

LATVIJAS UNIVERSITĀTE  
JURIDISKĀ FAKULTĀTE

Bakalaura darbs

**Priekšnosacījumi tiesībām būvēt uz svešas zemes**

6.semestra students

**Linards Pelsis**

lp10126

Zinātniskais vadītājs

Prof., Dr.iur. Jānis Rozenfelds

Rīga 2011

## Satura rādītājs

Ievads .....	3.lpp.
1. Priekšnoteikumu būvniecībai uz svešas zemes vispārīgs raksturojums .....	6.lpp.
1.1. Nomas tiesība.....	6.lpp.
1.2. Apbūves tiesība.....	7.lpp.
1.3. Mantojamās nomas tiesība.....	8.lpp.
1.4. Nomas tiesības Apvienotajā karalistē .....	11.lpp.
1.5. Servitūta tiesība.....	13.lpp.
2. Nomas tiesība kā būtiskākais priekšnoteikums būvniecībai uz svešas zemes.....	14.lpp.
2.1. Nomas tiesības vispārīgs raksturojums .....	16.lpp.
2.2. Zemes noma kā no īpašuma tiesībām izrietoša tiesība .....	16.lpp.
2.3. Aktuālās problēmas.....	18.lpp.
3. Dalītais īpašums .....	19.lpp.
3.1. Dalītā īpašuma rašanās vēsturiskais aspekts.....	19.lpp.
3.2. Izņēmumi no Civillikumā noteiktā zemes un ēkas vienotības principa, dalītā īpašuma tiesību problēmas.....	19.lpp.
3.3. Brīvprātīgās nomas nodibināšana, regulējuma problēmas, iespējamie risinājumi .....	21.lpp.
3.4. Nomas maksa brīvprātīgās nomas gadījumā .....	23.lpp.
3.5. Regulējums brīvprātīgās nomas līguma izpildes laikā.....	24.lpp.
3.6. Brīvprātīgās nomas līguma izbeigšanās.....	25.lpp.
3.7. Zemes un ēkas īpašnieka attiecību regulējums pēc zemes nomas līguma izbeigšanās.....	26.lpp.
3.8. Piespiedu nomas nodibināšana, regulējuma problēmas, iespējamie risinājumi ..	28.lpp.
3.9. Piespiedu nomas maksa .....	30.lpp.
3.10. Piespiedu nomas līguma regulējums.....	32.lpp.
3.11. Piespiedu nomas līguma izbeigšanās.....	33.lpp.
3.12. Zemes un ēkas īpašnieka attiecību iespējamais regulējums pēc piespiedu nomas līguma izbeigšanās.....	33.lpp.
3.13. Izdevumu atlīdzināšana pēc zemes nomas līguma izbeigšanās .....	34.lpp.
4. Zemes nomas līguma reģistrēšana zemesgrāmatā – tā nozīme būvējot uz svešas zemes .....	37.lpp.
5. Būvniecību uzraugošo institūciju prakse, problēmas un to iespējamie risinājumi .....	39.lpp.

5.1. Būvvalžu prakse attiecībā uz lietošanas tiesību interpretēšanu .....	39.lpp.
5.2. Būvvalžu prakse attiecībā uz būvniecību regulējošo tiesību interpretēšanu attiecībā uz zemes lietošanu.....	42.lpp.
5.3. Rezumējums par būvniecību uzraugošo institūciju praksi.....	44.lpp.
Kopsavilkums .....	45.lpp.
Anotācija angļu valodā .....	47.lpp.
Izmantotās literatūras un juridisko aktu saraksts .....	48.lpp.

## IEVADS

Nepieciešamība cilvēkiem būvēt ēkas uz citām personām piederošas zemes ir bijusi visos laikos. Ir dažādi iemesli, kāpēc šāda nepieciešamība var rasties. Ja lūkojamies vēsturē, tad senās Romas laikos zeme vispār piederēja tikai valdniekam, un citām personām tā tika piešķirta tikai lietošanā, uz kā pamata radās arī tiesība būvniecībai uz piešķirtās zemes. Valsts iznomāja privātpersonām zemes gabalus (*acti vectigales*) uz nenoteiktu laiku – kamēr tās maksāja ikgadēju nomas maksu (*vectigal*).<sup>1</sup> Mūsdienās šīs nepieciešamības apstākļi var būt ļoti dažādi: nepietiekami finansiālie līdzekļi, lai iegādātos zemi, vajadzība izmantot nomājamo zemi tikai noteiktu laiku, zemes īpašniekam noteiktais atsavināšanas aizliegums un tiesības iznomāt zemi tikai uz noteiktu laiku, valsts noteikti zemes īpašnieka tiesību izlietošanas aprobežojumi. Piemēram, ostas pārvaldei ar likumu noteiktie ierobežojumi pārdot, dāvināt un citādi atsavināt zemi ostu teritorijā, kā arī valstij un pašvaldībai noteiktais aizliegums pārdot, dāvināt un citādi atsavināt zemi, piemēram, Rīgas brīvostā. Šādā situācijā nomas līgums ir izrādījies piemērotākais risinājums, kas dod iespēju trešajām personām celt to saimnieciskajai darbībai nepieciešamās būves ostas teritorijā un iegūt īpašumtiesības uz šīm būvēm, neprasot zemesgabala īpašniekiem investīcijas būvju celtniecībai vai sarežģītas savstarpējo norēķinu uzskaites vešanu, bet nodrošinot ostas teritorijas attīstību un ostas darbību, kā arī papildus ienākumus zemesgabala īpašniekiem (pārvaldniekiem).<sup>2</sup> Nenoliedzami, iespēja īpašumu iznomāt, pie nosacījuma, ja ir paredzēta adekvāta šādu tiesisku attiecību izbeigšana bez iespējas rasties piespiedu dalītam īpašumam, ir ieguvums arī valstij no papildus civiltiesiskās aprites. Izplatīts iemesls nomas attiecību starp zemes īpašnieku un ēkās īpašnieku izveidošanās iemels ir apgrūtināta vai neiespējama zemesgabala sadalīšana, jo, saskaņā ar vietējās administratīvās teritorijas plānojumu, sadalāmajam zemesgabalam ir nepietiekama platība, lai to sadalītu vēl mazākos zemes gabalos, vai arī tam ir neatbilstoša konfigurācija, vai arī nav iespējams ievērot citas teritorijas plānojumā vai apbūves noteikumos noteiktās zemes gabala sadalīšanas vai apbūves prasības.

Pēdējo trīs gadu laikā ir bijuši divi Satversmes tiesas spriedumi<sup>3</sup>, kas saistīti ar dalītajām īpašuma tiesībām un zemes īpašnieka un nomnieka tiesiskajām attiecībām, kas

---

<sup>1</sup> Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati, Rīga: Zvaigzne ABC, 2010, 120.lpp.

<sup>2</sup> ZAB „Sorainen”, Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas, Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report-re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [aplūkots 2011.gada 12.janvārī] 34.lpp.

<sup>3</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīlī spriedums lietā Nr. 2008-36-01 Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums\\_2008-36-01.htm](http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums_2008-36-01.htm) [aplūkots 2011.gada 20.februārī] un Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13.februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01.

nenoliedzami norāda uz šī jautājuma aktualitāti mūsdienās. Nepieciešamība pēc šāda veida attiecībām starp zemes īpašnieku un potenciālo vai esošo būves īpašnieku pastāvēs arī nākotnē, jo šīs attiecības dod iespēju personai būvēt uz svešas zemes, ja attiecīgajā gadījumā īpašuma tiesības uz zemi vai nu nav iespējams iegūt, vai arī īpašumtiesības nav vēlamas iegūt ekonomisku vai juridisku apsvērumu dēļ. Turklāt mūsdienu dinamiskās civiltiesiskās apgrozības temps izvirza prasību pēc darījumiem, kurus var noslēgt ātri, tikpat ātri pārgrozīt vai izbeigt, un neapšaubāmi būvniecības nozarē un nekustamo īpašumu jomā nomas līgums ir elastīgs risinājums un alternatīva zemes, uz kuras nepieciešams būvēt, īpašuma tiesību iegūšanai.

Pie spēkā esošā zemes nomas būvniecības vajadzībām regulējuma tiek radīta iespēja veidoties dalītajam īpašumam, kur zeme un ēkas pieder dažādām personām. Tas rada apjukumu ne tikai ārvalstu juristiem un investoriem, bet arī valsts pārvaldes institūcijām un pat tiesām.

Būtiskākie jautājumi, kas tiek analizēti darbā – dalītā īpašuma tiesību institūta problēmas; nomas līguma, kā tiesību būvēt uz svešas zemes priekšnosacījuma, noslēgšana un izpilde; normatīvajos tiesību aktos konstatējamās nepilnības attiecībā uz svešas zemes lietošanu būvniecībai; mantojamā noma un apbūves tiesība kā iespējamie risinājumi normatīvajos tiesību aktos esošo nepilnību novēršanai.

Autors darbā izmantojis Latvijas Republikas (LR) normatīvos tiesību aktus par nomas tiesībām un lietu tiesībām, normatīvo tiesību aktu zinātniskos komentārus, LR Satversmes tiesas spriedumus, LR Augstākās tiesas spriedumus, Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedumus, LR un ārvalstu tiesību zinātnieku pētījumus un publikācijas.

# 1. PRIEKŠNOTEIKUMU BŪVNICĪBAI UZ SVEŠAS ZEMES VISPĀRĪGS RAKSTUROJUMS

## 1.1. Nomas tiesība

Viens no iespējamiem un arī visplašāk pielietotajiem priekšnoteikumiem, lai iegūtu tiesības būvniecībai uz svešas zemes iegūšanai, ir nomas tiesība.

Noma ir līgums, ar ko viena puse (zemes īpašnieks) piešķir otrai (ēkas īpašniekam) par zināmu nomas maksu kādas lietas (zemes)<sup>4</sup> lietošanu. Zemes nomas attiecības ēkas kā patstāvīga nekustama īpašuma būvniecības vajadzībām, uzskatāmas par izņēmumiem CL noteiktā zemes un ēkas vienotības principa, kas nosaka, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.<sup>5</sup> Likuma par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību (Likums par Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību) 14.panta pirmā daļa nosaka šos izņēmumus, kas turpmāk darbā tiks analizēti.

Pašlaik Latvijā eksistējošā sistēma raksturojama kā duāla. Tā balstās uz t.s. zemes un ēkas vienotības principu, ko judikatūra atvasina no CL 968. panta, un izņēmumiem, kas izriet no likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta. Šāds regulējums nav pazīstams nevienā citā tiesību sistēmā Eiropā. Šāds regulējums ietver arī nenoteiktību īpašuma tiesību apjomam, kas pieder katram no dalītā īpašuma subjektiem. Atbilstoši šim regulējumam un saskaņā ar to veidu, kādā tas tiek reģistrēts zemes grāmatā, it kā pastāv divi patstāvīgi īpašuma tiesību objekti, pie tam katram no tiem ir noteikts aprobežojums par labu otram īpašumam.<sup>6</sup>

Realitātē situācija vairāk ir par labu ēkas īpašniekam, jo faktiski nevienam nav iespēju traucēt izmantot zemi zem konkrētā īpašnieka ēkas, kā tikai pašam ēkas īpašniekam, turklāt zemes īpašniekam nav nekādu iespēju zemi izmantot savādāk. Tātad vienīgais veids, kā šādu zemi var izmantot, ir piesaistīt uz tās jau esošo citam piederošo ēku. Pašlaik LR spēkā esošais regulējums šādu tiesisku attiecību risināšanai paredz tikai nomas tiesību, turklāt veidojot dalītu īpašumu, tāpēc autors turpmāk darba apskatīs citus

<sup>4</sup> Civillikums, 2112.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

<sup>5</sup> Civillikums, 968.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

<sup>6</sup> Rozenfelds J. Tieslietu ministrijas Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> [aplūkots 2011.gada 10.janvārī] 9.lpp.

tiesību institūtus – nomas tiesību, apbūves tiesību un nedaudz servitūta tiesību, kā iespējamu alternatīvu nomas tiesībai, kā arī risinājumu dalīta īpašuma izbeigšanai.

## 1.2. Apbūves tiesība

Kā cits iespējams priekšnoteikums tiesībām būvēt uz svešas zemes, ir apbūves tiesība (*superficies*), ko spēkā esošie LR normatīvie tiesību akti neparedz, bet būtu ļoti lietderīgi apsvērt šāda institūta, vai kādas no tā īpatnībām aktualizēšanu Latvijā.

Neraugoties uz to, ka šī sistēma Latvijas judikatūrā raksturota kā „arhaiska” (Satversmes tiesas 2005.g.spriedums), pirmkārt, jāņem vērā, ka šī sistēma netika pilnībā izbeigta līdz pat Latvijas okupācijai 1940.g. Apbūves tiesības paredzētas daudzās kaimiņvalstīs, tā, piemēram, Lietuvas CK, Igaunijas likumā par īpašumu.<sup>7</sup>

Apbūves tiesība Romiešu tiesībās bija mantojama un atsavināma lietu tiesība izlietot ēku, kas uzcelta uz cita zemes ar cēlāja paša materiāliem, ēkai kļūstot par zemes īpašnieka īpašumu pēc principa – „virsbūve pieder pie zemes” (*superficies solo edit*), un ar ēkas lietotāja pienākumu maksāt zemes īpašniekam ikgadēju maksu par aizņemto zemes laukumu. Apbūves tiesība tās īpašniekam paredz arī tiesību izlietot īpašnieka prasības, lai aizsargātu savu apbūves tiesību, valdīt ēku. Apbūves tiesības īpašniekam ir arī tiesības pārdot savu apbūves tiesību citai personai (pat nebrīdinot par to zemes īpašnieku), kā arī atstāt apbūves tiesību mantojumā saviem mantiniekiem. Tātad, Civillikuma 968.pantā noteiktais zemes un ēkas vienotības princips pats par sevi atbilst Romiešu tiesībās noteiktajam principam – „virsbūve pieder pie zemes” (*superficies solo edit*). Tas nozīmē, ka šāda institūta ieviešana Latvijā būtu savstarpēji saskanīga ar Civillikuma pašreizējo regulējumu. Būtiskā atšķirība no spēkā esošā regulējuma būtu tā, ka, pamatojoties uz apbūves tiesību, ēka netiktu būvēta kā patstāvīgs nekustams īpašums, un tā nepiederētu tās būvētājam. Ar šāda institūta ieviešanu vismaz tiktu apturēta jaunu dalīto īpašumu veidošanās. Protams, esošās tiesiskās attiecības ar jaunu institūtu vai regulējumu ieviešanu, izgrozīt nevarēs, jo katra civiltiesiska attiecība ir apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies, savukārt jau iegūtās tiesības paliek neskartas.<sup>8</sup>

Vēsturiski apbūves tiesību institūts radies Romā, kur valsts piešķīra iecerotājiem zemes gabalus apbūvei pret ikgadēju atlīdzību par aizņemto zemes laukumu. Uzcelta ēka

---

<sup>7</sup> Rozenfelds J. Tieslietu ministrijas Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> [aplūkots 2011.gada 10.janvārī] 9.lpp.

<sup>8</sup> Civillikums, 2152.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

kļuva par valsts (kā zemes īpašnieka) īpašums. Ar laiku superficies tiesību sāka izmantot arī privātīpašnieki un tā izveidojās par lietu tiesību institūtu. Apbūvētājs (superficiarius) varēja rīkoties ar ēku, kas uzcelta cita, proti, nomātas zemes, līdzīgi kā īpašnieks. Viņš varēja izlietot īpašnieka prasības it kā viņa vietā (actiones utiles domini). Apbūvētājs bija arī ēkas valdītājs (possessor) un varēja aizsargāties administratīvā ceļā ar interdiktiem. Superficiarius drīkstēja savu apbūves tiesību brīvi pārdot bez kādas iepriekšējas pieteikšanās īpašniekam, kā arī viņam nebija pienākums dot īpašniekam dažus procentus no saņemtās summas (atšķirībā no *emphyteuta*). Apbūves tiesība varēja tikt nodibināta ar līgumu starp apbūvētāju un zemes īpašnieku, kā arī piešķirta ar testamentu vai tiesas spriedumu. Superficies bija mantojama tiesība, un tā nebija noteikta ar laika termiņiem. Tā izbeidzās: a) ja ēka sagruva nepārvaramas varas (*vis maior*) apstākļos, piemēram, zemestrīcē; apbūvētājs tad dabūja atpakaļ īpašumtiesības uz materiāliem; c) ja apbūvētājs nemaksāja ikgadējo maksu (īpašnieks varēja prasīt viņu izlikt).<sup>9</sup> Šie minētie apbūves tiesības izbeigšanās priekšnosacījumi, autoraprāt, ir pietiekami atbilstoši arī mūsdienu prasībām, turklāt tos var papildināt ar to, ka šī tiesiskā attiecība var tikt noteikta uz termiņu. Šajā gadījumā gan jāņem vērā, ka zustu iespēja mantot šo tiesību pēc termiņa izbeigšanās.

### 1.3. Mantojamās nomas tiesība

Mantojamās nomas institūts arī ir radies no Romiešu tiesībām. Šo tiesību institūtu raksturo plaši izvērstas cita lietas izmantošanas tiesības, kas nodibinātas ar nomas līgumu, bet juridiski kvalificētas par lietu tiesībām ar absolūtu raksturu (īpašumam tuvas pazīmes).<sup>10</sup>

Šim institūtam pastāv zināma līdzība ar parasto, Civillikumā noteikto nomas institūtu. Mantojamā noma, tāpat kā nomas līgums, tiek nodibināta uz nomas līguma pamata. Kā būtiskā atšķirība no brīvprātīgās nomas, kas ir nomas attiecību paveids, ir tas, ka mantojamā noma ir paaudzēs mantojama lietu tiesība. Savukārt piespiedu nomas gadījumā, kā atzinis Augstākās tiesas senāts, šī nomas tiesība ir mantojama<sup>11</sup>. Tas, protams, neatrisina dalītā īpašuma pastāvēšanas problēmu.

Latvijā līdz 1937. Gadam pastāvējis *emphyteusis* analogs – dzimtsnoma, kā arī činkšs (Krievijas impērijā no Polijas-Lietuvas valsts aizgūtais institūts, kas radniecisks *emphyteusis*). *Emphyteusis* līdzīgas īpašuma attiecību sistēmas izplatītas arī angļu tiesību

<sup>9</sup> Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati, Rīga: Zvaigzne ABC, 2010, 122 lpp.

<sup>10</sup> Turpat, 120 lpp.

<sup>11</sup> LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 7.novembra spriedums lietā Nr.SKC-762. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/info/archive/departament1/2007/712.doc> [aplūkots 2010.gada 22.februārī]

sistēmā. Šo tiesību paveida detalizēts apraksts atrodams Eiropas Cilvēktiesību Tiesas spriedumā James and Others.<sup>12</sup>

*Emphyteusis* jeb *ius agro vectigali* ir mantojama un atsavināma lietu tiesība saimnieciski izmantojot cita zemes gabalu un iegūt no tā augļus pret noteiktu ikgadēju nomas maksu (*canon vectigal*). Vēsturiski mantojamās nomas tiesība ir izveidojusies gandrīz vienlaikus centrālajos Romas valsts novados un austrumu provincēs, kļūstot par vienu tiesību institūtu. Zemes nomniekam (*emphyteuta*) bija pilnīgas lietošanas tiesības un iespējas rīkoties ar nomāto zemes gabalu līdzīgi kā īpašniekam. Lai aizsargātu savu tiesību, viņš varēja pielietot visas īpašnieka prasības (*rei vindicatio*) kā *actiones utiles* (īpašnieka vietā). Bez tam *emphyteuta* bija zemes gabala valdītājs (possessor) un viņš varēja izmantot visus valdījuma administratīvos aizsardzības līdzekļus. *Emphyteuta* drīkstēja arī pārdot savu nomas tiesību citam. Šis nodoms bija gan iepriekš jāpaziņo īpašniekam, kuram ir pirmpirkšanas tiesība.

Mantojamas nomas tiesību nodibināja ar līgumu (*contractus emphyteuticarus*) starp zemes īpašnieku un nomnieku; šo tiesību varēja piešķirt arī ar testamentu mantojuma atstājējs. Tā kā *emphyteusis* tiesība nebija saistīta ar termiņu, tad principā viņa neizbeidzās – turpinājās nākamās nomnieka mantinieku paaudzēs. Izņēmuma gadījumos īpašniekam bija tiesība nomnieku izlikt (*privatio*): a) ja nomas maksa nebija maksāta 3 gadus; b) ja noplicināta zemes auglība – to nedrīkstēja padarīt sliktāku (*deterioem facere non debet*); c) ja pārdošanas gadījumā nebija ziņots īpašniekam.<sup>13</sup>

Kā mantojamās nomas attiecībām radniecīgs institūts, minams īpašumtiesīga lietojuma institūts, kas bija noteikts Vietējo Likumu Kopojumā no 942. līdz 951. pantam. Īpašumtiesīgs lietojums (*dominium utile*) nozīmēja to, ka nekustamas mantas (zemes) īpašnieks piešķir kādai citai personai ilgtermiņa vai pastāvīgas dzimtas lietošanas tiesību.<sup>14</sup> Šim institūtam ir saskatāmas līdzības ar nomas institūtu, tomēr tiesības, kas piešķirtas īpašumtiesīgam lietotājam vairāk atbilst mūsdienu īpašnieka tiesībām. Pie īpašumtiesīga lietotāja vispārējām tiesībām piederēja:

- 1) tiesība valdīt nekustamu lietu, un lietot to šā vārda visplašākajā nozīmē, vienlīdzīgi ar pilnīgo īpašnieku, ciktāl tas iespējams nekaitējot lietas būtībai;
- 2) tiesība, arī vienlīdzīgi ar pilnīgo īpašnieku, aizsargāt sevi ar visiem likumīgiem līdzekļiem no jebkāda sava valdījuma un īpašuma tiesības traucējuma, kā arī

<sup>12</sup> Rozenfelds J. Tieslietu ministrijas Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams:

<http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> [aplūkots 2011. gada 10. janvārī]

<sup>13</sup> Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati, Rīga: Zvaigzne ABC, 2010, 121. lpp.

<sup>14</sup> Konradi, F., Walter, A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935, 212. lpp.

aizsargāt savas tiesības pret ikvienu trešo personu ar īpašuma prasību un valdījuma aizsardzības prasību.<sup>15</sup>

Kā minēts, dominus utilis taisni bauda zemes gabala valdīšanas un lietošanas tiesības; viņam arī piešķirtas valdīšanas prasības pret trešajiem valdītājiem. Tātad domino utili piešķirta tieši mantas valdīšana, bet nevis tiesību valdīšana. Tālāk domino utili piešķirta juridiska īpašuma valdīšana, kurā *detentor* atzīst citu personu par īpašnieku; likums piešķir domino utili valdīšanas prasības, kuras nepiekrīt vienkāršam turētājam. Domino utili pat pieder vindikācija, kura ir īstā īpašnieka pazīme, jo tā ir vērsta uz īpašuma tiesību atzīšanu, pie kam vindikantam jāpierāda taisni sava īpašuma prasība.<sup>16</sup>

Jautājums par mantojamās nomas un apbūves tiesības iespējamu ieviešanu Latvijas Republikas tiesību sistēmā aktualizējies arī Tieslietu ministrijas pētījumā *par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtais, piektais, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību*, kur mantojamā noma un apbūves tiesība minēta kā viens no iespējamajiem veidiem, kā nodrošināt priekšnoteikumus piespiedu dalīta īpašuma (kad ēka izcelta uz citai personai piederošas zemes) atrisināšanai. Piespiedu dalīta īpašuma attiecības ir vistuvāk mantojamās nomas attiecībām, taču atšķiras ar to, ka piespiedu nomas tiesības to subjekts nevar atsavināt atsevišķi. Citādā ziņā tās gandrīz pilnībā atbilst mantojamās nomas tiesībām, kas, līdzīgi, kā mājas un zemes atsevišķo īpašuma tiesību gadījumā, paredz pirmpirkuma tiesības, ja nomas priekšmetu pārdod. Turklāt spēkā esošā likumdošana paredz arī atsevišķu subjektu tiesības ne tikai valdīt un lietot jau esošu ēku, bet veikt arī jaunu apbūvi. Daudzās Latvijas kaimiņvalstīs paredzētas mantojamās nomas attiecības (*emphyteusis*)<sup>17</sup>. Kā būtiska papildus atšķirība minams, ka mantojamā noma nenodibina ēkas būvētājam īpašuma tiesības uz uzcelto ēku, turpretī dalītais īpašums paredz ēku kā pastāvīgu īpašuma objektu. Tā kā aktuāls ir jautājums par turpmāka dalītā īpašuma institūta izbeigšanu, tad šī tiesību institūta ieviešana noteikti atrisinātu vismaz turpmāka piespiedu dalīta īpašuma veidošanu. Turklāt, tā kā mantojamās nomas institūtam ir zināma līdzība ar LR esošo piespiedu nomas īpašumu, tad tā ieviešana būtu viegli uztverama un vienkāršāk integrējama esošajā lietu tiesību regulējumā.

Ņemot vērā, ka jau esoša piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, faktiskā situācija, arī pēc jaunu juridisku institūtu ieviešanas, nemainīsies, jo tāpat būs atšķirīgām personām piederoša ēka un zeme, tad vienmēr būs aktuāls esošu piespiedu nomas attiecību regulējumu, turklāt būtiski būtu šo regulējumu veidot ar tendenci uz viena vai otra īpašuma

---

<sup>15</sup> Turpat.

<sup>16</sup> Turpat.

<sup>17</sup> Rozenfelds J., Tieslietu ministrijas Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtais, piektais, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> [aplūkots 2011.gada 10.janvārī] 9.lpp.

savstarpēju izpirkšanu, tādējādi virzoties uz arī jau pastāvoša piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu.

#### **1.4. Nomas tiesības Apvienotajā karalistē**

Ilglaicīgās dzimtsnomas sistēma ir plaši lietota Anglijā un Velsā, un tā radusies vienlaicīgi ar pieaugošo pilsētu attīstību deviņpadsmitajā gadsimtā, sekojot industriālajai revolūcijai.

Apvienotās Karalistes likumdošana piešķir ilgtermiņa nomniekiem (vairāk kā 21 gadu ilga noma, vai pagarinot nomas termiņu vairākkārt vismaz līdz 21 gadam), kas dzīvo dzīvojamās mājās, kuras tiek nomātas par nelielu nomas maksu, tiesības iegūt dzimtsnomas tiesības uz nekustamo īpašumu uz noteiktiem nosacījumiem. Pamatojoties uz dzimtsnomas tiesībām, nomnieks iegūst tiesības uz pilnvērtīgu nekustamo īpašumu (dzīvojamo ēku), bet maksā nelielu vai nominālu nomas maksu.

Noma ir interese (lietu tiesība) uz nekustamo īpašumu, kas tiek reģistrēta Zemes reģistrā. Dzimtsnomu regulējošā likumdošana nav saistīta ar likumdošanu par parastu nomas attiecību sistēmu, saskaņā ar ko nomnieks maksā nomas maksu atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus vērtībai. Īpašnieka/nomnieka attiecības nomājot noteiktas vērtības dzīvojamās mājas, pamatojoties uz parasto nomas īpašuma sistēmu, tiek regulētas Nomas aktā. Nomas aktā savukārt ir noteikta sistēma saprātīgu nomas maksu noteikšanai un nodrošina nomnieka nomas tiesības.

Apvienotajā Karalistē pastāv divas formas dzīvojamā nekustamā īpašuma ilglaicīgajai nomai.

Pirmā forma ir apbūves noma (parasti uz 99 gadiem), saskaņā ar ko nomnieks maksā zemes īpašnieka zemes nomas maksu – neliela samaksa, kas noteikta, pamatojoties uz neapbūvētas zemes vērtību. Apbūves noma ietver tiesības būvēt uz tās ēkas, kā arī būtisku nosacījumu, ka zeme un ēkas pēc nomas termiņa beigām jāatgriež labā stāvoklī atpakaļ zemes īpašniekam.

Otrā ilgtermiņa nomas forma ir „prēmijas noma”. Šajā gadījumā nomnieks maksā nekustamā īpašuma īpašniekam noteiktu samaksu – prēmiju par dzīvojamo māju, ko uzbūvējis nekustamā īpašuma īpašnieks, kā arī turpmāk – nomas maksu. Šādas nomas termiņš var būt dažāds, tāpat kā proporcija starp prēmijas apmēru un nomas maksu. Prēmijas apmērs tiek noteikts atbilstoši ēkas būvniecības izmaksām, pieskaitot noteiktu peļņas elementu. Veicot aprēķinu, tiek ņemts vērā arī paredzamais nomas ilgums, nomas

līguma nosacījumi (piemēram, vai apakšnoma ir atļauta) un nekustamā īpašuma stāvoklis tajā brīdī, kad noma tiek nodibināta.

Robeža starp divām minētajām nomas attiecību formām nav skaidri nosakāma. Piemēram, gan „prēmijas noma”, gan „apbūves noma” var ietvert pienākumu vienai vai otrai pusei veikt būtiskus remontus, pārmaiņas, pievienojumus vai uzlabojumus ēkai. Jebkurā gadījumā, nomas institūta apgrozības laikā tā ir nemainīga nomas līgumu prakse ietvert klauzulas, kas nosaka nomnieka atbildību par parasto nolietojumu un tiem atbilstošajiem remontiem, kā arī nosakot, ka nomniekam pēc nomas termiņa beigām jāatgriež īpašniekam īpašums pēc iespējas labā stāvoklī.

Nomnieks parasti var atsavināt nomas tiesību tālāk trešajai personai, kas līdz ar to iegūst nomnieka tiesības un pienākumus, saskaņā ar nomas līgumu, līdz nomas termiņa beigām. Praksē, nomas tiesības vispārīgi tiek pirktas un pārdotas nekustamā īpašuma tirgū bez nekustamā īpašuma īpašnieka dalības darījumā. Nomnieks parasti var arī nodot īpašumu apakšnomā. Saskaņā ar likumu, tas vai nomniekam ir vai nav tiesības pārdot nomas tiesības vai nodot īpašumu apakšnomā, atkarīgs no attiecīgā nomas līguma noteikumiem.

Nekustamā īpašuma īpašnieka kapitāla interese attiecībā uz ilglaicīgo nomu rodas no diviem avotiem: pirmkārt, no nomas maksas, kas tiek saņemta par attiecīgo nomu un, otrkārt, no vērtības, kas rodas, atgūstot atpakaļ īpašumu pēc iespējas labā stāvoklī pēc nomas termiņa beigām. Ilglaicīgās nomas sākumā, nomas priekšmeta atgriešanas vērtība var būt arī ļoti maza, tāpēc īpašnieka intereses kopējā tirgus vērtība var būt arī mazāka par kapitalizētu kopēju nomas maksas vērtību. Savukārt, nomnieka kapitāla vērtība rodas no viņa tiesības apdzīvot konkrēto dzīvojamo māju, un laika, cik ilgi viņa tiesības var pastāvēt attiecībā uz nomu (ļoti svarīgs kritērijs).

Tomēr, ilgtermiņa noma ir patērējams aktīvs. Nomas termiņam tekot, nomnieka intereses vērtība attiecībā uz iznomājamo īpašumu sarūk, kamēr īpašniekam intereses vērtība pieaug. Nomas termiņa beigās, nomnieka interese beidz eksistēt un ēka, ieskaitot tās remontus un uzlabojumus, jāatgriež īpašniekam bez jebkādas nomniekam pienākošas kompensācijas.

1880.gadā Apvienotās Karalistes valdībā uzsākās diskusija par nomnieku īpašuma tiesībām uz dzīvojamām ēkām, ko viņi uzbūvējuši uz citām personām piederošas zemes saskaņā ar nomas līgumiem, tomēr pirms 2.pasaules kara diskusija par to apsīka. Pēc 2.pasaules kara jautājums par nomnieku īpašuma tiesībām atkal tika aktualizēts, tomēr tikai 1966.gadā Apvienotās Karalistes valdība publicēja Balto grāmatu, kas cita starpā ietvēra

valdības priekšlikumus par izpirkšanas reformas shēmu. Pamats, uz kura reformai vajadzēja balstīties, tika izklāstīts sekojoši.

Reforma attiecas uz iedzīvotājiem - ilgtermiņa nomniekiem, it īpaši uz tiem, kam sākotnēji nomas tiesības piešķirtas pagājušā gadsimta vidū. Ilgtermiņa nomas attiecību pieredze parāda, ka sistēma ir darbojusies ļoti nevienlīdzīgi attiecībā pret iedzīvotājiem, kas apdzīvo teritoriju uz dzimtsnomas pamata. Īpašnieks ir nodrošinājis nomnieku ar zemi, bet vairākumā gadījumu dzimtsnomas nomnieks vai viņa priekšgājēji – senči par saviem līdzekļiem ir uzbūvējuši dzīvojamās mājas uz nomātās zemes. Lai arī visos gadījumos tas nav noticis, tā ir vispārīga patiesība, ka laikam ritot, nomnieks un viņa priekšteči – senči ir uzturējuši ēkas un veikuši ēku uzlabojumus par saviem līdzekļiem, un šie izdevumi iespējams ir bijuši lielāki par pašas ēkas vērtību. Par saviem līdzekļiem iedzīvotāji ir saglabājuši ēkas, kā apdzīvojamus mājokļus un tos tā arī ir izmantojuši. Dabiski, ka iedzīvotāji – dzimtsnomas nomnieki, kas nomas līguma termiņa beigās, iznomātajā nekustamajā īpašumā ir dzīvojuši noteiktu laika periodu, uzskata īpašumu par ģimenes mājokli. Šajos gadījumos tas nav attaisnojami, ja ilgtermiņa nomas termiņa beigās, tiesiskajās attiecībās starp zemes īpašnieku un nomnieku likums pieļauj īpašuma tiesības uz māju nodot zemes īpašniekam, bet jebkāda pienākuma samaksāt nomniekam jebkādu atlīdzību nomniekam, tādējādi atgūstot īpašumā ne tikai zemi, bet arī ēku, visus tai taisītos uzlabojumus un visu citu ko nomnieks vai viņa priekšteči-senči ir tai pievienojuši.

Valdības uzskatā, risinājums minētā netaisnīguma novēršanai un reformas pamatprincipam, kas radīs taisnīgumu starp īpašnieku un nomnieku, ir jābūt tādām, ka zemes īpašniekam pieder zeme, savukārt dzimtsnomas nomnieks ir faktiski tiesīgs uz izdevumiem, kas viņam ir radušies ēku būvējot un uzturot.

## 1.5. Servitūta tiesība

Kā atsevišķs priekšnoteikums tiesību būvēt ēkas uz svešas zemes iegūšanai, noteikti jāpiemin arī servitūta tiesības. Servitūts ir tiesība uz svešu lietu (zemi), ar kuru īpašuma tiesība uz to ir lietošanas ziņā aprobežota kādai noteiktai personai (lietotājam) par labu.<sup>18</sup> Civillikums pieļauj arī ēku būvēšanu uz citai personai piederošas zemes, kas piešķirta lietošanā pamatojoties uz servitūta līgumu. Ja lietotājs uz kalpojošās zemes uzceļ kādu ēku, tad pēc lietojuma izbeigšanās ne viņš, ne viņa mantinieki nevar to nojaukt, ja vien viņš nav noteikti sev pielīdzis tādu tiesību.<sup>19</sup> Būtiskākā atšķirība no zemes nomas tiesiskajām

<sup>18</sup> Civillikums, 1130.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

<sup>19</sup> Civillikums, 1210.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

attiecībām, servitūts nerada īpašuma tiesības uz būvi, kas uzcelta uz zemes, kas piešķirta lietošanā. Lietotājs var prasīt atlīdzību par šo ēku tikai tādā mērā, kādā šī ēka ietilpst nepieciešamajos izdevumos vai aizsargā no pilnīgas bojāejas (CL 865.p). Lietojuma gadījumā nepieciešami ir tikai tie izdevumi, kas aizsargā no bojāejas vai būtiskas pasliktināšanās to lietas substancei, kas pastāvējusi jau lietojuma nodibināšanas brīdī. Tāpēc lietotāja uzbūvēta ēka var ietilpt nepieciešamajos izdevumos tikai tad, ja lietojuma laikā bez lietotāja vainas ir gājusi bojā kāda lietojuma tiesības izlietošanai absolūti nepieciešama ēka un lietotājs tās vietā uzbūvējis jaunu.<sup>20</sup> Servitūts kā priekšnoteikums būves kā patstāvīga īpašuma būvniecībai uz svešas zemes nav iespējams saskaņā es spēkā esošo regulējumu, tāpēc faktiski vienīgais risinājums ir nomas līgums, kam turpmāk darbā tiks pievērsta dziļāka analīze.

Personālservitūtu, kas ir kādam (lietotājam) piešķirta tiesība saņemt labumu no svešas lietas (zeme), to lietojot un dabūjot no tās augļus<sup>21</sup> parasti izmanto kā juridisku risinājumu sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju inženierkomunikāciju izvietošanai uz citas zemes. Sabiedrisko pakalpojumu sniedzēju servitūta tiesības ir noteiktas speciālajos likumos – Enerģētikas likums, Elektronisko sakaru likums. Servitūta tiesības brīvostām uz zemi, ko aizņem ostas teritorijas, noteiktas Likumā par ostām, Rīgas brīvostas likumā, Ventspils brīvostas likumā. Šajos gadījumos, saskaņā ar pastāvošo regulējumu, izbūvētās inženierkomunikācijas pieder zemes īpašniekam, kam, savukārt, nepiekrīstu inženierkomunikāciju turētāji. Praksē inženierkomunikāciju turētāji pirms vai pēc inženierkomunikāciju izbūves slēdz ar zemes īpašnieku servitūta līgumus, paredzot servitūta līgumos noteikumus, kas nosaka, ka uzbūvētās būves un inženierkomunikācijas ir lietotāja atsevišķs patstāvīgs īpašums. Būtībā šādi līguma nosacījumi ir pretrunā ar Civillikuma noteikumiem zemes un uz tās uzceltas ēkas vienotību, turklāt šāds izņēmums (ēkas kā patstāvīga īpašuma būvniecība, pamatojoties uz servitūta līguma pamata) nav paredzēts arī nevienā citā normatīvajā aktā, kas regulē būvniecību vai nekustamā īpašuma objekta noteikšanu.

Vēl kā atsevišķs izņēmums minamas Enerģētikas likumā<sup>22</sup> noteiktās energoapgādes komersanta tiesības būvniecībai izmantot citas personas zemi, tikai informējot zemes īpašnieku par plānoto būvniecību, tādējādi praktiski nodibinot servitūta tiesību uz likuma pamata. Jāuzsver gan, ka šāda tiesību iegūst spēku pret trešajām personām tikai tad, kad nostiprināta zemesgrāmatā. Arī jaunais Būvniecības likums redakcijā, kas Saeimā ir nodots

---

<sup>20</sup> Višņakova G., Balodis K. Civillikuma komentāri, lietas, valdījums, tiesības uz svešu lietu, Mans īpašums, Rīga, 1998.119.lpp.

<sup>21</sup> Civillikums, 1190.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

<sup>22</sup> Enerģētikas likums, 19.pants, LR Likums. Ziņotājs, 1998.30.jūlijs, nr.273/275.

izskatīšanai komisijās<sup>23</sup>, nosaka situāciju, ka ir iespējama būvniecība uz svešas zemes tikai informējot zemes īpašnieku par plānoto darbību. Ko no tā var secināt? To, ka tiesību uz cita lietu apjoms noteiktam subjektu lokam nemitīgi paplašinās. Tas nozīmē, ka šīm jaunā veida attiecībā arī būs nepieciešams papildu regulējums, kas, iespējams, būtu vērsts uz to, ka būves uz svešas zemes varētu būvēt, pamatojoties uz servitūta līguma pamata, kas praktiski dzīvē tā arī notiek.

Ņemot vērā iepriekš minētos apsvērumus par dalītā īpašuma problēmu un nepieciešamību to risināt, kā arī ņemot vērā, ka viens no dalītā īpašuma problēmas iespējamiem risinājumiem ir padarīt ēku, kas uzbūvēta uz citai personai piederošas zemes, par reālservitūtu, vēlami grozījumi un papildinājumi pastāvošo servitūtu uzskaitījumā. Respektīvi, ir iespējams pēc Šveices Civillikuma parauga paredzēt līdztekus esošajam reālservitūtu uzskaitījumam CL 1172.pantā paredzēt, ka reālservitūts var pastāvēt kā uz zemes uzbūvēta citai personai piederoša ēka. Pie tam, sekojot Šveices Civillikumam var paredzēt, ka šādas tiesības, ja vien līgumā vai likumā nav paredzēts citādi, var pastāvēt ne ilgāk, kā 100 gadus no ēkas uzbūvēšana. Saskaņā ar CL 1210.p. ja lietotājs uz kalpojošās zemes uzceļ kādu ēku, tad pēc lietojuma izbeigšanās ne viņš, ne viņa mantinieki nevar to nojaukt, ja vien viņš nav noteikti sev pielīdzis tādu tiesību. Pilnīgi pretējs princips paredzēts Šveices Civillikuma 753.p., kas paredz, ka šādā situācijā ēkas cēlējs var prasīt būvniecības izdevumu atlīdzināšanu, bet, ja zemes īpašnieks šādu prasību atsakās apmierināt, tad ēku nojaukt.<sup>24</sup>

Ņemot vērā, ka servitūts kā tiesība ēku būvniecībai uz svešas zemes, netiek bieži praktizēts, un visbiežāk šādu attiecību risināšanai tiek izmantota nomas tiesība, kas praksē ir akūtāka no zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka tiesisko attiecību aspekta, tad darba autors turpmāk analizēs zemes nomu kā priekšnoteikumu tiesību būvniecībai uz svešas zemes iegūšanai, skatot to kopsakarā ar mantojamās nomas institūtu un apbūves tiesības institūtu kā iespējamiem risinājumiem vai papildinājumiem esošajam tiesiskajam regulējumam.

---

<sup>23</sup> Likumprojekts „Būvniecības likums”, Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/webAll?SearchView&Query=\(Title=\\*b%C5%ABvniec%C4%ABba\\*\)&SearchMax=0&SearchOrder=4](http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/webAll?SearchView&Query=(Title=*b%C5%ABvniec%C4%ABba*)&SearchMax=0&SearchOrder=4) [aplūkots 2011.gada 25.janvārī]

<sup>24</sup> Rozenfelds, J. Tieslietu ministrijas Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> [aplūkots 2011.gada 10.janvārī] 13.lpp.

## **2. NOMAS TIESĪBA KĀ BŪTISKĀKAIS PRIEKŠNOTEIKUMS BŪVNICĪBAI UZ SVEŠAS ZEMES**

### **2.1. Nomas tiesības vispārīgs raksturojums**

Nomas tiesībai piemīt gan saistību tiesību, gan lietu tiesību raksturs. Tā ir tiesiska attiecība - saistība starp nomnieku un iznomātāju, un ar nomas tiesību tiek piešķirta tiesība lietot iznomātājam piederošu lietu. Nomas tiesības liettiesiskais raksturs ir īpaši būtisks attiecībā uz gadījumiem, kad iznomāts tiek nekustamais īpašums, šajā gadījumā būvniecībai paredzēta zeme.

Romiešu tiesībās lietas īre jeb noma ir līgums, ar ko viena puse (izīrētājs *locator*) uzņemas saistību piešķirt otrai pusei (īrniekam *conductor*) uz laiku kādas lietas lietošanu, bet īrnieks savukārt uzņemas saistību maksāt norunātu maksu (*merces*) un, lietošanai beidzoties, atdot izīrētājam ne bojātu īres lietu.<sup>25</sup> Arī Civillikumā ir īpaši uzsvērtā iznomātās lietas saglabāšana un nomas termiņa beigās pēc iespējas labā stāvoklī nodošana iznomātājam atpakaļ. Tomēr zemes iznomāšana lai to izmantotu apbūvei ir specifiska atšķirībā, piemēram, no zemes iznomāšanas, lai to izmantotu lauksaimniecībai. Ja zeme tiek iznomāta apbūvei, tad ir saprotams, ka praktisku apsvērumu dēļ to nevarēs atgriezt atpakaļ iznomātājam tādā pašā stāvoklī, kāda tā bija iepriekš - uz tās būs uzcelta ēka. Protams, teorētiski pastāv iespēja ēku nojaukt, izrakt pamatus, bijušo apbūves laukumu nolīdzināt un vēl beigās iesēt zāli, tomēr praksē lielākoties tā nenotiek. Daudzos gadījumos, pēc nomas līguma izbeigšanās, zemes īpašniekam un ēkas īpašniekam ir vairāki juridiski jautājumi, kas jārisina saistībā ar ēkas piederību, izdevumu atlīdzināšanu un tamlīdzīgi. Šie jautājumi darbā tiks turpmāk apskatīti.

### **2.2. Zemes noma kā no īpašuma tiesībām izrietoša tiesība**

Īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t.i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.<sup>26</sup> Viens no veidiem kā īpašnieks var ar sev piederošo īpašumu rīkoties, ir iznomāt to citai personai ar mērķi gūt peļņu, tādējādi iegūstot maksimālu iespējamo labumu. Arī zemes noma ietilpst to darījumu sastāvā, kas zemes īpašniekam civiltiesiskajā apgrozībā ļauj realizēt savu īpašumu, tādējādi gūstot no tā peļņu.

<sup>25</sup> Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati, Rīga: Zvaigzne ABC, 2010, 143.lpp.

<sup>26</sup> Civillikums, 927.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

Likumdevējs ir tiesīgs ar likumu noteikt „tiesību uz īpašumu” saturu un robežas. Taču institucionālā garantija uzliek par pienākumu likumdevējam saglabāt to tiesību institūtu būtību, kas nodrošina mantisku labumu lietošanu un brīvu rīcību ar tiem. Nav pieļaujams „tiesības uz īpašumu” aizstāt ar kaut ko tādu, kas vairs neatbilstu šim jēdzienam un kā rezultātā tiktu principiāli ierobežota vai pat atcelta ar LR Satversmes 105.p. aizsargātā personas brīvība mantiski tiesiskajā jomā. Šāda valsts rīcība būtu pretkonstitucionāla.<sup>27</sup> No Satversmes 105. panta izriet arī tiesības un pienākumi attiecībā uz īpašnieka un nomnieka saistībām. Šajā nozīmē ar tiesībām uz īpašumu (subjektīvo tiesību izpratnē) saprotamas visas mantiska rakstura tiesības, kuras tiesīgā persona var izlietot par labu sev un ar kurām tā var rīkoties pēc savas gribas, piemēram, īpašums, ķīlas tiesības, servitūtu tiesības, autortiesības u.c. Tādējādi LR Satversmes 105.p. paredz visaptverošu mantiska rakstura tiesību garantiju un neaprobežojas vienīgi ar īpašuma tiesību.<sup>28</sup> Saistībā ar zemes nomu apbūves vajadzībām kā no īpašuma tiesībām izrietošu mantiska rakstura tiesību, Satversmes tiesā 2009.gadā ir izskatītas divas lietas. Vienā no lietām tika vērtētas normatīvajos tiesību aktos noteiktās ierobežotās tiesības zemes īpašniekiem saņemt zemes nomas maksu no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem<sup>29</sup>, savukārt otrā lietā tika vērtēta piespiedu nomas institūta kā tāda un ar to saistīto normatīvo tiesību aktu atbilstība Satversmei.<sup>30</sup> Abos šajos spriedumos tika atzīts, ka ir ierobežotas īpašnieku īpašuma tiesības saņemt pienācīgu nomas maksu, tādējādi ierobežojot īpašuma tiesības, tomēr sabiedrības intereses tiek vērtētas kā nozīmīgākas. Kā galvenais iemesls un leģitīmais mērķis šo ierobežojumu būtībai, ir noteikts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku aizsargāšana (sabiedrības interese) pret pārlieku lielām nomas maksām. Valstij ir tiesības ierobežot īpašnieka absolūtās tiesības uz īpašumu, vērtējot īpašuma tiesības pretstatā sabiedrības interesēm. Tas nozīmē, ka īpašnieka intereses var tikt ierobežotas sabiedrības interešu labā. Īpašnieka īpašuma tiesību ierobežošana var izpausties dažādi, piemēram, aizliegums vai ierobežojums būvēt būves uz konkrētā zemes gabala, valdības lēmums par nekustamā īpašuma atsavināšanu valsts labā, uz zemes esošo būvju īpašnieku interešu aizstāvēšana, citi ierobežojumi, kas saistīti ar valsts pamatfunkciju izpildi.

Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1. pants nosaka: „Jebkurai fiziskajai vai juridiskajai personai ir tiesības uz īpašumu.

<sup>27</sup> A. Grūtups, E. Kalniņš, Civillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Rīga, 2002. 14.lpp.

<sup>28</sup> Turpat, 15.lpp.

<sup>29</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīlī spriedums lietā Nr. 2008-36-01, Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums\\_2008-36-01.htm](http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums_2008-36-01.htm) [aplūkots 2011.gada 16.februārī]

<sup>30</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13.februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01, Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums\\_2008-36-01.htm](http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums_2008-36-01.htm) [aplūkots 2011.gada 16.februārī]

Nevienam nedrīkst atņemt viņa īpašumu, izņemot gadījumus, kad tas notiek sabiedrības interesēs un apstākļos, kas noteikti ar likumu un atbilst vispārējiem starptautisko tiesību principiem. Minētie nosacījumi nekādā veidā nedrīkst ierobežot valsts tiesības izdot tādus likumus, kādus tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm vai lai nodrošinātu nodokļu vai citu maksājumu, vai sodu samaksu.” Savā praksē Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir konsekventi norādījusi, ka Konvencijas Pirmā protokola 1. pants ietver sevī trīs savstarpēji saistītas normas. Pirmkārt, panta pirmais teikums pēc sava rakstura ir vispārīgs un ietver principu, ka ikviens var netraucēti baudīt īpašuma tiesības. Otrkārt, panta otrais teikums regulē īpašuma atņemšanu un noteic vairākus tā atņemšanas priekšnoteikumus. Treškārt, panta otrā daļa atzīst valsts tiesības kontrolēt īpašuma izmantošanu.<sup>31</sup>

Lietā *James and Others v.s. United Kingdom*, Eiropas Cilvēktiesību tiesa, vērtējot zemes īpašnieka un ilgtermiņa nomnieku tiesiskās attiecības, ir nolēmusi, ka sabiedrības intereses, šajā gadījumā zemes nomnieku īpašuma tiesības uz viņu uzbūvētajām dzīvojamām ēkām, kā ievērojamas sabiedrības grupas intereses, ir aizsargājamā pret zemes īpašnieka interesēm, tādējādi ierobežojot absolūtās tiesības uz īpašumu.

### **2.3. Aktuālās problēmas**

Autors pamatā saskata trīs būtiskākās un aktuālākās dalītā īpašuma tiesību pastāvošā regulējuma problēmas, kas Latvijā rodas no būvniecībai paredzētas zemes nomas aspekta.

Pirmkārt, pastāvošā dalītā īpašuma tiesību institūta neatbilstība citur, piemēram, Eiropas valstīs, pastāvošu zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka nomas attiecību regulējumam, kas rada neizpratni gan pašiem šo attiecību dalībniekiem, gan citu valstu juristiem un investoriem.

Otrkārt, zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka attiecību regulējums pēc zemes nomas līguma izbeigšanās.

Treškārt – būvniecības uzraudzībā un regulēšanā iestaistīto valsts institūciju atšķirīgā prakse un nekonsekvence attiecībā uz zemes lietošanas tiesību izvērtēšanu, izplatītā zemes nomas līguma korroborācijas zemesgrāmatā prasības neievērošana.

---

<sup>31</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 21. oktobra spriedums lietā Nr.2009-01-01 Par likuma "Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Terehovas robežkontroles punkta vajadzībām" 1.panta 1.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=199664> [aplūkots 2011.gada 25.martā]

### **3. DALĪTAIS ĪPAŠUMS**

#### **3.1. Dalītā īpašuma rašanās vēsturiskais aspekts**

Pēc LR neatkarības zaudēšanas 1940.gadā, visa zeme tika nacionalizēta, savukārt pēc LR neatkarības atjaunošanas 1990.gadā un tai sekojošās zemes reformas, nacionalizētā zeme tika atgriezta atpakaļ bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem. Ņemot vērā, ka okupācijas periodā uz šīm zemēm tika sabūvētas citām personām piederošas ēkas, tad radās neatkarīgi apstākļi dalīta īpašuma izveidei, kad zeme pieder vienai persona, savukārt uz tās uzbūvētās ēkas pieder citai personai. Izveidojoties šādām tiesiskajām attiecībām, loģiski, ka radās nepieciešamība pēc šādu attiecību tiesiskā regulējuma, tāpēc Civillikumā tika ietverti izņēmumi no zemes un ēku vienotības principa. Būtībā šie izņēmumi tika iekļauti ar mērķi pasargāt ēku īpašnieku īpašuma tiesības un ar tām saistītās intereses, tomēr netika vērtēts, kādu iespaidu šādas tiesiskās attiecības atstās ilgtermiņā.

Savukārt, vēsturiski, Latvijas Republikas Civillikumā ir nostiprināts zemes un uz tās atrodošo ēku vienotības princips, kas nosaka, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.<sup>32</sup> No šī principa savukārt izriet prezumpcija, ka uz zemes uzbūvētās ēkas pieder zemes īpašniekam. Šis princips vispārīgi uzskatāms par loģisku, jo realitātē ēka bez zemes gabala, pie kura tā piesaistāma, nevar pastāvēt, savukārt zeme, uz kuras ir uzbūvēta ēka, reāli citai funkcijai vairs nav izmantojama. Minētā prezumpcija ir relatīva, respektīvi, apgāžama, pierādot to, ka konkrētajā gadījumā pastāv kāds no likumā paredzētiem izņēmumiem no CL 968.p, līdz ar ko attiecīgā ēka uzskatāma par patstāvīgu īpašuma priekšmetu.<sup>33</sup> Darbā turpmāk uzskaitīti šie izņēmumi.

#### **3.2. Izņēmumi no Civillikumā noteiktā zemes un ēkas vienotības principa, dalītās īpašuma tiesību problēmas**

Latvijas Republikas Saeimai pieņemot likumu Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību, tā 14.pantā tika noteikti izņēmumi no CL noteiktā zemes un ēkas vienotības principa, kas nosaka, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās

<sup>32</sup> Civillikums, 968.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

<sup>33</sup> Grūtups A., Kalniņš E., Civillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Rīga, 2002. 73.lpp.

daļu.<sup>34</sup> Ēkas līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu, ja:

1. ēkas uzceltas uz zemes, kas atbilstoši likumiem piešķirta šim nolūkam, iegūta darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms 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 (uzņēmējsabiedrības), vai atsevišķus valstij, vai pašvaldībai piederošus nekustamā īpašuma objektus;
3. ēkas uzceltas uz valstij vai pašvaldībai piederošas vai piekrītošas zemes, kas atbilstoši likumam piešķirta pastāvīgā lietošanā zemes reformas laikā;
4. ēkas, izmantojot būvlietojuma tiesības, uzceltas kā privatizēto uzņēmumu blakus lietas un ir privatizētas;
5. ēkas uzceltas uz nomātas zemes, 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.<sup>35</sup>

Visos minētajos gadījumos, ēkas īpašniekam ar zemes īpašnieku ir jānoslēdz nomas līgums, lai iegūtu tiesības lietot zemi uz tās uzbūvētās ēkas vajadzībām. Viss ir skaidrs un saprotams tiktāl, kamēr tiek slēgts brīvprātīgs nomas līgums par jaunas ēkas būvniecību uz svešas zemes, saskaņā ar Likuma par Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību 14.panta pirmās daļas piekto apakšpunktu. Tomēr arī šīs tiesiskās attiecības pilnībā būtu noregulētas pie nosacījuma, ja nomas līgumā skaidri tiktu atrunātas visas detaļas, kas attiecas uz nomas līguma izbeigšanos, izdevumu atlīdzināšanu un tamlīdzīgi, lai civiltiesiskā strīda gadījumā būtu iespēja skaidri noteikt savstarpējos pienākumus un tiesības. Tomēr arī šis brīvprātīgais regulējums dod iespēju uzbūvēt ēku kā patstāvīgu īpašuma objektu, kas savā ziņā ir mulsinoši, jo pēc nomas līguma izbeigšanās nomniekam savs patstāvīgais nekustamais īpašums vairs nav patstāvīgs. Minētā norma arī tieši nepasaka, ka uzbūvētā ēka pēc nomas līguma izbeigšanās pieder bijušajam nomniekam vai arī zemes īpašniekam.

Visi citi Likuma par Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību 14.panta pirmās daļas gadījumi nosaka piespiedu nomas attiecību nodibināšanu, tādējādi izveidojot piespiedu dalīta īpašuma attiecības, kur ēka

<sup>34</sup> Civillikums, 968.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

<sup>35</sup> Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību, 14.pants: LR Likums, Latvijas Vēstnesis, 1993. 8.jūnijs, Nr.35.

pieder vienai personai, savukārt zeme – citai personai, turklāt šīs attiecības radušās no zemes īpašnieka vai ēkas īpašnieka neatkarīgu apstākļu dēļ, turklāt, tas savstarpēji ierobežo abus nekustamos īpašumus.

Par šo unikālo ar likumu nodibināto dalītā īpašuma lietu tiesību institūtu, kāds citu valstu tiesību sistēmās nav sastopams, juristu aprindās ir bijis daudz diskusiju. Lielākoties viedokļi ir bijuši negatīvi, uzsverot, ka šis regulējums ir anomālija, ar ko, saskaroties citu valstu investoriem un juristiem, vienmēr rodas neskaidrības.

Tātad, ar šo normu tika ieviesti divi dalītā īpašuma paveidi – piespiedu dalītais īpašums un brīvprātīgais dalītais īpašums. Šie divi nomas attiecību paveidi sevī ietver dažādus tiesību un pienākumu apjomus zemes īpašniekam un zemes iznomātājam. Atšķirīgs ir arī apjoms valsts tiesībām iejaukties šajās tiesiskajās attiecībās.

Piespiedu nomas attiecību pamatā ir apstākļi, ka no nomas līguma slēdzējiem neatkarīgu apstākļu dēļ, uz īpašnieka zemes atrodas citam īpašniekam piederoša ēka, un tā kā šādas attiecības ir radušās ne no pušu brīvas gribas, tad tām ir piespiedu raksturs. Tā kā šīm attiecībām nepiemīt brīvas gribas saistīties raksturs, tad arī attiecībā uz nomas līguma nosacījumiem nevar attiecināt noteikumus, kas attiecināmi uz brīvprātīgu nomu. Tieši tas ir iemels, kāpēc valstij ir pienākums iejaukties šādās attiecībās un noteikt dažādus tiesisko attiecību un īpašuma tiesību ierobežojumus.

Savukārt piektais gadījums, kad ēkas uzceltas uz nomātas zemes, ja nomas līgums noslēgts vismaz uz 10 gadiem, attiecas uz brīvprātīgu nomas attiecību nodibināšanu, turklāt ar šo normu valsts deva iespēju arī turpmākam jaunam dalīta īpašuma attīstības modelim (brīvprātīgais dalītais īpašums), kāds līdz Civillikuma atjaunošanai Latvijas Republikā nebija pazīstams. Brīvprātīgo nomas attiecību pamatā ir pušu brīva griba noslēgt zemes nomas līgumu uz abpusēji izdevīgiem nosacījumiem, tajā pašā laikā dodot iespēju nevajadzīgi rasties jaunām sarežģītām dalītās īpašuma attiecībām.

Loģiski, ka izmantojot šo desmit gadus ilgās nomas priekšrocību, ļoti daudz ēkas tika uzceltas kā patstāvīgi īpašuma objekti. Un tieši pēc šo desmit gadu notecējuma, visdrīzāk, ir sagaidāmas domstarpības par turpmākiem nomas līguma nosacījumiem, vai arī par rīcību ar ēku.

### **3.3. Brīvprātīgās nomas nodibināšana, regulējuma problēmas, iespējamie risinājumi**

Ieviešot Likumu par Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību, un, ļaujot personām slēgt nomas līgumus, uz kuru pamata

citām personām tiek piešķirtas tiesības būvēt ēkas uz zemes, netika ieviesta likumdošana, kas regulētu un precizētu šāda veida tiesiskas attiecības, jo kā zināms Civillikuma četrpadsmitā nodaļa par nomas un īres līgumu, lielākoties attiecas uz kustamu lietu nomu un īri, telpu nomu un īri, savukārt regulējums attiecībā uz zemes nomu būvniecības vajadzībām, ir ļoti šaurs. Esošais regulējums gandrīz vai vispār neietver jautājumus par zemes īpašnieka un nomnieka tiesībām un pienākumiem nomas līguma laikā, kā arī par tiesiskajām attiecībām pēc nomas līguma izbeigšanās.

Līgums plašākā nozīmē ir ikkatra vairāku personu savstarpēja vienošanās par kādu tiesisku attiecību nodibināšanu, pārgrozīšanu vai izbeigšanu.<sup>36</sup> Tātad, nomas līgums ir brīvprātīga vairāku personu savstarpēja vienošanās par nomas attiecību nodibināšanu. Normatīvajos tiesību aktos nav noteikti kādi sevišķi ierobežojumi attiecībā uz nomas līguma blakus nosacījumiem, savukārt attiecībā uz nomas maksu, galvenais nosacījums ir, lai tā būtu noteikta un patiesa. Pusēm vajadzētu pēc iespējas precīzāk definēt savstarpējās tiesības un pienākumus, kā arī kārtību un atbildību pēc nomas līguma izbeigšanās, jo Civillikums satur ļoti šauru zemes nomas regulējumu gan nomas līguma laikā, gan pēc nomas līguma izbeigšanās, it sevišķi, ja tiek iznomāta zeme apbūves vajadzībām.

Noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu. Tomēr nomas līgumā vienai pusei – iznomātājam (ēkas īpašniekam) ir mērķis nodibināt lietu tiesību attiecībā uz iznomājamo lietu - zemi, uz kuras atrodas ēka, kā arī uz pašu ēku. Papildinot Civillikumu ar mantojamās nomas institūtu, nomniekam tiktu dota iespēja nodibināt lietu tiesību uz zemi un ēku, tajā pašā laikā zemes īpašniekam saglabājot īpašuma tiesības uz zemi un ēku, saskaņā ar zemes un ēkas vienotības principu. Jaundibināmās nomas attiecībās šis risinājums, iespējams, ka būtu pat izdevīgāks nomniekam, jo mantojamā noma, pirmkārt ir mantojama, otrkārt – atsavināma citai personai, treškārt, ir pilnīgas zemes gabala lietošanas tiesības un iespējas rīkoties ar zemes gabalu līdzīgi kā īpašniekam. Pašlaik, spēkā esošais regulējums, kas paredz slēgt nomas līgumu vismaz uz 10 gadiem, pats par sevi jau ietver potenciālu konfliktu starp nomas līguma pusēm, jo ļauj būvēt ēku kā pastāvīgu īpašuma objektu, it kā uz laiku radot dalītu īpašumu, bet pēc nomas līguma termiņa iztecēšanas neatliek nekas cits, kā mēģināt vienoties par turpmākiem zemes nomas nosacījumiem, vai arī tiesāties.

---

<sup>36</sup> Civillikums, 1511.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

### 3.4. Nomas maksa brīvprātīgas nomas gadījumā

Brīvprātīgas nomas gadījumā puses noslēdz zemes nomas līgumu, pirms tam vienojoties arī par nomas maksu. Izņēmums ir tad, kad privātpersona brīvprātīgi vēlas iznomāt zemi no valsts vai pašvaldības. Šajos gadījumos nomas līguma noteikumi ir noteikti un nomas maksas apmērs ierobežots normatīvajos tiesību aktos noteiktajā kārtībā.<sup>37</sup>

Gadījumā, ja līgumu slēdzot, nomas maksa nav noteikta konkrēti, tad izmantojot likumā noteiktos kritērijus, šī maksa ir nosakāma. Par tādiem kritērijiem atzīstami – kadastrālā vērtība, tirgus cena, cenrāži, izvēlētas trešās personas viedoklis.<sup>38</sup> Šos kritērijus nav adekvāti piemērot dalītā īpašuma gadījumā, tie būtu attiecināmi ir vienkāršas nomas vai īres attiecībām, kur zemes nomniekam nepieder ēka uz nomātās zemes.

Problēma ir tajā apstākļī, ka pie spēkā esošā regulējuma, kas pieļauj dalīta īpašuma veidošanos, arī brīvprātīgas nomas gadījumā pēc nomas līguma termiņa iztecēšanas var rasties situācija, ka puses nespēj vienoties par nomas maksas apmēru. Šādā situācijā mantojamā noma būtu piemērots risinājums šādu attiecību noregulēšanai, vienlaicīgi paredzot, ka nomnieks, līdzīgi kā iepriekšminētajā Apvienotās karalistes likumdošanā noteikts, maksā likumā noteiktu nominālu nomas maksu. Veicot mantojamās nomas maksas aprēķinu dzīvojamām mājām, var tikt ieviesti konkrēti kadastrālie kritēriji, ņemts vērā arī paredzamais nomas ilgums, nomas līguma nosacījumi (piemēram, vai apakšnoma ir atļauta) un nekustamā īpašuma stāvoklis tajā brīdī, kad noma tiek nodibināta. Bet ja puses nespēj vienoties, tad atbilstoši Civillikuma 2123.pantam, nomas maksas apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata.

Saskaņā ar CL 2112.pantu noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu. Tātad viens no veidiem, kā persona var gūt mantisku labumu no tai piederošas lietas, ir šīs lietas iznomāšana citai personai par tādu samaksu, kas ne vien ļautu uzturēt konkrēto īpašumu, bet arī nestu lietas īpašniekam peļņu. Civillikuma noteikumi neierobežo iznomātāja un nomnieka tiesības vienoties par nomas maksu pēc saviem ieskatiem<sup>39</sup>, izslēgta ir tikai iespēja zemi nodot nomā bez atlīdzības. Atšķirībā no Latvijas, kur par zemes lietošanu būves īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu, Igaunijā zemes īpašnieks ir tiesīgs atļaut trešajai personai uz zemesgabala

<sup>37</sup> Noteikumi par valsts vai pašvaldības zemes nomu: Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr.735, Latvijas Vēstnesis, 2007.8.novembris, Nr. 180 (3756)

<sup>38</sup> Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.). Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zin.redakcijā. Otrs, papild.izd. R., 2000, 476.lpp.

<sup>39</sup> LR Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedums lietā Nr.2008-36-01 Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums\\_2008-36-01.htm](http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums_2008-36-01.htm) [aplūkots 2010.gada 10.aprīlī]

būvēt ēkas arī bez atlīdzības.<sup>40</sup> Savukārt, Civillikums nosaka, ka situācija, kad nomniekam netiek prasīta nomas maksa, uzskatāma par dāvinājumu.<sup>41</sup> Tātad, uzskatāms, ka zemes lietošanas tiesības ir uzdāvinātas. Un tā kā, saskaņā ar spēkā esošo regulējumu, būvniecība uz svešas zemes ir pieļaujama tikai uz nomas līguma pamata, tad juridiski zeme bez atlīdzības nemaz nevar nodota lietošanā, lai uz tās būvētu. Šis ierobežojums, kaut arī, iespējams, nav attiecināms uz daudziem gadījumiem, tomēr ierobežo īpašnieka tiesības piešķirt bezatlīdzības lietošanā zemi citai personai. Šis apstāklis arī ierobežo civiltiesiskās apgrozības iespējas.

### **3.5. Regulējums brīvprātīgās nomas līguma izpildes laikā**

CL 2151.p.nosaka, ka nomniekam nav tiesības lietot to, kas viņam nav ar līgumu piešķirts, un vispār viņš drīkst priekšmetu lietot vai izmantot tikai atbilstoši tam mērķim, kāds bijis domāts, to viņam iznomājot.<sup>42</sup> Tas nozīmē, ka gadījumā, ja zeme tiek iznomāta būvniecībai, tad tiesības būvēt ir jāparedz arī nomas līgumā, pretējā gadījumā nomniekam nav tiesības būvēt būves uz iznomātās zemes. Arī būvniecību uzraugošajām institūcijām, izskatot būvniecības pieteikumam pievienotos zemes lietošanas tiesības apliecinošos dokumentus, vajadzētu vērtēt vai nomas līgums paredz būvniecības pieteicējam tiesības būvēt būves uz iznomātās zemes. Protams, praksē ne vienmēr tā notiek.

Tā kā spēkā esošais Civillikuma regulējums praktiski nenosaka nekādus detalizētus noteikumus par nomnieka pienākumiem attiecībā uz nekustamā īpašuma, vēl jo vairāk, apbūves zemes un uz tās uzbūvētās ēkas lietošanu, tad iekļaujot Civillikumā apbūves tiesības institūtu vai mantojamās nomas institūtu, būtu lietderīgi izvērtēt iespēju ietvert klauzulas, kas nosaka nomnieka atbildību par ēkas parasto nolietojumu un tiem atbilstošajiem remontiem. Papildus būtu jāparedz, ka nomnieks var atsavināt nomas tiesību tālāk trešajai personai, kas līdz ar to iegūst nomnieka tiesības un pienākumus, saskaņā ar nomas līgumu līdz nomas termiņa beigām. Būtu jānosaka, ka nomnieks var arī nodot īpašumu apakšnomā.

---

<sup>40</sup> ZAB „Sorainen”, Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas, Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report-re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [aplūkots 2011.gada 12.janvārī]15.lpp.

<sup>41</sup> Civillikums, 2120.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29.

<sup>42</sup> Civillikums, 2151.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29.

### 3.6. Brīvprātīgās nomas līguma izbeigšanās

Saskaņā ar pašlaik spēkā esošo regulējumu, nomas līgums, kas aprobežots ar mērķi vai termiņu, izbeidzas, kad sasniegts ir konkrētais mērķis vai termiņš.<sup>43</sup> Uz nenoteiktu laiku noslēgta nekustama īpašuma nomas līguma termiņš izbeidzas tikai pēc iepriekšēja sešu mēnešu uzteikuma.<sup>44</sup> Jāatzīst gan, ka saskaņā ar pastāvošo regulējumu, iznomāt uz nenoteiktu laiku zemi ēkas kā patstāvīga nekustama īpašuma būvniecības vajadzībām, nav iespējams, jo likums prasa konkretizēt termiņu, nosakot, ka zemes nomas līgumam jābūt noslēgtam vismaz uz desmit gadiem.

Ja tiktu pieņemts, ka dalītais īpašums ir jāaizstāj ar mantojamās nomas institūtu, tad šī tiesiskā attiecība nebūtu aprobežojama ar termiņiem, tā turpinātos no paaudzes paaudzē un nomas līgumu būtu iespēja noslēgt uz nenoteiktu laiku. Tādējādi tiktu atrisināta spēkā esošā regulējuma problēma, ka tuvojoties nomas līguma termiņa beigām, pusēm ir jādomā par nomas līguma termiņa pagarināšanu, turpmākās nomas maksas noteikšanu un citiem noteikumiem, par ko bieži vien nav tik viegli vai pat neiespējami vienoties. Protams, līdzīgi kā Romiešu tiesībās, būtu arī jānosaka izņēmuma gadījumi, kādos īpašniekam būtu tiesība nomnieku izlikt. Tie varētu būt – nomas maksas nemaksāšana noteiktu laiku, ja tiek būtiski kaitēts nomas īpašumam, vai arī, ja tiek būtiski pārkāpti nomas līguma nosacījumi, piemēram, īpašums nodots apakšnomā bez īpašnieka piekrišanas.

Principā, pie mantojamās nomas izbeigšanās varētu piemērot arī spēkā esošās Civillikuma normas, kas nosaka, kad nomas līgums izbeidzas pats no sevis arī pirms termiņa notecējuma - kad iznomātā lieta iet bojā; kad izbeidzas tiesība, kas iznomātājam piederējusi uz līguma priekšmetu; kad nomnieks iegūst iznomāto lietu par īpašumu.<sup>45</sup> Tāpat nav izslēgts, ka mantojamās nomas gadījumā katrs līdzējs var vienpusēji atkāpties no līguma, ja ir radies pārmērīgs zaudējums.<sup>46</sup> Gan nomniekam, gan arī iznomātājam Civīlīkumā ir noteiktas tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma. Mantojamās nomas gadījuma, daļēji būtu piemērojami esošie Civīlīkuma noteikumi par gadījumiem, kad iznomātājs bez nomnieka piekrišanas var prasīt līguma atcelšanu:

1. ja nomas maksa nav samaksāta līgumiskā termiņā vai likumiskā termiņā (šajā gadījumā būtu jānosaka pietiekami liels kavējuma termiņš, lai tas būtu kvalificējams kā būtisks pārkāpums);

<sup>43</sup> Civīlīkums, 2165.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29.

<sup>44</sup> Civīlīkums, 2166.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29.

<sup>45</sup> Civīlīkums, 2168.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29.

<sup>46</sup> Civīlīkums, 2170.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29.

2. ja nomnieks bojā lietu, to nekārtīgi vai līgumam pretēji lietojot (šajā gadījumā būtu sagaidāmas problēmas ar nomnieka nesaimnieciskas rīcības pierādīšanu, jo nav noteikti skaidri kritēriji nekārtīgai rīcībai);
3. ja nomas priekšmets prasa neatliekamus un tik lielus izlabojumus, ka nav iespējams atstāt līgumu spēkā;
4. ja nomnieks iznomāto nekustamo īpašumu bez iznomātāja piekrišanas iznomā tālāk.<sup>47</sup>

Jāņem vērā, ka arī mantojamās nomas gadījumā nomas līgums neizbeigtos pats no sevis uzreiz pēc iznomātāja paziņojuma par līguma izbeigšanu nosūtīšanas nomniekam. Nomnieks var nepieņemt iznomātāja iebildumiem un tad vienīgais risinājums būs tiesāties.

Pašreiz spēkā esošais regulējums nosaka arī nomnieka tiesības bez iznomātāja piekrišanas prasīt līguma atcelšanu. Šie noteikumi daļēji būtu piemērojami arī mantojamās nomas attiecībā. Viens no gadījumiem ir, kad iznomātājs tik ilgi novilcina lietas nodošanu, ka nomniekam vairs nav nekādas intereses ņemt to lietošanā. Piemēram - iznomātājs novilcina nomas līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā, jo nekustamas lietas nodošana notiek ar tās ierakstīšanu zemesgrāmatā. Otrs no gadījumiem ir tad, ja lietas iznomātājs neizdara lietai vajadzīgos izlabojumus, vai ja tajā izrādās ievērojamas vainas un trūkumi.<sup>48</sup> Gadījumā, ja pēc mantojamās nomas līguma noslēgšanas, nekustamajam īpašumam izrādās būtiski trūkumi, piemēram, zemesgabalam ir ievērojami traucēta piekļūšana vai arī noteiktā gada laikā tas ievērojami pārplūst, kas sākotnēji nebija konstatējams, tad mantojamās nomas līgums būtu atceļams. Tomēr, attiecībā uz izlabojumu veikšanu, šī noteikuma piemērotība būtu diskutējama, ja pēc mantojamās nomas līguma noslēgšanas, visi izlabojumi un uzlabojumi ēkām būtu jāveic nomniekam.

### **3.7. Zemes un ēkas īpašnieka attiecību regulējums pēc zemes nomas līguma izbeigšanās**

Pēc zemesgabala nomas līguma izbeigšanās zemes nomniekam (ēkas īpašniekam), iznomātā lieta (zemesgabals) jāatdod atpakaļ ar visiem tās piederumiem cik iespējams labā stāvoklī.<sup>49</sup> Apbūvēta zemesgabala gadījumā, zemesgabals nav vairs tādā stāvoklī, kāds tas bija nomas līgumu noslēdzot, tāpēc aktuāls ir jautājums par ēkām, kas uz zemesgabala ir uzbūvētas nomas līguma laikā. Protams, teorētiski pastāv ēkas nojaukt un zemes gabalu atgriezt atpakaļ sākotnējā izskatā.

<sup>47</sup> Civillikums, 2171.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29.

<sup>48</sup> Civillikums, 2172.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29.

<sup>49</sup> Civillikums, 2152.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

Pēc zemes nomas izbeigšanās zemes nomniekam (ēkas īpašniekam) ir pienākums atdot zemesgabalu tā īpašniekam cik vien labā stāvoklī iespējams, bet uz zemesgabala esošās būves kļūst par zemesgabala sastāvdaļu, tātad – zemesgabala īpašnieka īpašumu. Nomas līgums izbeidzas, kad notek tā termiņš vai iestājas cits zemesgabala nomas līgumā vai tiesību normās noteikts nomas līguma izbeigšanas pamats. Par šādu būves īpašumtiesību pāreju un brīvprātīga dalīta īpašuma izbeigšanos abām pusēm būtu jāparaksta attiecīgu nostiprinājuma lūgumu un tas būtu jāreģistrē zemesgrāmatā. Tomēr būvju (iepriekšējo) īpašnieku vēlme saņemt viņuprāt adekvātu kompensāciju par būvēm varētu būt viens no iemesliem, kādēļ būvju īpašnieki nevēlēties labprātīgi nodot zemesgabalu atpakaļ tā īpašniekam un veikt nepieciešamās darbības brīvprātīga dalīta īpašuma izbeigšanas reģistrēšanai zemesgrāmatā. Gadījumā, ja būves īpašnieks labprātīgi nenodos zemesgabalu atpakaļ tā īpašniekam un neveiks nepieciešamās darbības brīvprātīga dalīta īpašuma izbeigšanas reģistrēšanai zemesgrāmatā, tad zemesgabala īpašnieks to varēs panākt vienīgi tiesas ceļā. Zemesgabala īpašnieka prasījuma pamatojumā bez atsauces uz iepriekšminētajām tiesību normām par brīvprātīga dalīta īpašuma pastāvēšanu vienīgi nomas laikā un pierādījumiem par nomas izbeigšanos, būtu iespējams norādīt arī uz atbilstošiem zemesgabala nomas līgumā ietvertiem noteikumiem. Tomēr, ja zemes nomas līgumā līdzīgi nav pietiekami sīki vienojušies par zemes nomas līguma izpildes, izbeigšanas un nodošanas atpakaļ zemes īpašniekam jautājumiem, tad šie jautājumi ir risināmi saskaņā ar tiesību normās noteikto, tajā skaitā, attiecībā uz iespējamās kompensācijas par būvēm samaksu.<sup>50</sup> Un, pat ja puses ir pietiekami vienojušās par visām nomas līguma detaļām, pastāv iespēja, ka kāda no Pusēm tāpat nebūs apmierināta, kas novedīs pie strīda. Pie pašreizējā dalītā īpašuma regulējuma rodas situācija, ka jau noslēdzot nomas līgumu ar tiesībām būvēt būvi kā pastāvīgu īpašuma objektu, paredzams ir tas, ka pēc līguma izbeigšanās prognozējams strīds starp zemes īpašnieku un ēkas īpašnieku. Tātad, spēkā esošais regulējums neveicina prognozējamu civiltiesisko apgrozījumu. Mantojamās nomas vai apbūves tiesības gadījumā, nebūtu jārisina īpašuma tiesību jautājums, jo zeme un ēka piederētu vienam īpašniekam.

Pašlaik Civillikums labticīgu apzinātu apbūves tiesību uz svešas zemes regulē tikai ar CL 970. p., kas nosaka, ja uzceļ pastāvīgu ēku apzināti uz svešas zemes, tad cēlējs var prasīt par to atlīdzību tikai tādā mērā, kādā šī ēka ietilpst nepieciešamos izdevumos (865. p.); bet ja ēka pieder tikai pie derīgo vai greznuma izdevumu šķiras, tad tās cēlējam ir tikai

---

<sup>50</sup> ZAB „Sorainen”, Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas, Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report-re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [aplūkots 2011. gada 12. janvārī]

tiesība to novākt, ievērojot 867. panta 3. daļā un 868. pantā norādīto aprobežojumu. Ja tādā gadījumā ēkas cēlējs atrodas ar zemes īpašnieku kādā sevišķā tiesiskā attiecībā, kā lietotājs, nomnieks u. c., tad šā panta vietā piemērojami minētai tiesiskai attiecībai paredzētie noteikumi.). Šajā Civillikuma pantā arī ir noteiktas atlīdzības par uzcelto ēku aprēķināšanas vadlīnijas, tomēr ir arī norāde, ka gadījumā, ja ēkas īpašnieka un zemes īpašnieka attiecības regulē nomas līgums, tad šī panta vietā piemērojami minētajai tiesiskajai attiecībai paredzētie noteikumi. Tātad, ja, pamatojoties uz zemes nomas līgumu, uz zemes ir uzcelta ēka, tad jautājumi par izdevumu atlīdzināšanu ir risināmi saskaņā ar nomas līguma noteikumiem un nomas tiesiskās attiecības regulējumu Civillikumā.

### **3.8. Piespiedu nomas nodibināšana, regulējuma problēmas, iespējamie risinājumi**

Piespiedu nomas gadījumā, ievērojot, ka būves īpašniekam ir ar likumu garantētas zem būves esošā zemesgabala nomas tiesības, secināms, ka piespiedu nomas institūts neatbilst līgumu slēgšanas brīvprātības principam un būtībā veidojas uz likuma pamata.

Kā atzinis Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments, tad likums arī pats par sevi nodibina piespiedu nomas attiecības. Tas izriet arī no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkta un 54.panta, kas noteic gan privatizētā dzīvokļa īpašnieka, gan zemes īpašnieka abpusēju pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu, kā arī minēto personu tiesības vērsties tiesā ar prasību par attiecīga līguma noslēgšanu, ja otra puse no tā izvairās. Taču, tā kā dzīvojamo māju privatizāciju regulējošās tiesību normas noteic piespiedu nomas attiecības starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem, tad nav būtiskas nozīmes tam, ka attiecīgs nomas līgums nav noslēgts. Noteicošais ir tas, ka konkrētajai dzīvojamai mājai privatizācijas procesā bija noteikts funkcionāli nepieciešamais zemesgabals un tas attiecīgi ticis izmantots. Zemes īpašniekam šādā gadījumā ir tiesības prasīt ne tikai nomas līguma noslēgšanu, bet arī zemes nomas maksu par laiku pirms nomas līguma noslēgšanas.<sup>51</sup>

Dzīvojamās ēkas īpašnieka nāves gadījumā garantētās nomas tiesības pāriet uz ēkas īpašnieka mantiniekiem, neatkarīgi no tā, ka bijušajam zemes īpašniekam (mantiniekam) atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi un viņš to atsavinājis.<sup>52</sup> Šai tiesībai ir saskatāma līdzība

<sup>51</sup> LR Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010.gada 19.marta spriedums lietā nr.A42434106. Pieejams:

[http://www.tiesas.lv/files/AL/2010/03\\_2010/19\\_03\\_2010/AL\\_1903\\_AT\\_SKA-0079-2010.pdf](http://www.tiesas.lv/files/AL/2010/03_2010/19_03_2010/AL_1903_AT_SKA-0079-2010.pdf)

[aplūkots 2011.gada 10.janvārī]

<sup>52</sup> LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 7.novembra spriedums lietā Nr.SKC-762. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/info/archive/department1/2007/712.doc> [aplūkots 2010.gada 22.februārī]

ar mantojamās nomas institūtā noteiktajām tiesībām mantot nomas tiesību no paaudzes paaudzē. No tā ir secināms, ka likuma Par Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību 14.panta pirmie četri apakšpunkti par piespiedu nomas attiecībām principā visi būtu attiecināmi un piemērojami mantojamās nomas institūtam. Tātad, arī šajā gadījumā, mantojamās nomas institūts būtu piemērots risinājums piespiedu dalīta īpašuma izbeigšanai. Faktiski atšķirība būtu tikai tajā, ka zemes īpašniekam būtu īpašuma tiesības uz ēku, savukārt visiem iedzīvotājiem būtu mantojamās nomas tiesības, kas pēc sava satura ir tuvas īpašuma tiesībām. Turklāt mantojamās nomas tiesību tās īpašnieks, līdzīgi kā īpašumu, var arī atsavināt – pārdot, mainīt, dāvināt un iznomāt.

Tās (piespiedu nomas attiecības) gandrīz pilnībā atbilst mantojamās nomas tiesībām, kas, līdzīgi, kā mājas un zemes atsevišķo īpašuma tiesību gadījumā, paredz pirmpirkuma tiesības gadījumā, ja nomas priekšmetu pārdod tālāk.<sup>53</sup>

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkts paredz privatizētā objekta (dzīvokļa) īpašnieka pienākumu slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura zemes atrodas privatizētais objekts. Ja zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.<sup>54</sup>

No iepriekšminētā var secināt, ka tiesu praksē pastāv arī uzskats, ka nomas attiecības var pastāvēt tikai uz likuma pamata. Darba autora viedoklis ir tāds, ka, kamēr Civillikumā ir noteikts, ka tiesības lietot cita īpašumu ir spēkā pret trešajām personām tikai pēc to ierakstīšanas zemesgrāmatās, tikmēr tiesām vajadzētu ievērot šo lietu tiesību principu, un strīdus gadījumos uzlikt par pienākumu zemes īpašniekam, vai ēkas īpašniekam noslēgt nomas līgumu, turklāt, pamatojoties uz tiesas spriedumu, ierakstīt nomas tiesību zemesgrāmatā. Vai arī, ja jau likums pats par sevi paredz piespiedu nomas attiecību nodibināšanos bez obligāta nomas līguma noslēgšanas, tad kāpēc zemes īpašniekam un ēkas īpašniekam būtu jāuzliek obligāts pienākums noslēgt zemes nomas līgumu. Tādā gadījumā Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” būtu jāpapildina

---

<sup>53</sup> Rozenfelds J. Tieslietu ministrijas Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams:

<http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> [aplūkots 2011.gada 10.janvārī]

<sup>54</sup> LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 29.augusta spriedums lietā Nr.SK-535. Pieejams: [www.at.gov.lv/files/archive/departament1/2007/cd290807.doc](http://www.at.gov.lv/files/archive/departament1/2007/cd290807.doc) [aplūkots 2011.gada 22.februārī]

ar normu, ka uz likuma pamata nodibināto nomas tiesību bez īpašas zemes īpašnieka piekrišanas varētu ierakstīt attiecīgās zemes īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā.

### 3.9. Piespiedu nomas maksa

Spēkā esošais regulējums nosaka zemes īpašnieka un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku savstarpēju obligātu pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu. Kā būtiskākais ierobežojums attiecībā uz nomas līguma nosacījumiem, minams tieši nomas maksas apmēra ierobežojums. Pašlaik nomas maksa ir noteikta 6% gadā no iznomātās zemes kadastrālās vērtības gadījumos, kad tiek iznomāta zeme zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kā arī nomniekam ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli par iznomājamo zemi.<sup>55</sup> Protams, ne visos gadījumos zemes īpašnieks vai arī dzīvojamās ēkas īpašnieks ir ieinteresēts attiecīgā nomas līguma noslēgšanā. Kā iepriekš minēts, tad īpašnieka pienākums samaksāt par zemes īpašniekam par viņa zemes lietošanu ir nodibināts pats par sevi, jo gan zemes īpašniekam ir zināms, ka uz viņa zemes atrodas citai personai piederoša ēka, gan ēkas īpašniekam ir zināms, ka viņa ēka atrodas uz svešas zemes. Tā kā zeme uzskatāma par kapitālu, tad pēc vispārīgā principa ir zināms, ka par sveša kapitāla izmantošanu ir jāmaksā.

Savukārt, ja jau piespiedu nomas attiecības nodibinās uz likuma pamata un ēkas īpašnieks nemaksā nomas maksu, tad likumā būtu jānosaka, ka šādiem gadījumiem iespējams noteikt īpašu tiesāšanās kārtību, kura būtu rakstveida procesā, īsāka un ar minimālām apstrīdēšanas tiesībām, vai arī nomas maksas piedziņa būtu nosakāma bezstrīdus kārtībā.

Piespiedu nomā nododamā zemesgabala nomas maksas apmēra aprēķināšanai, gan piespiedu dalīta īpašuma sastāvā esošā zemesgabala praktiskas lietošanas nolūkos ir svarīgi noteikt piespiedu dalīta īpašuma sastāvā esošā zemesgabala platību, kuru ir tiesības lietot šī piespiedu dalītā īpašumā ietilpstošās būves īpašniekam. Izņemot atsevišķus gadījumus, Latvijas tiesību normās nav skaidri noteikta zemesgabala platība (daļa no visa zemesgabala), kas būtu piešķirama lietošanā uz šī zemesgabala esošās ēkas īpašniekam. Tātad, likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” būtu jānosaka konkrēti kritēriji nepieciešamā zemes gabala platības noteikšanai.

Kā jau iepriekš minēts, tad piespiedu nomas gadījumā var runāt par tiesiska darījuma nodibināšanu uz likuma pamata, nevis vairs tikai par piespiedu nomas attiecību

---

<sup>55</sup> Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju, 54.pants: LR likums. Ziņotājs, 1995.24.augusts, nr.16.

konstatāciju, jo atbilstoši CL 2130.pantam zemes gabala īpašnieks zemes gabalu ir nodevis nomniekam, kas to lietu, tātad abas puses savas līgumsaistības šajā daļā ir izpildījušas un atbilstoši CL 2141.pantam nomniekam jāmaksā nomas maksa līgumā noteiktos termiņos un kavējot – jāmaksā nokavējuma procenti.<sup>56</sup> Tomēr, vēl joprojām aktuāls ir jautājums par to, vai no jauna noteiktais zemes nomas maksas ierobežojums neaizskar zemes īpašnieka tiesības kaut vai no tā aspekta, ka zemes nomas maksa būtu aprēķināma no zemes tirgus, nevis kadastrālās vērtības. Kadastrālā vērtība vienmēr ir bijusi vairākas reizes mazāka par tirgus vērtību, un likumā noteiktā procentu likme nomas maksas aprēķināšanai sastāda tikai aptuveni septiņpadsmito daļu no kadastrālās vērtības gadā. Nav izslēgts, ka zemju īpašnieki atkal vērsīsies Satversmes tiesā, prasot izvērtēt šo normu attīstību Satversmē noteiktajām tiesībām uz īpašumu. Autoraprāt, nomas maksas procentu likmes paaugstināšana līdz 6% un nomnieku pienākums kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa apmēru par iznomāto zemes gabalu, ir tikai pagaidu risinājums. Ir jāmeklē risinājums, kas tomēr tiktu virzīts ar tendenci uz ēku un zemes apvienošanu vienā īpašumā. Pastāv iespēja speciālā likumā par zemes izpirkšanu dalītā īpašuma gadījumā noteikt, piemēram, periodu, kura laikā ēkas īpašniekam ir zeme jāizpērk un pēc kura iztecēšanas, nomas maksas procentu likme tiek paaugstināta, ja ēkas īpašnieki zemi neizpērk. Zemes izpirkšanas summai būtu nosakāmi ierobežojumi likumā. Šis būtu motivējošs instruments tam, lai dalītais īpašums būtu apvienots vienā veselā īpašumā.

Publiskajā telpā ir pausts viedoklis, ka piespiedu nomas maksas maksimālā apmēra ierobežojums nav taisnīgs un neatbilst Satversmes 105.pantā noteiktajam. Tiek pausts viedoklis, ka piespiedu nomas maksas ierobežojums aizskar zemesgabalu īpašnieku ekonomiskās intereses, jo ierobežo zemesgabalu īpašnieku iespēju gūt tirgus apstākļiem adekvātu atlīdzību par zemesgabala lietošanas atvēlējumu. Līdz ar to varētu uzskatīt, ka zemes reformas laikā ir pieļaujama zemes īpašniekam maksājāmās atlīdzības (nomas maksas) ierobežošana. Tomēr šādiem ierobežojumiem ir jābūt taisnīgiem un tie nevar pastāvēt neierobežotu laiku. Tiesībsargs Romāns Apsītis uzskata, ka tiesību norma attiecībā uz piespiedu nomas attiecībām ir nesamērīgs tiesību uz īpašumu ierobežojums un tādēļ pārkāpj tiesības uz īpašumu. Līdz ar to tā ir neatbilstoša Satversmes 105.pantam. Tieši tāpēc, ka šis ierobežojums nevar pastāvēt neierobežotu laiki, ir jāievieš stimulējoši instrumentu piespiedu nomas attiecību izbeigšanā, apvienojot zemi un ēku vienā īpašumā.

Ja piespiedu nomas attiecībām tiktu piemērots mantojamās nomas regulējums, tad nomas maksa būtu nosakāma minimāla vai nomināla, līdzīgi kā 3.4.nodaļā aprakstītajā brīvprātīgās nomas gadījumā.

---

<sup>56</sup> Orupe.I. Piespiedu nomas līguma noslēgšana, Jurista vārds, 2010.gada 11.maijs Nr.19, 6.-7.lpp..

### 3.10. Piespiedu nomas līguma regulējums

Piespiedu nomas attiecību gadījumā, ja pusēm neizdodas vienoties par abpusēji pieņemamiem zemesgabala nomas līguma noteikumiem, tad pušu savstarpējām attiecībām ir piemērojams vienīgi likumos ietvertais attiecību regulējums. Likums par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās, likums par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju un citi zemes reformas pabeigšanas likumi nosaka tikai zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka savstarpēju pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu. Nekādus citus nosacījumus, izņemot nomas maksas apmēru, šie likumi neregulē. Tātad, piespiedu nomas attiecībām it kā būtu piemērojams Civillikumā ietvertais brīvprātīgu nomas attiecību regulējums. Tomēr Civillikumā ietvertais brīvprātīgu nomas attiecību regulējums nav piemērots piespiedu dalīta īpašuma attiecībām, jo vairāki Civillikumā noteiktie brīvprātīgu nomas attiecību noteikumi nav piemēroti piespiedu dalītā īpašuma attiecībām. Piemēram, gadījumā, ja būves īpašnieks neveic piespiedu nomas samaksu zemesgabala īpašniekam vai citādi nepilda nomniekam Civillikumā noteiktos pienākumus, tad zemesgabala īpašnieks pretēji Civillikuma noteikumiem par brīvprātīgām nomas attiecībām nevar izbeigt zemesgabala piespiedu nomas attiecības, jo tās ir nodibinātas uz likuma pamata. Atliek vienīgi piedzīt zaudējumus tiesājoties. Šāda situācija rada neatbilstību pušu tiesībās un pretēji brīvprātīgām nomas attiecībām nestimulē piespiedu dalīta īpašuma būves īpašnieku pildīt piespiedu nomas noteikumus un mainīt pastāvošo tiesisko stāvokli.<sup>57</sup> Ieviešot mantojamās nomas institūtu, šāda problēma vairs nebūtu aktuāla, jo mantojamā noma paredz nomas līguma izbeigšanos, ja nomnieks nemaksā nomas maksu.

Tāpat tiesību normās nav noteikts skaidrs piespiedu dalīta īpašuma sastāvā esošās zemesgabala lietošanas tiesību apmērs, tajā skaitā, piemēram, vai būves īpašnieks lietošanā nodoto zemesgabalu (tā daļu) ir tiesīgs labiekārtot – asfaltēt ceļus, izbūvēt trotuārus, apzaļumot utt. Atbilstoši likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.pantam, dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam. Saskaņā ar šā likuma 34.panta otro daļu sabiedrībai, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, ir tiesības prasīt no dzīvokļa īpašniekiem, arī no tiem, kuri nav sabiedrības dalībnieki, zemes gabala

---

<sup>57</sup> ZAB „Sorainen”, Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas, Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. 11.lpp. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report-re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [aplūkots 2011.gada 12.janvārī]

uzturēšanai nepieciešamo izdevumu attiecīgās daļas samaksu.<sup>58</sup> Ja principiāli tiek pieņemts, ka jāatstāj un jāturpina attīstīt spēkā esošais piespiedu dalītā īpašuma regulējums, tad būtu nepieciešams izdot attiecīgus noteikumus par piespiedu nomā nodotā nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, izdevumu segšanu, nodokļu apmaksu un tamlīdzīgi.

### **3.11. Piespiedu nomas līguma izbeigšanās**

Piespiedu nomas gadījumā zemes nomas līguma izbeigšanās ir aprūtināta, faktiski pat neiespējama, ņemot vērā pastāvošo regulējumu, jo pati tiesiskā attiecība starp zemes nomnieku uz zemes īpašnieku faktiski turpinās tik ilgi, kamēr zeme tiek izmantota ēkas piesaistei. Strīdus gadījumā, ja nomnieks nemaksā nomas maksu vai pārkāpj citus nomas līguma noteikumus, vienīgais, ko iznomātājs var darīt, celt prasību tiesā par nomas maksas piedziņu un zaudējumu atlīdzību.

Ja piespiedu noma tiktu aizstāta ar mantojamās nomas institūtu, tad būtu piemērojami brīvprātīgajās nomas izbeigšanai līdzīgi noteikumi par nomas līguma izbeigšanos (sk. 3.6.nodaļu.).

Ja tiktu izstrādāts speciāls likums, kas paredzētu zemes izpirkšanu piespiedu dalīta īpašuma gadījumā, tad piespiedu noma izbeigtos vienlaicīgi ar zemes izpirkšanu.

### **3.12. Zemes un ēkas īpašnieka attiecību iespējamais regulējums pēc piespiedu nomas līguma izbeigšanās**

Piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja puses vienojas, ka dalītā īpašuma attiecības ir jāizbeidz, tad ir jāvienojas par to, kam būtu dodama priekšroka - ēkas īpašniekam izpirkt zemi vai zemes īpašniekam iegūt īpašumā ēku. Kā piemērs minams vēsturisks fakts, ka 1964.gadā Apvienotajā Karalistē pēc Leiboristu valdības ievēlēšanas tika publicēta Baltā grāmata, kas cita starpā ietvēra dzimtsnomas reformu, kas paredzēja tieši ēkas īpašniekam priekšroku izpirkt zemi zem ēkas vai iegūt dzimtsnomas vai mantojamās nomas tiesības. Jaunais regulējums noteica to, ka tā ir vispārīga patiesība, ka laikam ritot, zemes nomnieks un viņa priekšteči – senči ir uzturējuši ēkas un veikuši ēku uzlabojumus par saviem līdzekļiem, un šie izdevumi, iespējams, ir bijuši lielāki par pašas ēkas vērtību. Par saviem līdzekļiem iedzīvotāji ir saglabājuši ēkas kā apdzīvojamus mājokļus un tos arī ir izmantojuši kā dzīves vietas. Pilnīgi dabiski ir apstākļi, ka iedzīvotāji – nomnieki, kas

---

<sup>58</sup> LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 29.augusta spriedums lietā Nr.SK-535. Pieejams: [www.at.gov.lv/files/archive/department1/2007/cd290807.doc](http://www.at.gov.lv/files/archive/department1/2007/cd290807.doc) [aplūkots 2011.gada 22.februārī]

nomas līguma termiņa beigās, iznomātajā nekustamajā īpašumā ir dzīvojuši noteiktu laika periodu, uzskata īpašumu par ģimenes mājokli. Šajos gadījumos tas nav attaisnojami, ja ilgtermiņa nomas termiņa beigās, tiesiskajās attiecībās starp zemes īpašnieku un nomnieku likums pieļauj īpašuma tiesības uz māju nodot zemes īpašniekam.<sup>59</sup> Tātad, šajā gadījumā svarīgs ir morālais aspekts, jo cilvēkiem, kuri, iespējams, vairākās paaudzēs ir dzīvojuši konkrētajā dzīvojamā mājā, būtu cilvēciski smagi šķirties no ģimenes mājokļa. Protams, ir arī vērtējamas zemes īpašnieka intereses attiecībā uz zemi, ko viņš iespējams, mantojis no saviem senčiem jau paaudzēs, tomēr autoraprāt, šīs intereses nav tik jūtīgas, ja vērtē to ieguldījumu, ko ēkas īpašnieki ieguldījuši savā ģimenes mājoklī, gan no tā izrietošajām morālajām vērtībām. Jāņem arī vērā apstākļi, ka ēkas īpašnieks konkrētajā brīdī ir zemes faktiskais lietotājs. Protams, zemes īpašniekam pienākas iespējami taisnīga atlīdzība par zemi, kuru viņam būtu pienākums pārdot ēkas īpašniekam. Šeit mēs sastopamies ar vēl vienu ļoti jūtīgu aspektu, kas ir vērtības noteikšana. Ņemot vērā, ka konkrētās tiesiskās attiecības nav veidojušās uz brīvprātīguma pamata, tad nevaram runāt arī par brīvā tirgus apstākļiem atbilstošu zemes izpiršanas maksu. Autoraprāt, tai noteikti vajadzētu būt aptuveni 50 – 70 % no tirgus vērtības, kas nebūtu pārāk smags slogs ēkas īpašniekam, vienlaicīgi ļaujot zemes īpašniekiem iegūt saprātīgu samaksu, ņemot vērā, ka pirms tam viņš ilggadēji ir saņēmis nomas maksu. Secinājums – ēkas īpašniekam, tad, ja ēka izmantota ilglaicīgi kā dzīvojamā platība, būtu nosakāma priekšroka izpirkt zemi pret zemes īpašnieka tiesību izpirkt ēku, tāpēc, ja tiktu pieņemts speciāls likums, vai arī, ja Civillikumu papildinātu ar normām ar zemes un ēkas īpašnieka savstarpēju pienākumu izpirkt vai nu ēku vai attiecīgi zemi, tad priekšroka būtu dodama ēkas īpašnieka tiesībām izpirkt zemi, taču zemes īpašniekam tiesības izpirkt ēku faktiski nevar piešķirt. Gadījumos, ja ēkas īpašnieks, piemēram, noteiktajā termiņā, nenoslēdz zemes izpiršanas līgumu, tad, ēkas īpašniekam būtu nosakāmas tiesības piemērot augstāku nomas maksas procentu likmi attiecībā pret kadastrālo vērtību.

### **3.13. Izdevumu atlīdzināšana pēc zemes nomas līguma izbeigšanās**

Nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks taisījis lietai, iznomātajam jāatlīdzina viņam pēc vispārējiem noteikumiem par izdevumu atlīdzināšanu.<sup>60</sup> Šos vispārīgos Civillikuma noteikumus dalītā īpašuma izbeigšanās gadījumā nevar

<sup>59</sup> Eiropas cilvēktiesību tiesas 1986.gada spriedums lietā Nr. 8793/79 „James and others v.s. United Kingdom”, Pieejams:

<http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/view.asp?item=1&portal=hbkm&action=html&highlight=james%20%20others&sessionid=65612881&skin=hudoc-en> [skatīts 2011.gada 26.janvārī]

<sup>60</sup> Civillikums, 2140.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

viennozīmīgi piemērot, jo zemes īpašniekam un ēkas īpašniekam var būt dažāda izpratne par to, kuri ir derīgie izdevumi, kuri - nepieciešamie un kuri – greznuma. Iznomātājam var būt pavisam pretējs uzskats par izdevumu atlīdzināšanu, jo nomnieks ar uzbūvēto ēku var būt nodarījis zaudējumus tieši iznomātājam. Kā minēts Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedumā *James and Others*, apbūves tiesības gadījumā ilgtermiņa noma ir patērējams aktīvs. Nomas termiņam tekot, nomnieka intereses vērtība attiecībā uz iznomājamo īpašumu sarūk, kamēr īpašniekam intereses vērtība pieaug. Nomas termiņa beigās, nomnieka interese beidz eksistēt un ēka, ieskaitot tās remontus un uzlabojumus, jāatgriež īpašniekam bez jebkādas nomniekam pienākošas kompensācijas.

Saskaņā ar pašlaik spēkā esošo regulējumu, būves ir uzskatāmas par patstāvīgiem īpašuma objektiem tikai zemesgabala nomas attiecību laikā.<sup>61</sup> Tas reāli ir attiecināms tikai uz brīvprātīgām nomas attiecībām, jo piespiedu nomas gadījumā ir prezumējams, ka nomas līgums ir noslēgts uz likuma pamata. Faktiskā situācija pēc zemes nomas līguma izbeigšanās ir tāda, ka uz citai personai piederoša zemesgabala atrodas būve, kuru par saviem līdzekļiem ir uzbūvējis zemesgabala nomnieks un par kuras atstāšanu uz zemesgabala būves iepriekšējais īpašnieks nav saņēmis, bet vēlas saņemt kompensāciju (vai arī pretēja situācija, kad uz zemesgabala uzbūvētā būve ir nolietota un zemesgabala īpašniekam nav vajadzīga, bet zemesgabala nomnieks nevēlas maksāt par šīs būves nojaukšanu).<sup>62</sup> Tātad ir iespējama situācija, kad arī zemes īpašniekam ir tiesības uz izdevumu atlīdzināšanu gadījumā, ja ēkas nojaukšanu viņš veicis par saviem līdzekļiem. Šis ir būtisks aspekts, kura regulējums arī ir jāieļauj Civillikumā, nosakot, ka zemes īpašniekam ir tiesības uz zaudējumu atlīdzību, gadījumā, ja ēkas īpašnieks, pēc nomas līguma izbeigšanās, atsakās to nojaukt. Pie pašlaik spēkā esošā regulējuma, pēc nomas līguma izbeigšanās, ēka paliek zemes īpašnieka īpašums saskaņā ar Civillikumā noteikto zemes un ēkas vienotības principu, kas vienlaicīgi nozīmē to, ka viņam kā ēkas īpašniekam arī jāuzņemas izdevumi par savu īpašumu. Tomēr, var būt situācija, kad uz zemes tiek uzbūvēta specifiska tipa ēka – piemēram, benzīntanks vai sakaru tornis, kas ir nolietojies, zemes īpašniekam nav vajadzīgs un tādējādi viņam tiek nodarīti zaudējumi. Zemes īpašniekam šādā situācijā būtu jābūt tiesībām uz zaudējumu atlīdzību gadījumā, ja ēkas īpašnieks, pēc nomas līguma izbeigšanās, atsakās specifisko, īpašniekam un arī zemes gabalam nevajadzīgo būvi nojaukt. Šobrīd spēkā esošās tiesību normas neregulē vairākus

---

<sup>61</sup> Likuma par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību 14.pants 1.daļas 5.punkts..

<sup>62</sup> ZAB „Sorainen”, Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas, Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report-re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [aplūkots 2011. gada 12. janvārī]

būtiskus brīvprātīga dalīta īpašuma attiecību aspektus (piemēram, kas notiks ar ēkām pēc zemes nomas līguma izbeigšanās), par tiem līdzīgi ir tiesīgi vienoties zemesgabala nomas līgumā.<sup>63</sup> Ir vesela virkne zemes nomnieku, kuri savas ēkas būvē, skaidri apzinādamies, ka tās uz konkrētās nomātās zemes atradīsies pilnīgi noteikti vairāk nekā uz nomas līgumā noteikto termiņu. Kā piemēru var minēt, piemēram, mobilo telefonu sakaru bāzes staciju īpašniekus – elektronisko sakaru pakalpojumu sniedzējus. Šādas būves celtniecība prasa ievērojamas investīcijas un jautājums par nomas līguma pagarināšanu, tuvojoties tā termiņa beigām, ir ļoti aktuāls, jo šāda tipa būvi zemes īpašnieks faktiski nekādi nevar izmantot savām vajadzībām, savukārt, lai to nojauktu ir nepieciešami arī ievērojami finanšu līdzekļi. Faktiski, ja zemes īpašnieks un būves īpašnieks nevar vienoties, tad principā ir nepieciešama zemes stāvokļa sākotnējā atjaunošana. Šāda veida būve, attiecībā uz zemes īpašnieku, nav ne nepieciešams, ne arī derīgs uzlabojums, uz greznumu vispār to nevar attiecināt. Šādām situācijām būtu jābūt regulējumam likumā. Kā jau iepriekš minēts, tad zemes īpašniekam šādā situācijā būtu jābūt tiesībām uz zaudējumu atlīdzību gadījumā, ja ēkas īpašnieks, pēc nomas līguma izbeigšanās, atsakās to nojaukt. Arī attiecībā uz ne tik specifisku būvju būvniecību, ir pamats uzskatīt, ka pēc zemesgabalu nomas termiņa izbeigšanās brīvprātīga dalīta īpašuma attiecībās praksē radīsies nesaskaņas un strīdi, jo šo attiecību dalībnieki ne vienmēr būs vienojušies par visiem dalīta īpašuma attiecību aspektiem.

Saskaņā ar likumu zemesgabala nomnieks (ēku īpašnieks) ir uzskatāms nevis par zemesgabala valdītāju, bet gan par tā turētāju. Tādēļ, vērtējot iepriekšminētos noteikumus par derīgo izdevumu atlīdzināšanu nomas attiecībās un nomnieka labticību lietas lietošanā, ir jāņem vērā nomas attiecību (turējuma) specifika. Brīvprātīga dalīta īpašuma gadījumā nomniekam ir piešķirtas tiesības uz zemesgabala būvēt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus. Līdz ar to ēku būvniecības sakarā nomnieks ir uzskatāms par labticīgu zemesgabala turētāju, kas ir tiesīgs prasīt gan nepieciešamo, gan derīgo zemesgabalam taisīto izdevumu atlīdzināšanu. Izdevumi par ēkas būvēšanu uz zemesgabala vispārīgā gadījumā būtu uzskatāmi nevis par nepieciešamiem, bet gan par derīgiem vai greznuma izdevumiem. Šādā gadījumā izdevumi ēkas būvniecībai būtu atlīdzināmi labticīgam nomniekam tikai tādā apmērā, kādā tie ir paaugstinājuši zemesgabala vērtību, bet ne vairāk par faktisko izdevumu apmēru (tas ir, ne ēku tirgus vērtību). Savukārt ļaunticīgam zemesgabala nomniekam, lai arī nav tiesību uz derīgo izdevumu atlīdzināšanu, tomēr ir tiesības

---

<sup>63</sup> ZAB „Sorainen”, Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas, Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report-re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [aplūkots 2011. gada 12. janvārī] 29 lpp.

no zemesgabala aizvākt tā būvēto ēku, ja vien tas šim nomniekam ir izdevīgi un ja to var izdarīt, nekaitējot zemesgabalam.<sup>64</sup>

Līdz ar to, ja vien puses nav vienojušās citādi, brīvprātīgas nomas gadījumā, arī pie spēkā esošā regulējuma, zemesgabala īpašniekam lielākajā daļā gadījumu nebūs pienākuma atlīdzināt zemesgabala nomniekam (būves īpašniekam) būvju tirgus vērtību. No tā ir secināms, ka turpmāka dalītā īpašuma attiecību veidošanās nav vēlama, līdz ar to būtu ļoti lietderīgi apsvērt Civillikumu papildināt ar mantojamās nomas vai apbūves institūtu, kā piemērotu juridisku risinājumu būvniecībai uz svešas zemes.

#### **4. ZEMES NOMAS LĪGUMA REĢISTRĒŠANA ZEMESGRĀMATĀ – TĀ NOZĪME BŪVĒJOT UZ SVEŠAS ZEMES**

Lai zemes nomas tiesība (saistību tiesība) iegūtu lietu tiesību raksturu (absolūtā tiesība), tad šai tiesībai ir jābūt spēkā pret trešajām personām. Savukārt, lai zemes nomas līgums būtu spēkā pret trešajām personām, tas jāieraksta zemesgrāmatā – publiskā datu bāzē, kurā tiek ierakstītas visa veida lietu tiesības uz nekustamo īpašumu (koroborācija). Koroborācija nepieciešama tajos gadījumos, kad ar darījumu iegūst lietu tiesības uz nekustamo īpašumu.<sup>65</sup> Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un ar tiem saistītās tiesības, tādējādi nodrošinot informācijas publisku pieejamību un publisku ticamību.<sup>66</sup> Zemes nomas gadījumā koroborācija ir būtiska vairāku apstākļu dēļ.

Pirmkārt, tādējādi tiek aizsargātas un publiski nostiprinātas nomnieka tiesības. Pats svarīgākais nomnieka tiesību aizsardzības funkcijai ir tas, ka, reģistrējot nomas līgumu zemesgrāmatā, nākošajam nomas priekšmeta īpašniekam nomas līgums būs saistošs.

Otrkārt, šīs tiesības iegūst spēku pret trešajām personām, tajā skaitā juridiskām personām, valsts pārvaldes iestādēm un institūcijām, kuras pieņemot lēmumus, kuri tieši vai netieši ir saistīti ar nomnieka nomas tiesībām, var publiski par tām pārliecināties. Tādējādi ir lielāka iespēja, ka valsts pārvaldes iestāžu, tajā skaitā pašvaldību būvvalžu pieņemtie lēmumi ir tiesiski, kas būvniecības sfērā, kas vienmēr ir saistīta ar nekustamā īpašuma jautājumiem, ir ļoti būtiski.

Treškārt, reģistrējot nomas līgumu zemesgrāmatā, informācija par tā esamību kļūst publiski pieejama visām ieinteresētajām personām. Piemēram, potenciālajam nekustamā īpašuma pircējam, kuram būtu ļoti svarīgi zināt, vai attiecībā uz nekustamo īpašumu vai kādu tā daļu ir vai nav noslēgts kāds nomas līgums, tādējādi izvairoties no iespējamām

<sup>64</sup> Grūtups A., Kalniņš E., Civillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Rīga, 2002, 84.lpp.

<sup>65</sup> Civillikums, 1477.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

<sup>66</sup> Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zin.redakcijā. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.). Otrs, papild.izd. R., 2000, 63.lpp.

tiesiskiem strīdiem nākotnē. Protams, saskaņā ar likumu, nomas līgums, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, nekustamā īpašuma nākošajam ieguvējam nav saistošs, tomēr šāda zemesgrāmatā neierakstīta līguma esamība dod iespēju rasties tiesiskam konfliktam starp nomnieku un jauno zemes īpašnieku.

Lai nomas līgumu ierakstītu zemesgrāmatā, vispirms ir jāpasastāda attiecīgs notariāli apliecināts nomas līguma slēdzēju nostiprinājuma lūgums. Civillikums nomas līguma noslēgšanai noteiktu formu neprasa. Speciālajos likumdošanas aktos var tikt paredzēts pienākums līgumu noslēgt rakstveidā. Protams, saskaņā ar vispārīgiem principiem, līgums slēdzams rakstveidā, ja paredzēta tā apliecināšana pie notāra vai ierakstīšana zemesgrāmatā.<sup>67</sup> Zemesgrāmatu likums nosaka, ka nostiprinājuma lūgumam jāpievieno dokumenti, kas apliecina nostiprināmās tiesības.<sup>68</sup> Tā kā nostiprināmā tiesība šajā gadījumā ir nomas tiesība, tad nomas līgums ir dokuments, kas apliecina šādu tiesību, un tam ir jābūt pievienotam nostiprinājuma lūgumam, pretējā gadījumā zemesgrāmatu tiesnesis atstās nostiprinājuma lūgumu bez ievērbas. CL 2126.pants konkrēti nosaka, ka ierakstot nomas lūgumu zemesgrāmatās, nomnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām.<sup>69</sup>

Nomas līgums rakstiskā formā ir dokuments, kas arī apliecina nomnieka tiesības būvēt būves uz iznomātā zemesgabala. Iesniedzot būvvaldē būvniecības pieteikumu, esošais normatīvais regulējums konkrēti nenosaka, kādiem dokumentiem būtu jābūt pievienotiem, lai attiecīgā būvvalde varētu būvniecības pieteikumu izskatīt. No vienas puses, ir saprotams, ka zemesgrāmatu informācija ir publiski pieejama, līdz ar to būvvaldēm būtu iespēja pārbaudīt svarīgāko informāciju, piemēram, īpašuma vai lietošanas tiesības, vai nekustamā īpašuma apgrūtinājums. No otras puses, bez zemesgrāmatā ietvertās informācijas, ir vēl virkne jautājumu, kas pie būvniecības pieteikuma ir būtiski, piemēram, zemes gabala konfigurācija, ko var novērtēt zemes robežu plānā, tomēr arī šī dokumenta iesniegšanu ierosinot būvniecību normatīvie tiesību akti neparedz. Tā kā normatīvie tiesību akti konkrēti nenosaka kādi īpašuma tiesību vai lietošanas tiesību apliecinājoši dokumenti pievienojami būvniecības pieteikumam, tad šis jautājums ir atstāts būvvalžu ziņā. Tā kā vienotas prakses nav, tad katrā atsevišķā gadījumā būvniecības ierosinātājs var saskarties ar neprognozējamu situāciju attiecībā uz iesniedzamo dokumentu loku. Tas liecina par nepieciešamību konkrēti likumā noteikt dokumentu loku, kas būtu iesniedzami būvvaldē vienlaicīgi ar būvniecības pieteikumu. Autoraprāt, minimālais iesniedzamais dokumentu

---

<sup>67</sup> Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zin.redakcijā. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.). Otrs, papild.izd. R., 2000, 477.lpp.

<sup>68</sup> Zemesgrāmatu likums, 61.pants. LR Likums. Ziņotājs, 1993.29.aprīlis, nr.16

<sup>69</sup> Civillikums, 2126.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29

apjoms pie būvniecības pieteikuma būtu aktuālais zemesgrāmatas izraksts un robežu plāns, tomēr arī šajā gadījumā pastāv iespēja, ka zemes lietotāja iesniegtais zemes robežu plāns vai zemesgrāmatas izraksts ir novecojis, tādējādi neatspoguļo patieso situāciju. Otrs variants, kas, autoraprāt, būtu arī optimālākais, ir atstāt spēkā esošo regulējumu, kas nenosaka iesniedzamo dokumentu loku, bet precizēt Būvniecības likumu un Vispārīgos būvnoteikumus, nosakot, ka būvvaldēm ir pienākums pārbaudīt zemes lietošanas tiesības zemesgrāmatā un pārliecināties par attiecīgā zemesgabala konfigurāciju un citiem kadastra datiem. Tādā gadījumā būvvaldēm ir jānodrošina brīva pieejamība zemesgrāmatu informācijai, kā arī kadastra datu informācijai, kā arī jāuzliek par pienākumu pārliecināties, ka zemes lietotājam patiešām ir šādas zemes lietošanas tiesības.

## **5. BŪVNICĪBAS UZRAUGOŠO INSTITŪCIJU PRAKSE, PROBLĒMAS UN TO RISINĀJUMI**

### **5.1. Būvvalžu prakse attiecībā uz lietošanas tiesību interpretēšanu**

Viena no izplatītākajām kļūdām, ko pieļauj valsts institūcijas, šajā gadījumā būvvaldes, izvērtējot būvniecības ierosinātāja būvniecības pieteikumu, ir nomas līguma, vai cita veida līgumu, kas piešķir personai tiesības uz īpašumu, piemēram, pirkuma līguma vai dāvinājuma līguma korroborācijas trūkums.

2009.gada 5.februārī Rīgas pilsētas būvvalde izsniedza arhitektūras un plānošanas uzdevumu mobilo sakaru bāzes stacijai, Rīgā, Jūrmalas gatvē. Būvniecības ierosinātājs, iesniedzot būvniecības pieteikumu, kā dokumentu, kas apliecina zemes gabala lietošanas tiesības, pievienoja zemes nomas līgumu. Zemes nomas līgums nebija reģistrēts zemesgrāmatā. Būvvalde, izvērtējot konkrēto būvniecības pieteikumu, neņēma vērā likumā noteikto, ka lietošanas tiesība uz nekustamo īpašumu, ir spēkā pret trešajām personām tikai pēc tās ierakstīšanas zemesgrāmatā. Kā viens no būvvaldes minētajiem argumentiem tam, ka nomas līguma reģistrācija zemesgrāmatā nav nepieciešams, bija pieņēmums, ka būvvalde nav uzskatāma par trešo personu, savukārt jautājums par nomas līguma reģistrēšanu zemesgrāmatā esot iznomātāja un nomnieka starpā lemjams jautājums. Šajā gadījumā, būvvalde neņēma vērā arī Zemesgrāmatu likuma 1.pantu, kas konkrēti nosaka, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītas tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nomas līguma korroborācijas trūkums būtu jāvērtē vēl jo vairāk, ja nomas līgums ir noslēgts privātā kārtībā bez parakstu apliecināšanas pie notāra un ne kā notariāls akts, kas iespējams, var radīt šaubas par parakstu autentiskumu. Šis piemērs liecina par to, ka arī būvvaldēm un

citām valsts vai pašvaldību institūcijām būtu jānosaka trešās personas statuss attiecību uz lietu tiesību reģistrēšanu zemesgrāmatā.

2009.gada 4.februārī Cēsu rajona būvvalde izsniedza Arhitektūras un plānošanas uzdevumu patstāvīga nekustamā īpašuma objekta - inženierbūves un piebraucamā ceļa projektēšanai un būvniecībai. Kā zemes lietošanas tiesības apliecinošs dokuments būvniecības pieteikumam tika pievienots servitūta līgums, kas ir noslēgts starp elektronisko sakaru pakalpojumu sniedzēju un Līgatnes novada pašvaldību. Servitūta līgums netika reģistrēts zemesgrāmatā. Šajā gadījumā būvvalde, pirmkārt, uzskatīja, ka patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu var būt uz svešas zemes, pamatojoties uz servitūta līgumu, un otrkārt, uzskatīja, ka nav nepieciešams reģistrēt servitūta līgumu zemesgrāmatā, pamatojot to, ka viena no līguma pusēm ir pašvaldība, kura it kā būtu savādākā, privilēģētākā stāvoklī nekā citi subjekti, uz kuriem attiecināmas Civillikuma normas par lietu tiesībām un to reģistrāciju zemesgrāmatā. Būtībā, šī situācija liecina par pilnīgu patvaļu normatīvo tiesību aktu piemērošanā. Tas noved arī pie tālākas īpašuma tiesību nesakārtošanas citās institūcijās. Pasūtot veikt šim jaunuzbūvētajam īpašumam kadastrālo uzmērīšanu un izgatavot inventarizācijas lietu, Valsts zemes dienests, pēc dokumentu izvērtēšanas (akts par būves nodošanu ekspluatācijām, tehniskais projekts, servitūta līgums) šādu būvi reģistrēja kā patstāvīgu nekustamu īpašumu. Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumu Nr.182 7.punkts konkrēti nosaka, ka, lai uzsāktu patstāvīga nekustamā īpašuma objekta - uzbūvētas, rekonstruētas vai renovētas būves, jaunbūves vai telpu grupas noteikšanas procesu, ierosinātājs Valsts zemes dienestā uzrāda zemes nomas līgumu, kas noslēgts uz laiku, ne mazāku par 10 gadiem, un kurā ir paredzētas tiesības celt uz iznomātās zemes būves kā patstāvīgus īpašuma objektus. Šis nosacījums izriet arī no Likuma par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību 14.panta 5 daļas, kas nosaka, ka ēku kā patstāvīgu nekustamo īpašumu uz svešas zemes var būt, ja ir noslēgts nomas līgums uz vismaz uz 10 gadiem. Tātad, vienota izpratne par patstāvīga nekustamā īpašuma objekta noteikšanu nav arī Valsts zemes dienesta ierēdņiem, un tas, no vienas puses, ir saprotams, jo pašreizējā Būvniecības likuma 11.pants ir ļoti nekonkrēts un nosaka, ka zemes gabalu var apbūvēt tā īpašnieks vai cita persona, kas noslēgusi līgumu ar attiecīgā zemes gabala īpašnieku. Savukārt Vispārīgo būvnoteikumu 31.punkts nosaka, ka būvniecību var ierosināt nekustamā īpašuma īpašnieks, nomnieks, lietotājs vai to pilnvarota persona. Tā kā servitūts ir attiecināms tieši uz svešas lietas lietošanu, tad Vispārīgajos būvnoteikumos noteiktā lietojuma tiesība kā priekšnosacījums patstāvīga nekustama īpašuma būvniecībai ir mulsinoša institūcijām, kas nodarbojas ar nekustamā īpašuma

kadastrs datu reģistrēšanu. Faktiski, servitūta lietojuma tiesību kā priekšnosacījumu būvniecībai uz svešas zemes, var attiecināt tikai uz tādām būvniecības aktivitātēm, kas būtu saistītas ar Civillikumā noteiktajiem iespējamiem servitūtu veidiem. Kā risinājums šādi situācijai būtu izdarīt grozījumus Vispārīgajos būvnoteikumos un Būvniecības likumā, nosakot, ka būvniecību uz svešas zemes var ierosināt zemes nomnieks, ja ir noslēgts zemes nomas līgums un nomas tiesības ir reģistrētas arī zemesgrāmatā.

Tomēr, Ekonomikas ministrijas izstrādātajā jaunajā Būvniecības likuma redakcijā<sup>70</sup>, kas pilnībā nomainīs esošo, šāda prasība nav iekļauta, vēl jo vairāk, jaunā Būvniecības likuma redakcija paredz atsevišķus gadījumus, kad zemes īpašnieku pietiek tikai informēt par plānoto būvniecību uz viņa zemes. No vienas puses, ir saprotama likumdevēja vēlme speciālajos normatīvajos aktos, piemēram, Būvniecības likumā un Vispārīgajos būvnoteikumos, nenoteikt prasību pēc lietošanas tiesību reģistrācijas zemesgrāmatā, jo tad šis noteikums dublētu ar Civillikuma noteikumiem par lietu tiesību reģistrēšanu zemesgrāmatā. No otras puses, šādas prasības ieviešana speciālajos likumos, turklāt ne tikai būvniecību reglamentējošajos, ieviestu skaidrību visiem potenciālajiem būvniecības ierosinātājiem, kam nav iespējas izpētīt šo jautājumu Civillikuma lietu tiesību sadaļā.

Ir arī grupa būvvaldes, kas kļūdaini tulkojot likuma Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību 14.pantu, uzskata, ka būtiskākais noteikums, kas nomas līgumā jāiekļauj, lai tas ļaut arī būvēt, ir pantā noteiktais 10 gadu nomas līguma noslēgšanas termiņš, neņemot vērā to, ka šāda līguma reģistrācija zemesgrāmatās ir būtisks priekšnosacījums, lai šis līgums būtu spēkā pret trešajām personām. Kaut arī neviens likums tieši nenosaka pienākumu reģistrēt zemesgrāmatā zemes nomas līgumu, kas paredzēts ēku būvniecībai uz iznomātās zemes, tomēr sistēmiski tulkojot Civillikuma normas par lietu tiesību spēkā esamību pret trešajām personām tikai pēc to reģistrācijas zemesgrāmatā, ir secināms, ka būvniecības procesa gadījumā tas ir sevišķi būtiski, jo būvniecība tieši skar dažādu trešo personu intereses, piemēram, kaimiņu vai citu valsts institūciju intereses. Var arī gadīties situācija, ka laicīgi zemesgrāmatā nenostiprinātu zemes nomas līgumu vēlāk ir grūtības nostiprināt. Piemēram, ja pēc zemes nomas līguma noslēgšanas, zemes īpašnieks zemi ieķīlā, tad jebkādu lietu tiesību nostiprināšanai uz ieķīlāto nekustamo īpašumu, nepieciešama ķīlas ņēmēja piekrišana.

Prasība ierakstīt nomas līgumu zemesgrāmatā dod iespēju atbildīgajām institūcijām, kas regulē būvniecību, pārliecināties par nomnieka tiesībām lietot attiecīgo zemes gabalu,

---

<sup>70</sup> Likumprojekts „Būvniecības likums” Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/webAll?SearchView&Query=\(Title\)=\\*b%C5%ABvniec%C4%Bba\\*\)&SearchMax=0&SearchOrder=4](http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/webAll?SearchView&Query=(Title)=*b%C5%ABvniec%C4%Bba*)&SearchMax=0&SearchOrder=4) [aplūkots 2011.gada 25.janvārī]

kā arī citām trešajām personām, kurām varētu kāda iemesla dēļ būt interese par attiecīgo zemes gabalu, piemēram - pirkšana vai noma. Korroborācijas prasības ievērošana noteikti ļautu izvairīties no dažādiem potenciāliem strīdiem, kas varētu rasties tādēļ, ka kāda persona nezināja vai nevarēja zināt par attiecīga nomas līguma noslēgšanu.

2009.gada 5.februārī Rīgas pilsētas būvvalde izsniedza arhitektūras un plānošanas uzdevumu Nr.BV-09-548-nd inženierbūves un piebraucamā ceļa projektēšanai. Būvniecības ierosinātājs, iesniedzot būvniecības pieteikumu, kā dokumentu, kas apliecina zemes gabala lietošanas tiesības, pievienoja zemes nomas līgumu, kas tika noslēgts uz 5 gadu termiņu, kā arī nebija reģistrēts zemesgrāmatā. Būvvalde, izvērtējot konkrēto būvniecības pieteikumu, neņēma vērā ne likumā noteikto noteikumu, ka nomas līgums noslēdzams vismaz uz 10 gadiem, ne arī to, ka nomas tiesība uz nekustamo īpašumu, ir spēkā pret trešajām personām tikai pēc tās ierakstīšanas zemesgrāmatā. Kā viens no būvvaldes minētajiem argumentiem tam, ka nomas līguma reģistrācija zemesgrāmatā nav nepieciešama, bija tāds, ka šis it kā esot jautājums, kas savā starpā jāizlemj zemes iznomātājam un nomniekam. Tātad, būvvaldes vienkārši paļaujas uz iesniegtajiem dokumentiem, lai gan patiesībā var būt pilnīgi cita situācija, jo var gadīties, ka zemes īpašnieks ir atteicis reģistrēt zemes nomas līgumu zemesgrāmatā, bet iznomātājam ir palicis neregistrētā nomas līguma eksemplārs, kas tiek iesniegts būvvaldē kā lietojuma tiesības apliecināošs dokuments.

## **5.2. Būvvalžu prakse attiecībā uz būvniecību regulējošo tiesību interpretēšanu attiecībā uz zemes lietošanu**

Praksē nācies ir saskarties ar vairākiem gadījumiem, kad būvvaldes ir izsniegušas arhitektūras un plānošanas uzdevumu personām, kuras zemes gabala īpašnieks ir pilnvarojis ierosināt būvniecību, bet būvniecība ir ierosināta nevis zemes īpašnieka vārdā, bet pilnvarotās personas vārdā.

2008.gada 6.augustā Valmieras rajona būvvalde izsniedza arhitektūras un plānošanas uzdevumu Nr.6-32/182 inženierbūves un piebraucamā ceļa projektēšanai. Kā zemes lietošanas tiesības apliecināošs dokuments būvniecības pieteikumam tika pievienots līgums par zemes gabala pārdošanas noteikumiem. Šis līgums pēc sava satura bija priekšlīgums zemes gabala pirkuma līgumam, kas noteica pirkuma līguma būtiskos nosacījumus, kā arī ietvēra punktu, ka potenciālais pārdevējs (zemes īpašnieks) ar šo līgumu pilnvaro potenciālo pircēju (būvniecības ierosinātājs), ierosināt nākotnē potenciāli pārdodamajā zemes gabalā būvēt būvniecības ierosinātājam piederošu inženiertehnisku būvi. Respektīvi, līgumā tika ietverts pilnvarojums ierosināt būvniecību. Būvniecības

likuma 11.pants nosaka, ka zemes gabalu drīkst apbūvēt īpašnieks vai cita persona, kas noslēgusi līgumu ar attiecīgā zemes gabala īpašnieku.<sup>71</sup> Vispārīgie būvnoteikumi precizē personu loku, kam ir tiesības ierosināt būvniecību, nosakot, ka būvniecību var ierosināt nekustamā īpašuma īpašnieks, nomnieks, lietotājs vai to pilnvarota persona<sup>72</sup>. Attiecībā uz pilnvarotās personas, kurai ir tiesības ierosināt būvniecību attiecīgajā zemes gabalā, statusu, jāņem vērā, ka šajā gadījumā, likumdevēja mērķis ir regulēt situāciju, kad pilnvarotā persona zemes gabala īpašnieka vārdā ierosina būvniecību. Respektīvi, būtībā tikai pats zemes gabala īpašnieks ir tiesīgs ierosināt būvniecību uz viņam piederošās zemes, tikai šajā gadījumā, kaut kādu apstākļu dēļ, viņš ir pilnvarojis savā vietā to izdarīt kādai citai personai. Kļūdaini tulkojot minētās Būvniecības likuma un Vispārīgo būvnoteikumu normas, un atļaujot ierosināt būvniecību uz svešas zemes bez lietošanas tiesību korroborēšanas, rodas absurda situācija, ka tiek dota iespēja rasties dalītajam īpašumam, kurš nav pienācīgi juridiski noformēts ar nomas līgumu vai citu līgumu, kas dotu tiesības lietot attiecīgo zemes gabalu. Tādējādi tiek radīta vide potenciāliem civiltiesiskiem strīdiem starp zemes īpašnieku un pilnvaroto personu, kura uz cita īpašnieka (pilnvarotāja) zemes uzbūvējusi sev piederošu ēku. Minētā situācija atkārtoti apstiprina to, ka būvvaldēm nav vienotas izpratnes un vienotas prakses par normatīvo tiesību aktu piemērošanu.

Abas aprakstītās situācijas tieši norāda uz atbildīgo institūciju nekompetenci normatīvo tiesību aktu interpretēšanā. Lielākoties normatīvo tiesību aktu, kas regulē būvniecības tiesības, saistību tiesības un lietu tiesības, interpretēšana notiek virspusēji. Būvniecības tiesību normas tiek piemērotas atsevišķi, nevērtējot tās sistēmiski ar tiesību normām, kas regulē saistību tiesību jautājumus un lietu tiesību aspektus. Būvvaldēm, kas ir tiešā un pirmā institūcija, kas uzrauga būvniecības procesus valstī, vajadzētu būvniecības procesa sākumposmā pareizi definēt tos būtiskos jautājumus, kas zemes nomniekam būtu jārisina attiecībā uz īpašuma lietošanas dokumentu noformēšanu, tādējādi nākotnē pēc iespējas izvairoties no potenciāliem strīdiem starp zemes īpašnieku, nomnieku, kā arī trešajām personām – piemēram hipotekārajiem kreditoriem, no kuriem ir jāsaņem piekrišana būvniecībai uz iekļātā zemes gabala. Minētās problēmas risināšanai būtu nepieciešams izdarīt grozījumus Būvniecības likumā un Vispārīgajos būvnoteikumos, precīzi definējot būvniecības ierosinātājam iesniedzamos dokumentus, ierosinot būvniecību, vai arī nosakot, ka būvvaldēm ir pienākums pārbaudīt publiskos reģistrus, šajā gadījumā zemesgrāmatu datubāzi, un pārliecināties par konkrētā būvniecības ierosinātāja tiesībām lietot attiecīgo zemes gabalu.

<sup>71</sup> Būvniecības likums, 11.pants. LR Likums. Latvijas Vēstnesis, 1995.30.augusts, nr.131

<sup>72</sup> Vispārīgie būvnoteikumi 31.punkts: Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumi Nr.112. Latvijas Vēstnesis, 1997.4.aprīlis Nr. 88 (803)

### 5.3. Rezumējums par būvniecību uzraugošo institūciju praksi

Iepriekšminētie gadījumi no reālās būvvalžu prakses normatīvo aktus piemērošanā liecina, ka nav viennozīmīgas prakses attiecībā uz lietošanas tiesību korroborācijas nepieciešamību un attiecīgo tiesību normu interpretēšanu. Tas liecina arī par piemērojamo likumu normu sadrumstalotību un neviennozīmību. Protams, arī būvvalžu kompetences trūkumus var būt iemesls normatīvo aktu neievērošanā. Praksē ir nācies saskarties ar gadījumiem, kad būvvaldes vispār nepievērš uzmanību nomas līguma saturam, vēl jo vairāk, ir pat gadījumi, kad būvvaldes arhitekts nepievērš uzmanību tā formai, samierinoties ar mutisku paziņojumu no būvniecības ierosinātāja puses, ka ir noslēgts zemes nomas līgums. Kopumā, viss minētais liecina par to, ka svarīgi konceptuāli mainīt pastāvošo dalītā īpašuma regulējumu uz saprotamāku, vieglāk uztveramu regulējumu, iekļaujot tajā mantojamās nomas institūta un apbūves tiesību elementus. Šāda veida regulējums, galvenokārt būtu vieglāk uztverams un piemērojams tāpēc, ka zemes un ēkas īpašnieks vienmēr būtu viena un tā pati persona.

Protams, ir arī pozitīvi izņēmumi arī pašreiz spēkā esošā regulējuma piemērošanā, kas no autora izskatītajiem gadījumiem, sastāda aptuveni 10 %, kad būvvaldes lietošanas tiesību līguma noslēgšanas gadījumā, ir pieprasījušas attiecīgā lietošanas līguma reģistrāciju zemesgrāmatā. Piemēram, Limbažu novada būvvalde ar 2009.gada 8.jūlija lēmumu ir atlikusi būves tehniskā projekta akceptēšanu līdz brīdim, kamēr zemes lietošanas līgums vai arī īpašuma tiesības tiks nostiprinātas zemesgrāmatā. Tomēr, arī šajā gadījumā likuma prasības nav pilnībā ievērotas, jo būvniecību tomēr ir bijis atļauts ierosināt – ir bijis izsniegts arhitektūras un plānošanas uzdevums. Iespējams, ka būvvaldes personāls pa to laiku ir nomainījies, vai arī ir atšķirīga izpratne par Civillikuma un citu būvniecības normu piemērošanu dažādās būvniecības stadijās.

Normatīvo aktu prasībām atbilstošs ir arī Gulbenes novada būvvaldes 2011.gada 14.janvāra lēmums Nr.BV2-1/11/2, kurā tieši ir minēts, ka plānošanas un arhitektūras uzdevumu var izsniegt zemes gabala īpašniekam vai nomniekam, ja tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

Interesants ir fakts, ka nelielās pagastu būvvaldēs, normatīvo aktu izpratne bieži vien ir pareizāka, nekā, piemēram, Rīgas pilsētas būvvaldei. Kā piemērs minams Madlienas pagasta būvvaldes 2008.gada 9.decembrī izdots lēmums, ar kuru būvniecības pieteikums tika atstāts bez izskatīšanas līdz zemes lietošanas tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

## KOPSAVILKUMS

Pētījuma rezultātā autors izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes:

1. Civillikumā esošais nomas regulējums un zemes un ēkas vienotības princips atbilst Romiešu tiesībās noteiktajam principam – „virsbūve pieder pie zemes”. Tātad apbūves tiesības un mantojamās nomas institūta ieviešana Latvijā būtu savstarpēji saskanīga ar Civillikumā noteikto zemes un ēkas nedalāmības principu. Pamatojoties uz apbūves tiesību vai mantojamo nomu, ēka netiktu būvēta kā patstāvīgs nekustams īpašums un tā nepiederētu tās būvētājam. Tādējādi tiktu apturēta jaunu dalīto īpašumu veidošanās.
2. Spēkā esošais dalītā īpašuma regulējums ietver potenciālu konfliktu starp nomas līguma pusēm, jo ļauj būvēt ēku kā pastāvīgu īpašuma objektu, uz laiku radot dalītu īpašumu, bet pēc nomas līguma termiņa iztecēšanas pusēm jāvienojas par turpmākiem zemes nomas nosacījumiem. Papildinot Civillikumu ar mantojamās nomas un apbūves tiesības institūtu, tiktu izslēgta iespēja rasties īpašuma tiesību konfliktam, tomēr atstājot nomniekam visas būtiskās īpašnieka tiesības - mantojamā noma, pirmkārt, ir bez termiņa un mantojama, otrkārt – atsavināma citai personai, treškārt, nomniekam ir nodrošināta tiesību aizsardzība, nomnieks maksātu likumā noteiktu nominālu vai minimālu nomas maksu, kas aprēķināma pēc kritērijiem.
3. Civillikuma regulējums nenosaka detalizētus noteikumus par nomnieka pienākumiem attiecībā uz iznomātā nekustamā īpašuma lietošanu. Iekļaujot Civillikumā apbūves tiesības institūtu vai mantojamās nomas institūtu, jāietver noteikumi, kas nosaka ēkas lietošanas noteikumus nomnieka atbildību par ēkas parasto nolietojumu. Papildus būtu jāparedz, ka nomnieks var nodot īpašumu apakšnomā vai atsavināt nomas tiesību trešajai personai, kas līdz ar to iegūst nomnieka tiesības un pienākumus.
4. Zemes reformas laikā ir pieļaujama zemes īpašniekam maksājamās nomas maksas ierobežošana. Ierobežojumiem ir jābūt taisnīgiem un tie nevar pastāvēt neierobežotu laiku. Ir jāievieš stimulējoši instrumenti piespiedu nomas attiecību izbeigšanai, apvienojot zemi un ēku vienā īpašumā. Viens no instrumentiem būtu speciālā likumā noteikt periodu, kura laikā ēkas īpašniekam ir zeme jāizpērk un pēc kura iztecēšanas, nomas maksas procentu likme tiek paaugstināta, ja ēkas īpašnieks zemi neizpērk. Protams, arī zemes izpirkšanas summai būtu nosakāmi ierobežojumi likumā. Papildus

nosakāms, ka dzīvojamās ēkas īpašniekam būtu nosakāma priekšroka izpirkt zemi pret zemes īpašnieka tiesību izpirkt ēku, kā arī kritēriji zemes vai ēkas izpirkšanas cenai.

5. Civillikumā jānosaka, ka zemes īpašniekam ir tiesības uz zaudējumu atlīdzību, ja specifiskas un zemes īpašniekam neizmantojamas ēkas būvētājs, pēc nomas līguma beigām, atsakās to nojaukt. Pie esošā regulējuma, pēc nomas līguma izbeigšanās, ēka paliek zemes īpašnieka īpašums saskaņā ar Civillikumā noteikto zemes un ēkas vienotības principu, kas vienlaicīgi nozīmē to, ka zemes īpašniekam jāuzņemas arī izdevumi par ēku.
6. Darbā minētās dalītā īpašuma problēmas liecina par to, ka svarīgi konceptuāli mainīt pastāvošo dalītā īpašuma regulējumu uz saprotamāku, vieglāk uztveramu regulējumu, iekļaujot tajā mantojamās nomas institūta un apbūves tiesību elementus. Šāda veida regulējums, galvenokārt būtu vieglāk uztverams un piemērojams tāpēc, ka zemes un ēkas īpašnieks vienmēr būtu viena un tā pati persona.
7. Ja dalīto īpašumu turpina attīstīt, un tā kā tiesu praksē ir pateikts, ka nomas attiecības var pastāvēt tikai uz likuma pamata. Tādā gadījumā Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” būtu jāpapildina ar normu, ka uz likuma pamata nodibināto nomas tiesību bez īpašas zemes īpašnieka piekrišanas varētu ierakstīt attiecīgās zemes īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā. Ja ēkas īpašnieks atsakās maksāt nomas maksu, tad likumā jānosaka, ka šādiem gadījumiem iespējama īpaša tiesāšanās kārtība, kura būtu rakstveida procesā, īsāka un ar minimālām apstrīdēšanas iespējām.
8. Tiesību normās nav noteikts piespiedu dalīta īpašuma sastāvā esošās zemesgabala lietošanas tiesību apmērs. Ja principiāli tiek pieņemts, ka jāatstāj un jāturpina attīstīt spēkā esošais piespiedu dalītā īpašuma regulējums, tad nepieciešams izdot noteikumus par piespiedu nomā nodotā nekustamā īpašuma apjomu un apsaimniekošanu.
9. Iesniedzot būvvaldē būvniecības pieteikumu, esošais regulējums konkrēti nenosaka, kādiem dokumentiem būtu jābūt iesniegtiem. Jāprecizē Būvniecības likumu un Vispārīgos būvnoteikumus, konkrēti nosakot dokumentu loku, kas būtu iesniedzami būvvaldē ierosinot būvniecību. Jānosaka, ka būvvaldēm ir pienākums pārliecināties par zemes lietošanas tiesībām. Valsts vai pašvaldību institūcijām jānosaka trešās personas statuss, uz kurām attiecas lietu tiesību reģistrēšanas zemesgrāmatā nepieciešamība.

## **ANNOTATION**

In Latvia existing legislation of leasehold for building on the land whose ownership belong to different person provides an opportunity to derive divided property, where land and building on it belong to different persons. It results in confusion not only to foreign investors or lawyers but also to local authorities and court.

The relevant issues analyzed in the bachelor's paper focus on problems of divided property institution, contraction and fulfillment of lease agreement as the necessary precondition of building on the land whose ownership belong to different person, incompleteness of legislation regarding building on the land whose ownership belong to different person, longterm lease institution and building lease institution as the possible solution to the problems arising from divided property.

## IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN JURIDISKO AKTU SARAKSTS

### Literatūra

1. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zin.redakcijā. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.). Otrs, papild.izd. R., 2000
2. Grūtups A., Kalniņš E., Civillikuma komentāri, Trešā daļa, Lietu tiesības, Rīga, 2002
3. Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati, Rīga: Zvaigzne ABC, 2010
4. Konradi, F., Walter, A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935
5. Orupe.I. Piespiedu nomas līguma noslēgšana, Jurista vārds, 2010.gada 11.maijs Nr.19
6. Rozenfelds J. Tieslietu ministrijas Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturrtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html> [aplūkots 2011.gada 10.janvārī]
7. Višņakova G., Balodis K. Civillikuma komentāri, lietas, valdījums, tiesības uz svešu lietu, Mans īpašums, Rīga, 1998
8. ZAB „Sorainen”, Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas, Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report.re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [aplūkots 2011.gada 12.janvārī]

### Normatīvie akti

1. Civillikums, 968.pants: LR Likums. Ziņotājs, 1992.30.jūlijs, nr.29
2. Zemesgrāmatu likums, 61.pants. LR Likums. Ziņotājs, 1993.29.aprīlis, nr.16
3. Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību, 14.pants: LR Likums, Latvijas Vēstnesis, 1993. 8.jūnijs, Nr.35
4. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju 54.pants: LR likums. Ziņotājs, 1995.24.augusts, nr.16

5. Būvniecības likums, 11.pants. LR Likums. Latvijas Vēstnesis, 1995.30.augusts, nr.131
6. Energētikas likums, 19.pants, LR Likums. Ziņotājs, 1998.30.jūlijs, nr.273/275.
7. Vispārīgie būvnoteikumi 31.punkts: Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumi Nr.112. Latvijas Vēstnesis, 1997.4.aprīlis Nr. 88 (803)
8. Noteikumi par valsts vai pašvaldības zemes nomu: Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr.735, Latvijas Vēstnesis, 2007.8.novembris, Nr. 180 (3756)
9. Likumprojekts „Būvniecības likums”, Pieejams:  
[http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/webAll?SearchView&Query=\(Titl e\)=\\*b%C5%ABvniec%C4%ABba\\*\)&SearchMax=0&SearchOrder=4](http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/webAll?SearchView&Query=(Titl e)=*b%C5%ABvniec%C4%ABba*)&SearchMax=0&SearchOrder=4) [aplūkots 2011.gada 25.janvārī]

## Tiesu prakse

1. Eiropas cilvēktiesību tiesas 1986.gada spriedums lietā Nr. 8793/79 „James and others v.s. United Kingdom”, Pieejams:  
<http://cmiskp.echr.coe.int/tkp197/view.asp?item=1&portal=hbkm&action=html&highlight=james%20%20others&sessionid=65612881&skin=hudoc-en> [skatīts 2011.fada 26.janvārī]
2. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01 Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums\\_2008-36-01.htm](http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums_2008-36-01.htm) [aplūkots 2011.gada 20.februārī]
3. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13.februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums\\_2008-36-01.htm](http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums_2008-36-01.htm) [aplūkots 2011.gada 20.februārī]
4. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009.gada 21.oktobra spriedums lietā Nr.2009-01-01 Par likuma "Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Terehovas robežkontroles punkta vajadzībām" 1.panta 1.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam. Pieejams:  
<http://likumi.lv/doc.php?id=199664> [aplūkots 2011.gada 25.martā]
5. LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 7.novembra spriedums lietā Nr.SKC-762. Pieejams:  
<http://www.at.gov.lv/info/archive/department1/2007/712.doc> [aplūkots 2010.gada 22.februārī]

6. LR Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010.gada 19.marta spriedums lietā nr.A42434106. Pieejams:  
[http://www.tiesas.lv/files/AL/2010/03\\_2010/19\\_03\\_2010/AL\\_1903\\_AT\\_SKA-0079-2010.pdf](http://www.tiesas.lv/files/AL/2010/03_2010/19_03_2010/AL_1903_AT_SKA-0079-2010.pdf) [aplūkots 2011.gada 10.janvārī]
7. LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 29.augusta spriedums lietā Nr.SKC-535. Pieejams:  
[www.at.gov.lv/files/archive/department1/2007/cd290807.doc](http://www.at.gov.lv/files/archive/department1/2007/cd290807.doc) [aplūkots 2011.gada 22.februārī]

## Dokumentārā lapa

Bakalaura darbs „Priekšnosacījumi tiesībām būvēt uz svešas zemes” 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: Linards Pelsis

23.05.2011.

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītājs: Prof. Dr.iur. J.Rozenfelds

---

Darbs iesniegts Civiltiesisko zinātņu katedrā 23.05.2011.

Metodiķe: Tija Brūvere

---

Darbs aizstāvēts bakalaura gala  
pārbaudījuma komisijas sēdē:

---

Vērtējums:

---

Komisijas sekretāre:

---