



CILVĒKS • VALSTS • LIKUMS

Vai var uzcelt nojumīti, nesaskaņojot to ar kaimiņiem

<https://lvportals.lv/e-konsultacijas/18487-vai-var-uzcelt-nojumiti-nesaskanojot-to-ar-kaiminiem-2019>

JAUTĀ:

08. novembrī, 2019

Atis

Māja, kurā dzīvoju, sastāv no sešiem dzīvokļiem. Māja ir vienkārša. Kā kazarmas. Katram sava ieeja dzīvoklī. Mums ir tikai kopīga starpsiena. Elektrības vadi no sadales katram savi. Ūdens mājā nav. Kanalizācijas nav. Apkure katram sava. Atkritumus apsaimniekojam katrs pats. Apsaimniekotāja mājai nav. Koplīgumu nevaram noslēgt, jo nav iedzīvotāju atbalsta. Māja neatrodas ne pilsētā, ne ciemā. Dzīvokļi ir ierakstīti zemesgrāmatā. Kopīpašumā ir zeme ar katram pienākošos domājamo daļu. Vai tas ir uzskatāms par kopīpašumu likuma izpratnē? Vai uz mani attiecas iespēja atdalīties (Civillikuma 1075. pants) no it kā KOPĪPAŠUMA, lai savā durvju priekšā varu uzcelt mazu nojumīti bez kaimiņu meklēšanas un saskaņošanas?

ATBILD:

Šodien

[Zvērinātu advokātu birojs "Sorainen"](#)

Toms Vilnis, jurista palīgs

No Jūsu jautājuma saprotu, ka dzīvojamā māja ir sadalīta dzīvokļa īpašumos. Ja zeme pieder dzīvokļa īpašniekiem domājamās daļās, tā ir uzskatāma par kopīpašumu un tās īpašnieki par kopīpašniekiem [Civillikuma 1067. panta](#) pirmās daļas izpratnē.

Civillikuma 1074. pants paredz, ka nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu. Ja kopīpašnieki nevar vienoties par kopīpašuma reālu sadali, tad jāceļ prasība tiesā atbilstoši Civillikuma 1075. pantam. Līdz ar to šādas tiesības teorētiski Jums piemīt. Taču pilnīgas atbildes sniegšanai ir nepieciešams zināt konkrētu dzīvojamo

māju ar tās dzīvokļu īpašumiem un kopīpašumā esošo zemi. Iespējams, pastāv faktiski šķēršļi zemes sadalīšanai reālās daļās vai tiesiski šķēršļi, proti, speciālās tiesību normas aizliedz attiecīgā īpašuma sadalīšanu reālās daļās.

Nojumes celšanai būs nepieciešama dzīvokļu īpašnieku kopības, kurā ietilpst visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, lēmums par kopīpašumā esošās daļas izmantošanu. [Dzīvokļa īpašuma likums](#) detalizēti nosaka formas, kādās šāds lēmums ir pieņemams. Līdz ar to jebkurā gadījumā Jums būs nepieciešama citu dzīvokļu īpašnieku piekrišana, gan lai slēgtu vienošanos par kopīpašumā esošas zemes reālu sadali, ja tas ir faktiski un tiesiski iespējams, gan lai uzceltu nojumi. Ja pārējie dzīvokļu īpašnieki nepiekrīt zemes reālai sadalei vai nojumes celšanai, tad jāceļ prasība tiesā par zemes sadali.

Katrā ziņā aicinu vērsties pie jurista un arhitekta, kuri varēs izvērtēt, vai Jūsu gadījumā ir iespējama reāla zemes sadale. Norādu, ka šādas konsultācijas ir iespējams saņemt bez maksas attiecīgās pašvaldības būvvaldē.