

UZ LASĪTĀJU IESŪTĪTAJIEM JAUTĀJUMIEM ATBILD “IFIT” EKSPERTI



KĀ IZBEIGT KOPĪPAŠUMU?

Ja tiek mantots īpašums, to bieži manto vairākas personas, un tas kļūst par kopīpašumu. Tomēr šāda situācija ne vienmēr ir pieņemama visiem kopīpašniekiem. Kā rīkoties, ja kāds no mantiniekiem vēlas izbeigt kopīpašumu?



INESE FREIVALDE,

SIA “ZAB Ellex Kļaviņš” Nekustamo īpašumu un būvniecības prakses grupas vecākā juriste

Daudzi ir dzirdējuši vai paši saskārušies ar gadījumu, kad nekustamais īpašums pieder vairākām personām kopīpašuma formā. Šāda situācija īpaši bieži izveidojas mantojuma pieņemšanas rezultātā – vairāki mantinieki iegūst tiesības uz vienu un tā paša īpašuma domājamām (tas ir, nedalītām) daļām. Šāds tiesiskais statuss var būt pieņemams kā īslaicīgs risinājums, taču ilgtermiņā tas mēdz radīt sarežģītumus īpašuma apsaimniekošanā, pārdošanā vai lietošanā. Tāpēc Civillikums (CL) piedāvā vairākas iespējas kopīpašuma izbeigšanai.

Saskaņā ar CL 1074.pantu

§ *nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim; turpretim katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu*

Tādējādi katram kopīpašniekam ir tiesības jebkurā laikā prasīt kopīpašuma izbeigšanu.

SAVSTARPĒJA VIENOŠANĀS

Vienkāršākais un visbiežāk ieteicamais risinājums ir savstarpēja vienošanās starp kopīpašniekiem. Viņi var vieneties:

- par īpašuma reālu sadali (reālai dalīšanai visbiežāk piemēroti ir zemes gabali, daudzdzīvokļu mājas vai citas ēkas, kuras ir praktiski iespējams izmantot savstarpēji neatkarīgi);

- par to, ka īpašumu pilnībā pārņem viens kopīpašnieks, atlīdzinot pārējiem viņu daļas vērtību (vienkāršāk sakot – tās atpērkot);
- par īpašuma pārdošanu un ieņēmumu sadali proporcionāli kopīpašuma daļām.

Vienošanās tiek nostiprināta ar savstarpēju līgumu, kas kopā ar īpašuma tiesību pāreju jāreģistrē zemesgrāmatā.

PRASĪBA TIESĀ

Ja vienošanās nav iespējama, kopīpašuma izbeigšanu var prasīt tiesā saskaņā ar CL 1075.pantu. Tiesa, vadoties no reālajām iespējām un tās ieskata, var pieņemt lēmumu:

- ja tas ir praktiski iespējams – sadalīt īpašumu reālās daļās, pēc nepieciešamības uzliekot servitūtus citu kopīpašnieku daļām;
- piespriest īpašumu vienam kopīpašniekam ar pienākumu atlīdzināt citiem viņu daļas vērtību naudā;
- noteikt īpašuma pārdošanu izsolē un sadalīt iegūtos līdzekļus starp kopīpašniekiem;
- izšķirt sadales jautājumu ar lozi, īpaši tad, kad viedokļi ir atšķirīgi un ir jāizlemj, kurš kopīpašnieks patur īpašumu vai tā daļu un kurš saņem atlīdzinājumu naudā;
- ja dalāma ēka ir ar dzīvojamām telpām – noteikt tās sadalīšanu dzīvokļu īpašumos.

Tiesa, izvēloties izbeigšanas veidu, ņem vērā īpašuma raksturu, kopīpašnieku intereses un taisnīguma principus. Piemēram, var lemt par kopīpašuma daļas, nevis visa īpašuma atsavināšanu, ja tas ir gan taisnīgi, gan atbilstoši vispārējiem tiesību principiem un uzskatāms par piemērotāko konkrētajā gadījumā.

Jāņem vērā arī CL 968.pantā nostiprinātais zemes un ēkas vienotības princips, kas paredz, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka ir tās daļa. Tāpēc, dalot kopīpašumu, nav pieļaujams vienam īpašniekam nodot īpašumā zemi, bet otram – ēku.

PIRMPIRKUMA TIESĪBAS

Svarīgi atcerēties – ja viens kopīpašnieks vēlas pārdot sev piederošās kopīpašuma daļas trešajai personai, pārējiem kopīpašniekiem ir pirmpirkuma tiesības.

Ja pirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ, piemēram, tās apzināti nepiedāvājot, pārējiem kopīpašniekiem ir tiesības uz izpirkumu, kuru var realizēt gada laikā, atsavinot īpašumu vai tā daļu no jaunā ieguvēja.

Ja pirkuma vai izpirkuma tiesības vienlaikus vēlas izmantot vairāki kopīpašnieki, viņi iegūst atsavināto daļu kopīgi un sadala to savā starpā līdzīgās daļās, ja vien nevienojas citādi.

Kopīpašums starp mantiniekiem nav jāuztver kā mūžīga saikne – tas ir tiesisks stāvoklis, kuru iespējams izbeigt gan labprātīgi, gan tiesas ceļā. Izvēloties piemērotāko risinājumu, vēlams ņemt vērā īpašuma veidu, attiecības starp mantiniekiem un iespēju vienoties visām pusēm pieņemamā veidā.

ATTĀLINĀTĀ DARBA VIETA – KĀ ATBILDĪBA?

Darbinieks pēc savas iniciatīvas vēlas strādāt attālināti un viņa dzīvesvietā ir iekārtots atsevišķs birojs. Vai arī šādā gadījumā darba devējs ir atbildīgs par darba aizsardzības prasību ievērošanu darbinieka dzīvesvieta birojā?



DAČE STIVRIŅA,

Valsts darba inspekcijas Klientu atbalsta nodaļas vadītāja

Ne darbinieks, ne darba devējs nevar vienpersoniski pieņemt lēmumu par attālināta darba veikšanu. Lai darbinieks varētu veikt darbu attālināti, vispirms par to pusēm jāvienojas rakstveidā darba līgumā. Ja noslēgtajā darba līgumā nav paredzēta attālināta darba veikšana, pusēm jāveic grozījumi darba līgumā.

Veicot darbu attālināti, darba devējs ir tiesīgs noteikt periodisku darbinieka atrašanos darbavietā, ja tas nepieciešams uzņēmuma darbības nodrošināšanai. Šis nosacījums jāiekļauj darba līgumā.

Darba aizsardzības likumā noteikts, ka darba devējs ir atbildīgs par nodarbināto drošību un veselību darbā. Šis princips attiecināms arī uz attālināto darbu. Tādējādi arī šādā gadījumā jāveic darba vides riska novērtēšana, jānodrošina nodarbināto apmācība darba aizsardzības jautājumos, kā arī jāveic citi pasākumi, lai nodrošinātu veselībai drošu un nekaitīgu darba vidi.

Ir būtiski identificēt darba vietu, kurā darbinieks pārsvarā strādās, kā arī izvērtēt darba apstākļus šajā vietā. Lai atvieglotu darba vides riska novērtēšanu, attālinātā darba gadījumā to var veikt atbilstoši darba veidam (piemēram, darbs ar datoru), izvērtējot, kādi darba vides faktori var ietekmēt darbinieku – ergonomiskie riski, telpas mikroklimats, apgaismojums, psihoemocionālie faktori u. c. Tomēr, ja darbinieks pastāvīgi strādā vienā konkrētā vietā, piemēram, mājās, un par to panākta vienošanās ar darba devēju, riska novērtēšanu var veikt arī konkrētajai darba vietai.

Darbiniekam, kurš veic attālinātu darbu, ir jāsadarbjas ar darba devēju un jāsniedz informācija par attālinātās darba vietas apstākļiem, kas var ietekmēt viņa drošību un veselību. Šim nolūkam var izmantot dažādas aptaujas lapas, ko aizpilda darbinieks, izvērtējot savas darba vietas piemērotību, piemēram, vai ir atbilstošs galda un krēsla izvietojums, pietiekams apgaismojums, piemērota dator tehnika u. c.

Darba devējam ir pienākums informēt darbiniekus par iespējamiem darba vides riskiem un to ietekmi, arī tad, ja darbs tiek veikts attālināti. Darba aizsardzības speciālists šo informāciju var nosūtīt elektroniski.

KURĀ PERIODĀ GRĀMATOT KREDĪTRĒĶINU?

Uzņēmums 2024.gada oktobrī izrakstīja pircējam rēķinu par pārdotajām precēm, savukārt 2025.gada janvārī par tām tika izrakstīts kredītrēķins. Kā pareizi grāmatot 2025.gada kredītrēķinu? Vai ir jāsamazina 2024.gada ieņēmumi par šo kredītrēķina summu?



ANNA JEŠEMČIKA,

Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitātes Finanšu un Grāmatvedības institūta viesdocente, zvērināta revidente

Kredītrēķins ir finanšu dokuments, ko izsniedz pārdevējs, lai samazinātu pircēja parādu. Tādā veidā ir iespējams nodrošināt pareizu un precīzu finanšu uzskaiti, kas dod iespēju arī kvalificētai trešajai personai grāmatvedības reģistros izsekot darījumam. Lai to veiksmīgi īstenotu, ir svarīgi, ka grāmatvedības sistēma var atlasīt visus izrakstītos kredītrēķinus – tā tiek gūts priekšstats, cik pavisam pārskata periodā ir kredītrēķinu, kuriem pircējiem un par kādiem iepriekšējiem rēķiniem tie izrakstīti.