

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
JURIDISKĀ FAKULTĀTE
CIVILTIESISKO ZINĀTŅU KATEDRA

ZEMES PIESPIEDU NOMA

BAKALaura DARBS

Autore: Gunta Baltgaile
Studentu apliecības Nr. gb18023
Darba vadītājs: Lekt. Mg. Iur. Gaidis Bērziņš

RĪGA 2021

ANOTĀCIJA

Bakalaura darbā autore apskata tēmu – zemes piespiedu noma. Tēmas ietvarā tiek apskatīts, salīdzināts un analizēts zemes piespiedu nomas regulējums un tiesu prakse Latvijā no 1990. gada līdz 2021. gada 30. novembrim. Kā arī analizēta novitāte, proti, grozījumi normatīvajā regulējumā, kas paredz vienotu piespiedu nomas maksu un šo attiecību izbeigšanu – dalīta īpašuma apvienošanu vienā.

Darbā tiek aprakstīti tādi jautājumi kā, kas ir piespiedu nomas attiecības, kas ir puses šajās attiecībās, kāda loma ir dzīvojamās mājas pārvaldniekam šajās attiecībās, vai dzīvojamās mājas pārvaldniekam ir obligāts pienākums segt nomas maksu, kā noteikt nomas maksu, vai 2021. gada novitāte normatīvajā regulējumā ir samērīga un taisnīga attiecībā pret piespiedu nomas attiecībās iesaistītajām pusēm, atbildība zemes piespiedu nomas attiecībās.

Bakalaura darba mērķis ir veikt 2021. gada novitātes normatīvajā regulējumā analīzi kopsakarībā ar iepriekš norādītajiem jautājumiem.

Atslēgas vārdi: ēkas īpašnieks, zemes piespiedu noma, dalīts īpašums, dzīvojamās mājas pārvaldnieks, vienota piespiedu nomas maksa, subjektu atbildība dalītā īpašuma attiecībās.

ANNOTATION

The bachelor's thesis examines the topic of compulsory land lease. Within the framework of the topic, the regulation of compulsory land lease and the case law in Latvia from 1990 to November 30, 2021 is reviewed, compared and analyzed. Also, a novelty has been analyzed, namely, the amendments to the regulatory framework, which provide for a single compulsory rent and termination of this relationship - merging of shared property into one.

The paper describes issues such as the relationship of compulsory land lease, parties to this relationship, the role of the residential house manager in this relationship, whether the residential house manager is obliged to cover the rental fee, how to set the rent, is the 2021 novelty in the regulatory framework proportionate and fair to the parties involved in the compulsory lease relationship, the liability in the compulsory land lease relationship.

The aim of the bachelor's thesis is to perform an analysis of the novelty in the regulatory framework of 2021 in connection with the above issues.

Keywords: the owner of the building, compulsory land lease, shared property, manager of a residential house, uniform compulsory lease payment, liability of subjects in shared property relations.

SATURS

IEVADS.....	5
1. ZEMES PIESPIEDU NOMAS INSTITŪTS.....	8
1.1. Zemes piespiedu nomas attiecību izveide.....	8
1.2. Kas ir zemes piespiedu nomas attiecības.....	10
2. ZEMES PIESPIEDU NOMAS NORMATĪVAIS REGULĒJUMS.....	13
2.1. Normatīvā regulējuma vispārējs raksturojums.....	13
2.2. Novitātes normatīvajā regulējumā.....	14
3. ZEMES PIESPIEDU NOMAS SUBJEKTI – TIESĪBAS, PIENĀKUMI, ATBILDĪBA...	19
3.1. Zemes piespiedu nomas attiecību subjekti.....	19
3.2. Subjektu tiesības, pienākumi, atbildība vispārējs raksturojums.....	21
3.3. Dzīvojamo māju pārvaldnieka loma piespiedu zemes nomas attiecībās.....	23
4. NOMAS MAKSAS APMĒRA IETEKMĒJOŠIE APSTĀKĻI UN NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA.....	26
KOPSAVILKUMS.....	33
IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI.....	35
DOKUMENTĀRĀ LAPA.....	38

IEVADS

Dalītā īpašuma institūts ir unikāls, jo pastāv tikai Latvijā. Ir divu veidu dalītā īpašuma gadījumi, kurus ir būtiski nošķirt. Proti, piespiedu dalītais īpašums un brīvprātīgi dalītais īpašums. Autore šajā darbā apskata piespiedu dalītā īpašuma attiecības.

Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskais pamats izriet no likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktiem.¹ Savukārt brīvprātīgi dalītais īpašums regulēts tā paša likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktā (spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim) un atšķirībā no piespiedu dalītā īpašuma ir veidojies pusēm brīvprātīgi vienojoties. Tie ir tie gadījumi, kad zemes īpašnieks brīvprātīgi noslēdz nomas līgumu ar citu personu par tiesībām uz zemes būvēt ēku kā patstāvīgu nekustamo īpašumu. Ar 2015. gada 5. marta likumu „Grozījumi Civillikumā”² no 2017. gada 1. janvāra Latvijas tiesību sistēmā ir ieviests apbūves tiesību institūts, kas attiecībā uz tā piemērošanas jomu aizstāj brīvprātīga dalītā īpašuma veidošanas iespēju. Rezultātā, kopš 2017. gada 1. janvāra no likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” ir izslēgts 14. panta pirmās daļas 5. punkts, tomēr līdz minētajam brīdim izveidotie brīvprātīgie dalītie īpašumi turpina pastāvēt, kamēr ir spēkā nomas līgumi, uz kuru pamata tie izveidoti.

Laikā, kad padomju okupācijas vara prettiesiski sāka valdīt Latvijā, Latvijas iedzīvotājiem piederošie īpašumi tika atņemti bez atlīdzības. Šajā laikā visiem piederēja viss, bet nevienam nekas nepiederēja.

Uz Latvijas iedzīvotājiem atņemtajām zemēm tika būvētas dažādas būves, kā piemēram daudzdzīvokļu mājas, savrupmājas, kantori, rūpnīcas u.c.

Pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas, demokrātiskas valsts likumdevējs uzskatīja par taisnīgu atdot atņemtus īpašumus patiesajiem īpašniekiem. Taču likumdevējs nevarēja ignorēt faktu, ka uz vienu īpašniekam piederošas zemes ir uzbūvētas viena vai vairākas būves, kas pieder dažādiem īpašniekiem. Proti, likumdevēja pienākums, demokrātiskā sabiedrībā, bija ņemt vērā arī šo personu tiesības, ja tās bija realizētas atbilstoši tā laika likumiem. Tādējādi,

¹Likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” Pieņemts 07.07.1992. Sājas spēkā 01.09.1992. Pieejams www.likumi.lv. Attēlotā redakcija: Vēsturiskā 15.01.1997.-20.05.1997. [aplūkots 27.11.2021.].

²Grozījums Civillikumā. Pieņemts 05.03.2015. Stājas spēkā 01.01.2017. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/272942-grozijums-civillikuma> [aplūkots 27.11.2021.].

kopš Latvijas neatkarības atjaunošanas, pastāv tāds tiesību institūts kā dalīts īpašums, kuru dēvē arī par vēsturiski izveidotu anomāliju. Tie ir tādi apstākļi, kur zeme pieder vienam īpašniekam, savukārt būve citam īpašniekam. Pēc savas būtības šī anomālija ir pretēja Civillikumā nostiprinātajam vienota nekustamā īpašuma, proti, ēkas un zemes, principam. Minētais princips izriet no Civillikuma 968. panta, kas norāda, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.³

Kopš 1990. gada līdz mūsdienām saistībā ar piespiedu dalīto īpašumu parādījās ar vien jauni problēmjaudājumi. Piemēram, pienākums slēgt zemes nomas līgumu, maksas noteikšana, piespiedu dalītā īpašuma attiecību izbeigšana, kas ir subjekti piespiedu nomas attiecībās u.c.

Gadu gaitā uzskaitītie problēmjaudājumi tika aprakstīti gan juridiskajā literatūrā, gan juridiskajā periodikā, gan zinātniskajos pētījumos, gan risināti tiesu praksē, nostiprinot jaunas atziņas un praksi. Visbeidzot, trīsdesmit gadu periodā, likumdevējs ir veicis būtiskus grozījumus likumā, lai tiktu izskausts padomju varas rezultātā radītais anomālijas veids. Proti, ir izstrādāts regulējums dalīta īpašuma apvienošanā un noteikta vienāda piespiedu nomas maksa.⁴

Autores mērķis darba gaitā ir rast atbildi uz jautājumiem – vai 2021. gada izmaiņas likumā un likumprojekts “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” sasniegs ilgi gaidīto mērķi? Vai grozījumos un likumprojektā paredzētais regulējums ir samērīgs un taisnīgs attiecībā pret piespiedu nomas attiecībās iesaistītajām pusēm?

Darbs ir vērst uz iepriekš minēto izmaiņu un likumprojekta analīzi kopsakarā ar piespiedu nomas subjektiem, subjektu tiesībām, pienākumiem un atbildību. Lai nonāktu līdz attiecīgajiem secinājumiem, autore veic apskatu zemes piespiedu nomas vēsturē, t.sk. normatīvā regulējuma piemērošanā.

Autore, bakalaura darba ietvaros, apskata Latvijas Republikas normatīvo aktu regulējumu, grozījumus, tiesu praksi, Latvijas tiesībzinātnieku darbus un juristu rakstus.

Īstenojot darba mērķi, tiek izmantotas šādas metodes:

1. Vēsturiskā metode – palīdz apzināt piespiedu zemes nomas institūtu, tā izveidi;
2. Analītiskā metode – palīdz izprast jēdzienu un normu saturu;

³ Civillikums. Pieņemts 28.01.1937. Sājas spēkā 01.09.1992. Pieejams www.likumi.lv. Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 27.11.2021.].

⁴ Skat. likumprojekts “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”. Pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/B7416132C6813ED8C225835B0058CA25?OpenDocument> [aplūkots 27.11.2021.]; Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību". Pieņemts: 30.09.2021. Stājas spēkā 29.10.2021. [aplūkots 27.11.2021.].

3. Deskriptīvā (aparakstošā) metode – pielietota, lai izskaidrotu piespiedu zemes nomas institūtu, dzīvojamās mājas pārvaldnieka lomu, pienākumus, tiesības un atbildību;
4. Empīriskā analīze – palīdz apzināt tiesību normu piemērošanas problēmas praksē. Metode tiek pielietota analizējot Latvijas tiesībzinātnieku un juristu rakstus, kā arī tiesu praksi;
5. Salīdzinošā metode – tiek izmantota salīdzinot normatīvo regulējumu, tā attīstību un piemērošanu gadu gaitā.

1. ZEMES PIESPIEDU NOMAS IZSTITŪTS

1.1. Zemes piespiedu nomas attiecību izveide

Latvijas zemnieki gandrīz visi cieta no zemes trūkuma, jo visu zemi arniecīgiem izņēmumiem bija sagrābuši melnie un pelēkie baroni un citi lielle zemes īpašnieki.⁵ Šis ir viens no argumentiem, kas norādīts kā pamats 1940. gada 21. jūlija deklarācijā “Par Latvijas iestāšanos Padomju Sociālistisko Republiku sastāvā”, lai Latvija pievienotos PSRS. Ar minēto deklarāciju Latvijas Saeima, piespiedu kārtā, pasludināja Latvijas pievienošanu PSRS labākas dzīves nodrošināšanai.

Līdz ar Latvijas pievienošanu PSRS, pamatojoties uz likumu, proti, Latvijas Padomju Sociālistiskās Republikas Konstitūciju⁶, viss nekustamais īpašums piederēja tikai valstij. Tika pieņemts, ka padomju varas īstenotā īpašuma nacionalizācija bija likumīga, jo īpašumi valstij tika nodoti uz likuma pamata. Protams, paši likumi nebija leģitīmi un taisnīgi, jo Latvijas neatkarība prettiesiski bija pakļauta PSRS varai.

Konstitūcijas 8. pants paredzēja, ka likumā paredzētajās robežās drīkstēja pastāvēt vienpersonīgu zemnieku, amatnieku un mājražotāju privātsaimniecības, sīki privāti rūpniecības un tirdzniecības uzņēmumi⁷. Taču pēc Otrā pasaules kara privātīpašuma jēdziens Latvijā tika izskausts. Tādējādi, ar savu rīcību padomju vara, kas pārstāvēja marksistiski-ļeņinisko ideoloģiju, ignorēja ne tikai Latvijas valsts tiesības pastāvēt *de facto*, bet arī pilnībā ignorēja Latvijas iedzīvotāju tiesības uz īpašumu, kas ir viens no Cilvēktiesību pamatprincipiem.

Pēc 50 gadus ilgās okupācijas, ar 1990. gada 4. maija deklarāciju „Par Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanu” 1940. gada 21. jūlijā pieņemtā deklarācija “Par Latvijas iestāšanos Padomju Sociālistisko Republiku Savienībā” tika atzīta par spēkā neesošu no tās pieņemšanas brīža.⁸

Pozitīvo tiesību radītā netaisnīguma pakāpe bija tik neiedomājama, ka padomju varas uz normatīvo aktu pamata īstenotā īpašuma nacionalizācija nonāca nenovēršamā pretrunā ar taisnīguma principu. Tāpēc atjaunotajai Latvijas valstij kā tiesiskai valstij bija jānodrošina nacionalizēto īpašumu denacionalizācija.⁹

⁵ Latvijas valsts tiesību avoti. Valsts dibināšana – Neatkarības atjaunošana. Dokumenti un komentāri. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2015, 184. lpp.

⁶ Ibid. 188. lpp.

⁷ Ibid. 188. lpp.

⁸ Par Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanu. LR likums. Ziņotājs, 20, 17.05.1990, 2. punkts.

⁹ Latvijas valsts tiesību avoti. Valsts dibināšana – Neatkarības atjaunošana. Dokumenti un komentāri. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2015, 415. lpp.

Lai tiktu pamatots Latvijas valsts nepārtrauktības *de jure* pastāvēšanas fakts, atjaunotās Latvijas valdības viens no galvenajiem uzdevumiem bija nodrošināt cilvēka tiesību ievērošanu un respektēšanu, t.sk. īpašuma tiesību atzīšanu un aizsardzību. Tas nozīmēja, ka Latvijas valsts uzņēmās pienākumu nodrošināt tās iedzīvotājiem, padomju varas nacionalizēto īpašumu denacionalizāciju, proti nodot atņemtos īpašumus patiesajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem.

Īpašuma reforma Latvijā sākās ar Latvijas PSR Ministru padomes 1988. gada 2. novembra lēmumu Nr. 350 “Par pilsoņu nepamatotu administratīvu izsūtīšanu no Latvijas PSR 1949. gadā”¹⁰, kas paredzēja izstrādāt nolikumu par kārtību kādā, nepamatoti izsūtītajiem pilsoņiem, atdodama to manta.¹¹

Denacionalizācijas process uzsākās ar 1990. gada 13. jūnija Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmumu “Par agrāro reformu Latvijas Republikā”¹², kurā papildus ekonomisko attiecību reformai un agrārnozares vadības reformai tika nolemts realizēt arī zemes reformu.

1991. gada 20. novembrī Augstākā padome pieņēma likumu “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Minētais likums noteica kārtību kādā tiek atdotas nelikumīgi atsavinātās zemes to īpašniekiem.

Ņemot vērā, ka PSRS laikā uz atsavinātajām zemēm tika būvētas būves un šo būvju ieguvēji bija labticīgi tās ieguvuši, likumdevējam nācās ņemt vērā arī šo personu intereses. Proti, taisnīguma atjaunošana nekustamā īpašuma jomā nedrīkstēja kļūt prioritāra pār labticības principu. Īpašumu denacionalizācijas likumi sargāja labticīga īpašuma lietotāja, ieguvēja intereses.¹³

Ievērojot likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otro daļu gadījumos, kad zemes īpašnieku zeme jau bija apbūvēta vai apbūve bija uzsākta, bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem pēc viņu izvēles ir tiesības:

- pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un saņemt no apbūves īpašnieka (plānotās celtniecības gadījumā — pilsētas pašvaldības) nomas maksu, kuras maksimālo lielumu nosaka Latvijas Republikas Ministru Padome;

¹⁰ Cīņa, 05.12.1988.

¹¹ Sīkāk lasīt: Grūtups A., Krastinš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga. Mans īpašums, 1995., 11. – 13. lpp.

¹² Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 1990. gada 19. jūlijā Nr.29, 19.07.1990.

¹³ Sīkāk lasīt: Nepārtrauktības doktrīna Latvijas vēstures kontekstā. Latvijas Zinātņu akadēmijas Baltijas Stratēģisko pētījumu centrs. Rīga. 2017., 360. – 364. lpp.

- vai pieprasīt nodot viņiem īpašumā vai piešķirt lietošanā tās pašas pilsētas administratīvajās robežās līdzvērtīgu zemes gabalu atkarībā no paredzamā zemes izmantošanas veida;
- vai saņemt kompensāciju likumā noteiktajā kārtībā.¹⁴

Līdz ar likumu “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” kopsakarā ar labticības principu izveidojās dalītā īpašuma institūts, kur vienai personai pieder zeme, bet citai būve uz tās. Tā pat ar likumu tika noteikts pienākums maksāt nomas maksu par zemes izmantošanu, tādējādi izveidojot zemes piespiedu nomas attiecības.

Vērtējot primāro normatīvo regulējumu piespiedu nomas attiecībās autore pievienojas profesora K. Torgāna viedoklim, ka pareizāks ir apzīmējums likumiska noma jeb noma uz likuma pamata,¹⁵ jo zemes reformu regulējošie normatīvie akti bijušajiem zemes īpašniekiem vai to mantiniekiem paredzēja izvēles tiesības. Proti, 1) pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu uz konkrēto zemesgabalu, 2) pieprasīt nodot īpašumā vai piešķirt lietošanā līdzvērtīgu zemesgabalu vai 3) saņemt vienreizēju kompensāciju likumā noteiktajā kārtībā. Līdz ar ko, autore uzskata, ka ir nepiemēroti lietot terminu “piespiedu” pie apstākļiem, kuros pastāvējusi izvēles brīvība.

1.2. Kas ir zemes piespiedu nomas attiecības?

Atbilstoši Civillikuma 1402. pantam saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.¹⁶

Termins “piespiedu noma” jau pēc savas būtības liecina par to, ka šādās attiecībās nav brīvprātīgas, bet ir izveidojušās iestājoties konkrētiem apstākļiem – piespiedu kārtā. Taču, kā jau autore norādīja iepriekš – piespiedu kārtā – nav iespējams apstākļos, kuros ir bijusi izvēles brīvība.

Termins “piespiedu noma” plaši lietots ir gan juridiskajā literatūrā, gan tiesas spriedumos. Turpretim, juridisko zinātņu doktors K. Torgāns, kritizē šī termina lietošanu, norādot, ka uz nomu ir jāskatās kā uz līguma veidu, savukārt piespiedu kārtā noslēgts līgums ir pretrunā ar

¹⁴ Likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” Pieņemts: www.likumi.lv Pieņemts 20.11.1991. Sājas spēkā 20.11.1991. Attēlotā redakcija: Pamata 20.11.1991.-19.05.1993. [aplūkots 27.11.2021.].

¹⁵ K. Torgāns. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2018., 331.lpp.

¹⁶ Civillikums. Pieņemts 28.01.1937. Sājas spēkā 01.09.1992. Pieņemts: www.likumi.lv. Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 27.11.2021.].

pušu līgumu brīvības principu. Līdz ar to pareizāk būtu lietot terminu “likumiska noma” vai “noma uz likuma pamata”, jo attiecības veidojas uz likuma pamata.¹⁷

Satversmes tiesa skaidro, ka par piespiedu nomu tiek saukts tiesību institūts, kas regulē nomas tiesiskās attiecības starp iznomātāju un nomnieku, kas nodibinātas nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu.¹⁸ Ja zeme un uz tās esošā ēka pieder dažādām personām, to tiesiskās attiecības tiek regulētas ar piespiedu nomu. Šis vispārīgais princips attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai – cits īpašnieks.¹⁹

Kā jau iepriekš tika aprakstīts, piespiedu nomas attiecības ir vēsturiski izveidota anomālija, kur vienai personai pieder zeme, bet citai personai pieder ēka uz šīs zemes. Lai arī likumdevējs ir paredzējis šādu attiecību izbeigšanu, proti, vienam vai otram īpašniekam ir iespēja attiecīgo īpašumu izpirkt (pirmpirkuma tiesība), ne vienmēr pusēm šāda iespēja pastāv un ne vienmēr puses ir spējīgas vienoties par to, kura pirks un kura atsavinās. Paredzot šādas situācijas likumdevējs ar likumu ir noteicis pienākumu ēkas īpašniekam maksāt nomas maksu zemes īpašniekam par pēdējā īpašuma izmantošanu. Tādējādi ir nodrošināta augļu gūšana zemes īpašniekam no savas zemes, ko viņš pats nevar izmantot.

Vai katrā gadījumā, ja ēka un zeme ir atsevišķs īpašums pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata? Atbilde ir nē! Tie ir tikai tādi gadījumi, kad 1) ēka uz zemes uzbūvēta līdz 1992. gada 1. septembrim, atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktam. Savukārt, ja ēkas ir uzceltas nelikumīgi, tad tās nevar būt patstāvīgs īpašuma priekšmets, kā arī nerada starp pusēm zemes piespiedu nomas attiecības uz likuma pamata²⁰, 2) zeme zem ēkas tiek lietota neskatoties uz to vai starp pusēm ir noslēgts līgums par zemes nomu vai nav, 3) neviena no pusēm šo stāvokli nevar ietekmēt, kā rezultātā gan ēkas, gan zemes īpašniekam ir jārēķinās ar šo attiecību pastāvēšanu, kā arī pienākumiem un atbildību, kas izriet no piespiedu nomas attiecībām, t.sk. nomas maksas

¹⁷ K. Torgāns. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2018., 331.lpp.

¹⁸ Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01 12.punkts Pieejams: https://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01_Spriedums.pdf [aplūkots 28.11.2021.].

¹⁹ Ibid. 14.3. punkts.

²⁰ Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 27.jūnija spriedums lietā Nr. SKC-391/2012, 6.punkts. Pieejams: https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SKC391%2F2012&date_from=&date_to=&case_nr=&ekli_nr=&dep=&ruling=&name= [aplūkots 28.11.2021.].

maksāšanas pienākums, kas saskaņā ar Civillikuma 2122. pantu nomas attiecībās ir obligāta sastāvdaļa.

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta pirmās daļas 1.- 4. punktā paredzētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu. Tādējādi minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs. Tā kā zemes lietošanas tiesības starp ēkas (būves) īpašnieku un zemesgabala īpašnieku likumā regulētas kā piespiedu nomas attiecības, ir pamats atzinumam, ka tām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas.²¹

Autore secina, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv piespiedu dalītā īpašuma gadījumos, kur iesaistīto pušu starpā šīs attiecības pastāv pamatojoties uz likumu. Taču gadījumā kad izvēli izdarījis iepriekšējais zemes īpašnieks, radot piespiedu zemes nomas attiecības, gribas izteikums pastāv, jo pastāvēja iespēja nesaistīties piespiedu zemes nomas attiecībās. Savukārt, ja zemi manto, esot piespiedu nomas attiecībām, tad gribas izteikums iztrūkst, tādējādi pastāv piespiedu zemes nomas attiecības bez gribas izteikuma saistīties. Proti, piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir civiltiesiska saistība, kas rodas automātiski noteiktos apstākļos konkrētā laika periodā un šāda saistība ir gan tiesiska, gan likumiska, no tās izriet gan tiesības, gan pienākumi, gan atbildība, gan īpašuma tiesību aprobežojumi otra īpašnieka labā.

²¹ Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71/2009. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2009> [aplūkots 29.11.2021.].

2. ZEMES PIESPIEDU NOMAS NORMATĪVAIS REGULĒJUMS

2.1. Normatīvā regulējuma vispārējs raksturojums

Līgumiskās attiecības primāri regulē Civillikums, taču piespiedu nomas gadījumā tas ir nedaudz sarežģītāk un Civillikuma normas ir piemērojamas ar ierobežojumiem. Jo laikā, kad piespiedu nomas attiecības sāka veidoties mūsdienu Civillikums vēl nebija spēkā un tās regulēja speciālie likumi. Turklāt dalītā īpašuma institūts tika prognozēts kā pagaidu institūts, proti, pārejas posms īpašuma nedalāmības principa piemērošanā. Diemžēl, kā redzam praksē, pārejas posms ir ievilcies uz pāris desmitiem gadu.

Visspilgtāk Civillikuma piemērojamo normu robežas var novērot attiecībā uz nomas maksu, par kuras apmēru puses ne vienmēr var vienoties. Piespiedu nomas maksu, likumdevējs, ievērojot konkrēto tiesisko attiecību īpatnības un ekonomisko situāciju valstī, nolēma regulēt ar normatīvajiem tiesību aktiem. Tādējādi, likumdevējs, piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, ir ierobežojis subjektu tiesības. Proti, zemes īpašnieka tiesības iznomāt zemi pēc saviem ieskatiem, izvēlētai personai, par sev izdevīgu cenu.

Likumā regulētais nomas maksas apmērs ir vairākkārt mainījies, līdz ar ko autore to aprakstīs atsevišķā nodaļā.

Judikatūrā ir nostiprinājusies atziņa, ka Civillikuma regulējums šādās tiesiskajās attiecībās ir spēkā tiktāl, ciktāl to neierobežo speciālās tiesību normas.²²

Zemes piespiedu nomas attiecības regulē vairāki normatīvie akti. Kā būtiskākos normatīvos aktus autore norāda šādus likumus:

1. „Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos”, pieņemts 1990. gadā;
2. „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā”, pieņemts 1991. gadā;
3. “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, pieņemts 1991. gadā;
4. „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”, pieņemts 1992. gadā;
5. “Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju”, pieņemts 1994. gadā;
6. “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, pieņemts 1995.gadā;
7. “Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums”, pieņemts 2009. gadā;

²² Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-3/2009, 8.punkts.; 2017.gada 19.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-119/2017, 7.1.punkts; 2017.gada 27.septembra spriedums lietā Nr. SKC-185/2017, 6.2.punkts. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba> [aplūkots 29.11.2021.]

8. "Dzīvokļa īpašuma likums", pieņemts 2010. gadā;
9. "Civillikums", pieņemts 1937. gadā, stājas spēkā 1992. gadā.

Iepriekš uzskaitītie tiesību akti, regulē kārtību, t.sk. priekšnosacījumus kam jābūt un laika posmu no kura līdz kuram, tiek atdots īpašums patiesajam īpašniekam. Kā arī pienākumu slēgt nomas līgumu un maksāt nomas maksu, kas nepārsniedz likumā noteikto procentuālo apmēru no zemes kadastrālās vērtības gadā. Taču neviens no šiem normatīvajiem aktiem nenosaka konkrētu nomas maksas apmēru vai kārtību kādā ir izbeidzamas piespiedu nomas attiecības. Proti, ar esošo regulējumu netiek risināta piespiedu dalītā īpašuma problemātika pēc būtības – izveidot vienotu nekustamo īpašumu atbilstoši nekustamā īpašuma vienotības principam.

2.2. Novitātes normatīvajā regulējumā

Līdz šim veiktie grozījumi normatīvajos aktos piespiedu nomas attiecību regulēšanai nav devuši vēlamo rezultātu, proti, izbeigt duālo īpašuma tiesību sistēmu, kur no vispārējā vienotības principa, kas nostiprināts Civillikuma 968. pantā, izņēmuma gadījumos ēka uz zemes ir patstāvīgs īpašuma objekts.

Virzībā uz vienota īpašuma principa atjaunošanu, autores prāt, likumdevējs šogad ir veiksmīgi pieņēmis:

1. grozījumus likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" (turpmāk tekstā – Grozījumi);
2. Tieslietu izstrādāto likumprojektu "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" (turpmāk tekstā – Jaunais likums).

Grozījumu mērķis ir radīt vienotu regulējumu šobrīd dažādi regulētiem dalītā īpašuma gadījumiem, atjaunojot taisnīgu līdzsvaru starp tajā iesaistīto personu likumiskajām interesēm. Likumprojekts paredz esošo nomas regulējumu aizstāt ar likumiskām zemes lietošanas tiesībām par maksu, tādējādi padarot skaidrākas pušu starpā esošās tiesiskās attiecības, kā arī novēršot virkni problēmu, kuras ir radījusi nomas institūta izmantošana dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai.²³

²³ Likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Tiesību akta projekta anotācijas kopsavilkums. <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/ED0E734C16CEB54BC225860D00268496?OpenDocument#B> [aplūkots 29.11.2021.].

Latvijas Republikas Satversmes 105. pants nosaka: "Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību."²⁴

No minētā regulējuma izriet, ka piespiedu nomas attiecībās iesaistīto personu īpašuma tiesības ir vienlīdzīgi aizsargājamas. Taču lai radītu līdzsvaru starp abu pušu tiesībām ir vajadzīgs mehānisms, kas radītu apmierinājumu ienākumu veidā īpašniekam, kura tiesības ir būtiski ierobežotas, proti zemes īpašniekam, jo viņa tiesības lietot zemi ir ierobežotas. Šajā sakarā likumdevējs norāda, ka kompensācijas mehānisms, kas ir proporcionāls ierobežojumam, varētu nodrošināt līdzsvaru starp iesaistītajām pusēm.²⁵

No Grozījumu un tā likumprojekta anotācijas analīzes autore Grozījumus izdala divās daļās, proti izmaiņas normatīvā regulējumā, ko sniedz Grozījumi un to spēkā stāšanās laiks.

Ar Grozījumiem likumdevējs veic šādas izmaiņas:

- fiksēta zemes lietošanas maksa 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības visiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem;
- likumā regulētas pušu attiecības, lai izslēgtu nepieciešamību pusēm slēgt līgumus par zemes lietošanu un maksu vai meklēt vienošanos tiesas ceļā;
- prasījumi par zemes lietošanas maksas samaksu noilgst trīs gadu laikā;
- ar mērķi novērst nevienlīdzību identiskos apstākļos, esošo attiecību, t.sk. ar tiesas spriedumu regulēto attiecību, pāreju uz jauno regulējumu;

Grozījumos ir noteikti vairāki posmi, kad pie noteiktiem apstākļiem jaunās normas stāsies spēkā, proti:

- no 2022. gada 1. janvāra – tiem dalītā īpašuma gadījumiem, kuros šajā brīdī pušu attiecības neregulē spēkā esošs nomas līgums vai tiesas spriedums;
- no 2023. gada 1. janvāra – tiem gadījumiem, kuros pušu attiecības ir regulētas ar nomas līgumu vai tiesas spriedumu;
- no 2024. gada 1. janvāra – gadījumiem, kuros dalītā īpašumā esoša zeme pieder publiskai personai (valstij vai pašvaldībai).

²⁴ Latvijas Republikas Satversme. Pieņemts 15.02.1992. Sājas spēkā 07.11.1992. Pieejams: www.likumi.lv. Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 29.11.2021.].

²⁵ Likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/ED0E734C16CEB54BC225860D00268496?OpenDocument#B 2.1.1. punkts> [aplūkots 29.11.2021.].

Autores prāt, ir būtiska atšķirība starp jēdzieniem “kompensācija”, “atlīdzība” un “peļņas gūšana”.

Likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” kompensācijas definīcija ir šāda – valsts un pašvaldības garantēta atlīdzība naudā vai vērtspapīros par bijušajam zemes īpašniekam neatdoto zemi Ministru kabineta noteiktajā kārtībā un termiņos.²⁶

Autore uzskata, ka apzīmējums “kompensācijas mehānisms” nav piemērots līdzsvara nodrošināšanai starp piespiedu nomas attiecībās iesaistītajām personām, jo kompensācija ir vienreizēja izmaksa par tiesību aizskārumu. Piemēram, darba devēja kompensācija atlaišanas no darba gadījumā, kompensācija par tīša noziedzīga nodarījuma rezultātā radīto morālo aizskārumu, fiziskajām ciešanām vai mantisko zaudējumu, personai izmaksājamā kompensācija par īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām u.c.

Autores prāt, piespiedu nomas attiecībās nevar runāt par peļņas gūšanu, jo peļņas primārais nosacījums ir pušu brīvprātīga vienošanās, proti no vienas puses oferte un no otras akcepts. Līdz ar ko visprecīzāk maksājumu piespiedu nomas attiecībās būtu saukt par atlīdzību, kuru saņem zemes īpašnieks, par savu tiesību ierobežojumu. Šāds secinājums izriet no likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta trešās daļas pirmā punkta, saskaņā ar kuru zemes īpašniekam ir tiesības saņemt nomas maksu.²⁷

Autore uzskata, ka Grozījumi krietni atvieglos tiesu darbu, proti, tiesas tiks atslogotas strīdu izskatīšanā saistībā ar piespiedu nomas attiecībām.

Izzinot Grozījumus autore secina, ka ar Grozījumu 40. panta noteikumiem, kas nosaka būves īpašnieka pienākumus likumiskās zemes lietošanas tiesībās, likumdevējs ir atbrīvojies no birokrātiskā sloga ar kuru visa atbildība par zemi tika uzlikta zemes īpašniekam. Minētā panta noteikumi, autores prāt, veicinās zemes labiekārtošanu, uzturēšanu un infrastruktūras attīstību daudzdzīvokļu mājas pagalmos un ne tikai, jo būves īpašniekam uz tā lietošanā esošās zemes bez zemes īpašnieka piekrišanas ir tiesības būvēt palīgēkas un inženierbūves, kas nepieciešamas būves ekspluatācijai, kā arī ceļus, laukumus un ārtelpas elementus. Šādas būves ir uzskatāmas par patstāvīgas būves blakus lietām. Šīs tiesības neattiecas uz tādu būvniecību, kas prasītu mainīt būves īpašnieka lietošanā esošās zemes platību vai robežas vai radītu nekustamā īpašuma apgrūtinājumus ārpus lietošanā esošās zemes platības.²⁸

²⁶ Likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” Pieejams: www.likumi.lv. Pieņemts 20.11.1991. Sājas spēkā 20.11.1991. Attēlotā redakcija: Spēkā esošā [aplūkots 19.12.2021.].

²⁷ Ibid.

²⁸ “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”. Pieņemts 07.07.1992. Sājas spēkā 01.09.1992. Pieejams: www.likumi.lv. Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 29.11.2021.].

Ņemot vērā, ka iepriekš minētais jautājums bija atkarīgs no tā, ko konkrētajā pašvaldībā paredz saistošie noteikumi, tad vienots modelis, proti - atbildīgs ir ēkas īpašnieks – tiešā veidā veicinās zemes labiekārtošanu, uzturēšanu un infrastruktūras attīstību. Un tā kā tieši būves īpašnieks lieto zemi, tad ir tikai loģiski, ka būves īpašnieks arī uztur lietošanā esošo zemi.

Jaunā likuma mērķis ir nodrošināt iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu un izveidot vienotu nekustamo īpašumu Civillikuma 968. panta izpratnē, nosakot kārtību, kādā izbeidzams piespiedu dalītais īpašums, kurā atrodas privatizēta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, un zemesgabals.²⁹

Veicot Jaunā likuma analīzi autore uzskata, ka tas primāri ir vērsts uz dzīvokļu īpašnieku interešu aizsardzību, šādu apsvērumu dēļ 1) zemes izpirkšanai nav vajadzīga zemes īpašnieka piekrišana, 2) zemes izpirkšanas cenu nosaka likums nevis zemes īpašnieks, 3) zemes izpirkšanas tiesībai nav noilgums.

Likuma Grozījumi un Jaunais likums pēc būtības piespiedu nomas attiecību izbeigšanas problēmu neatrisina, jo pirkt un pārdot zemi visos piespiedu nomas attiecību gadījumos varēja arī pirms Grozījumu un Jaunā likuma pieņemšanas. Autores prāt, Jaunais likums varētu veicināt piespiedu nomas attiecību izskaušanu no Latvijas tiesību sistēmas, proti, paātrināt šo procesu, jo tajā iekļauts būtisks valsts atbalsts dzīvokļu īpašniekiem sakarā ar administratīvajiem izdevumiem. Savukārt Grozījumos noteiktais 4% apmērs tieši pretēji, var veicināt palikt piespiedu nomas attiecībās, jo maksāt nomu būs izdevīgāk nekā zemi izpirkt.

Jaunais likums paredz:

- izbeigt dalīto īpašumu visos tajos gadījumos, kuros iniciatīva nāk no ēkas īpašnieku kopuma;
- drošu un vienkāršu procesu, kā pusēm īstenot savas tiesības;
- atsavināšanas tiesības būs iespējams izmantot, neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas;
- lai nodrošinātu taisnīgu atlīdzību no zemes atsavināšanas, tās cena ir paredzēta zemes kadastrālās vērtības apmērā, kas ir pieejamas Valsts zemes dienesta tīmekļa vietnē (kadastrs.lv);
- visas administratīvās darbības, zemes uzmērīšanu un tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā atsavināšanas procesā veiktu valsts par saviem līdzekļiem.

Jaunā likuma regulējums aptver šādus jautājumus:

²⁹ Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums 2. un 3.pants. Pieņemts 25.11.2021. Stāsies spēkā 01.01.2023. Latvijas Vēstnesis, 236, 07.12.2021. Pieejams: www.likumi.lv [aplūkots 29.11.2021.].

- 1) ievieš speciālu izpirkuma tiesību (no Civillikuma lietu tiesības saturā atšķirīgas) pastāvēšanu uz likuma pamata piespiedu dalītā īpašuma ēkas īpašniekiem uz izpērkamo zemi;
- 2) kārtību un principus, kā tiek noteikta un reģistrēta izpērkamā zeme un kā tiek aprēķināta izpērkamās zemes cena;
- 3) kārtību un noteikumus, kā daudzdzīvokļu mājas īpašnieki izmanto savu izpirkuma tiesību (tajā skaitā, paredzot tiesisko regulējumu zvērināta tiesu izpildītāja iesaistei);
- 4) valsts tiesības sniegt atbalstu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem, lai iegūtu finansējumu izpirkuma cenas samaksai;
- 5) dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības slēgt līgumus visu dzīvokļu īpašnieku vārdā, lai iegūtu finansējumu izpirkuma cenas samaksai;
- 6) būtiskākos nosacījumus izpērkamās zemes un zemes īpašniekam paliekošās zemes kadastrālajai uzmērīšanai;
- 7) kārtību un noteikumus dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību uz izpērkamo zemi nostiprināšanai zemesgrāmatā; izpirkuma cenas samaksas kārtību zemes īpašniekam;
- 8) personu, kurām par labu nostiprināta hipotēka uz piespiedu dalītā īpašuma zemesgabalu, tiesību aizsardzību.³⁰

Darba turpmākajās nodaļās aprakstītās tēmas tiks skatītas kopsakarā ar Grozījumiem un Jauno likumu. Tādējādi tiks sasniegts darba mērķis, proti, nonākt pie secinājumiem vai Grozījumi un Jaunais likums ir samērīgi attiecībā pret iesaistītajām pusēm.

³⁰ Likumprojekta "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" anotācija 3.2.punkts. Pieejams: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/B7416132C6813ED8C225835B0058CA25?OpenDocument> [aplūkots 19.12.2021.].

3. ZEMES PIESPIEDU NOMAS SUBJEKTI – TIESĪBAS, PIENĀKUMI, ATBILDĪBA

3.1. Zemes piespiedu nomas attiecību subjekti

Civillikumā nav norādīta definīcija jēdzienam tiesību subjekts, taču no Civillikuma 1406. panta izriet, ka tiesībspējīgas personas ir gan fiziskas personas, gan juridiskas personas, ja vien likums nenosaka citādi.³¹

Autores prāt, visprecīzāko un plašāko civiltiesību subjektu skaidrojumu ir devis latviešu jurists bijušais Satversmes tiesas tiesnesis un tagadējais Augstākās tiesas tiesnesis Kaspars Balodis, norādot, ka civiltiesību subjekts ir jebkura fiziska vai juridiska persona, kā arī abas Komerclikumā regulētās tiesībspējīgās personālkomersabiedrības – pilnsabiedrība un komandītsabiedrība. Fiziskā persona ir jebkurš cilvēks. Juridiskā persona ir ar tiesībspēju apveltīti organizatoriski veidojumi, kuriem ir sava nošķirta manta un kuri likumā noteiktajā kārtībā nodibināti noteiktu mērķu sasniegšanai. Jebkuram tiesību subjektam piemīt tiesībspēja jeb spēja būt par tiesību un pienākumu nesēju.³²

Tātad zemes piespiedu nomas attiecību subjekti ir fiziskas un juridiskas personas, kā arī pilnsabiedrība un komandītsabiedrība. Subjektu noteikšana ir pa visam vienkārša apstākļos, ja zeme pieder vienam vai vairākiem īpašniekiem un uz zemes esošā ēka ir viendzīvokļa ēka vai daudzdzīvokļu ēka, kura nav sadalīta atsevišķos īpašumos. Bet kā ir situācijā, kad uz zemes atrodas privatizēta daudzdzīvokļu ēka ar atsevišķos īpašumos sadalītiem dzīvokļiem?

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kas ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, atrodas visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā. Savukārt dzīvoklis saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2. pantu ir dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums, kas tiesiski nav atdalāms no kopīpašuma domājamās daļas.³³

No minētā secināms, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekti, gadījumos kad daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir sadalīta atsevišķos dzīvokļu īpašumos, ir zemes īpašnieks un ēkas, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, īpašnieks, proti visi dzīvokļu īpašnieki kopā (kopība), nevis katrs dzīvokļa īpašnieks atsevišķi. Kas savukārt ir svarīgi nosakot atbildību nomas maksas parāda piedziņas gadījumā.

³¹ Civillikums. Pieņemts 28.01.1937. Sājas spēkā 01.09.1992. Pieejams: www.likumi.lv. Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 19.12.2021.].

³² K. Balodis Ievads Civiltiesībās. Zvaigzne ABC, 2007. 73.lpp.

³³ Dzīvokļa īpašuma likums. Pieņemts 28.10.2010. Stājas spēkā 01.01.2011. Pieejams: www.likumi.lv. Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 19.12.2021].

Ņemot vērā judikatūrā nostiprināto atziņu, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts – tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā³⁴, piespiedu nomas parāda piedziņu ir iespējams vērst pret dzīvokļu īpašnieku kopību, nevis katru dzīvokļa īpašnieku atsevišķi. Šajā gadījumā parāds tiktu atmaksāts no kopības uzkrājuma fonda līdzekļiem, jo līdzekļi tajā tiek maksāti atbilstoši dzīvokļa īpašuma kvadrātūrai.

Saskaņā ar Jaunā likuma 10. panta desmito daļu lēmums par atsavināšanas tiesības izmantošanu ir pieņemts, ja, saskaitot šā panta sestajā un devītajā daļā noteiktajā kārtībā saņemtās balsis, "par" balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.³⁵ Savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumi paredz, ka lēmums par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu) ir pieņemts, ja "par" balsojuši 100 % dzīvokļu īpašnieki.³⁶

Kopsakarā ar iepriekš norādīto rodas jautājums, vai jau šobrīd nebūtu grozāms Dzīvokļa īpašuma likuma regulējums attiecībā uz nepieciešamību saņemt visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanu lēmumiem, kas pārgroza kopīpašumā esošās domājamās daļas apmēru?

Tā kā Jaunais likums un Dzīvokļa īpašuma likums satur vienāda juridiskā spēka speciālās normas, autore uzskata, ka konkrētajā gadījumā, kur acīmredzami ir pretruna starp abiem likumiem, jāvadās pēc principa – starp vienāda juridiska spēka tiesību normām, piemēro jaunāko tiesību normu (noteicošais ir tiesību normas pieņemšanas datums).³⁷

Izvērtējot Jaunā likuma mērķi, autore uzskata, ka izmaiņas Dzīvokļa īpašuma likumā konkrētajā gadījumā nav nepieciešams veikt, vēl jo vairāk nav ieteicams, jo Jaunajā likumā ietvertais balsu kvorums 50 + 1 ir ietverts, lai atvieglotu nekustamā īpašuma vienotības principa atjaunošanu, kas ir visu dzīvokļu īpašnieku interesēs. Savukārt Dzīvokļa īpašuma likumā ietvertais balsu kvorums 100 % ir ietverts, lai nepieļautu nepamatotu kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu) kādas konkrētas personas interesēs.

³⁴ Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra Spriedums lietā Nr. C31346614, SKC-109/2019. 11.4.4., 11.4.5.punkti. Pieejams <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2019> [aplūkots 19.12.2021].

³⁵ Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums. Pieņemts 25.11.2021. Stāties spēkā 01.01.2023. Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 236, 07.12.2021.

³⁶ Dzīvokļa īpašuma likums. 16.panta otrās daļas 1.punkts, 17.panta piektā daļa. Pieņemts 28.10.2010. Stājas spēkā 01.01.2011. Pieejams: www.likumi.lv. Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 19.12.2021].

³⁷ Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likums. 9.panta sestās daļas 3.punkts. Pieņemts 31.05.12. Stājas spēkā 01.07.12. Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 19.12.2021].

3.2. Subjektu tiesības, pienākumi, atbildība vispārējs raksturojums

Jebkurās tiesiskās attiecībās, iesaistītajām pusēm ir noteikti pienākumi, tiesības un atbildība. Piespiedu nomas attiecības nav izņēmums. Saskaņā ar Civillikuma 1. pantu tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Taču ne vienmēr faktiskā situācija atbilst likuma prasībām. Tā piemēram piespiedu nomas tiesiskās attiecības privatizētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā ir regulētas likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums).³⁸

Privatizācijas likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkts paredz, ka privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir 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 zemes atrodas privatizētais objekts. Šī tiesību norma dažādās redakcijās ar tēzi – privatizētā objekta īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu – ir bijusi spēkā kopš Privatizācijas likuma spēkā stāšanās 1995. gada 25. jūlijā. Līguma slēgšanas pienākums noteikts arī likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrajā daļā.³⁹ Taču neraugoties uz likumā noteiktu pienākumu, joprojām ir gadījumi, kad nomas līgums starp pusēm nav noslēgts un tiesai ir jārisina strīdi par piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu.

Autores prāt, Grozījumi būtiski atvieglos tiesas darbu tiesību, pienākumu un atbildības noteikšanā piespiedu nomas attiecībās. Ņemot vērā, ka tiesiskajās attiecībās, kur puses iestājas brīvprātīgi vienojoties, pienākumi un tiesības ir regulētas līgumā, piespiedu nomas attiecībās šodien tam paredzēts vienots regulējums. Piemēram, Grozījumu 40. pants skaidri nosaka ēkas īpašnieka pienākumus, tiesības un atbildību proti:

- 1) pienākums rūpēties par lietošanā esošo zemi kā krietnam un rūpīgam saimniekam un atbildēt par lietošanā esošās zemes uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām;
- 2) uzņemties nastas un apgrūtinājumus, kas gulstas uz zemi, izņemot reālnastas, ķīlas tiesības un parādus, kas guļ uz zemi, kā arī to blakus prasījumus;
- 3) tiesības bez zemes īpašnieka piekrišanas būvēt palīgēkas un inženierbūves, kas nepieciešamas būves ekspluatācijai, kā arī ceļus, laukumus un ārtelpas elementus uz lietošanā esošās zemes. Šādas būves ir uzskatāmas par patstāvīgas būves blakus lietām. Šīs tiesības neattiecas uz tādu būvniecību, kas prasītu mainīt būves īpašnieka lietošanā

³⁸ Likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”. Pieejams: www.likumi.lv. Pieņemts 21.06.1995. Stājas spēkā: 25.07.1995. Attēlotā redakcija: Spēkā esošā [aplūkots 19.12.2021.].

³⁹ Likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” Pieejams: www.likumi.lv. Pieņemts 20.11.1991. Sājas spēkā 20.11.1991. Attēlotā redakcija: Spēkā esošā [aplūkots 19.12.2021.].

esošās zemes platību vai robežas vai radītu nekustamā īpašuma apgrūtinājumus ārpus lietošanā esošās zemes platības.⁴⁰

Savukārt Grozījumu 39. pants nosaka zemes īpašnieka tiesības, pienākumus un atbildību. Piemēram, pienākums nelikt šķēršļus ēkas īpašniekam lietot zemi atbilstoši būves īpašniekam ar likumu piešķirtajām lietošanas tiesībām vai kā citādi viņam kaitēt saistībā ar zemes lietošanas tiesību izmantošanu, tostarp:

- 1) izlietot likumiskajās zemes lietošanas tiesībās ietilpstošās tiesības vai piešķirt tās citai personai;
- 2) likumiskā lietošanā esošajā zemē neko pārgrozīt pret būves īpašnieka gribu (piemēram, uz lietošanā esošās zemes celt kādu būvi);
- 3) bez būves īpašnieka piekrišanas apgrūtināt likumiskā lietošanā esošo zemi lietotājam par ļaunu (piemēram, nodibinot servitūtu) vai atteikties no zemesgabalam piederoša servitūta.⁴¹

Grozījumu 38. panta noteikumos ietverts no vienas puses piespiedu nomas maksas maksāšanas pienākums ēkas īpašniekam un no otras puses zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, kā arī nomas maksas maksāšanas kārtība un konkrēts apmērs.

Autore piekrīt vairākuma viedoklim par to, ka vienots regulējums, kurā noteiktas tiesības un pienākumi piespiedu nomas attiecībās bija nepieciešams jau sen. Autore uzskata, ka ar Grozījumiem likumdevējs ir realizējis tiesisko noteiktību un ieviesis zināmu skaidrību piespiedu nomas attiecībās.

⁴⁰Ibid.

⁴¹Ibid.

3.3. Dzīvojamās mājas pārvaldnieka loma piespiedu zemes nomas attiecībās.

Autore vērs uzmanību uz diviem atšķirīgiem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pamatiem.

Vienā gadījumā, dzīvojamās mājas pārvaldīšana notiek, līdz brīdim kad dzīvokļu īpašnieki māju pārņem savā pārvaldībā. Šajā gadījumā dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības regulē Privatizācijas likums, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kā arī citi likumi un vairāki Ministru kabineta noteikumi. Un konkrēti piespiedu zemes nomas jautājumos mājas īpašniekus pārstāv pašvaldība, saskaņā ar Privatizācijas likuma 50. panta septītajā daļā ietvertu likumisko pilnvarojumu.⁴²

Otrā gadījumā, dzīvojamā māja ir dzīvokļu īpašnieku pārņemta un pārvaldīšanas darbības tiek veiktas saskaņā ar pārvaldīšanas līgumu, Civillikuma noteikumiem par pilnvarojumu, Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likumu un vairākiem ministru kabineta noteikumiem.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta 1. punktu pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.⁴³ Tātad pārvaldnieka tiesības un pienākumus papildus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam nosaka pušu starpā noslēgtais pilnvarojuma līgums, saskaņā ar kuru dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir dzīvojamās mājas īpašnieku pilnvarota persona.

No minētā izriet, ka šajās attiecībās piemērojams Civillikuma regulējums par pilnvarojumu. Kā pilnvarojuma attiecības tās regulē Civillikuma 2289. pants, kas paredz, ka ar pilnvarojuma līgumu viena puse (pilnvarnieks, uzdevuma ņēmējs) uzņemas izpildīt otram (pilnvaras devējam, pilnvarotājam, uzdevuma devējam) – zināmu uzdevumu, bet pilnvaras devējs apņemas pilnvarnieka rīcību atzīt sev par saistošu. Savukārt Civillikuma 2295. pants nosaka, ka pilnvarniekam jādarbojas, izpildot viņam doto uzdevumu, ar lielāko rūpību, un viņš atbild pilnvarotājam par katru neuzmanību.⁴⁴

Autore secina, ka pārvaldnieks, kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarotā persona, jebkuru līgumu, kas ir saistīts ar dzīvojamās mājas uzturēšanu, slēdz dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā nevis savā vārdā. Līdz ar ko uzņemto saistību puse ir dzīvojamās mājas īpašnieki kā kopība, nevis pārvaldnieks.

⁴² Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju". 50.panta septītā daļa. Pieņemts 21.06.1995. Stājas spēkā: 25.07.1995. Latvijas Vēstnesis, 103, 11.07.1995.

⁴³ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Pieņemts 04.06.2009. Stājas spēkā 01.01.2010. Pieejams: www.likumi.lv, Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 19.12.2021].

⁴⁴ Civillikums. Pieņemts 28.01.1937. Sājas spēkā 01.09.1992. Pieejams: www.likumi.lv. Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 19.12.2021.].

Iepriekš norādīto apstiprina arī Augstākā tiesa, norādot, ka dzīvojamās mājas pārvaldnieks, pārvaldīšanas uzdevuma ietvaros slēdzot līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem, ir nevis patstāvīgs subjekts (līguma puse), bet dzīvojamās mājas īpašnieka pārstāvis. Savukārt dzīvojamās mājas īpašnieks (visi dzīvokļu īpašnieki kopā) ir rīcībspējīgā līgumslēdzēja puse, gan slēdzot ar pārvaldnieku līgumu par mājas pārvaldīšanu, gan līgumus par mājai nepieciešamo komunālo pakalpojumu sniegšanu. Slēdzot līgumus dzīvojamās mājas īpašnieka vietā, pārvaldnieks kā pilnvarnieks neuzņemas saistības sev, bet dzīvojamās mājas īpašniekam.⁴⁵

Diemžēl praksē ir gadījumi, kad neskatoties uz judikatūrā vairākkārt paustajām atziņām zemākas instances tiesa tomēr apmierina prasījumus par zemes piespiedu nomas parādu pret dzīvojamās mājas pārvaldnieku. Kā piemēru autore apskata Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 11. novembra spriedumu, kurš tika atcelts ar Senāta 2021. gada 21. jūnija spriedumu.

Minētajā lietā prasītājs – zemes īpašnieks – vērsa piedziņu par zemes nomas maksas parādu pret pārvaldnieku. Taču prasība pret pārvaldnieku celta nevis kā pret dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto pārstāvi, bet kā atbildētāju lietā. Apgabaltiesa prasību apmierināja un nosprieda piedzīt parādu no pārvaldnieka. Tādējādi, pieļaujot situāciju, ka pārvaldnieks kā pilnvarotā persona atbild par pilnvarnieka saistībām ar savu mantu, ko konkrētajā gadījumā pārvaldnieks nebija uzņēmis.

Kā atzina Senāts “šāds spriedums ir ne vien neatbilstošs likumam, bet arī taisnīguma prasībām jo uz pārvaldnieci, nepastāvot atbilstošam likuma regulējumam un bez vienošanās starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pārvaldnieci, tiktu attiecināts pienākums atbildēt par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku maksāt nomas maksu par zemes lietošanu.”⁴⁶

Likumdevējs jautājumā par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ir piešķīris plašas pilnvaras tieši dzīvokļu īpašnieku kopībai, jo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas nodrošināšana, kā to noteic Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pants, ir pašu dzīvokļu īpašnieku pienākums. Šā likuma 11. panta otrās daļas 7. punktā paredzēts, ka dzīvokļa īpašnieki, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, var uzdot pārvaldniekam slēgt līgumus, kā arī veikt maksājumus un saņemt maksājumus viņu vietā.

⁴⁵ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013. gada 2. decembra Spriedums Lietā Nr.A43010712, SKA-706/2013. Pieejams: https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SKA-706%2F2013&date_from=&date_to=&case_nr=&ekli_nr=&dep=&ruling=&name= [aplūkots 19.12.2021.].

⁴⁶ Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2021. gada 21. jūnija spriedums lietā Nr.C73291918, SKC-50/2021, - <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/452599.pdf>

No iepriekš norādītā kopsakarā ar izpētīto tiesu praksi autore secina, ka dzīvojamās mājas pārvaldnieks ar attiecīgu pilnvarojumu var veikt zemes nomas maksas iekasēšanu un pārskaitīšanu zemes īpašniekam. Taču prasību par parāda piedziņu, piespiedu zemes nomas attiecībās vienmēr ir vēršama pret ēkas īpašnieku, proti, “ar spriedumu atzīto piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts nevar būt pārvaldnieks, kurš ir tikai nomnieka (dzīvokļu īpašnieku kopības) pārstāvis, un tādēļ nomas maksas parāds no pārvaldnieka nav piedzenams.”⁴⁷

Savukārt situācija, kad pārvaldnieks ir pilnvarots pārstāvēt īpašniekus tiesā, nav traktējama tādējādi, ka pārvaldniekam iestājas atbildība par dzīvokļu īpašnieku saistībām, jo šāds pārstāvības veids negroza materiāltiesisko attiecību, kas vienmēr pastāv starp zemes lietotāju (nomnieku) un zemes īpašnieku.⁴⁸

⁴⁷ Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2021.gada 21.jūnija spriedums lietā Nr.C73291918, SKC-50/2021, 9.punkts. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/452599.pdf>

⁴⁸ Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2021.gada 22.apriļa spriedums lietā Nr.C29653615, SKC-1/2021. Pieejams: https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SKC-1%2F2021&date_from=&date_to=&case_nr=&ekli_nr=&dep=&ruling=&name= [aplūkots 20.12.2021.].

4. NOMAS MAKSAS APMĒRA IETEKMĒJOŠIE APSTĀKĻI UN NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA

Šajā nodaļā autore apskata nomas maksas apmēra ietekmējošos apstākļus un veidu kā noteikta nomas maksa, analizējot Grozījumu anotāciju⁴⁹ (turpmāk – Anotācija).

Anotācijas 2.3.4.punktā “Maksa par likumiskajām lietošanas tiesībām” ir norādīts, kādi apstākļi un argumenti ir bijuši par pamatu secinājumam, ka likumiskās lietošanas maksas apmērs 4 % gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības ir taisnīga atlīdzība.

Anotācijā ir norādīts, ka likumiskās lietošanas maksas apmēra noteikšanai ir izmantojami tie paši principi, kas ir attīstīti šobrīd esošajās piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās. Tāpat ir norādīts, ka likumiskās lietošanas maksas apmēra noteikšanai ir izmantojamas Satversmes tiesas judikatūrā izteiktās atziņas par taisnīgas nomas maksas noteikšanu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās.

Anotācijā ir norādīts, ka likumiskās lietošanas maksas apmērs ir 4 % gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, un šo maksas apmēru veido:

- 1) ienākums, kura apmērs ir taisnīgs par zemes lietošanu atbilstoši šī brīža ekonomiskajiem apstākļiem;
- 2) izmaksas, kas saistītas ar lietošanā esošās zemes atrašanos īpašumā.

Attiecībā par pirmo komponenti – ienākumu, Anotācijā ir norādīti šādi kritēriji, kas tikuši ņemti vērā nosakot ienākumu apmēru atbilstoši šī brīža ekonomiskajiem apstākļiem:

- 1) Eirozonas valstu valdību 100 gadu obligāciju fiksētā ienākuma likmēm, kas ir robežās no 2,10 % līdz 2,50 %;
- 2) Latvijas ilgtermiņa obligāciju fiksētā likme ir noteikta 2,25 %;
- 3) Eiropas Komisijas 2005. gada 20. oktobra regulā Nr. 1722/2005 par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem saistībā ar Padomes Regulu (EK, *Euratom*) Nr. 1287/2003 par to, kā saskaņot nacionālo kopienākumu tirgus cenās ir minēti 2,5 % no nekustamā īpašuma vērtības;
- 4) 2018. gada otrajā pusē noteiktās kapitāla atdeves likmes sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas jomā, kur - dabasgāzes pārvades sistēmas, tās sadales sistēmas un uzglabāšanas pakalpojumos - 4,22 %; - ūdenssaimniecības pakalpojumiem -

⁴⁹ Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" Pieņemts 30.09.2021. Stājas spēkā 29.10.2021. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/ED0E734C16CEB54BC225860D00268496?OpenDocument#B#B> [aplūkots 20.12.2021.]

4,39 %; - pasta pakalpojumiem – 6,81 %; - elektroenerģijas pārvades un sadales sistēmas pakalpojumiem – 4,22 %;

- 5) Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas lēmumos aprēķinātā aizņemtā kapitāla atdeves likme laika periodā no 2014. gada janvāra līdz 2018. gada jūnijam ir 2,49 %.

Ņemot par pamatu šos kritērijus, Grozījumos ir noteikts, ka šobrīd atbilstošs ienākums no dalītā īpašuma par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu ir robežās no 2,1 % - 2,5 % no zemes kadastrālās vērtības.

Satversmes tiesa 2018. gada 12. aprīlī taisīja spriedumu lietā Nr.2017-17-01, kurā vērtēja 2017. gada 01. jūnija likuma “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma “Grozījums likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantiem.⁵⁰

Satversmes tiesa vērtējot vai minētie grozījumi, ar kuriem tiek noteikta konkrēta zemes gabala piespiedu nomas maksa, atbilst Satversmes 105. panta prasībām, ir norādījusi, ka atkārtoti nosakot zemes īpašnieku īpašuma tiesību ierobežojumu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, likumdevēja rīcībā vajadzēja būt šāda lēmuma pieņemšanai nepieciešamai informācijai, kurai, ievērojot Satversmes tiesas judikatūru, bija jāietver pienācīgs izvērtējums par iecerētā likumprojekta atbilstību Satversmei.⁵¹

Satversmes tiesa atzīstot, ka likumprojekts neatbilst Satversmes 105. pantam, bija ņēmusi vērā arī to, ka Saeimas atbildes rakstā tiesai, bija norādīts, ka kopš Satversmes tiesas spriedumiem lietā Nr.2008-36-01 un lietā Nr.2010-22-01 pieņemšanas ir būtiski mainījušies gan ekonomiskie, gan tiesiskie apstākļi, kā piemēram – samazinājusies refinansēšanas un naudas tirgus likme, ka arī kredītlīkmes un obligāciju likmes.

Jāatzīmē, ka likumdevējs jau izstrādājot ar Satversmes tiesas spriedumu atzītos par neatbilstošām Satversmei grozījumus, ir ieklausījies Latvijas Bankas viedoklī, ka vislabāk ir izmantot alternatīvo ieguldījumu iespēju metodi un salīdzināt ieguldījumu zemes īpašumā ar citiem līdzīgiem zema riska ieguldījumiem, kur vistuvākais salīdzināmais ieguldījums ir augsto investīciju reitinga valdību vērtspapīri, kur piemēram Vācijas vērtspapīru ienesīgums pēc nodokļu nomaksas ir no 0,4 līdz 1 procentam, bet Latvijas 30 gadu obligācijām – 1,8 procenti.⁵²

Tātad, Satversmes tiesā jau bija vērtēta piespiedu nomas maksas apmēra noteikšana, par pamatu ņemot peļņas apmēru zema riska ieguldījumiem – vērtspapīriem.

⁵⁰ Pieejams: https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2017/07/2017-17-01_Spriedums.pdf#search=2017-17-01)

⁵¹ Ibis. 29.lpp.

⁵² Ibis. 31.lpp.

Nemot vērā iepriekšminēto, un apstākli, ka likumdevējs nav pat pienācīgi izvērtējis šo piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumu, kurš sastāv arī no zemes īpašnieka peļņas, un minētais bija par pamatu atzīt šīs normas par neatbilstošām Satversmes 105. pantm, pastāv pamatota varbūtība, ka arī vērtējot Grozījumos noteikto ienākumu daļu, Satversmes tiesa var nonākt pie līdžīga, jau iepriekš izteikta, secinājuma.

Autores prāt, apstākļi, ka Anotācijā ir iekļauti vairāki kritēriji, kuru procentu likmes ir līdžīgas, nevar tik uzskatīts par izvērtējumu, lai Grozījumi tiktu atzīti par atbilstošiem Satversmei. Vēl jo vairāk tāpēc, ka jau iepriekš likumdevēja noteiktais piespiedu nomas maksas ierobežojums 5 % apmērā, tika atzīts par tādu, kas nepilda atlīdzības funkciju.⁵³

Protams ir jāatzīmē, ka likumdevējs Grozījumu izstrādei ir veltījis lielu uzmanību, par ko liecina Grozījumu plašā un izvērstā Anotācija, kas var būtiski ietekmēt Satversmes tiesas atziņas un viedokli, ja rastos nepieciešamība vērtēt arī Grozījumos noteikto piespiedu nomas maksas apmēru.

Pirmās komponentes – zemes īpašnieka ienākuma apmēra noteikšanai, Anotācijā vairākas reizes ir norādīts uz to, ka, ienākuma apmēra noteikšana procentuālā veidā no zemes kadastrālās vērtības, pasargā zemes īpašniekus no inflācijas vai deflācijas ietekmes. Tāpat, ir norādīts, ka šis apstākļi daļēji attaisno Grozījumos paredzēto zemes piespiedu nomas maksas apmēru attiecināt uz visiem, neskatoties kādam mērķim tiek lietota patstāvīgā būve dalītā īpašumā.

Anotācijā ir norādīts, ka daļēji jautājumu regulē zemes kadastrālā vērtība, jo esošā apbūve un tās lietošanas mērķis ietekmē to, kā tiek gatavoti teritorijas plānošanas dokumenti un kāds ir zemes lietošanas mērķis, kam savukārt ir nozīme kadastrālās vērtības noteikšanā.

Ir jānorāda uz to, ka Latvijā zemes kadastrālā vērtība nav aktualizēta ilgstoši, un tikai pēdējos gados ir novērojamas aktīvas darbības, kadastrālās vērtības aktualizēšanai. Taču arī tas nav vainagojies ar panākumiem, jo aktualizēto kadastrālo vērtību piemērošanu atliek uz aizvien vēlāku laika posmu. Šobrīd aktualizētās kadastrālās vērtības izmantošana ir noteikta no 2025. gada.

Šobrīd, spēkā esošās kadastrālās vērtību bāze, ir izstrādāta pamatojoties uz 2012.-2013. gada nekustamā īpašuma tirgus informācijas pamata.⁵⁴

Līdz ar to, neskatoties uz to, ka Anotācijā ir norādīts, ka kadastrālā vērtība ataino zemes vērtību un pasargā no inflācijas vai deflācijas ietekmes, dzīvē gūtie novērojumi ir pamats pretējam secinājumam.

⁵³ Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 15.punkts. Pieejams: https://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-36-01_Spriedums.pdf [aplūkots 20.12.2021.].

⁵⁴ <https://lvportals.lv/skaidrojumi/330365-kadastralas-vertibas-nemainsies-lidz-2025-gadam-2021> [aplūkots 20.12.2021.].

Inflācija vai deflācija, parasti tiek aprēķināta kalendārā gada griezumā un tā tiek izteikta gada likmē, tātad, tas ir nepārtraukts un pastāvīgs process. Tomēr, ja kadastrālā vērtība netiek aktualizēta 10 gadus, tad nav pamata norādīt, ka tās vērtība pasargā zemes īpašnieku no inflācijas vai deflācijas ietekmes.

Attiecībā par otru komponenti – izmaksas, kas saistītas ar lietošanā esošās zemes atrašanos īpašumā, Anotācijā ir norādīts, ka par izmaksām ir jāuzskata tikai Nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme, kas šobrīd ir 1,5 % apmērā no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības.

Anotācijā ir norādīts, ka izmaksas veido arī administratīvie izdevumi un ienākuma nodoklis, bet tā kā šādas izmaksas pastāv arī iepriekšējās komponentes noteikšanai izmantoto analogiju ar valstu obligāciju tirgū un īres attiecībās, tad šīs izmaksas nav atsevišķi izdalāmas.

Anotācijā tiek identificētas vairākas Satversmes tiesas spriedumos gūtās atziņas, kas likumdevējam būtu jāievēro, nosakot zemes nomas maksas apmēru, kā piemēram:

- 1) atteikšanās no Pievienotās vērtības nodokļa piemērošanas dalītā īpašuma attiecībām;
- 2) vienota pieeja Nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas pienākumā;
- 3) vienota pieeja zemes uzturēšanas jautājumā, nosakot, ka tas ir patstāvīgas būves īpašnieka pienākums;
- 4) attiecību vispārēja vienkāršošana, samazinot ar to īstenošanu saistītās izmaksas, riskus un nepieciešamo laiku abām dalītā īpašumā esošajām pusēm.

Turpat ir norāde, ka bez šo jautājumu risināšanas, nevarēs panākt likumiskās lietošanas maksas apmēra noteikšanu 4 % apmērā.

Autores prāt, Grozījumos paredzētais regulējums sasniedz savu mērķi un tā regulējums vispārīgi atrisina visus četrus iepriekš norādītos trūkumus. Ir apsveicama likumdevēja izšķiršanās atteikties no Pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk – PVN) piemērošanas dalītā īpašuma gadījumā, jo saskaņā ar tiesu praksi, tas ir bijis viens no būtiskajiem problēmjautājumiem. Kā uz būtiskāko šī strīda risinājumā ir jānorāda Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 09. aprīļa spriedums lietā Nr.C28261709, SKC-42/2019,⁵⁵ kur Senāts paplašinātā, 15 senatoru sastāvā, izskatīja civillietu un bija sniedzis argumentus par prasības priekšmetu (PVN piedziņa no ēkas īpašniekiem par labu zemes īpašniekam zemes piespiedu nomas gadījumā, papildus likumā noteiktajai piespiedu nomas maksai). Ar Senāta spriedumu, kas ir atzīts par judikatūru, tātad, visiem saistošu, tika noteikts, ka piespiedu nomas attiecībās zemes īpašniekam nav prasījuma tiesību pret ēkas īpašniekiem par PVN samaksu.

⁵⁵ Pieejams: <https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5822> [aplūkots 21.12.2021.]

Ar 2021. gada 15. novembra likumu "Grozījumi Pievienotās vērtības nodokļa likumā"⁵⁶, kas stāsies spēkā 2022. gada 01. janvārī, tiek nolemts papildināt Pievienotās vērtības nodokļa likuma 52. panta pirmo daļu "Ar nodokli neapliek šādas preču piegādes un pakalpojumus:" ar 26. punktu: "pakalpojumu, par kuru ēkas vai būves īpašniekam pienākas maksāt atlīdzību par likumiskās zemes lietošanas tiesībām, kad ēka vai būve ir uzskatāma par patstāvīgu īpašuma objektu atbilstoši normatīvajam regulējumam civiltiesību jomā."⁵⁷ Autores prāt, šis problēmjaudājums ir atrisināts panākot vistaisnīgāko rezultātu.

Autores prāt, arī izvēlētais regulējums attiecībā par Nekustamā īpašuma nodokļa samaksas (turpmāk – NĪN) kārtību ir leģitīms un savieno pušu intereses.

Autores ieskatā, vērtējot minēto regulējumu no zemes īpašnieka puses, administratīvo izdevumu samazināšanai ir izdevīgāk, ka izdevumi par NĪN, tiek iekļauti piespiedu nomas (likumiskās lietošanas) maksas apmērā. Šādu secinājumu autore pamato ar to apstākli, ka, piemēram, ja uz zemes atrodas daudzīvokļu māja, tad šī NĪN aprēķināšana uz katru dzīvojamās mājas īpašnieku, var prasīt krietni vairāk resursu, nekā paredzamais labums un ieguvums.

Attiecībā par trešo problēmu – vienota pieeja zemes uzturēšanas jautājumā, nosakot, ka tas ir patstāvīgas būves īpašnieka pienākums, autore uzskata, ka ar Grozījumiem arī šī problēma tiek atrisināta.

Šeit gan ir jānorāda, ka arī līdz šim, šāds regulējums jau darbojās, jo, piemēram, SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" veidotie zemes piespiedu nomas līgumi, jau paredzēja, ka ēku īpašniekiem ir tiesības labiekārtot nomāto zemes gabalu. Pienākums nomāto zemes gabalu kopt izriet no nomas tiesiskā institūta, kas nosaka, ka zemes nomniekam ir pienākums to kopt un uzturēt atbilstoši sanitārtehniskajām normām. Jāatzīmē, ka šis regulējums līdz šim nebija konkrēti ierakstīts atbilstošajā normatīvajā aktā, un par to, pusēm varēja rasties domstarpības, kas lielākoties tika risinātas vispārējās jurisdikcijas tiesās. Autore uzskata, ka ar Grozījumiem šī kārtība būs pusēm daudz skaidrāka, un tiks panākta tiesiska un pusēm saprotama kārtība.

Anotācijas 2.2.5.2. punktā "Saistību izpilde piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās" ir norādīts, ka Grozījumu mērķis ir padarīt saistību izpildi dalītā īpašumā visām iesaistītajām personām vienkāršāku un ātrāku.

Šāds mērķis tiek panākts ar to, ka Grozījumos pēc iespējas vienkāršos un padarīs efektīvāku saistību konkretizāciju, t.i., paredzot regulējumu, saskaņā ar kuru zemes īpašniekam

⁵⁶ Grozījumi Pievienotās vērtības nodokļa likumā. Latvijas Vēstnesis, 234A, 04.12.2021. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/328113> [aplūkots 21.12.2021.].

⁵⁷ Ibis.

vai īpašniekiem nav jāvēršas tiesā pret būves īpašniekiem par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un būtisko sastāvdaļu noteikšanu.⁵⁸

Turpat, tiek izteikta būtiska atziņa, ka: “no zemes īpašnieka skatu punkta, **ja ēka pieder daudziem kopīpašniekiem, jautājums par piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošanu būs saistīts ar pastāvīgām izmaksām šo attiecību administrēšanā, kā arī daļu no nomas maksas zemes īpašnieks nemaz nesāņems.** Šāds stāvoklis pēc būtības ir jāņem vērā, vērtējot jautājumu par to, kāda ir taisnīga maksa par zemes lietošanas tiesībām.”⁵⁹

Tātad, no vienas puses Anotācijā analizējot izmaksu apmēru, kas saistītas ar lietošanā esošās zemes atrašanos īpašumā, tiek identificēta nepieciešamība ņemt vērā zemes īpašnieka administratīvos izdevumus nomas maksas piedziņas jautājumā, bet no otras puses, šie administratīvie izdevumi netiek ņemti vērā nosakot izmaksu apmēru, kas būtiski ietekmē Grozījumos noteikto piespiedu nomas maksas apmēru.

Autore uzskata, ka ar Grozījumu regulējumu tomēr nav panākts risinājums būtiskai problēmai – piespiedu zemes nomas maksas apmēra piedziņai, gadījumā, ja ēkas īpašnieks vai kopīpašnieks labprātīgi neveic tās samaksu.

No vienas puses, likumdevējs ar 2021. gada 16. decembra likuma "Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā"⁶⁰, kas stāsies spēkā 2022. gada 1. janvārī ir paredzējis noteikt pārvaldnieka pienākumu no dzīvojamās mājas īpašnieka saņemto maksājumu par likumiskās zemes lietošanas tiesībām, nekavējoties pārskaitīt zemes īpašniekam tieši dzīvojamās mājas īpašnieka samaksātajā apmērā, kā arī glabāt iekasēto maksu par zemes lietošanas tiesībām, ja zemes īpašnieks nav sasniedzams.

Tomēr, autore norāda, ka šāds pienākums uz dzīvojamās mājas pārvaldnieku attieksies tikai tad, ja maksājumi par zemes piespiedu nomas tiesībām tiek veikti ar pārvaldnieka starpniecību, tātad, tikai tādā gadījumā, ja šāds pilnvarojums ir dots pārvaldniekam.

Ņemot vērā to, ka ne vienmēr dzīvojamo māju īpašnieki izdot šādu pilnvarojumu pārvaldniekam, arī pats pārvaldnieks ne vienmēr ir ieinteresēts šāda pilnvarojuma saņemšanā, jo tas rada tam papildus administratīvo slogu, autore uzskata, ka stājoties spēkā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma grozījumiem šī problēma netiks pilnībā atrisināta.

⁵⁸ Grozījumu likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" anotācija. Pieņemts 30.09.2021. Stājas spēkā 29.10.2021. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/ED0E734C16CEB54BC225860D00268496?OpenDocument#B#B> [aplūkots 20.12.2021.]

⁵⁹ Ibis.

⁶⁰ Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā. Latvijas Vēstnesis, 244B, 17.12.2021. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/328516> [aplūkots 21.12.2021.].

Šis aspekts ir jāvērtē kopsakarībā ar iepriekš norādīto, proti, zemes piespiedu nomas apmēra noteikšanai zemes īpašnieka administratīvie izdevumi, kas ir saistīti ar izmaksām, kas saistītas ar lietošanā esošās zemes atrašanos īpašumā, netiek ņemtas vērā. Rezultātā, var izveidoties situācija, kur zemes īpašniekam, uz kura zemes atradīsies daudzīvokļu dzīvojamā māja, vajadzēs tērēt naudas līdzekļus regulārai rēķinu izsūtīšanai, šo rēķinu izgatavošanai, maksājumu apstrādei, un kas autores ieskatā ir pats galvenais – parāda piedziņai.

Ir jāatzīmē, ka ne Grozījumi, ne ar to saistītās izmaiņas citos normatīvajos aktos, neparedz atvieglotu kārtību zemes īpašniekam piedzīt parādu no ēkas īpašnieka. Tātad, šīs darbības ir jāveic pašam zemes īpašniekam vispārējā kārtībā, ievērojot arī uz šīm tiesībām attiecināmo 3 (trīs) gadu noilgumu.

Autores prāt, piedzītās naudas summas apmērs, var būt būtiski mazāks, nekā zemes īpašnieka izdevumi, kas radīsies, lai šo parādu piedzītu.

Protams ir jāņem vērā, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma regulējumu, tiesāšanās izdevumi ir piedzenami no atbildētāja, un stājoties spēkā Grozījumiem, autore nesaskata īpašus priekšnosacījumus tam, ka prasības pieteikums par zemes piespiedu nomas maksājumu piedziņu, varētu būt noraidīts.

Tomēr, ir jāņem vērā, ka piemēram izdevumi advokāta palīdzības samaksai, saskaņā ar Civilprocesa likuma 44. panta noteikumiem, tiek ierobežota pirmās instances tiesā ar 15% no prasījuma apmierināmās daļas.⁶¹

Ņemot vērā to, ka šajā gadījumā prasījuma apmierināmā daļa var pat nerasniegt advokāta izdevumu apmēru, šie izdevumi būs jāsedz zemes īpašniekam. Turklāt, neskatoties uz to, ka šie prasības pieteikumu lielākoties būs izskatīti vienkāršotās procedūras ietvaros, tomēr ēkas īpašnieks var prasīt tiesu nozīmēt lietas izskatīšanu mutvārdu tiesas sēdē, kas radīs vēl papildus izdevumus zemes īpašniekam.

⁶¹ Civilprocesa likums. Latvijas Vēstnesis, 326/330, 03.11.1998. Pieņemts 14.10.1998. Stājas spēkā 01.03.1999. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/50500-civilprocesa-likums>. Attēlotā redakcija: spēkā esošā [aplūkots 21.12.2021.].

KOPSAVILKUMS

Autore izvirza šādus secinājumus un tēzes darba aizstāvēšanai.

1. Zemes piespiedu nomas attiecības vēsturiski ir veidojušās uz likuma pamata un pastāv tikai gadījumos, kad 1) ēka uz zemes uzbūvēta līdz 1992. gada 1. septembrim, atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktam, 2) zeme zem ēkas tiek lietota neskatoties uz to vai starp pusēm ir noslēgts līgums par zemes nomu vai nav, 3) neviena no pusēm šo stāvokli nevar ietekmēt, kā rezultātā gan ēkas, gan zemes īpašniekam ir jārēķinās ar šo attiecību pastāvēšanu, kā arī pienākumiem un atbildību, kas izriet no piespiedu nomas attiecībām, t.sk. nomas maksas maksāšanas pienākums. Tādējādi ar grozījumiem likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" likumdevējs ir skaidri noteicis attiecību pamatu nodēvējot piespiedu nomas attiecības par likumiskām zemes lietošanas tiesībām.
2. Ar grozījumiem likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" ir kļuvušas skaidrākas pušu starpā esošās tiesiskās attiecības, kā arī ir novērsta virkne problēmu, kuras ir radījuši nomas institūta izmantošana dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai. Un tomēr ar minētajiem grozījumiem netiek veicināta nekustamā īpašuma vienotības principa atjaunošana dalītā īpašuma gadījumā. Ir vajadzīgs normatīvais regulējums, kas piespiedu nomas attiecībās iesaistītiem subjektiem radītu vēlmi izbeigt dalītā īpašuma attiecības.
3. Piespiedu nomas attiecībās nevar runāt par peļņas gūšanu, jo peļņas primārais nosacījums ir pušu brīvprātīga vienošanās, proti no vienas puses oferte un no otras akcepts. Līdz ar to ir būtiski nošķirt piespiedu nomas attiecības uz likuma pamata no piespiedu nomas attiecībām, kad persona apzināti iegādājas zemi, kura atrodas dalīta īpašuma statusā, lai gūtu peļņu. Tas ir svarīgi, jo grozījumi normatīvajā regulējumā ir vērsti uz to, lai izbeigtu dalīta īpašuma pastāvēšanu Latvijā, taču, vērtējot peļņas gūšanas kritēriju dalīts īpašums turpinās pastāvēt peļņas nolūkā.

4. "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" un grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" pēc būtības piespiedu nomas attiecību izbeigšanas problēmu neatrisina. Pirmais minētais likums varētu veicināt piespiedu nomas attiecību izskaušanu no Latvijas tiesību sistēmas, proti, paātrināt šo procesu, jo tajā iekļauts būtisks valsts atbalsts dzīvokļu īpašniekiem sakarā ar administratīvajiem izdevumiem. Savukārt otrajā gadījumā noteiktais 4% apmērs tieši pretēji, var veicināt palikt piespiedu nomas attiecībās, jo maksāt nomu būs izdevīgāk nekā zemi izpirkt.

IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN TIESĪBU AKTU SARAKSTS

Literatūra

1. K.Balodis Ievads Civiltiesībās. Zvaigzne ABC, 2007. 73.lapa.
2. Grūtups A., Krastinš E. Īpašuma reforma Latvijā - Rīga: Mans īpašums, 1995
3. Latvijas valsts tiesību avoti. Valsts dibināšana – Neatkarības atjaunošana. Dokumenti un komentāri. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2015
4. Nepārtrauktības doktrīna Latvijas vēstures kontekstā. Latvijas Zinātņu akadēmijas Baltijas Stratēģisko pētījumu centrs. Rīga. 2017.
5. Torgāns. K. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2018.

Normatīvie akti

1. Latvijas PSR Ministru padomes 1988. gada 2. novembra lēmumu Nr. 350 "Par pilsoņu nepamatotu administratīvu izsūtīšanu no Latvijas PSR 1949. gadā". Cīņa, 05.12.1988.
2. Par Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanu. LR likums. Ziņotājs, 20, 17.05.1990.
3. Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmums "Par agrāro reformu Latvijā Republikā" Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 29, 19.07.1990.
4. Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos. LR likums. Ziņotājs, 49, 06.12.1990.
5. Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās. LR likums. Ziņotājs, 49, 19.12.1991.
6. Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību. LR likums. Ziņotājs, 29, 30.07.1992.
7. Par zemes privatizāciju lauku apvidos. LR likums. Ziņotājs, 32, 20.08.1992.
8. Civilprocesa likums. Latvijas Vēstnesis, 326/330, 03.11.1998.
9. Civillikums. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2015.
10. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 103 (386), 11.07.1995.
11. Dzīvokļa īpašuma likums. LR likuma. Latvijas Vēstnesis, 183, 17.11.2010.
12. Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likums. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 96, 20.06.2012.
13. Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību". LR likums, Latvijas Vēstnesis, 200, 15.10.2021.

14. Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums. Latvijas Vēstnesis, 236, 07.12.2021.
15. Grozījumi Pievienotās vērtības nodokļa likumā. Latvijas Vēstnesis, 234A, 04.12.2021.
16. Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā. Latvijas Vēstnesis, 244B, 17.12.2021.

Juridiskās prakses materiāli

1. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr.2008-34-01 - <https://www.satv.tiesa.gov.lv/cases/?case-filter-years=&case-filter-status=&case-filter-typ es=&case-filter-result=&searchtext=2008-34-01+>
2. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 - https://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-36-01_Spriedums.pdf
3. Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 - [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2017/07/2017-17-01_Spriedums.pdf#search=2017-17-01\)](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2017/07/2017-17-01_Spriedums.pdf#search=2017-17-01)
4. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 21. janvāra spriedums lietā Nr.SK-3/2009 - https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SK-3%2F2009&date_from=&date_to=&case_nr=&ecli_nr=&dep=&ruling=&name=
5. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr.SK-71/2009 - <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba>
6. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr.SK-391/2012 - https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SK-391%2F2012+&date_from=&date_to=&case_nr=&ecli_nr=&dep=&ruling=&name=
7. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013. gada 2. decembra spriedums lietā Nr.A43010712, SKA-706/2013 - https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SKA706%2F2013&date_from=&date_to=&case_nr=&ecli_nr=&dep=&ruling=&name=
8. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2017. gada 19. aprīļa spriedumu lietā Nr.SK-119/2017 - <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba>
9. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SK-185/2017 - <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba>

10. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 09. aprīļa spriedumu lietā Nr.C28261709, SKC-42/2019 - <https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5822>
11. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2021. gada 22. aprīļa spriedums lietā Nr.C29653615, SKC-1/2021. - https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs?nr=SKC-1%2F2021&date_from=&date_to=&case_nr=&ecli_nr=&dep=&ru ling =&name=
12. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2021. gada 21. jūnija spriedums lietā Nr.C73291918, SKC-50/2021, - <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/452599.pdf>

Citi materiāli

1. Likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” anotācija. - <https://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/B7416132C6813ED8C225835B0058CA25?OpenDocument>
2. Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Juridiskās zinātnes doktora studiju programmas doktorantes Artas Snipes Promocijas darbs “Zemes piespiedu noma Latvijas Republikas pilsētās, ja uz zemes atrodas privatizēta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja”. https://dspace.lu.lv/dspace/bitstream/handle/7/52943/29878747_Snipe_Arta_a_s07366.pdf?sequence=1&isAllowed=y
3. <https://lvportals.lv/skaidrojumi/330365-kadastralas-vertibas-nemainisies-lidz-2025-gadam-2021>

DOKUMENTĀRĀ LAPA

Bakalaura darbs "Zemes piespiedu noma" izstrādāts LU Juridiskajā fakultātē.

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

Autors: _____ Gunta Baltgaile

Rekomendēju/nerekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītājs: Lekt. Mg. Iur. Gaidis Bērziņš _____, __. __. 2021.

Recenzents:

Darbs iesniegts Civiltiesisko zinātņu katedrā 20.12.2021.

Dekāna pilnvarotā persona:

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē

__ . __ . 2022. prot. Nr. __.

Komisijas sekretāre: