7. pantu, ja daudzdzīvokļu māja pilnībā vai daļēji atrodas uz valsts vai pašvaldības īpašumā esošās zemes, ir dzīvojamā mājā esošs dzīvoklis (kopējā dzīvokļa domājamā daļa), neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca kopā ar attiecīgu kopīpašumā esošu dzīvojamās mājas domājamo daļu un valsts vai pašvaldības īpašumā esošā zemes gabala domājamo daļu. Persona, lai dzīvokli privatizētu, slēdz pirkuma līgumu, kurā tiek ietverti obligātie nosacījumi, arī zemes lietošanas tiesību nosacījumi, ar kuriem nosaka piederošo zemesgabala teritoriju.

Ņemot vērā minēto, ja pašvaldība un persona, kas privatizē dzīvokli, vienojas par konkrēta zemesgabala teritorijas lietošanas kārtību un tā privatizāciju, citiem īrniekiem nav tiesiska pamata iebilst pret iegādāto zemesgabala teritorijas daļu.

Turklāt, irējot pašvaldības dzīvokļus, īrniekiem jāreķinās ar to, ka kādā brīdī kāds var dzīvokli un zemesgabala teritoriju privatizēt, un jāapzinās risks, ieguldot naudas līdzekļus nekustamajā īpašumā, kas nepieder īrniekiem.