



LATVIJAS UNIVERSITĀTE  
JURIDISKĀ FAKULTĀTE  
CIVILTIESISKO ZINĀTŅU KATEDRA

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PIESPIEDU NOMAS TIESISKO  
ATTIECĪBU REGULĒJUMS UN TĀ PROBLEMĀTIKA  
LATVIJĀ**

MAĢISTRA DARBS

Darba autore:

Laura Krama

Studenta apliecības Nr. lk17119

Darba vadītājs:

Dr. iur. Erlens Kalniņš

RĪGA 2019

## ANOTĀCIJA

Maģistra darbā “Nekustamā īpašuma piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējums un tā problemātika Latvijā” piespiedu nomas institūts un tā regulējums tiek apskatīts Latvijas un kaimiņvalstu normatīvajos aktos.

Mūsdienās ir aktuāls temats, gan runājot par dzīvojamo ēku, gan nedzīvojamo ēku zemes piespiedu nomu. Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību problemātika nezaudē savu aktualitāti un regulāri tiek apskatīti jautājumi, kas skar piespiedu nomu un puses, starp kurām pastāv šāda veida attiecības.

Šī darba mērķis ir apskatīt Latvijas normatīvo aktu regulējumu piespiedu nomas attiecībām, tā īpatnības, salīdzināt to ar kaimiņvalstu regulējumu, kā arī sniegt priekšlikumu esošā regulējuma uzlabošanai. Darbā tiek apskatīta tiesu prakse piespiedu nomas attiecībās, kas pastāv starp publisku personu, no vienas puses kā iznomātāju, un fizisku vai juridisku personu, no otras puses kā nomnieku.

Maģistra darba gaitā tiks analizēti Latvijas Republikas tiesību normatīvie akti, kā arī ārvalstu regulējums piespiedu nomas tiesiskajās attiecībām. Darbs sastāv no ievada, piecām daļām, secinājumiem, izmantotās literatūras un avotu saraksta.

**Atslēgas vārdi:** piespiedu noma, likumiskā noma, dalītais īpašums, piespiedu nomas attiecības, nomas maksa

## ABSTRACT

The master thesis “Regulation of the legal relation between enforced rent of real estate and related problems in Latvia” includes the enforced rental institute and its regulation considered in the laws and regulations of Latvia and neighboring countries.

Nowadays, there is a topical issue in terms of enforced housing for residential buildings and non-residential buildings. The issues of enforced divorce do not lose their relevance and regularly includes problematic questions about enforced leasing regarding the involved parties.

The aim of the thesis is to assess the Latvian legislation on enforced lease relations, its peculiarities, to compare it with the neighboring countries, and to make a proposal to improve the existing regulation. The paper deals with court practice in enforced lease process between a public figure on the one hand as a lessor and a natural or legal person on the other as a lessee.

Throughout the master thesis, legal acts of the Republic of Latvia as well as foreign regulation of legal relations of enforced lease will be analyzed. The thesis consists of an introduction, five parts, a summary, a list of literature and a list of sources.

**Keywords:** enforced rental, legal rent, shared property, enforced lease, rent.

## SATURS

IEVADS .....	5
1. PIESPIEDU NOMAS TIESISKAIS PAMATS .....	8
2. NOMAS LĪGUMA NOSLĒGŠANA UN TIESISKO ATTIECĪBU IZBEIGŠANA .....	22
2.1. Piespiedu nomas tiesisko attiecību izbeigšana.....	33
3. PAŠVALDĪBAS LOMA PIESPIEDU NOMAS ATTIECĪBĀS.....	39
4. ATSEVIŠĶI PROBLĒMJAUTĀJUMI STRĪDOS, KAS SAISTĪTI AR PIESPIEDU NOMAS ATTIECĪBĀM .....	45
4.1. Platības noteikšana piespiedu nomas attiecībās .....	49
4.2. Pierādījumi piespiedu nomas attiecībās .....	60
4.3. Pienākums papildus piespiedu nomas maksai maksāt arī likumiskos nokavējuma procentus un PVN .....	66
5. NOILGUMS PIESPIEDU NOMAS PRASĪJUMIEM.....	70
SECINĀJUMI .....	76
IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTU SARAKSTS .....	78

## IEVADS

Sabiedrībā nemainīgi aktuāls jautājums ir par nekustamā īpašuma piespiedu nomas tiesisko attiecību būtību un to regulējošo tiesību normu piemērošanu. Šos jautājumus ir aktualizējuši strīdi gan par piespiedu nomas zemes platību, gan par nomas maksu dalītā īpašumā iesaistīto personu starpā, kas arī tiek apspriesti plašsaziņas līdzekļos. Piespiedu noma un tās tiesiskās attiecības Latvijā ir ļoti aktuāls temats un par to plaši tiek diskutēts un runāts tiesību nozarē, juridisko profesiju pārstāvju lokā. Piespiedu nomas institūts ir aktuāls arī likumdevējiem un tiesību piemērotājiem.

Ņemot vērā to, ka plaši tiek apspriesti jautājumi par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku un zemes īpašnieku tiesisko attiecību regulējumu likumiskajās piespiedu nomas attiecībās par nomas maksu, kā arī ņemot vērā neseno Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2017-17-01,<sup>1</sup> jānorāda, ka šī maģistra darba ietvaros, ierobežotā apjoma dēļ, citi ar dalīto īpašumu saistītie vienlīdz aktuāli problēmjautājumi, kas izriet no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrās daļas, netiks aplūkoti. Autore aplūkos piespiedu nomas attiecību problemātiku attiecībā uz nedzīvojamām ēkām (turpmāk tekstā sauktas arī kā ēkas un būves).

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir saskatāmas īpatnības Latvijas tiesību regulējumā, kas skar gan iznomātāja, gan nomnieka intereses. Ar piespiedu nomu saskaras publiskas personas, kā iznomātāji, un fiziskas vai juridiskas personas, nomnieka statusā. No likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (turpmāk tekstā – Zemes reformas likums) 12. panta izriet vispārīgais princips, kas attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai – cits īpašnieks. Savukārt, publiskas personas zemes nomas attiecības regulē 2018. gada 1. jūlijā spēkā stājušies Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumi Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”<sup>2</sup> (turpmāk tekstā – Ministru kabineta noteikumi Nr.350). Maģistra darba ietvaros Autore pievērsīsies aktuālajiem jautājumiem, kas skar publiskai personai piederošu zemes gabalu, tā piespiedu nomu attiecībās ar fiziskām un juridiskām personām, kuras ir nedzīvojamo ēku vai būvju īpašnieki.

Izvēlētais maģistra darba temats attiecībā uz piespiedu nomu un dalīta īpašuma attiecībām ir vairākkārt pētīts un analizēts tiesu praksē, taču uz šo brīdi vēl aizvien ir aktuāls ar īpatnībām un problēmjautājumiem, tai skaitā arī publiskas personas piespiedu nomas

<sup>1</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums lietā Nr.2017-17-01. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/cases/?search\[number\]=2017-17-01](http://www.satv.tiesa.gov.lv/cases/?search[number]=2017-17-01) [aplūkots: 12.03.2019.]

<sup>2</sup> Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi: Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumi Nr. 350 [aplūkoti: 12.03.2019.]

tiesiskajās attiecībās, ņemot vērā to, ka pavisam nesen spēkā stājās jauni Ministru kabineta noteikumi Nr. 350. Aktuāls ir jautājums arī par nomas maksas piedziņu, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.

Ņemot vērā to, ka darba Autore ar piespiedu nomas institūtu saskaras ikdienas darbā Rīgas pilsētas pašvaldībā, maģistra darbā tiek analizēts jautājums par piespiedu nomas attiecībām starp pašvaldību, no vienas puses kā iznomātāju, un fizisku vai juridisku personu, no otras puses kā nomnieku, jo Latvijā lielākoties šādas piespiedu nomas attiecības pastāv tieši starp minētajām personām, turklāt šajās attiecībās ir manāmi būtiski problēmjautājumi, kuri šī darba ietvaros tiks apspriesti un analizēti gan tiesu praksē, gan normatīvo aktu regulējumā.

Kā arī no Latvijas Republikas Augstākās tiesas puses ir izskanējis viedoklis, ka arvien vislielāko izskatīto lietu skaitu veido lietas, kas izriet no saistību tiesībām, kā arī ir radušies neskaidri jautājumi lietās, kas izriet no piespiedu dalītā īpašuma (piespiedu nomas) regulējuma, proti, noilgums šajās lietās, pievienotās vērtības nodokļa maksājumi.<sup>3</sup> Līdz ar minēto Autore maģistra darbā apskatīs arī jautājumu, kas skar gan noilgumu šāda veida lietās, kā arī jautājumu par pievienotās vērtības nodokli, kas jāveic, veicot maksājumu par nomu.

Šī darba ietvaros Autores mērķis ir identificēt Latvijas tiesībās un esošās prakses īpatnības piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās un no tām izrietošajās piedziņas lietās par piespiedu nomas maksas samaksu, kā arī rast risinājumu attiecīgiem problēmjautājumiem un sniegt priekšlikumus normatīvā akta regulējuma pilnveidošanai.

Mērķa sasniegšanai darba Autore izvirza trīs uzdevumus:

- 1) Analizēt piespiedu nomas tiesiskās attiecības Latvijā un kaimiņvalstīs;
- 2) Analizēt atsevišķus problēmjautājumus strīdos, kas saistīti ar piespiedu nomas attiecībām;
- 3) Analizēt vienu no būtiskākajiem atsevišķiem problēmjautājumiem piespiedu nomas attiecībās – noilgumu piespiedu nomas tiesisko attiecību prasījumiem.

Darbs sastāv no piecām nodaļām. Pirmajā nodaļā darba Autore analizē piespiedu nomas tiesisko pamatu. Otrajā nodaļā tiek apskatīts jautājums par nomas līguma noslēgšanu un piespiedu nomas tiesisko attiecību izbeigšanu. Trešajā nodaļā tiek apskatīta pašvaldības loma piespiedu nomas attiecībās. Atsevišķi problēmjautājumi strīdos, kas saistīti ar piespiedu nomas attiecībām apskatīti ceturtnajā nodaļas ietvaros, savukārt trešajā nodaļā analizēts viens no

---

<sup>3</sup> Vernuša E. Struktūrvienību darbības pārskats. Civillietu departaments. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens Nr.16/2018 aprīlis.  
Pieejams:[http://at.gov.lv/files/uploads/files/2\\_Par\\_Augstako\\_tiesu/Informativie\\_materiali/BILETENS16\\_WEB.p](http://at.gov.lv/files/uploads/files/2_Par_Augstako_tiesu/Informativie_materiali/BILETENS16_WEB.pdf)  
[df](http://at.gov.lv/files/uploads/files/2_Par_Augstako_tiesu/Informativie_materiali/BILETENS16_WEB.pdf) [aplūkots: 12.03.2019.]

aktuāliem problēmjaudājumiem, kas skar piespiedu nomas attiecības – no tām izrietošo prasījumu noilgumu.

Maģistra darba ietvaros tiek izmantotas tādas zinātniskās pētnieciskās metodes kā analītiskā metode, salīdzinošā metode, indukcijas un dedukcijas metode. Analītiskā metode tiek pielietota veicot normatīvā regulējuma, juridiskās tiesu prakses materiālu, publikāciju, juridiskās literatūras un citu informācijas avotu izpēti. Autore pētījuma ietvaros izmanto salīdzinošo metodi, salīdzinot Latvijas regulējumu ar kaimiņvalstu normatīvo regulējumu, kā arī induktīvā metode tiek pielietota, lai no normatīvā regulējuma trūkumiem nonāktu līdz normatīvā akta pilnveidošanas priekšlikumiem. Izmantojot darbā deduktīvo pētniecības metodi no Latvijas un kaimiņvalstu likumos, juridiskajā literatūrā un citos avotos pieejamās informācijas, Autore izdarījusi secinājumus par atsevišķām piespiedu nomas tiesisko attiecību īpatnībām.

# 1. PIESPIEDU NOMAS TIESISKAIS PAMATS

Civillikuma 968. pantā normatīvi ir nostiprināts vispārējs ēku (būvju) nedalāmības princips,<sup>4</sup> jeb akcesijas princips, kas nosaka to, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota būve ir zemes daļa. Tādejādi vispārējā gadījumā tā tiesiski nav atdalāma no zemes, tā nevar patstāvīgi atrasties civiltiesiskā apgrozībā vai piederēt citai personai, kura nav zemes īpašnieks. Tas izriet no zemes un uz tās esošu būvju nesaraujamas funkcionālas saistības – vienu nav iespējams pilnvērtīgi izmantot bez tiesībām uz otru.<sup>5</sup> Šī norma satur prezumpciju, atbilstoši kurai pieņemams, ka ēka pieder tam, kuram pieder attiecīgais zemesgabals, bet ne otrādi. Tomēr jāņem vērā, ka minētā prezumpcija nav absolūta, jo var pastāvēt likumā noteikti izņēmumi, kad ēka var tikt uzskatīta par patstāvīgu īpašuma objektu.<sup>6</sup>

Zemes uz ēkas nedalāmības princips ir cēlies no romiešu tiesībām un ir saglabājies līdz pat mūsdienām lielākajā daļā Eiropas Savienības demokrātisko valstu tiesību sistēmās.<sup>7</sup> Romiešu tiesībās šo principu dēvēja par *superficies solo cedit*, kas tulkojumā nozīmē "virsbūve pieder pie zemes". Romiešu tiesībās šis princips izpaudās šādi – piemēram, ja es audzēju svešu zāli savā zemē, tad tā zāle kļūst par manu īpašumu, bet ja es savu zāli audzēju svešā īpašumā, tad tā kļūst par svešu īpašumu. Uzcelta ēka pieder zemes īpašniekam, un tā papildina zemes vērtību (principle accesio cedit principali).<sup>8</sup> Citiem vārdiem, no minētā principa izriet, ka ēka, kas uzcelta uz cita zemes ne tikai kļūst par zemes īpašnieka īpašumu, bet arī uzliek ēkas lietotājam pienākumu maksāt zemes īpašniekam ikgadēju maksu par aizņemto zemes laukumu.<sup>9</sup> *Superficies solo cedit* ietvaros netika pieļauta situācija, kad ēka un zeme zem tās kļūst par diviem atsevišķiem un patstāvīgiem nekustamajiem īpašumiem, gluži pretēji, tiek prezumēts, ka ēka un zeme zem tās ir viens vesels nedalāms nekustamā īpašuma objekts.<sup>10</sup>

Ciešs savienojums ar zemes gabalu, kas izriet no Civillikuma 968. panta, nozīmē to, ka attiecīgo būvi nav iespējams atdalīt no zemes gabala, šo būvi nebojājot vai neietekmējot tās

<sup>4</sup> Civillikums: LV likums. Pieņemts: 28.01.1937. [aplūkots: 27.02.2019.]

<sup>5</sup> Dreika T. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības – būtība un īstenošanas iespējas Latvijas tiesību sistēmā. Jurista Vārds, 2019, Nr. 5 (1063). Pieejams arī: <https://www.juristavards.lv/doc/274121-piespiedu-nomas-tiesiskas-attiecibas-butiba-un-istenosanas-iespejas-latvijas-tiesibu-sistema/> [aplūkots: 06.02.2019.]

<sup>6</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 29.oktobra spriedums Lietā Nr. SKC – 354/2008. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]

<sup>7</sup> Rozenfelds J. Superficies solo cedit Latvijas tiesībās. 2012. 106.lpp. Pieejams: [https://www.journaloftheuniversityoflatvialaw.lv/fileadmin/user\\_upload/lu\\_portal/projekti/journaloftheuniversityoflatvialaw/No3/J\\_Rozenfelds.pdf](https://www.journaloftheuniversityoflatvialaw.lv/fileadmin/user_upload/lu_portal/projekti/journaloftheuniversityoflatvialaw/No3/J_Rozenfelds.pdf) [aplūkots 01.04.2019.]

<sup>8</sup> Herbert Hausmaninger, Richard Gamauf, George A. Sheets, George A. Sheets. American Philological Association Classical Resources. A Casebook on Roman property law. Publisher: Oxford University Press, Year: 2012. p. 176.-177. Pieejams: <http://library1.org/ads/1779CE0B3C490BAF30CF1643678FAD49> [aplūkots: 01.04.2019.]

<sup>9</sup> Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīgā: Zvaigzne, 1977, 121.lpp.

<sup>10</sup> Rozenfelds J. Superficies solo cedit Latvijas tiesībās. 2012. 106.lpp.

būtību, vai arī tās atdalīšana ir saistīta ar nesamērīgiem izdevumiem, tas nozīmē, ka minētajam savienojumam jābūt ar ilgstošu raksturu. Tieši tāpēc gadījumos, kad būve ierīkota uz laiku, pārejošam mērķim, kuru sasniedzot, būvi paredzēts nojaukt vai pārvietot citur, kā rezultātā starp būvi un zemes gabalu pastāv vāja ķermeniska sasaiste – runa iet par kustamu būvi, kas attiecīgi nav pakļauta Civillikuma 968.panta regulējumam. Minētā norma regulē gan īpašuma iegūšanu uz svešām kustamām lietām, kuras savienojuma rezultātā kļuvušas par zemes gabala sastāvdaļām, gan šādas ēkas piederību vispār, turklāt, judikatūrā atzīts,<sup>11</sup> ka šādos gadījumos runa ir par prezumpciju, atbilstoši kurai pieņemams, ka ēka pieder tam, kuram pieder attiecīgais zemes gabals. Kā arī minētā prezumpcija ir relatīva, ja pierāda, ka konkrētajā gadījumā pastāv kāds no likumā paredzētajiem izņēmumiem no Civillikuma 968.panta, līdz ar to ēka ir uzskatāma par patstāvīgu īpašuma priekšmetu un var piederēt citai personai, kā rezultātā šādā gadījumā rodas piespiedu nomas attiecības starp zemes un būves īpašnieku. Minētā panta noteikumi piemērojami ne tikai attiecībā uz ēkām, bet gan arī uz būvēm vispār.<sup>12</sup>

Likumā paredzētie izņēmumi no akcesijas principa, atbilstoši kuriem ar zemes gabalu cieši savienota būve var būt par patstāvīgu īpašuma priekšmetu, ir saistīti ar tām īpašuma attiecībām, kas pastāvēja 20.gadsimta. 40.-90. gados, kā arī ar 20.gadsimta 90.gados uzsāktu īpašuma reformu.<sup>13</sup>

Latvijas Republikā 1990. gadā, pēc valstiskās neatkarības atjaunošanas, tika uzsākta zemes reforma, kuras viens no galvenajiem mērķiem bija „pārkārtot zemes īpašuma un lietošanas tiesiskās, sociālās un ekonomiskās attiecības”,<sup>14</sup> kā arī atjaunot sociālo taisnīgumu, kas tika pārkāpts, padomju okupācijas varai prettiesiski un bez atlīdzības atsavinot Latvijas iedzīvotājiem īpašumus laukos un pilsētās,<sup>15</sup> pārejot no plānveida ekonomikas principiem uz tirgus ekonomikas principiem, kā arī, lai veicinātu racionālu zemes izmantošanu un sabiedrības interesēm atbilstošas pilsētu apbūves veidošanos. Līdz ar to piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības Latvijas tiesiskajā sistēmā pastāv jau ilgstoši – vairāk nekā 25 gadus. Šo tiesisko attiecību regulējums ir radīts zemes reformas un valsts un pašvaldību īpašumu privatizācijas gaitā, kad īpašuma tiesības uz zemi atjaunoja tās bijušajiem

---

<sup>11</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 29. oktobra spriedums lietā Nr. SKC – 354/2008. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>12</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 72.-75.lpp.

<sup>13</sup> Ibid. 76.lpp.

<sup>14</sup> Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LV likums. Pieņemts: 20.11.1991. [aplūkots: 20.02.2019.]

<sup>15</sup> Satversmes tiesas 2003.gada 25.marta spriedums lietā Nr.2002-12-01. Secinājumu daļas 1.punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2002-12-01\\_Spriedums.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2002-12-01_Spriedums.pdf) [aplūkots: 10.04.2019.]

īpašniekiem vai viņu mantiniekiem,<sup>16</sup> vienlaikus saglabājot esošo īpašnieku īpašuma tiesības uz virszemes nekustamo īpašumu – būvēm, ēkām un augļu dārziem, kas likumīgi tika ierīkoti padomju gados, tādējādi radot gan apgrūtinājumu zemes īpašniekam, uz kura zemes atrodas viņam nepiederošas ēkas, gan neskaidru situāciju ēkas īpašniekam, jo šādā situācijā viņam piederošās ēkas nav saistītas ar zemi un faktiski ir kā gaisā pakārtas. Grūti bija paredzēt, kāda situācija izveidosies un ar kādām problēmām nāksies saskarties, praktiski realizējot zemes reformas idejas.

Vēsturiski dalītais īpašums pastāvēja jau Senajā Romā. Sākotnēji Romas valsts, vēlāk pilsētas un privātpersonas, kam piederēja lielas zemes platības, sāka iznomāt neapstrādātu un nekultivētu zemi personām, kuras to vēlējās. Sākumā nomas līgumus slēdza uz noteiktu skaitu paaudžu, bet vēlāk arī uz mūžīgiem laikiem, ar noteikumu, ka kamēr nomas maksa tiek maksāta, nomu nevar izbeigt. Pateicoties dalītajam īpašumam, zemes īpašnieki palielināja savus ienākumus no zemes, kas iepriekš nebija apstrādāta, panāca plašu zems gabalu apstrādāšanu un apdzīvošanu, ceļot to vērtību, kā arī nodrošināja darbu un uzturu lielam skaitam cilvēku, un ar virsīpašumu paturēja nomniekus savā ekonomiskajā atkarībā. Kopumā Senajai Romai dalītais īpašums bija ieguvums, ņemot vērā to, ka attīstījās lauksaimniecība un neapdzīvotos apgabalos sāka dzīvot iedzīvotāji, sekmējot valsts drošību. Romiešu tiesību recepcijas rezultātā dalītais īpašums tika pārņemts arī viduslaiku Eiropā, no tā guva labumu gan valdnieki, gan muižnieki, kā arī baznīca un pilsētas.<sup>17</sup>

Par dalīto īpašumu, juridiskajā literatūrā norādīts, ka nereti var teikt, ka tās ir padomju okupācijas varas likumdošanas sekas attiecībā uz situācijām, kad zeme un uz tās uzceltā ēka nav vienas un tās pašas personas īpašums, un radās sakarā ar to, ka zeme bija ekskluzīvs valsts īpašums.<sup>18</sup>

Apkopojot visus gadījumus, kad ir runa par dalīto īpašumu, likumdevējs likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”<sup>19</sup> (turpmāk tekstā – Civillikuma spēkā stāšanās likums) 14.panta pirmajā daļā paredzējis, ka Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ir viens no šādiem nosacījumiem:

<sup>16</sup> Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums lietā Nr. 2017-17-01. 21.1. punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/2017-17-01\\_Spriedums.pdf#search=noma](http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/2017-17-01_Spriedums.pdf#search=noma) [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>17</sup> Zemes piespiedu nomas aktualitātes. SIA "Funditus" Mācību konsultatīvais centrs. [nepublicēts] [aplūkots 29.03.2019.]

<sup>18</sup> Alliks A. Par zemes nomas attiecībām. Mans īpašums Nr.23/24. 1999., 26. - 28.lpp.

<sup>19</sup> Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību: LV Likums. Pieņemts: 07.07.1992. [aplūkots: 20.02.2019.]

1) ēkas uzceltas un augļu dārzs (koki) iestādīts uz zemes, kas atbilstoši likumiem piešķirta šim nolūkam, iegūta darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas (1992.gada 1.septembra), bet zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam) vai arī zeme piekrīt vai pieder valstij vai pašvaldībai;

2) ēkas iegūtas, privatizējot valsts vai pašvaldību uzņēmumus (uzņēmēj sabiedrības) vai atsevišķus valstij vai pašvaldībai piederošus nekustamā īpašuma objektus;

3) ēkas uzceltas vai augļu dārzs (koki) iestādīts uz valstij vai pašvaldībai piederošas vai piekrītošas zemes, kas atbilstoši likumam piešķirta pastāvīgā lietošanā zemes reformas laikā;

4) ēkas (būves), izmantojot būvlietojuma tiesības, uzceltas kā privatizēto uzņēmumu blakus lietas [šīs ēkas (būves) uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu kopā ar privatizētajām ēkām].

5) Ēkas (būves) uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu, ka uzceltas uz nomātas zemes un ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.<sup>20</sup> (Civillikuma spēkā stāšanās likuma 14. panta 5.punkts bija spēkā līdz 2016. gada 31. decembrim, līdz ar šīm izmaiņām tika veikti grozījumi arī Civillikumā, papildinot to ar trešo A nodaļu "Apbūves tiesība", kas stājās spēkā ar 2017. gada 1. janvāri) Latvijas tiesību sistēmā šobrīd ir spēkā apbūves tiesību regulējums, ar kuru zemes īpašniekiem ir tiesības piešķirt citai personai lietošanas tiesības uz sev piederošā zemes gabala, savstarpēji slēdzot ilgtermiņa zemes nomas līgumu.<sup>21</sup>

No minētā izriet, ka Civillikuma spēkā stāšanās likuma 14.panta pirmās daļas 1. - 4. punktā minētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemes gabalu, pamatojoties uz likumu, nevis līgumu.<sup>22</sup> Citstarp likumdevējs ir izvēlējis piespiedu nomu kā līdzekli zemes īpašnieka un uz zemes esošās ēkas īpašnieka savstarpējo tiesisko attiecību noregulēšanai.<sup>23</sup> Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās

<sup>20</sup> Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību": LV likums: Pieņemti: 05.03.2015. [aplūkoti: 20.03.2019.]

<sup>21</sup> Tieslietu ministrija: Skaidrojums: Apbūves tiesība un brīvprātīgā dalītā īpašuma pastāvēšana pēc 01.01.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/apbuves-tiesibas-instituts-un-brivpratiga-dalita-ipasuma-pastavesana-pec-1-01-2017> [aplūkots: 20.03.2019.]

<sup>22</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 17. jūnija spiedums lietā Nr. SKC-252/2016 (C28135508). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 20.02.2019.]

<sup>23</sup> Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums lietā Nr. 2017-17-01. 21.1. punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/2017-17-01\\_Spriedums.pdf#search=noma](http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/2017-17-01_Spriedums.pdf#search=noma) [aplūkots: 10.04.2019.]

tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu, un šis tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu.<sup>24</sup> Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes nodošana lietošanā nenotiek, jo nekustamā īpašuma reformas rezultātā izveidojies zemes lietojums turpina pastāvēt, kā arī ar likumu ir noteiktas gan zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, gan ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākums veikt samaksu par lietoto nomas priekšmetu.<sup>25</sup> Jāatzīmē, ka pagājušā gadsimta 90. gados – laikā, kad noritēja nekustamo īpašumu konversijas process, apzināti vai neapzināti tika degradēts Civillikuma 968.pantā nostiprinātais princips par zemes un ēkas vienotību, veidojot no šī likuma panta izņēmuma gadījumus.

Latvija nebija vienīgā valsts, kurai pēc neatkarības atjaunošanas bija nepieciešamība bijušajiem nekustamo īpašumu īpašniekiem un viņu mantiniekiem atjaunot īpašumtiesības uz tiem okupācijas laikā prettiesiski atsavinātajiem nacionalizētajiem īpašumiem, uz kuriem lielā daļā gadījumu padomju okupācijas laikā tika sabūvētas un pēc valsts neatkarības atjaunošanas atradās trešajām personām piederošas būves. Kaimiņvalstīs – gan Igaunijā, gan Lietuvā nekustamo īpašumu tiesiskais regulējums un faktiskā situācija valstīs bija līdzīga, tomēr, katra valsts ir izvēlējusies atšķirīgu pieeju rīcībai ar prettiesiski atsavinātajiem nekustamajiem īpašumiem, līdz ar ko pašreiz Baltijas valstīs, katrā valstī pastāv atšķirīga faktiskā situācija.

Igaunijā un Lietuvā arī ir pieļauta atkāpe no *superficies solo cedit* principa. Pieļaujot, ka uz svešas zemes, pusēm brīvprātīgi vienojoties ir atļauts celt ēkas, vai jebkādā citā veidā izlietot citam piederošu zemi, pušu vienošanā paredzot zemes lietošanas nosacījumus. Igaunijā danacionalizācijas procesā bijušajiem īpašniekiem netika atdota zeme, uz kuras atradās trešajām personām piederoša apbūve. Tā vietā bijušajiem īpašniekiem tika piešķirta zeme, uz kuras nav citām personām piederošas būves. Savukārt prettiesiski atsavināto (nacionalizēto) zemi, uz kuras atrodas citām personām piederošas būves, valsts saglabāja savā īpašumā, ļaujot būvju īpašniekiem to lietot un izpirkt.<sup>26</sup>

Lietuvā piespiedu dalīts īpašums lielākoties pastāv gadījumos, kuros zemes pieder valstij, bet ēkas un būves privātām personām. Izņēmumi pastāv lauku apvidos, kur privātpersonām piederošas ēkas var atrasties uz zemes, uz kuru privātpersonām atjaunotas

---

<sup>24</sup> Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01, 12.punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01\\_Spriedums.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01_Spriedums.pdf) [aplūkots: 22.03.2019.]

<sup>25</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 23. novembra spriedums lietā SKC-287/2016 (Nr.C20136206).Pieejams:<http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]

<sup>26</sup> Zvērinātu advokātu birojs „Sorainen”. Nekustamā īpašumu tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Ziņojums par zinātnisku pētījumu. 2008.gads. Pieejams: [https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:8cTGUFDbEJ:https://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_final\\_report.re\\_land\\_reform\\_and\\_divided\\_property\\_concept.2008\\_12\\_12.lat.janisl.pdf+&cd=1&hl=lv&ct=clnk&gl=lv](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:8cTGUFDbEJ:https://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_final_report.re_land_reform_and_divided_property_concept.2008_12_12.lat.janisl.pdf+&cd=1&hl=lv&ct=clnk&gl=lv) [aplūkots: 20.03.2019.]

īpašuma tiesības.<sup>27</sup> Līdz ar to var secināt, ka Lietuvā īpašuma tiesības uz zemes, uz kuras atrodas citām personām piederošas būves, tikai bijušajiem īpašniekiem tika atjaunotas tikai retos gadījumos.

Līdzīgi kā Latvijā, arī Vācijā, atbilstoši Vācijas Civillikuma (vācu valodā - Bürgerliches Gesetzbuch) 94. paragrāfa pirmās daļas 1. teikumam, pastāv zemes un ēku nedalāmības princips, pie zemesgabala neatņemamajām sastāvdaļām pieder ar zemi cieši savienotas lietas, īpaši ēkas, kā arī zemesgabala radītie augļi tikmēr, kamēr tie cieši savienoti ar zemi.<sup>28</sup> Ēkas, kas ir uzbūvētas uz zemesgabala, tiek ierakstītas publiskā reģistrā, kas pieejams ikvienai personai. Tāpat arī tiek norādīts, ka lietas būtiskās sastāvdaļas, tai skaitā arī ēkas un būves, nevar būt pat atsevišķu tiesību objektu.<sup>29</sup>

Vācijas kaimiņvalstī – Čehijas Republikā līdz 1950. gadam arī tika pieļauts izņēmums no *superficies solo cedit* principa, paredzot, ka zemes gabals un uz tā uzcelta ēka ir divi neatkarīgi īpašuma objekti pār kuriem ir iespējams izlietot atsevišķas īpašuma tiesības, attiecīgi pieļaujot arī atšķirīgus īpašniekus, tomēr šāda īpašumtiesību daudzveidība netika atbalstīta. Līdz ar to pēc 1950. gada Čehijas Republikā pieņemot jauno Civillkodeksu, tika paredzēts mehānisms kā atkāpties no *superficies solo cedit* izņēmuma, padarot ēku un zemi zem tās par vienu vienotu nekustamo īpašumu. Čehijas Republikas jaunais Civillkodekss paredzēja divus mehānismus kā izskaust dalīto īpašumu, viens no tiem bija tāds, ka ēka apvienosies ar zemes gabalu, uz kuras tā atrodas, ja abiem īpašumiem būs viens uz tas pats īpašnieks, savukār otrs – zemes gabala īpašniekam un uz šī zemes gabala esošās ēkas īpašniekam ir savstarpējas likumīgas pirmpirkuma tiesības, kas ir saistošas arī nākamajiem nekustamā īpašuma īpašniekiem.<sup>30</sup>

Komunistiskajā režīmā īpašuma tiesības tika uzskatītas par formalitāti un tāpēc daudzos gadījumos ēkas tika likumīgi celtas uz citām personām piederošām zemēm. Tomēr pēc komunisma krišanas, kad īpašumi tika atdoti to likumīgajiem īpašniekiem, komunistiskajam režīmam pakļautajās valstīs bija vispārēja tendence atkāpties no šādu atsevišķu īpašuma tiesību principa.<sup>31</sup> Latvijā gan, pretēji minētajam, ir pieļauta situācija, ka zemes gabals un uz tās esošā ēka (būve) ir atzīstami par patstāvīgiem un pilnvērtīgiem nekustamajiem īpašumiem

<sup>27</sup> Zvērinātu advokātu birojs „Sorainen”. 2008. gads.

<sup>28</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (Vācijas Civillikums). Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> [aplūkots: 09.04.2019.]

<sup>29</sup> German Legal system and Laws. Foster Nigel. Second edition. London: Blackstone Press Limited, 1996, p. 283.

<sup>30</sup> Vyskočil, Krošlák a partneři s.r.o., advokátní kancelář. Superficies Solo Cedit Principle In The Czech Republic. October 21, 2014. Pieejams: <https://legalknowledgeportal.com/2014/10/21/superficies-solo-credit-principle-in-the-czech-republic/> [aplūkots: 02.04.2019.]

<sup>31</sup> Christoph U. Hertel C. Hartmut W. Real Property Law and Procedure in the European Union. 2005. Pieejams: <https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots: 03.04.2019.]

vienā un tajā pašā teritorijā, atbilstoši Civillikuma spēkā stāšanās likuma 14. pantam, un šī situācija arī radījusi dalītā īpašuma tiesisko attiecību problemātiku.

Papildus jāpiemin, ka vēl tādās Rietumeiropas valstīs kā Francijā, Spānijā, Austrijā un Šveicē, pastāv tāds regulējums, ka zeme un viss, kas uzbūvēts uz zemesgabala tiek uzskatīts par vienu veselu, tas viss ir saistīts, katra būve uzskatāma par zemes sastāvdaļu, zeme no ēkām, būvēm netiek nošķirti atsevišķi, kā divas neatkarīgas lietas.<sup>32</sup> Autore uzskata, ka šāda pieeja veicina nekustamā īpašuma tirgu, un nav jāsaskaras ar tādām problēmām, kā – papildus izdevumi, veicot nomas maksu zemes īpašniekam, naudas līdzekļu trūkumu, lai izmantotu pirmpirkuma tiesības iegādāties zemi savā īpašumā, grūtībām atsavināt savu īpašumu, kā arī pircēju trūkumu un viņu neapmierinātību, vien tāda iemesla dēļ, ka īpašums ir dalīts, tas ir, ka ēkai un zemei ir dažādi īpašnieki.

Kas attiecas uz Latvijas kaimiņvalsti Krieviju, tāpat kā Latvijas Padomju Savienības Republikā, tur pastāvēja dalītā īpašuma tiesiskais regulējums, zeme piederēja valstij, savukārt – būves un ēkas, kas atradās uz zemes piederēja suverēnam. Šādu regulējumu paredzēja Krievijas Federācijas Civillikodekss.<sup>33</sup> Tajā tika veikti grozījumi, ar kuriem tika ieviests jauns jēdziens „nedalāms īpašums” – pie tādiem apstākļiem, kad zemesgabals un ēka, kas uz tās uzbūvēta, un kas pieder vienam īpašniekam, tiek atzīts par vienu nedalāmu nekustamo īpašumu. Turpretim, lai mazinātu valstī „dalītā īpašuma” sekas, Krievijas Federācijas Zemes kodeksā<sup>34</sup> (turpmāk tekstā saukts – Zemes kodekss) tika nostiprināts vienota īpašuma, kas sastāv no zemesgabala un ēkas, princips. Viss, kas tika uzbūvēts uz zemes, tiek uzskatīts par tās neatņemamu sastāvdaļu. Turklāt, lai pilnveidotu likumu veicot grozījumus attiecībā uz dalītu un vienotu īpašumu, ir nepieciešams ilgs laiks.<sup>35</sup>

Līdzīgi, kā Latvijā, arī Krievijā, saskaņā ar Zemes kodeksu, gan fiziskām, gan juridiskām personām, kam pieder ēkas un būves uz svešas zemes, ir ekskluzīvas tiesības atsavināt zemi. Šāda veida atsavināšana notiek attiecīgo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā. Savukārt atbilstoši Zemes kodeksam, īpašuma atsavināšana tiek veikta zemei kopā ar ēkām un būvēm, kas atrodas uz attiecīgā zemesgabala. Vienam īpašniekam piederоšs zemesgabals un

---

<sup>32</sup> Ирина Кондратьева, Алина Михалева. Дом без участка: почему в России разделили права собственности на недвижимость, 29 сентября 2015. Pāņemts: <https://pravo.ru/review/view/122145/> [aplūkots: 27.02.2019.]

<sup>33</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. Принят 21 октября 1994 года Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации (Krievijas Federācijas Civillikodekss) Pāņemts: [http://docs.pravo.ru/document/list/?f\\_alias=codex](http://docs.pravo.ru/document/list/?f_alias=codex) [aplūkots: 09.04.2019.]

<sup>34</sup> Земельный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года (Krievijas Federācijas Zemes kodekss) Pāņemts: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184> [aplūkots: 27.02.2019.]

<sup>35</sup> Ирина Кондратьева, Алина Михалева, 2015.

uz tās atrodošās ēkas atsavināmas tikai kopā, Zemes kodekss neparedz īpašnieka tiesības īpašumu pārdot atsevišķi.<sup>36</sup>

Turpretim, Āzijas un arābu valstīs ir pavisam scitādāks skatījums uz dalītu īpašumu – šajās valstīs visa zeme ir publiska, tā pieder suverēnam vai valstij, zeme netiek atsavināta. Piemēram, Taizemē un Apvienotajos Arābu Emirātos, ja uz zemesgabala tiek būvēta māja, celtnie vai kāda būve, tad tikai tas, kas ir uzbūvēts uz zemesgabala, tiek atzīts par īpašumu.<sup>37</sup>

Ņemot vērā augstāk minēto, un jau pieminētās valstis, Autore secina, ka vēsturiski dalītā īpašuma regulējums pastāvēja lielai daļai valstu, un valstis, kurās attiecīgi pastāvēja šāda veida regulējums, pēc veiktajām zemes reformām, izvēlējās savu risinājumu attiecībā uz ēkām un zemesgabaliem, īpašumu veiksmīgākai attīstībai un tā atsavināšanai.

Uz likuma pamata pastāvošu piespiedu nomas attiecību ietvaros pušu savstarpējās prasības par zemes nomas līguma noslēgšanu zemes īpašniekam pamatmērķis ir aizsargāt viņa likumā garantētās tiesības saņemt no ēkas īpašnieka samaksu par zemes lietošanu, savukārt ēkas īpašniekam – nodrošināt viņa tiesības netraucēti valdīt un lietot viņam piederošo ēku.<sup>38</sup>

Dalītā īpašuma attiecības Latvijā regulētas tādos normatīvajos aktos, kā Civillikuma spēkā stāšanās likuma 14. pants, likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”<sup>39</sup> (turpmāk tekstā – Zemes reformas likums) 12. pants, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”<sup>40</sup> (turpmāk tekstā – Dzīvojamo māju privatizācijas likums) 54. pants, piespiedu nomas piedzenamo maksas apmēru papildus regulē Dzīvojamo māju privatizācijas likuma pārejas noteikumu 40. punkts<sup>41</sup>, runājot par publisko personu piespiedu nomas attiecībām ar fizisku vai juridisku personu, uz šīm attiecībām attiecas Ministru kabineta noteikumi Nr.350.

Zemes piespiedu noma ir tiesiskās attiecības, kurām nav raksturīgs brīvas gribas elements, kas pastāv citu nodibināto saistību tiesību pamatā. Šādas attiecības tiek nodibinātas piespiedu kārtā uz likumiska pamata. Citiem vārdiem, „minētās lietošanas attiecības pastāv

---

<sup>36</sup> Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства". (Krievijas Federācijas Augstākās arbitražas tiesas 2005. gada 24. marta plēnuma lēmums Nr. 11 "Par dažiem jautājumiem, kas saistīti ar zemes tiesību aktu izmantošanu".) Pieejams: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_52891/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52891/) [aplūkots: 27.02.2019.]

<sup>37</sup> Ирина Кондратьева, Алина Михалева. 2015.

<sup>38</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr.SKC-255/2016 (C17116307) Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots:03.04.2019.]

<sup>39</sup> Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LV likums. Pieņemts: 20.11.1991. [aplūkots: 20.02.2019.]

<sup>40</sup> Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LV likums. Pieņemts: 01.06.1995. [aplūkots: 20.02.2019.]

<sup>41</sup> Rozenfelds J. Dalītais īpašums un piespiedu noma. Centrālās un Austrumeiropas juridiskās tradīcijas un juridiskās identitātes jautājumi. Latvijas Universitātes 76. starptautiskās zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2018, 420 lpp. 21.lpp. Pieejams: [https://dspace.lu.lv/dspace/bitstream/handle/7/45407/Book\\_76\\_juristu\\_konference\\_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dspace.lu.lv/dspace/bitstream/handle/7/45407/Book_76_juristu_konference_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y) [Aplūkots: 20.02.2019.]

neatkarīgi no ēkas (būves) īpašnieka un zemes gabala īpašnieka gribas, jo tām piemīt piespiedu raksturs”,<sup>42</sup> tieši tapēc arī juridiskajā literatūrā un tiesu praksē tiek lietots jēdziens „piespiedu noma”.

2017. gada 2. martā Tieslietu ministrija sniedza savu viedokli par aktuālākajiem piespiedu nomas tiesisko attiecību jautājumiem, uzsverot to, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir saistību tiesības. Atbilstoši Civillikuma 1401.pantam, *saistību tiesības ir tādas tiesības, uz kuru pamata vienai personai - parādniekam - jāizdara par labu otrai - kreditoram - zināma darbība, kam ir mantiska vērtība*. Tātad, lai pastāvētu saistības, nepieciešami tādi elementi kā kreditors, parādnieks un darbība ar mantisku vērtību, un ja pastāv saistība, kreditoram ir tiesības prasīt saistību izpildi. Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1402. pantu saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma, kas var būt patstāvīgs konkrētu saistību pastāvēšanas pamats.<sup>43</sup> Turpretim, profesora J. Rozenfelda 2008. gada pētījumā “Par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību”<sup>44</sup> norādīts, ka pēc savas būtības, piespiedu nomas attiecības ir lietu tiesības, jo nav saistītas ar konkrēto zemes vai ēkas īpašnieka personu, bet izriet no īpašuma tiesībām uz ēku un zemi. Piespiedu nomas gadījumā praktiski tikai vienas no īpašuma tiesībām ir reāli izmantojamas, savukārt otras šajā gadījumā cieš no aprobežojuma un reāli nav izlietojamas, kas parasti ir zemes īpašnieka tiesības, kas tiks uzsvērts arī darba turpinājumā.

Šāda veida defekts it kā tiek kompensēts ar piespiedu nomas attiecību nodibināšanu, kas savukārt no vienas puses, attiecībā pret ēkas īpašnieku ir reālnasta, bet no otras puses, attiecībā pret zemes īpašnieku – zemes īpašnieka tiesību aprobežojums. Atšķirībā no zemes īpašnieka tiesībām, ēkas īpašniekam nav nekādu lietošanas un valdījuma tiesību aprobežojumu. Tādējādi reāli ēkas un zemes īpašuma tiesību atsevišķa pastāvēšana noved pie tā, ka zemes īpašnieka tiesības ir būtiski aprobežotas par labu ēkas īpašniekam.<sup>45</sup>

Šādus aprobežojumus jācieš zemes īpašniekam, jo pēdējais nevar savu zemi nedz neierobežoti valdīt, nedz lietot, nedz arī rīkoties ar to.<sup>46</sup> Piespiedu dalītā īpašuma attiecībās tiek manīts, ka gan zemes īpašnieki, gan ēku un būvju īpašnieki ir ierobežoti savā rīcībā ar savu īpašumu, bet tomēr vairāk aprobežots savā rīcībā ar īpašumu ir tieši zemes īpašnieks.

---

<sup>42</sup> Grūtups A. Kalniņš E., 2002, 79.lpp.

<sup>43</sup> Dreika T., 2019.

<sup>44</sup> Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008.gads. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/resursi/petijumi/> [aplūkots: 11.03.2019.]

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> Tieslietu ministrija: Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. 02.03.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi> [aplūkots 23.01.2019.]

Lietošanas tiesības aprobežojumi nozīmē to, ka zemes īpašniekam jāatturas no zināmām lietošanas tiesībām vai arī jāpacieš, ka tās izlieto citi. Zemes īpašniekam ir jāatturas no noteiktām darbībām, nevis attiecīgu darbību jāveic.<sup>47</sup> Kā zemes īpašnieka rīcības, valdījuma un lietojuma tiesību aprobežojums piespiedu nomas attiecības uzspiež zemes īpašniekam pienākumu nodrošināt ēkas īpašnieka tiesības uz zemi atbilstoši tam, kā zemi izmanto nomnieks. Kā arī zemes īpašnieka tiesības, salīdzinot ar nomnieku, ir būtiski ierobežotas, jo viņam ir jānodrošina ēkas īpašniekam netraucēta zemes lietošana. Līdz ar minēto, zemes īpašnieks nevar brīvi izmantot savas tiesības uz īpašumu, bet gan ļauj nomniekam brīvi lietot nomājamo zemesgabalu savām interesēm. Atšķirībā no zemes īpašnieka tiesībām, ēkas īpašniekam nav nekādu lietošanas un valdījuma tiesību aprobežojumi.<sup>48</sup> Līdz ar to, zemes īpašnieka tiesības ir būtiski aprobežotas par labu ēkas īpašniekam, turpretim, zemes īpašniekam pienākas atlīdzība, ļaujot lietot un izmantot savu zemi. Jāteic, ka būtiski ir arī tas, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir ierobežotas īpašnieka tiesības pašam brīvi izlemt, vai viņš iznomās savu zemes gabalu, kā arī tiesības brīvi izvēlēties nomnieku,<sup>49</sup> tāpat arī ēkas īpašniekam nav ļauts brīvi izvēlēties nomāt vai nenomāt zemes gabalu, jo neatkarīgi no tā, uz likuma pamata starp pusēm jau pastāv piespiedu nomas attiecības.

Pastāv arī viedoklis, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir absurdi saukt par nomu, jo noma ir līguma veids, kas atšķirībā no piespiedu nomas nevar pastāvēt uz likuma pamata, līdz ar to zūd šo attiecību saikne ar nomas regulējumu, jo tam vairs nav nekāda pamata. Bet tai pat laikā, pēdējos divdesmit gadus tiesu prakse piespiedu nomas attiecības ir balstījusi uz nomas noteikumiem gan lietošanas tiesību saturā, gan nomas maksas noteikšanā, un ja pašreiz tiktu secināts un nostiprināts, ka piespiedu nomas attiecības nav salīdzināmas ar nomas attiecībām, tiesiskais stāvoklis piespiedu dalītajā īpašumā būtu jāsāk risināt no sākta gala. Tāpēc pieņemot, ka šīs attiecības ir līdzīgas, un lai gan piespiedu nomas attiecības nevar saukt par līguma veidu, Civillikumā definēto nomu var definēt ne tikai kā līguma veidu, bet arī kā tiesiskas attiecības, kurām piemērojami no Civillikuma izrietošie noteikumi par nomu. Saskaņā ar Civillikuma 2126. pantu noma pati par sevi var būt arī lietu tiesības, ja nomas līgums ir ierakstīts zemesgrāmatās. Bet tai pat laikā līguma veids nevar būt lietu tiesības, kā arī nomas attiecības nav identiskas nevienām citām Civillikuma lietu tiesību daļā regulētām lietu tiesībām.<sup>50</sup> Savukārt profesors J. Rozenfelds paudis viedokli, ka „piespiedu noma ir tik grūti izskaidrojama tiesiska attiecība tāpēc, ka tā atrodas uz divu civiltiesisko attiecību –

<sup>47</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības, 4. labotais, papildinātais izdevums. Apgāds Zvaigzne ABC, 2011, 224.lpp.,68.lpp.

<sup>48</sup> Dreika T., 2019.

<sup>49</sup> Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums lietā Nr. 2017-17-01. 18.2. punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/2017-17-01\\_Spriedums.pdf#search=noma](http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/2017-17-01_Spriedums.pdf#search=noma) [aplūkots: 01.03.2019.]

<sup>50</sup> Dreika T., 2019.

saistību jeb personisko, prasījuma (in personam) un lietu (in rem) – tiesību robežas”, papildinot, ka šādu attiecību pastāvēšanai pievērsis uzmanību V. Sinaiskis, norādot, ka reālnastu iespējams aplūkot kā saistību tiesību prototipu, jo tā ietver pienākumu par labu zemes īpašniekam. Savukārt servitūts ir savdabīgs reālnastas “negatīvs”, jo ietver apgrūtinātā zemes īpašnieka pienākumu paciest servitūta tiesīgā darbības.<sup>51</sup> Jāteic, ka arī mūsdienu tiesību zinātnes literatūrā izteikts viedoklis, ka iespējama „saistību (nomas) tiesisko attiecību aplūkošana no lietu tiesību viedokļa un lietu tiesību regulējuma daļēja piemērošana”.<sup>52</sup>

Līdz ar minēto, Autore secina, ka pastāv dažādi viedokļi attiecībā uz to, vai piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir saistību vai lietu tiesības. Ņemot vērā to, ka pašas nomas attiecības ir uz līguma pamata dibinātas saistību tiesības, kā rezultātā par konkrētajiem nomas attiecību nosacījumiem kā piemēram – maksu, platību, kā arī citiem blakus nosacījumiem, zemes īpašniekam un apbūves īpašniekiem ir jāvienojas un tikai tad iespējams pastāvēt nomas tiesiskajām attiecībām, ir pieņemams arī tas, ka piespiedu nomas attiecības ir tāpatīgas nomas institūtam, līdz ar to arī piespiedu nomas attiecības ir saistību tiesības. Turklāt, ja piespiedu nomas attiecības tiek nostiprinātas, slēdzot līgumu, tad tas ir darāms atbilstoši Civillikuma ceturtajā daļā paredzētajiem noteikumiem par saistību tiesībām. Savukārt piespiedu nomas attiecības no lietu tiesību skata punkta tiek skatītas jautājumos, kas skar īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumus, kas ietver tādas lietu tiesības kā servitūtus, ķīlas tiesības un reālnastas, kas izriet no Civillikuma 1082. panta.

Autore piekrīt profesora J. Rozenfelda izteiktajam viedoklim,<sup>53</sup> ka piespiedu noma nevar vienlaikus būt gan saistību, gan lietu tiesība, turklāt šāds pieņēmums nonāk pretrunā ar visām tiesību sistēmām raksturīgo tiesisko attiecību iedalījumu lietu tiesībās un saistību tiesībās kā zinātniskas klasifikācijas metodi. Praksē nemēdz būt tā, ka kādas tiesības būtu vērtējamas gan kā saistību, gan kā lietu tiesības, tamdēļ likumdevējs arī Civillikumā ir nošķīris šīs tiesības. Lai arī tās ir nošķirtas viena no otras, ir jautājumi, kuri, protams, ir vērtējami no vienas puses – saistību tiesībām un citi savukārt tiek skatīti no lietu tiesību viedokļa, atbilstoši aktuālā jautājuma kompetencei un likumā noteiktajam. Kā piemēru, Autore min apbūves tiesību regulējumu,<sup>54</sup> kurš saskaņā ar 2015. gada 5. marta grozījumiem nostiprināts Civillikuma trešajā A nodaļā, un stājās spēkā ar 2017. gada 1. janvāri. No Civillikuma 1129.<sup>1</sup> panta izriet, ka apbūves tiesība ir lietu tiesība. Tas izriet arī no Civillikuma 1129.<sup>3</sup> panta, kas paredz to, ka no apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un

<sup>51</sup> Rozenfelds J. Dalītais īpašums un piespiedu noma. 2018, 21.lpp.

<sup>52</sup> Snipe A. Šlitke N. Atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu. Jurista Vārds, 11.12.2007., Nr. 50 (503).Pieejams:<https://www.juristavards.lv/doc/167626-atbildetajs-prasiba-par-zemes-nomas-liguma-noslegsanu/> [aplūkots: 20.02.2019.]

<sup>53</sup> Rozenfelds J. Dalītais īpašums un piespiedu noma. 2018, 22.lpp.

<sup>54</sup> Grozījumi Civillikumā: LR likums. Pieņemti: 05.03.2015. Stājās spēkā 01.01.2017. [aplūkoti: 20.02.2019.]

spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemes grāmatās. Savukārt 1129.<sup>2</sup> pants, runājot par apbūves tiesību maksu, paredz iespēju apbūves tiesībai piemērot noteikumus par nomas līgumu. Līdz ar minēto, atspoguļojas tas, ka apbūves tiesība nav saistību tiesība, bet likumā ir noteikts, ka runājot par apbūves tiesību maksu, atbilstoši likumā noteiktajam piemēro nomas līguma noteikumus, kas atbilst saistību tiesībām.

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes īpašnieks kā saistības dalībnieks savu saistību ir izpildījis, jo zeme, uz kuras atrodas citai personai piederoša dzīvojamā māja, jau atrodas šīs mājas īpašnieka lietošanā vēsturisko notikumu rezultātā.

Kā jau iepriekš tika minēts, piespiedu nomas attiecības pastāv piespiedu dalīta īpašuma gadījumā, proti, ēkai un zemei, uz kuras ēka atrodas, ir dažādi īpašnieki. Informācija par nekustamā īpašuma piederību, īpašniekiem un īpašuma tiesībām ir pieejama zemesgrāmatā. Zemesgrāmatas likuma 1. pants<sup>55</sup> paredz to, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta.

Savukārt Civillikuma 993.panta otrā daļa noteic, ka zemesgrāmatās jāieraksta nevien katrs nekustama īpašuma atsavinājums, bet arī vispār katra tā īpašnieka maiņa. No minētajām tiesību normām izriet zemesgrāmatu publiskās ticamības princips, kas ir vērsts uz trešo personu aizsardzību, piemēram, persona iegādājoties nekustamu īpašumu vai arī pieņemot nekustamu īpašumu kā ķīlu, jābūt pārliecinātām par iegūto tiesību patiesumu, stabilitāti, neapstrīdamību un prioritāti.<sup>56</sup>

No zemesgrāmatas ierakstiem izriet piespiedu nomas tiesisko attiecību tiesiskais pamats, jo no tās redzams, kam īpašums pieder, uz kādas personas vārda īpašuma tiesības ir nostiprinātas, kā arī parādās būtiska informācija – vai attiecīgais īpašums ir saistīts ar kādu citu nekustamo īpašumu, vai īpašums atrodas uz citai personai piederoša zemes gabala vai otrādi, uz kā pamata arī rodas tiesiskais pamats piespiedu nomas attiecībām.

Dalītājā īpašumā ēkas uz zemes pieder vienai personai (personām), bet zeme pieder citai personai (personām), Latvijā bieži vien sastopami gadījumi, kad piespiedu nomas attiecības pastāv starp publisku personu, no vienas puses, un fizisku vai juridisku personu, no otras puses. Papildus jau minētajām piespiedu nomas attiecībām, pastāv divi veidi, kā ir izveidojies dalītais īpašums. Pirmkārt, tas izveidojies brīvprātīgi, kad zemes īpašnieks uz nomas līguma pamata nodevis tiesības citai personai (fiziskai vai juridiskai) būvēt uz viņam piederošās zemes ēkas vai būves kā patstāvīgus īpašuma objektus, kas arī tiek reģistrēti zemesgrāmatā.

---

<sup>55</sup> Zemesgrāmatu likums: LV likums. Pieņemts: 22.12.1937. [aplūkots: 20.02.2019.]

<sup>56</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014.gada 21.janvāra spriedums lietā Nr.SKC-2/2014 (C04261807). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/144389.pdf> [aplūkots: 22.03.2019.]

Šāda apbūves tiesība noteikta Civillikuma trešajā A nodaļā. Otrkārt – piespiedu kārtā, kad īpašuma tiesības uz zemi atjaunoja bijušie īpašnieki (mantinieki), dzīvokļus daudzdzīvokļu mājā uz šādas zemes privatizēja citas personas.<sup>57</sup> Tāpat šāds dalītā īpašuma rašanās iedalījums bija arī jau pieminētajās valstīs – Igaunijā, Lietuvā un Vācijā.<sup>58</sup> Dalītais īpašums izveidojies savstarpēji nesaskaņotas zemes reformas un privatizācijas procesā – vēsturiskās situācijas dēļ.<sup>59</sup>

Saeimā 2018.gada 6.decembrī tika iesniegts likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”, kurš 2018. gada 13. decembrī pieņemts pirmajā lasījumā.<sup>60</sup> Likumprojekta mērķis ir nodrošināt iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka starpā, dzīvokļu īpašnieku kopībai izmantojot speciālu uz likuma pamata pastāvošu izpirkuma tiesību uz zemes īpašniekam piederošo zemi.<sup>61</sup> Ņemot vērā Tieslietu ministrijas 2019.gada 15.marta vēstuli Nr. 1-11/950<sup>62</sup>, pirms otrā lasījuma likumprojektam iesniedzamo priekšlikumu termiņš tika pagarināts līdz 2019.gada 26.aprīlim. Pašā likumprojektā ir paredzēts tā spēkā stāšanās datums 2021.gada 1.janvāris, tāpēc tas joprojām nerada situācijas risinājumu, un tuvākajā laikā arī neradīs, bet neskatoties uz to, tomēr rada pārliecību, ka ar laiku tomēr tiks novērsta visas iepriekš izteiktās bažas un ir veikta rūpīga izpēte par nepieciešamā likumprojekta izstrādi. Saeimā jau iepriekš 2015.gadā tika iesniegts likumprojekts attiecībā uz piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu, bet tas tobrīd netika atbalstīts.

Piespiedu dalītais īpašums bija sākotnēji domāts kā tāds pagaidu stāvoklis, kam būtu jāizbeidzas, bet šobrīd, nekas tā īsti līdz galam nav beidzies. Vēl aizvien pastāv problēma, ka iedzīvotājiem ir grūti vienoties. Šobrīd esošā likuma kārtība paredz arī pirmpirkuma tiesības un dažādus citus instrumentus, kas iedzīvotājiem ļautu pašiem iziet no šīs situācijas, bet praksē diemžēl tā nenotiek. Dalītā īpašuma tiesisko attiecību problemātisko situāciju Latvijā nav izdevies atrisināt vairāk kā 20 gadus, tāpēc situācija ir visai nopietna un ielaista. Līdz ar to šo attiecību izbeigšanas jautājums būtu jārisina tā, lai pēc likumprojekta pieņemšanas pēc

---

<sup>57</sup> Tieslietu ministrija: Diskusijas „Zeme un būve – kopā vai atsevišķi?” apkopojums. 22.06.2013. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums-?print=1> [aplūkots: 28.02.2019.]

<sup>58</sup> Zvērinātu advokātu birojs „Sorainen”. 2008, 15-21.lpp.

<sup>59</sup> Tieslietu ministrija: Dalītā īpašuma problemātikas risināšana un ceļš uz vienoto īpašumu. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums-> [aplūkots: 24.01.2019.]

<sup>60</sup> Likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”. Pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/B7416132C6813ED8C225835B0058CA25?OpenDocument#c> [aplūkots: 08.04.2019.]

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Tieslietu ministrija. 15.03.2019. vēstule Nr. 1-11/950 Par priekšlikumu termiņu likumprojektam „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” pirms otrā lasījuma. Pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/0E9DC55ED29CFF54C22583BE004B8ADD?OpenDocument> [aplūkots: 08.04.2019.]

vairākiem gadiem nesāktos masveida tiesas procesi par zaudējumu piedziņu un piedziņas vēršanu uz dzīvokļu īpašumiem, kā rezultātā sekotu iedzīvotāju izlikšana no dzīvokļiem. Ir jāizvairās no tā, ka ar vienas problēmas atrisināšanu, tiktu radītas jaunas problēmas, jau nesakārtotā sistēmā.<sup>63</sup>

Papildus jau iesniegtajam likumprojektam „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”, Tieslietu ministrija 2019.gada 21.martā paziņoja par līdzdalības iespējām likumprojekta „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”” izstrādes procesā.<sup>64</sup> Tieslietu ministrijas piedāvājums ir pārveidot līdzšinējās piespiedu nomas attiecības par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām un paredzēt tām vienotu regulējumu visiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem, neatkarīgi no tā izveidošanās tiesiskā pamata. Šāds koncepts, Tieslietu ministrijas ieskatā, novērstu neparedzētas sekas, kas ir radušās no nomas institūta izmantošanas dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai, piemēram, atšķirīgu nodokļu piemērošanu pēc būtības identiskos gadījumos (pievienotās vērtības nodokļa un neksutamā īpašuma nodokļa piemērošana). Ar pāreju uz likumiskās zemes lietošanas tiesībām tiktu izbeigta esošā situācija, kur pušu attiecības regulē spriedumi un līgumi, kas ir radīti uz vairs spēkā neesoša regulējuma pamata, bet vēl joprojām ir spēkā.<sup>65</sup>

Pēdējā gada laikā jautājums par piespiedu nomas institūtu ir aktualizējies jau tādā līmenī, kad par to ne tikai tiek runāts un rakstīts, bet gan arī idejas ar risinājumiem šāda veida attiecībām tiek realizētas, gatavojot un iesniedzot likumprojektus, lai mazinātu piespiedu nomas tiesisko attiecību problemātiku Latvijā. Saeimā iesniegtais likumprojekts par dalītā īpašuma izbeigšanu, liecina, ka problēmas, kas pastāv piespiedu nomas attiecībās tiek virzītas uz atrisinājumu. Likumdevējs vairāk ir centies novērst nevis tās cēloņus, bet gan problēmas sekas. Autores ieskatā, jau diezgan ilgu laiku ir ieilgusi pieturēšanās pie dalītā īpašuma regulējuma, kas liecina arī par likumdevēja vilcināšanos, un tā rezultātā gan zemes īpašnieki, gan ēku (būvju) īpašnieki arvien ilgāk pacieš savu tiesību ierobežojumu. Lai arī likumprojekts ir ticis līdz otrajam lasījumam, vēl aizvien nav garantijas, ka likumprojekts tiks pieņemts arī trešajā lasījumā.

---

<sup>63</sup> Latvijas Republikas 13. Saeimas rudens sesijas astotās sēdes 2018. gada 13.decembra stenogramma. Pieejams: <http://www.saeima.lv/lv/transcripts/view/509#sat> [aplūkots: 08.04.2019.]

<sup>64</sup> Tieslietu ministrija. Esi aktīvs un izsaki viedokli par Tieslietu ministrijas priekšlikumiem reformēt piespiedu nomas regulējumu. 21.03.2019. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/esi-aktivs-uz-izsaki-savu-viedokli-par-tm-priekslukumiem-reformet-piespiedu-nomas-regulejumu> [aplūkots: 03.04.2019.]

<sup>65</sup> Ibid.

## 2. NOMAS LĪGUMA NOSLĒGŠANA UN TIESISKO ATTIECĪBU IZBEIGŠANA

Nomas līguma noslēgšana piespiedu nomas attiecībās ir ļoti diskutabls temats, ņemot vērā to, ka pēdējā laikā ir izskanējuši viedokļi, ka līguma noslēgšana šāda veida attiecībās nav obligāta, jo šīs attiecības izriet no likuma, kā rezultātā, ja līgums netiek noslēgts starp pusēm, neatkarīgi no tā – pastāv piespiedu nomas attiecības. Tas nozīmē, ka būves īpašnieks lieto attiecīgo zemes gabalu, par kuru ir jāveic attiecīga nomas maksa. Attiecībā uz zemes piespiedu nomas attiecību esamību, lai izdarītu secinājumu par šādu attiecību pastāvēšanu, Senāta ieskatā 2012. gada 27. jūnija spriedumā,<sup>66</sup> bija nepieciešamas konstatēt, ka ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošā zemes gabala daļu, pamatojoties uz likumu, lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no ēkas (būves) īpašnieka un zemes gabala īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs. Līdz ar minēto, Autore šīs apakšnodaļas ietvaros aplūkos piespiedu nomas līguma noslēgšanas nepieciešamību – vai līgums ir obligāts šādās attiecībās un kāda tam ir nozīme, apskatot jautājumu par piespiedu nomas tiesiskā darījuma sastāva elementiem, kā arī tiks apskatīts – kādas ir sekas, ja līgums netiek noslēgts.

Tā kā starp zemes īpašnieku un ēku īpašnieku neatkarīgi no viņu gribas piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata, nav nepieciešams pusēm uzlikt par pienākumu tās nodibināt ar līgumu. Šāds viedoklis, ka piespiedu nomas attiecības nav jādibina ar līgumu, jo tās attiecīgi jau pastāv uz likuma pamata, nostiprināts arī tiesību doktrīnā.<sup>67</sup>

Īpašumu tiesības uz būvēm nav iespējams realizēt bez tiesībām lietot zemi, kas savukārt, kā jau tika minēts – ierobežo zemes īpašnieka paša tiesības lietot zemi, tāpēc ir nepieciešams kompensācijas mehānisms, kas atsver šādu īpašuma tiesību ierobežojumus un tamdēļ likumdevējs situācijas risināšanai ir izvēlējis izmantot nomas institūtu.<sup>68</sup> Saskaņā ar Civillikuma 2112. pantu, noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai pusei par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu, turklāt līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma. Atbilstoši Civillikuma 2112. un 2124. pantam nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir nomas līguma priekšmets un maksa, bez

<sup>66</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 27.jūnija spriedums lietā Nr. SKC-391. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 03.04.2019.]

<sup>67</sup> Strupiņš A. Aktuālie tiesību jautājumi civillietu departamenta nolēmumos. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetes Nr. 13/2016 oktobris. Pieejams: [http://at.gov.lv/files/uploads/files/2\\_Par\\_Augstako\\_tiesu/Informativie\\_materiali/ATBiletens\\_nr13.pdf](http://at.gov.lv/files/uploads/files/2_Par_Augstako_tiesu/Informativie_materiali/ATBiletens_nr13.pdf) [aplūkots: 12.03.2019.] Sk. arī K.Torgāns. Risinājumi strīdos par nomu ar vairākiem īpašniekiem abās pusēs. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens Nr.3/2011, 19.lpp.

<sup>68</sup> Dreika T. 2019.

kurām līgums nevar būt spēkā. Kas attiecas uz nomas maksu, Civillikuma 2122. pants paredz, ka tai ir jābūt noteiktai. Līdz ar to, iznomātājs nodod nomnieka lietošanā nomas priekšmetu un nomnieks veic noteikto nomas maksu, bet jāuzsver, ka Civillikuma 2123. pants paredz arī tādu gadījumu, kad nomas maksa nav noteikta, bet nomas līgums ir spēkā, atļaujot tiesai izlemt jautājumu par nomas maksas apmēru, ja puses par to nav vienojušās.<sup>69</sup> Piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir sevišķs tiesību institūts, kas atšķiras no Civillikumā regulētā nomas līguma, un tādēļ pušu iespējas un rīcības brīvība nav tik plaša kā vispārējās nomas gadījumā.<sup>70</sup>

Autore iepriekš jau aplūkojusi jautājumu, ka jau no piespiedu nomas institūta rašanās brīža, piespiedu noma tiesu praksē vienmēr ir skatīta saistībā ar Civillikuma nomas regulējumā noteikto. Turklāt, ja tiesu praksē nepastāvētu piespiedu nomas tiesisko attiecību sasaiste ar nomu, strīdus gadījumā tiesām būtu jārisina šis jautājums bez jebkādiem normatīvajos aktos ietvertiem vadmotīviem.<sup>71</sup> Tas nozīmētu pilnīgu jaunradi, likumdevējam būtu jāievieš vai nu jauns normatīvais akts, kas paredzētu piespiedu nomas attiecību regulējumu, vai arī jau esošos normatīvajos aktos iekļaut attiecīgus likuma pantus par piespiedu nomu, to attiecību realizēšanu praksē. Autore piekrīt raksta autoram T. Dreikam, ka Civillikuma spēkā stāšanās likums un zemes reformu un privatizāciju regulējošie normatīvie akti neietver sevī skaidru regulējumu par tiesisko attiecību saturu, kas starp pusēm pastāv piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, pastāv tikai norādes uz nomu un tās tiesiskajām attiecībām. Jēdziens “piespiedu noma” pirmo reizi literatūrā tika minēts 1995. gadā.<sup>72</sup> Savukārt, neskatoties uz šī jēdziena lietošanu, likumdevējs normatīvajos aktos nav iekļāvis jēdzienu „piespiedu noma” un tā skaidrojumu, paredzot to, ka tiesību piemērotājs prātīs iztulkot no zemes reformas laikiem izveidojušos jēdzienu, kas izriet no atsevišķiem likumiem.

Profesors K. Torgāns izteicis viedokli par jēdzienu „piespiedu noma”, norādot, ka tiesību teorijas aspektā jāatzīmē, ka juridiskajā literatūrā un pat Satversmes tiesas spriedumā plaši lietotais termins „piespiedu noma” ir savā ziņā maldinošs, jo skatoties uz nomu kā līguma veidu, tad piespiest noslēgt līgumu ir barbarisms. Ja skatāmies uz situāciju, kurā nonākuši zemes un būves īpašnieki un kurā neviens no viņiem nevar pateikt „ja nevienosimies, tad es ar savu bagātību aizeju”, tad saprotams, ka abas puses ir spiestas rēķināties ar situāciju, kas ir nomai līdzīga, jo mājas īpašnieks nevar lietot savu īpašumu bez zemes lietošanas un preču naudas attiecībās tas nozīmē arī pienākumu maksāt tāpat kā nomas

---

<sup>69</sup> Dreika T., 2019.

<sup>70</sup> Ibid.

<sup>71</sup> Ibid.

<sup>72</sup> Grūtups A., Krastiņš E.. Īpašuma reforma Latvijā. Izdevējs: Mans Īpašums, Rīga, 1995, 74.–87. lpp.

līgumā.<sup>73</sup> Šo situāciju regulē likums un tāpēc pareizāks būtu apzīmējums likumiskā noma jeb noma uz likuma pamata.<sup>74</sup> Autore daļēji piekrīt izteiktajam viedoklim par vārda „piespiedu” lietošanu šajā jēdzienā, lai arī mūsdienās „piespiest” darīt kādu darbību izklausās nepiedienīgi, likumdevējs tomēr ir izvēlējis izmantot šāda veida īpašības vārdu citviet likumos, kā piemēram, runājot par „piespiedu izpildi” un „piespiedu izpildes līdzekļiem”, kas atrunāti Civilprocesa likumā. Izmantojot jēdzienu „piespiedu noma” rodas priekšstats, ka runājam par nomu, kas pastāv uz likuma pamata, līdz ar to piespiedu nomu juridiskajā literatūrā mēdz apzīmēt un saukt arī par likumisko nomu jeb nomu, kas izriet no likuma.

Tiesu praksē jautājums par to, vai starp pusēm pastāv nomas attiecības uz likuma pamata, vai arī no likuma izriet citas saistības, ir vērtēts dažādi.<sup>75</sup> Piemēram, vērtējot Zemes reformas likuma 12.panta trešo daļu un Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 54.panta pirmo un otro daļu, Satversmes tiesa 2009. gada 13. februāra spriedumā secinājusi, ka: „Nomas tiesiskās attiecības, kas regulētas apstrīdētajās normās, iznomātājs un nomnieks nodibina, nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteikto pienākumu.”<sup>76</sup> Augstākā tiesa savā 2016. gada 22. novembra spriedumā atsaucās uz minēto Satversmes tiesas spriedumu un secināja, ka: „Zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu samaksāt par zemes lietojumu (nomas maksu) nosaka likums”.<sup>77</sup>

Saskaņā ar Civillikuma spēkā stāšanās likumu, kurš paredz, ka būves, kas uzbūvētas uz zemes, atzīstamas par patstāvīgiem īpašuma objektiem, un zemes īpašniekam ir jārespektē būvju īpašnieka īpašuma tiesības, kuras nav iespējams izlietot bez zemes lietošanas. Turpretim Latvijas Republikas Satversmes 105. pants garantē zemes īpašnieka īpašuma tiesību aizsardzību<sup>78</sup>, kura tiek nodrošināta ar likumā paredzētu saistību pusēm slēgt nomas līgumu, kuru izpildot tiek nodibināta saistība būvju īpašniekam maksāt noteiktu nomas maksu zemes īpašniekam.<sup>79</sup> Kā konstatēts Satversmes tiesas spriedumā: „Īpašniekam ir jābūt nodrošinātai iespējai piekļūt viņa lietai, lai viņš to varētu valdīt un lietot. Tātad likumdevējs,

<sup>73</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens Nr.3. 2011. gada decembris. Pieejams: [http://at.gov.lv/files/uploads/files/dokumenti/at\\_biletens3\\_web.pdf](http://at.gov.lv/files/uploads/files/dokumenti/at_biletens3_web.pdf) [aplūkots: 06.02.2019.]

<sup>74</sup> Torgāns K. Saistību tiesības. Izdevējs: Tiesu namu aģentūra, Rīga, 2014, 345.–346. lpp.

<sup>75</sup> Dreika T., 2019.

<sup>76</sup> Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01\\_Spriedums.pdf#search=](http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01_Spriedums.pdf#search=) [aplūkots: 10.02.2019.]

<sup>77</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 22.11.2016. spriedums lietā Nr.SKC-226/2016, 6.2.1.punkts. Pieejams: [www.at.gov.lv/downloadlawfile/608](http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/608) [aplūkots: 10.02.2019.]

<sup>78</sup> Latvijas Republikas Satversme. Pieņemta: 15.02.1922. [aplūkots: 10.02.2019.]

<sup>79</sup> Dreika T., 2019.

paredzot zemes gabala īpašniekam pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar ēkas īpašnieku, ir nodrošinājies ēkas īpašnieka tiesības netraucēti valdīt un lietot viņam piederošo ēku.”<sup>80</sup>

Tādos Latvijas normatīvajos aktos, kā likumā „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju”<sup>81</sup> (turpmāk tekstā – Objektu privatizācijas likums) un Dzīvojamo māju privatizācijas likumā ir noteikts, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt nomas līgumu ar privatizētās ēkas (būves) īpašnieku. Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkts paredz privatizētā objekta īpašnieka (turpmāk tekstā – dzīvokļa īpašnieks) pienākumu slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu – uz kura atrodas privatizētais objekts, savukārt 54. pants paredz to, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Kā arī pienākums slēgt nomas līgumu izriet no likuma Zemes reformas likuma 12. panta otrās daļas. Tieslietu ministrijas ieskatā ir secināms, ka likumdevējs konsekventi ir normatīvajā regulējumā ietvēris principu, ka piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību ietvaros primāra nozīme ir pušu noslēgtam tiesiskam darījumam, kurš noregulē konkrētās attiecības, un saistību tiesības tiek noteiktas uz ikuma pamata tikai, ja puses nav spējušas panākt vienošanos.<sup>82</sup> Turpretim Ministru kabineta noteikumi Nr.350 8. punkts paredz nevis pienākumu slēgt nomas līgumu, bet gan iespēju slēgt līgumu – par apbūvēta zemesgabala nomu var slēgt nomas līgumu. Nomas līgumu slēdz, ja iznomātājs ir pieņēmis lēmumu slēgt nomas līgumu vai to ir ierosinājis attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs, vai tā noslēgšanu nosaka citi normatīvie akti. Ņemot vērā minēto, zemes un ēkas īpašniekiem atsevišķi likumi uzliek pienākumu savstarpējās no piespiedu nomas izrietošās attiecības noformēt līguma veidā. Šāda veida pienākums atrunāts atsevišķos Latvijas normatīvajos aktos.

Jāuzsver arī Augstākās tiesas atzītais, ka Zemes reformas likuma 12. panta otrā daļa nav tulkojama kā likumdevēja griba vienai pusei uzspiest otras puses subjektīvu vēlmi un pēc tiesas pavēles parakstīt nomas līgumu, bet gan kā zemes un ēkas īpašniekam dots uzdevums

---

<sup>80</sup> Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01 “Par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta trešajā daļā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda „noma”atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105.pantam”. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01\\_Spriedums.pdf#search=](http://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01_Spriedums.pdf#search=) [aplūkots: 10.02.2019.]

<sup>81</sup> Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju: LV likums. Pieņemts: 17.02.1994. [aplūkots: 20.02.2019.]

<sup>82</sup> Tieslietu ministrija: Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. 02.03.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi> [aplūkots 23.01.2019.]

savstarpēji saistīties, noslēdzot līgumu atbilstoši brīvprātības principam, savukārt, ja vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek – strīda gadījumā – nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124. pants). Pienākuma uzlikšana vienai pusei noslēgt rakstisku līgumu šādā gadījumā ir lieka, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu.<sup>83</sup>

Kā jau tika minēts iepriekš, piespiedu nomas tiesiskās attiecības kā tādas pastāv uz likuma pamata, jo, nenoliedzami, ēkas īpašnieks lieto zemi, uz kuras atrodas ēka, neatkarīgi no tā, vai pušu starpā ir noslēgts zemes nomas līgums. Saskaņā ar Civillikuma 1533. pantu līgums uzskatāms par galīgi noslēgtu tikai tad, kad starp līdzējiem notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskām sastāvdaļām, ar nolūku savstarpēji saistīties.<sup>84</sup>

Līguma noslēgšana ir iespējama, ja starp pusēm ir panākta vienošanās par visiem līgumā iekļaujamiem noteikumiem. No augstāk minētajām tiesību normām skaidri noprotoams likumdevēja mērķis – primāri pusēm ir jāvienojas par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību noregulēšanu savā starpā. Tieslietu ministrijas ieskatā,<sup>85</sup> kamēr nav panākta vienošanās par piespiedu zemes nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav nosakāmas konkrētas saistības un to apmērs, kas no tām izriet. Būtiski vienoties ne tikai par būtiskajām sastāvdaļām, bet gan arī par tādiem blakus noteikumiem, kā, piemēram, tiks veikti maksājumi zemes īpašniekam par nomu, kā tiks saskaņoti vēlamie būvdarbi uz zemesgabala, kā arī puses var vienoties par attiecībām, kas neizriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām. Katrs piespiedu nomas gadījums vērtējams un risināms savādāk, ņemot vērā iesaistīto pušu intereses un spēju vienoties.

Kas attiecas uz situācijām, kad starp pusēm netiek noslēgts nomas līgums, piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp pusēm pastāv, neatkarīgi no pušu gribas. Kā arī neatkarīgi no tā, ko vēlas puses, katrai pusei ir savi pienākumi un tiesības. Kā viens no zemes īpašnieka būtiskiem pienākumiem ir netraucēt izmantot zemi būves īpašniekam, savukārt būves īpašniekam ir pienākums veikt zemes nomas maksājumus. Ņemot vērā to, ka līgums nav noslēgts, zemes īpašniekam ir tiesības prasīt zemes nomas maksu par zemes lietošanu.

Runājot par tiesiskā darījuma sastāva elementiem, kuriem jāpastāv, lai tiesiskais darījums būtu spēkā, saskaņā ar Civillikuma 1404. pantu katrā tiesiskā darījumā jāņem vērā dalībnieki, priekšmets, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma.<sup>86</sup>

---

<sup>83</sup> Augstākās tiesas 2016. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots:03.04.2019.]

<sup>84</sup> Ibid.

<sup>85</sup> Ibid.

<sup>86</sup> Torgāns K. Civillikuma komentāri. Saistību tiesības, Rīga : Mans īpašums, 1998, 687.lpp., 19.lpp.

Tiesiskais darījums nevarētu notikt, ja tajā nepiedalītos viens vai vairāki dalībnieki. Tieši dalībnieks var izteikt gribas izteikumu slēgt vai neslēgt attiecīgo līgumu. Darījuma dalībniekam jāatbilst likumā noteiktajiem kritērijiem, par dalībnieku var būt jebkurš tiesību subjekts, tātad fiziskas vai juridiskas personas, kā arī komercietībās pazīstamās tiesībspējīgās personālsabiedrības. Darījumspējīgi tiesību subjekti var noslēgt tiesiskos darījumus patstāvīgi, savukārt juridiskās personas un personālsabiedrības darījumus noslēdz caur saviem likumiskajiem pārstāvjiem uz pilnvaras pamata, atbilstoši Civillikuma 1410.pantam un Komerclikuma 91.pantam. Darījums nebūtu īstenojams, ja juridiskajām personām nebūtu likumiskais pārstāvis. Kā arī darījumnespējīgi subjekti, kā piemēram, nepilngadīgie vai garā slimie, tiesiskos darījumus patstāvīgi noslēgt nevar, viņu vārdā darbojas likumiskie pārstāvji. Svarīgi, ka tiesiskā darījuma dalībnieki ir nevis likumiskie pārstāvji, bet gan viņu pārstāvētās fiziskās personas.<sup>87</sup> Arī piespiedu nomas attiecībās, tāpat kā nomas attiecībās tiek lietoti tādi termini kā „nomnieks” un „iznomātājs”, nevis „piespiedu nomnieks” vai „piespiedu iznomātājs”.

Kas attiecas uz piespiedu nomas tiesisko attiecību dalībniekiem, Autore praksē saskārusies ar tādiem dalībniekiem un to pārstāvjiem, kuri gan slēdz nomas līgumu, gan atsakās nodibināt līgumiskas attiecības ar publisku personu, tas ir, gan fiziskām personām, kuras pašas ir darījumspējīgas, gan viņu pārstāvjiem, kuri rīkojas uz pilnvaras pamata, kā arī, juridiskām personām.

Piespiedu nomas attiecībās ar tiesiskā darījuma priekšmetu (līguma priekšmets) tiek apzīmēts materiāls objekts, piespiedu nomas objekts – zemesgabals, kas izriet no tiesību normām, uz kuru pamata pastāv piespiedu nomas attiecības. Piespiedu nomas objekts ir ēkas vai būves apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals.<sup>88</sup> Piespiedu nomas attiecībās zemes nomas līgumos, kas noslēgti starp publisku personu (pašvaldību) un fizisku vai juridisku personu, visbiežāk I punkts paredz līguma priekšmetu. Tajā norāda, ka nomnieks nomā zemes gabalu, norādot kadastra apzīmējumu, attiecīgi tiek minēta zemes gabala platība, zemes gabala atrašanās vieta – adrese, un zemes gabala izmantošanas mērķis. Ņemot vērā, ka pastāv piespiedu nomas attiecības, kā mērķis tiek norādīts – nomniekam piederošas ēkas vai būves uzturēšana, vai attiecīgi jauna būvniecība, ēkas restaurācija. No izmantošanas mērķa izriet, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības.

Tā kā tiesiskais darījums ir tiesību subjekta gribas akts, gribas izteikums ir atzīstams par tiesiskā darījuma kodolu un pašu būtiskāko elementu. Civillikuma 1427. pantā norādīts, ka

<sup>87</sup> Balodis K. Ievads civiltiesībās. Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 383.lpp., 161.lpp.

<sup>88</sup> Bērtaitis S. Komentārs par nomas maksas apmēra izmaiņām zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2012, Nr. 42. Pieejams arī: <https://www.juristavards.lv/doc/252096-komentars-par-nomas-maksas-apmera-izmainam-zemes-piespiedu-nomas-gadijuma/> [aplūkots: 06.03.2019.]

pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, kas ir personas gribas izpaudums, kas vērsts uz noteiktu tiesisku seku iestāšanos. Tas ir ārējs apliecinājums tam, ka darījuma dalībnieks vēlas panākt darījumam raksturīgo tiesisko seku iestāšanos.<sup>89</sup> Civillikuma 1440. pants nosaka, lai tiesisks darījums būtu spēkā, nepietiek ar to vien, ka tā dalībnieki izteic savu gribu, bet ir vēl vajadzīgs, lai šī griba būtu radusies brīvi - bez maldības, viltus vai spaidiem.

No minētā izriet, ka tiesiskais darījums bez pušu gribas izteikuma nevar pastāvēt, turklāt ir jāpastāv brīvai gribai, bet tieši piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir attiecības, kurām iztrūkst brīvas gribas elementa. Nedz zemes gabala īpašnieks, nedz uz zemes gabala esošās ēkas vai būves īpašnieks var neizteikt savu gribu, jo izteiktais gribas izteikums nemainīs jau uz likuma pamata pastāvošās piespiedu nomas attiecības. Tai pat laikā rodas jautājums, ko gribas izteikums šāda veida attiecībās mainītu. Ja tiek slēgts līgums vai strīda gadījumā tiek taisīts spriedums, tad, gan ar līgumu, gan ar spriedumu tiek konkretizēts uz likuma pastāvošo tiesisko attiecību saturs. Slēdzot līgumu par zemes nomu piespiedu nomas attiecībās, kas jau pastāv uz likuma pamata, puses brīvi vienojas arī par nejausām līguma sastāvdaļām. Ja līguma slēgšana piespiedu nomas attiecībās tiek noteikta ar tiesas spriedumu, tad strīda gadījumā tiesa ir kompetenta noteikt līguma būtiskās sastāvdaļas.

Tiesību doktrīnā izteikts viedoklis, ka ņemot vērā to, ka piespiedu dalītā īpašumā nomai līdzīgas attiecības pušu starpā pastāv uz likuma pamata, tad to pastāvēšanai nav nepieciešams slēgt līgumu, turklāt to saukšana par nomu kā līguma veidu ir maldinoša, jo piespiests līgums ir pretrunā ar līgumu brīvības principu un piespiedu nomā nenotiek zemes nodošana nomniekam.<sup>90</sup>

Līdz ar minēto Autore piekrīt profesora K. Torgāna izteiktajam viedoklim,<sup>91</sup> ka piespiedu nomas līgums pats par sevi nenodibina piespiedu nomas attiecības, jo tās pastāv jau uz likuma pamata. Līgums ir nepieciešams, lai konkretizētu uz likuma pastāvošās tiesiskās attiecības. Turklāt, ja mainīsies kāds no dalībniekiem, piespiedu nomas attiecības turpināsies ar nākamo dalībnieku, turklāt līgums, kas noslēgts starp pusēm ļauj vienoties par citiem jautājumiem. Tā arī notiek praksē, bieži vien, pastāvot piespiedu nomas attiecībām starp publisku personu kā zemes īpašnieku un juridisku vai fizisku personu, kā ēkas īpašnieku, tieši ēkas īpašnieks, ja neizmanto savas pirmpirkuma tiesības, ir ieinteresēts atsavināt īpašumu citai

---

<sup>89</sup> Balodis K., 2007, 152.lpp.

<sup>90</sup> Torgāns K. Saistību tiesības, 2014, 347.lpp.

<sup>91</sup> Torgāns K. Risinājumi strīdos par nomu ar vairākiem īpašniekiem abās pusēs. Latvijas Republikas Augstākās tiesas biļetens, Nr. 3/2011, 19. lpp. Pieejams: [http://at.gov.lv/files/uploads/files/dokumenti/at\\_biletens3\\_web.pdf](http://at.gov.lv/files/uploads/files/dokumenti/at_biletens3_web.pdf) [aplūkots: 06.03.2019.]

personai, un saskaņā ar likumu, piespiedu nomas attiecības turpinās ar nākamo ēkas īpašnieku.

Tiesu praksē konstatējama virzība no izpratnes par piespiedu nomu kā saistību, kura rodas, noslēdzot līgumu, uz izpratni par saistību, kas rodas uz likuma pamata. Līdz 2009. gadam tiesas par nepieciešamu piespiedu nomas saistības rašanās priekšnoteikumu uzskatījušas līgumu starp zemes un ēkas (dzīvokļa vai būves) īpašnieku, taču, sākot no 2009. gada, tiesas vairākkārt secinājušas, ka pienākums maksāt piespiedu nomu var rasties arī tad, ja nomas līgums nav noslēgts.<sup>92</sup>

Kā piemēram, Augstākā tiesa lietā Nr. SKC-630/1999<sup>93</sup>, izskatot prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu un zemes nomas maksas piedziņu, pamatojoties uz Civillikuma 1402. un 2112. pantu un Zemes reformas likuma 12. pantu, prasību apmierinājusi daļēji. Tiesa nosprieda piedzīt zemes nomas maksu tikai daļēji, pārējo daļu prasībā noraidīja. Taču, ņemot vērā, ka prasība apmierināta tieši kā nomas maksas piedziņas prasība, tiesa pieņēmusi, ka nomas līgums uzskatāms par noslēgtu.

Turpretim lietā Nr. SKC-722/2007<sup>94</sup> tiesa, atstājot negrozītu apelācijas instances spriedumu, atzina, ka starp pusēm zemes nomas līgums ir noslēdzams rakstveidā saskaņā ar Objektu privatizācijas likumā izteikto pienākumu slēgt līgumu.

Civillietā Nr. SKC-712/2007<sup>95</sup> tiesa norādījusi, ka apelācijas instances tiesas spriedums atceļams, kā pamatojumu šādam nolēmumam norādīja, ka trūkst tieši vienošanās un tas, ka gribas izteikumu nesaskaņa par līguma noteikumiem pusēm ir bijis šķērslis, lai līgumu noslēgtu. Un tas nozīmē, ka, ceļot prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu, tiesas izšķiršanai tikai nodots strīds par līguma būtiskām sastāvdaļām.<sup>96</sup> Minētajos spriedumos nomas attiecību rašanos tiesa saistījusi tieši ar līguma pastāvēšanu, izslēdzot iespējamību, ka piespiedu nomas attiecības varētu pastāvēt apstākļos, kad zemes un ēkas īpašnieks nav noslēguši nomas līgumu.<sup>97</sup>

Savukārt atšķirīgs uzskats pausts lietā Nr. SKC-71/2009,<sup>98</sup> kur tiesa norādījusi, ka zemes lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, tām ir piespiedu raksturs un tām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo

---

<sup>92</sup> Rozenfelds J. Dalītais īpašums un piespiedu noma. 2018, 22.lpp. un 30.lpp.

<sup>93</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001, 334.–337. lpp.

<sup>94</sup> Ibid. 267. lpp.

<sup>95</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 7. novembra spriedums lietā Nr. SKC-712. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3407> [aplūkots: 11.04.2019.]

<sup>96</sup> Rozenfelds J. Dalītais īpašums un piespiedu noma. 2018, 22.lpp.]

<sup>97</sup> Ibid. 23.lpp.

<sup>98</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr. SKC-71. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3299> [aplūkots: 11.04.2019.]

būtībā šīs attiecības ir likumiskas, uz likuma pastāvošas. Lietā Nr. SKC-41/2012<sup>99</sup> tiesa norādījusi, ka pamatojoties uz likumu, atbildētājam ir pienākums maksāt zemes īpašniekiem nomas maksu. Starp pusēm pastāvošās tiesiskās attiecības tiesa kvalificējusi kā zemes “piespiedu nomu” (tiesu praksē, apzīmējot ar likumu noteiktas zemes lietošanas tiesības, ieviests jēdziens).<sup>100</sup>

Arī lietā Nr. SKC-118/2016<sup>101</sup> Augstākā tiesa norādījusi, ka ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabala daļu, pamatojoties uz likumu, nevis līgumu. Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina, nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu.

Ēku un būvju īpašniekam saistošs pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekam var pastāvēt, ja ir notikusi vienošanās zemes īpašnieka un ēku vai būvju īpašnieku starpā par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību noregulēšanu vai arī ir spēkā stājies tiesas spriedums, kurā šīs attiecības ir konstatētas un noteiktas to būtiskās sastāvdaļas, jo tikai tad var uzskatīt, ka ir nodibināta saistību tiesība, kurā dzīvojamās mājas īpašniekam ir pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekam. Tā kā nomas maksu kā nomas būtisko sastāvdaļu nosaka tiesisks darījums vai tiesas spriedums, kamēr viena no tiem nav, nav iespējams noteikt nomas maksas apmēru.<sup>102</sup> Neatņemama piespiedu nomas tiesisko attiecību sastāvdaļa ir nomas maksa, kura jāveic zemes īpašniekam par zemes lietošanu. Likums paredz ēku un būvju īpašnieku pienākumu maksāt zemes nomas maksu par citai personai piederošas zemes lietošanu un vienoties par nomas maksas apmēru. Civillikums paredz noteikumu, ka nomas maksu var dot kā naudā, tā arī citās atvietojamās lietās. Nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. Saskaņā ar Civillikuma 2141.pantu nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos; ja nomnieks novilcina maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

Runājot par nomas maksas noteikšanu un tās kritērijiem, atbilstoši Civillikuma 2123. pantam, ja puses par nomas maksas apmēru nevar vienoties, to noteic tiesa pēc sava ieskata. Taču tiesas noteiktajai nomas maksai ir jāatbilst Civillikuma noteikumiem par nomas maksu un tās veidošanas principiem. Civillikuma 2120. pants noteic, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc. Saskaņā ar Civillikuma 2122. pantu nomas maksai jābūt noteiktai, un šajā ziņā jāievēro tie paši

---

<sup>99</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 9. maija spriedums lietā Nr. SKC-41/2012. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3082> [aplūkots: 11.04.2019.]

<sup>100</sup> Ibid.

<sup>101</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-118/2016. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/677> [aplūkots: 11.04.2019.]

<sup>102</sup> Tieslietu ministrija: Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. 02.03.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi> [aplūkots 23.01.2019.]

noteikumi, kas 2017. un turpmākos pantos paredzēti pirkuma maksai. Civillikuma 2017. pants noteic, ka pirkuma maksai jābūt noteiktai un tā nedrīkst būt atkarīga no vienas puses iegribas. Bet ja pārdevējs piegādā pircējam lietas vai preces, ko tas pasūtījis, nenoteicot cenu, tad darījums ir spēkā un pieņemams, ka abas puses vienojušās par tirgus cenu (2018. pants). Savukārt 2018. pants paredz – ja pirkums noticis par tirgus cenu, tad pieņemams, ka bijusi domāta vidējā cena līguma slēgšanas vietā un laikā. Bet ja tajā vietā tirgus cenu nav, tad ņemamas par pamatu tuvākās tirdzniecības vietas tirgus cenas. Kur pastāv cenu rādītāji, tur cena noteicama pēc tiem. No minētajām normām attiecīgi secināma likumdevēja griba kā pamatkritēriju nomas maksas (kā patiesas atlīdzības par lietas lietošanu) noteikšanai paredzēt tirgus cenu jeb tirgus vērtību. Minētās Civillikuma normas var nepiemērot tikai izņēmuma gadījumos, kad šie izņēmumi noteikti citos likumos vai tirgus vērtības piemērošanai pastāv objektīvi šķēršļi. Piemēram, ja kāda cita likuma speciālā tiesību norma nosaka pienākumu nomas maksu noteikt pēc kadastrālās vērtības, vai arī tiesas rīcībā nav pienācīgu pierādījumu par tirgus vērtību, lai gan tiesa ir izpildījusi Civilprocesa likuma 93.panta ceturtajā daļā noteikto pienākumu paziņot pusēm par attiecīgo pierādījumu trūkumu.<sup>103</sup>

Piespiedu nomas maksas pienākuma pamatā ir vai nu līgums, vai arī maksāšanas pienākums izriet no likuma – attiecīgi jāveic likumā noteiktā nomas maksa.<sup>104</sup> No Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 19. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-119/2017,<sup>105</sup> izriet tas, ka gadījumā, ja līgums paredz atšķirīgu nomas maksas apmēru, nekā noteikts likumā, priekšroka ir dodama pēdējam. Jautājumus, kas skar valsts un pašvaldības zemes nomu (nomas maksas aprēķināšanas kārtību, tostarp apstiprināt neizpirktās pilsētu zemes nomas tipveida līgumu, noteikt zemes nomas līguma noslēgšanas kārtību un līguma būtiskos noteikumus), reglamentē spēkā esošie Ministru kabineta noteikumi Nr.350. (Spriedumā tiek minēti tobrīd spēkā esošie Ministru kabineta noteikumi Nr.735.,<sup>106</sup> kuri ar 2018. gada 1. jūliju zaudēja spēku). Ministru kabineta noteikumu Nr.350 5.punkts paredz to, ka zemesgabala vai neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesību minimālā nomas maksa gadā ir EUR 28,00. Minētā norma imperatīvi nosaka valstij vai pašvaldībai piederoša apbūvēta zemesgabala nomas maksu gadā. Tādējādi pašvaldība kā iznomātāja nomas maksu ir tiesīga noteikt tikai atbilstoši šajos noteikumos norādītajam apmēram, kas ir saistošs arī zemes

<sup>103</sup> Strupiņš A. Aktuālie tiesību jautājumi civillietu departamenta nolēmumos. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetes Nr.13/2016 Pieejams: [http://at.gov.lv/files/uploads/files/2\\_Par\\_Augstako\\_tiesu/Informativie\\_materiali/ATBiletens\\_nr13.pdf](http://at.gov.lv/files/uploads/files/2_Par_Augstako_tiesu/Informativie_materiali/ATBiletens_nr13.pdf) [aplūkots: 12.03.2019.]

<sup>104</sup> Rozenfelds J. Dalītais īpašums un piespiedu noma. 2018, 24. lpp.

<sup>105</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 19. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-119/2017 (C29545911). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/5194> [aplūkots 12.03.2019.]

<sup>106</sup> Noteikumi par publiskas personas zemes nomu: Ministru kabineta 2007. gada 30.oktobra noteikumi Nr.735 [aplūkoti: 12.03.2019.]

lietotājam. Pašvaldības zemes lietotājs nevar no šīs saistības izvairīties, aizbildinoties ar agrāk noslēgta līguma noteikumiem, kuri neatbilst imperatīva rakstura normai, ko atzinusi tiesa lietā Nr. SKC-119/2017.<sup>107</sup>

No minētā izriet tas, ka pašvaldība kā publiska persona nosaka zemes nomas maksu, tai skaitā arī piespiedu nomas attiecībās, atbilstoši Ministru kabineta noteikumos noteiktajam, un attiecīgi, ja tiek slēgts zemes nomas līgums, jāņem vērā uz to brīdi spēkā esošie noteikumi, kuri nosaka zemes nomas maksu. Ja augstāk minētās tiesvedības lietas ietvaros strīds radies laikā, kad spēkā bija Ministru kabineta noteikumi Nr.735, tad brīdī, kad spēkā stājās Ministru kabineta noteikumi Nr.350, šie noteikumi „automātiski” piemērojami visiem iepriekš noslēgtajiem līgumiem, bet strīdus gadījumos tiek ņemti vērā noteikumi, kas bija spēkā līguma noslēgšanas brīdī.

Tā kā šā darba ietvaros tiek apskatīti arī problēmjuautājumi piespiedu nomas attiecībās, kas skar piespiedu nomas attiecības, kas pastāv starp publisku un fizisku vai juridisku personu, dalītā īpašuma gadījumā, tad, runājot par nomas maksu, būtiski jāievēro Ministru kabineta noteikumi Nr.350. Minēto noteikumi paredz to, ka apbūvēta zemesgabala nomas maksas aprēķina periods ir viens ceturksnis un nomas maksu samaksā ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pirmā mēneša beigām, ja puses nav vienojušās par citu norēķinu kārtību. Tas nozīmē, ka otram pusei, apzinoties, ka nespēs laicīgi veikt rēķina apmaksu, vai nebūs iespējams to veikt pilnā apmērā, ir tiesības griezties pie pašvaldības ar lūgumu sadalīt maksājumu grafikā, lūdzot apturēt kavējuma naudas aprēķināšanu. Tā ir katras pašvaldības kompetence, pamatojoties uz iekšējiem normatīviem aktiem.

Publiska persona izraksta rēķinus nomniekam, norādot termiņu līdz kuram jāveic maksājums. Par maksāšanas paziņojumā, rēķinā vai nomas līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumiem iznomātājs aprēķina nokavējuma procentus 0,1 % apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu. Ja tiek kavēta tekošā rēķina apmaksā, nomniekam tiek izrakstīti kavējuma naudas rēķini, norādot laika periodu, par kuru kavējuma nauda radusies. Apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības, bet ne mazāka kā Ministru kabineta noteikumu Nr.350 5.punktā minēto, tas ir, ne mazāk kā EUR 28,00. Minētie noteikumi paredz arī gadījumus, kad tiek pārskatīta nomas maksa un tiek veikts pārrēķins.

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās tiesību normu piemērotāji ir dalītajā īpašumā iesaistītās puses – ēku vai būvju īpašnieki un zemes īpašnieki. Ja puses nespēj vienoties par šo

---

<sup>107</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 19. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-119/2017 (C29545911). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/5194> [aplūkots 12.03.2019.]

attiecību noregulēšanu tiesiska darījuma ietvaros, pusēm ir tiesības savu tiesību aizsardzībai vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā par piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu. Pastāvot strīdam, tikai tiesa var konstatēt, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata un noteikt to būtiskās sastāvdaļas. Konstatējot minēto attiecību pastāvēšanu, un nosakot to būtiskās sastāvdaļas, tiesa arī pakārtoti var izšķirt strīdu par konkrētu saistību izpildi to ietvaros, piemēram, par parādu esamību, tā apmēru un piedziņu.<sup>108</sup>

Tiesa lietā Nr. SKC—5/2016 norādījusi, ka “Zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu, jo, nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējams izšķirt strīdu pēc būtības par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanu.”<sup>109</sup>

Piespiedu nomas attiecības nav risināmas tipisku saistību tiesību ietvarā. Proti, atbilstoši civilajās tiesiskajās attiecībās valdošajam līgumu brīvības principam, puses brīvi stājas līgumattiecībās un personas ziņā ir izvēlēties gan līgumpartneri, gan slēgt vai neslēgt kādu līgumu, gan noteikt līguma saturu un formu.<sup>110</sup>

Kā jau tika minēts iepriekš – piespiedu nomas attiecībās nenotiek īpašnieka zemes nodošana nomniekam brīvprātīgas vienošanās ceļā, bet zeme jau vēsturisku notikumu rezultātā atrodas citas personas lietojumā. Ievērojot minēto, apšaubāma ir nomas līguma slēgšanas nepieciešamība. Vēl jo vairāk, ja raugās uz nomu kā līguma veidu, tad piespiest noslēgt līgumu ir absurds.<sup>111</sup> Turklāt, juridiska fakta (apzināti piespiestas izteiksmes) dēvēšana par līgumu (vienošanos) ir konstrukcija pēc principa *plus es tin nomine quam in re*. Šāda konstrukcija ir fiktīva tai ziņā, ka par līgumu dēvētais fakts īstenībā nav līgums.<sup>112</sup>

## 2.1. Piespiedu nomas tiesisko attiecību izbeigšana

Civillikuma 2165. pants paredz to, ka nomas līgums, kas aprobežots ar tikai pārejošu mērķi vai ar noteiktu termiņu, izbeidzas, kad sasniegts mērķis vai notecējis termiņš. Ja

<sup>108</sup> Tieslietu ministrija: Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. 02.03.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi> [aplūkots: 11.04.2019.]

<sup>109</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedums lietā Nr. SKC—5/2016 (C2985911). Pieejams: [www.at.gov.lv/downloadlawfile/707](http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/707) [aplūkots: 27.02.2019.]

<sup>110</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307) Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 03.04.2019.]

<sup>111</sup> Torgāns K. Līgumu un deliktu tiesību problēmas. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2013, 72.lpp.

<sup>112</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307) Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 03.04.2019.]

piespiedu nomu kādā daļā varēja sasaistīt ar nomas attiecībām, tad šis nebūs tas jautājums. Piespiedu nomas attiecības nav izbeidzamas, kādai no pusēm izrādot gribu, ka nevēlas turpināt šāda veida tiesiskās attiecības, ar to viss nebeidzas. Likumdevējs nav paredzējis nedz tādu normu, ar kuru būtu izbeidzamas piespiedu nomas attiecības, nedz tādu normu, kas liegtu izbeigt piespiedu nomas attiecības. Turklāt tas nemaz nav iespējams, ņemot vērā to, ka zeme pieder vienam īpašniekam un būve, kas atrodas uz zemes – citam īpašniekam.

Lietā Nr. SKC-633/2007<sup>113</sup> (Augstākās tiesas Senāta 2007. gada 26. septembra spriedums), pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām starp divām fiziskām personām, zemes īpašniece vērsās tiesā pret ēkas īpašnieci par zemes nomas līguma noslēgšanu ne ilgāk kā uz vienu gadu, lai varētu disciplinēt ēkas īpašnieci un kontrolēt, ka zeme tiek uzturēta sakopta. Savukārt ēkas īpašniece piekrita noslēgt līgumu tikai gadījumā, ja līgums tiks slēgts vismaz uz divdesmit pieciem gadiem. Pirmās instances tiesa nolēma uzlikt par pienākumu pusēm noslēgt zemes nomas līgumu uz diviem gadiem. Apelācijas instancē tiesa nolēma par, ka ir iespējams zemes nomas līgumu slēgt uz septiņiem gadiem. Kasācijas instancē tiesa atstāja negrozītu apelācijas instances spriedumu par līguma noslēgšanu uz septiņiem gadiem.

Savukārt lietā Nr. SKC-722/2007<sup>114</sup> (Augstākās tiesas Senāta 2007. gada 24. oktobra spriedums), pastāvot piespiedu nomas attiecībām starp fizisku personu, kā zemes īpašnieku un juridisku personu, kā ēkas īpašnieci, zemes īpašnieks vērsās tiesā ar prasību pret ēkas īpašnieci par pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu uz trīs gadiem. Ēkas īpašnieks iesniedza pretprasību, kurā lūdz noslēgt līgumu uz desmit gadiem, ar nosacījumu, ja pēc desmit gadiem ēkas īpašnieces īpašuma tiesības uz ēkām nemainīsies, līgums tiks pagarināts vēl uz desmit gadiem. Zemes īpašnieka prasība tika apmierināta, savukārt apelācijas instance daļēji apmierinājusi gan prasību, gan pretprasību, nolemjot pusēm par pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu uz desmit gadiem. Senāts apelācijas sūdzību atstāja negrozītu, piekrita, ka līgums slēdzams uz desmit gadiem.

Līdz ar minētajiem tiesas spriedumiem var noprast, ka pirms vairāk kā desmit gadiem, piespiedu nomas tiesisko attiecību dalībnieki vērsās tiesā ar prasību konstatēt piespiedu nomas attiecības un uzlikt par pienākumu pusēm noslēgt zemes nomas līgumu, tai skaitā noteikt līguma termiņu pēc pušu lūguma.

Laika gaitā tiesu prakse nedaudz mainījies, kā rezultātā, piemēram, tiesa 2014. gada 5. februāra spriedumā<sup>115</sup> norādīja, ka piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām konkrēts termiņš

<sup>113</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2007. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 761.lpp. 255. lpp.

<sup>114</sup> Ibid. 265.-271. lpp.

<sup>115</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 5. februāra spriedums Lietā Nr. SKC-4/2014. Pieejams: [www.at.gov.lv/downloadlawfile/2944](http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/2944) [aplūkots: 11.04.2019.]

nav nosakāms. Tā kā pušu starpā pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, ir tiesisks pamats noslēgt beztermiņa zemes nomas līgumu. Tiesai nav pamata uzlikt par pienākumu noslēgt konkrēta satura nomas līgumu. Vienošanās neesamības gadījumā tiesas kompetencē ir vienīgi līguma būtisko sastāvdaļu – līguma priekšmeta, termiņa un nomas maksas noteikšana un pārējās pušu attiecības ir vērtējamas saskaņā ar Civillikuma noteikumiem. Turklāt likums neparedz līgumus, kurus ir taisījusi tiesa, jo līgums ir tā dalībnieku saskaņots gribas izteikums, kurā griba ir radusies brīvi.<sup>116</sup> Līdz ar minēto, Autore secina, ka piespiedu nomai piemīt „mūžīgums”, lai arī šādās attiecībās tiek slēgti terminēti zemes nomas līgumi, pēc līguma termiņa beigām, piespiedu nomas attiecības turpina pastāvēt.

Viens no veidiem, kā piespiedu nomas tiesiskās attiecības puses var izbeigt, ja viena o pusēm ir publiska persona – ir noslēdzot ar zemes īpašnieku – pirkuma līgumu uz Objektu privatizācijas likuma pamata, kā rezultātā gan ēkai, gan zemei ir viens īpašnieks, citiem vārdiem, dalītais īpašums izbeidzas, tiklīdz zemes un uz tās uzceltās ēkas īpašnieks sakrīt vienā personā. Ēkas īpašnieks var noslēgt šādu līgumu, ja izmanto pirmpirkuma tiesības. Kā arī pastāv variants atsavināt uz zemes esošo būvi vai ēku citai personai, kā rezultātā, starp bijušo ēkas īpašnieku un zemes īpašnieku piespiedu nomas attiecības vairs nepastāv, tās pastāv ar jauno ēkas īpašnieci.

Tieslietu ministrija arī izteikusi viedokli, ka ēku vai būvju īpašniekiem piespiedu dalīto īpašumu ir iespēja izbeigt ar vienaspusēju izpirkuma tiesību un izveidot vienotu īpašumu. Izpirkuma tiesības neizmantošana ļauj saglabāt līdzšinējās piespiedu nomas attiecības, kā arī likumprojekti neliedz zemes un ēku vai būvju īpašniekiem vienoties par dalītā īpašuma izbeigšanu piespiedu nomas attiecībām uz citiem nosacījumiem.<sup>117</sup>

Tad, kad piespiedu kārtā pastāv nomas attiecības, no vienas puses šādās piespiedu kārtā radušās dalītās īpašuma attiecībās ēkas (būves) vai zemes gabala īpašnieks varētu piekāpties otram par labu, proti, vienošanās ceļā izpirkt otra īpašumu. Tomēr no otras puses daudzos gadījumos savstarpēja vienošanās netiek panākta, kā rezultātā izveidotais dalītais īpašums turpina pastāvēt. Tieslietu ministrijas organizētajās diskusijās izskanējis viedoklis, ja Latvija virzītos uz vienota īpašuma koncepciju, tad šādos gadījumos būtu nepieciešams ēkas (būves) vai zemes gabala īpašniekam ar tiesisko regulējumu uzlikt par pienākumu izpirkt otram piederošo īpašumu. Šāds izpirkšanas pienākums savukārt būtu vērtējams kā īpašuma atsavināšanas pienākums pret attiecīgās personas gribu, proti, piespiedu atsavināšana, kā

<sup>116</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 5. februāra spriedums Lietā Nr. SKC-4/2014. Pieejams: [www.at.gov.lv/downloadlawfile/2944](http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/2944) [aplūkots: 11.04.2019.]

<sup>117</sup> Tieslietu ministrija. Dalītais īpašums, 2015. gada decembris. Pieejams: <http://onecrm.lv/lps/meetingsearch/displaydocument.aspx?committeename=Tehnisko%20probl%BAmu%20komiteja&itemid=24635919229989771030&meetingid=1602005K%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=Dal%EFtais%20%EFpa%B9ums.pdf&cc=Document> [aplūkots 06.03.2019.]

rezultātā šāda jautājuma risināšanai būtu nepieciešams pieņemt jaunu (atsevišķu) normatīvo aktu (likumu).<sup>118</sup> Autore šī darba ietvaros jau minēja, ka šobrīd Saeimā atrodas likumprojekts<sup>119</sup> „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”, kurš 2018. gada 13. decembrī pieņemts pirmajā lasījumā. Likumprojekta mērķis ir nodrošināt iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu un izveidot vienotu nekustamo īpašumu Civillikuma 968. panta izpratnē attiecībā uz piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās, kā arī mērķis – piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana dzīvokļu īpašnieku kopībai likumā noteiktajā kārtībā izmantojot izpirkuma tiesību.

Pastāvot piespiedu nomas attiecībām starp publisku personu, no vienas puses, un fizisku vai juridisku personu, no otras puses, attiecībā uz piespiedu nomas attiecību izbeigšanu, atsavinot īpašumu (ēku vai būvi) citai personai, pašvaldība saskaras ar gadījumiem, kad ēkas īpašnieks neveic zemes nomas maksu, kā rezultātā veidojas parāds par zemes nomu (zemes lietošanu). Parādam pieaugot, ēkas vai būves īpašniekam varētu šķist, ka no šāda pienākuma veikt zemes nomas maksu, ir iespējams izvairīties, izbeidzot piespiedu nomas attiecības, atsavinot sev piederošu īpašumu citai personai. Protams, piespiedu nomas attiecības ar ēkas īpašnieku izbeidzas ar brīdi, kad nomnieks ir zaudējis īpašuma tiesības uz ēkām (būvēm), kas atrodas uz zemesgabala, un tai pat laikā par piespiedu nomas attiecību dalībnieku kļūst jaunais īpašnieks, kura īpašuma tiesības tiek ierakstīts zemesgrāmatā, bet parādsaistības ar to nepāriet jaunajam ēku īpašniekam, bijušajam ēkas īpašniekam ir jānokārto savas saistības brīvprātīgā kārtā, vai parāda nesamaksāšanas gadījumā zemes īpašniekam nākas vērsties tiesā ar prasību par parāda piedziņu pret ēkas bijušo īpašnieku. Autores prāt, šī ir būtiska problēma piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, runājot par parādiem un to piedziņu, vēl jo vairāk, kad iznomātājs ir publiska persona, kura ir pakļauta likumā noteiktajam.

Runājot par publiskām personām, kā zemes nomniekiem piespiedu nomas attiecībās, Autore vērs uzmanību tam, ka likumdevējs Ministru kabineta noteikumos Nr. 350 55. punktā paredzējis to, ka nomas līgumu ar nomnieku ir tiesības nepagarināt, ja pēdējā gada laikā nomnieks nav labticīgi pildījis ar iznomātāju noslēgto līgumu par īpašuma lietošanu, tai skaitā tam ir bijuši vismaz trīs maksājumu kavējumi, kas kopā pārsniedz vienu nomas maksas aprēķina periodu, vai iznomātājam zināmi publiskas personas nekustamā īpašuma uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu maksājumu parādi, vai nomniekam ir jebkādas citas būtiskas neizpildītas līgumsaistības pret iznomātāju. Arī Privatizācijas likuma 35. panta pirmās daļas 2.

<sup>118</sup> Tieslietu ministrija. Diskusija „Zeme un būve – kopā vai atsevišķi” apkopojums 22.06.2013. „Dalītā īpašuma problemātikas risināšana un ceļš uz vienotu īpašumu. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojujums-?print=1> [aplūkots: 06.03.2019.]

<sup>119</sup> Likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”. Pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/B7416132C6813ED8C225835B0058CA25?OpenDocument#c> [aplūkots: 08.04.2019.]

punktu paredz to, ka tiesības uz privatizējamā pašvaldības īpašuma pirkumu ir privatizējamā pašvaldības īpašuma objekta nomniekam, ar nosacījumiem, ja viņš nomā visu privatizējamo objektu ilgāk par vienu gadu, turklāt šis nomas līgums ir reģistrēts likumā paredzētajā kārtībā, kā arī – ja nomniekam nav nomas maksas parādu. Pretēji šādam regulējumam, nepastāv kārtība, kādā ēkas vai būves īpašnieks var atsavināt savu īpašumu, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.

Autore uzskata, ja likumdevējs ar minētajiem noteikumiem ir ierobežojis nomnieka tiesības gan pagarināt zemes nomas līgumu, gan privatizēt zemes īpašumu, ja pastāv zemes nomas parāds, tad šāda veida ierobežojumu vajadzētu piemērot ēkas īpašniekiem arī attiecībā uz ēkas atsavināšanu trešām personām. Kā arī ņemot vērā to, ka likumdevējs ir nostiprinājis likumā kārtību, kādā publiska persona atsavina sev piederošu īpašumu (Atsavināšanas likums), kā arī kārtību, kādā nekustamie īpašumi tiek privatizēti (Dzīvojamo māju privatizācijas likums un Objektu privatizācijas likums). Tamdēļ arī Autores prāt, likumdevējam likumā būtu jāparedz noteikumi, kādā kārtībā piespiedu nomas attiecībās, kur viena puse ir publiska persona, kā zemes īpašnieks, un otra puse fiziska vai juridiska persona, kā ēkas īpašnieks un zemes nomnieks, būtu atsavināms nedzīvojamās ēkas īpašumi, vērā ņemot to, ka atsavināt īpašumu drīkst vienīgi tādā gadījumā, kad ēkas īpašnieks ir nokārtojis parādsaistības ar zemes īpašnieku, kas izveidojušās sakarā ar zemes nomas maksas parādu. Savukārt zemesgrāmatā iesniedzot nostiprinājuma lūgumu par nekustamā īpašuma atsavināšanu, ēkas īpašniekam būtu jāiesniedz izziņa par to, ka uz nostiprinājuma lūguma iesniegšanas brīdi par atsavināmo īpašumu parādu, kas saistās ar ēkas uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes nomu – nav.

Šāda veida regulējums ļautu izvairīties no nekustamā īpašuma nodošanas tālāk īpašniekiem, kuri arī iespējams neveiktu maksājumus, kā rezultātā publiska persona, kā zemes īpašnieks nesaņemtu atbildību no ēku īpašniekiem par zemes nomu, tās lietošanu. Bieži vien praksē var saskarties ar aktuālām lietām, kur publiskai personai, kā zemes īpašniekam par vienu un to pašu īpašumu jāvēršas tiesā pret vairākiem esošajiem vai bijušajiem nedzīvojamās ēkas īpašniekiem, par zemes nomas maksas parāda piedziņu, pastāvot piespiedu nomas attiecībām.

Nereti var sastapties arī ar tāda veida problēmām, kad, pastāvot piespiedu nomas attiecībām, starp publisku personu un fizisku vai juridisku personu, dalītā īpašuma – ēkas vai būves īpašnieks izrāda vēlmi privatizēt zemi, kā rezultātā piespiedu nomas attiecības tiktu izbeigtas, ņemot vērā to, ka dalītais īpašums sakristu vienā vienotā īpašumā. Šādos gadījumos tiek noslēgts pirkuma līgums (biežāk – nomaksas pirkuma līgums) uz Privatizācijas likuma pamata. Pēc līguma noslēgšanas, līdz ar nomaksas pirkuma līguma sagatavošanu, tiek

sagatavots arī grafīks, pēc kura tiek maksāta pirkuma maksa par zemes privatizāciju. Arī noslēdzot šāda veida līgumus, starp pusēm turpina pastāvēt piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kamēr tiek pildītas no līguma izrietošās saistības – ikmēneša maksājumu veikšana līdz pirkuma maksas pilnai apmaksai. Šāda veida attiecībās, kad ēkas īpašnieks vēlas privatizēt zemi, ir saskatāmi problēmjautājumi, visbiežāk ar tiem nākas sastapties situācijās, kad tiek kavēti no līguma izrietošie pirkuma maksas maksājumi, kā arī ir gadījumi, kad maksājumi netiek veikti. Līdz ar to, pamatojoties uz līgumā noteikto, tiek rēķināti nokavējuma procenti, turklāt, ja maksājumi netiek veikti regulāri un ir izveidojies pirkuma maksas parāds, publiskai personai, kā zemes īpašniekam, kā pārdevējam un kā vienai no līguma pusēm, ir jāizvērtē turpmākā rīcība, viena no iespējamām rīcībām ir vērsties tiesā ar prasību par līguma izpildi, kā arī par parāda piedziņu. Ja publiska persona pieņem lēmumu izbeigt līgumu, starp pusēm turpina pastāvēt piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kā rezultātā ēkas īpašniekam ir jāveic zemes nomas maksājumi par zemes lietošanu, neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir vai nav noslēgts zemes nomas līgums. Līdz ar minēto, neatkarīgo no pušu gribas piespiedu nomas attiecības nav izbeidzamas.

### 3. PAŠVALDĪBAS LOMA PIESPIEDU NOMAS ATTIECĪBĀS

Pašvaldības loma piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir būtiska jau no zemes reformas uzsākšanas. Saskaņā ar Zemes reformas likuma 4. panta otro daļu visa zeme, arī zeme, ko aizņem meži un ūdeņi, pilsētu administratīvajās robežās līdz īpašuma tiesību nokārtošanai pārgājusi Latvijas pilsētu pašvaldību rīcībā. Turklāt minētā likuma 4. panta ceturtnā daļa paredz, ka pilsētas dome, ne tikai izskata pārsūdzības kārtībā saņemtos pilsētas zemes komisijas lēmumus par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu, zemes nodošanu īpašumā par maksu un zemes īpašuma kompensāciju un pieņem attiecīgu lēmumu, bet arī piešķir zemi lietošanā, kā arī pārdod pašvaldības zemi fiziskajām un juridiskajām personām likumdošanas aktos noteiktajā kārtībā un patur savā rīcībā zemi, kura izmantojama zemes reformas pabeigšanai atbilstoši šā likuma un likuma „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”<sup>120</sup> prasībām.

Minētā likuma 3. pants nosaka gadījumus, kādi zemes gabali zemes reformas laikā bija ierakstāmi zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda. Tā piemēram, uz pašvaldības vārda zemesgrāmatās ierakstāma zeme, kura 1940. gada 21. jūlijā piederēja pašvaldībai tās pašreizējā administratīvajā teritorijā, bet meža fonda zemes — arī citā administratīvajā teritorijā. Attiecīgi pašvaldībām piekrita zeme, kura 1940. gada 21. jūlijā piederējusi fiziskajām un juridiskajām personām, ja šīs personas par zemi saņēmušas kompensāciju, ja nav pieprasījušas atjaunot īpašuma tiesības uz zemi vai arī zemes īpašuma tiesību atjaunošana likumos nav paredzēta. Kā arī tāda zeme, kura 1940. gada 21. jūlijā piederēja valstij tādos gadījumos, kad uz šīs zemes ir pašvaldībai piederošas ēkas (būves); privatizēti pašvaldības īpašuma objekti vai citādi atsavinātas pašvaldības kapitālsabiedrību ēkas (būves); pašvaldības kapitālsabiedrībai piederošās ēkas (būves) vai ēkas (būves), kuras, pirms tās kļuva par privātpersonas īpašumu, ir piederējušas pašvaldības kapitālsabiedrībai; dzīvojamās mājas, kurās esošie dzīvokļi privatizēti, kā arī ja attiecīgā zeme paredzēta ielu (ceļu) būvniecībai saskaņā ar vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, veidojot to kā atsevišķu zemes vienību.

Pašvaldība piespiedu nomas attiecībās bieži vien ir kā dalībnieks – zemes īpašniece, tāpēc ir svarīgi runāt par tās lomu šajās attiecībās, ņemot vērā to, ka tās kompetence un darbība tiek noteikta ar likumu. Praksē atšķiras piespiedu nomas attiecības, kas pastāv starp publisku personu un fizisku vai juridisku personu no piespiedu nomas attiecībām, kas pastāv starp juridiskām personām, fiziskām personām, kā arī starp fizisku un juridisku personu, jo attiecības starp šīm personām netiek regulētas ar likumu.

---

<sup>120</sup> Likums „Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”: LV likums. Pieņemts: 29.03.1995. [aplūkots: 08.04.2019.]

Atbilstoši Likuma „Par pašvaldībām” 3. panta pirmajai daļai, pašvaldība ir vietējā pārvalde, kas ar pilsoņu vēlētas pārstāvniecības — domes — un tās izveidoto institūciju un iestāžu starpniecību nodrošina likumos noteikto funkciju, kā arī šajā likumā paredzētajā kārtībā Ministru kabineta doto uzdevumu un pašvaldības brīvprātīgo iniciatīvu izpildi, ievērojot valsts un attiecīgās administratīvās teritorijas iedzīvotāju intereses.<sup>121</sup> Pašvaldībai ir tiesības patstāvīgi pārvaldīt savas teritorijas iedzīvotājiem nozīmīgus jautājumus un šīs tiesības var ierobežot vienīgi Satversme vai likums.

Latvijā kopumā darbojas 119 pašvaldības.<sup>122</sup> Katrā pašvaldībā ir savi saistošie noteikumi, kurus var meklēt pašvaldības mājaslapā vai Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas (VARAM) mājaslapā. Lai gan Latvija ir maza valsts, vietējo pašvaldību saistošie noteikumi un izvēlēta politika var atšķirties.<sup>123</sup> Lai arī katra pašvaldība izdod savus saistošos noteikumus atbilstoši savai teritorijai un tās iedzīvotājiem, attiecībā uz piespiedu nomas attiecībām visās pašvaldībās pastāv viens regulējums, jo šāda veida attiecības netiek regulētas individuāli ar iekšējiem normatīviem aktiem katrā Latvijas pašvaldībā.

Pašvaldības kompetenci piespiedu nomas attiecībās rīcībā ar savu īpašumu regulē gan Dzīvojamo māju privatizācijas likums, gan Objektu privatizācijas likums.

Kā jau darba ietvaros Autore minējusi, kārtību, kādā publiska persona iznomā apbūvētu zemesgabalu (attiecas uz piespiedu nomas attiecībām), regulē Ministru kabineta noteikumi Nr. 350. Rīgas pilsētas pašvaldība saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likuma 72. panta pirmās daļas 2.punktu un 73. panta pirmās daļas 2. un 3. punktu<sup>124</sup> 2019. gada 23. janvārī izdeva Ieteikumus Nr.2<sup>125</sup> (turpmāk tekstā – Ieteikumi), kuri izdoti pamatojoties uz Ministru kabineta noteikumiem Nr. 350. Ieteikumu 3. punkts paredz, ka tie ir saistoši visām pašvaldības iestādēm un kapitālsabiedrībām, kas iznomā zemesgabalus, ievērojot Rīgas domes noteikto pilnvarojumu apjomu, un tie piemērojami Ieteikumos noteiktajos gadījumos, ja pašvaldība nav noteikusi citādu iznomāšanas kārtību zemesgabala iznomāšanas veidam.

Ieteikumu IV daļa paredz kārtību, kādā tiek iznomāts apbūvēts zemesgabals, kas attiecas uz piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām. Pašvaldība apbūvētu zemesgabalu, tostarp arī tādu, uz kuru ir izbeigušās zemes lietošanas tiesības, iznomā uz tā esošās ēkas (būves)

---

<sup>121</sup> Par pašvaldībām: LV likums. Pieņemts: 19.05.1994. [aplūkots 28.02.2019.]

<sup>122</sup> Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija. Pašvaldības. Pieejams: [http://varam.gov.lv/lat/darbibas\\_veidi/pasv/](http://varam.gov.lv/lat/darbibas_veidi/pasv/) [aplūkots 22.03.2019.]

<sup>123</sup> LV portāls: Kā un ko pašvaldības nodrošina iedzīvotājiem. 2017.gada 11.aprīlis. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/286450-ka-un-ko-pasvaldibas-nodrosina-iedzivotajiem-2017> [aplūkots: 22.03.2019.]

<sup>124</sup> Valsts pārvaldes un iekārtas likums: LV likums. Pieņemts: 06.06.2002. [aplūkots: 22.03.2019.]

<sup>125</sup> Rīgas pilsētas pašvaldības 2019.gada 23.janvāra ieteikumi Nr. 2. Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošās, piekrītošās, valdījumā uz likuma pamata esošās zemes iznomāšanas un apbūves tiesības piesķiršanas kārtība. Pieejami: [https://pasvaldiba.riga.lv/LV/Channels/Riga\\_Municipality/Statutory\\_acts/default.htm](https://pasvaldiba.riga.lv/LV/Channels/Riga_Municipality/Statutory_acts/default.htm) [aplūkoti: 22.03.2019.]

īpašniekam un tiesiskajam valdītājam, kura īpašumtiesības nostiprinātas zemesgrāmatā. Ja apbūvēta zemesgabala lietotājam nav īpašuma tiesības uz ēku (būvi), un viņš nav ne būves īpašnieks, ne tiesiskais valdītājs – pašvaldība zemi iznomā vienīgi pieņemot attiecīgu lēmumu.

Atgriežoties pie zemes nomas līguma noslēgšanas piespiedu nomas attiecībās, Autore iepriekš secināja, ka ar līgumu tiek konkretizēts uz likuma pastāvošo tiesisko attiecību saturs un puses brīvi vienojas par nejausām līguma sastāvdaļām. Ministru kabineta noteikumiem Nr. 350. paredz to, ka par apbūvēta zemesgabala nomu slēdz nomas līgumu, ietverot līgumā attiecīgus papildnoteikumus, kas vērā ņemami, pastāvot piespiedu nomas attiecībām.

Līguma noslēgšanas gadījumā, atbilstoši minētajiem noteikumiem, tajā svarīgi būtu iekļaut zemesgabala atļautās izmantošanas veidu un attiecīgi jāievēro apbūves noteikumi, tai skaitā līgumā vajadzētu paredzēt to, vai nomniekam ir tiesības veikt ēkas (būves) atjaunošanu vai pārbūvi, nepalielinot ēkas apjomu un platību. Turklāt, ja tiek iznomāta apbūvēta zemesgabala domājamā daļa, līgumā jāparedz nomnieka pienākumu vienoties ar citiem ēkas (būves) kopīpašniekiem vai patstāvīgu ēku (būvju) īpašniekiem par zemesgabala, uz kura atrodas ēka vai ēkas (būves), lietošanas kārtību. Ja starp pusēm piespiedu nomas attiecībās tomēr tiek slēgts zemes nomas līgums, bieži vien publiska persona līgumā paredz iznomātāja tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma daļā par iznomātā zemesgabala neapbūvēto daļu, ar nosacījumu – ja tā nepieciešama pašvaldības funkciju izpildei (piemēram, ielas sarkano līniju robežās). Kā arī reizēm tiek iekļauts punkts par to, ka nomniekam netiek atlīdzināti izdevumi, kas ieguldīti zemesgabalā, kā arī izdevumi, kas saistīti ar ēku vai būvju, kas uzbūvētas uz nomātā zemesgabala, nojaukšanu un zemesgabala atbrīvošanu, nomas līgumam beidzoties.

Attiecībā uz piespiedu nomas attiecībām, no Ministru kabineta noteikumiem Nr. 350 izriet pašvaldības kompetence līguma nenoslēgšanas gadījumā sūtīt ēkas (būves) īpašniekam maksāšanas paziņojumu, kurā par iznomāto zemesgabalu norāda sekojošu informāciju: zemesgabala platību, zemesgabala atļautās izmantošanas veidu, nomas maksas apmēru par zemesgabala lietošanu, kā arī nokavējuma procentu apmēru par maksājumu termiņu kavējumiem, norādot, ka samaksas termiņš ir viens mēnesis no maksāšanas paziņojuma nosūtīšanas brīža. Papildus minētajam, nomnieks tiek informēts par pienākumu maksāt.

Runājot par pašvaldību kompetenci jautājumos, kas skar piespiedu nomas attiecības, attiecībā uz nomas maksu un tai piemērojamiem nokavējuma procentiem, kā arī atbrīvošanu no uzkrāto nokavējuma procentu samaksas, Rīgas pilsētas pašvaldība lūdza Finanšu ministriju un Tieslietu ministriju sniegt savu viedokli šajā jautājumā, ņemot vērā to, ka 2017. gadā aktualizējās jautājums tieši par nokavējuma procentiem.

2017. gada 13.marta vēstulē Nr. 12-38/2263 “Par viedokļa sniegšanu”, kura adresēta Rīgas pilsētas pašvaldībai un informācijai arī Tieslietu ministrijai, Finanšu ministrija paudusi viedokli saistībā ar pašvaldības kā iznomātāja tiesībām atbrīvot (zemes) nomnieku no uzkrātajiem nokavējuma procentiem, tai skaitā atbrīvot nomnieku no uzkrātajiem procentiem, ņemot vērā to, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības.<sup>126</sup>

Vēstulē Finanšu ministrija atsaucas uz Valsts pārvaldes iekārtas likuma 87.panta pirmo daļu, kura nosaka, ka Publiska persona privāto tiesību jomā darbojas noteiktos gadījumos: veicot darījumus, kas nepieciešami tās darbības nodrošināšanai; sniedzot pakalpojumus; un dibinot kapitālsabiedrību vai iegūstot līdzdalību esošā kapitālsabiedrībā.

Turklāt minētā likuma 87.panta otrā daļa noteic, ja publiska persona darbojas privāto tiesību jomā, uz to attiecas likumi, kas reglamentē privāttiesiskus darījumus vispār, ciktāl šo darbību neierobežo citi normatīvie akti. Kā arī Judikatūrā atzīts, ka „*publisko tiesību subjekts rīkojas privāttiesiski apsaimniekojot savu mantu, piemēram, iznomājot zemi vai telpas. Nomas attiecību nodibināšanas gadījumā, atšķirībā no publisko iepirkumu regulējuma, likums atrunā tikai vispārējus principus rīcībai ar valsts mantu. Rīkojoties privāttiesiski, publisko tiesību subjekts paliek saistīts ar publiski tiesiskiem ierobežojumiem, taču tie neatņem darbībai privāttiesisku raksturu*”.<sup>127</sup>

Ievērojot minēto, Finanšu ministrija uzsver, ka iznomājot publiskas personas, tai skaitā arī atvasinātas publiskas personas – pašvaldības, zemi, jāņem vērā Ministru kabineta noteikumi Nr.735, tajos ietvertais speciālais regulējums zemes nomas līguma noslēgšanai un nomas maksas apmēra noteikšanai, kā arī Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma nosacījumi par publiskas personas rīcību ar tās mantu.<sup>128</sup> Ņemot vērā to, ka minētie noteikumi zaudēja spēku 2018.gada 1.jūlijā, vērā jāņem uz doto brīdi spēkā esošie Ministru kabineta noteikumi Nr.350 un tajā ietvertais regulējums par zemes nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas apmēru.

Finanšu ministrija atbildot uz jautājumu, vai pašvaldībai kā iznomātājam, izvērtējot lietderības apsvērumus un samērīgumu katrā atsevišķā gadījumā ir tiesības, pamatojoties uz Civillikuma 1761.panta otro punktu, atbrīvot nomnieku no uzkrātajiem nokavējuma procentiem, pašvaldībai būtu izvērtējams, vai šāds pašvaldībai pienākošs naudas izlietojums nav uzskatāms par izšķērdēšanu. Turklāt atbilstoši Civillikuma 1753.pantam ar procentiem

<sup>126</sup> Finanšu ministrijas 2017. gada 13. marta vēstule Tieslietu ministrijai un Rīgas pilsētas pašvaldībai Nr. 12-38/2263 [nepublicēts] [aplūkots 25.03.2019.]

<sup>127</sup> Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012. gada 1. jūnija lēmums lietā Nr. SKA-235/2012 (A7033011/6). Pieejams: [http://www.at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SKA-235%2F2012&date\\_from=&date\\_to=&case\\_nr=&ekli\\_nr=&dep=&ruling=&name=&action=filter](http://www.at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SKA-235%2F2012&date_from=&date_to=&case_nr=&ekli_nr=&dep=&ruling=&name=&action=filter) [aplūkots:25.03.2019.]

<sup>128</sup> Finanšu ministrijas 2017. gada 13. marta vēstule.

jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu lietošanas atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu. Saskaņā ar Civillikuma 1764.pantu par prettiesiskiem uzskatāmi nesamērīgi un godīgi darījumu praksei neatbilstoši procenti.<sup>129</sup>

Lai gan vēstulē bija atsauce uz Ministru kabineta noteikumiem Nr.735, Autore uzsver, ka Ministru kabineta noteikumos Nr.350 16.punktā, nosakot nokavējuma procentu apmēru 0,1% apmērā no kavētās maksājuma summas par katru kavējuma dienu, likumdevējs jau izvērtējis samērīgumu un godīgi darījumu praksei atbilstošu procentu likmi, tādējādi nosakot publiskai personai pienākošos ienākumus, ko dod tās naudas vai kapitāla lietojums pēc tam, kad nomniekam ir jau iestājies maksājuma pienākums.

Saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2.panta pirmo daļu, jebkurai rīcībai ar valsts un pašvaldību finanšu līdzekļiem un mantu ir jābūt likumīgai, tas ir, ar tiem drīkst rīkoties tikai atbilstoši ārējos normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem, kā arī normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Minētā likuma 3.pants noteic publiskām personām pienākumu rīkoties ar publiskas personas mantu lietderīgi, atbilstoši minētā likuma 3.panta 1.punktam, rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu.<sup>130</sup>

Līdz ar to, Finanšu ministrijas ieskatā, tā kā publiskai personai nav tiesību tās mantu nodot bezatlīdzības lietošanā privātpersonai vai kapitālsabiedrībai, izņemot Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktos gadījumus, nav pamata vērtēt samērīgumu nomnieka atbrīvošanai no kavējuma procentu samaksas pienākuma turklāt Publiskai personai lietderības apsvērumi būtu jāizvērtē gadījumos, kad tā plāno vērsties tiesā pret nomnieku par parāda piedziņu, izvērtējot katra konkrētā gadījuma faktiskos apstākļus, tiesvedības izdevumu apmēru un parāda piedziņas iespējas.<sup>131</sup>

Vienlaikus, Finanšu ministrija vērsa uzmanību tam, ka publiskām personām jāievēro Komercedarbības atbalsta kontroles likumā noteiktais par aizliegumu sniegt komercedarbības atbalstu komercsabiedrībām, izņemot likumā noteiktos gadījumus un nosacījumus, kad komercedarbības atbalstu ir iespējams sniegt.<sup>132</sup> Starp Komercedarbības atbalsta kontroles likuma 7.panta pirmajā daļā noteiktajiem komercedarbības atbalsta sniegšanas veidiem ir minēti arī parādu norakstīšana, kā arī cita finansiālā palīdzība, ko piešķir no valsts vai

---

<sup>129</sup> Finanšu ministrijas 2017. gada 13. marta vēstule.

<sup>130</sup> Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums: LV likums. Pieņemts 19.07.1995. [aplūkots: 25.03.2019.]

<sup>131</sup> Finanšu ministrijas 2017. gada 13. marta vēstule.

<sup>132</sup> Ibid.

pašvaldību līdzekļiem, pār kuriem valsts vai pašvaldības institūcijām ir kontrolējoša ietekme.<sup>133</sup>

Arī Tieslietu ministrija savā 2017. gada 23. marta vēstulē Nr.1-17/959 “Par pašvaldības tiesībām atbrīvot nomnieku no uzkrātajiem procentiem” izteikusi līdzīgu viedokli, uzsverot, ka nomnieka atbrīvošana no uzkrātajiem nokavējuma procentiem saistāma ar īpašu iznomātāja labvēlību.<sup>134</sup> Šāds viedoklis attiecībā uz Civillikuma 1761.panta 2.punktu pausts arī tiesību doktrīnā, proti, *atlaidums ir kreditora labvēlības izpausme, ar kuru viņš atbrīvo parādnienu no pienākuma*.<sup>135</sup>

No minētā izriet, ka pašvaldības kompetencē ir lemt jautājumu par nomnieka atbrīvošanu no pienākuma veikt kavējuma naudas samaksu, bet tai pat laikā jāievēro likums, jo īpaši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums. Likumdevējs ir noteicis Ministru kabineta noteikumos Nr. 350, ka par zemes nomas maksas kavējumu tiek piemēroti nokavējuma procenti. Tamdēļ, pašvaldībai tas jāņem vērā.

---

<sup>133</sup> Komercesabiedrības atbalsta kontroles likums: LV likums. Pieņemts 19.06.2014. [aplūkots: 25.03.2019.]

<sup>134</sup> Tieslietu ministrijas 2017. gada 23. marta vēstule Finanšu ministrijai un Rīgas pilsētas pašvaldībai Nr. 1-17/959. [nepublicēts] [aplūkots 25.03.2019.]

<sup>135</sup> Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Rīga: Mans īpašums, 1998, 259. lpp.

#### 4. ATSEVIŠĶI PROBLĒMJAUTĀJUMI STRĪDOS, KAS SAISTĪTI AR PIESPIEDU NOMAS ATTIECĪBĀM

Lai gan bieži vien piespiedu nomas attiecībās, kas bez šaubām pastāv starp zemes īpašnieku un ēkas īpašnieku, prasītājs tiesvedībā ir tieši zemes īpašnieks, praksē piespiedu nomas attiecībās atbildētājs var būt gan zemes, gan ēkas īpašnieks, citiem vārdiem, gan zemes nomnieks, gan iznomātājs, tas ir atkarīgs no prasības priekšmeta un attiecīgās strīdu situācijas. Šīs nodaļas ietvaros tiks aplūkoti atsevišķi problēmjaucājumi strīdos, kas saistīti ar piespiedu nomas attiecībām, arī tādi gadījumi, kur viena puse ir publiska personu un otra puse fiziska vai juridiska persona.

Viens no strīdiem jau no zemes reformas laika – kad radās dalītais īpašums ir par piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu starp pusēm. Ņemot vērā to, ka piespiedu nomas attiecības Latvijā pastāv jau vairāk kā divdesmit gadus, Autore sniegs ieskatu par to, kā attīstījusies tiesu prakse, un vai šobrīd piespiedu nomas attiecībās puses vēl joprojām vērsas tiesā ar prasībām par piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, un vai šāda veida prasība ir nepieciešama kā atsevišķa prasība, pirms vērsties tiesā par zemes nomas parāda piedziņu. Pie šāda veida prasībām par minēto attiecību konstatēšanas bieži vien seko arī lūgums tiesai uzlikt par pienākumu pusēm noslēgt zemes nomas līgumu, kā arī noteikt līguma sastāvdaļas un tā termiņu.

Runājot par piespiedu nomas attiecību konstatēšanu un atzīšanu, piemēram, tādās lietās, kā Nr. C31475014<sup>136</sup>, Nr. C22039114<sup>137</sup>, Nr. C12206416<sup>138</sup> un Nr. C26122116<sup>139</sup> tiesa apmierinājusi gan valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūras”, gan ministriju prasības par piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu, kā arī par nomas maksas piedziņu par zemes lietošanu un līguma noslēgšanu (līguma projektus pievienojuši prasītāji).

Arī lietā Nr. SKC-86/2019<sup>140</sup> zemes īpašnieks vērsās ar prasību par piespiedu par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu. Visas instances tiesas atzina, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības, bet strīds lietā turpinājās par nomas maksas parāda un nekustamā

<sup>136</sup> Jēkabpils rajona tiesas 2016. gada 2. jūnija spriedums lietā Nr.C31475014. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>137</sup> Ludzas rajona tiesas 2015. gada 29. septembra spriedums lietā Nr.C22039114. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>138</sup> Daugavpils tiesas 2016. gada 14. jūlija spriedums lietā Nr.C12206416. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>139</sup> Rēzeknes tiesas 2016. gada 14. oktobra spriedums lietā Nr.C26122116. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>140</sup> Latvijas Republikas Senāts Civillietu departamenta 2019.gada 1.februāra spriedums lietā Nr.SK-86/2019 (Nr.C17162414). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu. Senāts nolēma nodot lietu jaunai izskatīšanai, jo apelācijas instance nebija izvērtējusi visus lietā esošos pierādījumus.

Savukārt lietā Nr. SKC-226/2016<sup>141</sup> tiesa norādīja, ka apstākļi, ka zemes īpašnieks atsevišķa prasījuma veidā nav lūdzis atzīt nomas attiecību pastāvēšanu starp viņu un ēkas īpašnieku, nevar būt pamats, liegt prasītājam iespēju no nomas līguma subjekta saņemt atlīdzību par zemes lietošanu.

Autore secina, ka tiesa, izskatot strīdu, kurā nav lūgts konstatēt piespiedu nomas attiecības, neatkarīgi no izteiktā lūguma, sniedz savu viedokli par piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp pusēm, jo pirms tiek izskatīts strīds par parāda piedziņu, ir jākonstatē strīda tiesiskais pamats. Piespiedu nomas attiecības pastāv uz likuma pamata un nav nepieciešams sākotnēji vērsties tiesā, lai konstatētu, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības, un tikai tad vērsties tiesā par parāda piedziņu vai pienākuma uzlikšanu pusei slēgt zemes nomas līgumu. Strīdi dalītā īpašuma gadījumā ir jāskata kopsakarā ar piespiedu nomas attiecību pastāvēšanu, jo īpaši šādos gadījumos, kad parāds izriet no piespiedu nomas attiecībām. Turklāt piespiedu nomas attiecībās puses vēršas tiesā vienīgi gadījumā, ja starp pusēm ir strīds par zemes nomas parādu, citādi, vien par tiesisko attiecību pastāvēšanu tiesā puses nav vērsušās.

Pieskaroties strīdiem, kas skar dzīvojamās ēkas piespiedu nomas attiecībās, tiesu praksē ir arī tādi strīdi, kur piespiedu nomas attiecībās, zemes nomnieks vēršas tiesā par zemes nomas parāda piedziņu nevis pret ēkas īpašnieku, bet gan pret dzīvojamās ēkas apsaimniekotāju. Tā, piemēram, lietā Nr. SKC-5/2019<sup>142</sup>, fiziska persona kā zemes īpašnieks vērsās tiesā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par parāda piedziņu un pret AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” par zemes nomas līguma noslēgšanu, pastāvot piespiedu nomas attiecībām. Sākotnēji maksājumus par zemes nomu veica Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcija, bet kopš 2005. gada ēkas apsaimniekotāja ir SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”, taču tā nav veikusi maksājumus, kā arī atteicās noslēgt zemes nomas līgumu.

Dzīvojamo māju privatizācijas likuma 50. panta septītā daļa noteic, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai

<sup>141</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 10.04.2019].

<sup>142</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 8. februāra spriedums lietā Nr. SKC-5/2019 (C28409512). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 11.04.2019.]

pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51.panta otro daļu.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkts<sup>143</sup> paredz dzīvojamās mājas pārvaldnieka pienākumu slēgt nomas līgumu ar zemes gabala īpašnieku par dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu. Tādejādi minētajā lietā SIA “Rīgas namu pārvaldnieks” ir atbildīga par visu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pienākumu maksāt zemes īpašniekam zemes nomas maksu. Tā kā 2012. gadā pārvaldīšana nodota AS “Rīgas namu apsaimniekotājs”, tās pienākums ir noslēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju. Pirmās instances tiesa atzina, ka starp zemes īpašnieci un AS “Rīgas namu apsaimniekotājs” pastāv piespiedu nomas attiecības. Ar apelācijas instances spriedumu tika uzlikts pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Kasācijas instancē tika pieņemts lēmums spriedumu daļā par uzlikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu atcelt un nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instancē.

Senāts norādīja, ka piekrīt AS „Rīgas namu apsaimniekotājs” kasācijas sūdzībā norādītajam argumentam, ka nav tiesiska pamata uzlikt atbildētājam par pienākumu noslēgt ar prasītāju zemes nomas līgumu, jo atbildētājs ir dzīvokļu īpašnieku ievēlēts pārstāvis, kurš darbojas uzdotā pilnvarojuma apjomā. Un saskaņā ar Civillikuma 2300.pantu pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežas, kā arī jārīkojas pēš pilnvarotāja norādījumiem. Līdz ar to atbildētāja nevar kļūt par zemes nomnieku un uzņemties atbildību risināt zemes nomas jautājumus bez dzīvokļu īpašnieku kopības attiecīgā pilnvarojuma. Kā arī no visa minētā izriet, ka prasība par zemes nomas attiecību nodibināšanu ir jāceļ pret visiem dzīvokļu īpašniekiem, nevis pārvaldnieku, kurš darbojas noteikta pilnvarojuma apjomā. Daudzdzīvokļu ēkas pārvaldniekam netiek automātiski piešķirta ar likumu noteiktā dzīvojamās mājas īpašnieku kopības kompetence. Senāts secinājis, ka dzīvojamās mājas pārvaldītājs var būt gan pats īpašnieks, gan pārvaldnieks, savukārt pārvaldnieka veicamo darbību apjomu nosaka dzīvokļu īpašnieki, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu.<sup>144</sup>

Arī lietā Nr. SKC-180/2017<sup>145</sup> risinot strīdu par piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu, zemes īpašniekam vēršoties tiesā pret dzīvojamās ēkas pārvaldītāju, tā galvotājiem un biedrību, pirmās instances un apelācijas instances tiesa apmierināja prasību daļēji, kā rezultātā tika iesniegta kasācijas sūdzība

<sup>143</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LV likums. Pieņemts: 04.06.2009. [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>144</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 8. februāra spriedums lietā Nr. SKC-5/2019 (C28409512). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 11.04.2019.]

<sup>145</sup> Augstākās tiesas 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 10.04.2019.]

attiecībā uz piespiedu nomas attiecību konstatēšanu starp pusēm – zemes īpašnieku un biedrību, kā ēkas dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto pārstāvi. Augstākā tiesa nolēma spriedumu pārsūdzētajā daļā atcelt un nodot to jaunai lietas izskatīšanai.

Attiecīgajā lietā zemes īpašnieks savus prasījumus izvirzīja nevis pret ēkas īpašniekiem, bet pret nekustamā īpašuma pārvaldnieku – biedrību, kas arī neatzīst prasību, jo biedrībai no īpašnieku puses nav dots pilnvarojums slēgt zemes nomas līgumu un iekasēt nomas maksu no īpašniekiem.<sup>146</sup>

Savukārt lietā Nr. SKC-20/2018<sup>147</sup>, kur prasības priekšmets arī bijis tāds pats, kā abās iepriekš minētajās lietās, gan pirmās instances tiesa, gan apelācijas instances tiesa prasību daļā par piespiedu nomas attiecību konstatēšanu starp zemes īpašnieku un ēkas pārvaldnieku apmierināja, kaut gan konkrētajā gadījumā dzīvokļu īpašnieki nav pilnvarējuši atbildētāju – pārvaldnieku slēgt līgumu par ēkai piesaistītā zemesgabala nomu. Turklāt, apstākļus par attiecīgu pilnvarojumu pārvaldītājam nav konstatējusi ne pirmās instances, ne apelācijas instances tiesa. Kā rezultātā arī šajā lietā augstākā tiesa atcēla spriedumu daļā, kura bija apmierināta un nodot to jaunai izskatīšanai.

Tiesa lietā Nr. SKC – 211/2018<sup>148</sup> atzina, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasību par zemes nomas atzīšanu un nomas maksas parāda piedziņu vērst pret daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieku, taču jāņem vērā, ka jautājumā par zemes nomu primāri tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku, kuram jānodrošina atbilstošs finansējums īpašuma apsaimniekošanas nodrošināšanai. Tā arī tika atzīts spriedumos Nr.SKC-5/2016<sup>149</sup>, Nr. SKC-305/2017<sup>150</sup> un lietā Nr. SKC-5/2018<sup>151</sup>.

Līdz ar minētajām tiesvedībām, izšķirot strīdus starp zemes īpašnieku un konkrēto apsaimniekotāju vai pārvaldnieku, tiesai ir jānoskaidro lietas apstākļi, proti, kad un kādā veidā attiecīgais dzīvojamās ēkas apsaimniekotājs uzņēmis nekustamā īpašuma pārvaldnieka pienākumus, kā arī jānoskaidro tās tiesību, pienākumu un atbildības apjoms atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam, kas nosaka dzīvojamo māju pārvaldīšanas principus,

---

<sup>146</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>147</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 29. augusta sprieduma lietā Nr. SKC-20/2018. Pieejams: [file:///C:/Users/M%C4%81ris/Downloads/Anonimizets\\_nolemums\\_361471.pdf](file:///C:/Users/M%C4%81ris/Downloads/Anonimizets_nolemums_361471.pdf) [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>148</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 13. novembra spriedums lietā Nr. SKC – 211/2018 (C28444212). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>149</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>150</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017 (C39094314). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>151</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

dzīvojamo māju pārvaldīšanas procesā iesaistīto personu savstarpējās attiecības, tiesības, pienākumus un atbildību.

Autore secina, ka praksē vēl joprojām puses vēršas tiesā par piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu, parāda piedziņu un zemes nomas līguma noslēgšanu, kā arī visbiežāk tiesā vēršas zemes īpašnieks.

#### **4.1. Platības noteikšana piespiedu nomas attiecībās**

Strīdi piespiedu nomas attiecībās ir gan attiecībā uz dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabala platību, gan attiecībā uz nedzīvojamo ēku funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību. Likums neparedz kritērijus funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai, kā rezultātā bieži vien funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir noteikta nesamērīgi liela. Kā arī likums neparedz regulējumu tam, kā noteikt zemes platību, nedz kas būtu nepieciešams apbūves uzturēšanai un apsaimniekošanai, nedz arī to kas būtu ņemama par pamatu nomas platības noteikšanai zemes piespiedu nomas attiecībās. Šīs apakšnodaļas ietvaros Autore sniegs savu redzējumu uz tiesu praksi strīdos par nomājamās platības noteikšanu.

Zemes nomājamā platība ir daļa no nomas priekšmeta (objekta), kas arī ir nomas līguma būtiskā sastāvdaļa, par kuru puses var vienoties noslēdzot zemes nomas līgumu. Turklāt, ēkai piesaistāmā zemes gabala samazināšana ir iespējama tikai pēc ēkas īpašnieka un zemes īpašnieka savstarpējas vienošanās un arī tikai tad, ja, samazinot ēkai piesaistāmo zemes gabalu, no nodalīta zemes gabala veidojas kvalitatīvs apbūves gabals, tas nozīmē to, ka zemes īpašnieks to var turpināt izmantot savām interesēm un to iznomāt trešai personai.

Tā, piemēram, lietā Nr. SKC-42/2019<sup>152</sup> kā prasības priekšmets bija piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšana, nomas līguma sastāvdaļu noteikšanu un parāda piedziņa. Attiecībā uz nomas līguma sastāvdaļu noteikšanu piespiedu nomas attiecībās prasītājs lūdzis tiesu kā nomas objektu noteikt zemesgabala daļu 3832 m<sup>2</sup> platībā atbilstoši sastādītajam robežu plānam, kas pievienots lietai kā pierādījums attiecīgai platībai. Apelācijas instancē prasība tika apmierināta.

Lai arī prasījuma priekšmets ir piespiedu nomas attiecību konstatēšana vai parāda piedziņa, izskatot lietu, tiesa var secināt, ka strīds pastāv par zemes nomājamo platību piespiedu nomas attiecībās, kā lietā Nr. SKC-162/2018<sup>153</sup>. Attiecībā uz platību, lietā tika iesniegts robežu plāns, kā arī citi dokumenti, no kuriem nevienā netika norādīts, kādā platībā

<sup>152</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 9. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-42/2019 (C28261709). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>153</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 26. novembra spriedums lietā Nr. SKC-162/2018 (C29821812). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

un kādās robežās ēkai ir piesaistīta zeme. Līdz ar to, tā kā nomas zemes robežas nav noteiktas – šāds nomas priekšmets nav identificējams.

Saskaņā ar Zemes reformas likuma 12. panta pirmās daļas 2. punktu ēkas īpašniekam ir garantētas zemes nomas tiesības tādā platībā, kādā šī zeme ir viņa likumīgā lietošanā. Tādējādi piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ēkas īpašniekam ir tiesības lietot zemi tādā platībā, kādā zeme ir viņa likumīgā lietošanā.

Senāts secinājis – lai izšķirtu strīdu par piespiedu nomas zemes platību, jānoskaidro, pirmkārt, likumīgā lietošanā iegūtās zemes platība, uz kuru ēkas īpašnieci saskaņā ar Zemes reformas likumu ir garantētas nomas tiesības, un, otrkārt, ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala platība, tas ir, platība, ko aizņem ēka un tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi. Kā arī, izšķirot strīdu, paturams prātā, ka noteiktā piespiedu nomas zemes platība nedrīkst būt mazāka par platību, kas funkcionāli nepieciešama ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai. Citiem vārdiem, ēkas īpašnieci lietošanā nododamās zemes platībai jābūt tādai, kas nodrošina uz tās esošās ēkas funkcionālo izmantošanu.<sup>154</sup>

Attiecībā uz faktisko zemes lietošanu, kas nozīmē, ka starp pusēm nav bijis noslēgts zemes nomas līgums, bet ēkas īpašnieks lietojis zemi, neveicot par to samaksu, rodas strīdi gan par piespiedu nomas attiecību konstatēšanu, gan par parāda piedziņu, gan par nomājamo zemes platību. Šādos gadījumos, starp pusēm pastāvot nomas attiecībām, bez noslēgta līguma, jaunie Ministru kabineta noteikumi Nr.350, kuri spēkā stājušies vien 2018. gada 1. jūlijā vienkāršo publiskas personas piederošo vai piekrītošo apbūvēto zemesgabalu vai to daļas iznomāšanu, paredzot maksāšanas paziņojumu vai rēķinu – par zemes faktisko lietošanu.

Atsaucoties uz Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71/2009<sup>155</sup>, kur tiesa norādījusi, ka saskaņā ar Civillikuma spēkā stāšanās likuma 14.panta pirmās daļas 1.-4.punktā paredzētajiem gadījumiem būves īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu un tādējādi minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un būves īpašnieka gribas, kurām piemīt piespiedu raksturs, kā arī tām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskajām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas, gadījumos, kad normatīvais regulējums par piespiedu nomu neparedz pusēm pienākumu rakstiski vienoties par nomas maksu un slēgt nomas līgumu, un regulējums ir pietiekams, lai šādas nomas tiesiskai attiecībai identificētu

<sup>154</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 26. novembra spriedums lietā Nr.SK-162/2018 (C29821812). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>155</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedumā lietā Nr. SKC-71/2009. Pieejams: [www.at.gov.lv/downloadlawfile/3299](http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3299) [aplūkots: 10.04.2019.]

būtiskās sastāvdaļas, piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošana ir iespējama arī ar maksāšanas paziņojumu vai rēķinu, ja pusēm nav strīda par nomas attiecību saturu.<sup>156</sup>

Ministru kabineta noteikumi Nr. 350, atšķirībā no Ministru kabineta noteikumiem Nr.735 paredz, ka arī par apbūvēta zemesgabala nomu var slēgt nomas līgumu. Līdz ar to noteikumu regulējums pieļauj, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros iznomātājs ir tiesīgs izvēlēties vai par publiskas personas piederošo vai piekrītošo apbūvēto zemesgabalu vai tā daļu slēgt nomas līgumu vai arī nomas tiesisko attiecību īstenošanu veikt ar maksāšanas paziņojumu vai rēķinu. Nomas līgumu ir jāslēdz, ja to ir ierosinājis attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs, vai tā noslēgšanu nosaka citi normatīvie akti.

Piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošana ar maksāšanas paziņojuma vai rēķina nosūtīšanu un tā apmaksu no Civillikuma viedokļa ir arī aplūkojama kā mutvārdu vienošanās.<sup>157</sup> Tomēr tas neizslēdz iespēju iesaistīt tiesu šo attiecību noregulēšanā vai nomas būtisko sastāvdaļu noteikšanā, ja pusēm par tām ir strīds. Līdz ar to arī Ministru kabineta noteikumi Nr. 350 paredz, ja attiecīgās būves īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu, iznomātājam ir tiesības prasīt tiesai noteikt piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru.

Piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošanā ar maksāšanas paziņojuma vai rēķina nosūtīšanu ir piemērojami Ministru kabineta noteikumos Nr. 735 noteiktie maksājumu termiņa nokavējuma procenti – 0,1 % apmērā, kas arī tiek norādīti maksāšanas paziņojumā vai rēķinā, atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem Nr. 350. Kā arī šie noteikumi paredz maksas aprēķināšanas kārtību par apbūvēta zemesgabala lietošanu, savukārt par periodu līdz minēto noteikumu spēkā stāšanās dienai, nosaka saskaņā ar tiesisko regulējumu, kas bija spēkā noteiktajā laika periodā. Maksas par faktisko zemesgabala lietošanu sākuma datums nosakāms atbilstoši katram konkrētam gadījumam atsevišķi, skatoties pēc lietas apstākļiem.<sup>158</sup>

Ņemot vērā to, ka regulējums par maksāšanas paziņojumiem piespiedu nomas attiecībās stājies salīdzinoši nesen, Autore analizē gadījumus, kad Pašvaldība vērsās tiesā par parāda piedziņu pret klientiem, starp kuriem pastāvēja piespiedu nomas attiecības, kā arī starp pusēm netika noslēgts nomas līgums ar Rīgas pilsētas pašvaldību, ēkas īpašnieki faktiski lietojuši pašvaldības zemi, neveicot maksājumus par tās izmantošanu.

---

<sup>156</sup> Noteikumu projekta "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" anotācija. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40398991> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>157</sup> Ibid.

<sup>158</sup> Ibid.

Par zemes lietošanu lietā Nr. C32266912<sup>159</sup>, pašvaldība, kā zemes īpašniece vērsusies pret telpu nomnieci par zaudējumu piedziņu par zemesgabala lietošanu, savukārt vēlāk precizēja, ka tas ir parāds, nevis zaudējumi. Prasītāja ieskaitā atbildētājs bez īpašnieka atļaujas un bez cita tiesiska pamata lietojis prasītājai piederošo zemesgabalu, ar kuru saistīta telpa un prasītājai kā zemesgabala īpašniekam līdz ar to tika liegta iespēja gūt labumu no sava īpašuma, to iznomājot, kā rezultātā radušies zaudējumi nesaņemtas nomas maksas apmērā un atbildētājas pienākums ir atlīdzināt zaudējumus. Savukārt tiesas ieskatā lietā, prasītājas argumenti nepamato celto prasību. Proti, konkrētajā gadījumā ar likuma normu nav noteikta piespiedu noma, kā tas, piemēram, ir zemes reformas gadījumos starp zemes un uz tās esošo ēku īpašniekiem. Starp pusēm nepastāvēja piespiedu nomas attiecības. Ministru kabineta noteikumi Nr. 735 konkrēti noteic, ka iznomātājam, šajā gadījumā – pašvaldībai, vienlaicīgi ar nomas līguma par Telpu nomu bija jānodrošina arī zemes nomas līguma noslēgšana, kas netika izdarīts. Tiesas ieskatā to varēja ietvert arī vienā līgumā, paplašinot nomas priekšmetu. Ministru kabineta noteikumi Nr.735 neuzliek atbildētājai pienākumu atsevišķi noslēgt zemes nomas līgumu, tāpat arī nenoteic piespiedu zemes nomas attiecības. Tāpat Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5.panta pirmā daļa neuzliek nekādu pienākumu atbildētājai, tieši otrādi – tā uzliek noteiktu pienākumu prasītājai, iznomājot savu īpašumu. Tādējādi šī norma arī nerada zemes nomas attiecības starp prasītāju un atbildētāju. No minētā izriet, ka līgumā kā līguma priekšmetu līdz ar telpu nomu bija jāparedz arī zemesgabala nomu, kas piesaistīta nomātajām telpām.

Runājot par tiesvedības lietām pašvaldībās, pēdējā gada laikā aktuālas kļuvušas tieši lietas, kur pašvaldība kā zemes īpašniece vērsās tiesā pret ēkas īpašnieku par zemes lietošanu, kā rezultātā radās strīdīgs jautājums par nomājamā zemesgabala platību un tās noteikšanu. Autore sniegs nelielu lietas apstākļu izklāstu.

Uz personas A vārda 2007. gada 2. februārī zemesgrāmatā tika reģistrēta ½ domājamā daļa siltummezgla ēkas, kas atrodas uz zemesgabala, kas pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai (turpmāk tekstā - Pašvaldība). Savukārt 2011. gadā persona A ieguva īpašuma tiesības uz otru ½ domājamo daļu ēkas. Par ½ domājamo daļu zemesgabala 2007. gadā bija noslēgts zemes nomas līgums, taču persona A nemaksāja nomas maksu. Savukārt par otru ½ domājamo daļu zemesgabala 2011. gadā persona A nomas līgumu neslēdza. Persona A vairākkārt no Pašvaldības puses tika aicināts noslēgt zemes nomas līgumu un nomaksāt parādu, taču bez rezultātiem. 2013. gada 7. janvārī Pašvaldība cēla tiesā prasību pret personu par parāda

---

<sup>159</sup> Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2013.gada 7.novembra spriedums lietā Nr. C32266912 (Lietas arhīva Nr. C-1212-13/11). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/143350.pdf> [aplūkots: 15.04.2019.]

piedzīņu un vienošanās par piespiedu nomas līguma noslēgšanu par ½ domājamo daļu zemesgabala, par kuru nebija noslēgts nomas līgums. Prasības pieteikumā tika lūgts piedzīt no atbildētāja maksu par zemes lietošanu, nomas maksu par zemesgabala nomu līdz 2013. gada 31. decembrim, piedzīt arī nokavējuma naudu un tiesas izdevumus. Tiesvedības laikā persona A atsavināja ēku personai B, ņemot vērā minēto, Pašvaldība neuzturēja prasību daļā par nomas līguma noslēgšanu, bet turpināja tiesāties par nomas maksas un maksas par zemes lietošanu piedzīņu. Prasība tika apmierināta un Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2013. gada 12. novembra spriedums civillietā Nr. C27127513<sup>160</sup>. Par spriedumu netika iesniegta apelācijas sūdzība un tas stājās spēkā 2013. gada 17. decembrī. Pēc sprieduma stāšanās spēkā tika izsniegts izpildu raksts, kurš tika iesniegts piespiedu izpildei zvērinātam tiesu izpildītājam, līdz pat šim brīdim parāds nav piedzīts.

Saskaņā ar dāvinājuma līgumu, siltummezgla ēka, kura piederēja personai A un par kuru notika tiesvedība, 2013. gada 7. janvārī tika reģistrēta uz personas A laulātās personas B vārda. Kas attiecas uz šo lietu, kad persona B bija ēkas īpašniece – jāmin tas, ka persona nebija vērsusies pie Pašvaldības, lai slēgtu piespiedu zemes nomas līgumu. To paredzēja tajā laikā spēkā esošo Ministru kabineta noteikumu Nr.735 6.punkts. Personai, apzinoties, ka pastāv piespiedu zemes nomas attiecības, bija jāizrāda iniciatīva un jāvēršas pie pašvaldības, lai noslēgtu zemes nomas līgumu. Persona B neatsaucās uz Pašvaldības aicinājumiem slēgt zemes nomas līgumu.

Līdz ar minēto, Pašvaldība 2018. gada 27. februārī iesniedza tiesā prasības pieteikumu pret personu B, vienkāršotās procedūras lietā par naudas piedzīņu, lūdzot tiesu piedzīt no personas B par labu Pašvaldībai parādu zemesgabala lietošanu par periodu no 2013. gada 7. janvāra līdz 2014. gada 6. maijam. Atbildētājas pārstāvis lietā bija persona A (personas B laulātais, ar kuru Pašvaldība tiesvedības procesā guva pozitīvu tiesas spriedums), kurš salīdzinot ar savu tiesvedību, šajā lietā attiecīgi reaģēja un iesniedza paskaidrojumus, norādot, ka prasību neatzīst un lūdz to noraidīt. Atbildētāja paskaidrojumos uzsvēra uz to, ka siltummezgla ēkas, uz kuru personai B bija nostiprinātas īpašumtiesības apbūves laukums ir 72,9 m<sup>2</sup>, savukārt prasītāja aprēķinājusi maksu par zemesgabala lietošanu 3931 m<sup>2</sup> platībā, kas, atbildētājas ieskatā, ir daudzkārt lielāks par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu ēkas apsaimniekošanai un uzturēšanai, tādēļ atbildētāja nepiekrīt aprēķinātajai zemesgabala lietošanas maksai.

---

<sup>160</sup> Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2013. gada 12. novembra spriedumu civillietā Nr. C27127513. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/137938.pdf> [aplūkots 25.02.2019.]

Lai gan strīds bija par parāda piedziņu, kopsakarā ar parādu, vērtējams arī strīds par nomājamo zemes platību. Atbildētāja periodā, kad bijusi siltummezgla ēkas īpašniece, nevērsās pie Pašvaldības ar iebildumiem vai lūgumiem par zemesgabala nomas platības samazināšanu, kas liecina par to, ka atbildētāja apzināti izvairījās no saistību izpildes attiecībā pret zemesgabala īpašnieku. Turklāt ar šādiem lūgumiem, saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 5.panta 1.punktu,<sup>161</sup> var griezties tikai un vienīgi laikā, kad persona ir ēkas īpašnieks. Savuārt Rīgas pilsētas Centra rajona tiesa ar spriedumu civillietā Nr. C27127513<sup>162</sup> jau atzinusi, ka starp zemesgabala īpašnieku kā iznomātāju un ēkas bijušo īpašnieku personu A kā nomnieku pastāvēja piespiedu nomas attiecības par zemesgabala nomu 3931 m<sup>2</sup> platībā, kā tas izriet arī no ierakstiem zemesgrāmatā.

Ar Rīgas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 21. decembra spriedumu lietā Nr.C68274518<sup>163</sup> tiesa daļēji apmierināja Pašvaldības prasību. Tiesa nolēma piedzīt no atbildētāja parādu tikai daļā par zemes gabala lietošanu vien 600 m<sup>2</sup> platībā. Neskatoties uz to, ka tiesa spriedumā ir atzinusi piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu, tiesa patvaļīgi ir noteikusi, ka lietošanas maksa ir aprēķināma nevis par visa zemesgabala lietošanu, bet gan aprēķināma par zemesgabalu, kas tiesas ieskatā faktiski nepieciešama ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai, tas ir, par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu un tiesas ieskatā no kopējās zemesgabala platības 3931 m<sup>2</sup> tie ir 600 m<sup>2</sup>. Lai gan no Pašvaldības puses tika iesniegta apelācijas sūdzība, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija trīs tiesnešu sastāvā 2019. gada 8. februārī saskaņā ar Civilprocesa likuma 229., 440.<sup>8</sup> panta septīto un astoto daļu<sup>164</sup>, nolēma atteikt ierosināt apelācijas tiesvedību, līdz ar to, spriedums stājies spēkā.

Pēc personas B, nākamā ēkas ieguvēja bija persona C, kurai saskaņā ar dāvinājuma līgumu siltummezgla ēka 2014. gada 7. maijā tika reģistrēta uz viņas vārda (persona C ir personas A un B pilngadīgs bērns). Arī persona C neatsaucās uz Pašvaldības vairākkārtējiem aicinājumiem slēgt zemes nomas līgumu un neveica maksājumus par zemes nomu, līdz ar to Pašvaldība arī vērsās tiesā ar prasības pieteikumu par parāda piedziņu par laika periodu, kad bija siltummezgla ēkas īpašniece. Tiesvedības laikā personas C pārstāvis arī bija persona A. Ņemot vērā to, ka šī bija vienkāršotās procedūras tiesvedības lieta, tiesa šajā procesā nolēma lietu izskatīt rakstveida procesā. Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa lietā Nr.C29268918<sup>165</sup> pieņēma lēmumu, ka par laika periodu, kad persona C bija ēkas īpašnieks,

<sup>161</sup> Zemes ierīcības likums: LV likums. Pieņemts: 14.09.2006. [Aplūkots: 29.11.2018.]

<sup>162</sup> Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2013. gada 12. novembra spriedumu civillietā Nr. C27127513. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/137938.pdf> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>163</sup> Rīgas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 21. decembra spriedums lietā Nr. C68274518. [Nepublicēts]

<sup>164</sup> Civilprocesa likums: LV likums. Pieņemts: 14.10.1998. [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>165</sup> Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2018. gada 29. oktobra spriedums lietā Nr. C29268918. [Nepublicēts]

viņai jāmaksā par zemesgabala 3931 m<sup>2</sup> platībā lietošanu un Pašvaldības prasība pret personu C tika apmierināta pilnā apmērā. Spriedums stājās spēkā 2018. gada 19. decembrī, ņemot vērā to, ka atbildētāja izteica lūgumu atjaunot procesuālo termiņu apelācijas sūdzības iesniegšanai, kā arī lūdza pagarināt procesuālo termiņu, bet tiesa noraidīja minētos lūgumus.

No visa augstāk minētā, Autore secina, ka par vienu zemesgabalu, notikušas trīs tiesvedības, ar līdzīgiem lietas apstākļiem, katra tiesvedība tika skatīta citā tiesā ar atšķirīgiem tiesas lēmumiem, divas no trim tiesvedībām tika skatītas mutvārdos, kur viens spriedums pozitīvs, pilnā apmērā prasību apmierinot, savukārt otrā tiesvedībā prasība tika apmierināta daļēji – par parāda piedziņu zemes nomas platībai 600 m<sup>2</sup> platībā. Kas attiecas uz trešo tiesvedību – tā notikusi rakstveida procesā un prasība apmierināta pilnā apmērā.

Autores prāt, iepriekš minētais ir pretrunā ar vienlīdzības principu, jo tas prasa likuma piemērotājam visos vienādos gadījumos likumu interpretēt tā, lai nonāktu pie tā paša (taisnīga, pareiza) rezultāta. Līdz ar to nav attaisnojams, ka vairākiem parādniekiem, kas ir vienas tiesiskās attiecības subjekti, strīda risinājums ir atšķirīgs – vienam tiek noteikta saistība maksāt, bet citi no saistības maksāt tiek atbrīvoti.<sup>166</sup>

Civilprocesa likuma 5. panta sestā daļa nosaka, ka tiesa, piemērojot tiesību normas, ņem vērā judikatūru, ar ko saprot „tiesu nolēmumos atrodamās juridiskās atziņas, kas ir vispārināmas un līdz ar to pielietojamas ne vien konkrētajā, bet arī citos gadījumos”<sup>167</sup> Šajā normā ietvertā noteikuma mērķis ir nodrošināt tiesas spriešanas taisnīgumu, vienveidību un tiesisko stabilitāti. Judikatūrā nostiprinātas juridiskās tēzes jeb tās pašas tiesas vai augstākas nacionālās tiesu instances praksi, jāņem vērā tad, ja izšķiramā strīda faktisko un tiesisko apstākļu vērtējošas salīdzināšanas ceļā tiek konstatēts to saturisks identiskums (būtiska līdzība) ar iepriekš jau izspriestas lietas apstākļiem.<sup>168</sup> Augstāk minētajām tiesvedībām – faktiskajiem lietas apstākļiem ir konstatējama būtiska līdzība, proti, zemesgabala īpašnieks ir Pašvaldība, prasība celta pret nedzīvojamās ēkas īpašnieku, kā arī prasība celta par zemesgabala lietošanas atlīdzības piedziņu. Līdz ar to, tiesai, izskatot šo lietu, ir jāņem vērā spriedums<sup>169</sup>, kurā cita starpā konstatēts, ka starp zemesgabala īpašnieku kā iznomātāju un ēkas īpašnieku kā nomnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības par zemesgabalu 3931 m<sup>2</sup> platībā.

---

<sup>166</sup> Vārna D. Vienveidīga tiesu prakse kā daļa no tiesībām uz taisnīgu tiesu, Jurista Vārds, 2018, Nr.51/52 (1057/1058). Pieejams arī: <https://www.juristavards.lv/eseja/273941-vienveidiga-tiesu-prakse-ka-dala-no-tiesibam-uz-taisnigu-tiesu/> [aplūkots: 11.03.2019.]

<sup>167</sup> Levits E. Judikatūra – pamati, problēmas, piemērošana. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens, Nr.1/2010, 32.lpp.

<sup>168</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 13. marta spriedumu lietā Nr.SK-95/2018 (C30360414) 12.2.1.punkts. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 29.11.2018.]

<sup>169</sup> Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2013. gada 12. novembra spriedumu civillietā Nr. C27127513. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/137938.pdf> [aplūkots: 10.04.2019.]

Lai arī pie līdzīgiem apstākļiem tika izskatītas vien trīs tiesu lietas – tika lemts dažādi, kas norāda uz sava veida problemātiku attiecīgajās tiesvedību lietās. Turklāt lietā Nr.C68274518<sup>170</sup> tika atteikts ierosināt apelācijas tiesvedību. Autores prāt, būtu nepieciešams izstrādāt vadlīnijas lietu izskatīšanā attiecībā uz piespiedu nomas attiecībām.

Kā arī analizējot augstāk minētās lietas, Autore atkārtoti nonāk pie jau minētā priekšlikuma – ka būtu nepieciešams noregulēt likumā kārtību, kādā ēkas īpašnieks ir tiesīgs atsavināt savu īpašumu, pastāvot piespiedu nomas attiecībām ar publisku personu. Autore ierosina papildināt Civillikuma spēkā stāšanās likuma 14. pantu ar piekto daļu, kuru izteiktu šādā redakcijā: *“Ja ēkas (būves) ir reģistrētas Zemesgrāmatu nodaļā kā patstāvīgs īpašuma objekts, attiecībās ar valsti vai pašvaldību kā zemes īpašnieci, ēkas (būves) īpašnieks savu īpašumu atsavina trešai personai, ja ir nokārtojis ar zemes īpašnieku visas parādsaistības attiecībā uz zemes lietošanu.”.*

Augstāk minētajās trīs tiesvedībās atspoguļojas tas, ka ēkas īpašnieki ar savām darbībām centās izvairīties no saistībām, kas pastāv uz likuma pamata. Līdz ar to, ja būtu noteikta kārtība, ka atsavināt īpašumu drīkst vienīgi gadījumā, kad ēkas īpašnieks ir norēķinājies par visām parādsaistībām, kas attiecas uz ēkas uzturēšanu un apsaimniekošanu, tai skaitā veikt zemes nomas maksas samaksu, tas ļautu izvairīties no vairākām tiesvedībām, turklāt, iespējams nebūtu bijušas trīs tiesvedības par vienu un to pašu zemesgabalu, bet gan viena, jo būves īpašnieks (persona A) nevarētu to atsavināt jaunajam īpašniekam, pirms nebūtu nokārtojis savas parādsaistības ar zemes īpašnieku.

Izskatot strīdus piespiedu nomas attiecībās, svarīgi ņemt vērā Ministru kabineta noteikumus, kuri bijuši spēkā periodā, par kuru ir strīds. Minētās lietas ietvaros skatāmi Ministru kabineta noteikumi Nr. 735, kuru 4. punkts nosaka, ka zemes nomas līgumu par apbūvētu publiskas personas zemesgabalu var slēgt tikai ar attiecīgo ēku (būvju) īpašnieku. To paredz arī jaunie Ministru kabineta noteikumi Nr. 350 7. punkts. Tas nozīmē arī to, ka zemes nomas līgums slēdzams un nomas maksa ir aprēķināma tikai tādai apbūvētai zemes vienībai vai zemes vienības daļai, kas normatīvajos aktos noteiktā kārtībā ir reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā<sup>171</sup> (turpmāk tekstā – Valsts kadastra sistēma). Ja zemes vienības daļa nav reģistrēta Valsts kadastra sistēmā, tad šādi zemes platībai nav atbilstoši normatīvajiem aktiem noteikta kadastrālā vērtība un tai atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem nav iespējams tiesiski noteikt nomas maksu, jo nomas maksu aprēķina 1,5% apmērā gadā no zemesgabala kadastrālā vērtības. Tādējādi prasītāja kā

<sup>170</sup> Rīgas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 21. decembra spriedums lietā Nr. C68274518. [Nepublicēts]

<sup>171</sup> Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma. Pieejama: <https://www.vzd.gov.lv/lv/normativie-akti/normativie-akti/nekustama-ipasuma-valsts-kadastra-informacijas-sistema/> [aplūkots: 10.04.2019.]

publiska persona var apbūvētu zemesgabalu iznomāt un aprēķināt zemes nomas maksu tikai un vienīgi atbilstoši Ministru kabineta noteikumiem.

Atbilstoši Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumu Nr.305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi”<sup>172</sup> 2. punktam, kadastrālo vērtību aprēķina visiem Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētiem kadastra objektiem. Kā arī, norādīto noteikumu 4. punkts nosaka, ka kadastrālo vērtību aprēķina atsevišķi zemes vienībai, ēkai, inženierbūvei, zemes vienības daļai.

Atbilstoši Ministru kabineta noteikumu Nr.735 6.1. apakšpunktam, lai noslēgtu zemes nomas līgumu, fiziskai personai jāiesniedz publiskai personai, kuras valdījumā atrodas attiecīgais zemesgabals, pieteikumu, kurā tai skaitā jānorāda nomājamā zemesgabala adrese un platība. Vadoties no iepriekš minētā, ēkas īpašniekam bija jāgriežas pie zemes īpašnieka ar lūgumu noslēgt zemes nomas līgumu un gadījumā, ja viņu neapmierināja ēkai piesaistītā zemesgabala platība, tad viņai, laikā kamēr bija ēkas īpašniece, bija iespēja lūgt to samazināt, un šāds lūgums tiktu izskatīts saskaņā ar normatīvajiem aktiem. Jāņem vērā arī tas, ka ēkas īpašniekam prasījuma tiesības par nomājamā zemesgabala platības samazināšanu ir spēkā vienīgi tad, kad ēkas īpašniekam ir īpašuma tiesības uz ēku, jo pretējā gadījumā, kad ēkai īpašnieks ir mainījies – bijušajam ēkas īpašniekam vairs nav šādu prasījuma tiesību. Turklāt, ja ēkas īpašnieks, laikā, kad viņam bija īpašuma tiesības uz ēku, šādu lūgumu par zemesgabala samazināšanu nav iesniedzis, var uzskatīt, ka nav pastāvējis strīds par zemesgabala platību. Šādu iespēju paredz Zemes ierīcības likuma 5. panta 1. punkts<sup>173</sup>.

Zemesgrāmatu likums nosaka, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Ņemot vērā zemesgrāmatu ierakstu pieejamību visiem un to publisko ticamību, ēkas īpašnieks iegūstot īpašumā ēku jebkurā brīdī varēja iepazīties ar ierakstiem gan savā, gan zemes īpašnieka piederošā zemesgabala zemesgrāmatā. Līdz ar to uzskatāms, ka ēkas īpašnieks jau iegūstot īpašuma tiesības uz ēku, zināja uz kā zemes atrodas ēka un kāda platība ir konkrētajam zemesgabalam.

Tā lietā Nr. C68274518<sup>174</sup> Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas attiecīgā nodalījumā, dažādos laika periodos bija reģistrētas personas A, personas B un personas C īpašuma tiesības uz siltummezgla ēku, zemesgrāmatā bija arī atzīme, ka ēka ir saistīta ar zemesgabalu, un zemes īpašnieks ir Rīgas pilsētas pašvaldība. Savukārt zemesgrāmatā pie attiecīgā zemes gabala, kas pieder publiskai personai, platība norādīta 3931

<sup>172</sup> Kadastrālās vērtēšanas noteikumi: Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumi Nr. 305 [aplūkoti: 25.02.2019.]

<sup>173</sup> Zemes ierīcības likums: LV likums. Pieņemts: 14.09.2006. [aplūkots: 26.02.2019.]

<sup>174</sup> Rīgas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 21. decembra spriedums lietā Nr. C68274518. [Nepublicēts]

m<sup>2</sup>, kā arī ir ierakstīta atzīme, ka uz zemes gabala atrodas citām personām piederoša ēka ar attiecīgu zemesgrāmatas nodalījuma numuru.

Tiesa lietā Nr. C68274518<sup>175</sup>, par nomas priekšmetu noteica zemes platību, kas nav zemes vienība vai zemes vienības daļa. Tiesas uzskatā, tas ka zemesgabala platība ir norādīta citā zemesgrāmatas nodalījumā nekādi neapliecina to, ka zemesgabala platība ir piesaistīta atbildētājam piederošai ēkai.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma<sup>176</sup> 1. panta 11., 12. punktā noteikts, ka zemes vienības daļa ir Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta (tai skaitā nomas vajadzībām) noteikta zemes vienības teritorija, kurai ir noteikta kadastrālā vērtība, no kuras var aprēķināt zemes nomas maksu, par kādu nav uzskatāma spriedumā noteiktā platība.<sup>177</sup>

Ēkas īpašnieks, laikā, kad viņam ir īpašuma tiesības uz ēku, bija Atsavināšanas likuma 4. panta ceturtais daļas 3. punktā norādītā persona: „zemesgrāmatā ierakstītas ēkas (būves) īpašnieks vai visi kopīpašnieki, ja viņi vēlas nopirkt zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve), vai zemesgabalu, uz kura atrodas ēka (būve), un zemes starpgabalu, kas pieguļ šai zemei.” Strīdus situācijās piespiedu nomas attiecībās uz ēkas īpašnieku attiecās arī Atsavināšanas likuma 44. panta piektajā daļā noteiktais: „Ja šā panta ceturtajā daļā minētā persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz šo zemesgabalu un pienākums maksāt nomas maksu par to.” Līdz ar to pienākums maksāt nomas maksu par visa zemesgabala lietošanu.

Autores prāt, tiesas pieņemtais lēmums, atzīt, ka atbildētāja lietoja zemes gabalu tikai 600 m<sup>2</sup> platībā, kā ēkai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platību, un tādēļ viņai jāmaksā tikai par šo kvadrātmetru lietošanu, izveido absurdu situāciju, jo lietā Nr. C27127513 ēkas bijušajam īpašniekam personai A, attiecībā pret kuru spriedums stājies spēkā, ir jāmaksā par laika periodu, kad bija ēkas īpašnieks par zemesgabalu 3931 m<sup>2</sup> platībā lietošanu. Attiecībā pret nākamo ēkas ieguvēju personu C, lietā Nr. C29268918<sup>178</sup> arī tika pieņemts lēmums, ka par laika periodu, kad persona C bija ēkas īpašnieks, bija jāmaksā par zemesgabala 3931 m<sup>2</sup> platībā lietošanu. Turklāt ievērojot tiesiskās vienlīdzības principu un tiesības uz taisnīgu tiesu, tiesai šāda veida strīdi (vēl jo vairāk, identiski gadījumi) jālemj līdzīgi, jo procesa

<sup>175</sup> Rīgas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 21. decembra spriedums lietā Nr. C68274518. [Nepublicēts]

<sup>176</sup> Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LV likums. Pieņemts: 01.12.2005. [aplūkots: 26.02.2019.]

<sup>177</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-185/2017 (C26128713) 6.4.3 punkts. Pieejams: [www.at.gov.lv/downloadlawfile/5236](http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5236) [aplūkots: 26.02.2019.]

<sup>178</sup> Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2018. gada 29. oktobra spriedums lietā Nr.C29268918. [Nepublicēts]

dalībniekiem ir tiesības sagaidīt un paļauties, ka tie tiesā saņems vienādu taisnību visos līdzīgos gadījumos.<sup>179</sup>

Atbilstoši Civillikuma 987. panta otrajā daļā noteiktajam, ar nodošanu jaunais ēkas īpašnieks kā ieguvējs iegūst īpašuma tiesības uz lietu tādā pašā apmērā, kādā tā piederējusi lietas nodevējam. Ievērojot to, ka ēka atrodas uz citai personai piederoša zemesgabala, iegūstot ēkas īpašuma tiesības, kas attiecas arī uz jau iepriekš minētajiem un analizētajiem spriedumiem, ēkas īpašnieks ieguva gan tiesības, gan pienākumu nomāt zemesgabalu tādā pašā apmērā kā ēkas bijušie īpašnieki, tātad arī pienākumu maksāt maksu par zemesgabala lietošanu. Tiesību doktrīnā<sup>180</sup> ir atzīts, ka nomas tiesība, kas pastāv uz likuma pamata, kā nekustamā īpašuma sastāvdaļa ir pieskaitāma nekustamai mantai.

Autores ieskatā, lai mazinātu strīdus par nomājamo platību piespiedu nomas attiecībās, kas pastāv starp publisku personu kā zemes īpašnieci un fizisku vai juridisku personu kā ēkas īpašnieci, Ministru kabineta noteikumi Nr. 350 būtu jāpapildina ar punktu 9.<sup>1</sup>, kuru izteiktu šādā redakcijā: „*Būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam jāveic nomas maksa par tādu zemesgabala platību, kāda attiecīgi piesaistīta būvei, kas atrodas uz zemesgabala, atbilstoši ierakstiem zemesgrāmatā, ja puses nav vienojušās citādi.*”

Augstākā tiesa 2016. gada 3. novembra spriedumā norādījusi, ka lietā Nr. SKC-255-2016<sup>181</sup> no apelācijas instances tiesas sprieduma redzams, ka, izspriežot prasījumus, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, tiesa faktiski balstījusi spriedumu uz prasītāja norādītajiem prasības pamata faktiem, tajā skaitā, noteikusi funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, vadoties pēc prasītāja iesniegtā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu grafiskā attēlojuma, kas veidots pēc prasītāja priekšlikuma un nav saskaņots ar attiecīgo pilsētplānošanas nodaļu.

Tāpat arī lietā Nr. C68274518<sup>182</sup> nav skaidrs kāpēc tiesa patvarīgi šo platību samazina uz 600 m<sup>2</sup>, turklāt spriedumā netika minēts arguments, kāpēc tieši šāda platība, turklāt kuri no visa zemesgabala platības 3931 m<sup>2</sup> ir tie 600 m<sup>2</sup>, kurus tiesas ieskatā atbildētāja lietoja. Līdz ar to nav skaidrs arī tas, kura ir atlikusī platība 3331 m<sup>2</sup>, kurus tiesas ieskatā varēja lietot pati prasītāja. Turklāt runājot par pierādījumiem lietā, pretēji minētajām lietām, kad lietā tiek iesniegti pierādījumi par ēkai funkcionāli nepieciešamo platību, piemēram, kompetentās

<sup>179</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 1. februāra spriedums lietā Nr. SKC-86/2019 (C17162414). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.] Skatīts arī: Senāta Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>180</sup> Višņakova G, Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Mans Īpašums, 1998, 13.lpp.

<sup>181</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307) Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 03.04.2019.]

<sup>182</sup> Rīgas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 21. decembra spriedums lietā Nr. C68274518. [Nepublicēts]

iestādes apliecinājums, ka attiecīgā platība zemesgabala sadalei vispār saskaņā ar normatīvajiem aktiem būtu iespējama, tad šajā lietā tie netika iesniegti. Kā arī atbildētājs lietā nesniedza informāciju, kāpēc tieši lūdz noteikt maksāt zemes nomas maksu par zemes gabala lietošanu 600 m<sup>2</sup> platībā un kāda ir šo 600 m<sup>2</sup> konfigurācija. Šajā lietā tiesa vadījās vienīgi pēc atbildētāja teiktā, ka tieši tā ir tā platība, kas nepieciešama ēkas uzturēšanai. Nosakot nomājamās zemes platību, kas neatbilst zemesgrāmatā ierakstītās zemes vienības platībai, Tiesa ņēmusi vērā tikai atbildētājas viedokli.

Nekustamā īpašuma kadastra likuma izpratnē ēkas īpašnieks, kas ir atbildētājs lietā par piespiedu nomas attiecību konstatēšanu, nav kadastra subjekts, kas var ierosināt zemes vienības daļas noteikšanu (arī nomai). Atbilstoši Zemes ierīcības likuma 5. panta pirmajai daļai atbildētāja zemes ierīcības projektu varēja ierosināt tikai laika periodā, kad bija ēkas īpašniece.

Atsaucoties uz Augstākās tiesas spriedumu lietā Nr. SKC-255/2016<sup>183</sup>, Autore piekrīt tiesas teiktajam, ka nosakot nomājamās zemes platību piespiedu nomas attiecībās, būtu jāņem vērā tādi faktori, kas saistīti ar ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabala noteikšanu, kā, piemēram, esošās apbūves platība, uz kuras pilnībā vai daļēji atrodas tai piesaistītā ēka, kā arī tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešami infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas iekļauj arī ielu, braucamo ceļu vai piebrauktuvi, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi nav uzskatāma par publisko ārtelpu, ja no konkrētās ēkas tiek nodrošināta tieša pieeja attiecīgajai ielai, braucamam ceļam vai piebrauktuvei. Vēl būtu jāņem vērā apbūves parametrus, kā arī tas, lai nodrošinātu piekļuvi, pieejamību transporta infrastruktūrai, nepieciešamo inženierkomunikāciju tīklu.

Autores prāt attiecībā uz publiskām personām, kā zemes gabala īpašniekiem, strīdos par ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabala platības noteikšanu, tiesai jāņem vērā apstākļi, lai pēc ēkas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas, zemes gabala īpašniekam – publiskai personai būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu, piemēram, to iznomājot citai personai. Apkopojot visu augstāk minēto, Autore secina, ka strīdi piespiedu nomas attiecībās ir gan par piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, gan par pienākumu uzlikt pusēm noslēgt zemes nomas līgumu, nosakot atsevišķas līguma sastāvdaļas – bet visbiežāk praksē strīdi ir par atlīdzības noteikšanu, nomas maksas parāda piedziņu un par nomājamās platības noteikšanu.

---

<sup>183</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307) Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots:03.04.2019.]

## 4.2. Pierādījumi piespiedu nomas attiecībās

Ņemot vērā šī darba ietvaros analizētos spriedumus un tiesvedības lietas, kas attiecas uz piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, ir svarīgi runāt arī par pierādījumiem lietā. Atbilstoši Civilprocesa likuma 92. pantam, pierādījumi ir ziņas, uz kuru pamata tiesa nosaka tādu faktu esamību vai neesamību, kuriem ir nozīme lietas izspriešanā. Ņemot vērā to, ka Autore pievērsusies prolēmja jautājumiem, kas skar piespiedu nomas attiecību institūtu, kas skar publisku personu no vienas puses, kā zemes īpašnieku – iznomātāju un fizisku vai juridisku personu no otras puses, kā ēkas īpašnieku – nomnieku, ir manāmas nepilnības, izskatot lietu tiesā, runājot tieši par pierādījumiem tiesas procesā piespiedu nomas attiecībās.

Tā arī Civilprocesa likuma 97. panta normas tiesai izvirza vairākas prasības, kas jāievēro, lai pareizi novērtētu lietā esošos pierādījumus. Pirmkārt, pierādījumi jāvērtē to kopumā, nevis izolēti, turklāt tie jāvērtē kopā ar pierādīšanas līdzekļiem. Otrkārt, vienlaikus jāvērtē pierādījumu saturs un forma. Treškārt, jānosaka pierādījumu nozīmība saistībā ar lietā konstatētajiem apstākļiem un faktiem, jāiedziļinās katra pierādījuma būtībā, salīdzinot to ar citiem, un gadījumā, ja konstatētas konkrētas pretrunas, jānorāda pamatojums, kādēļ vienam pierādījumam dota priekšroka. Arī tiesību doktrīnā, raksturojot likumā noteiktās prasības pierādījumu novērtēšanai, norādīts, ka tās uzliek tiesai pienākumu sīki iedziļināties katra pierādījuma būtībā, salīdzinot to ar citiem un piešķirt tam to nozīmi, kādu tas pelna pēc savas iekšējās vērtības.<sup>184</sup> Izskatot lietu, tiesai jānoskaidro lietas apstākļi, kuri ietilpst pierādīšanas priekšmetā – prasības pamata fakti un atbildētāja iebildumu pamata fakti (meklējamie fakti). Turklāt jāievēro, ka meklējamie faktus norāda puses, taču to faktu sastāvu, kas jāpierāda lietā, galīgi nosaka tiesa saskaņā ar tām materiālo tiesību normām, kuru hipotēzēs ir norādīti fakti, kas nosaka pušu apstrīdētās un aizskartās tiesības un tām atbilstošus pienākumus.<sup>185</sup>

Tiesa nav tiesīga izvēlēties, kurus pierādījumu vērtēt un kurus atstāt bez vērtēšanas. Gadījumā, ja pierādījumi iesniegti un tiesa tos pieņēmusi, tad tiesai obligāti jāpārbauda visi pieteiktie pierādījumi un jādod tiem vērtējums, pirms tiek pabeigta lietas izskatīšana pēc būtības, atbilstoši Civilprocesa likuma 183. panta pirmajai daļai.<sup>186</sup>

Attiecībā uz piespiedu nomas attiecību konstatēšanu, pusēm ir jāpamato uz kāda pamata šādas attiecības radušās, norādot uz normatīvajiem aktiem, kā arī jāpievieno izdrukas no

<sup>184</sup> Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K. Torgāna zinātniskajā redakcijā. Civilprocesa likuma komentāri. I daļa (1.-28.nodaļa). Otrais papildinātais izdevums – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2016, 349.lpp.

<sup>185</sup> Autoru kolektīvs. Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Civilprocesa likuma komentāri. Trešais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 32.lpp..

<sup>186</sup> Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K. Torgāna zinātniskajā redakcijā, 2011, 273. lpp. Sk. arī. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 28. februāra spriedums lietā Nr.SK-96/2019 (C26073716). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]

zemesgrāmatas, kas apliecina īpašuma tiesības uz zemi vai ēku. Savukārt runājot jau par zemes nomas līguma noslēgšanu un līguma sastāvdaļu noteikšanu, vērā jāņem pušu iesniegtie pierādījumi, jo īpaši strīdos par platības noteikšanu. Turklāt vēl aizvien nav skaidrs, vai piespiedu nomas attiecībās pusēm ir jāpierāda, ka ēkas īpašnieks lieto savu ēku, vai gluži pretēji – tas nav jāpierāda, jo neatkarīgi no tā vai tā tiek lietota, par zemi, kas piesaistīta ēkai ir jāveic nomas maksa. Autore uzskata, ka šāda veida strīdos pierādījumi ir ļoti svarīgi, nosakot platību, kas nepieciešama ēkas funkcionālai lietošanai.

Kā piemēru, Autore min jau analizēto lietu Nr. C68274518<sup>187</sup>, kur strīdā par zemes nomas maksas parādu, parādījās strīds arī par nomājamo platību, kā rezultātā no ēkas īpašnieka puses bija neapmierinātība par to, ka zemes īpašniece nebija nodrošinājusi piekļuvi personai piederošai būvei.

Abām pusēm, gan prasītājam, gan atbildētājam ir pienākums iesniegt atbilstošus pierādījumus par nedzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamās zemes platību. It īpaši ņemot vērā, ka spriedums tiek taisīts gan zemes īpašnieka, gan būves īpašnieka interesēs. Respektīvi, konkrēts īpašuma aprobežojums (tā esamība un saturs) jāpierāda tam, kurš uz to atsaucas. Savukārt īpašniekam nav pienākuma pierādīt sava īpašuma neaprobežotību, kā arī to, ka viņš ar savu rīcību būtu pārkāpis īpašuma robežas vai aprobežojumus. Tādējādi Civillikuma 928. pants paredz izņēmumu no Civilprocesa likuma 93.panta pirmajā daļā ietvertā principa atbilstoši kuram, katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tie atsaucas kā savu prasījumu vai iebildumu pamatu.<sup>188</sup>

Šajā sakarā rodas jautājums par pierādījumiem no publiskas personas puses, kā prasītājas – cik tālu sniedzas viņas pienākums uzraudzīt kādā kārtībā atrodas zemesgabals. Kā viens no pierādījumiem lietā figurē apsekošanas akts. Publiskas personas pārstāvji dodas apsekot objektu, konstatējot situāciju, kādā atrodas zemesgabals. Ar šādu aktu bieži vien konstatē kārtību, kādā tiek uzturēts nomājamais zemesgabals. Šādas apsekošanas publiska persona veic aptuveni vienu reizi gadā, ņemot vērā sava veida ierobežojumu – ēkas īpašniekam ļaut netraucēti lietot zemes gabalu, tai piekrītošās ēkas uzturēšanai. Minētajā tiesvedībā no atbildētāja puses bija iebildums par zemes nomas maksas apmēru, kā arī nomājamo platību, argumentējot, ka ēkas īpašnieks vairākus gadus nav varējis izmantot nedz ēku, nedz zemi, kā rezultātā atkal rodas strīds par to, vai ir jāpierāda ēkas un zemes izmantošana, kā arī, vai tas kaut ko maina piespiedu nomas attiecībās.

---

<sup>187</sup> Rīgas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 21. decembra spriedums lietā Nr. C68274518. [Nepublicēts]

<sup>188</sup> Grūtups A., Kalniņš E., 2002, 25-26.lpp.

Arī tiesa spriedumā<sup>189</sup> vairākkārt norādīja, ka prasītāja nav pierādījusi, ka atbildētāja ir lietojusi visu zemesgabalu, bet spriedumā redzams, ka tiesas procesa laikā arī atbildētāja neiesniedza nekādus pierādījumus, ka nebūtu lietojusi visu zemesgabala platību, kā arī to, vai prasītāja būtu ierobežojusi atbildētājai iespēju lietot zemesgabalu, vai arī viņa būtu griezusies pie prasītājas ar lūgumu samazināt ēkai piesaistītā zemesgabala platību. Līdz ar minēto rodas pat vairāki jautājumi, vai publiskai personai – pašvaldībai, ir jāpierāda, ka konkrētās būves īpašnieks lieto būvi, cik lielā apjomā, cik bieži un kādu platību no zemes tas izmanto? Vai gluži otrādi, tas jāpierāda atbildētājam – būves īpašniekam? Ar kādiem pierādījumiem tas ir pierādāms?

Autore uzskata, ka tam, ka zeme tiek lietota vai netiek lietota – absolūti nav nozīmes, jo starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības uz likuma pamata. Attiecībā uz nedzīvojamām ēkām, zemes īpašniekam to būtu neiespējami pierādīt, vien tāda iemesla dēļ, ka ēkas īpašnieks nedeklarē dzīvesvietu šādā ēkā, ar dzīvojamām ēkām ir gluži pretēji, personas tur deklarē savu dzīvesvietu – kas liecina vien par to, ka dzīvojamā ēka tiek izmantota, vai nu to izmanto pats īpašnieks vai kāds īrnieks. Autore uzskata, ka publiskai personai nav nepieciešams to pierādīt, jo starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības, kuras izriet no likuma, turpretim attiecības var būt arī nenostiprinātas ar savstarpēji noslēgtu līgumu. Ja tomēr lietā tam būtu nozīme un publiskai personai, kā zemes iznomātājam, to nāktos pierādīt, tas būtu visai sarežģīti. Tas varētu prasīt papildus finansiālus līdzekļus, lai objekts vairākkārt tiktu apsekots, un arī šeit lielas iespējas, ka varētu būt strīds par traucētu zemesgabala lietošanu. Kas attiecas uz atbildētāja pienākumu pierādīt faktu, ka viņš zemi lieto vai nelieto un kādā platībā – viņam būtu jāvēršas pie zemes īpašnieka, lai veiktu attiecīgās darbības un rastu risinājumu platības samazināšanai, atbilstoši platībai, kura nepieciešama ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai.

Līdz ar to citai personai piederošas ēkas atrašanās uz zemesgabala jau pats par sevi ir apstākļi, kas apliecina piespiedu nomas attiecību pastāvēšanu un zemes gabala apgrūtinājumu funkcionāli nepieciešamās platības apmērā. Līdz ar to ēkas īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu neatkarīgi no tā vai viņš faktiski izmanto attiecīgo ēku un zemesgabalu visā tā daļā. Līdz ar to publiskai personai, kā zemes īpašnieci un zemes iznomātājai nav nepieciešams pierādīt vai zemesgabals tiek vai netiek lietots.

Civilprocesa likums paredz tiesas kompetenci rīkot izbraukuma tiesas sēdes. Autores prāt, tiesai ir jāizvērtē vai attiecīgajā lietā ir nepieciešams rīkot izbraukuma tiesas sēdes, ņemot vērā laika periodu par kuru noticis strīds. Šāda veida tiesas sēde būtu jārīko vienīgi gadījumos, kad strīds piespiedu nomas attiecībās ir par aktuālu periodu, nevis par periodu,

---

<sup>189</sup> Rīgas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 21. decembra spriedums lietā Nr. C68274518. [Nepublicēts]

kurš bijis pirms vairākiem gadiem, un strīdā iesaistītā puse ir zaudējusi savas īpašuma tiesības uz ēku. Situācijās, kad strīds ir par senāku periodu, tiesa objektīvi nevarētu noteikt nedz apstākļus, kādi bija periodā par kuru ir strīds, nedz apstākļus, kas varētu ietekmētu lietas rezultātu. Tiesa var konstatēt vienīgi situāciju uz ierašanās brīdi, un tas varētu būt piekļuves ceļš ēkai, par kuru arī ir bijis strīds. Tiesa var norādīt uz servitūta ceļa esamību vai neesamību, kā argumentu grūtībām piebraukt un izmantot zemesgabalu. Pastāvot piespiedu nomas attiecībām vienīgais prasītāja zemesgabala lietotājs ir ēkas īpašnieks, līdz ar to, ja ēkas īpašnieka ieskatā nepieciešams servitūta ceļš, tad arī viņam ir jāveic visas nepieciešamās darbības, lai to nodibinātu, līdz ar to, atbildētāja varēja izbūvēt ceļu, veicot attiecīgas darbības, par ko arī prasītāja tiesvedības gaitā arī iesniedza pierādījumus. Turklāt saskaņā ar Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012. gada 2. marta spriedumu lietā Nr. SKA-376/2012, kur tiesa norādījusi, ka *“pašvaldībai ir pienākums gādāt par sakārtotu transporta infrastruktūru un par tādu teritorijas plānošanu un attīstību, lai nodrošinātu personu tiesības pilnvērtīgi izmantot nekustamo īpašumu, kas citastarp ietver piekļuvi šim īpašumam. Tomēr minētais nenozīmē, ka pašvaldībai ir pienākums nodrošināt, lai līdz ikvienam tās teritorijā esošam nekustamā īpašuma objektam vestu publiskas lietošanas ceļš”*<sup>190</sup>.

Pamatojoties uz minēto, kā arī ņemot vērā to, ka liela daļa publiskai personai piederoši zemesgabali robežojas ar ielu, ēkas īpašniekam nav nekādu šķēršļu, lai patstāvīgi risinātu jautājumu par piekļuves nodrošināšanu savam īpašumam, izbūvējot piebraucamo ceļu no ielas puses, protams, vispirms veicot sarunas ar zemes īpašnieku. Drīzāk pie šādām situācijām kā pierādījums varētu figurēt objekta apsekošanas akts, jo, ja katru gadu tiek uzņemtas objekta fotogrāfijas un tiek fiksēta situācija uz to brīdi, tiesa no akta var secināt, kāda bijusi situācija periodā, par kuru ir strīds.

Augstāk minētajā tiesvedībā, prasītāja atsaucās uz jau spēkā stājušos Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2013.gada 12.novembra spriedumu lietā Nr.C27127513<sup>191</sup>, uz ko tiesa norādīja, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 96. panta otrās daļas noteikumiem, tajā tiesvedībā konstatētos faktus nevar atzīt par pierādītiem šajā lietā, kur ēkas īpašniece un atbildētājs ir cita persona. Atbilstoši likuma Par tiesu varu 16. panta trešajai daļai<sup>192</sup> likumā noteiktajā kārtībā spriedums ir saistošs tiesai, izskatot citas lietas, kas saistītas ar šo lietu. Kā arī minētā panta ceturtnā daļa attiecībā uz spēkā stājušos spriedumu nosaka, ka šādam spriedumam ir likuma

<sup>190</sup> Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012. gada 2. marta spriedums lietā Nr. SKA-376/2012. Pieejams <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 29.11.2018.]

<sup>191</sup> Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2013. gada 12. novembra spriedumu civillietā Nr. C27127513. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/137938.pdf> [aplūkots: 29.11.2018.]

<sup>192</sup> Likums „Par tiesu varu”: LV likums. Pieņemts: 15.12.1992. [Aplūkots 26.02.2019.]

spēks, visiem tas ir obligāts un pret to jāizturas tādu pašu cieņu kā pret likumu. Tiesai jāņem vērā spēkā stājies spriedums, kur tiesa izskatījusi identisku lietu – tas pats zemesgabals, tā pati ēka un skatītas identiskas tiesiskās attiecības – piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Tiesiskās vienlīdzības princips ir pamats tiesu pienākumam līdzīgas lietas izlemt līdzīgi, bet atšķirīgas lietas izlemt atšķirīgi. Satversmes tiesa atzinusi, ka tiesiskas valsts principa būtiska sastāvdaļa ir tiesiskā noteiktība.<sup>193</sup> Tieši vienveidīga tiesu prakse sabiedrībai rada tiesisko paļāvību uz tiesas nolēmumu prognozējamību.<sup>194</sup>

Lietā Nr. SKC-86/2019<sup>195</sup> Senāts norādīja, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 193. panta piektai daļai, sprieduma motīvu daļa sastāv no trim pamatelementiem, kuri nesaraunami ir savstarpēji saistīti, proti: tiesas nodibinātie faktiskie apstākļi, pierādījumu analīze, uz kuru balstīts atzinums par lietā konstatētajiem apstākļiem, kā arī tie apsvērumi, kuru dēļ tiesa noraidījusi tos vai citus lietas dalībnieku iesniegtos pierādījumus un konstatēto lietas apstākļu juridiskā kvalifikācija – strīda tiesisko attiecību rakstura noteikšana un tam piemērojamo tiesību normu pamatošana. Pārsūdzētajā spriedumā ietvertais pierādījumu vērtējums, Senāta ieskatā, iepriekš minētajiem kritērijiem neatbilst, jo apelācijas instances tiesa nav noskaidrojusi lietā nozīmīgus apstākļus un nav pārbaudījusi visus pierādījumus, lai pārlicinātos par tādu faktu esamību, kas ir prasījumu un iebildumu pamatā, un sekojoši ir priekšnoteikums konkrētās tiesiskās attiecības (zemes piespiedu nomas) regulējošo materiālo tiesību normu piemērošanai.

Tiesai jānovērtē lietā esošie pierādījumi pēc savas iekšējās pārlicības, kas būtu pamatota uz vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudītiem pierādījumiem, vadoties no tiesiskās apziņas, kas balstīta uz loģikas likumiem, zinātnes atziņām un dzīvē gūtiem novērojumiem.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 93. panta pirmajai daļai katrai pusei jāpierāda fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība, savukārt atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Nedrīkst pieļaut situācijas, kad tiesas procesa laikā, neskatoties uz to, ka civilprocesā ir pušu līdztiesības princips, visa pierādījumu nasta gūstās uz prasītāju vai atbildētāju. Abām pusēm savi iebildumus jāpamato vienlīdz.

---

<sup>193</sup> Satversmes tiesas 2002. gada 5. marta spriedums lietā Nr. 2001-10-01 secinājumu daļas 8.punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesas.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2001-10-01\\_Spriedums.pdf](http://www.satv.tiesas.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2001-10-01_Spriedums.pdf) [aplūkots: 30.01.2019.]

<sup>194</sup> Vārna D. 2018.

<sup>195</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 1. februāra spriedums lietā Nr. SKC-86/2019 (C17162414). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]

### **4.3. Pienākums papildus piespiedu nomas maksai maksāt arī likumiskos nokavējuma procentus un PVN**

Nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir priekšmets un maksa, un neapšaubāmi, ka arī piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā konstatējamas šo attiecību būtiskās sastāvdaļas, kas izriet arī no Civillikuma 2124. panta.<sup>196</sup>

Piespiedu nomas attiecībām pastāvēt, neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgts zemes nomas līgums vai nav, zemes īpašnieks ir tiesīgs saņemt no ēkas īpašnieka atlīdzību par zemes lietošanu ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai, kā arī par katru zemes nomas kavējumu, ēkas īpašniekam ir pienākums maksāt nokavējuma procentus.

Attiecībā uz nomas tiesiskajām attiecībām ir jāņem vērā, ka nomas maksa, līdzīgi kā procenti, ir atlīdzība par svešas lietas lietošanu un tās galvenā funkcija ir nodrošināt brīvā tirgus ekonomikai raksturīgo ekvivalenci, kas ietver pieņēmumu – kapitāls parasti nes augļus. Tātad nomas maksas noteikšanā tiek ņemts vērā apsvērums, ka kapitāls nes tā īpašniekam ienākumus. Nomas maksai noteiktā laika periodā ir jāatmaksā lietas vērtība, t.i., kapitāla ieguldījuma izmaksas pilnībā jānosedz ar peļņu, neto naudas ieņēmumiem, kas gūta ar šiem ieguldījumiem. Ieguldījumu atmaksāšanās tiek rēķināta no ieguldītā kapitāla, ieguldījuma, vērtības. Nomas maksas mērķis ir dot atlīdzību par attiecīgās lietas lietošanu tādā apmērā, lai noteiktā laika posmā īpašnieks iegūtu pilnu lietas vērtību. Zemes nomas maksas apmēram ir jāatspoguļo attiecība jeb proporcija starp ienākumu no zemes nodošanas lietošanā un zemes vērtību.<sup>197</sup>

Lietā Nr. SKC-244/2017<sup>198</sup> pastāvēja strīds par likumisko procentu piedziņu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, starp fizisku personu un publisku personu. Augstākā tiesa vērtēja, vai materiālās tiesību normas, kas nosaka likumisko procentu maksāšanas kārtību, ir pareizi piemērotas lietas faktiskajiem apstākļiem, ņemot vērā to, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības. Civillikuma 1753. pants noteic, ka ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu lietošanas atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar to daudzumu un lietošanas ilgumu. No Civillikuma izriet pienākums maksāt procentus pamatojoties uz tiesisku darījumu vai likumu. Procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds

<sup>196</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 29. augusta spriedums lietā Nr. SKC-20/2018 (C39069214). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 12.04.2019.]

<sup>197</sup> Bērtrāitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. 2009. Gada 19. Maijs, Nr.20 (563). Pieejams arī: <https://juristavards.lv/doc/191884-nomas-maksas-noteiksana-zemes-piespiedu-nomas-gadijuma/> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>198</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 30. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-244/2017 (C27128613). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 10.04.2019.]

pats par sevi būtu bezprocentīgs un nolīgstot procentus, jānoteic to apmērs, turklāt procentu apmērs cieši jānosaka aktā vai darījumā.

Piespiedu nomas attiecībās procentu maksāšanas pienākums reti kad tiek noteikts darījumā, jo starp pusēm bieži vien netiek slēgti zemes nomas līgumi, vienīgi tad, kad puses labprātīgi vienojušās, pretējā gadījumā pienākumu noslēgt līgumu nosaka tiesa. Lai piemērotu Civillikuma 1759. panta 1. punktu un būtu pamats piedzīt likumiskos procentus, ir jākonstatē nokavējums – saistības prettiesisks lietotājs novilcinājums, atbilstoši Civillikumā noteiktajam.

Augstākā tiesa, pievienojoties tiesību doktrīnas atziņām,<sup>199</sup> ir norādījusi, ka nokavējuma procenti ir maksa par naudas vai cita kapitāla lietojumu pēc tam, kad iestājies maksājuma pienākums. Nokavējuma procentu maksāšana ir saistīta ar tiesību pārkāpumu – nokavējumu, taču to būtība paliek tāda pati kā procentiem vispār, attiecīgi arī nokavējuma procentu uzdevums ir nodrošināt ienākumus, ko dod kapitāls, atrodoties normālā aprītē, ekvivalenci mantiskajās attiecībās. Procentu nozīme izpaužas arī saistību izpildījuma nodrošināšanā.<sup>200</sup>

Judikatūrā norādīti likumisko procentu piedziņas priekšnoteikumi – galvenais parāds jeb kapitālparāds, parāda samaksas nokavējums, likumisko procentu atbilstība likumā noteiktajam apmēram un likumisko procentu prasība vienlaikus ar galveno saistību.<sup>201</sup>

Judikatūrā ir pausts viedoklis, ka, ja ir iestājies pienākums maksāt noteiktu naudas summu, bet šīs summas samaksa tiek kavēta, tad persona, kurai naudas summa pienākas, ir tiesīga prasīt, vienlaikus ar naudas summas piedziņu, likumisko nokavējuma procentu piedziņu. Taču, pastāvot strīdam par zemes nomas priekšmetu, parādniekam par šo laika posmu nav pienākuma maksāt procentus, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, jo parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas par saistības apmēru, kā to noteic Civillikuma 1656.pants.<sup>202</sup> Šāda prakse atbilst arī lietās Nr. SKC-610/2003,<sup>203</sup> Nr. SKC-366/2012,<sup>204</sup> Nr.SKC-135/2014,<sup>205</sup> Nr. SKC-101/2015,<sup>206</sup> un Nr. SKC-225/2017.<sup>207</sup>

---

<sup>199</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 30. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-244/2017 (C27128613). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>200</sup> Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskajā redakcijā. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Rīga: Mans īpašums, 2000, 256.-257.lpp.

<sup>201</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 12. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-262/2011 (Nr.C27036507). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>202</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 28. janvāra spriedums lietā Nr.CA-0671-19/32 (C68265818) Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots: 01.04.2019.]

<sup>203</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2003. gada 17. decembra spriedums lietā Nr. SKC-610/2003 (C04238202). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]

<sup>204</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 5. septembra spriedums lietā Nr. SKC-366/2012 (C27098108). Pieejams <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]

<sup>205</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 21. marta spriedums lietā Nr. SKC-135/2014 (C32103508). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]

Attiecībā uz publiskai personai piederošu zemes gabalu, Ministru kabineta noteikumu Nr. 350. 6. punkts nosaka, ka nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus (tai skaitā pievienotās vērtības nodokli – turpmāk tekstā saukts PVN) vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu. Kā arī 60.2. punkts nosaka, ka nomnieks papildus nomas maksai maksā iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu. Savukārt noteikumu pielikumā, līguma projekta 5.1.6. punktā norādīts, ka iznomātājs maksā nomas maksu noteiktajos termiņos un apmērā, papildus nomas maksai maksā likumos noteiktos nodokļus (tai skaitā nekustamā īpašuma nodokli un pievienotās vērtības nodokli).

Saskaņā ar likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 7.panta pirmās daļas 4. punktu,<sup>208</sup> ja valsts vai pašvaldības īpašums tiek nodots lietošanā vai nomā, lietotājs vai nomnieks nekustamā īpašuma nodokli maksā ar nākamo mēnesi pēc tam, kad radušās lietošanas vai nomas tiesības. Atbilstoši likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 2. pantā noteiktajam vispārīgajā gadījumā nekustamā īpašuma nodokli par valstij piederošo nekustamo īpašumu maksā persona, uz kuras vārda nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā vai persona, kurai uz šī likuma pamata noteiktas īpašuma lietošanas tiesības. Savukārt nekustamā īpašuma nodokli par pašvaldībai piederošo vai piekritīgo nekustamo īpašumu maksā persona, kurai tas nodots valdījumā, vai persona, kas ir nekustamā īpašuma lietotājs (faktiskais lietotājs). Līdz ar to vienā gadījumā nomniekam ir noteikts pienākums papildus nomas maksai segt nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju, otrā – maksāt nekustamā īpašuma nodokli.

Papildus nomas maksai nomnieks kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu. Nosakot piedzenamās summas, tiesa ņem vērā prasītāja veikto aprēķinu atbilstoši iznomātā zemesgabala platībai un atbilstoši zemesgabala kadastrālajām vērtībām, kas norādītas publiskas personas maksāšanas paziņojumos par nekustamā īpašuma nodokli attiecīgajam gadam.<sup>209</sup> Tā kā prasītāja – publiska persona ir PVN maksātāja, nomas maksājumi ir apliekami ar šo nodokli atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likuma (turpmāk tekstā – PVN likums) 3. panta desmitās daļas 13. punktam.<sup>210</sup>

Atbilstoši PVN likumā noteiktajam piespiedu zemes noma par atlīdzību ir pakalpojuma sniegšana, kas Pievienotās vērtības nodokļa likuma izpratnē ir ar PVN apliekams darījums.<sup>211</sup>

---

<sup>206</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 8. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-101/2015 (C27190211). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]

<sup>207</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 29. maija spriedums lietā Nr. SKC-225/2017 (C29766011). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]

<sup>208</sup> Par nekustamā īpašuma nodokli: LV likums. Pieņemts: 04.06.1997. [aplūkots: 01.04.2019.]

<sup>209</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 29. augusta spriedums lietā Nr. SKC-20/2018 (C39069214). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 12.04.2019.]

<sup>210</sup> Pievienotās vērtības nodokļa likums: LV likums. Pieņemts: 19.11.2012. [aplūkots: 01.04.2019.]

<sup>211</sup> Valsts ieņēmumu dienesta 2015. gada 21. septembra uzziņa Nr. 8.11.-15/138909. Pieejama: [www.vid.gov.lv](http://www.vid.gov.lv)

PVN ir patēriņa nodoklis, ko pieskaita pie preces vai pakalpojuma cenas. Šī nodokļa darbības mehānisma pamatā ir tas, ka īstais nodokļa maksātājs ir pakalpojuma vai preces galējais patērētājs, kurš tās izmanto savām personiskajām vajadzībām. No PVN direktīvas<sup>212</sup> tiesību normām secināms, ka tas ir zemes īpašnieks (PVN reģistrēta persona) – PVN nomaksas atbildīgā persona un zemes nomnieks – PVN maksātājs.<sup>213</sup> PVN direktīva nosaka, ka PVN maksātājs ir nevis zemes īpašnieks, bet gan zemes nomnieks, bet savukārt zemes īpašnieks saskaņā ar šo direktīvu ir PVN nomaksas atbildīgā persona.<sup>214</sup>

PVN likuma 34. panta septītā daļa nosaka to, ka nomas darījumā ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi.

Attiecībā uz dzīvojamām mājām piespiedu nomas attiecībās ar zemesīpašnieku, Augstākā tiesa savā spriedumā lietā Nr. SKC-5/2018<sup>215</sup> norādīja, ka ar likumu skaidri noteiktais zemes piespiedu nomas maksas apmērs, ievērojot šo attiecību izņēmuma rakstura juridisko dabu, nav padarīts par atkarīgu no tā, vai pēc īpašuma reformas zemes īpašnieks kļūst vai nekļūst par PVN maksātāju, vai nākamais zemes īpašnieks ir vai nav šī nodokļa maksātājs. Tas nozīmē, ka zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās īpašuma aprobežojuma apmērs nemainās atkarībā no tā, vai zemes īpašnieks, kurš bija izdarījis apzinātu izvēli iegūt īpašumā ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apgrūtinātu zemi, ir vai nav PVN maksātājs.<sup>216</sup> Līdz ar minēto zemes īpašnieka PVN maksātāja statuss neietekmē nomas maksu. Savukārt attiecībā uz nedzīvojamām mājām, turklāt, ja iznomātājs ir publiska persona, pienākumu veikt nomas maksu, kavējuma naudu par kavētiem nomas maksas maksājumiem, kā arī pienākumu maksāt PVN nosaka Ministru kabineta noteikumi Nr. 350 un PVN likums.

---

<sup>212</sup> Eiropas Padomes direktīva Nr. 2006/112/EK, par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu. Pieņemta 28.12.2006.

<sup>213</sup> Baļķens E. Judikatūra pievienotās vērtības nodokļa jautājumos zemes likumiskās nomas attiecībās. Jurista Vārds, 2018. gada 4. septembris, Nr.36 (1042). Pieejams arī: <https://juristavards.lv/doc/273287-judikatura-pievienotas-vertibas-nodokla-jautajumos-zemes-likumiskas-nomas-attiecibas/> [aplūkots: 12.04.2019.]

<sup>214</sup> Baļķens E., 2018.

<sup>215</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums Nr.SKC-5/2018 (C39102313). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2018> [aplūkots: 12.04.2019.]

<sup>216</sup> Ibid.

## 5. NOILGUMS PIESPIEDU NOMAS PRASĪJUMIEM

Ņemot vērā to, ka bieži vien piespiedu nomas attiecībās starp pusēm rodas strīdi, kas nonāk līdz tiesai, būtiski ir pievērsties jautājumam par noilgumu piespiedu nomas prasījumiem, kas pats par sevi ir viens no atsevišķiem problēmjautājumiem strīdos šāda veida tiesiskajās attiecībās, kas būtiski ietekmē puses prasījumus tiesas procesā, un tāpēc arī tas tiek nodalīts no augstāk minētajiem strīdus jautājumiem.

Juridiska vai fiziska persona, kuras tiesības ir aizskartas, var vērsties valsts tiesā vai šķīrējtiesā – ar prasību par aizskarto tiesību aizsardzību. Tomēr šī iespēja ir ierobežota ar noteiktu termiņu - prasījuma tiesību noilgumu. Prasījuma tiesību noilgums Civillikumā ir laika periods, kuram iztektot prasītājs zaudē tiesības vērsties tiesā pret atbildētāju savu aizskarto tiesību aizsardzībai, ka piemēram par piespiedu nomas maksas piedziņu. Pēc noilguma termiņa beigām prasītājs zaudē iespēju panākt no atbildētāja puses saistību izpildi un atgūt parādu, tāpēc ir ļoti svarīgi gan saprast cik ilgs ir tas laika posms, lai grieštos tiesā ar prasību, gan arī sekot līdzi termiņa tecējumam.

Noilgums, kā to ir norādījis prof. K. Torgāns, ir saistību tiesības izbeigšanās tāpēc, ka tā ilgstošā laika periodā nav izlietota.<sup>217</sup> Turklāt, noilguma termiņa notecējumu izbeidzas ne vien prasības tiesība, bet arī pati saistību tiesība. Noilgums ne tikai izslēdz iespēju saņemt tiesas aizsardzību, bet rada saistības izbeigšanos vispār. Noilguma pārtraukums iestājas ar prasības celšanu tiesā, kas rāda, ka persona nav vienaldzīga pret savu patieso vai iedomāto tiesību īstenošanu un mēģina strīdīgo jautājumu risināt tiesiskā ceļā.<sup>218</sup> Arī romiešu tiesībās noilgums kā institūts tika piemērots gadījumos, kad tiesīgā persona nerealizē saistību likumā noteiktā laikā, tad viņa zaudē prasību un nevar vairs tiesā prasīt izpildījumu.<sup>219</sup>

Noilguma institūta jēga un mērķis saskatāms gan no privāto, gan publisko interešu aspekta. Publiskās intereses izpaužas tajā, ka noilguma institūts neļauj kreditoram savu prasījumu īstenot neierobežoti ilgā laika posmā. Šāds ierobežojums noteikts, vadoties no apsvērumiem: jo ilgāks laiks pāriet kopš prasījuma rašanās brīža, jo grūtāk ir parādniekam atspēkot iespējamā prasījuma nepamatotību un strīdīgumu.<sup>220</sup> Prasījuma tiesību noilguma noteikšanas mērķis ir – disciplinēt civillietas dalībniekus. Noteikto laika robežu esamība stimulē to, ka ieinteresētās puses nevilcinās prasīt saistību izpildi un iesniegt prasības

<sup>217</sup> Torgāns K. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. - Rīga: Tiesu Namu aģentūra, 2018., 237.lpp.

<sup>218</sup> Ibid. 242..lpp

<sup>219</sup> Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati, Rīga: Izdevniecība Zvaigzne, 1977, 168.lpp.

<sup>220</sup> Kārklīņš J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komercietībās. Centrālās un Austrumeiropas juridiskās tradīcijas un juridiskās identitātes jautājumi. Latvijas Universitātes 76. starptautiskās zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2018, 420 lpp. 32. lpp. Pieejams: [https://dspace.lu.lv/dspace/bitstream/handle/7/45407/Book\\_76\\_juristu\\_konference\\_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dspace.lu.lv/dspace/bitstream/handle/7/45407/Book_76_juristu_konference_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y) [aplūkots: 12.03.2019.]

pieteikumus, tādējādi radušos strīdu atrisināšana notiek savlaicīgi. Turklāt arī tiesas kvalitatīvi var izskatīt esošās lietas. Kas attiecas uz Komerclikumā paredzētajiem noilguma termiņiem – tā mērķis ir veicināt komercietisko apgrozību, nodrošinot vienkāršību un ātrumu komercdarījumu noslēgšanā un izpildē. Līdz ar to, pusēm nākas ātri reaģēt uz prasījuma īstenošanu un ātrāk iegūt tiesisko attiecību noteiktību.

Noilguma termiņš ir noteikts arī tiesiskās drošības un noteiktības interesēs, kas rada līdzsvaru un stabilitāti civiltiesiskā apgrozībā. No privāto tiesību interešu skatu punkta noilguma institūts aizsargā parādnieku, lai neierobežotā laika posmā tam nav jābūt saistītam ar prasījumu, kuru kreditors vēl nav sācis īstenot. Noilguma regulējums skar arī kreditoru, kurš zina, lai saņemtu no parādnieka naudu, lietu, darbību vai atturēšanos no darbības, kurai ir mantiska vērtība, ir jāveic aktīvas darbības, jo pasivitāte noved pie prasījumu tiesību zaudēšanas. Līdz ar noilguma regulējumu, tiesiskās attiecības ir nodrošinātas ar stabilitāti un noteiktību noteiktā laika posmā un tiek novērsta nenoteiktība mantiskajās attiecībās. Noilgums balansē kreditora intereses gūt apmierinājumu no parādnieka un parādnieka paļaušanos uz kreditora pasivitāti noteiktu laiku kā atteikšanos no savām prasījuma tiesībām.<sup>221</sup>

Saskaņā ar Civillikuma 1893. pantu saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likuma noteiktā noilguma termiņā. Savukārt vispārējais noilguma termiņš ir noteikts Civillikuma 1895. pantā un paredz, ka visas saistību tiesības, kuras nav noteikti izņemtas no noilguma ietekmes un kuru izlietošanai nav likumā noteikti īsāki termiņi, izbeidzas, ja tiesīgā persona tās neizlieto desmit gadu laikā.

Juridiskajā literatūrā tiek minēts, ka piespiedu nomas izcelšanās balstās uz fikciju, ka divas personas var nodibināt pilnvērtīgas īpašuma tiesības uz vienu un to pašu zemes vienību, kā arī realizēt tās neatkarīgi viena no otras. Šī iemesla dēļ jebkura no minētajām konstrukcijām arī būs pielietojama piespiedu nomas attiecībām, vienīgi pielietojot juridisku fikciju. Piemēram, pēdējā laika aktuāla diskusija ir par noilguma piemērošanu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās. Galvenais jautājums ir, vai piespiedu nomu nodibina civiltiesisks vai komercietību darījums. Minētā diskusija pamatojas uz juridisku fikciju, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas rodas uz likuma pamata, priekšnoteikums ir darījums, ko atbilstoši vienas partijas ieskatiem regulē Civillikums, otras – Komerclikums.<sup>222</sup> Vienlaikus jāuzsver, ka noilguma termiņi citos likumos ir noteikti dažādi, lielākoties tie ir noteikti īsāki, nekā to paredz Civillikums. Abos minētajos likumos ir noteikti arī īsāki termiņi, piemēram, Komerclikumā paredzēti arī tādi noilguma termiņi kā – no trīs mēnešiem līdz pat gadam.

---

<sup>221</sup> Kārklīņš J. 2018, 32. lpp.

<sup>222</sup> Rozenfelds J. Dalītais īpašums un piespiedu noma. 2018, 28. lpp.

Salīdzinot noilguma termiņu, kas noteikts Civillikumā, komercdarbību regulējošajā Komerclikumā attiecībā uz komersantu veiktajiem komercdarījumiem paredzēti krietni īsāki noilguma termiņi. Komerclikuma 406. pants<sup>223</sup> paredz, ka no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš.

Iepriekš Autore norādījusi, ka atbilstoši Civillikuma 1402. pantam saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma. Un Civillikuma 1895.pantā paredzētais desmit gadu noilguma termiņš attiecas uz ikvienu saistību tiesību neatkarīgi no saistību rašanās pamata. Savukārt Komerclikuma D daļā par Komerccdarījumiem, 406. pantā ietvertais regulējums par noilgumu, attiecas uz saistībām, kas izriet no tiesiska darījuma. Komerclikuma D daļa reglamentē tikai vienu no saistību rašanās pamatiem – tiesisku darījumu. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības kā saistību tiesības pašas par sevi ir pakļautas Civillikuma 1895. pantā noteiktajam noilgumam. Ņemot vērā to, ka zemes īpašnieks var būt kā privātpersona, tā arī publiska persona, kā arī komersants. Līdz ar to piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, kurās zemes īpašnieks ir komersants, tiesiskās attiecības var pastāvēt gan uz likuma pamata, gan arī uz pušu noslēgta nomas līguma.

Pirms tiek lemts jautājums par noilgumu attiecīgajās piespiedu nomas attiecībās, būtiski būtu noskaidrot, vai konkrētajā situācijā komersanta prasījuma pamats ir nomas līgums (tiesisks darījums) vai arī likums, no kā izriet piespiedu nomas attiecības. Ja komersanta prasījums ir uz nomas līguma pamata, jāizvērtē jautājums, vai šāds nomas līgums ir vai nav atzīstams par komercdarījumu Komerclikuma 388.panta izpratnē, tad seko viedoklis, ka šādā gadījumā prasījumiem, kas izriet no minētā nomas līguma, būtu piemērojams Komerclikumā noteiktais noilguma termiņš – trīs gadi. Papildus jānoskaidro konkrētā komersanta darbību. Ja zeme, kura atrodas dalītā īpašumā, iegādāta pamatojoties uz pirkuma līguma pamata, komercdarījuma rezultātā, tad jāņem vērā tas, ka komersants zināja par dalītā īpašuma atsavināšanu, un var prezumēt, ka šīs zemes iznomāšana ēkas īpašniekam ir plānota komercdarbības ietvaros.<sup>224</sup>

Komerclikuma 2. pants paredz, ka komercreģistrā ierakstīta komersanta saimnieciskā darbība ir atzīstama par komercdarbību un ierunas par to nav pieļaujamas. Ievērojot minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā būtu vērtējams arī jautājums, vai izveidojušās piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kuras pašas par sevi izriet no likuma, nav atzīstamas par tādām, kas ir konkrētā komersanta ierastā komercdarbība un tādējādi tai būtu piemērojams Komerclikumā noteiktais saīsinātais noilguma termiņš. Turklāt būtu izvērtējams, vai arī piespiedu nomai, kas

---

<sup>223</sup> Komerclikums: LV likums. Pieņemts: 13.04.2000. [aplūkots: 23.01.2019.]

<sup>224</sup> Tieslietu ministrija: Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. 02.03.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi> [aplūkots 23.01.2019.]

pastāv tikai uz likuma pamata, pēc analogijas netiek piemēroti nomas līguma (tiesiska darījuma) noteikumi. Ņemot vērā minēto, ja tiek secināts, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās viena no darījuma pusēm ir komersants un minēto attiecību rašanās pamats ir tiesisks darījums vai arī šīm attiecībām ir piemērojami tiesiska darījuma noteikumi, tad atbilstoši Komerclikuma 406. pantam attiecībā uz komersantu ir pamats piemērot saīsināto noilguma termiņu – trīs gadi.<sup>225</sup> Jāņem vērā, ka katrs gadījums ir individuāli vērtējams. Ja strīda gadījumā ēkas īpašnieks ceļ ierunu par noilguma termiņa notecējumu saistībai, kurā kreditors ir komersants, jautājums par to, kāds noilguma termiņš ir piemērojams šādai saistībai, ir pakļauts tiesas vērtējumam.

Pēdējo divu gadu laikā juridiskajā literatūrā izvērsusies diskusija starp diviem tiesību zinātnes profesionāļiem, no vienas puses pastāv viedoklis, ka piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām nav piemērojams komerctiesiskais noilgums, ja vien nav noslēgts rakstveida līgums, kuru attiecības regulē Civillikums, nevis Komerclikums,<sup>226</sup> līdz ar to raksta autore argumentē, ka komersanta prasījumi, kas izriet no piespiedu nomas attiecībām, noilgst desmit gadu laikā. Turpretim, otrs viedoklis ir tāds, ka – izšķirošais apstāklis, lai noteiktu, vai piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām piemērojams Komerclikuma 406. panta regulējums, ir nevis tas, vai saistību tiesība ir radusies uz likuma pamata, bet gan – vai saistību tiesība ir komersanta saimnieciskās darbības elements, vai komersants, pamatojoties uz šo saistību, gūst sistemātisku ekonomisku labumu, tātad veic komerctiesisko apriti. Līdz ar to, lai noteiktu Komerclikuma 406. panta tvērumu, nepieciešams noteikt normas mērķi. No noilguma institūta publisko interešu viedokļa ir secināms, ka saīsinātā noilguma noteikšana komerctiesībās nav saistāma ar saistību rašanās pamatu, bet gan ar jomu, kurā prasījums pastāv, – komerctiesiskās apgrozības jomu.<sup>227</sup>

Tiesu praksē ir nostiprinājies uzskats, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata, nevis uz tiesiska darījuma pamata un balstoties uz šādu secinājumu, viena viedokļa autore savā rakstā izdarīja secinājumu, ka uz likumu balstītām nomas attiecībām nav piemērojams Komerclikuma 406. pantā noteiktais speciālais noilguma termiņš, izslēdzot iespēju, ka kādām piespiedu nomas attiecībām jeb kad būtu piemērojams Komerclikumā noteiktais noilguma termiņš – trīs gadi, jo šādas nomas attiecības neatbilst

<sup>225</sup> Tieslietu ministrija: Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. 02.03.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi> [aplūkots 23.01.2019.]

<sup>226</sup> Snipe A. Par saistības un prasības noilgumu saistībai, kas radusies uz likuma pamata. Jurista Vārds, Nr. 40 (994), 26.09.2017. Pieejams arī: <https://www.juristavards.lv/doc/271383-par-saistibas-un-prasibas-noilgumu-saistibai-kas-radusies-uz-likuma-pamata/> [aplūkots: 12.03.2019.]

<sup>227</sup> Kārklīš J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerctiesībās. Jurista Vārds, 27.02.2018., Nr. 9 (1015), 14.–19. lpp. Pieejams arī: <https://www.juristavards.lv/doc/272273-noilgums-piespiedu-nomas-attiecibas-komerctiesibas/> [aplūkots: 17.03.2019.] Sk. arī Kārklīš J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerctiesībās. 2018, 36. lpp. un 39.lpp.

Komerclikuma 388. panta komercdarījuma jēdzienam.<sup>228</sup> Savukārt otra viedokļa autors profesors J. Kārklīņš uzskata, ka šāds secinājums nav pamatots un balstās uz gramatisko normas iztulkošanu.

Līdz ar visu minēto, Autorei jānonāk pie secinājuma, kāds noilguma termiņš būtu piemērojams piespiedu nomas attiecībām, kas pastāv starp publisku personu kā pašvaldību, no vienas puses kā zemes īpašnieci un juridisku vai fizisku personu, no otras puses, kā ēkas vai būves īpašnieci. Runājot par Komerclikuma 406. pantā paredzēto noilguma termiņu, ir jānoskaidro, vai publiskas personas pasījums pastāv komerc tiesiskās apgrozības jomā.

Autores prāt, ir kļūdaini uzskatīt, ka piespiedu nomas attiecībām piemērojams 10 gadu noilguma termiņš, nepieļaujot to, ka pastāv gadījumi, kur ir piemērojams termiņš, kas paredzēts Komerclikuma 406. pantā, kas atbilst 3 gadu noilguma termiņam.

Lietā Nr. SKC-198/2016<sup>229</sup> fiziska persona, kā zemes īpašnieks vērsās tiesā pret Rīgas domes Īpašuma departamentu, kā ēku īpašnieku par nomas maksas parādu, nekustamā īpašuma nodokļu kompensāciju un likumiskajiem procentiem, norādot to, ka, lai gan starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības, starp prasītāju un atbildētāju noslēgtais zemes nomas līgums beidzās 2010. gada 31. decembrī un vienošanās par nomas līguma termiņa pagarināšanu netika panākta. Lietas iztiesāšanas laikā atbildētāja tiesā iesniedza pretpasības pieteikumu par pienākuma uzlikšanu pusēm noslēgt līgumu par zemes iznomāšanu, pretpasība tika apmierināta. Savukārt apelācijas instance prasību apmierinājusi, atzīstot, ka starp pusēm pastāv nomas tiesiskās attiecības ar piespiedu raksturu un piedzenot no atbildētāja, par labu prasītājam – nomas maksas parādu, likumiskos procentus, īpašuma nodokļa kompensāciju, kā arī tiesas izdevumus. Par šo spriedumu tika iesniegta kasācijas sūdzība, kā rezultātā, tiesa norādīja, ka Apelācijas instances atzinums, ka starp pusēm pastāvošajām tiesiskajām attiecībām ir komercdarījuma pazīmes ir kļūdainas.

Lai starp pusēm pastāvošās tiesiskās attiecības atzītu par komercdarījumu, jākonstatē, ka vismaz viens no darījuma dalībniekiem saskaņā ar Komerclikuma 1. panta pirmo daļu ir komersants. Attiecīgajā lietā nav pierādījumu, ka prasītāja ir ierakstīta komerc reģistrā kā komersants. Kā arī pstāklis, ka prasītāja Valsts ieņēmumu dienestā ir reģistrējusies kā saimnieciskās darbības veicēja un kā pievienotās vērtības nodokļa maksātāja, pats par sevi neapstiprina, ka viņa ir komersante.<sup>230</sup>

Savukārt atbildētājs – publiska persona šajā konkrētajā gadījumā izpilda likuma Par pašvaldībām 15. panta pirmās daļas 4. punktā paredzēto pašvaldības autonomo funkciju –

<sup>228</sup> Snipe A. Par saistības un prasības noilgumu saistībai, kas radusies uz likuma pamata. 2017.

<sup>229</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr.SKC-198/2016 (C27197711). Pieejams: <http://www.snipe.lv/uploads/7/7/0/9/7709073/skc-198-2016.pdf> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>230</sup> Ibid.

pirmsskolas un skolas vecuma bērnu nodrošināšanu ar vietām mācību un audzināšanas iestādēs. Minētās funkcijas īstenošana, ko pašvaldība veic budžeta ietvaros, nav kvalificējama kā saimnieciskā darbība, kas vērsta uz peļņas gūšanu. Tādējādi arī Rīgas domes Īpašuma departaments piespiedu nomas tiesiskās attiecībās ar prasītāju nav uzskatāms par komersantu.<sup>231</sup> Līdz ar minēto, saprotams, ka publiska persona darbojas un izpilda likumā paredzētās funkcijas, kas nozīmē, ka publiska persona nav uzskatāma par komersantu.

Autore piekrīt viedoklim<sup>232</sup>, kuru izteica Tieslietu ministrija, ka izveidojot vienotu piespiedu nomas regulējumu, piespiedu nomas attiecību prasījumiem jānosaka trīs gadu noilguma termiņš, neatkarīgi no tā, vai kāda no pusēm ir vai nav komersants. Papildus tam, Autore uzskata, ka piespiedu nomas attiecību prasījumos nevajadzētu atsaukties uz Komerclikuma 406. pantā paredzēto noilguma termiņu, bet gan likumdevējam būtu atsevišķi jāneregulē piespiedu nomas attiecībām, no tām izrietošiem prasījumiem, piemērojamais noilguma termiņš, kas neradītu asociāciju ar komercdarījumu, jo piespiedu nomas attiecības nav darījums nedz Komerclikuma izpratnē, nedz Civillikuma izpratnē, tās pastāv uz likuma pamata, neatkarīgi no pušu gribas. Piespiedu nomas attiecībās puses ir ierobežotas savās darbībās ar savu īpašumu turklāt, zemes īpašnieks no ēkas īpašnieka saņem atlīdzību par zemes lietošanu, nevis peļņu.

Likums piespiedu nomas attiecībām neparedz to, kāda veida noilgums piemērojams prasījumiem, kas izriet no šādām attiecībām, bet vērtējot izteiktos viedokļus, kā arī apskatot tiesu praksi, kura arī ir dažāda attiecībā uz noilguma piemērošanu piespiedu nomas attiecībās, Autore ierosina papildināt Civillikuma spēkā stāšanās likuma 14. pantu, papildinot to ar sesto daļu, kuru izteiktu šādā redakcijā: *“Ja ēkas (būves) ir reģistrētas Zemesgrāmatu nodaļā kā patstāvīgs īpašuma objekts, prasījumi par nomas maksas piedziņu noilgst trīs gadu laikā.”*. Turklāt, šāds noilguma termiņš būtu saprātīgs termiņš, lai nevilcinātu nedz zemes, nedz ēkas īpašnieku prasījumus piespiedu nomas attiecību strīdos, arī civiltiesiskā aprite notiktu daudz ātrāk. Tā kā trīs gadu noilguma termiņš nav prekluzīvs materiāltiesisks termiņš, puses termiņa tecējumu var atjaunot ar atgādinājumu vai brīdinājumu aicinot veikt nomas maksas parāda samaksu.

---

<sup>231</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr.SKC-198/2016 (C27197711). Pieejams: <http://www.snipe.lv/uploads/7/7/0/9/7709073/skc-198-2016.pdf> [aplūkots: 10.04.2019.]

<sup>232</sup> Tieslietu ministrija. Esi aktīvs un izsaki viedokli par Tieslietu ministrijas priekšlikumiem reformēt piespiedu nomas regulējumu. 21.03.2019. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/esi-aktivs-uz-izsaki-savu-viedokli-par-tm-priekslukumiem-reformet-piespiedu-nomas-regulejumu> [aplūkots: 03.04.2019.]

## SECINĀJUMI

Pētījuma rezultātā Autore izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes:

1. Ja tiek slēgts līgums vai strīda gadījumā tiek taisīts spriedums, tad, gan ar līgumu, gan ar spriedumu tiek konkretizēts uz likuma pastāvošo tiesisko attiecību saturs. Slēdzot līgumu par zemes nomu piespiedu nomas attiecībās, kas jau pastāv uz likuma pamata, puses brīvi vienojas arī par nejausām līguma sastāvdaļām. Ja līguma slēgšana piespiedu nomas attiecībās tiek noteikta ar tiesas spriedumu, tad strīda gadījumā tiesa ir kompetenta noteikt līguma būtiskās sastāvdaļas.
2. Autore ierosina izdarīt likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" grozījumus papildinot 14. pantu ar piekto daļu, kuru izteiktu šādā redakcijā: *"Ja ēkas (būves) ir reģistrētas Zemesgrāmatu nodaļā kā patstāvīgs īpašuma objekts, attiecībās ar valsti vai pašvaldību kā zemes īpašnieci, ēkas (būves) īpašnieks savu īpašumu atsavina trešai personai, ja ir nokārtojies ar zemes īpašnieku visas parādsaistības attiecībā uz zemes lietošanu."*
3. Citai personai piederošas ēkas atrašanās uz zemesgabala jau pats par sevi ir apstāklis, kas apliecina piespiedu nomas attiecību pastāvēšanu un zemes apgrūtinājumu funkcionāli nepieciešamās platības apmērā. Līdz ar to ēkas īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu neatkarīgi no tā vai viņš faktiski izmanto attiecīgo ēku un zemesgabalu visā tā daļā. No minētā izriet, ka publiskai personai kā zemes īpašnieci un zemes iznomātājam nav nepieciešams pierādīt vai zemesgabals tiek vai netiek lietots.
4. Lai mazinātu strīdus par nomājamo platību piespiedu nomas attiecībās, kas pastāv starp publisku personu kā zemes īpašnieci un fizisku vai juridisku personu kā ēkas īpašnieci, Autore ierosina papildināt Ministru kabineta noteikumus Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" ar punktu 9.<sup>1</sup>, kuru izteiktu šādā redakcijā: *„Būves īpašniekam, tiesiskajam valdītājam vai lietotājam jāveic nomas maksa par tādu zemesgabala platību, kāda attiecīgi piesaistīta būvei, kas atrodas uz zemesgabala, atbilstoši ierakstiem zemesgrāmatā, ja puses nav vienojušās citādi."*
5. Pirms tiek izskatīts strīds par parāda piedziņu, ir jākonstatē strīda tiesiskais pamats un tiesa sniedz savu viedokli par piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp pusēm, neatkarīgi no tā, vai puses tiesā ir izteikušas lūgumu konstatēt piespiedu nomas attiecības. Strīdi dalītā īpašuma gadījumā ir jāskata kopsakarā ar piespiedu nomas attiecību pastāvēšanu, it īpaši gadījumos, kad parāds izriet no piespiedu nomas

attiecībām. Šādas attiecības pastāv uz likuma pamata, tamdēļ nav nepieciešams sākotnēji vērsties tiesā, lai konstatētu, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas attiecības, pirms vērsties tiesā ar citiem prasījumiem.

6. Piespiedu nomas attiecībās puses visbiežāk vēršas tiesā, ja pastāv strīds par zemes nomas atlīdzības apmēru, par nomas maksas parādu, kā arī par ēkai funkcionāli nepieciešamo platību ēkas uzturēšanai un apsaimniekošanai.
7. Attiecībā uz publiskām personām kā zemes gabala īpašniekiem, strīdos par ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabala platības noteikšanu, tiesai jāņem vērā apstākļi, lai pēc ēkas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas, zemes gabala īpašniekam – publiskai personai būtu iespēja izmantot atlikušo zemes gabala daļu, piemēram, to iznomājot citai personai.
8. Autore ierosina izdarīt likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” grozījumus 14. pantā, papildinot to ar sesto daļu, kuru izteiktu šādā redakcijā: *“Ja ēkas (būves) ir reģistrētas Zemesgrāmatu nodaļā kā patstāvīgs īpašuma objekts, prasījumi par nomas maksas piedziņu noilgst trīs gadu laikā.”*

## IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTU SARAKSTS

### Juridiskā literatūra

1. Alliks A. Par zemes nomas attiecībām. Rīga: Mans īpašums, 1999.
2. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskajā redakcijā. Civilprocesa likuma komentāri. I daļa (1.- 28. nodaļa). Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2011.
3. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskajā redakcijā. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Rīga: Mans īpašums, 2000.
4. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskajā redakcijā. Civilprocesa likuma komentāri. Trešais papildinātais izdevums, Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006.
5. Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007.
6. Baļķens E. Judikatūra pievienotās vērtības nodokļa jautājumos zemes likumiskās nomas attiecībās. Jurista Vārds, 2018, Nr.36 (1042).
7. Bērtaitis S. Komentārs par nomas maksas apmēra izmaiņām zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2012., Nr. 42.
8. Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista vārds, 2009, Nr. 20 (563).
9. Dreika T. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības – būtība un īstenošanas iespējas Latvijas tiesību sistēmā. Jurista Vārds, 2019, Nr. 5 (1063).
10. Finanšu ministrijas 13.03.2017. vēstule Tieslietu ministrijai un Rīgas pilsētas pašvaldībai Nr. 12-38/2263 [nepublicēta]
11. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002.
12. Grūtups A., Krastiņš E.. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans Īpašums, 1995.
13. Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati, Rīga: Izdevniecība Zvaigzne, 1977.
14. Kārklīš J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerciesībās. Jurista Vārds, 2018, Nr.9 (1015).
15. Kārklīš J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerciesībās. Centrālās un Austrumeiropas juridiskās tradīcijas un juridiskās identitātes jautājumi. Latvijas Universitātes 76. starptautiskās zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2018.
16. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001.

17. Latvijas Republikas 13. Saeimas rudens sesijas astotās sēdes 13.12.2018. stenogramma. Pieejams: <http://www.saeima.lv/lv/transcripts/view/509#sat> [aplūkots: 08.04.2019.]
18. Levits E. Judikatūra – pamati, problēmas, piemērošana. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens, Nr.1/2010.
19. Likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”.Pieejams:<https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/B7416132C6813ED8C225835B0058CA25?OpenDocument#c> [aplūkots: 08.04.2019.]
20. Likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” anotācija.Pieejams:<https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/B7416132C6813ED8C225835B0058CA25?OpenDocument#d> [aplūkots: 08.04.2019.]
21. LV portāls. Kā un ko pašvaldības nodrošina iedzīvotājiem. 11.04.2017. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/286450-ka-un-ko-pasvaldibas-nodrosina-iedzivotajiem-2017> [aplūkots: 22.03.2019.]
22. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma. Pieejama: <https://www.vzd.gov.lv/lv/normativie-akti/normativie-akti/nekustama-ipasuma-valsts-kadastra-informācijas-sistema/> [aplūkots: 10.04.2019.]
23. Noteikumu projekta "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" anotācija. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40398991> [aplūkots: 10.04.2019.]
24. Rozenfelds J. Dalītais īpašums un piespiedu noma. Centrālās un Austrumeiropas juridiskās tradīcijas un juridiskās identitātes jautājumi. Latvijas Universitātes 76. starptautiskās zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2018.
25. Rozenfelds J. Lietu tiesības, Ceturtais labotais, papildinātais izdevums. Apgāds: Zvaigzne ABC, 2011.
26. Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. gads. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/resursi/petijumi/> [aplūkots: 11.03.2019.]
27. Rozenfelds J. Superficies solo cedit Latvijas tiesībās. 2012. Pieejams: [https://www.journaloftheuniversityoflatvialaw.lu.lv/fileadmin/user\\_upload/lu\\_portal/projekti/journaloftheuniversityoflatvialaw/No3/J\\_Rozenfelds.pdf](https://www.journaloftheuniversityoflatvialaw.lu.lv/fileadmin/user_upload/lu_portal/projekti/journaloftheuniversityoflatvialaw/No3/J_Rozenfelds.pdf) [aplūkots 01.04.2019.]
28. Rīgas pilsētas pašvaldības 23.01.2019. ieteikumi Nr. 2. Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošās, piekrītošās, valdījumā uz likuma pamata esošās zemes iznomāšanas un apbūves tiesības piešķiršanas kārtība. Pieejami: [https://pasvaldiba.riga.lv/LV/Channels/Riga\\_Municipality/Statutory\\_acts/default.htm](https://pasvaldiba.riga.lv/LV/Channels/Riga_Municipality/Statutory_acts/default.htm) [aplūkoti: 22.03.2019.]

29. Snipe A. Par saistības un prasības noilgumu saistībai, kas radusies uz likuma pamata. Jurista Vārds, 2017, Nr. 40 (994).
30. Snipe A. Šlitke N. Atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu. Jurista Vārds, 2007, Nr. 50 (503).
31. Strupišs A. Aktuālie tiesību jautājumi civillietu departamenta nolēmumos. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetes Nr. 13/2016 oktobris. Pieejams: [http://at.gov.lv/files/uploads/files/2\\_Par\\_Augstako\\_tiesu/Informativie\\_materiali/ATBiletens\\_nr13.pdf](http://at.gov.lv/files/uploads/files/2_Par_Augstako_tiesu/Informativie_materiali/ATBiletens_nr13.pdf) [aplūkots: 12.03.2019.]
32. Tieslietu ministrija. Dalītais īpašums. 2015. gada decembris. Pieejams: <http://onecrm.lv/lps/meetingsearch/displaydocument.aspx?committeename=Tehnisko%20probl%BAmu%20komiteja&itemid=24635919229989771030&meetingid=1602005K%20%20%20%20%20%20%20&filename=Dal%EFtais%20%EFpa%B9ums.pdf&cc=Document> [aplūkots 06.03.2019.]
33. Tieslietu ministrija: Dalītā īpašuma problemātikas risināšana un ceļš uz vienoto īpašumu. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums-> [aplūkots: 24.01.2019.]
34. Tieslietu ministrija: Diskusijas „Zeme un būve – kopā vai atsevišķi?” apkopojums. 22.06.2013. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums-?print=1> [aplūkots: 28.02.2019.]
35. Tieslietu ministrija. “Esi aktīvs un izsaki viedokli par Tieslietu ministrijas priekšlikumiem reformēt piespiedu nomas regulējumu.” 21.03.2019. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/esi-aktivs-uz-izsaki-savu-viedokli-par-tm-priekslikumiem-reformet-piespiedu-nomas-regulejumu> [aplūkots: 03.04.2019.]
36. Tieslietu ministrija. 15.03.2019. vēstule Nr. 1-11/950 Par priekšlikumu termiņu likumprojektam „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” pirms otrā lasījuma. Pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/0E9DC55ED29CFF54C22583BE004B8ADD?OpenDocument> [aplūkots: 08.04.2019.]
37. Tieslietu ministrija: Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. 02.03.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi> [aplūkots 23.01.2019.]
38. Tieslietu ministrija: Skaidrojums: Apbūves tiesība un brīvprātīgā dalītā īpašuma pastāvēšana pēc 01.01.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/apbuves-tiesibas-instituts-un-brivpratiga-dalita-ipasuma-pastavesana-pec-1-01-2017> [aplūkots: 20.03.2019.]

39. Tieslietu ministrijas 23.03.2017. vēstule Finanšu ministrijai un Rīgas pilsētas pašvaldībai Nr. 1-17/959. [nepublicēts]
40. Torgāns K. Civillikuma komentāri. Saistību tiesības, Rīga: Mans īpašums, 1998.
41. Torgāns K. Līgumu un deliktu tiesību problēmas. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2013.
42. Torgāns K. Risinājumi strīdos par nomu ar vairākiem īpašniekiem abās pusēs. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens Nr. 3/2011 decembris. Pieejams: [http://at.gov.lv/files/uploads/files/dokumenti/at\\_biletens3\\_web.pdf](http://at.gov.lv/files/uploads/files/dokumenti/at_biletens3_web.pdf) [aplūkots: 06.02.2019.]
43. Torgāns K. Saistību tiesības. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014.
44. Torgāns K. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2018.
45. Zemes piespiedu nomas aktualitātes. SIA "Funditus" Mācību konsultatīvais centrs. [nepublicēts]
46. Zvērinātu advokātu birojs „Sorainen”. Nekustamā īpašumu tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Ziņojums par zinātnisku pētījumu. 2008.gads. Pieejams: [https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:\\_8cTGuUFDbeJ:https://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_final\\_report.re\\_land\\_reform\\_and\\_divided\\_p\\_roperty\\_concept.2008\\_12\\_12.lat.janisl.pdf+&cd=1&hl=lv&ct=clnk&gl=lv](https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:_8cTGuUFDbeJ:https://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_final_report.re_land_reform_and_divided_p_roperty_concept.2008_12_12.lat.janisl.pdf+&cd=1&hl=lv&ct=clnk&gl=lv) [aplūkots: 20.03.2019.]
47. Valsts ieņēmumu dienesta 21.09.2015. uzziņa Nr. 8.11.-15/138909. Pieejama: [www.vid.gov.lv](http://www.vid.gov.lv)
48. Vārna D. Vienveidīga tiesu prakse kā daļa no tiesībām uz taisnīgu tiesu. Jurista Vārds, 2018, Nr. 51/52.
49. Vernuša E. Struktūrvienību darbības pārskats. Civillietu departaments. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens Nr. 16/2018 aprīlis. Pieejams: [http://at.gov.lv/files/uploads/files/2\\_Par\\_Augstako\\_tiesu/Informativie\\_materiali/BILETEN\\_S16\\_WEB.pdf](http://at.gov.lv/files/uploads/files/2_Par_Augstako_tiesu/Informativie_materiali/BILETEN_S16_WEB.pdf) [aplūkots: 12.03.2019.]
50. Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija. Pašvaldības. Pieejams: [http://varam.gov.lv/lat/darbibas\\_veidi/pasv/](http://varam.gov.lv/lat/darbibas_veidi/pasv/) [aplūkots 22.03.2019.]
51. Višņakova G, Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans Īpašums, 1998.
52. Christoph U. Hertel C. Hartmut W. Real Property Law and Procedure in the European Union.2005.Pieejams:<https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots: 03.04.2019.]

53. Foster Nigel. German Legal system and Laws. Second edition. London: Blackstone Press Limited, 1996.
54. Herbert Hausmaninger, Richard Gamauf, George A. Sheets, George A. Sheets. American Philological Association Classical Resources. A Casebook on Roman property law. Publisher: Oxford University Press, Year: 2012. Pieejams: [http://library1.org/\\_ads/1779CE0B3C490BAF30CF1643678FAD49](http://library1.org/_ads/1779CE0B3C490BAF30CF1643678FAD49) [aplūkots: 01.04.2019.]
55. Ирина Кондратьева, Алина Михалева. Дом без участка: почему в России разделили права собственности на недвижимость, 29 сентября 2015. Pieejams: <https://pravo.ru/review/view/122145/> [aplūkots: 27.02.2019.]
56. Vyskočil, Krošlák a partneři s.r.o., advokátní kancelář. Superficies Solo Cedit Principle In The Czech Republic. October 21, 2014. Pieejams: <https://legalknowledgeportal.com/2014/10/21/superficies-solo-credit-principle-in-the-czech-republic/> [aplūkots: 02.04.2019.]

### **Normatīvie akti**

57. Eiropas Padomes direktīva Nr. 2006/112/EK, par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu. Pieņemta 28.12.2006.
58. Latvijas Republikas Satversme: LV likums. Pieņemts 15.02.1922.
59. Civillikums: LV likums. Pieņemts 28.01.1937.
60. Civilprocesa likums: LV likums. Pieņemts 03.11.1998.
61. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LV likums. Pieņemts: 04.06.2009.
62. Komerclikums: LV likums. Pieņemts 04.05.2000.
63. Komerksabiedrības atbalsta kontroles likums: LV likums. Pieņemts 19.06.2014.
64. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LV likums. Pieņemts 01.12.2005.
65. Par pašvaldībām: LV likums. Pieņemts: 19.05.1994.
66. Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LV likums. Pieņemts 20.11.1991.
67. Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību: LV likums. Pieņemts 07.07.1992.
68. Par nekustamā īpašuma nodokli: LV likums. Pieņemts: 04.06.1997.
69. Par tiesu varu: LV likums. Pieņemts: 15.12.1992.
70. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LV likums. Pieņemts 21.06.1995.
71. Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju: LV likums. Pieņemts: 17.02.1994.
72. Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās: LV likums. Pieņemts: 29.03.1995.

73. Pievienotās vērtības nodokļa likums: LV likums. Pieņemts 29.11.2012.
74. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums: LV likums. Pieņemts 19.07.1995.
75. Zemesgrāmatu likums: LV likums. Pieņemts: 22.12.1937.
76. Zemes ierīcības likums: LV likums. Pieņemts: 14.09.2006.
77. Valsts pārvaldes un iekārtas likums: LV likums. Pieņemts: 06.06.2002.
78. Grozījumi Civillikumā: LR likums. Pieņemti: 05.03.2015.
79. Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību": LV likums: Pieņemti: 05.03.2015.
80. Bürgerliches Gesetzbuch (Vācijas Civillikums). Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> [aplūkots: 09.04.2019.]
81. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. Принят 21 октября 1994 года Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации (Krievijas Federācijas Civillkodekss) Pieejams: [http://docs.pravo.ru/document/list/?f\\_alias=codex](http://docs.pravo.ru/document/list/?f_alias=codex) [aplūkots: 09.04.2019.]
82. Земельный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года (Krievijas Federācijas Zemes kodekss) Pieejams: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184> [aplūkots: 27.02.2019.]

### **Ministru kabineta noteikumi**

83. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi: Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumi Nr.305.
84. Noteikumi par publiskas personas zemes nomu: Ministru kabineta 2007. gada 30. oktobra noteikumi Nr. 735. (Zaudējuši spēku 01.07.2018.)
85. Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi: Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumi Nr. 350.

### **Juridiskās prakses materiāli**

86. Satversmes tiesas 05.03.2002. spriedums lietā Nr. 2001-10-01. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2001-10-01\\_Spriedums.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2001-10-01_Spriedums.pdf) [aplūkots: 30.01.2019.]
87. Satversmes tiesas 25.03.2003. spriedums lietā Nr. 2002-12-01. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2002-12-01\\_Spriedums.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2002-12-01_Spriedums.pdf)

88. Satversmes tiesas 13.02.2009. spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01\\_Spriedums.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01_Spriedums.pdf) [aplūkots: 22.03.2019.]
89. Satversmes tiesas 12.04.2018. spriedums lietā Nr. 2017-17-01. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/cases/?search\[number\]=2017-17-01](http://www.satv.tiesa.gov.lv/cases/?search[number]=2017-17-01)
90. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 17.12.2003. spriedums lietā Nr. SKC-610/2003 (C04238202). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]
91. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 07.11.2007. spriedums lietā Nr. SKC-712. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3407> [aplūkots: 11.04.2019.]
92. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 29.10.2008. spriedums lietā Nr. SKC-354/2008. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]
93. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 25.02.2009. spriedums lietā Nr. SKC-71. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3299> [aplūkots: 11.04.2019.]
94. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 12.10.2011. spriedums lietā Nr. SKC-262/2011 (Nr.C27036507). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 10.04.2019.]
95. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 02.03.2012. spriedums lietā Nr.SKA-376/2012. Pieejams <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 29.11.2018.]
96. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 09.05.2012. spriedums lietā Nr. SKC-41/2012. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3082> [aplūkots: 11.04.2019.]
97. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 01.06.2012. lēmums lietā Nr. SKA-235/2012 (A7033011/6). Pieejams: [http://www.at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SKA235%2F2012&date\\_from=&date\\_to=&case\\_nr=&ekli\\_nr=&dep=&ruling=&name=&action=filter](http://www.at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SKA235%2F2012&date_from=&date_to=&case_nr=&ekli_nr=&dep=&ruling=&name=&action=filter) [aplūkots:25.03.2019.]
98. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 27.06.2012. spriedums lietā Nr. SKC-391. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 03.04.2019.]
99. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 05.09.2012. spriedums lietā Nr. SKC-366/2012 (C27098108). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]

100. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 21.01.2014. spriedums lietā Nr. SKC-2/2014 (C04261807). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/144389.pdf> [aplūkots: 22.03.2019.]
101. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 05.02.2014. spriedums lietā Nr. SKC-4/2014. Pieejams: [www.at.gov.lv/downloadlawfile/2944](http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/2944) [aplūkots: 11.04.2019.]
102. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 21.03.2014. spriedums lietā Nr. SKC-135/2014 (C32103508). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]
103. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 08.10.2015. spriedums lietā Nr. SKC-101/2015 (C27190211). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]
104. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 30.05.2016. spriedums lietā Nr. SKC-118/2016. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/677> [aplūkots: 11.04.2019.]
105. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 17.06.2016. spriedums lietā Nr. SKC-252/2016 (C28135508). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs>
106. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 20.04.2016. spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C2985911). Pieejams: [www.at.gov.lv/downloadlawfile/707](http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/707) [aplūkots: 27.02.2019.]
107. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 26.10.2016. spriedums lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 03.04.2019.]
108. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 03.11.2016. spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307) Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 03.04.2019.]
109. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 22.11.2016. spriedums lietā Nr. SKC-226/2016. Pieejams: [www.at.gov.lv/downloadlawfile/608](http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/608) [aplūkots: 10.02.2019.]
110. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 23.11.2016. spriedums lietā SKC-287/2016 (Nr. C20136206). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs>
111. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 19.04.2017. spriedums lietā Nr. SKC-119/2017 (C29545911). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/5194> [aplūkots 12.03.2019.]
112. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 29.05.2017. spriedums lietā Nr. SKC-225/2017 (C29766011). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 01.04.2019.]
113. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 30.06.2017. spriedums lietā Nr. SKC-244/2017 (C27128613). Pieejams: [http://www.snipe.lv/uploads/7/7/0/9/7709073/skc-244-2017\\_likumiskie\\_procenti.pdf](http://www.snipe.lv/uploads/7/7/0/9/7709073/skc-244-2017_likumiskie_procenti.pdf) [aplūkots: 10.04.2019.]

114. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 27.09.2017. spriedums lietā Nr. SKC-180/2017.  
Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots:  
10.04.2019.]
115. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 08.12.2017. spriedums lietā Nr. SKC-305/2017  
(C39094314). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots:  
10.04.2019.]
116. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 13.04.2018. spriedums lietā Nr. SKC-95/2018  
(C30360414). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots:  
29.11.2018.]
117. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 27.06.2018. spriedums lietā Nr. SKC-5/2018  
(C39102313). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots:  
10.04.2019.]
118. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 29.08.2018. spriedums lietā Nr. SKC-20/2018.  
Pieejams: [file:///C:/Users/M%C4%81ris/Downloads/Anonimizets\\_nolemums\\_361471.pdf](file:///C:/Users/M%C4%81ris/Downloads/Anonimizets_nolemums_361471.pdf)  
[aplūkots: 10.04.2019.]
119. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 13.11.2018. spriedums lietā Nr. SKC – 211/2018  
(C28444212). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots:  
10.04.2019.]
120. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 26.11.2018. spriedums lietā Nr. SKC-162/2018  
(C29821812). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots:  
10.04.2019.]
121. Latvijas Republikas Senāts Civillietu departamenta 01.02.2019. spriedums lietā Nr. SKC-  
86/2019 (Nr.C17162414). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi>
122. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 08.02.2019. spriedums lietā Nr. SKC-  
5/2019 (C28409512). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots:  
11.04.2019.]
123. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 28.02.2019. spriedums lietā Nr. SKC-  
96/2019 (C26073716). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi>  
[aplūkots: 01.04.2019.]
124. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 09.04.2019. spriedums lietā Nr. SKC-  
42/2019 (C28261709). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi>  
[aplūkots: 10.04.2019.]
125. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 28.01.2019. spriedums lietā Nr. CA-0671-  
19/32 (C68265818) Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi> [aplūkots:  
01.04.2019.]

126. Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 07.11.2013. spriedums lietā Nr. C32266912. Pieejams: [www.tiesas.lv/nolemumi](http://www.tiesas.lv/nolemumi) [aplūkots: 15.04.2019.]
127. Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 12.11.2013. spriedums civillietā Nr. C27127513. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/137938.pdf> [aplūkots: 29.11.2018.]
128. Ludzas rajona tiesas 29.09.2015. spriedums lietā Nr. C22039114. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]
129. Jēkabpils rajona tiesas 02.06.2016. spriedums lietā Nr. C31475014. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]
130. Daugavpils tiesas 14.06.2016. spriedums lietā Nr. C12206416. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]
131. Rēzeknes tiesas 14.10.2016. spriedums lietā Nr. C26122116. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 10.04.2019.]
132. Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 29.10.2018. spriedums lietā Nr. C29268918. [Nepublicēts]
133. Rīgas Pārdaugavas tiesas 21.12.2018. spriedums lietā Nr. C68274518. [Nepublicēts]
134. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 11 "О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства". (Krievijas Federācijas Augstākās arbitražas tiesas 2005. gada 24. marta plēnuma lēmums Nr. 11 "Par dažiem jautājumiem, kas saistīti ar zemes tiesību aktu izmantošanu".) Pieejams: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_52891/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_52891/) [aplūkots: 27.02.2019.]

## DOKUMENTĀRĀ LAPA

Maģistra darbs „Nekustamā īpašuma piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējums un tā problemātika Latvijā” izstrādāts Latvijas Universitātes Juridiskajā fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Darba autore: \_\_\_\_\_ /Laura Krama/  
(paraksts)

Rekomendēju / nerekomendēju darbu aizstāvēšanai

Darba vadītājs: Dr. iur. Erlens Kalniņš \_\_\_\_\_  
(paraksts) (datums)

Recenzents/e: \_\_\_\_\_  
(vārds, uzvārds)

Darbs iesniegts Civiltiesisko zinātņu katedrā \_\_\_\_\_  
(datums)

Dekāna pilnvarotā persona: \_\_\_\_\_  
(vārds, uzvārds) (paraksts)

Maģistra darbs aizstāvēts maģistra gala pārbaudījuma komisijas sēdē  
\_\_\_\_\_ prot. Nr. \_\_\_\_\_  
(datums)

Komisijas sekretāre: \_\_\_\_\_  
(paraksts)