

**LATVIJAS UNIVERSITĀTE  
JURIDISKĀ FAKULTĀTE**



**PROMOCIJAS DARBS**

**ZEMES PIESPIEDU NOMA LATVIJAS REPUBLIKAS  
PILSĒTĀS, JA UZ ZEMES ATRODAS PRIVATIZĒTA  
DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀ MĀJA**

Juridiskās zinātnes  
doktora studiju programmas  
doktorante  
Arta Snipe

Promocijas darba vadītājs:  
Dr.iur. Kaspars Balodis

Rīga 2020

## Saturs

Ievads .....	4
1. Dalītais īpašums un zemes piespiedu noma .....	15
1.1. Dalīto īpašumu izveidošanās vēsturiskie apstākļi .....	15
1.2. Juridiskais pamats dalīto īpašumu pastāvēšanai .....	21
1.3. Zemes piespiedu nomu regulējošie normatīvie akti .....	23
1.3.1. Likums "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" .....	25
1.3.2. Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" .....	28
1.3.3. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums .....	29
1.4. Citās Eiropas valstīs izmantotie risinājumi .....	32
1.5. Pašreizējā situācija dalīto īpašumu jomā .....	35
1.6. Zemes piespiedu nomas institūts .....	38
1.6.1. Piespiedu nomas lietišķā daba .....	39
1.6.2. Alternatīvi institūti tiesisko attiecību regulēšanai dalītajos īpašumos .....	43
2. Zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšana .....	48
2.1. Saistības izcelšanās pamats piespiedu nomā .....	49
2.1.1. Pēc likuma radusies saistība .....	51
2.1.2. Piespiedu noma kā tiesisks darījums un komercdarījums .....	58
2.2. Prasījuma tiesības piespiedu nomā .....	63
2.2.1. Nomas līgums ir noslēgts rakstveidā .....	64
2.2.2. Rakstveida nomas līgums nav noslēgts .....	65
2.2.3. Prasījuma tiesības pret ēkas pārvaldnieku .....	67
2.2.4. Prasījuma tiesības pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem .....	70
2.3. Prasījuma tiesību noilgums piespiedu nomā un tā pārtraukšana .....	77
2.3.1. Prasījuma tiesību noilgums un saistību tiesības noilgums .....	78
2.3.2. Komerctiesiskā noilguma termiņa piemērošana piespiedu nomā .....	80
2.3.3. Noilguma pārtraukums .....	84
3. Materiālo un procesuālo normu piemērošana strīdos .....	88
3.1. Lietas iepriekšējā ārpustiesas izskatīšanas kārtība .....	89
3.2. Prasības pieteikumā iekļaujамie prasījumi .....	93
3.2.1. Prasījums par nomas līguma noslēgšanu .....	93
3.2.2. Prasījums par parāda piedziņu .....	97
3.3. Iznomātājs strīdā par nomas attiecību konstatāciju un parāda piedziņu .....	99
3.3.1. Iznomātāja jēdziens .....	99
3.3.2. Zemes īpašuma kopīpašums .....	99
3.4. Nomnieks strīdā par nomas attiecību konstatāciju un parāda piedziņu .....	105
3.4.1. Prasības vērsšana pret pārvaldnieku .....	107
3.4.2. Pašvaldības deleģētā apsaimniekotāja pilnvarojuma apjoms .....	109
3.4.3. Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības vai biedrības pilnvarojuma apjoms līdz pārvaldīšanas līguma noslēgšanai .....	110
3.4.4. Pārvaldnieka pilnvarojuma apjoms pēc pārvaldīšanas līguma noslēgšanas .....	112
3.4.5. Dzīvojamās mājas īpašnieku pārstāvība .....	116
3.4.6. Pārvaldnieka maiņa tiesvedības laikā .....	119
3.4.7. Prasības vērsšana pret dzīvokļu īpašniekiem .....	121
3.4.8. Sprieduma izpildes grūtības .....	124
3.4.9. Pārvaldnieka procesuālā aizstāšana sprieduma izpildes stadijā .....	127
3.4.10. Prasības secīga vērsšana pret pārvaldnieku un dzīvokļu īpašniekiem .....	130

3.5.	Pierādīšanas nasta .....	134
4.	Nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas .....	138
4.1.	Nomas priekšmets .....	138
4.1.1.	Nomas priekšmeta noteikšana .....	138
4.1.2.	Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana.....	141
4.2.	Nomas maksa .....	144
4.2.1.	Nomas maksas apmērs laikā līdz 2008. gadam .....	147
4.2.2.	Nomas maksas apmērs 2008.-2009. gadā. Lieta Nr. 2008-36-01.....	149
4.2.3.	Nomas maksas apmērs 2009.- 2010. gadā. Lieta Nr. 2010-22-01.....	153
4.2.4.	Nomas maksas apmērs 2011.-2014. gadā.....	159
4.2.5.	Nomas maksas apmērs 2015.-2017. gadā.....	161
4.2.6.	Nomas maksas apmērs 2018.-2019. gadā. Lieta Nr. 2017-17-01.....	162
4.2.7.	Nomas maksas apmērs pēc 2019. gada 1. maija.....	166
4.3.	Pievienotās vērtības nodokļa aprēķināšana.....	169
4.3.1.	Tiesu prakse pievienotās vērtības nodokļa piemērošanas jautājumos .....	170
4.3.2.	Konstitucionālo tiesību aspekts: likumdevēja izvēles brīvība .....	174
4.3.3.	Pievienotās vērtības nodokļa aprēķināšana: nodokļa bāze .....	177
4.3.4.	Vispārējā un speciālā tiesību norma .....	180
4.3.5.	Nomas maksas apmērs: pamattiesību aizskāruma konstatācija.....	183
4.4.	Nomas maksas apmērs: politiskais, juridiskais un ekonomiskais aspekts .....	186
4.4.1.	Politiskais aspekts nomas maksas apmēra noteikšanā .....	186
4.4.2.	Juridiskais aspekts nomas maksas apmēra noteikšanā .....	188
4.4.3.	Ekonomiskais aspekts nomas maksas apmēra noteikšanā.....	189
4.4.4.	Nomas maksas apmēra ietekme uz zemes īpašumu tirgus vērtību.....	193
5.	Dalīto īpašumu apvienošanas modeļi.....	195
5.1.	Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana uz īpaša likuma pamata ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu (1. modelis).....	196
5.1.1.	Dzīvokļa īpašnieka pienākums pirkt zemi .....	197
5.1.2.	Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma apstrīdēšana .....	198
5.2.	Zemes gabala domājamās daļas labprātīga izpirkšana (2. modelis) .....	200
5.2.1.	Nomas maksas saņemšana .....	202
5.2.2.	Izpērkamā zemes gabala noteikšana.....	203
5.2.3.	Īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā .....	204
5.3.	Zemes īpašumu piespiedu atsavināšana par labu valstij vai pašvaldībai ar sekojošu nodošanu privatizācijai (3. modelis) .....	206
5.3.1.	Modeļa īstenošanai nepieciešamais finansējums .....	207
5.3.2.	Satversmes 105. panta pārkāpums.....	207
5.4.	Nomas maksas apmēra ietekme uz dalīto īpašumu apvienošanu.....	209
	Kopsavilkums.....	211
	Anotācija.....	220
	Annotation.....	221
	Anmerkung.....	222
	Izmantoto avotu saraksts.....	223
	Izmantotā literatūra.....	223
	Normatīvie akti .....	230
	Tiesu prakse ( nolēmumi) .....	237
	Arhīva materiāli .....	258
	Citi prakses materiāli .....	263

## Ievads

Pēc Latvijas valsts neatkarības atjaunošanas uzsāktās zemes reformas ietvaros bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem tika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes īpašumiem, kas laikā no 1940. gada līdz 1980. gadam bija atņemti, zemi kā nekustamo īpašumu izņemot no civiltiesiskās aprites.<sup>1</sup> Vienlaikus tika saglabātas vai piešķirtas īpašuma tiesības uz virszemes nekustamo īpašumu – ēkām un būvēm, kas likumīgi uz šiem zemes gabaliem bija uzbūvētas līdz Latvijas okupācijai vai padomju varas gados – šo būvju īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem. Tā zeme un būves nonāca dažādu personu īpašumā un tika atzītas par pastāvīgiem īpašuma objektiem.<sup>2</sup> Šo situāciju Latvijā dēvē par “dalīto īpašumu”. Piespiedu tiesiskās attiecības, kas izveidojās zemes un ēkas īpašnieku starpā, likumdevējs izvēlējās regulēt atbilstoši nomas līgumu regulējošajām tiesību normām.<sup>3</sup> Šīs tiesiskās attiecības tiek dēvētas par zemes piespiedu nomu.<sup>4</sup>

Lai aizsargātu likumīgi uzcelto būvju īpašnieku tiesības, likumā tika noteikti zemes nomas maksas apmēra ierobežojumi.<sup>5</sup> Sākotnējais regulējums neparedzēja īpašu zemes īpašnieku tiesību aizsardzību, tikai izvēles iespēju: pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un saņemt nomas maksu vai pieprasīt līdzvērtīgu zemi, vai arī saņemt kompensāciju. Tomēr laika gaitā tiesiskā un faktiskā realitāte lika likumdevējam regulējumu mainīt. *De iure* zemes īpašuma tiesības, bez iespējas *de facto* saņemt ienākumu no šī īpašuma, kļuva par apgrūtinājumu, jo par zemes īpašumu bija jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis un jānes citi apgrūtinājumi arī gadījumā, ja zemes īpašnieks šo īpašumu pats izmantot nevarēja, bet nomas maksu no būves īpašnieka saņemt nebija izdevies.<sup>6</sup>

Zemes nomas maksas maksimālais apmērs normatīvajos aktos vienmēr ir bijis noteikts kā tieši vai netieši atkarīgs no zemes gabala kadastrālās vērtības. Sākotnēji nomas maksas maksimālais apmērs tika noteikts ar Ministru kabineta noteikumiem, 50% apmērā no maksājamā zemes nodokļa.<sup>7</sup> Sākot ar

---

<sup>1</sup> Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem: LR Augstākās Padomes lēmums. Ziņotājs, 1991. 23. maijs, Nr. 19/20.

<sup>2</sup> Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību: LR likums. Ziņotājs, 1992. 30. jūlijs, Nr. 29, 14. pants.

<sup>3</sup> Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50, 12. pants.

<sup>4</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 4., 6., 14.2. punkts.

<sup>5</sup> Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50, 12. pants.

<sup>6</sup> LETA. Skatīs strīdu par pensionāres Vaitenieces īpašuma pārdošanu arzonas kompānijai. LETA, 16.01.2005. Pieejams: <http://www.delfi.lv/news/national/criminal/skatis-stridu-par-pensionares-vaitenieces-ipasuma-pardosanu-arzonas-kompanijai.d?id=10087438#ixzz2IYUJQE7m> [sk. 14.08.2018.].

<sup>7</sup> Par zemes nomas maksas maksimālo lielumu Latvijas Republikas pilsētās: Ministru Padomes 1993. gada 14. maija lēmums Nr. 243. Latvijas Vēstnesis, 1993. 15. maijs, Nr. 25.

1997. gadu nomas maksas maksimālais apmērs tika noteikts likumā – 5% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā.<sup>8</sup>

Pēc 1997. gada piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējums vairāk nekā 10 gadus būtiskas izmaiņas nepiedzīvoja, līdz, attīstoties nekustamā īpašuma tirgum un augot zemes īpašumu vērtībai, 2008. gadā tika aktualizēta kadastrālo vērtību bāze. Visiem nekustamajiem īpašumiem bija paredzams vairākkārtējs zemes kadastrālās vērtības un, secīgi, arī zemes nomas maksas pieaugums.<sup>9</sup> Lai novērstu strauju nomas maksas pieaugumu, likumdevējs 2007. gada nogalē pieņēma grozījumus normās, kas regulēja zemes nomas maksas apmēru.<sup>10</sup> Šo grozījumu konstitucionalitāti zemes īpašnieki apstrīdēja Satversmes tiesā. Latvijas Republikas Satversmes tiesa 2009. gada 15. aprīlī taisīja spriedumu, ar kuru atzina par neatbilstošiem Satversmei ne tikai grozījumus, kas paredzēja pakāpenisku zemes nomas maksas pieaugumu 2008.–2010. gadā, bet arī normas, kas jau ilgstoši noteica maksimālo nomas maksas apmēru – 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.<sup>11</sup> Pēc Satversmes tiesas sprieduma pasludināšanas Latvijas Republikas Saeima sagatavoja grozījumus par antikonstitucionālām atzītajās tiesību normās, tomēr pieņemot identisku regulējumu tam, ko Satversmes tiesa jau bija atzinusi par Satversmei neatbilstošu.<sup>12</sup> Arī šos nomas maksas apmēra aprobežojumus pēc zemes īpašnieku pieteikuma Satversmes tiesa atzina par spēkā neesošiem.<sup>13</sup> Laikā līdz 2017. gada beigām zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības regulējošie normatīvie akti noteica nomas maksas apmēru, ja puses nespēj vienoties – 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā, laika posmā no 2010. gada līdz 2014. gadam (attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām) paredzot arī nomnieka pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu.<sup>14</sup> 2017. gadā, atbildot uz dzīvokļu īpašnieku

---

<sup>8</sup> Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 23. maijs, Nr. 126/127 (841/842).

<sup>9</sup> Valsts zemes dienests. Stājas spēkā jaunā kadastrālo vērtību bāze un izmaiņas kadastrālās vērtēšanas metodikā. LV portāls, 03.01.2018. Pieejams: <https://lvportals.lv/dienaskartiba/168734-stajas-speka-jauna-kadastralo-vertibu-baze-un-izmainas-kadastralas-vertesanas-metodika-2008> [sk. 08.01.2019.].

<sup>10</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 12.2. punkts.

<sup>11</sup> Turpat.

<sup>12</sup> Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 28. oktobris, Nr. 171 (4157), Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 28. oktobris, Nr. 171 (4157).

<sup>13</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415).

<sup>14</sup> Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50, 12. panta otrā prim daļa, Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 54. panta otrā daļa.

sūdzībām, likumdevējs nolēma maksimālo zemes nomas maksu atkal samazināt.<sup>15</sup> Arī šie grozījumi tika apstrīdēti Satversmes tiesā.<sup>16</sup> Šoreiz Satversmes tiesa, atzīstot normas par Satversmei neatbilstošām, deva likumdevējam gadu jauna regulējuma izstrādei, norādot ka likumdevējam ir jāatrod līdzsvars starp iesaistīto personu pretējām interesēm, īpaši rūpīgi izsverot, ko darīt ar šo jautājumu – padomju okupācijas mantojumu, kas pēc būtības ir pretrunā Civillikumā nostiprinātajam vienotajam ēkas un zemes īpašumam.<sup>17</sup>

Neskatoties uz vairākkārtīgiem materiālo tiesību normu grozījumiem, kā arī vairākām Satversmes tiesas lietām, kurās skatīti ar zemes piespiedu nomu saistītie jautājumi, joprojām ir virkne gan teorētisku, gan praktisku jautājumu un neskaidrību par tiesību, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, realizāciju un prasījuma tiesību īstenošanu ārpus tiesas un tiesas ceļā.<sup>18</sup> Minētais ir īpaši attiecināms uz gadījumiem, ja zemes īpašums tiek izmantots daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas uzturēšanai. Neviennozīmīgs ir materiālo tiesību normu saturs, kā arī procesuālās normas ne vienmēr atbilst faktiskajai nepieciešamībai, ja strīdu neizdodas atrisināt ārpus tiesas kārtībā.

Tiesību zinātnē zemes piespiedu nomas jautājums nav padziļināti pētīts. Juridiskajā periodikā ir atrodami atsevišķi raksti, kas nesniedz pilnīgu un visaptverošu priekšstatu par institūta būtību un

---

<sup>15</sup> Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2017. 29. jūnijs, Nr. 128 (5955), OP 2017/128.14, Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2017. 13. jūnijs, Nr. 117 (5944), OP 2017/117.4.

<sup>16</sup> Par 2017. gada 1. jūnija likuma “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma “Grozījums likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11.

<sup>17</sup> Satversmes tiesa. Preses konference par spriedumu lietā Nr. 2017-17-01. Pieejams: <https://www.youtube.com/watch?v=x3MMD9962NI> [sk. 14.05.2018.].

<sup>18</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013); Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046); Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415); Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 8. februāra lēmums lietā Nr. 2010-75-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 10. februāris, Nr. 23 (4421); Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta pirmās daļas 1. un 2. punkta piezīmes vārdu "un zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2012. gada 27. janvāra lēmums lietā Nr. 2011-13-01. Latvijas Vēstnesis, 2012. 31. janvāris, Nr. 17 (4620); Par 2017. gada 1. jūnija likuma “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma “Grozījums likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11.

regulējuma pamatprincipiem.<sup>19</sup> Laika gaitā izveidojusies tiesu prakse ir pretrunīga. Lai arī ir formulētas virkne judikatūras atziņu, kas daļēji interpretē piemērojamās tiesību normas un aizpilda esošos likuma robus, tomēr visaptveroša zinātniska pētījuma par zemes piespiedu nomas institūtu līdz šim Latvijā nav bijis.

Promocijas darba mērķis ir piedāvāt risinājumus problēmām, kas saistītas ar zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām Latvijas Republikas pilsētās, ja zemes īpašums tiek izmantots privatizētas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas uzturēšanai. Darbā ir iezīmētas problēmas, ar kurām saskarās šo tiesisko attiecību dalībnieki: zemes īpašnieks, dzīvokļu īpašnieki, pārvaldnieks, un piedāvāti to risinājumi. Darba centrālais izpētes objekts ir zemes piespiedu nomas problēmjautājumi gadījumos, kad uz zemes gabala atrodas privatizēta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.

Promocijas darba mērķa sasniegšanai ir izvirzīti ir četri galvenie uzdevumi.

Pirmais uzdevums ir aprakstīt līdz šim teorijā neaprašīto zemes piespiedu nomas institūtu, atklāt tā saturu un kvalifikācijā nošķirt no citām, līdzīgām tiesiskajām attiecībām. Šim nolūkam darbs ietver ieskatu dalīto īpašumu izveidošanās vēsturē, atspoguļojot vēsturiskos sociālos, juridiskos un ekonomiskos apstākļus, kādos veidojās dalītie īpašumi un zemes piespiedu noma. Darbā analizēta piespiedu nomas institūta būtība, šo tiesisko attiecību saistībtiesiskā un liettiesiskā daba, vērtējot, vai sistēmiski pareizi ir šīs tiesiskās attiecības ēkas un zemes īpašnieku starpā regulēt kā saistību tiesības. Darbā ir padziļināti analizētas nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas – nomas objekts un nomas maksa, kā arī tiesību normas, kas piemērojamas no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībās izrietošo strīdu risināšanā, apskatot konkurējošu tiesību normu piemērošanas kārtību un iespējamo kolīziju risinājumus.

Otrais uzdevums ir rast atbildi uz jautājumu, kas ir prasījuma tiesības rašanās pamats piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās. Uzdevuma sasniegšanai ir pētīts, uz kāda pamata ir radušās tiesiskās attiecības pušu starpā un kādi prasījumi pusēm ir vienai pret otru, pastāvot dalītajam īpašumam. Darbā meklēta arī atbilde uz jautājumu, kad sāk tecēt prasības noilguma termiņš prasījumiem, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.

Trešais uzdevums ir izdarīt secinājumus ar pareizāko veidu, kā gadījumā, ja pušu starpā nav panākta vienošanās par savstarpējo tiesisko attiecību neregulējumu, zemes īpašnieks var aizsargāt tiesā savas tiesības saņemt nomas maksu. Uzdevuma izpildei analizētas tiesiskās attiecības ēkas dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieka un zemes īpašnieka starpā, pušu tiesības un pienākumi, kā arī pārvaldnieka

---

<sup>19</sup> Kārklīšs J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komercietībās. Jurista Vārds, 27.02.2018., Nr. 9 (1015), 14.-19.lpp. Snipe A. Par saistības un prasības noilgumu saistībai, kas radusies uz likuma pamata. Jurista Vārds, 16.09.2017., Nr. 40 (994), 23.-25.lpp. Snipe A., Šlitke N. Atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu. Jurista Vārds, 11.12.2007., Nr. 50 (503), 1-8. lpp. Snipe A., Šlitke N. Akcesorās atbildības trīsstūrī: zemes īpašnieks, ēkas īpašnieks un pārvaldnieks. Jurista Vārds, 10.01.2017., Nr. 2 (956), 20-27.lpp. Snipe A. Satversmes tiesas konsekvētā cīņa ar Saeimas populismu. Jurista Vārds, 05.06.2018., Nr. 23 (1029), 22.-29.lpp.

statuss, nomas līgumu slēdzot daudzdzīvokļu ēkas īpašnieku vārdā vai interesēs. Analizētas arī procesuālās normas, kas regulē šādu prasību celšanu un dažādu procesuālo jautājumu izšķiršanu, tostarp, tiesvedības turpināšanu ēkas īpašnieku maiņas gadījumā, pārvaldnieku likvidācijas un nomainas gadījumā, sprieduma izpildes nodrošināšanu, kā arī jautājumus par iespējamo atbildētāja procesuālo tiesību pārņemšanu.

Ceturtais uzdevums ir izvērtēt iespējamās dalīto īpašumu apvienošanas veidus, kā arī, izmantojot gan juridisku, gan ekonomisku analīzi un būtiskāko ekonomisko rādītāju aprēķinus, formulēt ieteikumus ekonomiski pamatotam nomas maksas apmēram. Zemes piespiedu noma pastāvēs tik ilgi, cik ilgi pastāvēs dalītie īpašumi tāpēc būtiski ir nomas maksas apmēra analīzi sasaistīt ar valsts politikas nostādnēm dalītā īpašuma izbeigšanā.

Pētījuma uzdevumu izpildes rezultātā ir formulēti ieteikumi, kā pilnveidot dalītā īpašuma un zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējumu, lai, no vienas puses, nodrošinātu zemes īpašnieka tiesības gūt ienākumus no īpašuma, no otras puses, vienlaikus motivējot iesaistītās personas, īpaši – dzīvokļu īpašniekus, izmantot iespēju un tiesības izpirkt zemes īpašumus, tā sekmējot dalīto īpašumu izbeigšanu un īpašuma tiesību apvienošanu.

Darbs ir izstrādāts laikā, kad notiek izmaiņas un tiek grozīti piespiedu nomu regulējošie normatīvie akti, tāpēc darba mērķis ir ne vien rast atspoguļoto problēmsituāciju risinājumus esošā regulējuma ietvaros, bet arī sniegt ieteikumus turpmākā regulējuma izstrādē, lai veicinātu gan dalīto īpašumu apvienošanu, gan arī vienkāršotu strīdu izskatīšanu laikā, kamēr t.s. dalītie īpašumi vēl pastāv. Apzinoties institūta dinamiku un normu pastāvīgās izmaiņas, izpēte veikta ar nolūku iespējamās kolīzijas sākotnēji risināt ar tiesību normu iztulkošanas un tālākveidošanas paņēmieniem, ja iespējams, izvairoties no tiesību normu jaunrades.

Darbā ir analizēts zemes piespiedu nomas regulējums Latvijas Republikas pilsētās, uzsvāru liekot uz attiecībām daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku un zemes īpašnieku starpā. Netiek analizēts piespiedu nomas institūts lauku apvidos. Zemes reformu Latvijas Republikas laukos un pilsētās regulē dažādi normatīvie akti, kuros ietvertais regulējums kopumā ir līdzīgs. Tomēr ir arī atsevišķas atšķirības, kas šī darba ietvaros analizētas netiks. Darbā netiek analizēti jautājumi, kas attiecas uz piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām savrupmāju īpašnieku un zemes īpašnieku starpā, kā arī situācijas, ja uz zemes gabala atrodas valsts īpaši aizsargājami dabas objekti, vai ar likumu noteikti valsts nozīmes izglītības, kultūras un zinātnes objekti, nacionālās sporta bāzes, kā arī valsts vai pilsētas nozīmes inženiertehniskās un transporta infrastruktūras objekti — ielas, tilti, tuneļi, ceļu pārvadi, dzelzceļa līnijas un ostas vai privātpersonām piederoši komercobjekti. Tomēr vairums darbā izdarīto secinājumu ir attiecināmi arī uz šīm tiesiskajām attiecībām, retāk pastāvot neskaidrībām jautājumā par personu, pret kuru vērsama



prasība, un sprieduma piespiedu izpildi. Darbā netiek analizētas piespiedu nomas attiecībām līdzīgās personālservitūta attiecības Rīgas un Ventspils brīvostās, kas pastāv uz likuma pamata.

Atbilstoši darba mērķim un uzdevumiem ir formulēti arī pētījuma jautājumi:

1. Vai zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir saistībtiesiskas vai liettiesiskas attiecības?

Vai tās būtu jāregulē kā saistību tiesību vai lietu tiesību institūts?

2. Kas ir prasījuma rašanās pamats zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās?

3. Kā aprēķināms noilgums prasījumiem, kas izriet no zemes piespiedu nomas attiecībām?

4. Kā nosakāms zemes nomas maksas apmērs, ja puses par to nav vienojušās?

5. Kāds nomas maksas apmērs ir atzīstams par tādu, kas pilda patiesas atlīdzības funkciju?

6. Vai, ja puses nav vienojušās par nomas maksas apmēru, papildus likumā noteiktajai nomas maksai ir maksājams pievienotās vērtības nodoklis?

7. Kā risināmas kolīzijas starp zemes piespiedu nomai piemērojamām tiesību normām: kuros gadījumos piemērojamas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, kuros gadījumos likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un kuros gadījumos – Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas?

8. Pret ko ceļama prasība par zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu un nomas maksas piedziņu, zemes īpašniekam vērsoties tiesā – pret pārvaldnieku vai dzīvokļa īpašnieku?

9. Vai un kādos gadījumos ir pieļaujama pušu procesuālo tiesību pārņemšana, ja ir spēkā spriedums pret ēkas pārvaldnieku par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un nomas maksas piedziņu?

10. Kā būtu jāregulē tiesiskās attiecības zemes īpašnieka un daudzdzīvokļu ēkas dzīvokļu īpašnieku starpā, lai sekmētu dalīto īpašuma tiesību apvienošanu?

Ievērojot darba mērķi un uzdevumus, ir veidota arī darba struktūra.

Darba pirmajā nodaļā tiek apskatīti dalīto īpašumu izveidošanas vēsturiskie apstākļi, likumdevēja izvēle par labu piespiedu nomas institūtam, sniedzot arī salīdzinošu ieskatu citu Eiropas valstu izvēlēs, risinot restitūcijas jautājumus. Nodaļā sniegts ieskats piespiedu nomas jēdzienā un aprakstīta piespiedu nomas attiecību duālā daba. Nodaļā analizētas zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām piemērojamās tiesību normas, atrisinot šķietamas normu piemērošanas kolīzijas un norādot uz praksē pastāvošajām normu piemērošanas kļūdām. Nodaļas noslēgumā sniegts ieskats aktuālajā situācijā dalīto īpašumu jomā.

Darba otrajā nodaļā tiek analizētas tiesību normas, tiesību teorijas atziņas un judikatūra, piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšanas un prasījuma tiesību rašanās jautājumos. Nodaļā ir analizēts, vai var atzīt, ka prasījuma tiesības piespiedu nomas attiecībās ir radušās uz likuma pamata.

Nodaļā arī analizēts zemes piespiedu nomas kā darījuma jēdziens, kā arī prasījuma tiesību rašanās brīdis un prasījuma tiesību noilgums prasījumos, kas izriet no likumiskajām nomas attiecībām.

Darba trešajā nodaļā tiek analizēti procesuālie jautājumi un atspoguļotas grūtības, ar kurām sastopas lietas dalībnieki un tiesas, zemes piespiedu nomas jautājumus izskatot tiesās. Nodaļā tiek analizēti procesuālie jautājumi, kas risināmi ceļot un izskatot tiesās prasības: gan prasījuma formulējums, gan atbildētājs, pret kuru tas vēršams, kā arī pušu procesuālo tiesību pārņemšanas jautājumi un sprieduma izpildes problēmjautājumi. Šī darba nodaļa satur detalizētu praktisko jautājumu analīzi, kas var kalpot kā palīglīdzeklis praktiķiem, vienlaikus atklājot piespiedu nomas institūta regulējuma trūkumus.

Darba ceturtajā nodaļā aprakstītas zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas: nomas priekšmets un nomas maksa. Nodaļā apskatīts nomas maksas regulējums laika gaitā – no institūta radīšanas līdz pat 2018. gadam, aprakstot būtiskākos likuma grozījumus un Satversmes tiesas nolēmumus. Nodaļas noslēgumā optimālais nomas maksas apmērs meklēts no trim aspektiem: politiskā, juridiskā un ekonomiskā. Analizēts arī pamatojums pievienotās vērtības nodokļa piemērošanai un aprēķināšanai zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās.

Darba piektā nodaļa sniedz ieskatu iespējamos dalīto īpašumu apvienošanas modeļos, ieskicējot katra modeļa priekšrocības un trūkumus.

Promocijas darba pētījuma bāze ir normatīvie akti, kas regulē dalītos īpašumus un attiecības zemes un ēkas īpašnieku starpā Latvijas Republikā: Latvijas Republikas Civillikums, likums “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”, likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, Zemesgrāmatu likums, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, spēku zaudējušais likums “Par dzīvokļa īpašumu” un Dzīvokļa īpašuma likums, netieši arī likums “Par nekustamā īpašuma nodokli”, spēku zaudējušais likums “Par pievienotās vērtības nodokli” un Pievienotās vērtības nodokļa likums, Komerclikums, kā arī virkne Ministru kabineta noteikumu un pašvaldību izdoto normatīvo aktu. Pētījuma ietvaros ir analizēta judikatūra un tiesu prakse, tai skaitā, Eiropas Savienības tiesas spriedumi, Satversmes tiesas un Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedumos paustās atziņas. Promocijas darbā analizēti 90 Augstākās tiesas nolēmumi, īpašu uzmanību pievēršot pretrunām tajos, un gandrīz 100 pirmās un apelācijas instanču tiesu spriedumi zemes piespiedu nomas strīdos. Pētījumā izmantoti arī Tieslietu ministrijas un Saeimas darba grupu un Saeimas komisiju darba materiāli un ziņojumi (*travaux preparatoires*), likumprojektu anotācijas un stenogrammas. Pētījums ierobežots ar piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kas zemes reformas rezultātā izveidojās Latvijas Republikas pilsētās (neapskatot lauku īpašumu jautājumus).

Piespiedu nomas tiesiskās attiecības nav atsevišķi un padziļināti pētītas nedz Latvijā, nedz ārpus tās. Šis tiesību institūts ir unikāls un sastopams tikai Latvijā, kur vēsturiski izveidojies kā rezultāts likumdevēja lēmumam atjaunot īpašuma tiesības uz zemes nekustamo īpašumu, uz kura padomju okupācijas gados uzbūvētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, tāpēc tas nav aprakstīts ārvalstu literatūrā. Latvijas tiesību zinātnē piespiedu nomas jautājumus dažādos pētījumos autori ir aplūkojuši saistībā ar konkrētā pētījuma lauku, tomēr tiesību institūta vispusīga un padziļināta analīze nav veikta.

Piespiedu nomas institūts ir dinamisks – valdības darba kārtībā jau kopš 2010. gada ir dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma sakārtošana, kam sekojis lēmums izbeigt dalītos īpašumus un piespiedu nomas attiecības kā tādas.<sup>20</sup> Saeimā jau divas reizes ir iesniegti likumprojekti piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanai.<sup>21</sup> Neskatoties uz mērķi sekmēt dalītā īpašuma izbeigšanu, vismaz reizi gadā Saeimas dienas kārtībā nonāk likumprojekti, kas satur grozījumus piespiedu nomas institūta regulējumā, un ir vērsti galvenokārt uz zemes nomas maksas apmēra samazināšanu.<sup>22</sup> Arī Satversmes tiesa jautājumus par zemes nomas maksas apmēru šo gadu laikā ir izskatījusi jau vairāku tiesvedību ietvaros, kur būtiskākās ir lietas Nr. 2008-34-01, Nr. 2008-36-01, Nr. 2010-22-01, Nr. 2011-01-01 un Nr. 2017-17-01. Viss minētais tieši un netieši liecina, ka pētījumam ir arī praktiska nozīme, gan šobrīd, gan paredzamā nākotnē, vērtējot iespējamo normatīvo aktu grozījumus. Darbs kā tiesību institūtu analizējošs pētījums saglabās zinātnisku nozīmi arī tad, ja piespiedu nomas institūta aktualitāte samazināsies vai zudīs dalīto īpašumu apvienošanas rezultātā.

Darba izstrādē izmantotas šādas pētījumu metodes:

1. Deskriptīvā (aprakstošā) metode, ar kuras palīdzību tiek izskaidrots zemes piespiedu nomas institūts, tā elementi.

---

<sup>20</sup> Deklarācija par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta icecerēto darbību. Latvijas Vēstnesis, 2011. 26. oktobris, Nr. 169 (4567).

<sup>21</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" (Nr. 395/Lp12). Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C> [sk. 30.07.2018.], Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. 2018. Likumprojekts "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" (Nr. 1211/Lp12). Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.].

<sup>22</sup> Piemēram, Latvijas Republikas 10. Saeimas deputāti. 2011. Likumprojekts "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (Nr. 391/Lp10). Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS10/SaeimaLIVS10.nsf/0/B2F9889804B68138C22578A9004A0F62?> [sk. 16.08.2018.], Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (Nr. 423/Lp11). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/51238D053BF1960CC2257A9B002C5C8D?> [sk. 16.08.2018.], Latvijas Republikas 12. Saeimas deputāts S. Dolgopolovs. Priekšlikumi likumprojekta "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (446/Lp12) 3. lasījumam. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/1863F955861CF539C2257F9D00252469?> [sk. 16.08.2018.], Latvijas Republikas 12. Saeimas deputāts A. Elksniņš. 2016. Priekšlikumi likumprojekta "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (446/Lp12) 3. lasījumam. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/11A87AA271C6FF49C2257F9B0044CE84?> [sk. 16.08.2018.].

2. Dogmatiskā metode palīdz pareizi izprast piemērojamās tiesību normas. Dogmatiskais paņēmiens piemērots, lai iegūtu tiesisko normu juridiskā satura pareizu izpratni un iepazītu būtību. Izmantojot šo metodi, tiks panākts darba mērķis – uz esošo normu analīzes bāzes izdarīti zinātniski pamatoti secinājumi, kurus var izmantot tiesību normu piemērošanas procesā, kā arī izstrādājot jaunas vai grozot esošās tiesību normas.

3. Vēsturiskā metode, ar kuras palīdzību tiek vērtēta dalīto īpašumu tiesību institūta veidošanās, jēga, mērķis un saturs, kā arī pētīta tā attīstības gaita, tai skaitā, Satversmes tiesas spriedumu ietekme uz šī tiesību institūta attīstību.

4. Salīdzinošā metode darbā lietota divos veidos:

- i. Dogmatiskā salīdzinošā metode - ar tās palīdzību tiek vērtētas vienā tiesību sistēmā ietilpstošās tiesību normas un tiesību institūti. Salīdzinošās metodes piemērošana ļauj izvērtēt dažādu autoru un tiesu viedokļus par zemes piespiedu nomu regulējošo tiesību normu piemērošanu.
- ii. Vēsturiski salīdzinošā metode palīdz salīdzināt un vērtēt tiesību normu un tiesību institūtu attīstību.

5. Socioloģiskā metode palīdz pētīt un vērtēt tiesību normas un tiesību institūtus saistībā ar sociālekonomiskajiem apstākļiem, skaidrojot likumdevēja izvēles konkrētu vēsturisku, ekonomisko, sociālu notikumu kontekstā.

6. Analītiskā metode palīdz vispirms noskaidrot un pēc tam vērtēt tiesisko jēdzienu un tiesisko principu un normu saturu. Metode darbā tiek izmantota, lai identificētu situācijas, ko tiesību akti neregulē vai kuru regulējums ir nepilnīgs. Metode tiek izmantota arī lai pētītu tiesību normu piemērošanu tiesu praksē.

7. Empīriskā metode izmantota hipotēžu pārbaudei praksē zemes īpašnieku tiesvedībās ar dzīvokļu īpašniekiem un ēku pārvaldniekiem.

8. Formālās loģikas metodes:

- i. Deduktīvā metode, kas tiek lietota tiesu nolēmumos un tiesību doktrīnā pausto slēdzienu rekonstrukcijai un juridiskās subsumpcijas pārbaudei.
- ii. Induktīvā metode, kas tiek pielietota, lai apkopotu tiesību nozarē pastāvošos likumus, citus normatīvos aktus un to piemērošanas praksi.

9. Ekonomiskās analīzes metode izmantota, lai aprēķinātu un analizētu nomas maksas apmēru no ekonomiskā skatu punkta, vērtējot potenciālo ienesīgumu ieguldījumam nekustamajā īpašumā un aprēķinātu nomas maksas apmēru, kas veido patiesu atbildību par īpašuma lietošanu.

Zemes piespiedu noma ir tikai Latvijai raksturīgs tiesību institūts, par kuru nav līdz šim veikti padziļināti pētījumi, tādējādi attiecībā uz dalīto īpašumu un piespiedu nomu analizētā literatūra ietver

galvenokārt līdz šim publicētos latviešu tiesībzinātnieku un juristu rakstus un pētījumus (jautājumu pētītājs ir prof. J. Rozenfelds, aprakstītājs prof. K. Torgāns, asoc. prof. J. Kārklīšs, kā arī A. Snipe).

Analizējot vēsturiskos apstākļus, kuros likumdevējs pieņēma lēmumu atjaunot īpašuma tiesības uz apgrūtinātiem zemes īpašumiem to bijušajiem mantiniekiem, un regulēt šīs tiesiskas attiecības atbilstoši nomas līguma noteikumiem, izmantota salīdzinošā metode, apskatot tiesībzinātnieku, kas pētījuši īpašuma tiesību atjaunošanu (restitūciju) atsevišķās Austrumeiropas, Centrāleiropas un Baltijas valstīs deviņdesmito gadu sākumā (*P. Marcuse, I. Pogany, A. Gelpern, L. M. Fisher, A. J. Jaffe*).

Lielu darba daļu veido empīriskā analīze: tiesību normu piemērošanas prakse Latvijā, analizējot vairākus simtus pirmās instances tiesu nolēmumu, apelācijas instances kā pēdējās instances tiesu nolēmumus, Augstākās tiesas nolēmumus, kā arī Satversmes tiesas nolēmumos ietvertās atziņas.

Pētījuma periods aptver laiku no 1991. gada līdz 2019. gada 1. maijam.

Pētījuma procesa laikā gūtās atziņas ir atspoguļotas šādās publikācijās:

1. Snipe A., Šlitke N. Atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu. *Jurista Vārds*, 11.12.2007., Nr. 50 (503), 1-8. lpp.
2. Snipe A., Šlitke N. Piespiedu noma – konsensuāllīgums vai reāllīgums?. *Jurista Vārds*, 15.07.2014., Nr. 27 (829), 4.lpp.
3. Snipe A., Šlitke N. Akcesorās atbildības trīsstūrī: zemes īpašnieks, ēkas īpašnieks un pārvaldnieks. *Jurista Vārds*, 10.01.2017., Nr. 2 (956), 20-27.lpp.
4. Snipe A. Par saistības un prasības noilgumu saistībai, kas radusies uz likuma pamata. *Jurista Vārds*, 16.09.2017., Nr. 40 (994), 23-25.lpp.
5. Snipe A. Satversmes tiesas konsekvētā cīņa ar Saeimas populismu. *Jurista Vārds*, 05.06.2018., Nr. 23 (1029), 22.-29.lpp.
6. Snipe A. Tiesību avotos maldoties: tiesām un tiesību zinātnei izvirzāmās prasības. *Jurista Vārds*, 02.10.2018., Nr. 40 (1046), 25.-31.lpp.
7. Snipe A. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā. *Socrates: Rīgas Stradiņa universitātes Juridiskās fakultātes elektroniskais juridisko zinātnisko rakstu žurnāls*. Rīga: RSU, 2018, Nr. 3 (12), 61-75.lpp. ISSN 2256-0548. Pieejams: [https://www.rsu.lv/sites/default/files/imce/Dokumenti/izdevumi/Socrates\\_12\\_2018.pdf](https://www.rsu.lv/sites/default/files/imce/Dokumenti/izdevumi/Socrates_12_2018.pdf).
8. Snipe A., Balodis K. Origins of Separated Ownership and Possible Solutions for Unifying Thereof. *Journal of the University of Latvia "Law"*, No. 12, 2019, pp. 139-161. ISSN 1691-7677. Pieejams: <https://doi.org/10.22364/jull.12.10>.

9. Snipe A. Separation of ownership and compulsory land lease in Latvia: challenges and solutions. *Sociālo Zinātņu Vēstnesis*, No.1 (28), 2019, pp. 67-86. ISSN 1691-1881, eISSN 2592-8562.
10. Snipe A. Pievienotās vērtības nodoklis zemes piespiedu nomas gadījumā. *Jurista Vārds*, 01.10.2019., Nr. 39 (1097), 30.-33.lpp.
11. Snipe A. Amount of the lease fee in the compulsory land lease relations. *The 7th International Scientific Conference of the Faculty of Law of the University of Latvia "Legal Science: Functions, Significance and Future in Legal Systems I" 16–18 October 2019, Riga. Collected conference papers*. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2019, pp. 207-216. ISBN 978-9934-18-471-0 2019. Pieejams: <https://doi.org/10.22364/iscflul.7.18>.
12. Snipe A. Amount of the lease fee in the compulsory land lease relations. *Stenda referāts LU JF 7. starptautiskā zinātniskā konferencē "Tiesību zinātnes uzdevumi, nozīme un nākotne tiesību sistēmās"*. 2019. 16.-18. oktobris.
13. Snipe A. Prasījuma tiesību noilgums zemes likumiskajā (piespiedu) nomā. *Socrates: Rīgas Stradiņa universitātes Juridiskās fakultātes elektroniskais juridisko zinātnisko rakstu žurnāls*. Rīga: RSU, 2019, Nr. 1 (13), 76.-95. lpp., <https://doi.org/10.25143/socr.13.2019.1.076-095>.

## 1. Dalītais īpašums un zemes piespiedu noma

Latvijas valsts kontinuitātes izpratne un valsts nepārtrauktības doktrīna ir kā mugurkauls Latvijas tiesību organismam.<sup>23</sup> Lai starptautiskajai sabiedrībai juridiski un emocionāli demonstrētu pirmskara un pirmokupācijas valsts turpināšanos, viens no nozīmīgākajiem simboliskajiem soļiem bija restitūcija – īpašuma tiesību atjaunošana uz nekustamo īpašumu, kas sociālistiskā režīma gados bija atņemts tā īpašniekiem.<sup>24</sup> Restitūcija bija postkomunistiskā pārejas perioda neatņemama sastāvdaļa vairumā Centrāleiropas un Austrumeiropas bijušo sociālisma bloka valstu, tai skaitā arī Latvijā. Kā pašsaprotams tika pieņemts fakts, ka pēc Padomju Savienības un sociālisma sabrukuma taisnīguma nodrošināšanai ir nepieciešama iepriekšējā stāvokļa vismaz daļēja atjaunošana.<sup>25</sup>

### 1.1. Dalīto īpašumu izveidošanās vēsturiskie apstākļi

Atjaunojot Latvijas valstisko neatkarību, tobrīd pie varas esošajiem bija jāpieņem virkne politiski un ekonomiski nozīmīgu lēmumu, tostarp, kādiem principiem sekot, organizējot atjaunotās valsts ekonomiku un arī īpašuma tiesības. Dalīto īpašumu izveidošanās, t.i. situācija, kad ēkas un zeme zem tām pieder dažādām personām un tiek atzītas par pastāvīgiem īpašuma objektiem, bija šo lēmumu rezultāts.

Laika gaitā gan izpildu vara, gan likumdevējs, gan tiesu vara ir pieņēmuši praksi dalīta īpašuma situācijā esošus nekustamos īpašumus apzīmēt ar terminu “dalītie īpašumi”, bet īpašuma tiesību apvienošana pastāvot dalītam īpašumam, tiek apzīmēta ar terminu “piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana”. Būtiska terminoloģiska kļūda ir izveidojusies terminu “dalītais īpašums” burtiski tulkojot angļu valodā kā “*divided properties*”<sup>26</sup> vai “*compulsory divided properties*”.<sup>27</sup> Angļu valodā precīzāks

---

<sup>23</sup> Ziemele I. State Border between Latvia and Russia and the Doctrine of Continuity of the Republic of Latvia, The. Baltic Yearbook of International Law, 2009, Vol. 9, p. 98.

<sup>24</sup> Feldman M. Justice in space? The restitution of property rights in Tallinn, Estonia. Ecumene, 1999, No. 6(2) (April 1999). Iegūts no <https://www.jstor.org/stable/44252046> [sk. 24.09.2018.], 168.lpp.

<sup>25</sup> Blacksell M., Born K.M. Private Property Restitution: The Geographical Consequences of Official Government Policies in Central and Eastern Europe. The Geographical Journal, 2002, Vol. 168, No. 2 (Jun., 2002), Pieejams: <https://www.jstor.org/stable/3451616> [sk.24.09.2018.], pp. 178-179.

<sup>26</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Draft Law on termination of compulsory divided properties in privatized apartment buildings to be transferred to the competent commission of the Parliament (Saeima). 18.04.2019. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/en/news/draft-law-on-termination-of-compulsory-divided-properties-in-privatized-apartment-buildings-to-be-tr> [sk. 19.04.2020].

<sup>27</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesa. The norms, which as of 1 January 2018 decrease the amount of compulsory land lease, are incompatible with the Satversme. 12.04.2018. <http://www.satv.tiesa.gov.lv/en/press-release/the-norms-which-as-of-1-january-2018-decrease-the-amount-of-compulsory-land-lease-are-incompatible-with-the-satversme/> [sk. 19.04.2020.].

termins, kas apzīmē pastāvīgus, autonomus īpašuma tiesību objektus, ir “*separate immovables*”<sup>28</sup> vai “*separate ownership of land and buildings*”.<sup>29</sup> Savukārt apvienojot īpašuma tiesības dalītu īpašumu gadījumā, šie īpašumi netiek iznīcināti – vārda “*termination*” lietošana ir nepareiza un tā vietā būtu jālieto termins “*merger*” (vai darbības vārds “*merge*”), piemēram “*merger of properties*” vai “*merger of separate immovables*”.

Valsts ekonomiskajai izaugsmei ir nepieciešama organizācija. Ar to tiek saprasti institucionāli mehānismi un īpašuma tiesības, kas abi ir vajadzīgi, lai radītu privāto iniciatīvu un nodrošinātu, ka individuālas ekonomiskas aktivitātes rada individuālu peļņu, kas savukārt rada sociālo atdevi.<sup>30</sup> Ekonomiskā izaugsme nenotiek, ja privātās iniciatīvas rezultātā nav iespējams gūt ienākumus, ko nodrošina ekonomiskā organizācija valstī, tostarp, skaidri definētas īpašuma tiesības.<sup>31</sup> Īpašuma tiesību atjaunošana uz savulaik nacionalizēto vai no apgrozības izņemto īpašumu tādējādi bija nepieciešama kā pamatakmens ekonomiskajai organizācijai un ekonomiskās izaugsmes nodrošināšanai valstī pēc neatkarības atjaunošanas. Ir izteikts arī viedoklis, ka no ekonomiskā skatu punkta īpašuma tiesību atjaunošana nebija racionālais un produktīvākais veids kā izmantot valsts īpašumu: restitūcijas rezultātā tiek vai nu atdoti iespējamie ienākumu avoti (ja notiek īpašumu atdošana dabā) vai arī tā nozīmē papildus izdevumus (kompensāciju gadījumā), valstī pastāvot jau tā smagai finanšu situācijai, kāda tā raksturīga jebkura pārejas perioda sākumā.<sup>32</sup> Tomēr vairums valstu izvēlējās šādu ceļu, lai demonstrētu valsts “atgriešanos” pie demokrātiskiem principiem un tiesiskuma un sabiedrību atkal iepazīstinātu ar tirgus ekonomikas principiem un praksi.<sup>33</sup>

Kad 1990. gadā tika atjaunota Latvijas Republikas neatkarība, viens Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Latvijas Republikas Ministru Padomes veicamajiem uzdevumiem bija privātīpašuma nozīmes atjaunošana un privātās ekonomiskās iniciatīvas veicināšana iedzīvotājos.<sup>34</sup> Ministru Padomes 1990. gada 3. septembra lēmumā nr. 120 “Par neatliekamiem īpašuma konversijas realizācijas pasākumiem Latvijas Republikā” ir atspoguļots izvirzītais mērķis: pārkārtot īpašuma attiecības Latvijā atbilstoši tirgus ekonomikas principiem. Par īpašuma attiecību pārkārtošanas pamatu

---

<sup>28</sup> Luiziānas Civilkodekss (Louisiana Civil Code): ASV Luiziānas štata likums. Pieejams: <https://www.law.lsu.edu/clo/louisiana-civil-code-online/> [sk. 31.03.2019.], Art. 464.

<sup>29</sup> Yiannopoulos AN. Movable and Immovable in Louisiana and Comparative Law. Louisiana Law Review, 1961, Nr. 22(3), p. 523.

<sup>30</sup> North D. C., Thomas R.P. The Rise of the Western World; a New Economic History. Cambridge [England]: University Press, 1973, pp. 1-3.

<sup>31</sup> Turpat, pp. 1-3.

<sup>32</sup> Offe C. Varieties of Transition: The East European and East German Experience. Studies in Contemporary German Social Thought. MIT Press, 1997, p. 127.

<sup>33</sup> Pogany I. Righting wrongs in Eastern Europe. Manchester; New York: Manchester University Press, 1997, p. 150, Crowder R.W. Restitution in the Czech Republic: Problems and Prague-nosis. Indiana International & Comparative Law Review. Vol. 5. 1994-1995. Indianapolis: Indiana University. Robert H. McKinney School of Law. Pieejams: <http://journals.iupui.edu/index.php/iiclr/article/view/17562/17666> [sk.25.08.2018.], p. 262.

<sup>34</sup> Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995, 8. lpp.



tika pieņemta valsts īpašuma konversija, proti, pašreizējā īpašuma pārveidošana citos īpašumu veidos, atbilstoši nepieciešamībai.<sup>35</sup> Lēmumā tika uzsvērts, ka procesā jāņem vērā lietderības apsvērumi gan no ekonomiskā, gan no sociālā viedokļa. Šajā stratēģiskajā lēmumā tika nostiprināts, ka īpašuma konversija aptvers visus republikas jurisdikcijai pakļautos īpašuma objektus neatkarīgi no to pašreizējiem īpašniekiem un pārvaldījuma formām, izņemot tos īpašumus, kuri jau tajā brīdī bija fizisku personu, kooperatīvu un sabiedrisko organizāciju īpašums.<sup>36</sup>

Īpašuma reformas pamatvērtības, principi un veidi ir nostiprināti Augstākās Padomes 1991. gada 20. marta lēmumā “Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem”. Tajā ir nostiprināts arī reformas mērķis: radīt “apstākļus ekonomikas pārejai uz tirgus attiecību principiem, liekot saimnieciskās attīstības pamatā privāto iniciatīvu, lai likvidētu saimnieciskās darbības valsts monopoli, strukturāli pārkārtotu tautas saimniecību, kā arī atjaunotu taisnīgumu”.<sup>37</sup> Īpašuma reformas mērķis bija ne vien iedarboties uz valsts ekonomiku, mudinot sabiedrību, kas jau ilgstoši ir dzīvojusi plānveida ekonomikā, pieņemt un apgūt tirgus ekonomikas principus, bet arī iedarboties uz katru indivīdu sabiedrībā, ar dodot iespēju katram sabiedrības loceklim iespēju mainīt dzīvesveidu un līmeni.<sup>38</sup>

Valsts īpašuma konversija ietvēra gan valsts īpašuma un uzņēmumu nodošanu privatizācijai, gan valsts un pašvaldību īpašuma denacionalizāciju un īpašuma tiesību atjaunošanu. Šajā posmā likumdevējam bija izvēles iespēja, kādā veidā un apmērā īstenot restitūciju: gan noteikt tiesīgo subjektu loku,<sup>39</sup> gan izvēlēties, vai nosvērties par labu īpašumu atjaunošanai dabā, vecajās robežās, vai uzsvaru likt uz kompensācijas mehānismiem.<sup>40</sup> 1991. gada 20. marta lēmumā tika materializēts 1990. gada 4. maija deklarācijā “Par Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanu” ietvertais Latvijas valsts nepārtrauktības princips un restitūcija (īpašuma tiesību atjaunošana) nostiprināta kā konversijas pamatmetode.<sup>41</sup> Lēmuma 3. punktā tika atzīti par spēkā neesošiem tie likumdošanas vai valsts pārvaldes akti, uz kuru pamata, sākot ar 1940. gada 17. jūniju, tika veikta īpašuma nacionalizācija un īpašuma

---

<sup>35</sup> Par neatliekamiem īpašuma konversijas realizācijas pasākumiem Latvijas Republikā: LR Ministru Padomes 1990. gada 3. septembra lēmums nr. 120. Ziņotājs, 1990. 1. novembris, Nr. 44, 2. punkts.

<sup>36</sup> Turpat, 3. punkts.

<sup>37</sup> Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem: LR Augstākās Padomes lēmums. Ziņotājs, 1991. 23. maijs, Nr. 19/20, preambula.

<sup>38</sup> 20.03.1991. lēmuma “Par Latvijas Republikas valsts īpašuma konversijas pamatprincipiem” izskatīšana. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 20. marta vakara sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910320v.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910320v.htm) [sk. 30.05.2018.], S.Buka.

<sup>39</sup> sal. Marcuse P. Privatization and its Discontents: Property Rights in Land and Housing in Eastern Europe. Grām: Andrusz, Gregory, Michael Harloe and Ivan Szelenyi, eds. *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. London: Blackwell, 1996., p. 136.

<sup>40</sup> Blacksell M., Born K.M.. Private Property Restitution: The Geographical Consequences of Official Government Policies in Central and Eastern Europe. *The Geographical Journal*, 2002, Vol. 168, No. 2 (Jun., 2002), p. 183. Pieejams: <https://www.jstor.org/stable/3451616> [sk.24.09.2018.], Pogany I. *Righting wrongs in Eastern Europe*. Manchester; New York: Manchester University Press, 1997, pp. 162-163.

<sup>41</sup> Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem: LR Augstākās Padomes lēmums. Ziņotājs, 1991. 23. maijs, Nr. 19/20, 3. panta 1) punkts; 5. panta 3) punkts.

citāda nepamatota atsavināšana. Lēmuma 5. punktā bija noteikts, ka īpašuma tiesības uz nacionalizēto un citādi pēc 1940. gada 17. jūnija atsavināto īpašumu likumā noteiktajā kārtībā var atjaunot jebkurš bijušais īpašnieks vai viņa likumiskais mantinieks neatkarīgi no pašreizējās pilsonības.

Augstākā Padome apzinājās īpašuma konversijas iespējamās sociālās sekas. “Neuzmanīga vai vēl jo vairāk uz neobjektīviem pieņēmumiem dibināta konversijas izmantošana var kļūt par vienu no jauna sociālā sprādziena iemesliem Latvijā, ja tā nenodrošinās sociālās garantijas visiem iedzīvotājiem.”<sup>42</sup> Tomēr bija skaidrs, ka, lai pārietu uz tirgus ekonomiku, zemes reformai un īpašuma attiecību izmaiņai alternatīvu nav.<sup>43</sup> Valsts un tautsaimniecības atjaunošanas pamatprincips bija “katram sava zeme un visiem kopā sava valsts”<sup>44</sup>. Likumdevēja mērķis bija “radīt īpašnieku”<sup>45</sup>, cerot, ka tādējādi vienlaikus tiks radīta arī efektīva tirgus ekonomika.

Zemes reformu Latvijā ievadīja zemes reforma lauku apvidos, kuru kā “aprobētu prototipu” izmantoja, lai gadu vēlāk izstrādātu pilsētu zemju reformas likuma normas.<sup>46</sup> Pirms zemes reformas uzsākšanas lauku apvidos Augstākās Padomes kancelejas Pašvaldību nodaļa organizēja socioloģisko aptauju, kuras rezultāti liecināja par sabiedrības atbalstu zemes reformai.<sup>47</sup> Tika veikta arī publiska valdības politikas izskaidrošana. Šādi politikas virziena pieņemšanā iespēju robežās tika iesaistīta visa sabiedrība.

Jau reformas sākumposmā bija skaidrs, ka galvenās pretrunas un konflikts būs starp pašreizējiem zemes valdītājiem un bijušajiem īpašniekiem.<sup>48</sup> Starp šīm īpašnieku grupām un to interesēm tika meklēts līdzsvars, rēķinoties ar labticīga ieguvēja statusu.<sup>49</sup> Ievērojot sabiedrības noskaņu, politisko mērķi īpašumu aprūpi nodot īpašnieku rokās, kā arī ideoloģisko mērķi – atjaunot vēsturisko taisnīgumu, neuzliekot kompensācijas izmaksu slogu valsts budžetam, tika pieņemts lēmums pēc 1940. gada 17. jūnija atsavināto īpašumu bijušajiem īpašniekiem vai viņu likumiskajiem mantiniekiem pēc iespējas atdot tieši, “natūrā”.<sup>50</sup> Kā pēc dažiem gadiem, kad Saeimā tika skatīts likumprojekts “Par valsts

---

<sup>42</sup> 20.03.1991. lēmuma “Par Latvijas Republikas valsts īpašuma konversijas pamatprincipiem” izskatīšana. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 20. marta vakara sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910320v.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910320v.htm) [sk. 30.05.2018.], S.Buka.

<sup>43</sup> Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995, 11. lpp.

<sup>44</sup> 20.11.1991. likuma “Par pilsētu un ciematu zemes reformu” (Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 29. maija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910529.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910529.htm) [sk. 18.01.2019.], P.Simsons.

<sup>45</sup> 20.03.1991. lēmuma “Par Latvijas Republikas valsts īpašuma konversijas pamatprincipiem” izskatīšana. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 20. marta vakara sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910320v.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910320v.htm) [sk. 30.05.2018.], I.Godmanis.

<sup>46</sup> Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995, 74. lpp.

<sup>47</sup> Turpat, 8, 55.-56. lpp.

<sup>48</sup> 20.11.1991. likuma “Par pilsētu un ciematu zemes reformu” (Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 29. maija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910529.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910529.htm) [sk. 18.01.2019.], V.Dožorčevs.

<sup>49</sup> Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995, 78. lpp.

<sup>50</sup> Turpat, 8, 10. lpp.

dzīvojamā fonda privatizāciju”, norādīja J.Bunkšs, attiecībā uz iesniegto priekšlikumu, ka zemi pirms privatizācijas valstij vajadzētu izpirkt: “[T]ādi resursi diezin vai tuvākajā laikā valdībai un valstij vispār būs.”<sup>51</sup>

1990. gada 21. novembrī pieņemtajā likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos” 12. pantā tika nostiprināts princips, ka bijušajiem zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem ir priekšrocība atgūt reiz piederējušo zemi, vienlaikus nosakot virkni izņēmumu, kuru mērķis bija līdzsvarot attiecības starp zemes pašreizējiem lietotājiem un bijušajiem īpašniekiem.<sup>52</sup> Līdzīgi arī likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” jau sākotnēji tika paredzētas bijušo zemes īpašnieku un viņu mantinieku priekšrocības tiesības pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu uz viņiem agrāk piederējušajiem zemes gabaliem. Sākotnējā likumprojekta redakcija paredzēja ļoti ierobežotas labticīgo zemes lietotāju tiesības iegūt šo zemi īpašumā. Noteikumi, kas aizsargāja individuālās apbūves īpašnieku tiesības lietot un izpirkt zemi, tika iekļauti tikai atkārtoti likumprojektu izskatot trešajā lasījumā.<sup>53</sup>

Deputāti diskutēja galvenokārt par pamatprincipiem: vai un ciktāl ir atjaunojamas īpašuma tiesības bijušajiem īpašniekiem, kā nošķirt un aizsargāt labticīgos savrupmāju un mazdārziņu īpašniekus un līdzsvarot abu pušu intereses. Tika pieminēta arī situācija pilsētās, kur “uz Latvijas Republikas pilsoņiem piederošās zemes ir uzcelti kolonizācijas rezultātā radušies kvartāli – kolonistu kvartāli”, deputātam R.Rikardam uzsverot, ka tieši šajos gadījumos esot jāatjauno īpašuma tiesības, jo piekāpjoties (neatjaunojot īpašuma tiesības) tiktu atzīts, ka “mūsu Latvija ir kolonizēta pilnīgi likumīgi”.<sup>54</sup>

Debatēs vairāki deputāti norādīja, ka īpašnieki savu zemi varēs iznomāt, bet īrniekam “tirgus apstākļos ir pilnīgi vienalga, vai tā zeme tiek rentēta no pašvaldības vai no valsts, vai no īpašnieka”, ja vien cena tiek noteikta vienāda, t.i. ir noteikta likumā.<sup>55</sup> Neskatoties uz deputāta J. Škapara brīdinājumu, ka, atjaunojot īpašuma tiesības bijušajiem zemes īpašniekiem, “vecu problēmu vietā varam iegūt ļoti asas jaunas problēmas”<sup>56</sup>, pārsvaru tomēr guva argumenti, ka ir jāatjauno vēsturiskais taisnīgums un

---

<sup>51</sup> 21.06.1995. likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (Par valsts un pašvaldību dzīvokļu fonda privatizāciju) 2. lasījums. Latvijas Republikas 5. Saeimas 1995. gada 26. aprīļa ārkārtas sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/st\\_955/st2604.html](http://www.saeima.lv/steno/st_955/st2604.html) [sk. 30.05.2018.].

<sup>52</sup> Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995, 57.lpp.

<sup>53</sup> 20.11.1991. likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 3. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 6. novembra vakara sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_911106.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_911106.htm) [sk. 18.01.2019.], V. Seleckis, L. Alksnis, A. Kiršteins.

<sup>54</sup> 20.11.1991. likuma “Par pilsētu un ciematu zemes reformu” (Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 29. maija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910529.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910529.htm) [sk. 18.01.2019.], R.Rikards.

<sup>55</sup> Turpat, R. Rikards, L. Muciņš.

<sup>56</sup> 20.11.1991. likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 3. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 6. novembra vakara sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_911106.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_911106.htm) [sk. 18.01.2019.], J. Škapars.

īpašuma tiesību atjaunošana veicinās tirgus attiecību izveidošanos un īpašumu uzturēšanu.<sup>57</sup> Šajā brīdī deputāti nenovērtēja iespējamo dzīvokļu iemītnieku, kas vēlāk kļuva par dzīvokļu īpašniekiem, interešu aizskārumu. Lēmuma pieņemšanas brīdī prevalēja nepieciešamība atjaunot taisnīgumu attiecībā pret bijušajiem īpašniekiem.

Kad 1991. gada 20. novembrī likums tika pieņemts galīgajā lasījumā, tajā bija iekļauts zemes bijušo īpašnieku tiesību prioritātes princips. Likums paredzēja priekšrocības bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atgūt tiem savulaik piederējušo īpašumu, izņemot gadījumus, ja bijušie zemes īpašnieki vai viņu mantinieki pēc 1940. gada 22. jūlija savus īpašumus bija atsavinājuši, vai ja uz šī zemes gabala fiziskās personas — Latvijas Republikas pilsoņi — likumā noteiktajā kārtībā bija uzcēlušī (ieguvuši) dzīvojamo apbūvi, ar to saprotot individuālo apbūvi jeb savrupmājas.<sup>58</sup> Šādā gadījumā likums paredzēja kompensēt bijušajam zemes īpašniekam vai viņa mantiniekam zemes vērtību kompensācijas sertifikātos.<sup>59</sup> Valstij nebija naudas līdzekļu, lai šo zemi atpirktu vai atlīdzinātu īpašumu vērtību naudā.<sup>60</sup>

Visos pārējos gadījumos, kad bijušo zemes īpašnieku zeme bija jau apbūvēta vai uz tās bija plānots būvēt objektus, kas nepieciešami sabiedrības vajadzību apmierināšanai, bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem pēc viņu izvēles bija tiesības:

- pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un saņemt no apbūves īpašnieka (sabiedriskās nozīmes objektu plānotās celtniecības gadījumā — pilsētas pašvaldības) nomas maksu, kuras maksimālo lielumu nosaka Latvijas Republikas Ministru Padome;
- pieprasīt nodot viņiem īpašumā vai piešķirt lietošanā tās pašas pilsētas administratīvajās robežās līdzvērtīgu zemes gabalu atkarībā no paredzamā zemes izmantošanas veida;
- saņemt kompensāciju likumā noteiktajā kārtībā.<sup>61</sup>

Pilsētu robežās līdzvērtīgas zemes gabalu ierādīšana praktiski bija apgrūtināta, jo brīvo zemes gabalu fonda apjoms bija ierobežots. Pastāvēja arī šaubas par īpašuma kompensācijas vērtspapīru

---

<sup>57</sup> 20.11.1991. likuma "Par pilsētu un ciematu zemes reformu" (Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 29. maija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910529.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910529.htm) [sk. 18.01.2019.], A. Grūtups.

<sup>58</sup> Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50.

<sup>59</sup> Par kompensācijas aprēķināšanu bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem un maksas noteikšanu īpašumā nodoto zemi pilsētās: Ministru kabineta 1994. gada 29. novembra noteikumi Nr. 220. Latvijas Vēstnesis, 1994. 3. decembris, 141 (272).

<sup>60</sup> 08.05.1997. Likuma "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" 2. lasījums. Latvijas Republikas 6. Saeimas 1996. gada 9. septembra (ārkārtas) sēdes stenogramma, Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/st\\_96/sa0909.html](http://www.saeima.lv/steno/st_96/sa0909.html) [sk. 30.07.2018.], A. Seile.

<sup>61</sup> Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50, 12. panta otrā daļa, redakcijā, kas bija spēkā līdz 14.11.1995.

nepietiekamo materiālo segumu.<sup>62</sup> Tāpēc liela daļa bijušo zemes gabalu īpašnieku un to mantinieku izvēlējās pieprasīt īpašuma tiesību atjaunošanu, pat ja zeme jau bija apbūvēta.<sup>63</sup>

Tā zemes reformas ietvaros bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem tika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes īpašumiem, kas laikā no 1940. gada līdz 1980. gadam īpašniekiem bija atņemti. Vienlaikus tika saglabātas vai piešķirtas īpašuma tiesības uz virszemes nekustamo īpašumu – ēkām un būvēm, kas likumīgi bija uzbūvētas uz šiem zemes gabaliem – būvju īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem. Politiskais lēmums atjaunot īpašuma tiesības uz zemes gabaliem to vēsturiskajās robežās, arī, ja zemes īpašums padomju okupācijas gados ir ticis apbūvēts, radīja pamatu dalīto īpašumu izveidošanai: situācijai, kad zemei un ēkai virs tās ir dažādi īpašnieki.

## 1.2. Juridiskais pamats dalīto īpašumu pastāvēšanai

Galīgajā lasījumā pieņemtais likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” likuma 12. pants likums paredzēja aizsargāt to Latvijas Republikas pilsoņu intereses, kas labticīgi bija iekārtojuši vai nu mazdārziņus (augļudārzus) vai uzcēluši dzīvojamās ēkas uz zemes, kas bija atņemta to īpašniekiem pēc 1940. gada 17. jūnija, paredzot šo personu prioritāras tiesības iegūt īpašumā zemes gabalu zem savas ēkas. Tomēr šis risinājums neattiecās uz gadījumiem, kad ēkas īpašnieks nevēlējās vai nebija tiesīgs iegūt zemi īpašumā, piemēram, ēkas īpašnieks nebija Latvijas Republikas pilsonis. Rezultātā izveidojās situācija, kurā īpašuma tiesības uz ēku ir vienai fiziskai vai juridiskai personai, bet īpašuma tiesības uz zemi ir citai personai. Šai situācijai bija jārod atbilstošs tiesiskais regulējums.

Latvijas Republikas Augstākās Padomes Prezidijs 1990. gada 18. oktobrī izveidoja darba grupu, kuras uzdevums bija izstrādāt jaunu Civillikuma projektu. Tās vadītājs prof. Jānis Vēbers 1991. gada 18. decembrī, referējot Augstākajā Padomē jautājumā par centrālās civilās likumdošanas variantiem, ziņoja, ka darba grupa ir nolēmusi atbalstīt Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma darbības atjaunošanu. Šo lēmumu ietekmēja gan pragmatiski apsvērumi, tostarp, šaubas, vai ir iespējams izstrādāt labāku likumu par 1937. gada Civillikumu, gan arī 1937. gada Civillikuma atjaunošanas politiskā un simboliskā nozīme.<sup>64</sup> Darba grupas ieteikums, kuru, likumu pieņemot, atbalstīja arī Augstākās Padomes deputātu vairākums, bija atjaunot Latvijas Republikas 1937. gada Civillikumu, tā

---

<sup>62</sup> Foster Frances H, Restitution of Expropriated Property: Post-Soviet Lessons for Cuba. Columbia Journal of Transnational Law, 1996, vol. 34, no. 3, p. 644.

<sup>63</sup> Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995, 10.lpp.

<sup>64</sup> 14.01.1992. likuma “Par Latvijas Republikas 1937. gada Civillikumu” (Par Latvijas Republikas Civillikuma darbības atjaunošanu) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 18. decembra vakara sesijas stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_911218v.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_911218v.htm) [sk. 30.05.2018.], J.Vēbers.

atsevišķu daļu spēkā stāšanās laiku un kārtību nosakot ar īpašiem likumiem, tajos ietverot nepieciešamos redakcionālos labojumus un citus grozījumus, un atsevišķus pārejas laika noteikumus.<sup>65</sup>

1992. gada 7. jūlijā Augstākā Padome pieņēma likumu “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”, kura 14. pants ietvēra izņēmumu no Civillikuma 968. panta piemērošanas, ja ēka uzcelta (likumīgi iegūta citā veidā) vai augļu dārzs (koki) iestādīts šim nolūkam saskaņā ar tajā laikā spēkā esošajiem likumiem piešķirtajā zemes gabalā, bet īpašuma tiesības uz šo zemes gabalu atjaunotas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam).<sup>66</sup> Šī norma ēkas atzina par patstāvīgiem īpašuma objektiem, “kas faktiski padarīja par juridisku realitāti dalīto īpašumu uz ēku un zemi, t.i. tieši vienu no tām sociālistisko tiesisko attiecību izpausmēm, ko Civillikuma ieviešana bija aicināta novērst”.<sup>67</sup> Šāds regulējums neatbilst vispārējai pandektu tiesībās nostiprinātajai prezumpcijai *omne quod inaedificatur solo credit* (viss, kas tiek uzbūvēts uz zemes, pieder pie zemes), un citviet Eiropā (piemēram, Vācija) ir bijis pazīstams vienīgi kā pārejas perioda regulējums.<sup>68</sup>

Tiesisko situāciju, ko Latvijā pazīst kā “dalīto īpašumu” ir būtiski nošķirt no dalītajām īpašuma tiesībām (*dominium divisum*), kas bija pazīstamas senajā Romā un bija plaši atzītas līdz pat viduslaikiem. *Dominium divisum* nošķir virsīpašuma tiesības (*dominium directum*) un īpašumtiesīgu lietošanu (*dominium utile*). Pirmās parasti piederēja valstij vai monarham, vai baznīcai, bet otrās – sašaurinātās īpašuma tiesības – bija īpašuma lietotājiem (parasti – zemniekiem, kam nebija iespēju iegūt zemi īpašumā).<sup>69</sup> Šādā veidā tās bija pazīstamas arī Latvijas teritorijā līdz pat valsts okupācijai 1940. gadā.

*Dominium divisum* jēdziens tika lietots, lai aprakstītu īpašuma tiesības, kas pastāv uz vienu un to pašu objektu, parasti – zemi. Tomēr šo dalījumu pamatoti kritizēja tādi postglosatori kā Joans Apels (*Joannes Apellus*, 1486-1536) un Alciato (*Andreas Alciatus*, 1492-1550), savos darbos nošķirot valdījuma un īpašuma tiesību jēdzienus. Atbilstoši izpratnei, kas veidojās pēc šo tiesībzinātnieku darbiem, tika nošķirts īpašums – *proprietas* (vai pat *nuda proprietas*) un tiesības lietot īpašumu –

---

<sup>65</sup> 14.01.1992. likuma “Par Latvijas Republikas 1937. gada Civillikumu” (Par Latvijas Republikas Civillikuma darbības atjaunošanu) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 18. decembra vakara sesijas stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_911218v.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_911218v.htm) [sk. 30.05.2018.], J.Vēbers.

<sup>66</sup> Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību: LR likums. Ziņotājs, 1992. 30. jūlijs, Nr. 29, 14. pants.

<sup>67</sup> Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtais, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_cl\\_ceturta\\_piekta\\_sesta\\_un\\_septita\\_nodala.doc](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc) [sk. 30.09.2013.], 5. lpp.

<sup>68</sup> Rūda Ģ., Laviņa L., Līkops J. Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_final\\_report\\_re\\_land\\_reform\\_and\\_divided\\_property\\_concept.2008\\_12\\_12.lat.janisl.pdf](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_final_report_re_land_reform_and_divided_property_concept.2008_12_12.lat.janisl.pdf) [sk. 30.09.2013.], 16.lpp.

<sup>69</sup> Robilant di A., Syed T., The Fundamental Building Blocks of Social Relations Regarding Resources: Hohfeld in Europe and Beyond. Boston Univ. School of Law, Public Law Research Paper No. 18-07. Pieejams: <https://ssrn.com/abstract=3149768> [sk. 03.10.2019.], p. 16-18.

*ususfructus*, nevis divas vienlaikus pastāvošas īpašuma tiesības uz vienu un to pašu nekustamo īpašumu.<sup>70</sup> Īpašuma reformas ietvaros izveidotais tiesību institūts atšķiras no vēsturiskajām virsīpašuma tiesībām: tas paredz, ka ēka un būve ir pastāvīgi īpašuma tiesību objekti, nevis zemes īpašnieka virsīpašuma tiesības un būves īpašnieka īpašumtiesīgu lietojumu.

Jau likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pieņemšanas gaitā 1991. gada novembrī atsevišķi deputāti iebilda pret “feodālo nomu”, ko rada šāds regulējums, paužot bažas, ka “mēs uzliksim sev un saviem bērniem jaunu nodokli, kas ies privātā kabatā, nevis valstij”.<sup>71</sup> Tomēr pārsvaru guva viedoklis, ka neatjaunojot īpašuma tiesības, tiktu leģitimizēta PSRS pieļautā rīcība (“starptautiska bandītisma akts”<sup>72</sup>) un Latvijas PSR vara, īpašumus atņemot to īpašniekiem.<sup>73</sup> Lai samērotu pušu intereses, zemes nomas maksas apmēru tika lemts noteikt ar ārēju normatīvo aktu (sākotnēji – Ministru kabineta noteikumiem).<sup>74</sup>

Rezultātā likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pants, pretēji atjaunotā Civillikuma 968. pantā noteiktajam, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu, juridiski atzina dalītos īpašumus un deva juridisku pamatu dalītā īpašuma kā izņēmuma pastāvēšanai. Likums paredzēja zemes īpašnieka tiesības saņemt no ēkas īpašnieka nomas maksu. Tiesiskās attiecības, kas izveidojās ēkas un zemes īpašnieka starpā, tiek apzīmētas ar terminu “zemes piespiedu noma”.

### 1.3. Zemes piespiedu nomu regulējošie normatīvie akti

Šī pētījuma objekts ir zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas izveidojušās privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku starpā, tāpēc ir būtiski identificēt normatīvos aktus, kas regulē zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības šo subjektu starpā. Galvenās šīm tiesiskajām attiecībām piemērojamās tiesību normas meklējamas likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, kā arī Civillikumā.

---

<sup>70</sup> Lee D. Popular sovereignty in early modern constitutional thought. First edit, Oxford University Press: 2016, p. 149.

<sup>71</sup> 20.11.1991. likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 3. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 20. novembra vakara sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_911120.htm](http://www.saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_911120.htm) [sk. 30.05.2018.], J.Bojārs.

<sup>72</sup> 20.11.1991. likuma “Par pilsētu un ciematu zemes reformu” (Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 29. maija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910529.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910529.htm) [sk. 18.01.2019.], R. Rikards.

<sup>73</sup> Turpat, L. Muciņš.

<sup>74</sup> Par zemes nomas maksas maksimālo lielumu Latvijas Republikas pilsētās: Ministru Padomes 1993. gada 14. maija lēmums Nr. 243. Latvijas Vēstnesis, 1993. 15. maijs, Nr. 25.

Tiesu praksē, risinot strīdus, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, vairumā gadījumu netiek nošķirtas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (12. panta) un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (54. panta) piemērošana, īpaši ciktāl to regulējums attiecas uz daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām. Pat likumdevējs nenošķir, kuros gadījumos ir piemērojams katrs no likumiem, grozījumus tajos izdarot “pēc spoguļa principa”.<sup>75</sup> Minēto ilustrē, piemēram, 2017. gada vasarā pieņemtie grozījumi abos minētajos likumos.<sup>76</sup> Ja abu likuma normu formulējums attiecībā uz nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām vēsturiski vienmēr ir bijis līdzīgs, tad kopš 2018. gada 1. janvāra tas ir identisks. Rezultātā praksē netiek vērtēts, kura no normām konkrētā situācijā ir jāpiemēro.

1991. gadā pieņemtā likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” sākotnējā redakcija neparedzēja speciālu regulējumu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām. Likuma 12. panta otrā daļa vispārīgi noteica zemes īpašnieka (izvēles) tiesības saņemt zemes nomas maksu “visos pārējos gadījumos, kad bijušo zemes īpašnieku zeme ir apbūvēta vai uz tās saskaņā ar pilsētas plānojuma un apbūves projektiem paredzēta tādu objektu celtniecība, kas nepieciešami sabiedrības vajadzību apmierināšanai”. 1995. gada jūnijā Saeimā tika pieņemts likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kura mērķis bija regulēt valsts un pašvaldības dzīvojamā fonda privatizācijas kārtību.<sup>77</sup> Jau likuma sākotnējā redakcijā bija iekļauts gan 50. panta pirmās daļas 3. punkts, kas noteic privatizētā objekta īpašnieka pienākumu slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku, gan 54. pants, kas regulē zemes īpašnieka tiesības saņemt zemes nomas maksu, jau sākotnēji to nosakot 5% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Šīs normas regulē zemes un privatizēto objektu īpašnieku savstarpējās tiesiskās attiecības. No likuma mērķa izriet, ka tā normas, tai skaitā, 50. un 54. pants, ir piemērojamas attiecībās, kur uz zemes gabala atrodas ēka, kurā atbilstoši šim likumam ir uzsākts privatizācijas process. Par to, vai un kā šīs tiesību normas ir piemērojamas arī pēc privatizācijas procesa pabeigšanas konkrētā dzīvojamā mājā, t.i. pēc tam, kad dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona ar nodošanas-pieņemšanas aktu pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, tiesību normu piemērotāju viedokļi dalās. Arī normatīvajos aktos skaidra atbilde uz to nav rodama.

---

<sup>75</sup> Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija Anotācija pie likumprojekta “Grozījums likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (Nr. 956/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/DB4D10E3F536EB10C2258146003EBE34> [sk. 30.07.2018.], anotācijas 4. punkts.

<sup>76</sup> Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2017. 29. jūnijs, Nr. 128 (5955), OP 2017/128.14, Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2017. 13. jūnijs, Nr. 117 (5944), OP 2017/117.4, Snipe A. Satversmes tiesas konsekvētā cīņa ar Saeimas populismu. Jurista Vārds, 05.06.2018., Nr. 23 (1029), 22.-29.lpp.

<sup>77</sup> Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50, 2. pants.



### 1.3.1. Likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”

Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pantā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kā atsevišķs, īpaši regulējams objekts tika iekļautas ar 1997. gada 8. maija grozījumiem, pantu papildinot ar jaunu otro daļu.<sup>78</sup> Normā tika noteikts nomas maksas apmērs attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, to pielīdzinot likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajiem 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā.<sup>79</sup> Panta redakcijā iekļautais formulējums “ēkas un būves, kas privatizētas likumos un normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos” tika izslēgts ar 2005. gada 30. jūnija grozījumiem.<sup>80</sup> Priekšlikumu iesniedza deputāte A.Seile, norādot, ka nav pamata piemērot nomas maksas aprobežojumu bijušajiem valsts īpašuma objektiem jau pēc to privatizācijas.<sup>81</sup> Tādējādi formāli tika norobežota abu tiesību aktu piemērošanas joma attiecībā uz privatizētiem objektiem, t.sk. daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām. Ja citiem privatizētiem objektiem nomas maksa pēc privatizācijas ir nosakāma atbilstoši Civillikumam, tad attiecībā uz privatizācijai nodotajām dzīvojamām mājām regulējumu satur likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pants. Ar 2009. gada 22. oktobra grozījumiem likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants tika papildināts ar jaunu otro prim daļu, kurā pēc Satversmes tiesas sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 tika atsevišķi ietverts regulējums attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām.<sup>82</sup> Jāatzīmē, ka arī Satversmes tiesa, vienas lietas ietvaros vērtējot gan likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, gan likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normu konstitucionalitāti, nav analizējusi apstrīdēto normu iespējamo kolīziju. Gluži pretēji, Satversmes tiesa ir secinājusi, ka abu likumu normas regulē tiesiskās attiecības, kas ir izveidojušās starp bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, t.i. tiesību institūtu, kas pazīstams ar apzīmējumu “piespiedu noma”.<sup>83</sup>

<sup>78</sup> Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 23. maijs, Nr. 126/127 (841/842), 4. punkts.

<sup>79</sup> 08.05.1997. likuma "Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” 2. lasījums. Latvijas Republikas 6. Saeimas 1996. gada 12. septembra sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/st\\_96/sa1209.html](http://www.saeima.lv/steno/st_96/sa1209.html) [sk. 30.07.2018.].

<sup>80</sup> Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005. 12. jūlijs, Nr. 108 (3266).

<sup>81</sup> Latvijas Republikas 8. Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisija. Apkopotie priekšlikumi likumprojekta “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” otrajam lasījumam (reģ. nr. 482). Pieejams: [http://www.saeima.lv/L\\_Saeima8/lasa-dd=LP0482\\_2.htm](http://www.saeima.lv/L_Saeima8/lasa-dd=LP0482_2.htm) [18.08.2018.].

<sup>82</sup> Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 28. oktobris, Nr. 171 (4157).

<sup>83</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2008. gada 29. jūlija lēmums par lietas Nr. 2008-34-01 ierosināšanu (pieteikums nr. 75/2008). Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01\\_Lemums\\_ierosinasana.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01_Lemums_ierosinasana.pdf) [sk. 19.01.2019.], Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2008. gada 18. septembra lēmums par lietas Nr. 2008-36-01 ierosināšanu (pieteikums nr. 89/2008). Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-36-01\\_Lemums\\_ierosinasana.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-36-01_Lemums_ierosinasana.pdf) [sk. 19.08.2018.].

No likumu sistēmas un katra likuma mērķa tomēr vismaz teorētiski ir izsecināms, kādām tiesiskajām attiecībām ir piemērojamas katra normatīvā akta normas. Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrā prim daļa regulē zemes un daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas īpašnieku attiecības zemes reformas laikā ēkās, kurās nav uzsākts privatizācijas process. Minētais izriet no likuma 1. pantā formulētā likuma uzdevuma. Šim argumentam par labu runā arī *travaux preparatoire*: kad 1996. gada vasarā un rudenī Saeima apsprieda grozījumus likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, tai skaitā, grozījumus 12. pantā, deputāti vairākkārtīgi norādīja, ka šādi nomas maksai būtu jātiek noteiktai “līdz zemes reformas pabeigšanai”, pēc kuras stājas spēkā Civillikumā noteiktā kārtība.<sup>84</sup>

Satversmes tiesa ir norādījusi, ka “zemes reforma ir ilgstošs un komplekss pasākums, kas attiecībā uz bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem nebeidzas ar attiecīgā nekustamā īpašuma atdošanas brīdi, bet gan ar brīdi, kad pilnībā īstenota tiesisko, sociālo un ekonomisko attiecību pārkārtošana un kad Ministru kabinets pieņēmis lēmumu par zemes reformas pabeigšanu attiecīgās pašvaldības teritorijā”.<sup>85</sup> Zemes reformas pabeigšanu pilsētās regulē 1998. gada oktobrī pieņemtais likums “Par zemes reformas pabeigšanu pilsētās”.<sup>86</sup> Šī likuma mērķis primāri bija noteikt gala termiņus, līdz kuriem ir iesniedzami pieprasījumi īpašuma tiesību atjaunošanai un lēmumu pieņemšanai, lai zemes reforma nebūtu mūžīga.<sup>87</sup> Likuma 5. pants paredz, ka zemes reforma konkrētajā pašvaldībā ir pabeigta, kad ir izpildīti likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 6., 7. un 8. pantā paredzētie darbi (t.i. visas trīs zemes reformas kārtas), savukārt 7. pants paredz, ka lēmumu par zemes reformas pabeigšanu konkrētajā pašvaldībā apstiprina Ministru kabinets.<sup>88</sup> Lai atzītu, ka zemes reforma ir pabeigta visā pašvaldībā, pašvaldībai ir jākonstatē, ka “visiem bijušo zemes īpašnieku mantiniekiem īpašuma tiesības atjaunotas uz konkrētām zemes vienībām”.<sup>89</sup> Tikai pēc visu formālo darbību veikšanas pašvaldība var apliecināt, ka tās administratīvajā teritorijā ir pabeigts zemes reformas process un lūgt Valsts zemes dienestu sagatavot un Tieslietu ministru iesniegt Ministru kabinetam izskatīšanai rīkojuma

---

<sup>84</sup> 08.05.1997. likuma "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" 2. lasījums. Latvijas Republikas 6. Saeimas 1996. gada 9. septembra (ārkārtas) sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/st\\_96/sa0909.html](http://www.saeima.lv/steno/st_96/sa0909.html) [sk. 30.07.2018.], E.Bāns, A.Seile.

<sup>85</sup> Par Latvijas Republikas Augstākās padomes 1992.gada 15.septembra lēmuma “Par Latvijas Republikas likuma “Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām” spēkā stāšanās kārtību” 2.punkta (1996.gada 19.decembra likuma redakcijā) atbilstību 1950.gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 1998. gada 30. aprīļa spriedums lietā Nr. 09 – 02(98). Latvijas Vēstnesis, 1998. 5. maijs, Nr. 122/123 (1183/1184), secinājumu daļas 5. punkts.

<sup>86</sup> Par zemes reformas pabeigšanu pilsētās: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 5. novembris, Nr. 333 (1394).

<sup>87</sup> Turpat, 1. pants, 2. pants.

<sup>88</sup> Sk., piem., Par zemes reformas pabeigšanu Ventspils pilsētā: Ministru kabineta 2016. gada 28. janvāra rīkojums Nr. 74. Latvijas Vēstnesis, 2016. 1. februāris, Nr. 21 (5593), OP 2016/21.32, Par zemes reformas pabeigšanu Valmieras pilsētā: Ministru kabineta 2015. gada 9. septembra rīkojums Nr. 550. Latvijas Vēstnesis, 2015. 11. septembris, Nr. 178 (5496), OP 2015/178.71.

<sup>89</sup> Par zemes reformas pabeigšanu Jūrmalas pilsētā: Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr. 418. Pieejams: <https://jurmala.lv/docs/j16/l/j160418.htm> [sk. 30.07.2018.].

projektu par zemes reformas pabeigšanu.<sup>90</sup> Objektīvi: jo lielāka ir pašvaldība un jo vairāk tajā ir zemes īpašumu, jo ilgāks laiks ir nepieciešams zemes reformas pabeigšanai. Tā 2019. gada 1. maijā zemes reforma nebija pabeigta šādās Latvijas Republikas pilsētās: Rīgā, Daugavpilī, Tukumā, un Cēsīs.<sup>91</sup> Daugavpilī, Liepājā, Pļaviņās, Krāslavā reforma pabeigta tikai 2018. gada beigās vai 2019. gadā. Pirmā pilsēta, kurā tika pabeigta zemes reforma, bija Olaine, un tas notika tikai 2014. gada 25. novembrī.<sup>92</sup>

Administratīvo tiesu praksē ir atzīts, ka būtisks ir nevis lēmums par zemes reformas pabeigšanu visā pašvaldībā, bet gan zemes reformas pabeigšana konkrētā īpašumā. 2005. gadā Augstākās Tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments, vērtējot likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” mērķi un piemērošanas jomu, konstatēja, ka atdodot zemi īpašumā bijušajām īpašniecēm, “ir nokārtotas ar zemes reformu saistītās tiesiskās attiecības, lai arī Rīgā kopumā zemes reforma vēl nav pabeigta”, un formulēja judikatūras tēzi, ka “strīdi, kas radušies saistībā ar zemes gabala nomas maksu pēc tam, kad ar zemes reformu saistītās tiesiskās attiecības nokārtotas, nevar būt strīdi zemes reformas ietvaros”.<sup>93</sup> Šī tiesas atziņa ir būtiska, jo nošķir likuma “Par zemes reformas pabeigšanu pilsētās” 18. panta piemērošanu no likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 13. panta trešās daļas piemērošanas, kur pirmais strīdus par zemes nomas maksas noteikšanu nodeva Centrālās zemes komisijas kompetencē (administratīvā procesa ietvaros), bet otrais noteica to izskatīšanu tiesā (civilprocesa ietvaros).

Likumdevēja mērķi attiecībā uz likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” piemērošanas jomu atklāj arī 1995. gadā pieņemtie Ministru kabineta “Noteikumi par zemes reformas īstenošanu pilsētās”, kas sniedza sīkāku regulējumu zemes reformas procedūrām pilsētās. Šo noteikumu 63. punkts noteica: “Ja uz bijušo zemes īpašnieku zemes gabaliem (vai to daļām) atrodas citas personas īpašumā esošas ēkas un būves, izņemot likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta 1., 2. un 3. punktā minētos gadījumus, šo ēku un būvju īpašnieks pēc zemes īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā saskaņā ar Civillikumu nomā zemi no zemes īpašnieka”.<sup>94</sup> Lai arī šie noteikumi stājās dažus mēnešus pēc tam, kad bija pieņemts likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo

---

<sup>90</sup> Par zemes reformas pabeigšanu Jūrmalas pilsētā: Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr. 418. Pieejams: <https://jurmala.lv/docs/j16/l/j160418.htm> [sk. 30.07.2018.].

<sup>91</sup> Valsts zemes dienests. Zemes reformas pabeigšanas gaita kartē. Pieejams: <http://www.vzd.gov.lv/lv/par-mums/darbibas-jomas/zemes-reforma/> [sk. 20.11.2019.].

<sup>92</sup> Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija. Informatīvais ziņojums “Zemes politikas pamatnostādņu 2008.-2014. gadam gala ietekmes novērtējums”. 26.03.2015. Pieejams: [http://www.varam.gov.lv/in\\_site/tools/download.php?file=files/text/Likumd/\\_projekti/VIDE//VARAMinfo\\_230315\\_ZP\\_ex\\_post.pdf](http://www.varam.gov.lv/in_site/tools/download.php?file=files/text/Likumd/_projekti/VIDE//VARAMinfo_230315_ZP_ex_post.pdf) [sk. 30.07.2018.]. Par zemes reformas pabeigšanu Olaines novada Olaines pilsētā: Ministru kabineta 2014. gada 25. novembra rīkojums Nr. 675. Latvijas Vēstnesis, 2014. 27. novembris, Nr. 236 (5296), OP 2014/236.22.

<sup>93</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2005. gada 29. jūnija spriedums lietā Nr. SKA-250/2005 (A42227005). Nav publicēts.

<sup>94</sup> Noteikumi par zemes reformas īstenošanu pilsētās: Ministru kabineta 1995. gada 29. augusta noteikumi Nr. 264. Latvijas Vēstnesis, 1995. 5. septembris, Nr. 134 (417).

māju privatizāciju”, uz to atsaucies noteikumos nav, jo noteikumi, kas izdoti saskaņā ar likumiem “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”, nepieskaras attiecībām zemes īpašnieku un privatizēto ēku dzīvokļu īpašnieku starpā, nošķirot šo normatīvo aktu piemērošanas jomas.

### **1.3.2. Likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”**

Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrā prim daļa attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām ir piemērojama līdz dienai, kad (ja) konkrētā daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka tiek nodota privatizācijai un tiesiskās attiecības ēkas un zemes īpašnieku starpā sāk regulēt likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pants, 50. panta pirmās daļas 3. punkts, kā arī šī likuma 75. pants, kas noteic, ka šis regulējums piemērojams arī tad, ja dzīvojamā mājā esošie dzīvokļi privatizēti saskaņā ar likumu “Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju” un likumu “Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju”.<sup>95</sup> Attiecībā uz privatizācijai nodotajām dzīvojamām ēkām tikai šķietami veidojas tiesību normu kumulatīvā konkurence, jo, lai arī tiesību normu sekas (vismaz attiecībā uz nomas maksas apmēru) ir identiskas, tomēr katra no tām ir piemērojama citiem, kaut arī līdzīgiem, faktiskajiem apstākļiem.

Savukārt likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normas ir piemērojamas līdz privatizācijas procesa pabeigšanai konkrētā dzīvojamā mājā.<sup>96</sup> Tas ir konstatējams brīdī, kad ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu ēkas pārvaldīšanu pārņem dzīvokļu īpašnieki, izveidojot šim nolūkam biedrību vai dodot pārvaldīšanas uzdevumu pārvaldniekam.<sup>97</sup> Šis likums nav attiecināms uz dzīvokļu īpašnieku, ēkas pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējām attiecībām pēc tam, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības no publiskās personas, kura ēku ir nodevusi privatizācijai vai šīs personas pārstāvja, kurai publiskā persona ir uzdevusi pārvaldīšanas uzdevumu (piemēram, Rīgas pašvaldības vietā šo uzdevumu pilda SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”). Tiesu praksē ir norādīts, ka pēc tam, kad ēkas pārvaldīšanu no pašvaldības norīkotā vai pilnvarotā pārvaldnieka ir pārņēmuši dzīvokļu īpašnieki, šīm attiecībām ir piemērojamas Dzīvojamo

<sup>95</sup> Snipe A. Satversmes tiesas konsekventā cīņa ar Saeimas populismu. Jurista Vārds, 05.06.2018., Nr. 23 (1029), 22.-29.lpp.

<sup>96</sup> Rīgas Domes Komunālo un dzīvokļu jautājumu komiteja. Atsauksme par LR likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” grozījumu projektu. Nr. 9-155/3575. Nav publicēts. Pieejams LR Saeimas arhīvā.

<sup>97</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017 (C39069012). ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S, Pieejams:

<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330463.pdf> [sk. 24.12.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017 (C39094314).

ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/337399.pdf> [sk. 24.12.2018.].

māju pārvaldīšanas likuma un Civillikuma normas, bet ne privatizācijas procesu regulējošā likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normas.<sup>98</sup>

### **1.3.3. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums**

Tā kā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas nenosaka zemes nomas maksas apmēru zemes piespiedu nomas gadījumos, arī pēc dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanas, tiesu praksē parasti tiek piemērota gan attiecīgi likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmā un otrā daļa, gan likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrā prim daļa. Tiesu nolēmumi vairumā gadījumu nesatur pamatojumu konkrētu normu piemērošanai.

Piemēram, lietā Nr. SKC-5/2016 Augstākā tiesa ir norādījusi, ka pirmās instances tiesa pamatoti par laika posmu, par kuru vienošanās nav tikusi panākta, noteikusi nomas maksu atbilstoši likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta 2.<sup>1</sup> daļai.<sup>99</sup> Savukārt lietā Nr. SKC-5/2018 Augstākā tiesa atzinusi, ka tiesa, nosakot zemes nomas maksas apmēru un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju, ievērojusi likuma prasības, to nosakot atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrās daļas noteikumiem.<sup>100</sup> Abos gadījumos tiesa pirms tam bija konstatējusi, ka privatizācijas process ēkā ir pabeigts un ir piemērojamas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas. Neviens no spriedumiem nesatur pamatojumu, kāpēc tiesa izvēlējusies zemes nomas maksas apmēra noteikšanai piemērot tieši viena vai otra likuma normas.

Par pareizu ir atzīstams tiesas nolēmumos norādītais, ka pēc privatizācijas pabeigšanas dzīvojamā mājā vairs nav pamata piemērot likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturto daļu, kas ietver pilnvarojuma prezumpciju pašvaldības nozīmētajam ēkas pārvaldniekam slēgt zemes nomas līgumu dzīvokļu īpašnieku vietā un vārdā. Kā tika secināts iepriekš, šis likums satur tiesību normas, kas piemērojamas privatizācijas procesa laikā. Norma, kas noteic zemes īpašnieka tiesības prasību vērst pret pārvaldnieku (dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku), ir speciālā tiesību

---

<sup>98</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017 (C39094314). ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/337399.pdf> [sk. 24.12.2018.], 7. punkts, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.], 8. punkts, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357595.pdf> [sk.24.12.2018.], 6.1. punkts.

<sup>99</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.], 10. punkts.

<sup>100</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357595.pdf> [sk.24.12.2018.], 7. punkts.

norma iepretim vispārējiem Civillikuma noteikumiem par pilnvarojumu. Pārvaldnieks nav zemes gabala lietotājs un nomnieks, speciālā tiesību norma tikai paredz izņēmuma tiesības privatizācijas laikā prasību vērst pret pilnvarnieku.

Tomēr nav apstrīdams, ka arī ir pēc privatizācijas procesa pabeigšanas ir pamats pušu tiesiskajām attiecībām piemērot 54. panta pirmo daļu, kas satur norādes par nomājamo zemes gabalu, vai likuma 85. pantu, kas regulē funkcionāli piesaistāmā zemes gabala pārskatīšanu arī pēc privatizācijas procesa pabeigšanas konkrētajā ēkā. Šo normu piemērošana nav aprobežota ar ēku privatizācijas procesa laiku, jo tās ir vispārējās tiesību normas, kas vienīgās regulē šo jautājumu – daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas funkcionāli nepieciešamā (nomājamā) zemes gabala noteikšanu un pārskatīšanu. Par nepareizu atzīstama Augstākās tiesas atziņa, ka pēc privatizācijas pabeigšanas dzīvojamā mājā strīds par nomājamo platību ir izskatāms likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” noteiktajā kārtībā.<sup>101</sup> Lai arī likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” mērķis sākotnēji bija tikai privatizācijas procesa kārtības noteikšana, nav šaubu, ka laika gaitā likuma regulējums ir pārsniedzis likuma sākotnējo mērķi. Līdzīgi arī likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” šobrīd satur tiesību normas, kas ir piemērojamas arī pēc zemes reformas pabeigšanas konkrētā pilsētā. To starpā būtu minamas likuma 5. nodaļā iekļautās normas, kas nosaka ierobežojumus darījumiem ar zemi. Tā, piemēram, ar zemes reformas pabeigšanu pilsētā, netiek atcelts liegums bez pašvaldības atļaujas iegūt īpašumā zemi Latvijas Republikas pilsētās personām, kas nav minētas likuma 20. panta pirmajā daļā.

Attiecībā uz nomas maksas noteikšanu normatīvajos aktos nav atrodamas norādes, vai arī pēc privatizācijas pabeigšanas dzīvojamā mājā ir pamats turpināt piemērot likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otro daļu. Domājams, ka šīm attiecībām pēc privatizācijas pabeigšanas atkal piemērojama likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrā prim daļa. Turklāt, pat ja uzskata, ka tiesai nav pamata tieši piemērot nedz likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otro daļu, nedz likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otro prim daļu, tad nomas maksa nosakāma atbilstoši Civillikuma 2123. pantam. Šī norma noteic tiesas kompetenci noteikt nomas maksas apmēru pēc sava ieskata, ja vien šo pašu priekšmetu jau iepriekš nav nomājusi tā pati persona. Pēdējā gadījumā ir atzīstams, ka nomas līguma noteikumi nav grozīti, tātad nomas maksa nosakāma atbilstoši iepriekš minētajām speciālajām tiesību normām. Pat, ja tiesa nomas maksu noteiktu pēc sava ieskata, ievērojot Civillikuma 2122. pantā noteikto un 2017. un 2018. pantā noteiktos kritērijus, tas praksē nozīmētu tās pašas speciālajās tiesību normās paredzētās maksas, kā “vidējās tirgus cenas” vai “cenu rādītāja” piemērošanu. No minētā izriet,

---

<sup>101</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 21.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-3/2009. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3293> [sk. 17.08.2018.].

ka strīdos par zemes nomas maksas noteikšanu tiesai ir pamats nevis piemērot likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otro daļu vai likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrā prim daļu, bet gan noteikt nomas maksu atbilstoši Civillikuma 2123. un 2018. pantam. No nomas maksas apmēra noteikšanas viedokļa šim jautājumam ir tikai teorētiska nozīme, jo visu šo normu piemērošanas rezultāts būs identisks. Tomēr sistēmiski nav atbalstāma zemes reformu vai privatizāciju regulējošo normatīvo aktu normu piemērošana pēc šo procesu pabeigšanas. Zemes nomas maksas apmēram attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām būtu jābūt noteiktam Dalīto īpašumu izbeigšanas likumā, vai atbilstošā Civillikuma nodaļā, ja Civillikums ar tādu tiktu papildināts. Šādi tiktu radīts arī šobrīd neesošais regulējums situācijām, ja dzīvojamā ēka nekad nav bijusi valsts vai pašvaldības īpašums (nav tikusi privatizēta), bet dalītais īpašums izveidojies citu apstākļu rezultātā.

Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” piemērošanas nodalīšana ir mazāk būtiska nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanas aspektā, bet tai ir izšķiroša nozīme attiecībā uz pārvaldnieka tiesību un pienākumu apjomu. Laikā, kamēr dzīvojamā ēkā privatizācijas process nav noslēdzies un ēkas pārvaldīšanu veic pašvaldības nozīmēts pārvaldnieks, judikatūrā atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtajai daļai tiek atzītas pašvaldības kapitālsabiedrības tiesības un pienākums turpināt pārvaldīt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku vārdā, tostarp, atbildība par ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala nomas līguma noslēgšanu.<sup>102</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums noteic citu pārvaldīšanas uzdevuma nodošanas un pilnvarojuma noformēšanas kārtību. Augstākā tiesa ir uzsvērusi, ka likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtais daļas piemērošana ir pakārtota Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normām.<sup>103</sup> Minētais nozīmē, ka katrā konkrētā strīdus gadījumā ir jāvērtē, vai pārvaldnieks ir pilnvarots un tiesīgs slēgt zemes nomas līgumu dzīvojamās mājās īpašnieku vārdā.

No otras puses, ņemot vērā zemes piespiedu nomas institūta regulējuma attīstību, sistēmiski ir iespējams atbalstīt arī risinājumu, ka par vispārējo regulējumu, kurā ietvertas piespiedu nomas institūta pamatnormas, papildus Civillikuma normām, tiktu atzīts likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Pārējie normatīvie akti, tostarp, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo ēku privatizāciju”

---

<sup>102</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 5. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-250/2017 (C24186312), ECLI:LV:AT:2017:1005.C24186312.1.S, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/331348.pdf> [sk. 24.12.2018.], 17. punkts

<sup>103</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017 (C39094314), ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/337399.pdf> [sk. 24.12.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017 (C39069012), ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330463.pdf> [sk. 24.12.2018.].

normas un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas, ir piemērojamas kā speciālās tiesību normas konkrētajos gadījumos. Tas nozīmē, ka likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” normas attiecībā uz zemes piespiedu nomu tiktu piemērotas tiktāl, ciktāl tās neierobežo vai nepapildina speciālās tiesību normas. Vienlaikus, ņemot vērā tiesību normu vēsturisko un teleoloģisko iztulkošanu, pēc reformas pabeigšanas nebūtu pamats piemērot normas, kas noteic zemes nomas maksas aprobežojumus, tai vietā piemērojams Civillikuma regulējums. Likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” šobrīd regulē piespiedu nomas institūtu kā tādu, tai skaitā zemes īpašnieka tiesības saņemt zemes nomas maksu arī pirms rakstveida līguma (konsensuāla darījuma) noslēgšanas. Trīsdesmit gadus pēc zemes reformas uzsākšanas, laikā, kad zemes reforma gandrīz visās pašvaldībās ir atzīta par pabeigtu, būtu vēlams tiesību normas, kas regulē piespiedu nomas tiesiskās attiecības, iekļaut kā atsevišķu institūtu Civillikumā vai arī grozīt esošo likumu “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, tostarp, grozot likuma nosaukumu un mērķi, un konstatējot, ka tas izmantojams uz zemes reformas pamata radušos tiesisko attiecību noregulēšanai arī pēc zemes reformas pabeigšanas pilsētās.

Apkopojot apakšnodaļā aprakstīto, ir secināms, ka nav strīda, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas īpašnieku starpā un zemes īpašnieku starpā likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 4., 12. un 13. pants regulē līdz ēkas privatizācijas uzsākšanas brīdim. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo ēku privatizāciju” normas ir piemērojamas no ēkas privatizācijas uzsākšanas. Šā likuma 54. panta ceturtais daļa ir piemērojama līdz brīdim, kad ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku kopības izvēlētam pārvaldniekam. Kad privatizācijas process ēkā ir pabeigts, pārvaldnieka pilnvarojuma apjomu un pārvaldīšanas uzdevuma saturu regulē tikai Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un Civillikums. No tiesību normām tieši neizriet, kura normatīvā akta normas ir piemērojamas, lai noteiktu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas pēc privatizācijas procesa pabeigšanas dzīvojamā mājā. Tiesu praksē lielā daļā gadījumu nekritiski tiek piemērots gan likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants, gan likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo ēku privatizāciju” 54. pants, tiesu nolēmumiem nesaturot piemēroto normu izvēles pamatojumu, lai gan sistēmiski pareizi būtu par vispārējo regulējumu atzīt likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” normas. Tomēr vēlams būtu tiesību normas, kas regulē piespiedu nomas tiesiskās attiecības, regulēt kā atsevišķu, jaunu institūtu Civillikumā.

#### **1.4. Citās Eiropas valstīs izmantotie risinājumi**

Latvijas situācija, restitūcijas rezultātā izveidojot piespiedu dalītos īpašumus, ir unikāla. Citas valstis līdzīgās situācijās ir izvēlējušās atšķirīgus risinājumus, kuru realizācijas laikā ir saskārušās ar



citām grūtībām, tomēr tik izteiktu un ilgstošu zemes un ēkas īpašnieku interešu kolīziju jārisina ir tikai Latvijai.

Pretēji Latvijai, nedz Lietuvā, nedz Igaunijā bijušajiem īpašniekiem netika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atradās trešajām personām piederoša apbūve, šo zemi valstij saglabājot savā īpašumā un ļaujot būvju īpašniekiem to lietot un izpirkt.<sup>104</sup> Tikai Latvijā izveidojās daļējas duālistiskā īpašuma sistēmas pazīmes, izjaucot uz *superficies solo cedit* prezumpcijas pamata izveidoto un Civillikumā nostiprināto īpašuma tiesību sistēmu.<sup>105</sup> Piespiedu dalītais īpašums īslaicīgi pastāvēja Vācijas Demokrātiskajā Republikā. Pēc Vācijas apvienošanās likumdevējs mērķtiecīgi šīs attiecības transformēja uz tādām, kas izveidojas, nodibinot mantojamās būvēšanas tiesības, proti, uz brīvprātīgām (līgumiskām) dalīta īpašuma attiecībām.<sup>106</sup> Salīdzinot situāciju Vācijā un Latvijā, ir jāņem vērā, ka laikā, kad Latvijā tika izstrādāti zemes reformu regulējošie normatīvie akti, nebija atjaunots Civillikuma lietu tiesību daļas spēks. Arī sākotnējā Civillikuma redakcija neparedzēja apbūves tiesību vai Vācijā zināmās mantojamās būvēšanas tiesības, kas tolaik liedza likumdevējam saskaņot šādu dalīta īpašuma regulējuma risinājumu.<sup>107</sup> Vienlaikus jāuzsver, ka, lemjot par īpašuma tiesību atjaunošanu uz savulaik nacionalizētajiem nekustamajiem īpašumiem, arī Vācija noteica izņēmumu, ka īpašuma tiesības netiek atjaunotas uz zemi, kas tiek izmantota pašvaldības vajadzībām vai ir apbūvēta.<sup>108</sup>

Sabrūkot Padomju Savienībai un ar to saistītajai sociālisma iekārtai, pāreja uz tirgus ekonomiku notika gandrīz visās Centrāleiropas un daļā Austrumeiropas valstu. Atšķīrās tikai veids, kā likumdevējs un valdība katrā valstī izlēma novērst vai kompensēt komunistiskā režīma laikā pieļautos īpašuma tiesību pārkāpumus. Izvēli katrā valstī noteica dažādi ekonomiskie apstākļi: ietekme uz paredzamo privatizāciju un plānoto ekonomikas politiku valstī, un politiskie apstākļi: noslēgtie starpvalstu līgumi un ārvalstu

---

<sup>104</sup> Par pilsoņu īpašuma tiesību atjaunošanu uz eksistējošu nekustamo īpašumu (Piliečių Nuosavybės Teisių Į Išlikusį Nekilnojamąjį Turtą Atkūrimo Įstatymas): Lietuvos Republikos likums Nr. VIII-359. Pieejams: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActPrint/lt?jfwid=5sjolg0fi&documentId=TAIS.364111&category=TAD> [sk. 25.09.2018.], 12. pants, Zemes reformas likums (Maareformi seadus): Igaunijas Republikas likums RT 1991, 34, 426. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/529062016001/consolide> [sk.25.09.2018.], 7. pants.

<sup>105</sup> Rozenfelds J. *Superficies solo cedit* Latvijas tiesībās. Latvijas Universitātes žurnāls. Juridiskā zinātne 3. sējums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2012, 108.-110.lpp.

<sup>106</sup> Rūda Ģ., Laviņa L., Līkops J. Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_final\\_report\\_re\\_land\\_reform\\_and\\_divided\\_property\\_concept.2008\\_12\\_12.lat.janisl.pdf](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_final_report_re_land_reform_and_divided_property_concept.2008_12_12.lat.janisl.pdf) [sk. 30.09.2013.], 21.-22.lpp.

<sup>107</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. 2009. 18. februāris, Latvijas Vēstnesis, Nr. 27 (4013), 23.1 secinājums.

<sup>108</sup> Kozminski A.K. Restitution of Private Property: Re-Privatization in Central and Eastern Europe. *Communist and Post-Communist Studies*. 1997, No. 1, pp. 98.

spiediens.<sup>109</sup> No valstīm, kas atrodas bijušās Padomju Savienības teritorijā, regulējumu, kas paredz restitūciju – īpašuma tiesību atjaunošanu vai īpašumu vērtības kompensēšanu – ir pieņēmušas tikai Baltijas valstis. Nevienā no Neatkarīgo Valstu Sadraudzības valstīm šāda regulējuma nav.<sup>110</sup> Lielākā vai mazākā mērā bijušo īpašnieku tiesību kompensācijas mehānismus paredzēja no Padomju Savienības ietekmes izkļuvušās Čehoslovākija, Ungārija, bijusī Vācijas Demokrātiskā Republika, Bulgārija un Rumānija.<sup>111</sup> Īpašuma tiesību atjaunošanas vai kompensācijas regulējumu neparedzēja Polijas vai kādas bijušās Dienvidslāvijas republikas (izņemot Slovēniju) normatīvie akti. Ungārija izvēlējās izmantot kompensāciju mehānismu, atskaitot tikai atsevišķas izņēmuma situācijas, atņemto īpašumu vērtību kompensējot naudā vai ar sertifikātiem, neskatoties uz neizbēgamo kritiku, ka izmaksātās summas neatbilst savulaik atņemto īpašumu vērtībai.<sup>112</sup> Bulgārijā īpašuma tiesības tika atjaunotas uz īpašumiem lauku apvidos.<sup>113</sup> Attiecībā uz pilsētās esošiem zemes gabaliem šis jautājums nebija aktuāls, jo jau 1947.-1948. gadā visa apbūvei piemērotā zeme bija pārņemta valsts īpašumā, zemes īpašniekiem kā kompensāciju piešķirot dzīvokļus jaunuzbūvētajās ēkās.<sup>114</sup> Izvēli par labu īpašuma tiesību atjaunošanai uz savulaik nacionalizētajiem īpašumiem izdarīja arī Čehoslovākija, tomēr, līdzīgi kā Igaunijā un Lietuvā, nosakot izņēmumu, ka īpašuma tiesības netiek atjaunotas uz iepriekš neapbūvētiem zemes gabaliem, ja tie šobrīd jau ir apbūvēti; tādā gadījumā bijušajiem īpašniekiem bija tiesības tikai uz mantisku kompensāciju.<sup>115</sup> Līdzīgu ierobežojumu likumā, kas regulēja restitūciju, paredzēja Albānija.<sup>116</sup> Polijā, atšķirībā no citām bijušā Eiropas sociālistiskā bloka valstīm, netika pieņemts vienots normatīvais akts, kas regulētu īpašuma tiesību atjaunošanu.<sup>117</sup> Iemesli tam ir vairāki, tostarp arī fakts, ka

---

<sup>109</sup> Pogany I. *Righting wrongs in Eastern Europe*. Manchester; New York : Manchester University Press, 1997, p. 149., Gelpert A. *Laws and Politics of Reprivatization in East-Central Europe: A Comparison*. University of Pennsylvania Journal of International Business Law, 1993, No. 14(3). 317-318.

<sup>110</sup> Fisher L. M., Jaffe A.J. *Restitution in transition countries*. Journal of Housing and the Built Environment, 2000, No 15(3), Pieejams: <https://www.jstor.org/stable/41060010> [sk.24.09.2018.], pp. 239.

<sup>111</sup> Turpat.

<sup>112</sup> Blacksell M., Born K.M. *Private Property Restitution: The Geographical Consequences of Official Government Policies in Central and Eastern Europe*. The Geographical Journal, 2002, Vol. 168, No. 2 (Jun., 2002), p. 183. Pieejams: <https://www.jstor.org/stable/3451616> [sk.24.09.2018.], Pogany I. *Righting wrongs in Eastern Europe*. Manchester; New York: Manchester University Press, 1997, p. 162.-163.

<sup>113</sup> Kritz NJ. *Transitional justice : how emerging democracies reckon with former regimes*. United States Institute of Peace Press, 1995, Vol. 2, pp. 717-721.

<sup>114</sup> Strong A. L., Reiner T.A., Szyrmer J. *Transitions in Land and Housing : Bulgaria, the Czech Republic, and Poland*. New York : St. Martin's Press, 1996, p.35, 43.

<sup>115</sup> Fisher L. M., Jaffe A.J. *Restitution in transition countries*. Journal of Housing and the Built Environment, 2000, No. 15(3), pp. 242. Pieejams: <https://www.jstor.org/stable/41060010> [sk.24.09.2018.]. Strong A.L., Reiner T.A., Szyrmer J. *Transitions in Land and Housing : Bulgaria, the Czech Republic, and Poland*. New York : St. Martin's Press, 1996, p. 98.

<sup>116</sup> Par restitūciju un īpašumu kompensāciju: Albānijas Republikas likums Nr. 9235. Pieejams: <https://www.osce.org/albania/37715?download=true> [sk. 05.12.2019.], 8.<sup>10</sup> pants.

<sup>117</sup> Åslund A. *How Capitalism Was Built: The Transformation of Central and Eastern Europe, Russia, and Central Asia*. Cambridge ; New York, NY : Cambridge University Press, 2007, p. 165. Pogany I. *Righting wrongs in Eastern Europe*. Manchester; New York : Manchester University Press, 1997, p. 154.

nacionalizācija un kolektīvizācija Poliju skāra vismazāk.<sup>118</sup> Lai gan bijušie īpašnieki izmanto tiesības atjaunot īpašuma tiesības vai atgūt kompensācijas no valsts administratīvā procesa ietvaros, Polijā vēl 2017. gadā nebija pieņemts vienots normatīvais akts, kurā būtu nostiprināti bijušo īpašnieku tiesību kompensācijas mehānismi.<sup>119</sup>

No minētā var secināt, ka bijušo sociālisma bloka valstu starpā Latvijas izvēle atjaunot īpašuma tiesības dabā uz okupācijas laikā apbūvētiem īpašumiem ir unikāla. Secīgi, neviena no kaimiņvalstīm nav saskārusies ar situāciju, kas jārisina Latvijai – ēkas un zemes īpašnieku tiesību un interešu kolīziju piespiedu dalīto īpašumu situācijā.

## 1.5. Pašreizējā situācija dalīto īpašumu jomā

2006. gadā Ministru kabinets apstiprināja Tieslietu ministrijas izstrādāto pasākumu plānu problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā. Jau tajā bija norādīts, ka viena no problēmām, kas nelabvēlīgi ietekmē nekustamā īpašuma tirgu, ir nepabeigtā zemes reforma.<sup>120</sup> Atbilstoši Valsts zemes dienesta datiem Latvijā 2015. gadā bija 285 849 ēkas un būves, izņemot inženierbūves, kuras atrodas uz citām personām piederošām 94 254 zemes vienībām.<sup>121</sup> Valsts zemes dienests bija aprēķinājis, ka piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās ir 3677 daudzdzīvokļu mājas, kurās kopā ir 110 970 dzīvokļi, un kuras atrodas uz 7354 citām personām piederošām zemes vienībām.<sup>122</sup> No visām daudzdzīvokļu mājām, kas atrodas uz citām personām piederošas zemes, aptuveni 30% māju atrodas Rīgā, daudz šādu māju ir arī Jūrmalā, Daugavpilī, Jelgavā un Ogrē.<sup>123</sup> Šīs mājas galvenokārt atrodas lielajos daudzdzīvokļu māju kvartālos padomju laika apbūves teritorijās.<sup>124</sup> Rīgā tādi ir Purvciemā (ap Ieriķu ielu), Ķengaragā, Pļavniekos, Vecmīlgrāvī, Ilģuciemā un Ziepniekkalnā; Jūrmalā: Dubultos un Kauguros. Nereti uz vienas zemes vienības atrodas vairākas ēkas vai to daļas, jo liela daļa dalīto īpašumu izveidojušies rajonos, kas īpašumu nacionalizācijas laikā atradās piepilsētā: tās bija ganības un

---

<sup>118</sup> Fisher L. M., Jaffe A.J. Restitution in transition countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2000, No. 15(3), pp. 244. Strong A. L., Reiner T.A., Szyrmer J. *Transitions in Land and Housing : Bulgaria, the Czech Republic, and Poland*. New York : St. Martin's Press, 1996, p.169.

<sup>119</sup> Wnukowski M.S. Material New Developments in the Reprivatization of Property in Warsaw. *The National Law Review*, 17.10.2017. Pieejams: <https://www.natlawreview.com/article/material-new-developments-reprivatization-property-warsaw> [sk. 31.10.2018.]

<sup>120</sup> Pasākumu plāns problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā: Ministru kabineta 2006. gada 13. februāra rīkojums nr. 80. *Latvijas Vēstnesis*, 2006. 16. februāris, Nr. 28 (3396).

<sup>121</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekta "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C> [sk. 30.07.2018.], 3.lpp.

<sup>122</sup> Turpat.

<sup>123</sup> Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Pieejams: [http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2018/05/Parskats\\_15052015\\_gala.pdf](http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2018/05/Parskats_15052015_gala.pdf) [sk. 15.06.2018.], 5.lpp.

<sup>124</sup> Turpat, 10. lpp.

lauksaimniecības zeme, uz kuras 1950tajos līdz 1980tajos gados tika izbūvēti jaunie “mikrorajoni” (Rīgā: pieminētie Pļavnieki, Purvciems, Ķengarags, Imanta).<sup>125</sup> Lai arī vairumā gadījumu uz vienas zemes vienības atrodas viena dzīvojamā māja, tomēr ir gadījumi, kad uz vienas vienības atrodas pat 40 ēkas, vai arī viena ēka ir saistīta ar 9 zemes vienībām.<sup>126</sup>

Lai arī likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pantā jau kopš tā pieņemšanas 1992. gadā tika paredzētas pirmpirkuma tiesības gan patstāvīgo zemes, gan patstāvīgo ēku īpašumu īpašniekiem, joprojām ir ļoti daudz īpašumu, kuros būves un zeme ir patstāvīgi īpašuma objekti, katrs ar saviem īpašniekiem. Ne šajā, ne arī citos likumos nav noteikts pirmpirkuma tiesību realizācijas mehānisms: tiesību apjoms, izmantošanas kārtība, kontroles mehānismi vai tiesību pārkāpuma sekas. Pirmpirkuma tiesību atšķirīgā nozīme un juridiskā daba privātajās un publiskajās tiesībās (saistību vai lietu tiesība), rada neskaidrības un strīdus dalīto īpašumu īpašnieku starpā. Ja Civillikuma 2060. un turpmāko pantu kā vispārējās tiesību normas regulējums ir piemērojams gadījumos, kad atsavināmais zemes gabals ir nepieciešams vienas savrupmājas uzturēšanai, tad pirmpirkuma tiesību realizācija kļūst mazākais, neskaidra, ja tiek atsavināts zemes gabals, kas nepieciešams vairāku daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanai.

Dalītais īpašums bija paredzēts kā pagaidu stāvoklis.<sup>127</sup> Sākotnēji izstrādājot zemes reformu regulējošos normatīvos aktus, Augstākās Padomes deputāti pieņēma, ka paredzot izpirkuma, atpirkuma vai pirmpirkuma tiesības likumā, dalīto īpašumu jautājums atrisināsies pats no sevis, īpašniekiem to apvienojot.<sup>128</sup> Tomēr, vismaz attiecībā uz daudzdzīvokļu mājām, tas nenotika. Arī normatīvais regulējums līdz šim neveicināja īpašuma tiesību apvienošanu.<sup>129</sup>

Dalīto īpašumu un piespiedu nomas jautājums skar plašus sabiedrības slāņus – vismaz 110 000 dzīvokļu īpašniekus un iemītniekus, tāpēc dalītā īpašuma izbeigšanas jautājums politiski tiek atzīts par aktuālu un risināmu.<sup>130</sup> Jau 2010. gadā tika izstrādāta Civillikuma modernizācijas koncepcija, kas

---

<sup>125</sup> Rīgas domes Informatīvais portāls. Apkaimju vēsture: kā tika apbūvēta Rīga? Pieejams: <https://www.riga.lv/lv/news/apkaimju-vesture-ka-tika-apbuveta-riga?9625> [sk. 05.12.2018.].

<sup>126</sup> Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Pieejams: [http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2018/05/Parskats\\_15052015\\_gala.pdf](http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2018/05/Parskats_15052015_gala.pdf) [sk. 15.06.2018.], 9. lpp.

<sup>127</sup> Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Anotācija pie likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (Nr. 1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.].

<sup>128</sup> 20.11.1991. likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 3. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 6. novembra vakara sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_911106.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_911106.htm) [sk. 18.01.2019.], A.Seile, J.Lazdiņš.

<sup>129</sup> Rozenfelds J. *Superficies solo cedit* Latvijas tiesībās. Latvijas Universitātes žurnāls. Juridiskā zinātne 3. sējums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2012, 114. lpp.

<sup>130</sup> Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Anotācija pie likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (Nr. 1211/Lp12).. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.].

atzīmēja dalīto īpašumu problēmu, bet nesaturēja ierosinājumus tās risināšanai.<sup>131</sup> Dalīto īpašumu jautājums tika noteikts kā valdības uzdevums 2012. gada Valdības deklarācijā.<sup>132</sup> Pie Tieslietu ministrijas tika izveidota darba grupa normatīvo aktu projektu izstrādei, kas regulētu pastāvošo dalīto īpašumu tiesisko attiecību izbeigšanu un piespiedu nomu.<sup>133</sup>

Darba grupā tika izvērtēti vairāki dalītā īpašuma izbeigšanas veidi un tika secināts, ka dalīto īpašumu izbeigšana ir tehniski sarežģīts jautājums, jo zemes gabalu robežas nesakrīt ar ēkām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu robežām, īpašumi ir apgrūtināti ar hipotēkām, tāpat ir grūti panākt vienbalsīgu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par zemes izpirkšanu.<sup>134</sup> 2015. gada vidū, lai arī darba grupā netika panākta vienošanās par virkni būtisku jautājumu dalīto nekustamo īpašumu izbeigšanā, kas nodrošinātu kvalitatīvu un praksē darboties spējīgu regulējumu, Tieslietu ministrijas vadība lēma par sagatavotā likumprojekta iesniegšanu Saeimā. Šādā veidā tika plānots mazināt sabiedrībā pastāvošo sociālo spriedzi zemes reformas un dzīvojamo māju privatizācijas jautājumā.<sup>135</sup>

Likumprojekts Saeimā tika pieņemts tikai 1. lasījumā.<sup>136</sup> Pēc pirmā lasījuma pie Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas izveidotā darba grupa sastapās ar iebildumiem vairākos būtiskos jautājumos. Atzinumos par likumprojektu tika norādīts gan uz nepilnīgiem aprēķiniem, gan pārāk īsiem izpirkumu termiņiem, gan arī uz finansiālo slogu, kas tiek “pārlikts uz nodokļu maksātāju pleciem.”<sup>137</sup>

---

<sup>131</sup> Par koncepciju par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju: Ministru kabineta 2010. gada 13. septembra rīkojums Nr. 541. Latvijas Vēstnesis, 2010. 16. septembris, Nr. 147 (4339), redakcijā līdz 11.06.2012.

<sup>132</sup> Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai: Ministru kabineta 2012. gada 16. februāra rīkojums Nr. 84. Latvijas Vēstnesis, 2012. 12. februāris, Nr. 29 (4632), 119.1. apakšpunkts

<sup>133</sup> Grozījums Ministru kabineta 2010. gada 13. septembra rīkojumā Nr. 541 “Par koncepciju par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju”: Ministru kabineta 2012. gada 12. jūnija rīkojums Nr. 265. Latvijas Vēstnesis, 2012. 15. februāris, Nr. 94 (4697). Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50. Pārejas noteikumu 15. punkts.

<sup>134</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C> [sk. 30.07.2018.], 8. lpp.

<sup>135</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C> [sk. 30.07.2018.], 11. lpp.

<sup>136</sup> 12. Saeimas Likumprojektu datu bāze, pieejama <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf> [sk. 20.08.2018.].

<sup>137</sup> Latvijas Republikas Tiesībsargs. Atzinums par likumprojektu “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (395/Lp12). Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/7d2cadd1045f5e50c22580c20038f4d3/\\$FILE/1-8\\_6.rtf](http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/7d2cadd1045f5e50c22580c20038f4d3/$FILE/1-8_6.rtf) [sk. 01.05.2018.].

Latvijas Lielo pilsētu asociācija. Atzinums par likumprojektu “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (395/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/BFF77545D2728DD9C225806D003A339C> [sk. 01.05.2018.].

Likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (395/Lp12) 1. lasījums. Latvijas Republikas 12. Saeimas 2016. gada 17. marta sēdes stenogramma. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/FAF4C0D35BA5CCE9C2257F8C0023E471> [sk. 16.08.2018.].

Par trūkumu tika atzīta arī jau likumprojekta izstrādes sākumā izteiktā prognoze, ka šo mehānismu varētu izmantot tikai 35% gadījumos.<sup>138</sup>

2018. gada aprīlī Saeimā tika iesniegts jauns likumprojekts piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanai. Tas bija izstrādāts Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas izveidotajā darba grupā, meklējot risinājumus būtiskākajiem iepriekšējā likumprojekta trūkumiem: izpirkuma tiesības realizēšanas termiņiem, nodrošinājumam izpirkuma maksas samaksai, hipotekāro kreditoru aizsardzībai, valsts atbalsta mehānismam dzīvokļu īpašniekiem finansējuma piesaistei izpirkuma cenas samaksai. Arī šis likumprojekts paredz iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu, dzīvokļu īpašnieku kopībai izmantojot speciālu uz likuma pamata pastāvošu izpirkuma tiesību uz zemes īpašniekam piederošo zemi.<sup>139</sup> Par šī modeļa efektivitāti gan tiek izteiktas šaubas.<sup>140</sup> Lai arī likumdevēja un izpildvaras pievēršanas jautājuma risināšanai rada cerību, ka dalītais īpašums pakāpeniski varētu tikt izbeigts, tomēr likumprojektā paredzētā izpirkšanas procedūra ir smagnēja un ilgstoša, tāpēc var prognozēt, ka dalītā īpašuma un zemes piespiedu nomas jautājumi vēl ilgāku laiku būs tiesiskā realitāte.

## 1.6. Zemes piespiedu nomas institūts

Aprakstīto vēsturisko apstākļu un likumdevēja politisko lēmumu rezultātā tika faktiski izveidoti un juridiski atzīti dalītie īpašumi, atkāpe no Civillikumā 968. pantā nostiprinātās ēkas un zemes vienotības prezumpcijas.<sup>141</sup> Ja zemes reformas rezultātā ir izveidojusies situācija, kur ēkai un zemei zem tās ir dažādi īpašnieki, zeme un ēka tiek atzīta par patstāvīgiem, lai arī aprobežotiem īpašuma tiesību objektiem.<sup>142</sup> “Šāds regulējums ietver arī fikciju, jo praktiski tikai vienas no īpašuma tiesībām ir reāli

---

<sup>138</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Dalītais īpašums. 2015. Pieejams: <http://onecrm.lv/lps/meetingsearch/displaydocument.aspx?committeename=Tehnisko%20probl%BAmu%20komiteja&itemid=24635919229989771030&meetingid=1602005K%20%20%20%20%20%20%20&filename=Dal%EFtais%20EFpa%B9u ms.pdf&cc=Document> [sk. 24.01.2017.], Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Mīti un patiesība par piespiedu dalītā īpašuma problēmas risinājumu. 02.11.2015. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/miti-un-patiesiba-par-piespiedu-dalita-ipasuma-problemas-risinajumu> [sk. 20.01.2017.].

<sup>139</sup> Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Anotācija pie likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (Nr. 1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.].

<sup>140</sup> sk. piem., biedrība “Zemes reformas komiteja”, Dzīvokļu īpašnieku un īrnieku biedrība “Tauta pret zemes baroniem”. Brīvprātīga zemes gabala domājamo daļu izpirkšana. Prezentācija Saeimas rīkotajā diskusijā “Dalītā īpašuma izbeigšanas problemātika. Pieejams: <http://saeima.lv/documents/1c3604f048dfbed2469b126d47b1759d7b371e30> [sk. 07.05.2019.].

<sup>141</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 30. augusta lēmums lietā Nr. SKC-1904/2012. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3153> [sk. 16.08.2018.].

<sup>142</sup> Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_cl\\_ceturta\\_piekta\\_sesta\\_un\\_septita\\_nodala.doc](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc) [sk. 30.09.2013.], 5. lpp.

izmantojamas”.<sup>143</sup> Zemes īpašnieka īpašuma tiesības reāli nav izmantojamas, jo tas nevar savu zemi neierobežoti valdīt, lietot vai rīkoties ar to.<sup>144</sup> Zemes īpašnieks ir saglabājis tikai tiesības saņemt atlīdzību par to, ka viņa zemi lieto trešās personas, kas ir nodrošināts, nodibinot nomas tiesiskās attiecības. Šīs tiesiskās attiecības sauc par piespiedu nomu, jo nomas tiesiskās attiecības, kas regulētas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 4. panta piektajā daļā, 12. pantā un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. un 54. pantā, iznomātājs un nomnieks nodibina nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu.<sup>145</sup>

Lai arī nomas līgums ir saistību tiesību institūts, fakts, ka dalīto īpašumu zemes un ēkas īpašnieku tiesības ir absolūtas, piespiedu nomu padara līdzīgu liettiesiskam apgrūtinājumam. Virkne pazīmju liecina, ka likumdevēja sākotnējā izvēle, attiecības dalīto īpašumu īpašnieku starpā regulēt atbilstoši nomas līguma noteikumiem, kā saistību tiesību, nav bijusi piemērotākais risinājums.

### **1.6.1. Piespiedu nomas liettiesiskā daba**

Jau likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta pieņemšanas laikā, diskutējot par situācijām, kurās zemes bijušajiem īpašniekiem ir atjaunojamas īpašuma tiesības, tika izteikts un atbalstīts priekšlikums, ka ēkas īpašniekam būtu jāparedz tiesības saņemt nomas maksu no zemes lietotāja. Augstākās Padomes deputāti nediskutēja par šo tiesisko attiecību juridisko ietvaru: vai tās būtu atzīstamas par liettiesiskām vai tādām, kas izriet no saistību tiesībām. 1991. gadā civiltiesiskās attiecības joprojām regulēja Latvijas Civillikodeksa normas, kas šādu tiesību iedalījumu nemaz neparedzēja.<sup>146</sup> Kā debatēs izteicās deputāts Linards Muciņš: “Es domāju, ka pasaulē eksistē gan rente, gan tas, ka uz zemes gabala nekustamais īpašums nav vienots, ka zeme pieder vienam, bet ēka pieder otram: to visu likumdošanā ir iespējams atrisināt,”<sup>147</sup> tālāk piebilstot, ka Likumdošanas jautājumu komisijā tiek risināts jautājums par veselās nodaļas iekļaušanu Civillikodeksā. L. Muciņš norādīja, ka

---

<sup>143</sup> Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_cl\\_ceturta\\_piekta\\_sesta\\_un\\_septita\\_nodala.doc](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc) [sk. 30.09.2013.], 5. lpp.

<sup>144</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Informatīvais ziņojums “Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma” (TA-917). 05.06.2012. Pieejams: [http://tap.mk.gov.lv/doc/2005/TMZino\\_050612\\_Dal\\_gaita.917.doc](http://tap.mk.gov.lv/doc/2005/TMZino_050612_Dal_gaita.917.doc) [sk. 20.01.2019.], 5. lpp.

<sup>145</sup> Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995, 309. lpp., Rozenfelds J. Lietu tiesības. 3. labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 73. lpp., Alliks A. Par zemes nomas attiecībām. Mans īpašums, Nr. 23/24, 1999, 26.lpp., Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 79.lpp.

<sup>146</sup> Par Latvijas PSR likumdošanas aktu piemērošanu Latvijas Republikas teritorijā: Augstākās Padomes 1991. gada 29. augusta lēmums. Ziņotājs, 1991. 12. septembris, Nr. 35/36.

<sup>147</sup> 20.11.1991. likuma “Par pilsētu un ciematu zemes reformu” (Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 29. maija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910529.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910529.htm) [sk. 18.01.2019.], L. Muciņš.

pirms 1937. gada Civillikuma spēkā esošajās Baltijas tiesībās ir bijušas normas, kas detalizēti regulēja attiecības situācijās, kad zeme pieder vienam, bet ēka pieder otram.<sup>148</sup> Noprotams, ka L. Muciņš ar to domāja Baltijas Vietējo likumu kopojumā regulēto gruntsnomu.

Likumdevēja lēmumi zemes reformas ietvaros bija vērsti uz to, lai garantētu un aizsargātu gan zemes īpašnieka, gan ēkas īpašnieka tiesības, un panāktu taisnīgu līdzsvaru to savstarpējo tiesisko attiecību regulējumā. Likumdevējs neiedziļinājās jaunizveidotā institūta juridiskajās niansēs, pieņemot, ka šie jautājumi sīkāk ir risināmi Civillikumā. Tiesības saņemt nomas maksu likumdevējs uzskatīja par piemērotāko zemes īpašnieka tiesību ievērošanas veidu: nomas tiesiskās attiecības likumdevējs uzskatīja par atbilstošām tiesisko attiecību zemes un ēkas īpašnieka starpā noregulēšanai.<sup>149</sup>

Saistībtiesisks līgums ir personu savstarpēja vienošanās par kādu tiesisku attiecību nodibināšanu, pārgrozīšanu vai izbeigšanu, vai, šaurākā nozīmē, vairāku personu savstarpējs ar vienošanos pamatots gribas izteikums, kura mērķis ir nodibināt saistību.<sup>150</sup> Savukārt dalītā īpašuma gadījumā izveidojušās piespiedu nomas tiesiskās attiecības neatbilst Civillikumā nostiprinātajam līgumu slēgšanas brīvprātības principam. Piespiedu noma vairumā gadījumu nav "lietas lietošana augļu ievākšanai no tās". Tā vairāk līdzinās īpašuma apgrūtinājumam – ne velti ēku atrašanās uz zemes gabala tiek pieskaitīta zemes gabala aprobežojumiem.<sup>151</sup> Pusēm ir ierobežotas tiesības vienoties par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām – nomas priekšmetu un nomas maksu. Piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas gadījumā "noslēgt" zemes nomas "līgumu" ir zemes īpašnieka un ēkas vai dzīvokļa īpašnieka abpusējs pienākums.<sup>152</sup> Pusēm nav tiesību nedz izvēlēties savu kontrahentu, nedz nomas līgumu uzteikt.<sup>153</sup> Ierobežojums izbeigt pastāvošās tiesiskās attiecības citādi kā izbeidzot dalīto īpašumu

---

<sup>148</sup> 20.11.1991. likuma "Par pilsētu un ciematu zemes reformu" (Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 29. maija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://sacima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910529.htm](http://sacima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910529.htm) [sk. 18.01.2019.], L. Muciņš.

<sup>149</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 4. punkts

<sup>150</sup> Konradi F., Valters A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935

<sup>151</sup> Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikāciju: Ministru kabineta 2006. gada 28. marta noteikumi nr. 241. Latvijas Vēstnesis, 2006. 5. maijs, Nr. 55 (3423), "zemes īpašniekam nepiederoša būve" norādīta kā apgrūtinājums visās piedāvātajās klasifikācijās.

<sup>152</sup> Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50, 12. panta pirmās daļas 1.) un 2) punkta piezīme, otrā daļa, otrā prim daļa, trešā daļa, Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 50. panta pirmās daļas 3. punkts, 54. panta pirmā daļa, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 29. augusta spriedums Lietā Nr. SKC-535/2007. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3469> [sk. 17.08.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 7. novembra spriedums lietā Nr. SKC-712. Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/3407> [sk. 16.08.2018.].

<sup>153</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 16. punkts.



piespiedu nomas institūtu tuvina absolūtajām lietu tiesībām, jo tās nav saistītas ar konkrēto zemes vai ēkas īpašnieka personu, bet izriet no īpašuma tiesībām uz ēku un zemi.<sup>154</sup> Šajās tiesiskajās attiecībās ir saskatāmas gan servitūta pazīmes: tiesības uz svešas lietas lietošanu, gan reālnastas pazīmes: pastāvīgs pienākums dot noteiktu izpildījumu naudā.

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir maz saistību tiesību elementu: zemes lietošana iespējama (un arī notiek) bez zemes īpašnieka gribas izteikuma vai formāla (konsensuāla) līguma noslēgšanas. Puses nereti nezina nomas platību vai faktiskā nomātā zemes gabala robežas. Nomas attiecības pastāv pusēm pirms tam nevienojoties par nomas maksas apmēru un samaksas termiņiem. Tiesiskās attiecības nav atkarīgas no zemes un ēkas īpašnieka personas, tās rada tiesības un pienākumus jau no brīža, kad persona iegūst īpašuma tiesības uz attiecīgi ēku vai zemi. Puses nevar šīs tiesiskās attiecības izbeigt, kamēr vien pastāv abi īpašumi. Šīs pazīmes norāda, ka piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām atbilstoši Civillikuma sistēmai ir liettiesisks raksturs. Uz zemes īpašuma faktiski gulstas apgrūtinājums, kas izpaužas kā īpašnieka rīcības, valdījuma un lietojuma tiesību aprobežojums un liek atbilstoši Civillikuma 2130.–2140. pantam nodrošināt ēkas īpašnieka tiesības uz lietu atbilstoši tam, kā lietu izmanto nomnieks vai faktiskais lietotājs.<sup>155</sup> Ēkas vai tajā esošā dzīvokļa īpašniekam nekādu savas lietas lietošanas un valdījuma tiesību aprobežojumu nav. Viņam ir absolūtas tiesības nenoteiktā jeb parastas lietošanas tiesību apjomā (bez tiesībām lietot zemes dzīles un gaisa telpu, veikt jaunu apbūvi, noteikt satiksmes kārtību, rūpnieciskos apjomos iegūt dabiskos augļus no zemes īpašuma) lietot svešu lietu, saglabājot pienākumu maksāt par to atlīdzību – pastāvīgu pienākumu atkārtoti dot noteiktu izpildījumu naudā.

1940. gadā, rakstot par Civillikuma lietu un saistību daļām, profesors V.Sinaiskis ir norādījis, ka lietu lietošana normatīvā civiltiesiskā sabiedrībā tiek organizēta divējādi: 1) kā svešu lietu lietošana lietu tiesībās un 2) kā svešu lietu lietošana saistību tiesībās. Atšķirība ir tāda, ka pirmajā gadījumā svešu lietu lietošana ir absolūta (tieša) – lietotājs var izlietot lietu neatkarīgi no sava kontrahenta, bet otrajā gadījumā lietošana ir relatīva (netieša), jo notiek caur kontrahentu.<sup>156</sup> Zemes piespiedu nomas gadījumā tiesības izmantot svešu lietu ierobežotā tiesību apjomā ir absolūtas, proti, šīs attiecības nodibinās neatkarīgi no otras puses gribas, tāpēc tās pēc sava rakstura ir ļoti tuvas liettiesiskām attiecībām.

---

<sup>154</sup> Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_cl\\_ceturta\\_piekta\\_sesta\\_un\\_septita\\_nodala.doc](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc) [sk. 30.09.2013.], 6.lpp.

<sup>155</sup> Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_cl\\_ceturta\\_piekta\\_sesta\\_un\\_septita\\_nodala.doc](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc) [sk. 30.09.2013.], 6. lpp.

<sup>156</sup> Sinaiskis V. Latvijas Civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996, 183. lpp.

Ēkas un zemes īpašnieku starpā pastāvošo tiesisko attiecību regulēšanai teorētiski piemērots ir gan nomas tiesisko attiecību regulējums, gan servitūtu regulējums.<sup>157</sup> Autores ieskatā, ja pušu starpā pastāv brīvprātīgas nomas attiecības, tās var tikt nodibinātas uz līguma pamata. Nepastāvot līgumam, ja tiesiskās attiecības ir izveidojušās uz likuma pamata un nav atkarīgas no personām, kam pieder īpašumi, un ir spēkā attiecībā pret jebkuru tiesību subjektu, šīm attiecībām ir jātiek regulētām kā lietu tiesību institūtam – īpašuma apgrūtinājumam.

Tomēr normu izstrādes vēsturisko apstākļu dēļ izveidojās pašreizējā situācija, kurā tiesību institūts, kas pēc savas būtības vairāk atbilst īpašuma apgrūtinājumam, likumā ir nosaukts par “nomu”. Normas, kas regulēja zemes reformas pamatprincipus un galvenos noteikumus, tika pieņemtas un stājās spēkā vēl pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās 1992. gada 1. septembrī. Šo likumu izstrādes laikā atbilstoši 4. maija Neatkarības deklarācijas 6. punktam civiltiesiskās attiecības Latvijas teritorijā regulēja Latvijas PSR Civillikodeksa normas, ciktāl tās nebija pretrunā Latvijas Republikas Satversmes 1., 2., 3. un 6. pantam.<sup>158</sup> LPSR Civillikodekss neparedzēja servitūtu institūtu vai citus īpašuma tiesību apgrūtinājumus.<sup>159</sup>

Atjaunojot Civillikuma lietu tiesību daļas spēku, lai legalizētu jau radušos dalītos īpašumus, likumā tika iekļauts izņēmums no vispārējās *superciftes solo cedit* prezumpcijas.<sup>160</sup> Šajā brīdī netika laboti reformu regulējošie normatīvie akti, lai nomas institūtu aizstātu ar, piemēram, servitūtu un tā šo institūtu iekļautu Civillikuma sistēmā. Tā vietā arī pēc Civillikuma darbības atjaunošanas speciālajās tiesību normās tika turpināts ar jēdzienu “noma” apzīmēt kvazi saistībtiesiskas attiecības, kas, pretēji Civillikuma nomas institūtam, nav darījums, un kuru absolūtā daba tās tuvina liettiesiskam apgrūtinājumam.<sup>161</sup>

Autores ieskatā šis ir neveiksmīgs un kļūdainas likumdošanas rezultāts. Zemes piespiedu noma, kas tiek atzīta par saistību tiesību institūtu – nomas līgumu, nomas līguma regulējumā meklējot vispārējās tiesību normas, kas jāpiemēro strīdu izskatīšanā, bija jāregulē kā lietu tiesību institūts. Šī dualitāte – faktisko apstākļu neatbilstība tiesiskajam regulējumam – rada grūtības tiesību normu

---

<sup>157</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 4. punkts.

<sup>158</sup> Par Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanu: LPSR Augstākās Padomes Deklarācija. Ziņotājs, 1990. 17. maijs, Nr. 20, 6. punkts.

<sup>159</sup> Vēbers J. zin.red. Latvijas PSR Civillikodeksa komentāri. Rīga: Liesma, 1979, 141.lpp., sk. arī 70. un turpmākās lpp., 389. un un turpmākās lpp.

<sup>160</sup> Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību: LR likums. Ziņotājs, 1992. 30. jūlijs, Nr. 29, 14. pants.

<sup>161</sup> Rozenfelds J. *Superciftes solo cedit* Latvijas tiesībās. Latvijas Universitātes žurnāls. Juridiskā zinātne 3. sējums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2012, 109.lpp.

piemērošanā un strīdu izšķiršanā, jo zemes īpašnieka tiesības saņemt “nomas maksu” tiek saistītas ar tiesiska darījuma – nomas līguma – noslēgšanu un izpildi.

### **1.6.2. Alternatīvi institūti tiesisko attiecību regulēšanai dalītajos īpašumos**

Tiesību zinātnē ir izteikts viedoklis, ka ēku, kas uzbūvēta uz citai personai piederošas zemes, varētu likumā klasificēt kā reālservitūtu, paredzot, ka reālservitūts var pastāvēt kā uz zemes uzbūvēta citai personai piederoša ēka.<sup>162</sup> Teorētiski apsvērta ir arī iespēja izmantot mantojamās nomas institūta regulējumu, papildināt apbūves tiesību regulējumu vai pat atgriezties pie virsīpašuma tiesībām un īpašumtiesīga lietojuma.<sup>163</sup>

Piespiedu noma pēc būtības vairāk līdzinās reālservitūtam nevis nomas tiesībām. Tā ietver tiesības lietot, nevis valdīt, svešu lietu neatkarīgi no lietas īpašnieka gribas. Reālservitūts ir saistīts ar lietu, nevis tās īpašnieku. Kalpojošās lietas īpašnieks ir brīvs no pozitīviem pienākumiem attiecībā pret servitūta izlietotāju, tā pienākumi izpaužas galvenokārt kā atturēšanās no darbības, netraucējot servitūta izlietotājam lietot kalpojošo lietu (Civillikuma 1140. pants). Piespiedu nomas aizstāšanai ar reālservitūtu ir iebildusi Saeima, norādot, ka tas būtu ne tikai nelietderīgi, bet arī sarežģīti, jo reālservitūts varētu tikt nodibināts tikai par labu katram atsevišķajam dzīvokļa īpašumam.<sup>164</sup> Neskatoties uz minēto, Tieslietu ministrija ir nākusi klajā ar iniciatīvu, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības būtu iespējams aizstāt ar reālservitūtu – lietošanas tiesībām, kas tiek nodibinātas uz likuma pamata.<sup>165</sup> Šo iniciatīvu atbalsta arī zemes īpašnieki.<sup>166</sup> Ievērojot faktu, ka piespiedu nomas attiecības rodas un pastāv bez zemes īpašnieka gribas, kur to nodibināšanās iemesls ir zemes īpašuma saistība ar citu nekustamo īpašumu, kur zeme pēc būtības kalpo ēkas uzturēšanai, pirmšķietami, neskatoties uz paredzamām tehniskām grūtībām konkrēta regulējuma izstrādē, šis risinājums ir piemērots tiesisko attiecību regulēšanai dalīto īpašumu gadījumā.

---

<sup>162</sup> Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_cl\\_ceturta\\_piekta\\_sesta\\_un\\_septita\\_nodala.doc](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc) [sk. 30.09.2013.], 12. lpp.

<sup>163</sup> Turpat, 5., 7. lpp.

<sup>164</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 23.1. punkts.

<sup>165</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību". Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/pazinojums-par-lidzdalibas-iespejam-likumprojekta-grozijumi-likuma-par-atjaunota-latvijas-republikas> [sk. 18.05.2019.].

<sup>166</sup> Biedrība "Zemes reformas komiteja". Viedoklis par likumprojektu "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību". Nav publicēts.

Autores ieskatā piespiedu nomas aizstāšana ar reālservitūtu – zemes lietošanas tiesībām – ir pareizākais veids, kā regulēt tiesiskās attiecības, kas radušās pastāvot dalītajam īpašumam. Civillikuma 1137. pants jau tagad pieļauj, ka servitūta izlietošana var attiekties tikai uz kādu kalpojošā nekustamā īpašuma daļu. Piespiedu nomas gadījumā kalpojošais īpašums joprojām ir viss zemes īpašums, tomēr attiecībā uz šo servitūta veidu ir nepieciešams piemetinājums, ka lietošanas tiesības ir nodibinātas tikai uz to zemes īpašuma daļu, kas funkcionāli nepieciešama ēku īpašuma uzturēšanai. Ieraksti par servitūtu un tā apjomu ierakstāmi attiecīgi zemes un ēkas (daudzdzīvokļu ēkas centrālajā) zemesgrāmatu nodalījumā.

Šobrīd Civillikums neparedz lietošanas tiesības kā reālservitūta veidu. Romiešu tiesību sistēma pazīst *ususfructus* – personālservitūtu, kas latviskots kā lietojums (lietojuma tiesība). Uzufrukts jeb lietojums ir tiesība, kas nav atkarīga no īpašuma tiesībām. Uzufrukta gadījumā pastāv kalpojošais īpašums, bet nav valdošā īpašuma. Šī ir tiesība, kas tiek nodibināta par labu konkrētai personai, un šī tiesība ir atsavināma.<sup>167</sup> Lai arī tieši šādā veidā tiek regulētas pušu attiecības pastāvot dalītajiem īpašumiem Rīgas un Ventspils brīvostās, saistība ar personu, nevis īpašumu pirmšķietami liedz šo institūtu izmantot kā alternatīvu (labāku) risinājumu tiesisko attiecību regulēšanai dalīto īpašumu gadījumā, ja uz zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka. Brīvostu gadījumā persona, kurai par labu ar likumu ir nodibināts servitūts, ir Brīvostas pārvalde, kamēr dzīvokļu īpašumu gadījumā tam būtu jābūt katram kārtējam dzīvokļa īpašniekam.

Civillikumā nav iekļauts romiešu (pandektu) tiesībās pazīstamais mantojamās nomas (*emphyteusis*) institūts, ko paredzēja Baltijas Vietējo likumu kopojuma 4132.–4154.pants.<sup>168</sup> Lai arī ir saskatāma piespiedu nomas līdzība ar mantojamo nomu, kur lietas faktiskās lietošanas tiesības pieder personai, kurai nepieder nominālās īpašuma tiesības, šie institūti atšķiras pašā būtībā.<sup>169</sup> Mantojamā noma ir mantojama un atsavināma tiesība saimnieciski izlietot cita zemes gabalu un gūt no tā augļus pret noteiktu ikgadēju nomas maksu. Vēsturiski šis institūts radās Romas valstij iznomājot savus zemes gabalus, lai radītu patstāvīgu zemniecību.<sup>170</sup> Mantojamā noma klasiskajās romiešu tiesībās neparedz patstāvīgu būvju celtniecību uz iznomātā īpašuma, kas raksturīgs apbūves tiesības (*superficies*) vai mantojamās būvēšanas tiesības (vāciski: *Erbbaurecht*) institūtiem.

---

<sup>167</sup> Nicholas B. An introduction to Roman law. [electronic resource]. ACLS Humanities E-Book. Oxford University Press: 2008, p. 144.

<sup>168</sup> Тютрюмовъ И.М. Гражданское право. 2изд. Тарту (Юрьевъ): Типографія Лаакманъ, 1927, с.236.

<sup>169</sup> Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_cl\\_ceturta\\_piekta\\_sesta\\_un\\_septita\\_nodala.doc](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc) [sk. 30.09.2013.], 6. lpp.

<sup>170</sup> Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. 2. izdevums. Rīga: Zvaigzne, 2010, 120.lpp.

Nav šaubu, ka mantojamā noma pirmšķietami līdzinās piespiedu noma. Arī *emphyteusis* gadījumā attiecības ir ilglaicīgas, kur nomnieks ir persona, kas lieto īpašumu, nebūdam tā īpašnieks. Nemot vērā faktu, ka mantojamā noma tiek nodibināta faktiski bez termiņa ierobežojuma (piemēram, uz 99 vai 100 gadiem), tiek atzīts, ka īpašniekam vairs nav saglabājušās gandrīz nekādas īpašuma tiesības, tik vien kā tiesības saņemt nomas maksu.<sup>171</sup> Tādējādi no pušu saistību apjoma jau nodibinātās attiecībās mantojamā noma ir līdzīga piespiedu noma. Tomēr piespiedu nomas institūta aizstāšana ar mantojamo nomu nerisinātu galvenos strīdus jautājumus, kas saistīti ar šo attiecību nodibināšanos, pienākumu un tiesību apjomu, maksājumu saņemšanu. Mantojamā noma ir saistību tiesību institūts, ko puses nodibina uz vienošanās pamata, pirms attiecību uzsākšanas vienojoties par visām līguma būtiskajām sastāvdaļām. Būtiskākā atšķirība, kas pirmšķietami liedz izmantot šo institūtu tiesisko attiecību regulēšanai dalīto īpašumu gadījumā, ir brīvprātība tā nodibināšanā.

Apbūves tiesība ir mantojama un atsavināma lietu tiesība izlietot ēku, kas uzcelta uz cita zemes ar cēlāja paša materiāliem, ēkai pēc apbūves tiesības izbeigšanas kļūstot par zemes īpašnieka īpašumu. Tomēr vispārīgie apbūves tiesības institūta noteikumi, kas, atbildot uz nepieciešamību tautsaimniecībā, tika iekļauti Latvijas Civillikumā, nerisina ar piespiedu nomu saistītos jautājumus.<sup>172</sup> Civillikumā ietvertais apbūves tiesības regulējums attiecas uz tiesībām celt un lietot nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi (Civillikuma 1129.<sup>1</sup> pants). Apbūves tiesība regulē tikai brīvprātīgu dalīto īpašumu rašanos, pušu tiesiskās attiecības tā pastāvēšanas laikā un brīvprātīga dalītā īpašuma izbeigšanu, atturoties no reformas rezultātā izveidoto dalīto īpašumu jautājumu regulēšanas.<sup>173</sup>

Rakstot 1937. gada Civillikumu, tajā tika iekļauts romiešu tiesībām netipiskais reālnastas institūts: uz nekustamu īpašumu gulošs pastāvīgs pienākums atkārtoti dot noteiktus izpildījumus naudā, graudā vai kļaušās.<sup>174</sup> Tomēr no Baltijas Vietējo likumu kopojuma netika pārņemts atsevišķs reālnastas veids – gruntsnomas jeb obroka nomas institūts, kas regulēja attiecības dalīto īpašumu virsīpašnieka un īpašumtiesīgā lietotāja starpā, jo 1937. gadā bija jau pieņemts lēmums izbeigt dalītās īpašuma tiesības un sagatavošanā bija Likums par dalīta īpašuma tiesību atcelšanu.<sup>175</sup> Gruntsnomas ietvaros gruntsnomnieks lietoja nekustamo īpašumu īpašumtiesīgi, tam piederēja visas īpašumtiesīgā lietotāja

<sup>171</sup> Nicholas B. An introduction to Roman law. [electronic resource]. ACLS Humanities E-Book. Oxford University Press: 2008, p. 149.

<sup>172</sup> Latvijas Republikas 11. Saeimas deputāti. Anotācija pie likumprojekta "Grozījumi Civillikumā" (Nr. 665/Lp11). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBDC2257B6C0032308A> [sk. 30.07.2018.], 3. punkts.

<sup>173</sup> Grozījums Civillikumā: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2015. 19. marts, Nr. 56 (5374), OP: 2015/56.5, Latvijas Republikas 11. Saeimas deputāti. Anotācija pie likumprojekta "Grozījumi Civillikumā" (Nr. 665/Lp11). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBDC2257B6C0032308A> [sk. 30.07.2018.], 2. punkts.

<sup>174</sup> Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_cl\\_ceturta\\_piekta\\_sesta\\_un\\_septita\\_nodala.doc](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc) [sk. 30.09.2013.], 14. lpp.

<sup>175</sup> Likums par dalīta īpašuma tiesību atcelšanu: LR likums. Valdības Vēstnesis, 1938. 15. decembris, Nr. 288.

vispārējās tiesības (BVLK 1325. pants), t.i. tiesība valdīt nekustamo īpašumu, vienlīdzīgi ar tā pilnīgo īpašnieku un tiesība, arī vienlīdzīgi ar pilnīgo īpašnieku, aizsargāt sevi no valdījuma un īpašuma tiesības traucējuma (BVLK 947. pants).<sup>176</sup>

Gruntsnomas regulējums kā īpašu gadījumu nošķīra situāciju, ja gruntsnomnieks uzbūvējis uz nomātā zemes gabala ēku, konstatējot, ka šajā gadījumā nomnieka būvētās ēkas “nav padotas pieaugumam, bet paliek obroka nomnieka pilns, un proti, nekustams īpašums”.<sup>177</sup> Obroka nomas tiesības izbeidzās ar pēdējā obroka nomnieka nāvi, ja tam nebija mantinieku, vai ar sakritumu, zemes īpašniekam izlietojot pirmpirkuma tiesības uz ēku vai ēku īpašniekam atpērkot zemi. Zemes īpašnieka tiesības tika aizsargātas, likumā paredzot, ka, ja obroka maksājums nav samaksāts par trim gadiem, tad zemes īpašniekam ir tiesība prasīt, lai ēku pārdod publiskā izsolē (BVLK 1331. pants).<sup>178</sup>

Tomēr gruntsnoma kā institūts paredz dalītu īpašuma tiesību pastāvēšanu – virsīpašumu un īpašumtiesīgo lietojumu. *Dominium divisum* doktrīnu kā neatbilstošu romiešu tiesību sistēmai ir kritizējuši postglosatori, norādot, ka tā nonāk pretrunā īpašuma tiesību absolūtajai dabai.<sup>179</sup> Atbilstoši Civillikuma sistēmai, tas, ko sauc par virsīpašnieku (*dominium directum*) *dominium divisum* ietvaros, ir nekustamā īpašuma īpašnieks, kura īpašuma tiesības ir aprobežotas par labu tam, ko sauc par īpašumtiesīgu lietotāju (*dominium utile*) – personai, kas īpašumu lieto kā savu. Postglosatori uzsvēra, ka šādas tiesiskās attiecības romiešu tiesībās tiek regulētas kā *iura in re aliena*.<sup>180</sup> Ievērojot minēto, gruntsnomas institūta atjaunošana nozīmētu dalītu īpašuma tiesību atjaunošanu, kas pēc būtības ir pretrunā *superficies solo cedit* prezumpcijai. Šī iemesla dēļ gruntsnoma nav piemērots institūts tiesisko attiecību regulēšanai dalīto īpašumu gadījumā.

Piespiedu nomai identiskas tiesiskās attiecības jau šobrīd Latvijas Republikā tiek regulētas divējādi. Izņēmums skar īpašumus, kas atrodas Rīgas un Ventspils brīvostu teritorijās, kur tiesiskās attiecības starp zemes īpašniekiem un zemes lietotājiem regulē speciālās tiesību normas. Brīvostu likumi nosaka, ka Ostas pārvaldes un zemes īpašnieka starpā pastāv liettiesiskas attiecības, un Ostas pārvaldei par labu ar šo likumu tiek nodibināts personālservitūts.<sup>181</sup> Par servitūta lietošanu Ostas pārvalde zemes īpašniekam maksā ierobežotu atlīdzību, kā arī maksā nodokļus un sedz izdevumus, kas saistīti ar

<sup>176</sup> Konradi F., Valters A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935, 297., 210. lpp.

<sup>177</sup> Turpat, 305. lpp.

<sup>178</sup> Turpat, 306. lpp.

<sup>179</sup> Lee D. Popular sovereignty in early modern constitutional thought. First edit, Oxford University Press: 2016, p. 149, Ruefner T. The Roman Concept of Ownership and the Medieval Doctrine of *Dominium Utile*. Grām.: Cairns JW, Plessis PJ du. The Creation of the *Ius Commune* : From Casus to Regula. Edinburgh University Press; 2010. Pieejams : doi.org/10.3366/edinburgh/9780748638970.003.0015, p. 128.

<sup>180</sup> Nicholas B. An introduction to Roman law. [electronic resource]. ACLS Humanities E-Book. Oxford University Press: 2008, p. 141.

<sup>181</sup> Rīgas brīvostas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000. 28. marts, Nr. 111/112 (2022/2023), 4. pants; Ventspils brīvostas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 3. janvāris, Nr. 1/2 (716/717), 4.pants.

izmantotā zemes īpašuma uzturēšanu.<sup>182</sup> Satversmes tiesa ir norādījusi, ka atšķirības regulējumā ir izskaidrojamas ar to, ka “likumdevējs ostu ir noteicis par slēgtu teritoriju ar īpašu darbības režīmu un sevišķiem saimnieciskās darbības nosacījumiem.”<sup>183</sup> Ostas pārvaldei ir tiesības tās teritorijā esošo fiziskajām un juridiskajām personām piederošo zemi ne tikai pašai izmantot ostas vajadzībām, bet arī apbūvēt un iznomāt uzņēmumiem un komersantiem, kas darbojas ostas teritorijā.<sup>184</sup> Tādējādi ostas (brīvostas) pārvalde minēto likuma normu ietvaros drīkst lietot zemi un rīkoties ar to neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas daudz plašākā apjomā kā, piemēram, daudzdzīvokļu māju īpašnieki. Piespiedu nomas gadījumā ēkas īpašniekam nav tiesību rīkoties ar nomāto zemi, bet tikai lietot zemi nomas līgumā (ja tāds rakstveidā ir noslēgts) noteiktajā apmērā.<sup>185</sup>

Apkopojot minēto ir secināms, ka piespiedu nomas institūtu ir jāpārveido par lietu tiesību institūtu - īpašu reālservitūta veidu. Valdošais īpašums ir ēka, kuras uzturēšanai ir nepieciešams trešajai personai piederošs zemes gabals, bet kalpojošais īpašums – zemes nekustamais īpašums, kur servitūta izlietošana (tiesības lietot) ir nodibinātas tikai uz to zemes īpašuma daļu, kas funkcionāli nepieciešama ēku īpašuma uzturēšanai. Ieraksti par servitūtu un tā apjomu ierakstāmi attiecīgi zemes un ēkas (daudzdzīvokļu ēkas centrālajā) zemesgrāmatu nodalījumā. Likumā nosakot arī atlīdzības apmēru un tās samaksas termiņus, līdz minimumam tiek samazinātas strīdu iespējas. Savukārt nomas līguma pārveidošana par reālservitūtu nodrošinātu to, ka vienreiz nodibināts apgrūtinājums nav jānodibina no jauna, mainoties ēkas vai būvju īpašniekiem. Ja nav strīda par atlīdzības par īpašuma lietošanu apmēru un tā piedziņai nav nepieciešama līgumu noslēgšana vai nomas attiecību konstatācija, šāda atlīdzība ir piedzenama vienkāršāk un ir iespējams izmantot arī citus piedziņas mehānismus (piemēram, saistību piespiedu izpilde brīdinājuma kārtībā vai pat saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana), tā samazinot tiesu noslodzi un zemes īpašnieka izmaksas, kas saistīts ar atlīdzības iekasēšanu. Zemes īpašniekam radušos izmaksu samazināšana ļautu likumdevējam pieņemt lēmumu samazināt likumā noteikto atlīdzības apmēru, tā sabalansējot abu iesaistīto pušu intereses.

---

<sup>182</sup> Turpat.

<sup>183</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 15.1 punkts.

<sup>184</sup> Rīgas brīvostas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000. 28. marts, Nr. 111/112 (2022/2023), 4. panta piektā daļa; Ventspils brīvostas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 3. janvāris, Nr. 1/2 (716/717), 4. panta piektā daļa.

<sup>185</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 15.2 punkts.

## 2. Zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšana

No teorētiskā skatu punkta viens no strīdīgākajiem jautājumiem zemes piespiedu nomā ir prasījumu izcelšanās pamats. Jēdzienu “nomas tiesības” un “pienākums slēgt nomas līgumu” lietojums normatīvo aktu tekstos tiesību normu piemērotājiem, tai skaitā Satversmes tiesai, nav ļāvis abstrahēties un izvērtēt, vai piespiedu noma pēc savas būtības ir atzīstama par saistību tiesību institūtu vai tomēr lietu tiesību institūtu. Jau kopš pirmā Satversmes tiesas sprieduma, kurā vērtēti ar piespiedu nomu saistītie jautājumi, šis institūts un tā saturs ir vērtēts kā saistību tiesību institūts – nomas līgums, uz to attiecinot Civillikuma nodaļas, kas regulē nomas tiesiskās attiecības, normas.<sup>186</sup>

Nomas līgums saista tikai tā dalībniekus, uz tā pamata rodas relatīvas tiesības, piemēram, iznomātāja tiesības prasīt nomas maksas samaksu no nomnieka. Piespiedu nomā abu īpašumu īpašnieku tiesības ir absolūtas, tām ir virskundzības tiesību pazīmes.<sup>187</sup> Tas, ka piespiedu noma, neskatoties uz šo tiesību absolūto raksturu, tiek regulēta kā relatīva tiesība, rada grūtības normu piemērošanā, jo šīs tiesiskās attiecības ir būtiski atšķirīgas no vispārējām nomas tiesiskajām attiecībām. Kā jau tika secināts iepriekšējā nodaļā, pareizākais risinājums ir piespiedu nomas attiecības reformēt, normatīvi atzīstot tās par absolūtām tiesībām. Tomēr arī laikā, kamēr šāda reforma nav veikta, tiesām ir jāizšķir strīdi pušu starpā, un tiesību normu piemērotājiem jāmeklē tā tiesību normu interpretācija, kura ļauj sasniegt taisnīgāko un lietderīgāko rezultātu.

Turpmākajā nodaļā zemes piespiedu nomas attiecību nodibināšanās tiks analizēta ņemot vērā faktu, ka šīs attiecības šobrīd tiek atzītas par saistību tiesiskām attiecībām (relatīvām tiesībām). Nodaļā tiks vērtēts, vai tās ir nodibinātas uz likuma pamata, vai arī papildus ir nepieciešama darījuma noslēgšana vai tiesas sprieduma spēkā stāšanās. Tiks apskatīts, kādas saistības ir radušās uz likuma pamata (nonākot pie atbildes, ka tas ir abpusējs pienākums noslēgt un pildīt nomas līgumu), un kāda saistība rodas uz darījuma pamata (tās ir tiesības un pienākumi, kas izriet no noslēgtā darījuma izpildes). Turpinājumā tiks identificēts prasījuma tiesību rašanās brīdis, nošķirot prasījuma tiesības par nomas līguma noslēgšanu un prasījuma tiesības par nomas maksas piedziņu, kā arī prasījuma tiesības pret ēkas pārvaldnieku un pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem. Nodaļas noslēgumā tiks apskatīti prasījuma tiesību noilguma jautājumi.

---

<sup>186</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 21. punkts, 23.4. punkts.

<sup>187</sup> Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 121. lpp.



## 2.1. Saistības izcelšanās pamats piespiedu nomā

Tiesību normās ir gramatiski ierakstīts un Satversmes tiesas spriedumos ir nostiprināts, ka piespiedu noma ir atzīstama par nomas līgumu, proti, institūtu, kura vispārējais regulējums ir meklējams Civillikuma Saistību tiesību daļā. Civillikuma 1402. pants, kurā uzskaitīti saistību tiesību izcelšanās pamati, noteic, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma. Panta formulējums ļauj secināt, ka saistību tiesībai vienlaikus var būt tikai viens no trim izcelšanās pamatiem. Atšķirībā no lietu tiesībām, saistību tiesības izcelšanās pamats nevar būt tiesas spriedums. Tiesas spriedumā tiek konstatēti esošie faktiskie juridiski nozīmīgie apstākļi un tiem tiek piemērotas atbilstošās tiesību normas. Tiesas spriedumam saistību tiesībās ir tikai deklaratīva nozīme, un tajā tiek konstatēts saistības pamats, bet tas netiek radīts.<sup>188</sup> Juridiskajā literatūrā ir izteikts viedoklis, ka tiesa rada jaunu saistību, kad tai ir jāizšķir strīds pēc sava ieskata (CL 5. pants), piemēram, nodibinot darījuma nejaušas sastāvdaļas (CL 1534. pants) vai nosakot nomas maksas apmēru (CL 2123. pants).<sup>189</sup> Šim viedoklim nevar piekrist, jo ar tiesas spriedumu pušu starpā tiek nodibinātas darījuma attiecības (noslēgts līgums), tiesas spriedumam aizstājot darījuma aktu.<sup>190</sup> Radušās saistību tiesības pamats būs darījums, lai arī noslēgts tiesas ceļā. Citādi ir lietu tiesībās – te tiesa var nodibināt tiesības, nosakot to apjomu (piem., īpašuma tiesības vai lietošanas tiesības – servitūtu).

Juridiskajā literatūrā ir izteikts arī viedoklis, ka saistību tiesības var rasties vienlaikus uz vairākiem pamatiem.<sup>191</sup> Tomēr ir jānošķir semantiski līdzīgie termini “saistības rašanās pamats” un “prasības pamats”. Pēdējais tiek lietots civilprocesuālajās tiesībās un apzīmē saistības rašanās faktiskos apstākļus (juridiskos faktus), ar kuriem prasītājs pamato savu materiāltiesisko prasījumu.<sup>192</sup> Ir jānošķir konkurējošus prasības pamatus no saistības rašanās pamata. Prasības pamatu veidojošie apstākļi ir juridiskie fakti, ar kuriem tiesību normas sastāvs (hipotēze) saista zināmu, šajā normā (izvēlētā atbilstoši saistības rašanās pamatam) paredzēto materiāltiesisko seku iestāšanos starp strīda pusēm.<sup>193</sup> Piespriešanas prasībās tiek izšķirts prasības aktīvais pamats jeb prasītājam piederošā tiesība, kuras

<sup>188</sup> Klot B. Lettlands Zivilgesetzbuch. Band II, 1., Das Rechtsgeschäft. Riga, 1940, S. 15-16.

<sup>189</sup> Rudāns S. Saistību tiesību komentāri. Jurista Vārds, 21.03.2006. Nr. 12 (415), 11.lpp.

<sup>190</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr. SKC-71/2009. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3299> [apskatīts 13.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 7. novembra spriedums lietā Nr. SKC-712. Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/3407> [sk.16.08.2018.]

<sup>191</sup> Rudāns S. Saistību tiesību komentāri. Jurista Vārds, 21.03.2006. Nr. 12 (415), 11.lpp.

<sup>192</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2006. gada 15. novembra spriedums lietā Nr. SKC-635/2006. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3494> [sk. 17.11.2018.].

<sup>193</sup> Kalniņš E. Privāttiesību teorija un prakse. Raksti privāttiesībās. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2005, 291. lpp..

aizsardzību tiesā viņš lūdz, un prasības pasīvais pamats jeb atbildētāja pieļautais minētās tiesības aizskārums.<sup>194</sup>

Nereti prasījumu ir iespējams pamatot gan ar līgumiskas saistības neizpildi, gan neatļautu darbību.<sup>195</sup> Tomēr vienā gadījumā saistība izriet no līguma un tās ietvaros kreditors prasa līguma izpildi, otrā gadījumā saistība ir par zaudējumu atlīdzināšanu. Pastāvot vieniem un tiem pašiem faktiskajiem apstākļiem (prasības aktīvais pamats) var izcelties dažādas saistības (minētā prasījumu konkurence), proti, prasītājs var izvēlēties un vēlāk arī grozīt prasības priekšmetu, piemēram, lūgt līguma izpildi vai arī prasīt zaudējumu atlīdzināšanu, bet tas nenozīmē, ka ir radusies tikai viena saistība. Prasītājs var izvēlēties, no kuras no saistībām izrietošās tiesības tas vēlas procesuāli īstenot, pierādot prasības aktīvo un pasīvo pamatu. Tomēr jau pats Civilprocesa likuma 74. panta trešās daļas 3. punkta formulējums, kas, atbilstoši tā vispārpieņemtajam iztulkojumam, liedz grozīt gan prasības pamatu, gan priekšmetu, liecina, ka tās ir dažādas saistības, nevis no vienas saistības izrietošo tiesību īstenošana. Piemēram, nomniekam izpostot māju, mājas īpašnieks var vērsties pret nomnieku ar prasījumu par zaudējumu atlīdzināšanu, izvēloties, vai prasīt uz līguma pamata radušās saistības lietot lietu kārtīgi izpildi (CL 2150. pants) vai prasīt segt zaudējumus, ko radījusi neatļauta darbība – svešas lietas bojāšana (CL 1635. pants). Tāpēc jāpiekrīt viedoklim, ka saistību tiesības pamats nav jaukts.<sup>196</sup> Katras saistību tiesības pamatā ir tikai viens no minētajiem pamatiem – darījums, neatļauta darbība vai likums.

Latvijas Civillikums nošķir trīs saistības rašanās pamatus, nošķirot saistības rašanos uz likuma pamata no saistības, kas rodas no neatļautas darbības. Salīdzinājumam, tāpat romiešu tiesībās balstītais Luiziānas Civilkodekss paredz tikai divus saistības izcelšanās pamatus. Saistības rodas no darījumiem un citiem gribas izteikumiem. Saistības var rasties arī tieši no likuma, neatkarīgi no gribas izteikuma, tādos gadījumos kā neatļauta darbība, cita lietu pārziņa, netaisna iedzīvošanās un citu aktu un faktu gadījumos.<sup>197</sup> Neatļauta darbība, kas ir izdalīta kā atsevišķs saistības rašanās pamats Latvijas tiesībās, Luiziānas Civilkodeksā tiek atzīta par vienu no likumiskajiem saistības rašanās pamatiem. Latvijā likums kā saistības rašanās pamats tāpēc nereti tiek tulkots divējādi – kad saistība rodas uz iepriekš minētajiem likumā paredzētajiem pamatiem, un arī, kad saistība tiek nodibināta ar speciālu likumu.

Civillikuma 1401. pants saistību definē kā kreditora tiesības prasīt parādniekam veikt noteiktu darbību ar mantisku vērtību. Saistība ir tā tiesiskā attiecība, kuras ietvaros kreditors pieprasa, parādnieks

---

<sup>194</sup> Bukovskis V. Civilprocesa Mācības Grāmata / Vladimirs Bukovskis. Atkārtots Izdevums. ed. Rīga: [b.i.], 2015, 303.lpp

<sup>195</sup> Brox, H. 2000. Allgemeines Schuldrecht / Hans Brox. (27., Neubearb. Auflage. ed., Grundrisse des Rechts). Muenchen: Verlag C.H.Beck, S. 18.

<sup>196</sup> Zvidriņa D. Par zemes piespiedu nomu un saistību tiesībām. Jurista Vārds, 15.05.2001., Nr. 14 (207). Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/20349-bpar-zemes-piespiedu-nomu-un-saistibu-tiesibamb/> [sk. 10.08.2017.].

<sup>197</sup> Luiziānas Civilkodekss (Louisiana Civil Code): ASV Luiziānas štata likums. Pieejams: <https://www.law.lsu.edu/clo/louisiana-civil-code-online/> [sk. 31.03.2019.], Art. 1757.

izpilda, un kreditors pieņem izpildījumu.<sup>198</sup> Pirmšķietami saistības saturs zemes piespiedu nomā ir tāds pats kā brīvprātīgās nomas attiecībās. Iznomātāja (zemes īpašnieka) saistība pret nomnieku (zemes lietotāju) ir nodot nomas priekšmetu nomnieka lietošanā, netraucējot tam ievākt un baudīt lietas augļus. Savukārt nomnieka saistība ietver pienākumu maksāt nolīgto nomas maksu, kā arī saudzīgi izturēties pret lietošanā nodoto nomnieka lietu (Civillikuma 2130. pants, 2141. pants). Piespiedu nomas attiecību gadījumā zeme jau atrodas nomnieka lietojumā un faktiskajā valdījumā. Nomniekam nav iespējas savu lietu lietot, nelietojot zemes īpašumu. Iznomātājam nav citu pienākumu, kā vien atturēties no rīcības, kas varētu traucēt nomniekam lietot zemes īpašumu.

Tiesu praksē strīdi vairumā gadījumu ir par to, vai pienākums maksāt nomas maksu rodas uz likuma vai darījuma pamata, nevērtējot, vai saistības maksāt nomas maksu izcelšanās pamats varētu būt neatļauta darbība. Tomēr īpašuma lietošana bez īpašnieka atļaujas un atbilstoša līguma noslēgšanas atbilstoši Latvijas Civillikuma 1402. pantam var tik kvalificēta kā neatļauta darbība, kas rada saistību – pienākumu segt zemes īpašniekam radušos zaudējumus vismaz nesāņemtās nomas maksas apmērā.<sup>199</sup> Salīdzinājumam, pieminētais Luiziānas Civilkodekss, kas neizdala neatļautu darbību kā atsevišķu saistības rašanās pamatu, nosaka, ka pastāvot saistībai, kas radusies uz darījuma vai likuma pamata, kreditoram ir tiesības prasīt no debitora izpildījumu, izpildīt saistību debitora vietā uz debitora rēķina, vai saņemt zaudējumu, ko radījusi saistības neizpilde vai nepienācīga izpilde, atlīdzinājumu.<sup>200</sup> Tomēr tiesības uz zaudējumu atlīdzinājumu persona nedz iegūst, nedz zaudē atkarībā no tā, kā normas sistematizētas, un arī zemes piespiedu nomas gadījumā kreditoram tāpat ir tiesības uz zaudējumu atlīdzinājumu, ko radījusi likumā noteiktās saistības neizpilde, neatkarīgi no tā, vai tā tiek klasificēta kā neatļauta darbība (bezdarbība) vai nē.

Turpmākajās darba apakšnodalās, ievērojot pieņēmumu, ka piespiedu noma ir jāapskata un jāanalizē kā saistību tiesību institūts, tiks padziļināti pētīts, kādas saistības, pastāvot zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, rodas uz likuma pamata, bet kādām ir nepieciešama darījuma noslēgšana.

### **2.1.1. Pēc likuma radusies saistība**

1990tajos gados, pirms zemes piespiedu nomas institūts tika padziļināti pētīts tiesību zinātnē, juridiskajā publicistikā un tiesu praksē dominēja viedoklis, ka saistības, pastāvot zemes piespiedu nomas

---

<sup>198</sup> Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Torgāns K. zin. red. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 15.lpp.

<sup>199</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.], 7.4. punkts.

<sup>200</sup> Luiziānas Civilkodekss (Louisiana Civil Code): ASV Luiziānas štata likums. Pieejams: <https://www.law.lsu.edu/clo/louisiana-civil-code-online/> [sk. 31.03.2019.], Art. 1758.

attiecībām, rodas uz likuma pamata, jo pašu attiecību izveidošanās pamats ir likums.<sup>201</sup> Šis viedoklis netika pamatots ar tiesību normām vai teorijas atziņām, bet balstījās piespiedu nomas būtības izpratnē. Vēl 2006. gadā Senāts kādā nolēmumā raksta: “Pie tam jāatzīmē, ka zemes nomas attiecības izveidojušās uz likuma pamata ar brīdi, kad kompetenta pašvaldības institūcija pieņēmusi lēmumu par īpašuma tiesību uz zemi atjaunošanu prasītājam. Tas Civillikuma 1402. panta izpratnē nozīmē, ka atbildētāja saistība maksāt zemes nomas maksu radusies uz likuma pamata.”<sup>202</sup>

Dr. iur. profesors K. Torgāns, rakstot par likumu kā saistības rašanās pamatu, ir norādījis, ka “likumā var būt nosacīts, ka noteiktos apstākļos, pie noteiktiem faktiem personai rodas konkrēti pienākumi pret citu personu”.<sup>203</sup> Lai konstatētu, ka saistība ir nodibināta ar likumu, tiesību normā ir jābūt skaidri noteiktam saistības saturam: ir jābūt pilnīgi skaidri noteiktām abu pušu tiesībām un abu pušu pienākumiem. Vispārīgi runājot, likums ir juridiskais pamats visām saistībām, tomēr lai par konkrētas saistības pamatu atzītu likumu, ir jānošķir gadījumi, kad bez vienas vai abu pušu darbībām, no likuma vien, ir noskaidrojams saistības saturs.<sup>204</sup> Tā, likums nosaka vispārēju pienākumu ievērot noslēgto līgumu, tomēr saistība līgumslēdzēju starpā rodas uz noslēgtā līguma, ne Civillikuma 1587. panta pamata. Ar likumu kā saistības pamatu Civillikuma 1402. panta izpratnē ir jāsaprot tos saistību izcelšanās pamatus, kurus nevar pieskaitīt pie darījumiem vai neatļautas darbības, tostarp, piemēram, kvazilīgumus (neuzdotā lietvedība, atprasījums sakarā ar netaisnu iedzīvošanos); prasījumus, kas izriet no kopīpašuma, piemēram, līdzīpašnieku tiesības uz augļiem; vecāku un bērnu savstarpējo uzturēšanas pienākumu.<sup>205</sup> Šis pants aptver arī saistības, kas rodas uz konkrētu speciāli izdotu likumu pamata, piemēram, par īpašumu atsavināšanu par labu valstij un pašvaldībai.

No Civillikuma 2112. panta izriet, ka nomas attiecībās būtiskās sastāvdaļas ir nomātā lieta un nomas maksa (cena). Zemes piespiedu nomas attiecībās (attiecībā uz privatizētajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām) līdz pat 2014. gada 1. oktobrim likumā nebija un kopš 2018. gada 1. janvāra likumā atkal vairs nav noteiktas abas nomas līguma būtiskās sastāvdaļas. Tāpēc no likuma normām vien pat attiecībā uz privatizētām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām nav konstatējams nomnieka un iznomātāja saistību saturs, kam ir tieši jāizriet no darījuma būtiskajām sastāvdaļām. Citiem vārdiem sakot, bez vienas vai abu saistības dalībnieku darbībām nav iespējams noskaidrot saistības saturu: ko un cik vienam ir tiesības prasīt un ko otram ir pienākums dot.<sup>206</sup> Secīgi, praktiķu un teorētiķu vidū nostiprinājās viedoklis, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšanas pamats nav likums (šaurākā izpratnē). Šīs attiecības

<sup>201</sup> Alliks A. Par zemes nomas attiecībām. Mans īpašums, 1999, Nr. 23/24, 26.lpp.

<sup>202</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2006. gada 5. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-244/06. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/e-pakalpojumi/judikatura/dati/212> [sk.16.08.2018.].

<sup>203</sup> Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Torgāns, K. zin. red. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 17. lpp.

<sup>204</sup> Turpat.

<sup>205</sup> Klot B. Lettlands Zivilgesetzbuch. Band II, 1., Das Rechtsgeschäft. Riga, 1940, S. 14-15

<sup>206</sup> Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Torgāns, K. zin. red. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 17. lpp.

rodas uz darījuma pamata, kas tiek noslēgts vai nu labprātīgi, parakstot līgumu, vai ar tiesas spriedumu, kur tikai pienākums noslēgt zemes nomas līgumu izriet no likuma.<sup>207</sup> Ja pušu starpā nav panākta vienošanās par nomas tiesisko attiecību būtiskajām sastāvdaļām, puses (biežāk: zemes īpašnieki) realizē savas tiesības vērsties tiesā ar prasījumu par zemes nomas līguma noslēgšanu.<sup>208</sup>

Saistību tiesības no lietu tiesībām atšķir nevis to brīvprātības raksturs – saistībā, kas rodas uz likuma vai uz delikta pamata, brīvprātības nav – bet gan to subjektīvais raksturs.<sup>209</sup> Saistība pastāv tikai tiesiskajās attiecībās starp kreditoru un parādnieku, tās ir relatīvas tiesības. Lietu tiesība ir spēkā pret jebkuru trešo personu jau uz likuma pamata, bez viņu piekrišanas.<sup>210</sup> Lietas īpašniekam nav jāslēdz līgumi ar citām personām, lai tās neaizskartu viņa īpašuma tiesības. Dalīto īpašumu īpašnieku starpā esošajās tiesiskajās attiecībās radušās tiesības ir absolūtas, kas padara neiespējamu juridisku korektu saistības kā relatīvas tiesības izcelšanās pamata identifikāciju. Nodibinoties lietu tiesībām, nav būtisks no lietu tiesības izrietošo prasījumu saturs. Prasījumi, kas izriet no lietu tiesībām, starp konkrētām personām var rasties vēlāk, vai nerasties nekad. Pretēji ir saistību tiesībās; tās ir nodibinātas tad, kad ir zināmas personas, starp kurām tās nodibinās, un ir nodibināts saistības saturs.

Pastāvot dalītajam īpašumam, likumdevējs ir piešķīris ēku īpašniekam zemes nomas tiesības un “[l]ikumā ietvertais jēdziens “garantētas nomas tiesības “nozīmē, ka šīs tiesības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas, tātad tām ir piespiedu raksturs.”<sup>211</sup> Zemes piespiedu nomas rašanās pamats bija “likumdevēja griba, zemes reformas rezultātā atjaunojot īpašuma tiesības uz zemi bijušajiem īpašniekiem (viņu mantiniekiem), vienlaikus saglabājot ēku īpašnieku tiesības”.<sup>212</sup> Nomas attiecību absolūtais raksturs 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 pirmās daļas, kur 1.–4. punktā paredzētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieka tiesības lietot citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka vai ēkas īpašnieka gribas un neatkarīgi no tā, kam pieder šis īpašums.

---

<sup>207</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 16. punkts.

<sup>208</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2000. gada 20. septembra spriedums lietā Nr. PAC-447. Latvijas Republikas apelācijas instances nolēmumu apkopojums civillietās 1999.-2000. gads. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001., 595-596.lpp., Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 15. septembra spriedums lietā Nr. SKC-174/2010 (C04355106). Nav publicēts. Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2000. gada 4. aprīļa spriedums lietā Nr. 2-812/1. Nav publicēts.

<sup>209</sup> Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 120. un turpmākās lpp.

<sup>210</sup> Rudāns S. Saistību tiesību komentāri. Jurista Vārds, 21.03.2006., Nr. 12 (415), 12.lpp.

<sup>211</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 13. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-43/2011. Iegūts no <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3178> [sk. 13.06.2018].

<sup>212</sup> Zvidriņa D. Par zemes piespiedu nomu un saistību tiesībām. Jurista Vārds, 15.05.2001., Nr. 14 (207). Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/20349-bpar-zemes-piespiedu-nomu-un-saistibu-tiesibamb/> [sk. 10.08.2017.].

Pēc būtības gan tiesu praksē, gan arī zinātniskajā diskursā ir netieši atzīts, ka piespiedu nomas attiecības ir īpašuma apgrūtinājums, kur zemes īpašniekam ir tiesības saņemt atlīdzību no personas, kurai par labu šis apgrūtinājums ir nodibināts. Bet šādam apgrūtinājumam, lai to atzītu par apgrūtinājumu, bija jābūt nodibinātam ar likumu, līdzīgi, kā tas nodibināts attiecībā uz Rīgas un Ventspils brīvistām. Likuma norma, kas paredz vispārīgas zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, šādu apgrūtinājumu (absolūtas tiesības) nenodibina, tāpat kā tā nenodibina arī saistību (relatīvas tiesības).

Satversmes tiesa pirmo spriedumu piespiedu nomas jautājumā, pasludināja 2009. gadā, lietā Nr. 2008-34-01, tajā nostiprinot jēdzienu “piespiedu noma”.<sup>213</sup> Šajā spriedumā Satversmes tiesa uzsvēra normatīvajos aktos ietvertu ēkas īpašnieka pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar ēkas īpašnieku.<sup>214</sup> No Satversmes tiesas sprieduma var izdarīt secinājumu, ka likums noteic tikai tiesības un pienākumu noslēgt līgumu (darījumu), bet pienākums maksāt nomu izriet no darījuma, kas noslēgts izpildot likumā noteikto pienākumu.

Saskaņā ar Civillikuma 2112. panta formulējumu, “noma vai īre ir līgums”, ar ko viena puse “piešķir vai apsola” otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. No panta formulējuma netieši izriet, ka nomas līgumu ir iespējams noslēgt gan kā konsensuāllīgumu, kura spēkā nākšanai nav noteikti nepieciešama lietas nodošana, gan kā reāllīgumu, kas stājas spēkā ar lietas nodošanu.<sup>215</sup> Sekojot šai interpretācijai, varētu secināt, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību pamatā esošais tiesiskais darījums – nomas līgums – ir noslēgts ar to brīdi, kad iznomātājs “nodevis” sev piederošo zemi lietošanā nomniekam, proti, ar brīdi, kad iznomātājs ieguvis uz to īpašuma tiesības, vai pat vēl agrāk.<sup>216</sup> Šim secinājumam nepiekrīt profesors K. Torgāns, norādot, ka piespiedu nomas situācijā nenotiek zemes nodošana nomniekam, jo zeme jau vēsturisko notikumu rezultātā atrodas mājas īpašnieku lietojumā. Tā kā šo situāciju regulē likums, pareizāks termins ir apzīmējums “*likumiskā noma jeb noma uz likuma pamata*, tādējādi pasakot, ka notiek vienam piederoša īpašuma lietošana no otras personas puses par atlīdzību, kāda raksturīga nomai.”<sup>217</sup> K. Torgāns aizstāv viedokli par likumu kā saistības izcelšanās pamatu, izvirzot tēzi, ka speciālajos likumos noteiktais pienākums “slēgt līgumu” būtu attiecināms uz līgumu par citu jautājumu noregulēšanu apstākļos, kad jau izveidojušās nomas attiecības, vai arī

<sup>213</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 12. punkts.

<sup>214</sup> Turpat, 16. punkts, 19. punkts.

<sup>215</sup> Torgāns K. Saistību tiesības. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 349. lpp.

<sup>216</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 6. novembra spriedums lietā Nr. SKC-338/2017 (C30578513). ECLI:LV:AT:2017:1106.C30578513.1.S, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/334235.pdf> [sk. 24.12.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2006. gada 5. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-244/06. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/e-pakalpojumi/judikatura/dati/212> [sk.16.08.2018.].

<sup>217</sup> Torgāns K. Saistību tiesības. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 347.lpp.

vienošanos par zemāku nomas maksu vai citu lietojumā nodoto platību (lielāku vai mazāku nekā noteikta likumā).<sup>218</sup> Šo viedokli var atbalstīt attiecībā uz gadījumiem, kad likumā ietvertais regulējums ir pietiekami konkrēts, lai no tā izsecinātu saistības saturu.

K. Torgāna “Saistību tiesību” mācību grāmatā rakstūtais lielā mērā atbilst piespiedu nomas kā lietu tiesību institūta kvalificēšanai, kur iesaistītajām pusēm ir tiesības vienoties par konkrētu saistību grozīšanu vai nodibināšanu apstākļos, kur jau starp pusēm pastāv absolūta lietu tiesība – piespiedu noma. Atzīstot, ka šis institūts ir liettiesisks, un atzīstot, ka apgrūtinājums ir nodibināts jau ar ēkas atrašanās faktu uz zemes īpašuma, no tā secinot, ka ēkas īpašnieks ir izlietojis valdījuma tiesību (sal. sk. Civillikuma 894. pantu), pušu tiesību un pienākumu saturs kļūst nepārprotams. Zemes īpašniekam ir prasījuma tiesības saņemt atlīdzību no ēku īpašnieka, kur strīdus gadījumā apgrūtinājuma apjomu un atlīdzības apmēru nosaka tiesa, bet ēkas īpašniekam ir tiesības lietot zemes īpašumu.

Tēze, ka, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav pamata runāt par lietas nodošanu lietošanā un tās pieņemšanu no otras puses, kas saskaņā ar Civillikuma vispārējās daļas normām nodibina nomas līgumu, jo šādā situācijā iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements un būtībā šīs attiecības ir likumiskas, ir nostiprināta arī judikatūrā.<sup>219</sup> “Šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiskā valdījuma iegūšanas brīdi, un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums).”<sup>220</sup> Turklāt, “juridiska fakta (apzināti piespiestas izteiksmes) dēvēšana par līgumu (vienošanos) ir konstrukcija pēc principa *plus es tin nomine quam in re*. Šāda konstrukcija ir fiktīva tai ziņā, ka par līgumu dēvētais fakts īstenībā nav līgums.”<sup>221</sup> Pušu starpā, pamatojoties uz likumu un tiesas spriedumu, kas konstatē likuma noteikumus un nosaka būtiskās sastāvdaļas, kas likumā nav noteiktas, pastāv līgumam līdzīgas attiecības, kur atlīdzība nomas maksas veidā pēc juridiskās dabas pielīdzināma maksājumam par zemes īpašuma tiesību aprobežojumu.<sup>222</sup>

Augstākā tiesa 2016. gadā formulēja judikatūras tēzi, ka ir lieki ar spriedumu vienai pusei uzlikt pienākumu noslēgt rakstisku līgumu, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības,

<sup>218</sup> Torgāns K. Saistību tiesības. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 347.-348.lpp.

<sup>219</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr. SKC-71/2009 (C33186205). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3299> [sk. 14.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 31. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-11/2017 (C37068613). Iegūts no <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/298079.pdf> [apskatīts 13.06.2018].

<sup>220</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 6. novembra spriedums lietā Nr. SKC-338/2017 (C30578513). ECLI:LV:AT:2017:1106.C30578513.1.S, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/334235.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>221</sup> Vīnzarājs N. Prasība par formāla līguma noslēgšanu. Grām: Vīnzarājs, N. Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.-1939.). Rīga: E.Kalniņa un V.Tihonova izdevums, 2000, 109.lpp.

<sup>222</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2016. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-349/2016 (C15248612). Iegūts no <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/292999.pdf> [sk. 13.06.2018].

aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu.<sup>223</sup> Šajā spriedumā tiesa atsaucās uz N. Vīnzarāja atziņu, ka līgums savā būtībā ir brīvas (nepiespiestas) gribas izpaudums, savukārt apzināti piespiestas gribas izteiksmes dēvēšana par līgumu ir fiktīva konstrukcija, jo tai iztrūkst līgumam nepieciešamā gribas elementa. Pastāvot piespiedu nomas attiecībām, tās var tiesiski risināt dažādi. Abas puses var vienoties par zemes nomas līguma noteikumiem. Ja puses nespēj panākt vienošanos, piespiedu nomas tiesisko attiecību saturu nosaka tiesa, spriedumā konstatējot vai nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas.<sup>224</sup> “[..] tiesa nosaka tikai nomas maksu (ievērojot likumā noteiktos nomas maksas ierobežojumus) un nomas platību (ievērojot vispārējos dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabala noteikšanas parametrus), neuzliekot pusēm pienākumu noslēgt rakstveida līgumu, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu”.<sup>225</sup> Nav pamata ar tiesas spriedumu konstatētās uz likuma pastāvošas tiesiskās attiecības vēl pastiprināt ar līgumu.<sup>226</sup> Ir secināms, ka Augstākā tiesa, neiedziļinoties piespiedu nomas institūta kvalifikācijas jautājumos, šajos spriedumos ir izmantojusi argumentāciju, kāda tā būtu arī tad, ja šis institūts tiktu atzīts par liettiesisku.

No saistību tiesību viedokļa fakts, ka piespiedu nomas attiecības ir radušās “likumdevēja gribas rezultātā”, rada tikai relatīvas tiesības prasīt nomas līguma noslēgšanu – nomas būtisko sastāvdaļu konstatāciju, ja puses par tām nav vienojušās. No likuma saistības saturs nav secināms. Par saistības maksāt konkrētu nomas maksu un, attiecīgi, netraucēt lietot konkrētu zemes gabalu konkrētās robežās, pamatu var būt tikai noslēgtais nomas līgums – tiesiskais darījums vai to aizstājošais tiesas nolēmums.

Duālā piespiedu nomas institūta daba, kas no vienas puses izpaužas kā jau faktiski pastāvošs absolūts apgrūtinājums, bet no otras puses ir “saistība”, kuras nodibināšanai vai vismaz konstatēšanai ir nepieciešams “nomas līgums”, atspoguļojas dažādajos prasījumos, kas strīdus gadījumā tiek pieteikti tiesai. Prasītāji tiesās vēršas ar atšķirīgiem prasījumiem un tiesas bieži tos apmierina. Prasītāji tiesas lūdz atzīt par noslēgtu nomas līgumu<sup>227</sup> vai uzlikt atbildētājam par pienākumu noslēgt nomas līgumu,<sup>228</sup> nereti

---

<sup>223</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/660> [sk. 14.06.2018.].

<sup>224</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 7. novembra spriedums lietā Nr. SKC-712. Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/3407> [sk. 16.08.2018.]. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr. SKC-71/2009. Iegūts no <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3299> [sk. 13.06.2018.].

<sup>225</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/653> [sk. 13.06.2018.].

<sup>226</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/660> [sk. 14.06.2018.].

<sup>227</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 21. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-3/2009. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3293> [sk. 17.08.2018.].

<sup>228</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 21. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-3, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 7. novembra spriedums lietā Nr. SKC-712. Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/3407> [sk. 16.08.2018.].



iesniedzot nomas līguma projektu, kas satur virkni blakus noteikumu,<sup>229</sup> lūdz konstatēt (atzīt), ka starp strīdus pusēm pastāv nomas attiecības, un pamatojoties uz šo konstatāciju lūdz uzlikt atbildētājam par pienākumu noslēgt nomas līgumu,<sup>230</sup> lai gan otrai pusei tiesas spriedumu labprātīgi nepildot, tā izpilde piespiedu kārtā ir neiespējama.<sup>231</sup> Laikā no 2014. gada 1. oktobra līdz 2017. gada 31. decembrim, kad gan likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pantā, gan likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pantā bija noteiktas abas nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas, zemes īpašnieki izmantoja arī vienkāršotās procedūras (procedūras maza apmēra prasībām) parāda piedziņai, norādot uz to, ka nomas līguma noslēgšanas faktu tiesām nav jākonstatē, un šādas prasības tika pieņemtas tiesās un apmierinātas.<sup>232</sup>

Apkopojot minēto, ir secināms, ka piespiedu nomas attiecības pēc būtības ir absolūtas civiltiesiskas attiecības un nav atkarīgas no personām, kurām pieder attiecīgi zemes un ēkas īpašums. Šajās attiecībās, kurās katrreizējais ēkas īpašnieks lieto ēkas uzturēšanai nepieciešamo zemes gabalu, zemes īpašniekam ir no tā īpašuma tiesībām un nodibinātā aprūtinājuma izrietošas prasījuma tiesības saņemt atlīdzību par zemes lietošanu. Ja šīs attiecības klasificē kā saistību tiesības zemes un ēkas īpašnieka starpā, kā tas šobrīd ir noteikts normatīvajos aktos, ir jāsecina, ka uz likuma pamata ir radusies

---

<sup>229</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2002. gada 9. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-551. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2002. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 311.lpp.

<sup>230</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr. SKC-71/2009 (C33186205). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3299> [sk. 14.06.2018.].

<sup>231</sup> Prasība uzlikt pienākumu noslēgt nomas līgumu apmierināta ar Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2000. gada 4. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2-812/1, ar Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2005. gada 30. novembra lēmumu lietā C-812/00-1, Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2011. gada 15. septembra lēmumu lietā Nr. C28367911 (nav publicēts) un Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2012. gada 2. februāra lēmumu lietā Nr. C28450411 (nav publicēts) atbildētājam piemērots sods par tiesu izpildītāja rīkojuma nepildīšanu.

<sup>232</sup> Zemgales apgabaltiesas 2016. gada 21. aprīļa lēmums lietā CA-0235-16/13 (materiāli nr. Nr. 3-11/0019, lieta Nr. C15170716). Nav publicēts, Latvijas Republikas Saeimas Juridiskais birojs. Atzinums Nr. 111.13/1-82-12/17 par likumprojektu “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” (Nr. 446/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/F5DA04880A59C96DC2258128004D50E1> [sk. 16.08.2018.], tiesu prakse: Rīgas rajona tiesas 2016. gada 31. marta spriedums lietā Nr. C33393716. Nav publicēts, Rīgas rajona tiesas 2016. gada 6. maija spriedums lietā Nr. C33409516. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/268404.pdf> [sk.16.08.2018.], Saldus rajona tiesas 2016. gada 19. aprīļa spriedums lietā Nr. C34029616. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/265668.pdf> [sk.16.08.2018.], Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2016. gada 26. maija spriedums lietā Nr. C29361616. <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/270874.pdf> [sk.16.08.2018.], Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016. gada 14. jūnija spriedums lietā Nr. C30443016. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/274110.pdf> [sk.16.08.2018.], Talsu rajona tiesas 2016.gada 17.maija spriedums lietā nr. C30425716. Iegūts no <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/270457.pdf> [sk.16.08.2018.], Aizkraukles rajona tiesas 2016. gada 2. jūnija spriedums lietā Nr. C30427416. Iegūts no <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/271555.pdf> [sk.16.08.2018.], Ogres rajona tiesas 2016. gada 24. augusta spriedums lietā Nr. C24084116. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/280108.pdf> [sk.16.08.2018.], Rēzeknes tiesas 2016. gada 12. jūlija spriedums lietā Nr. C30441116. Iegūts no: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/275649.pdf> [sk.16.08.2018.], Rēzeknes tiesas 2016. gada 14. jūlija spriedums lietā Nr. C30444916. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/276023.pdf> [sk.16.08.2018.], Liepājas tiesas 2016. gada 13. jūnija spriedums lietā Nr. C30428716, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/273670.pdf> [sk.16.08.2018.], Liepājas tiesas 2016. gada 21. jūlija spriedums lietā Nr. C30428416; Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/276265.pdf> [sk.16.08.2018.].

saistība, kuras saturs ir prasīt rakstveida nomas līguma noslēgšanu vai nomas attiecību konstatāciju, vai līguma būtisko, dabisko un nejaušo sastāvdaļu noteikšanu. Pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, pusēm ir tiesības vienoties par konsensuāllīguma noslēgšanu, vienojoties par nomas maksas samaksas termiņiem, nodokļu rēķinu izrakstīšanas kārtību (grāmatvedības vajadzībām) un citiem blakus apstākļiem. Savukārt, ja kāda no pusēm atsakās vai nevēlās šādu līgumu slēgt, strīds ir risināms tiesā. Prasījuma tiesības par nomas attiecību konstatāciju ir gan zemes, gan ēkas īpašniekam, tās ir radušās uz likuma pamata. Tiesa šādos strīdos konstatē nomas tiesisko attiecību (līguma) pastāvēšanu un tā sastāvdaļas un, ja ir pieteikts tāds prasījums, var lemt par atlīdzības (nomas maksas) piedziņu. Darījumu aizstājošais tiesas nolēmums nav atzīstams par līgumu slēgšanas brīvības principa pārkāpumu, bet aizstāj citos apstākļos labprātīgi noslēdzamo darījumu. Šis spriedums, kas aizstāj darījumu, ir saistības maksāt nomas maksu, no vienas puses, un netraucēt īpašuma lietošanu, no otras puses, izcelšanās pamats.

### **2.1.2. Piespiedu noma kā tiesisks darījums un komercdarījums**

Iepriekšējā apakšnodaļā apskatītajiem jautājumiem līdz pat 2017. gadam bija tīri teorētiska nozīme, jo saistības izcelšanās pamats netika saistīts ar radušās saistības piespiedu izpildi, tostarp un jo īpaši – ar termiņu, kādā ir jārealizē prasījumi, kas izriet no piespiedu nomas attiecībām. 2017. gada sākumā plašsaziņas līdzekļos tika publicētas ziņas par gandrīz 10 gadus vecu nomas maksas parādu piedziņu,<sup>233</sup> uz ko reaģēja gan Patērētāju tiesību aizsardzības centrs, gan Tieslietu ministrija.<sup>234</sup> Uz publicētajiem skaidrojumiem spriedumos sāka atsaukties tiesas.<sup>235</sup> Dažādo un pretējo viedokļu gūzmā gan teorētiski, gan praktiski ir svarīgi atrast atbildes uz jautājumiem: Vai zemes piespiedu noma ir atzīstama par darījumu? Vai zemes piespiedu noma ir atzīstama par komercdarījumu? Kā nosakāms darījuma noslēgšanas brīdis un prasījuma tiesību rašanās brīdis piespiedu nomā? No atbildēm uz šiem jautājumiem izriet secinājumi arī par prasības tiesību noilguma aprēķināšanu un termiņiem, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.

<sup>233</sup> LETA. Daudzdzīvokļu namu īpašniekiem prasa samaksāt 10 gadus vecu nomas maksas parādu par zemi. 27.02.2017. Pieejams: [http://www.tvnet.lv/financenet/finansu\\_zinas/649269-daudzdzivoklu\\_namu\\_ipasniekiem\\_prasa\\_samaksat\\_10\\_gadus\\_vecu\\_nomas\\_maksas\\_paradu\\_par\\_zemi](http://www.tvnet.lv/financenet/finansu_zinas/649269-daudzdzivoklu_namu_ipasniekiem_prasa_samaksat_10_gadus_vecu_nomas_maksas_paradu_par_zemi) [sk. 13.06.2018],

Bērtule A. Ieilgušas tiesvedības dēļ no 700 dzīvokļu īpašniekiem grib piedzīt parādu par zemes nomu. LSM.lv, 21.07.2017. Pieejams: <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/ieilgusas-tiesvedibas-del-no-700-dzivoklu-ipasniekiem-grib-piedzit-paradu-par-zemes-nomu.a220157/> [sk. 13.06.2018].

<sup>234</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Informācija patērētājiem par SIA “Vienotais norēķinu centrs” un AS “Pilsētas zemes dienests” darbību, pieprasot zemes nomas parādus. Pieejams: <http://ptac.gov.lv/lv/news/informacija-pateretajiem-par-sia-vienotais-norekinu-centrs-un-pilsetas-zemes-dienests-darbibu> [sk. 13.06.2018.], Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. 21.03.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi-2> [sk. 13.06.2018].

<sup>235</sup> Piemēram, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2018. gada 3. maija spriedums lietā Nr. C32195817. ECLI:LV:RVPT:2018:0503.C32195817.3.S. Nav publicēts, Vidzemes rajona tiesas 2018. gada 23. aprīļa spriedums lietā Nr. C33461617. ECLI:LV:VRT:2018:0423.C33461617.4.S, Nav publicēts.

### 2.1.2.1. Zemes piespiedu noma nav darījums

Tiesisku darījumu raksturojošie elementi, kuriem noteiktās prasības ir jāievēro, lai darījums būtu spēkā, ir tā dalībnieki, priekšmets, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma (CL 1404. pants).<sup>236</sup> Zemes piespiedu nomas gadījumā, ja puses nav noslēgušas rakstveida nomas līgumu, nav ievērota darījuma forma, nav konstatējams gribas izteikums, nav būtiski darījuma dalībnieki, kā arī ne vienmēr ir identificējams darījuma priekšmets, kas liedz šīs tiesiskās attiecības klasificēt kā darījumu.

Civillikuma 1484. pants nosaka, ka, ja likums prasa rakstisku formu kā darījuma būtisku sastāvdaļu, tad darījums pirms attiecīga akta taisīšanas nav spēkā. Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrā prim daļa tāpat kā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrā daļa, redakcijās, kas stājušās spēkā 2009. gada 1. novembrī, nosaka, ka par zemes nomas maksu un tās samaksas termiņiem puses vienojas rakstveidā. Pirms noformēšanas rakstveidā šis darījums nav noslēgts un nav spēkā. Spēkā neesošs darījums nevar būt komercdarījums. Tas izriet arī no Civillikuma 1427. un 1533. panta.

Tiesību zinātnē ir pausts viedoklis, ka rakstveida līguma noslēgšana piespiedu nomas gadījumā nav nepieciešama, jo likumiskā (piespiedu) noma pastāv bez pušu gribas izteikuma un bez parakstītiem līgumiem.<sup>237</sup> Piespiedu nomas attiecības pastāv arī tad, ja nav zināmi citi šo attiecību dalībnieki. Tātad nav konstatējami vairāki būtiski darījuma elementi. Arī Augstākā tiesa vairākkārtīgi ir secinājusi, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības nav atzīstamas par darījumu. Spriedumā lietā Nr. SKC-40/2016 Civillietu departaments ir norādījis:

"[..]jebkurā [..] ā tiesiskā darījumā, saskaņā ar Civillikuma 1427. pantu ir nepieciešams brīvi pausts personas gribas izteikums. Konkrētajā gadījumā starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Tas nozīmē, ka nomas attiecībām ir piespiedu raksturs, jo tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas, proti, zemes īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar savu īpašumu ierobežo speciālās tiesību normas situācijās, ja uz tā zemes īpašuma atrodas citai personai piederošs ēku īpašums. Tādējādi uz likuma pamata pastāvošas nomas tiesiskās attiecības nevar kvalificēt kā komercdarījumus. Faktiski šādā situācijā atlīdzība nomas maksas veidā pēc juridiskās dabas pielīdzināma maksājumam par zemes īpašuma aprobežojumu."<sup>238</sup>

Šajā spriedumā Augstākā tiesa ir uzsvērusi piespiedu nomas attiecību absolūto raksturu – līdzību par īpašuma aprobežojumu. Savukārt spriedumos lietās Nr. SKC-255/2016<sup>239</sup>, SKC-226/2016<sup>240</sup>,

<sup>236</sup> Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Torgāns, K. zin. red. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 19. lpp.

<sup>237</sup> Torgāns K. Saistību tiesības. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 347. lpp.

<sup>238</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 4. marta spriedums lietā Nr. SKC-40/2016 (C27197411). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/253711.pdf> [apskatīts 13.06.2018.], 12.4. punkts.

<sup>239</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/653> [sk. 13.06.2018.].

<sup>240</sup> Turpat.

kā arī pieminētajā lietā Nr. SKA-40/2016, Augstākā tiesa uzsver līguma kā vienošanās juridisko jēgu un nozīmi, kur piespiedu attiecībās un to konstatēšanā nav līgumiskā – vienošanās – elementa. Var diskutēt, vai par pareizu un vispārpiemērojamu ir atzīstama tiesas spriedumā citētā atziņa, ka “piespiest noslēgt līgumu ir absurds”. Atsevišķos gadījumos pienākums noslēgt līgumu tiek noteikts ar likumu, tostarp, dzīvojamās ēkas apsaimniekošanas jautājumos (piemēram, ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem tiek noteikts pienākums slēgt līgumu par sadzīves atkritumu savākšanu). Līgumu slēgšanas brīvība nav absolūta, var pastāvēt pienākums līgumu noslēgt, tomēr jānošķir, ka nevar prezumēt gribas izteikumu. Līgums netiek noslēgts, pirms tiek izteikta griba: brīvprātīgi vai izpildot likumā noteiktu pienākumu.

Spriedumā lietā Nr. SKC-198/2016 Augstākā tiesa ir norādījusi:

“[...] uz likuma pamata pastāvošās zemes nomas tiesiskās attiecības Civillikuma 1765. panta otrās daļas izpratnē nevar kvalificēt kā darījumu [...]”<sup>241</sup>

Šajā spriedumā Augstākā tiesa ir uzsvērusi likumu kā prasījumu rašanās pamatu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās. Uz likuma pamata radušās saistības nevar būt vienlaikus uz darījuma pamata radušās saistības. Uz Civillikuma 1404. pantu, kas uzskaita tiesiska darījuma elementus, kuru starpā kā obligāta darījuma pazīme ir arī gribas izteikums, Augstākā tiesa ir atsaukusies spriedumā lietā Nr. SKC-349/2016. Šajā spriedumā tiesa raksta:

“Tāpat tiesiska darījuma obligāta pazīme ir tās dalībnieku gribas izteikums.[...]”

Tāpat jāievēro Civillikuma 1533.pants [...]un turpmākie panti par līdzēju vienošanos.

[...] Tāpat pušu nomas attiecībām nav brīvprātības rakstura, bet gan ir piespiedu raksturs, jo tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka vai ēku īpašnieka gribas uz likuma pamata, kas aprobežo zemes īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar savu īpašumi, vienīgi paredzot viņam tiesības saņemt no ēku un būvju īpašnieka nomas maksu.[...]

Šāda interpretācija arī atbilst tiesību doktrīnas atziņām, ka piespiedu noma nav piespiedu kārtā noslēgts līgums.[...]”<sup>242</sup>

Šajā spriedumā tiesa nav piemērojusi un interpretējusi Civillikuma 1402. pantu un vērtējusi saistības izcelšanās pamatu, vien norādījusi, ka šīs attiecības ir likumiskas un satur tikai “nosacītu līdzību” ar līgumiskām attiecībām.<sup>243</sup> Tiesa nav pievērsusies arī pārējo darījuma elementu – priekšmeta, sastāvdaļu vai formas – analīzei, uzsverot, ka uz likuma un tiesas sprieduma pamata izveidojas līgumam līdzīgas attiecības, kas nav piespiedu kārtā slēgts līgums.<sup>244</sup> Secinājums, ka likumiskās nomas attiecības,

<sup>241</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-198/2016 (C27197711). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/288790.pdf> [sk. 13.06.2018.].

<sup>242</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2016. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-349/2016 (C15248612). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/292999.pdf> [sk. 13.06.2018], 12.1, 12.2.

<sup>243</sup> Sal. sk. arī tiesu praksi: Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. C30471317. ECLI:LV:KUAT:2017:1219.C30471317.6.S, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/338686.pdf> [sk.24.12.2018.], Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 8. augusta lēmums lietā Nr. C30636016. Nav publicēts.

<sup>244</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2016. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-349/2016 (C15248612). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/292999.pdf> [sk. 13.06.2018], 12.1, 12.2.

ja vien tās nav ietvertas rakstiska līguma formā labprātīgi vai ar tiesas spriedumu, nav atzīstamas par darījumu, nav apstrīdēts arī juridiskajā periodikā.<sup>245</sup>

Viedoklis, ka piespiedu nomas attiecībās nomas līgums kā darījums ir atzīstams par noslēgtu bez pušu gribas izpaušuma ar īpašuma lietošanas faktu vien, īpaši, ja tās ir jau ilgstošas tiesiskās attiecības, nonāk pretrunā tiesiska darījuma būtībai. Tiesību teorijā pastāv četras teorijas, kad darījums (līgums) ir atzīstams noslēgtu:

1. Pēc pieņemšanas izteikšanas teorijas – ar brīdi, kad akceptants izteicis ofertes piekrišanu;
2. Pēc nosūtīšanas teorijas – ar brīdi, kad akceptants nosūtījis savu atbildi;
3. Pēc saņemšanas teorijas – kad brīdi, kad akcepte ir pienākusi ofertes izteicējam un tam normālos apstākļos būtu bijis jāiepazīstas ar to;
4. Pēc piesavināšanās vai uzņemšanas teorijas – kad ofertes izteicējs ir iepazinies ar atbildes saturu.<sup>246</sup>

Neviena no šīm teorijām neatrisina jautājumu par zemes piespiedu nomas attiecību kā darījuma noslēgšanas brīdi, ja pieņem, ka šis darījums ir noslēgts starp klāt neesošām pusēm, jo oferte vai akcepts piespiedu nomas gadījumā netiek izteikti. Piespiedu nomā vispār nenotiek gribas izteikums. Arī Valsts ieņēmumu dienests, sniedzot uzziņas par nodokļu aprēķināšanu piespiedu nomas gadījumā, norāda, ka darījums būs uzskatāms par noslēgtu brīdī, kad stāsies spēkā tiesas nolēmums.<sup>247</sup>

Ievērojot minēto, ir secināms, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības nav atzīstamas par tiesisku darījumu. Tā kā komercdarījums ir viens no tiesiska darījuma veidiem (Komerclikuma 388. pants), tiesiskās attiecības, kas nav darījums, nevar būt komercdarījums. Minētais neliedz piespiedu nomas pastāvēšanas gadījumā vienoties un darījumu (komercdarījumu) noslēgt, gluži pretēji, likums pat uzliek pusēm šādu pienākumu.

### **2.1.2.2. Argumenti par piespiedu nomu kā darījumu**

Kopš 2017. gada tiesu prakse jautājumā par prasījuma tiesību un saistības izcelšanās pamatu zemes piespiedu nomas attiecībās ir kļuvusi pretrunīga. Spriedumos vienlaikus tiek atzīts, gan ka zemes piespiedu nomas attiecības nodibinās uz likuma pamata, gan ka šīs tiesiskās “ir pielīdzināmas

---

<sup>245</sup> Kārklīņš J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerc tiesībās. Jurista Vārds, 27.02.2018., Nr. 9 (1015), 14.-19.lpp.; Snipe A. Par saistības un prasības noilgumu saistībai, kas radusies uz likuma pamata. Jurista Vārds, 16.09.2017., Nr. 40 (994), 23.-25.lpp

<sup>246</sup> Leobers A. Tirdzniecības tiesību pārskats. Rīga: Valtera un Rapas akc.sab. izdevums, 1926, 181. lpp.

<sup>247</sup> Valsts ieņēmumu dienests. Par uzziņas sniegšanu Nr. 8.11-20/63149. VID uzziņas, vēstules. 01.08.2014. Pieejams: <https://www.vid.gov.lv/lv/vid-uzzinat-vestules> [sk. 13.06.2018.].

darījumam”.<sup>248</sup> Savukārt, ja zemes īpašnieks konkrētā laika posmā ir komersants, zemes piespiedu noma “pēc būtības” nereti tiek atzīta par komercdarījumu.<sup>249</sup>

Romāņu-ģermāņu tiesību lokā tiesas, taisot nolēmumus, secinājumus izdara juridiskā siloģisma ietvaros, kas atbilstoši formālās loģikas klasifikācijai atbilst deduktīvam slēdzienam. Dedukcijas būtība ir faktā, ka ar deduktīvu slēdzienu nevar uzzināt neko tādu, kas nebūtu bijis jau netieši ietverts premisās. Spriedumi, kuros tiesa nonāk pie secinājuma, ka zemes piespiedu noma ir atzīstama par komercdarījumu, neatbilst formālās loģikas prasībām, jo tiesu veiktajos deduktīvajos slēdzienos nav ievērotas pareizības, patiesuma un neapstrīdamības prasības, tādējādi slēdzieni ir apstrīdami.<sup>250</sup> Katrs spriedums satur vairākas premisas, tai skaitā, lielās premisas jeb virsteikumus (tiesiskie apstākļi jeb tiesību normas) un mazās premisas jeb apakšteikumus (faktiskie apstākļi), kā arī secinājumus, kas tiek izdarīti no šīm premisām. Tiesiskās sekas (pareizs secinājums) var iestāties tikai gadījumā, ja konstatējams, ka lielajā premisā un mazajā premisā ir vienots starptermiņš, citiem vārdiem sakot, ir konstatējams, ka sakrīt normas tiesiskais sastāvs un lietas faktiskie apstākļi.<sup>251</sup>

Plašajā tiesu praksē, kurā tiek atzīts, ka zemes piespiedu noma pēc būtības ir atzīstama par komercdarījumu, šis secinājums tiek izdarīts balstoties uz premisām, ka zemes īpašnieks ir komersants (1. premisa) un zemes īpašumu ieguvis komercdarījuma rezultātā (2. premisa), kā arī izmanto to komercdarbībā (3. premisa).<sup>252</sup>

Slēdziens, kura ietvaros tiek izdarīts šis secinājums, neatbilst pareiza deduktīva slēdziena prasībām. Lai arī premisas (vairumā gadījumu) ir patiesas, izdarītais secinājums no tām tieši neizriet. Trešā premisa satur apgalvojumu attiecībā uz rīcību ar īpašumā jau esošu zemes īpašumu, bet otrā satur apgalvojumu attiecībā uz darījumu, ar kuru zemes gabals ir iegūts īpašumā. Abām premisām iztrūkst vienota starptermiņa, kas ir nepieciešams, lai varētu izdarīt pareizu loģisku secinājumu. Slēdziena otrā premisa ietver apgalvojumu par darījumu, uz kura pamata zemes īpašnieks ieguvis īpašuma tiesības. Pat ja tas ir pirkuma līgums, tas ir pabeigts darījums ar konkrētu darījuma priekšmetu (īpašuma tiesību

---

<sup>248</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 16. novembra spriedums lietā Nr. C32197617. ECLI:LV:RAT:2018:1116.C32197617.5.S, Nav publicēts.

<sup>249</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 3. maija spriedums lietā Nr. C33461717. ECLI:LV:RAT:2018:0503.C33461717.4.S, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357266.pdf> [sk.24.12.2018.], Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2018. gada 3. janvāra spriedums lietā Nr. C30478417. ECLI:LV:RAT:2018:0103.C30478417.4.S, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/340073.pdf> [sk. 21.12.2018.], Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2017. gada 10. novembra spriedums lietā Nr.C30474217. ECLI:LV:RAT:2017:1110.C30474217.4.S, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/334601.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>250</sup> Sinnott-Armstrong W., Fogelin R. Understanding Arguments: An introduction to Informal Logic, Ninth Edition, . Stamford: Cengage Learning, 2015, pp. 91, 93-94

<sup>251</sup> Neimanis J. Ievads tiesībās. Rīga: Zv.adv. Jānis Neimanis, 2004, 477.lpp.

<sup>252</sup> Sk. piem., Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 11. oktobra spriedums lietā Nr. C30454917. ECLI:LV:RAT:2017:1011.C30454917.2.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/331710.pdf> [sk. 24.12.2018.].

pāreju, pirkuma maksas samaksu) un darījuma pusēm (atsavinātāju un tagadējo zemes īpašnieku). Ja zemes īpašnieks ir ieguvis zemi darījuma (vai komercdarījuma) ceļā, no tā izrietošās prasījuma tiesības ir realizētas un beigušās ar izpildījumu, atsavinātajam saņemot, piemēram, pirkuma maksu, bet ieguvējam – nostiprinot īpašuma tiesības zemesgrāmatā. Zemes īpašuma tiesību iegūšanas apstākļiem un pamatam nav tiešas ietekmes uz tiesisko attiecību saturu, kas izveidojas starp zemes īpašnieku un tās lietotājiem (ēkas īpašniekiem). Šīs ir divas nošķirtas un savstarpēji nesaistītas tiesiskās attiecības ar dažādu saturu, dažādiem priekšmetiem, dažādām pusēm. Zemes īpašuma iegūšanas veids neietekmē tālākās rīcības ar šo īpašumu juridisko kvalifikāciju. Zemes īpašumu persona, kas to mantojusi, var izmantot komercdarbībā, reģistrējoties kā individuālais komersants. Zemes īpašumu komersants var saņemt kā dāvinājumu. Starp īpašuma iegūšanas veidu un tā tālāko izmantošanu nepastāv cēloņsakarība.

Zemes īpašnieka tiesības rīkoties ar īpašumu un izmantot to komercdarbībā, tai skaitā prasīt nomas maksu, izriet no lietu tiesības: īpašuma tiesībām uz zemes gabalu un piespiedu zemes nomas attiecību pastāvēšanas fakta. Tāpēc analizētais deduktīvais slēdziens nav pareizs.

No minētā, sekojot formālās loģikas likumiem, ir secināms, ka likumiskās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības nav darījums, un secīgi, ja puses nav noslēgušas rakstveida nomas līgumu, tās nevar būt komercdarījums, pat ja viena vai abas nomas attiecību puses ir komersanti.

## 2.2. Prasījuma tiesības piespiedu nomā

Lai konstatētu prasījuma tiesību rašanās brīdi, ir jāidentificē un jānošķir prasījuma tiesības, kas izriet no īpašuma tiesībām, un prasījuma tiesības, kas izriet no saistību tiesībām, kuru rašanās pamats ir attiecīgi darījums vai kuras izriet no pēc likuma radušās saistības.

Ja puses ir noslēgušas rakstveida nomas līgumu, tās var vienoties par līguma noteikumiem: papildus platības nomu, nomas maksas apmēru un tās samaksas termiņiem. Ja līgums nav noslēgts, prasījuma tiesību un atbilstošo pienākumu saturu nosaka likums. Tāpēc katrā konkrētā situācijā ir būtiski noskaidrot faktiskos apstākļus – vai nomas attiecības un no tām izrietošais prasījums izriet no tiesiska darījuma (komercdarījuma, ja kāda no darījuma pusēm ir komersants), vai arī prasījums izriet no likuma.<sup>253</sup> Tāpat atšķirīgs ir prasījuma tiesību saturs un rašanās brīdis pret dažādiem subjektiem: daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas gadījumā tas var būt gan pārvaldnieks vai cita pilnvarotā persona, gan arī individuāls dzīvokļa īpašnieks.

---

<sup>253</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. LR Tieslietu ministrijas informācija presei. 21.03.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi-2> [sk. 13.06.2018].

### 2.2.1. *Nomas līgums ir noslēgts rakstveidā*

Ja puses ir noslēgušas rakstveida līgumu, ir prezumējams, ka tās, tostarp, ir vienojušās ne vien par nomas maksas apmēru, bet arī par tās samaksas termiņiem. Prasījuma tiesības par darījuma izpildi un pielīgtās nomas maksas samaksu radīsies, ja debitors līgumu neizpildīs tajā noteiktajos termiņos.

Līgums (darījums) ir uzskatāms par noslēgtu ar brīdi, kad panākta vienošanās par tā būtiskajām sastāvdaļām (CL 1533. pants). Tā kā zemes piespiedu nomā speciālās tiesību normas prasa darījuma noslēgšanu rakstveida formā, šis līgums būs atzīstams par galīgi noslēgtu rakstveida darījuma akta abpusējas parakstīšanas brīdī. Atbilstoši Civillikuma 1402. pantam šajā brīdī pusēm rodas savstarpējas saistības. Zemes īpašniekam rodas prasījuma tiesības par līguma izpildi. Tomēr prasījuma tiesības par nomas maksas samaksu zemes īpašnieks var realizēt vien iestājoties pielīgtajam nomas maksas samaksas termiņam.

No Civilprocesa likuma 1. panta pirmās daļas izriet, ka tiesas izskata strīdus par civilajām tiesībām. Norma paredz tiesības uz tiesas aizsardzību tikai personai, kuras tiesības vai ar likumu aizsargātās intereses ir aizskartas vai apstrīdētas. Individīda aizskarto subjektīvo tiesību aizsardzībai civilajā tiesvedībā tiek piemēroti atbilstoši šo tiesību aizsardzības līdzekļi, piemēram, tiesību atzīšana, piespiešana izpildīt pienākumu, tiesiskās attiecības grozīšana un izbeigšana, nodarīto zaudējumu atlīdzinājuma piedziņa u.c., tātad pieņemot, ka prasības celšana iespējama vienīgi tad, kad notikusi indivīda tiesību pārkāpšana.<sup>254</sup> “Lai prasība būtu pamatota, nepieciešams: 1) no vienas puses, lai prasītājam būtu materiāla tiesība, kuras aizsardzību vai atjaunošanu viņš grib panākt (*legitimatio activa*): 2) no otras puses, lai prasībai būtu iemesls, t.i., lai prasītāja tiesība būtu pārkāpta no atbildētāja puses (*causa proxima agendi legitimatio passiva*).”<sup>255</sup> Prasība kļūst nepieciešama tikai tad, kad ir atšķirība (“konflikts”) starp tiesību faktisko stāvokli šobrīd un to stāvokli, kādam būtu jābūt.<sup>256</sup> Personai, kuras tiesības nav aizskartas vai apstrīdētas, nav nepieciešama tiesas aizsardzība – šai personai nav prasības tiesības.<sup>257</sup> Šāds prasījums ir atzīstams par priekšlaicīgu.<sup>258</sup>

<sup>254</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 19. decembra lēmums lietā Nr. SKC-3112/2014. Nav publicēts.

<sup>255</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 29. maija lēmums lietā Nr. SKC- 2288/2015. Nav publicēts.

<sup>256</sup> Bukovskis V. Civilprocesa Mācības Grāmata / Vladimirs Bukovskis. Atkārtots Izdevums. ed. Rīga: [b.i.], 2015, 303.lpp.

<sup>257</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 18. septembra lēmums lietā Nr. SKC-2465/2014 (lieta Nr. 3-10/0041/9). Nav publicēts.

<sup>258</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-268/2017 (C30738312). ECLI:LV:AT:2017:1220.C30738312.1.S. Pieejams:

<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/338830.pdf> [sk. 24.12.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 31. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-69/2017. Pieejams:

<http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/680> [sk. 16.08.2018.].



### 2.2.2. Rakstveida nomas līgums nav noslēgts

Ja pušu starpā rakstveida līgums nav noslēgts, tiesisko attiecību un saistības izcelšanās pamats ir likums: likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta trešā daļa un otrā prim daļa, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pants, kā arī 50. panta pirmā daļa, un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkts un 17.<sup>7</sup> pants. No šīm normām izriet ēkas un zemes īpašnieku savstarpējās saistības saturs un pušu prasījuma tiesības: tiesības prasīt nomas attiecību konstatēšanu vai nomas līguma noslēgšanu.

Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta trešā daļa, kas piemērojama līdz daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas nodošanai privatizācijai, noteic, ka zemes īpašniekam ir tiesības saņemt no ēku un būvju īpašnieka nomas maksu. Panta otrā prim daļa regulē nomas maksas apmēru. Pantā nav ietverta norāde par nomas priekšmetu – tas atbilstoši likuma 13. panta trešajā daļā noteiktajam ir jākonstatē tiesai. Pusēm uz likuma pamata pastāvošajās piespiedu nomas attiecībās ir savstarpējas prasījuma tiesības, kuru pamatmērķis ir:

“1) zemes īpašniekam - aizsargāt viņa likumā garantētās tiesības saņemt no ēkas īpašnieka samaksu par zemes lietošanu;

2) ēkas īpašniekam - nodrošināt viņa tiesības netraucēti valdīt un lietot viņam piederošo ēku.”<sup>259</sup>

Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants nav tulkojams kā likumdevēja griba vienai pusei uzspiest otras puses subjektīvu vēlmi un pēc tiesas pavēles parakstīt nomas līgumu, bet gan kā “zemes un ēkas īpašniekam dots uzdevums savstarpēji saistīties, noslēdzot līgumu atbilstoši brīvprātības principam, savukārt, ja vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek – strīda gadījumā – nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124. pants).”<sup>260</sup> Lai arī zemes īpašniekam ir ar likumu noteiktas tiesības saņemt zemes nomas maksu, šo prasījuma tiesību īstenošanas priekšnoteikums ir nomas tiesisko attiecību un to satura konstatācija.

Ja pušu starpā nav panākta vienošanās par līguma būtiskajām sastāvdaļām, nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, kad puses, realizējot savas prasījuma tiesības uz nomas līguma noslēgšanu, ir pierādījušas likumā paredzētos priekšnosacījumus šādu “piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšanai”.<sup>261</sup> Tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības un noteikta

<sup>259</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. decembra spriedums lietā Nr. SKC-343/2016 (C30208807). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/294266.pdf> [sk. 14.06.2018.].

<sup>260</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 6. novembra spriedums lietā Nr. SKC-338/2017 (C30578513). ECLI:LV:AT:2017:1106.C30578513.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/334235.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>261</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. decembra spriedums lietā Nr. SKC-343/2016 (C30208807). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/294266.pdf> [sk. 14.06.2018.].

nomas maksa un nomājāmās zemes platība, ir zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības konstatējošs instruments.<sup>262</sup> Kā tāds tas aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu.<sup>263</sup> Minētais arī izslēdz piespiedu izpildes procesa ierosināšanu jautājumā par tiesas nodibināto nomas tiesisko attiecību izteikšanu rakstveida formā, jo līguma tekstu aizstāj spriedums.<sup>264</sup> Līdzīgu uzziņu Administratīvā procesa likuma 9. nodaļas kārtībā saistībā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma 127. panta pirmās daļas un 131. panta pirmās daļas piemērošanu ir sniedzis Valsts ieņēmumu dienests, norādot, ka par zemes nomas pakalpojuma sniegšanas brīdi strīdus gadījumā uzskata brīdi, kad stājies spēkā spriedums par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu.<sup>265</sup>

Tiesas spriedumos kā sinonīmus lieto terminus “konstatēt”, “atzīt” un “nodibināt” nomas attiecības.<sup>266</sup> Tāpēc būtiski ir uzsvērt, ka nomas attiecības, kuras izcelšanās pamats ir likums, jau pastāv – tās pastāv kopš dalīto īpašuma tiesību izveidošanās brīža. Tiesa ar spriedumu šīs attiecības nenodibina, bet tikai konstatē šo tiesisko attiecību esamību, vienlaikus konstatējot platību, attiecībā uz kādu tās ir nodibinājušās, un maksājamās atlīdzības apmēru.

No minētā ir secināms, ka nepastāvot brīvprātīgam rakstveidā noslēgtam līgumam pušu starpā, prasījuma tiesības konstatēt (noteikt) nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas izriet no īpašuma tiesībām uz nekustamo īpašumu un īpašniekam tās rodas brīdī, kad tas savas īpašuma tiesības ir nostiprinājis zemesgrāmatā. Nomas līguma kā darījuma elementus atbilstoši Civillikuma 1404. pantam, t.i. dalībniekus, priekšmetu, sastāvdaļas, šādā gadījumā nosaka tiesa, likumā noteiktajam pienākumam slēgt nomas līgumu aizstājot gribas izteikumu un spriedumam nodrošinot līguma rakstveida formu. Prasījuma tiesības, kas izriet no ar spriedumu noslēgtā (konstatētā) nomas līguma, ir realizējamas tāpat kā prasījuma tiesības, kas izriet no brīvprātīga darījuma.

---

<sup>262</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/653> [sk. 13.06.2018.].

<sup>263</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr. SKC-71/2009 (C33186205). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3299> [sk. 14.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/660> [sk. 14.06.2018.], 10.4.punkts.

<sup>264</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 15. marta lēmums lietā SKC-415/2018, ECLI:LV:AT:2018:0315.C32116205.2.L. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/347668.pdf> [sk. 14.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 6. novembra spriedums lietā Nr. SKC-338/2017 (C30578513). ECLI:LV:AT:2017:1106.C30578513.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/334235.pdf> [sk. 24.12.2018.]

<sup>265</sup> Valsts ieņēmumu dienests. Par uzziņas sniegšanu, 01.08.2014. Nr. 8.11-20/63149. Pieejams: <https://www.vid.gov.lv/lv/vid-uzzinass-vestules> [sk. 13.06.2018.].

<sup>266</sup> Sk. piem., Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 6. novembra spriedums lietā Nr. SKC-338/2017 (C30578513). ECLI:LV:AT:2017:1106.C30578513.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/334235.pdf> [sk. 24.12.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. decembra spriedums lietā Nr. SKC-343/2016 (C30208807). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/294266.pdf> [sk. 14.06.2018.].

### 2.2.3. Prasījuma tiesības pret ēkas pārvaldnieku

Procesuālās ekonomijas nodrošināšanai speciālajās tiesību normās ir paredzētas zemes īpašnieka prasījuma tiesības pret daudzdzīvokļu ēkas pārvaldnieku prasījumā par zemes nomas līguma noslēgšanu. Tomēr šo prasījuma tiesību īstenošanu ierobežo pārvaldnieka pilnvarojuma apjoms – tikai likumā noteiktā kārtībā pilnvarots pārvaldnieks var būt atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu un tā izpildi.

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu tiesiskās attiecības ēkas un zemes īpašnieku starpā sāk regulēt likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pants, kā arī šā likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkts.<sup>267</sup> Šā likuma normas reglamentē dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz brīdim, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības no publiskās personas, kura ēku ir privatizējusi.<sup>268</sup> Likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkts noteic privatizētā objekta īpašnieka “pienākumu slēgt zemes nomas līgumu” vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju “slēgt zemes nomas līgumu” ar zemes gabala, uz kura atrodas privatizētais objekts, īpašnieku. Zemes īpašnieka prasījuma tiesības nostiprinātas likuma 54. panta ceturtajā daļā, kas precizē, ka, ja atbilstoši šā likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkta prasībām zemes nomas līgums ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgts, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības (pārvaldnieku).

Likuma 54. panta ceturtā daļa paredz zemes īpašnieka prasījuma tiesības prasīt “noslēgt zemes nomas līgumu”, neparedzot tiesības pret pārvaldnieku vērst prasījumu par zemes nomas maksas samaksu. Salīdzinoši ilgu laiku tiesu praksē vienprātīgi tika atzīts, ka normas formulējums paredz jebkuras personas, kura veic attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tiesības un pienākumu ne vien noslēgt nomas līgumu un būt par atbildētāju prasībā, kas celta par zemes nomas līguma noslēgšanu (nomas attiecību konstatāciju), bet arī būt par atbildētāju prasībā par zemes nomas maksas piedziņu. Atzīstot, ka dzīvojamās ēkas apsaimniekošana bez zemes nomas līguma slēgšanas nav iespējama, tiesas apmierināja abus prasījumus.<sup>269</sup> Tiesas konstatēja (atzina) zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu un piedzina zemes nomas maksas parādu no pārvaldnieka, uzsverot, ka tam ir

<sup>267</sup> Snipe A. Satversmes tiesas konsekvētā cīņa ar Saeimas populismu. Jurista Vārds, 05.06.2018., Nr. 23 (1029), 22.-29.lpp.

<sup>268</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017 (C39094314). ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/337399.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>269</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2000. gada 29. marta spriedums lietā SKC-148. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2000. gada spriedumi un lēmumi. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2001, 23. lpp.

regresa prasības tiesības pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem.<sup>270</sup> Arī šobrīd tiesu prakse nemainīgi atzīst pašvaldības kapitālsabiedrības tiesības un pienākumu turpināt pārvaldīt dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku vārdā, tostarp, pildīt pienākumu slēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieku, ja dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši mājas pārvaldīšanu.<sup>271</sup> Vienlaikus tiek nošķirtas situācijas, kad ēkas pārvaldīšanu veic dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona vai dzīvokļu īpašnieku biedrība. Augstākā tiesa ir norādījusi, ka pēc dzīvokļu īpašnieku sabiedrības izveidošanas vai savstarpēja līguma noslēgšanas par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, būtisks ir pārvaldniekam dotā uzdevuma un pilnvarojuma apjoms, un likuma 54. panta ceturtais daļas piemērošana ir pakārtota Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normām.<sup>272</sup> Prasījuma tiesības zemes īpašniekam pret pārvaldnieku rodas ar atbilstoša pilnvarojuma spēkā stāšanos.<sup>273</sup> Pilnvarojuma izbeigšanās nozīmē arī prasījuma tiesību pret šo pārvaldnieku izbeigšanos.<sup>274</sup>

Likuma 54. panta ceturtais daļa tiesības prasību par nomas līguma noslēgšanu vērst pret pārvaldnieku (“personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības”) paredz kopš 2000. gada 1. novembra.<sup>275</sup> Šī norma likumā tika iekļauta vienlaikus ar jaunu 51. panta regulējumu, kurā tika noteikta kārtība, kādā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Līdz tam nebija nepieciešamības pēc šādas procesuālas normas, jo strīdu starp pašiem daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašnieku nebija, tāpēc ka zemes nomas maksu par daudzdzīvokļu ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala nomu zemes īpašniekam maksāja ēkas zemesgrāmatā nostiprinātais īpašnieks – pašvaldība. Savukārt strīdus, kas radās starp savrupmāju īpašniekiem un zemes

---

<sup>270</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Rīcības sēdes 2015. gada 23. jūlija lēmums lietā SKC-1062/2015 (C39057712). Nav publicēts. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.].

<sup>271</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 5. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-250/2017 (C24186312), ECLI:LV:AT:2017:1005.C24186312.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/331348.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>272</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017 (C39094314), ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/337399.pdf> [sk. 24.12.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017 (C39069012), ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330463.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>273</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017 (C39094314), ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/337399.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>274</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 8. februāra spriedums lietā Nr. SKC-5/2019 (C28409512), ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5787> [sk. 05.05.2019.].

<sup>275</sup> Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000. 9. novembris, Nr. 399/400 (2310/2311).

īpašniekiem, risināja Centrālā zemes komisija administratīvā procesa ietvaros.<sup>276</sup> Rīgā lēmumus par nomas līgumu slēgšanu par pašvaldībai piederošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju uzturēšanai nepieciešamo zemes gabalu nomu pieņēma izpilddirekciju Nekustamā īpašuma darba grupas, kuru lēmumus apstiprināja ar izpilddirektora rīkojumiem. Paredzot likumā regulējumu, ka ēku pārvaldīšanu un apsaimniekošanu ar laiku pārņems dzīvokļu īpašnieki, likumā tika ietverts dzīvokļa īpašnieka pienākums slēgt nomas līgumu vai pilnvarot to noslēgt dzīvojamās mājās pārvaldītāju un apsaimniekotāju, kā arī zemes īpašnieka tiesības nodrošinošā norma, kas ļauj zemes nomas jautājumus risināt ar “personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības”.

Lai gan šī norma *expressis verbis* neparedz zemes īpašnieka tiesības tiesas ceļā prasīt no pārvaldnieka arī zemes nomas maksas parāda samaksu, tomēr atbildīgās komisijas darba materiāli un sniegtie atzinumi liecina, ka grozījumu mērķis bija nodrošināt zemes īpašnieka tiesības saņemt zemes nomas maksu. Par 54. panta ceturtās daļas formulējumu vienojās atbildīgā komisija, tostarp ņemot vērā arī Rīgas Domes Komunālo un dzīvokļu jautājumu komitejas atsaukumi par likumprojektu. Atsauksmē komiteja norāda, ka saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, lai zemes nomas līgumam būtu tiesīgs spēks, tas ir jānoslēdz starp zemes gabala īpašnieku un nomnieku vai viņu speciāli pilnvarotu personu.<sup>277</sup> Komiteja norādīja, ka likuma pantā ir jāparedz šī speciālā pilnvarojuma esamība, jo dzīvokļu īpašnieku sabiedrība, atbilstoši spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem, ir patstāvīga juridiska persona un neaizvieto dzīvokļu īpašniekus.

Augstākā tiesa vairākās lietās ir norādījusi, ka Civilprocesa likums neparedz personai iespēju tiesas ceļā prasīt konstatēt tikai zināmas tiesiskās attiecības esamību vai neesamību, prasībai vienlaikus ir jābūt vērstai uz konkrēta tiesību aizskāruma novēršanu.<sup>278</sup> Prasījums, kas neietver mantisku prasījumu – konkrēta tiesību aizskāruma novēršanu – ir atzīstams par bezpriekšmetisku.<sup>279</sup> No tā varētu secināt, ka zemes īpašnieks nevar celt prasību par nomas tiesisko attiecību konstatāciju, neiekļaujot mantisku prasījumu par nomas maksas piedziņu. Tomēr ir jānošķir strīda faktiskie apstākļi lietā Nr. SKC-69/2017, kurā formulēta šī atziņa, un kurā personas prasīja ar spriedumu atkārtoti apstiprināt nemantiskās tiesības, kas pastāv uz likuma pamata, no prasījuma par nomas līguma noslēgšanu, kas ietver nomas

<sup>276</sup> Par zemes reformas pabeigšanu pilsētās: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 5. novembris, Nr. 333 (1394), 18. pants.

<sup>277</sup> Rīgas Domes Komunālo un dzīvokļu jautājumu komiteja. Atsauksme par LR likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” grozījumu projektu. Nr. 9-155/3575. Nav publicēts. Pieejams LR Saeimas arhīvā.

<sup>278</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-268/2017 (C30738312). ECLI:LV:AT:2017:1220.C30738312.1.S. Pieejams:

<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/338830.pdf> [sk. 24.12.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2013. gada 23. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-368/2013 (C02030008). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/136273.pdf> [20.08.2018.].

<sup>279</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 31. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-69/2017. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/680> [sk. 16.08.2018.].

līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu un iespējamā strīda izšķiršanu. Spriedums, ar kuru tiek noteiktas līguma būtiskās sastāvdaļas, rada jaunas tiesības – prasīt šā līguma izpildi (rada jaunu saistību, kuras pamats ir darījums). Šis atziņas tulkojot kopsakarā ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturto daļu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.<sup>2</sup> panta otro daļu, secināms, ka prasība pret pārvaldnieku teorētiski var tikt vērsta gan tikai par nomas līguma noslēgšanu, gan arī par nomas maksas piedziņu, proti, ar tiesas spriedumu noslēgtā līguma izpildi.

Ja zemes īpašnieks labprātīgi vai tiesas ceļā ir vienojies ar atbilstoši pilnvarotu pārstāvi, kas var būt arī mājas pārvaldnieks, par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, tiesības un pienākumi, kas izriet no šī nomas līguma, ir saistoši dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, jo tieši pēdējie ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti.<sup>280</sup> Dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums nodrošināt pilnvarnieku ar nepieciešamo finansējumu. Savukārt atbilstoši pilnvarotam pārstāvim nav tiesiska pamata iebilst pret to, ka zemes īpašnieks zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas piespiedu nomas jautājumus risina ar pilnvarnieku, tostarp, vēršoties pret to ar prasību tiesā.<sup>281</sup>

No minētā secināms, ka likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturto daļu paredz prasītāja tiesības ēkas privatizācijas procesa gaitā vērst prasību pret ēkas pārvaldnieku, kuram attiecīgi ir regresa prasības tiesības pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem. Līdz līguma noslēgšanai tiesas ceļā pušu starpā pastāvošās attiecības ir likumiskas un spriedums ir nepieciešams būtisko sastāvdaļu nostiprināšanai un ietērpšanai rakstveida aktā, kur tiesas spriedums aizstāj cita darījuma akta taisīšanu. Ar sprieduma spēkā stāšanās brīdi ir konstatētas visas nomas kā darījuma būtiskās sastāvdaļas un darījums starp zemes īpašnieku un pārvaldnieku kā dzīvokļu īpašnieku pārstāvi vai pilnvarnieku ir uzskatāms par galīgi noslēgtu, un zemes īpašniekam ir radušās prasījuma tiesības par šī darījuma izpildi – tiesības prasīt spriedumā noteiktās zemes nomas maksas samaksu.

#### **2.2.4. Prasījuma tiesības pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem**

Jānošķir ir brīdis, kad zemes īpašniekam ir radušās prasījuma tiesības pret ēkas pārvaldnieku, un brīdis, kad tam ir radušās prasījuma tiesības pret atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem. Vēsturiski ir

---

<sup>280</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.], tēzes, Latvijas Republikas Tiesībsargs. 26.08.2010. Par atzinumu pārbaudes lietā Nr. 6-6/236. Nav publicēts. Pieejams: <https://ej.uz/CPL77> [sk. 13.06.2018.].

<sup>281</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313).

ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357595.pdf> [sk.24.12.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 18. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-234/2017 (C39069114). ECLI:LV:AT:2017:1018.C39069114.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/332247.pdf> [sk. 24.12.2018.].

nodalāmi trīs posmi ar dažādu tiesisko regulējumu: līdz 2014. gada 1. oktobrim, kad Civillikuma 1068. pants formāli liedza īstenot prasījuma tiesības pret atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem (ēkas kopīpašniekiem), laiks no 2014. gada 1. oktobra līdz 2015. gada 1. oktobrim, kad saistības saturs bija noteikts ar likumu, bet tiesību normas neparedzēja atsevišķu prasījumu vēršanu pret individuāliem dzīvokļa īpašniekiem, un no 2015. gada 1. oktobra, kad likums sāka regulēt tiesos norēķinus pakalpojuma sniedzēja un dzīvokļa īpašnieka starpā.

#### **2.2.4.1. Liegums slēgt individuālus nomas līgumus: laiks līdz 2014. gada 1. oktobrim**

Līdz 2014. gada 1. oktobrim individuālu prasību pret ēkas dzīvokļu īpašniekiem izskatīšana nebija iespējama, tāpēc ka tiesību normās nebija noteikta nomas līguma būtiskā sastāvdaļa – nomājamā platība. Tikai 2014. gada 1. oktobrī spēkā stājās grozījumi likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmajā daļā, kas attiecībā uz privatizācijai nodotajām dzīvojamām mājām noteica nomājamā zemes gabala platību. Līdz tam, ja zemes nomas līgums ar ēkas pārvaldnieku vai dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku nebija noslēgts, atsevišķu prasību celšana pret dzīvokļu īpašniekiem likumā nebija paredzēta, lai gan nereti tādas privātautonomijas ietvaros tika slēgtas.

Šķērslis prasību celšanai pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem bija Civillikuma 1068. panta vārdiskais tvērums un interpretācija, atbilstoši kurai normā ietvertais liegums rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās bez visu kopīpašnieku piekrišanas ietver arī liegumu vienam kopīpašniekam bez pārējo piekrišanas vienoties par nomas līguma būtisku sastāvdaļu – nomas priekšmetu. Satversmes tiesa lietā Nr. 2011-01-01 uzsvēra, ka starp zemesgabala kopīpašniekiem un dzīvojamās mājas īpašniekiem vai to pārstāvjiem pastāv vienotas nomas tiesiskās attiecības, kas attiecas uz visu zemesgabalu kopumā. Tas nozīmē, ka gadījumos, kad no likuma izrietošās piespiedu nomas tiesiskās attiecības tiek ietvertas nomas līgumos, kas slēgti ar dažādiem kopīpašniekiem, līgumu nosacījumiem ir jābūt vienotiem.<sup>282</sup> Šajā lietā Satversmes tiesa norādīja, ka Civillikuma 1068. pants nav šķērslis zemes kopīpašnieka prasības apmierināšanai par zemes nomas maksas piedziņu proporcionāli tam piederošajām zemes gabala domājamām daļām, tomēr šī tiesību norma ierobežoja nomas līgumu slēgšanu bez pārējo zemes gabala kopīpašnieku pieaicināšanas, ja pušu starpā pastāv strīds par nomājamo platību.<sup>283</sup> Minētā tiesību norma un no tās izrietošais aizliegums bija attiecināms arī uz ēkas kopīpašniekiem.

---

<sup>282</sup> Par Civillikuma 1068. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 25. oktobra spriedums lietā Nr. 2011-01-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 28. oktobris, Nr. 171 (4569), 14.3.2.punkts.

<sup>283</sup> Turpat.

Līdz 2014. gada 1. oktobrim juridiski nebija iespējams celt prasību tikai par parāda piedziņu un izmantot vienkāršotās procedūras parāda piedziņai, piemēram, prasības pieteikumus maza apmēra prasībās, jo, kā norādīja tiesas, zemes īpašnieka prasījums ir “vērsts ne tikai uz zemes nomas parāda piedziņu, bet arī uz zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu starp prasītāju un atbildētāju, jo starp pusēm nav noslēgts zemes nomas līgums.”<sup>284</sup> Tiesas norādīja, ka ir nepieciešams izvirzīt patstāvīgu prasījumu par zemes piespiedu nomas attiecību konstatēšanu starp pusēm, norādot zemes nomas tiesisko attiecību būtiskos nosacījumus, jo, lai izvērtētu prasību par zemes nomas parāda piedziņu, ir būtiski konstatēt zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu un nomas līguma sastāvdaļas.

Ja strīdu par nomas maksu ir iespējams izšķirt arī individuālu lietu ietvaros, nosakot pienākumu nomas maksu maksāt proporcionāli atbilstošajām ēkas kopīpašuma domājamām daļām, tad jautājumu par nomas priekšmetu nav iespējams izskatīt individuālu strīdu ietvaros. To ir iespējams izšķirt tikai visai mājai kopumā, jo nav iespējams nodot nomā dažādiem dzīvokļu īpašniekiem dažādu zemes gabalu domājamās daļas vai dažādus zemes gabalus.<sup>285</sup> Ēkas uzturēšanai ir nepieciešams konkrēts zemes gabals, par kura nomu dzīvokļu īpašniekiem ir jāmaksā nomas maksa proporcionāli tiem piederošajām ēkas kopīpašuma domājamām daļām. Šī iemesla dēļ likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtā daļa paredzēja zemes īpašnieka prasības tiesības tieši pret ēkas pārvaldnieku, tā nodrošinot, ka ir iespējams izšķirt strīdu par nomas līguma noslēgšanu un līguma būtiskām sastāvdaļām, lietā piedaloties tikai vienam atbildētājam, kas ir tiesīgs pārstāvēt visu ēkas dzīvokļu īpašnieku kopību.

#### **2.2.4.2. Prasījuma tiesības pret dzīvokļa īpašnieku pēc 2014. gada 1. oktobra**

Laikā pēc 2014. gada 1. oktobra zemes īpašniekiem vairs nebija nepieciešama formāla zemes nomas tiesisko attiecību būtisko sastāvdaļu noteikšanas prasība, ja ēkas privatizācijas procesā ar kompetentās iestādes lēmumu bija noteiktas ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas. Šādos gadījumos jau no likuma un administratīvā akta izrietēja apmērs zemes īpašnieka prasījumam par nomas maksas samaksu pret atsevišķu dzīvokļa īpašnieku.

Ar 2014. gada 8. jūlija grozījumiem likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pantā likumdevējs likumā noteica abas nomas līguma būtiskās sastāvdaļas. Nomā maksas apmērs nevienošanās gadījumiem likumā bija noteikts jau kopš 2009. gada 1. novembra, bet ar 2014. gada 1. oktobri likumā tika ietverti imperatīvi kritēriji nomas priekšmeta – iznomātā zemes gabala

---

<sup>284</sup> Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013. gada 14. marta lēmums lietā Nr. 3-11/0560. Nav publicēts.

<sup>285</sup> sal. sk. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijās 2015. gada 7. jūlija lēmumu, materiāls Nr. 3-11/0516/20. Nav publicēts.



– identificēšanai.<sup>286</sup> Tas ir zemes gabals, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība “Privatizācijas aģentūra” privatizācijas procesa laikā ir noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo. Lai arī nomājamā zemes gabala platība nav noteikta likumā, likums satur atsauci uz spēkā stājušos administratīvo aktu, ar kuru dzīvojamās ēkas privatizācijas procesa ietvaros atbildīgajai iestādei bija jānosaka ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas.

Ar 1995. gada 14. novembra Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumiem apstiprinātajā tipveida pirkuma līgumā bija jānorāda iznomājamā zemes gabala platība, tomēr iznomājamā zemes gabala plāna apstiprināšanu noteikumi neparedzēja.<sup>287</sup> Tādējādi teorētiski visām pēc 1995. gada privatizētajām daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām būtu jābūt administratīvā procesa ietvaros noteiktai ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platībai, pat ja līgumā vai lēmumā nav norādīta šīs platības konfigurācija, kas var būt būtisks trūkums gadījumā, ja ēka atrodas uz vairākiem zemes īpašumiem. Tikai ar 1999. gada 19. janvāra Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumiem noregulēta kārtība, kas un kā sagatavo privatizējamai dzīvojamo ēkai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plānu un uzmēra dabā zemesgabala robežas.<sup>288</sup> Tāpēc nereti ēkām, kas privatizācijai nodotas līdz 1998. gadam, nav izstrādāts funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu plāns.

Norāde par privatizācijas procesa ietvaros noteikto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu kā nomas priekšmetu piespiedu nomā likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmajā daļā stājās spēkā tikai 2014. gada 1. oktobrī. Tomēr atbilstoši Augstākās tiesas 2006. gada 22. jūnija spriedumā lietā Nr. SKA-255/2006 formulētajai judikatūras atziņai “[a]pstāklis, ka likumdevējs kāda jēdziena skaidrojumu ietvēris tiesību normā vēlāk, nekā lietojis pašu jēdzienu, pats par sevi neizslēdz vēlāk ietvertu legāļdefinīciju piemērot attiecībā uz tām tiesiskajām attiecībām, kas pastāvējušas pirms definīcijas ietveršanas.”<sup>289</sup> Tai ir atpakaļejošs spēks kā precizējošai tiesību normai.

No minētā izriet, ka sākot ar 2014. gada 1. oktobri, gadījumos, kad nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas attiecīgi likumā vai administratīvajā aktā, ievērojot Civillikuma 1071. pantā nostiprināto kopīpašnieku pienākumu segt uz kopējo lietu gulošās nastas, aprūtinājumus un lietas uzturēšanai vajadzīgos izdevumus samērīgi ar viņu daļām un Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmajā daļā nostiprināto dzīvokļa īpašnieka pienākumu segt izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas

<sup>286</sup> Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju": Latvijas Republikas likums. Latvijas Vēstnesis, Nr. 131 (5191), 08.07.2014.

<sup>287</sup> Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi: Ministru kabineta 1995. gada 14. novembra noteikumi Nr. 342. Latvijas Vēstnesis, 1995. 21. novembris, Nr. 180 (463).

<sup>288</sup> Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi: Ministru kabineta 1999. gada 19. janvāra noteikumi Nr. 20. Latvijas Vēstnesis, 1999. 21. janvāris, Nr. 17/18 (1477/1478), 3.-7. punkts.

<sup>289</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006. gada 22. jūnija spriedums lietā SKA-255/2006. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department3/2006/ska-255-2006.pdf> [apskatīts 14.06.2018.], tēze.

pārvaldīšanas darbību veikšanai, pie kurām pieskaitāma arī ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala noma, ir konstatējams tiesisks pamats zemes īpašnieka prasījuma tiesībām par zemes nomas maksas samaksu pret atsevišķiem ēku dzīvokļu īpašniekiem.

#### **2.2.4.3. Prasījuma tiesību pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem nodibināšanās brīdis**

Ja nepastāv strīds par nomājamā zemes gabala platību, prasījuma tiesības pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem par likumā noteiktās nomas maksas piedziņu zemes īpašniekam rodas jau pirms nomas termiņa sākuma, kā to paredz Civillikuma 2142. pants. Tomēr, ja ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība nav noteikta, prasījuma tiesības par tās noteikšanu zemes īpašniekam ir tikai pret dzīvokļu īpašnieku kopību vai pārvaldnieku.

Atbilstoši pandektu tiesību principam *actio nata est*, prasījuma tiesības nodibinās brīdī, kad darījums ir pilnīgi noslēgts, kas atbilstoši Civillikuma 1404. pantam nozīmē konstatēt ne vien darījuma būtiskās sastāvdaļas, bet arī darījuma priekšmetu un pušu gribu. No darījuma jēdziena un būtības izriet, ka nav iespējams darījumu noslēgt, pusēm par to nezinot. Tomēr ir secināms, ka attiecībā uz ēkām, kurām funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu plāns ir sagatavots, ar 2014. gada 1. oktobri bija konstatējams pušu tiesību un pienākumu apjoms, kas ļauj zemes īpašniekam realizēt savas prasījuma tiesības saņemt zemes nomas maksu. Šī prasījuma tiesība izriet no likuma.

Viennozīmīga nav atbilde uz jautājumu, kad šīs prasījuma tiesības zemes īpašnieks var realizēt, lai prasījumu neatzītu par priekšlaicīgu. Ja pušu starpā nav noslēgts darījums, no kura izriet nomas maksas samaksas termiņi, norādes par nomas maksas samaksas termiņiem atrodamas Civillikumā. Civillikuma 2142. pants satur pretrunīgu regulējumu, īstermiņa nomas attiecībās paredzot, ka nomas maksa jāmaksā tikai pēc lietošanas laika notecējuma. Savukārt, ja līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad minētā maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu. Šo normu par piemērojamu attiecībā uz piespiedu nomas attiecībām ir atzinušas arī tiesas, lai gan formāli pušu vienošanās par līguma termiņu vai noteikumiem nav panākta un nomas attiecības var izbeigties, piemēram, dzīvokļa īpašniekam vai zemes īpašniekam atsavinot sev piederošo īpašumu.<sup>290</sup> No minētā izriet, ka formāli zemes īpašnieka prasības tiesības pret dzīvokļa īpašnieku par zemes nomas maksas samaksu uz likuma pamata rodas vēl pirms dzīvokļa īpašnieks ir sācis zemes īpašumu lietot.

Laika posmā no 2014. gada 1. oktobra līdz 2017. gada vasarai likumā bija ietvertas norādes uz abām nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām. Ja Civillikuma 2112. pantā ietverta formulējumu tulko

---

<sup>290</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 12. novembra spriedums lietā Nr. C33331418. ECLI:LV:RAT:2018:1112.C33331418.8.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/367260.pdf> [sk.24.12.2018.].

“piešķir vai apsola [...]lietas lietošanu” tādējādi, ka nomas līgums ir iespējams arī kā reāllīgums, šajā laikā nomas līgumu varētu atzīt par noslēgtu ar pašu zemes gabala lietošanas faktu, saistības pamatam esot likumam, jo bez vienas vai abu pušu darbībām, no likuma vien, ir noskaidrojams saistības saturs.<sup>291</sup> Arī tiesu prakse rāda, ka kopš 2014. gada 1. oktobra tiesas pieņem zemes īpašnieku prasības par parāda piedziņu, kas nesatur nomas tiesisko attiecību konstatācijas prasījumu. Tiesu ieskatā strīds par saistības izpildi ir izskatāms arī bez prasījuma par tās konstatāciju, jo saistība ir nodibināta ar likumu, proti, abas nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas ir noteiktas vai izriet no likuma.

Tomēr pat attiecībā uz privatizācijai nodotām daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām nevar izslēgt strīda esamību. Strīds ir iespējams par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un konfigurāciju, ja tas nav noteikts, ēku nododot privatizācijā, kas ir realitāte virknē īpašumu, jo ne attiecībā uz katru ēku ir pieņemts šāds administratīvais akts, īpaši, ja tā ir bijusi dzīvokļu kooperatīva ēka.<sup>292</sup> Strīds iespējams arī par zemes vienības, ja tāda izveidota, kadastrālās vērtības aprēķinu un arī par nomas maksas apmēru, piemēram, jautājumā, vai ir piemērojams speciālajās tiesību normās norādītais nomas maksas apmērs.<sup>293</sup> Strīdi iespējami arī par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu un aprēķināšanu. No minētā ir secināms, ka ir iespējamās strīdus situācijas, kur nepieciešama saistības satura konstatācija tiesas ceļā. Šajos gadījumos zemes īpašniekam bija prasījuma tiesības saņemt nomas maksu, tomēr konkrētu maksājamo summu nosaka tiesa, sākotnēji konstatējot nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas.

Kopš 2018. gada 1. janvāra likumā vairs nav noteikts konkrēts nomas maksas apmērs strīdus gadījumiem, tā ir jānosaka tiesai.<sup>294</sup> Atbilstoši Civillikuma 1533. pantam tas nozīmē, ka par galīgi nodibinātu nomas līguma saturu un būtiskajām sastāvdaļām var runāt vien pēc sprieduma spēkā stāšanās.<sup>295</sup>

No minētā ir secināms, ka zemes īpašniekam laika posmā starp 2014. gada 1. oktobri un 2017. gada 31. decembri, ja ir spēkā esošs administratīvais akts, ar kuru ēkai ir noteikta funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība, bija prasījuma tiesības pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem par likumā noteiktās nomas maksas samaksu, kur prasījuma tiesību tecējuma sākuma brīdis nosakāms atbilstoši Civillikuma 2142. pantam – par pusgadu uz priekšu. Ja ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība nav noteikta, prasījuma tiesības zemes īpašniekam sākotnēji ir par nomas attiecību un būtisko sastāvdaļu konstatāciju (līguma noslēgšanu), un šī prasība, ja pastāv strīds par nomas priekšmetu,

---

<sup>291</sup> Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Torgāns, K. zin. red. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 17. lpp.

<sup>292</sup> sal. sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S, 10.2-10.5. punktu.

<sup>293</sup> Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013. gada 4. aprīļa lēmums lietā Nr. 3-11/0057. Nav publicēts.

<sup>294</sup> Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2017. 13. jūnijs, Nr. 117 (5944), OP 2017/117.4.

<sup>295</sup> Snipe A. Par saistības un prasības noilgumu saistībai, kas radusies uz likuma pamata. Jurista Vārds, 16.09.2017., Nr. 40 (994), 23.-25.lpp.

nav vērojama pret atsevišķu dzīvokļa īpašnieku. Prasības tiesības par konkrēta parāda summas samaksu rodas tikai uz tiesas sprieduma, ar kuru konstatēts nomas priekšmets, pamata. Strīdi par nomas maksas apmēru var tikt izskatīti arī individuālu lietu ietvaros.

#### **2.2.4.4. Laiks pēc 2015. gada 1. oktobra: tiešie norēķini**

Lai arī vairumā gadījumu kopš 2014. gada 1. oktobra nebija pamata strīdam par zemes nomas tiesisko attiecību būtiskajām sastāvdaļām un tiesas arī pieņēma zemes nomas maksas parādu piedziņas prasības pret dzīvokļu īpašniekiem, formāli likums pakalpojumu sniedzējiem prasījuma tiesības par pakalpojumu samaksu pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem paredz tikai kopš 2015. gada 1. oktobra.

2011.–2013. gadā tika uzsākti vairāki kriminālprocesi pret vairāku dzīvojamo māju apsaimniekotājiem par uzkrājumu un pakalpojumu segšanai nodoto naudas līdzekļu piesavināšanos vai izšķērdēšanu.<sup>296</sup> Lai novērstu šādu situāciju atkārtošanos, Saeima steidzamības kārtībā papildināja Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu ar 17.<sup>1</sup>–17.<sup>7</sup> pantu.<sup>297</sup> Šie grozījumi, kas stājās spēkā 2014. gada 15. janvārī, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu papildināja ar tā sauktajiem “tiešajiem norēķiniem”, paredzot dzīvokļu īpašnieku tiesības izvēlēties, vai maksājumus par saņemtajiem pakalpojumiem, tai skaitā, zemes nomu, veikt ar pārvaldnieka starpniecību vai kā tiešos maksājumus, proti, nepastarpināti norēķināties ar pakalpojumu sniedzējiem. Grozījumi arī paredzēja visiem pakalpojumu sniedzējiem gan tiesības, gan pienākumu nepastarpināti informēt dzīvokļu īpašniekus par parāda esamību un vērsties pret konkrētiem dzīvokļu īpašniekiem ar prasībām par sniegto pakalpojumu apmaksu, neizmantojot pārvaldnieka starpniecību.

Likuma Pārejas noteikumu 15.–23. punktā tika noteikta tiešo maksājumu ieviešanas kārtība. Likumdevējs pusēm bija uzlicis arī pienākumus. Pārejas noteikumu 19. punkts noteica pārvaldnieka pienākumu līdz 2015. gada 30. martam nosūtīt pakalpojuma sniedzējam, tostarp arī zemes īpašniekam, informāciju par dzīvokļu īpašniekiem, parādu atmaksas grafikiem un kopējo parādu pakalpojuma sniedzējam. Savukārt pakalpojuma sniedzējiem bija jānodrošina tiešo maksājumu saņemšana. Pārejas noteikumu 23. punkts noteica, ka tiešie maksājumi par pakalpojumiem uzsākami ne agrāk kā 2015. gada 1. oktobrī, no kā izriet, ka līdz šim datumam pakalpojumu sniedzējiem, tostarp – zemes īpašniekiem,

---

<sup>296</sup> Pankovska E. Māju serviss KSA, iespējams, izšķērdējis naudas līdzekļus. Dienas bizness, 26.11.2010. Pieejams: <https://www.db.lv/zinas/maju-serviss-ksa-iespejams-izskerdejis-naudas-lidzeklus-232025> [sk. 01.12.2018.], LETA. Policija sākusī kriminālprocesu par iespējamām namu apsaimniekotāja Jauna Vide.lv nelikumībām. Diena, 05.03.2013. Pieejams: <https://www.diena.lv/raksts/latvija/zinas/policija-sakusi-kriminalprocesu-par-iespejamam-namu-apsaimniekotaja-jauna-vide.lv-nelikumibam-13996869> [sk. 01.12.2018.], Rozentāls A. Turpina smagu cīņu par parādu apmaksu. Diena, 18.09.2013. Pieejams: <https://www.diena.lv/raksts/sodien-laikraksta/turpina-smagu-cinu-par-paradu-apmaksu-14025155> [sk. 01.12.2018.].

<sup>297</sup> Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2014. 9. janvāris, Nr. 6 (5065), OP 2014/6.1.

likums neparedzēja prasījuma tiesības pret katru atsevišķo dzīvokļa īpašnieku. Likumdevējs bija paredzējis zemes nomas, tāpat kā citu ar ēkas uzturēšanu saistīto pakalpojumu, līgumu slēgšanu nodrošināt ar mājas pārvaldnieka starpniecību un zemes īpašniekam līdz minētajam datumam prasījuma tiesības bija tikai pret ēkas pārvaldnieku. Līdz minētajam datumam zemes īpašniekam likums nedeva arī tiesības izrakstīt rēķinus par ēkai kopumā sniegtā pakalpojuma samaksu tieši dzīvokļu īpašniekiem, izņemot gadījumus, kad dzīvojamās mājas īpašnieks un pakalpojuma sniedzējs jau pirms 2015. gada 30. septembra bija vienojušies par tiesajiem maksājumiem. Formāli zemes īpašniekam līdz šim datumam pat nebija tiesības noskaidrot dzīvokļu īpašnieku personas datus, lai informētu viņus par nesamaksāto zemes nomas maksu.

No minētā ir secināms, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums tikai ar grozījumiem, kas spēkā stājās 2014. gada 15. janvārī, sāka regulēt kārtību, kā uzsākami un veicami tiešie maksājumi par pakalpojumiem. Šim nolūkam pārvaldniekam bija jānoskaidro mājas īpašnieku viedoklis un par to jāpaziņo pakalpojumu sniedzējam, informējot, vai turpmāk pakalpojumu līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgs pārvaldnieks, dzīvokļu īpašniekiem norēķinoties par saņemto pakalpojumu ar pārvaldnieka starpniecību, vai arī norēķins notiks nepastarpināti. Dzīvokļu īpašniekiem, pieņemot šo lēmumu, bija jānorāda arī datums, no kura mainās norēķinu kārtība. Praksē gan attiecībā uz zemes nomas maksājumiem atbilstoši Pārejas noteikumu prasībām noformētu lēmumu un visu pārējo dokumentu praktiski nav.

No minētā izriet, ka līdz pat 2015. gada 1. oktobrim zemes īpašniekam nebija prasījuma tiesību pret katru atsevišķu dzīvokļa īpašnieku par zemes nomas maksas samaksu, ja vien puses par to nebija savstarpēji vienojušās. Tikai Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 23. punkts kopsakarā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmajā daļā nostiprināto dzīvokļa īpašnieka pienākumu segt izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, pie kurām pieskaitāma arī ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala noma, ir radījušas tiesisku pamatu zemes īpašnieka prasījuma tiesību nodibināšanai pret atsevišķiem ēku dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas samaksu.

### **2.3. Prasījuma tiesību noilgums piespiedu nomā un tā pārtraukšana**

Tāpat kā analizējot saistības izcelšanās pamatu un prasījuma tiesību rašanās brīdi, arī analizējot prasījuma tiesību noilguma jautājumus ir jānošķir prasījumi par nomas attiecību konstatēšanu un nomas līguma noslēgšanu un prasījumi par nomas maksas samaksu. Prasījuma tiesību noilguma termiņš sāk tecēt tikai tad, kad prasījums ir nodibināts, proti, prasījuma tiesības ir radušās. Prasījuma tiesību

noilguma termiņa tecējumu pārtrauc atgādinājums – gan dzīvokļa īpašniekam, gan pilnvarotajam ēkas pārvaldniekam.

### **2.3.1. Prasījuma tiesību noilgums un saistību tiesības noilgums**

Vispārējais saistību tiesības un prasījuma tiesības noilguma regulējums ir ietverts Civillikumā. Saskaņā ar Civillikuma 1893. pantu saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likumā noteiktā noilguma termiņā. Civillikuma 1895. pants paredz, ka visas saistību tiesības, kuras nav noteikti izņemtas no noilguma ietekmes un kuru izlietošanai nav likumā noteikti īsāki termiņi, izbeidzas, ja tiesīgā persona tās neizlieto desmit gadu laikā. Īsāks noilguma termiņš ir noteikts, piemēram, prasījuma tiesību īstenošanai, kas izriet no komercdarījumiem: Komerclikuma 406. pants paredz triju gadu noilgumu prasījumiem, kas izriet no darījuma, t.i. tiesības prasīt līguma izpildi.

Civillikuma 1910. pants nosaka, ka “Ar noilguma termiņa notecējumu izbeidzas nevien prasības tiesība, bet arī pati saistību tiesība”. Tomēr, kā norādījis prof. A.Loebers, noilgums attiecas tikai uz prasījumu, bet ne pašām subjektīvām tiesībām kā tādām.<sup>298</sup> Noilguma tecējums ir arī apturams un noilguma termiņi atjaunojas ar atgādinājumu. Pretēji ir ar prekluzīviem termiņiem – tie nepielaiž ne apturēšanu, ne pārtraukšanu. Tikai prekluzīvā termiņa iestāšanās ”iznīcina ne vien prasījumu (kā noilgums), bet arī pašu tiesību, kādas sekas noilgumam piekrīt tikai attiecībā pret obligatorisku pretenziju tiesībām”.<sup>299</sup> Ir jānošķir relatīvās (līgumisku vai obligatorisku pretenziju) tiesības un absolūtās tiesības. “Absolūtās tiesības – ar savu eksistenci vien – nenodibina prasījumu, bet dēļ prasījuma izcelšanās tās paredz kādu pārkāpumu.”<sup>300</sup> Absolūtās (īpašuma) tiesības automātiski nenodibina relatīvās (prasījumu par nomas samaksu – obligatorisku pretenziju) tiesības. Pēdējās rodas, ja īpašumu lieto kāda trešā persona.

Vienkāršāk to saprast ir, ja piespiedu nomas attiecības aplūko kā lietu tiesību institūtu – apgrūtinājumu. Tad apgrūtinātā īpašuma īpašniekam ir mantisks prasījums pret īpašuma lietotāju, ko nodibina jau pats apgrūtinājuma nodibināšanas fakts. Ievērojot, ka piespiedu nomā “faktiski atlīdzība nomas maksas veidā pēc juridiskās dabas pielīdzināma maksājumam par zemes īpašuma tiesību aprobežojumu”,<sup>301</sup> šis princips var tikt attiecināts arī uz prasījumiem par nomas maksas samaksu. Pats

---

<sup>298</sup> Loebers A. Par preklusīviem termiņiem. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1924, Nr. 1, 33.lpp.

<sup>299</sup> Turpat, 38.lpp.

<sup>300</sup> Turpat, 33.lpp.

<sup>301</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2016. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-349/2016 (C15248612). Iegūts no <https://manas.tiesas.lv/e/TiesasMvc/nolemumi/pdf/292999.pdf> [sk. 13.06.2018], 12.2 punkts.

apgrūtinājums kā lietu tiesība nenoiļgst, noiļgt var tikai prasījumi, kas izriet no apgrūtinājuma, kā to, piemēram, nosaka Civillikuma 1274. pants attiecībā uz reālnastām.<sup>302</sup>

Ja pušu starpā nepastāv vienošanās par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, tas vien, ka no absolūto tiesību rašanās (īpašuma tiesību nostiprināšanas) un piespiedu nomas attiecību izveidošanās brīža ir pagājuši vairāk nekā 10 gadi, neizbeidz piespiedu nomas tiesiskās attiecības pušu starpā vai no tām izrietošās tiesības un pienākumus. Zemes īpašniekam gan nav vairs prasījuma tiesību par zemes nomas maksas noteikšanu un nomas maksas piedziņu par laiku, kas pārsniedz noiļguma termiņu – šobrīd Civillikumā norādītos 10 gadus. Tomēr tas vien, ka zemes īpašnieks nav vērsies tiesā vai pie ēkas īpašnieka ar prasību par nomas attiecību konstatāciju vai līguma noslēgšanu, neliedz viņam to prasīt tagad un par 10 gadiem iepriekš. Savukārt, ja pušu starpā ir noslēgts komercdarījums (piemēram, nomas līgums) un kreditors nav izmantojis savas no komercdarījuma izrietošās prasības tiesības par līguma izpildīšanu vairāk nekā trīs gadus, saistība, kas nodibināta ar komercdarījumu (nomas līgums), šajā brīdī nav noiļgusi, ir noiļgusi tikai daļa no prasījumiem, kas izriet no šīs ar darījumu nodibinātās saistības.

Prasījums tiesības pamatā ir vai nu īpašuma tiesība, vai arī saistību tiesība, kur pēdējā rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma (Civillikuma 1402. pants). Civillikuma 1895. pantā paredzētais 10 gadu noiļguma termiņš kā vispārējais noiļguma regulējumā norādītais termiņš attiecas uz ikvienu prasījumu neatkarīgi no tā rašanās pamata (Civillikuma 6. pants). Savukārt Komerclikuma D daļa, tajā skaitā Komerclikuma 406. pantā ietvertais regulējums attiecas tikai uz prasījumiem, kas izriet no saistībām, kas ir nodibinātas ar tiesisku darījumu – komercdarījumu. Gadījumā, ja prasījums ir radies uz darījuma pamata un kāda no darījuma pusēm ir komersants, un noslēgtais darījums ir atzīstams par komercdarījumu (tas atbilst komercdarījuma pazīmēm), prasījumiem, kas izriet no šī līguma, ir pamats piemērot Komerclikuma normas, kas noteic termiņus un nosacījumus, kādos ir īstenojamas no komercdarījuma izrietošās prasījuma tiesības.<sup>303</sup>

---

<sup>302</sup> Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.–926., 1130.–1400. p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 157. lpp.

<sup>303</sup> *Piezīme:* Tiesu prakse šajā jautājumā atšķiras. Tā, piemēram, Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa 2016. gada 7. aprīļa spriedumā lietā Nr. C29518315 gan, neskatoties uz to, ka pušu starpā ir ar tiesas spriedumu noslēgts nomas līgums, norāda: “Tiesas ieskatā prasītājas atsauce uz Komerclikuma 406.pantā noteikto noiļguma termiņu komercdarījumiem ir nepamatota. Konkrētajā gadījumā ir izveidojies dalītais īpašums saskaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta pirmajā daļā noteikto. Starp prasītāju un atbildētāju pastāvēja piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Piespiedu noma ir uz likuma pastāvošas attiecības, kas nav uzskatāmas par komercdarījumu. Līdz ar to uz attiecībām, kas izriet no Līguma un zemes piespiedu nomas attiecībām, nav attiecināms Komerclikuma 406.pantā noteiktais noiļguma termiņš.”

### 2.3.2. *Komerctiesiskā noilguma termiņa piemērošana piespiedu nomā*

Prasījuma tiesības piespiedu nomā var rasties uz likuma pamata: tās ir tiesības prasīt nomas attiecību konstatāciju vai nomas līguma noslēgšanu. Laikā starp 2014. gada 1. oktobri un 2017. gada 31. decembri likums nodibināja arī tiesības prasīt nomas maksas samaksu bez prasījuma konstatēt nomas attiecību vai līguma esamību. Saistības, pastāvot piespiedu nomas attiecībām, var rasties arī uz darījuma pamata, ja pušu starpā ir noslēgts rakstveida nomas līgums. Pastāvot rakstveida līgumam, strīdu par prasījuma tiesību nodibināšanos un noilgumu ir mazāk – te, ja kāda no pusēm ir komersants, ir pamats piemērot noilgumu, kas noteikts prasījumiem, kas izriet no komercdarījuma. Ja prasījuma tiesības ir radušās uz likuma pamata, katrā gadījumā ir jāvērtē, kad tās ir radušās un kāds ir to saturs.

Tiesu praksē ir nostiprinājies viedoklis, ka prasījumiem, kas izriet no zemes nomas tiesiskajām attiecībām, ja zemes īpašnieks (prasītājs) ir komersants, vienmēr ir piemērojams saīsinātais komerctiesiskais noilgums.<sup>304</sup> Komercdarījumu regulējums tiek piemērots arī tad, ja vienošanās par nomas attiecību būtiskajām sastāvdaļām zemes īpašnieka un ēkas dzīvokļu īpašnieku starpā nav panākta, proti, nav konstatējama darījuma noslēgšana.<sup>305</sup> Šobrīd spēkā esošā Komerclikuma 406. panta tvēruma robežas pārsniedz hipotēze, ka tas ir piemērojams visās saistībtiesiskās attiecībās, kas ir komerctiesiska rakstura, un nav nozīmes prasījuma rašanās pamatam.<sup>306</sup> Ir īpaši kritiski jāvērtē, vai šis apgalvojums ir attiecināms uz prasījumiem, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kad “uz likuma un tiesas sprieduma pamata pusēm izveidojas līgumam līdzīgas attiecības, bet ne līgums”.<sup>307</sup>

Komerclikuma 406. pants atrodas Komerclikuma D daļā “Komercdarījumi”, tātad, sistēmiski tulkojot, tas attiecināms uz komercdarījumiem. Lai piemērotu šo prasījuma tiesību noilguma termiņu, vispirms ir nepieciešams konstatēt, ka starp pusēm ir noslēgts komercdarījums. Termina “komercdarījums” leģāļdefinīcija ir sniegta Komerclikuma 388. pantā, pietiekami skaidri definējot, ka “komercdarījumi” ir komersanta “tiesiskie darījumi”, kas saistīti ar komercdarbību. Lai gan Komerclikumā nav sniegts jēdziena “tiesiskie darījumi” skaidrojums, no Komerclikuma 3. panta pirmās un otrās daļas izriet, ka šā jēdziena skaidrojums meklējams Civillikumā, kura normas piemērojamas

<sup>304</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-104/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0530.C30524615.3.S). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5861> [sk. 20.11.2019.].

<sup>305</sup> Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2018. gada 3. maija spriedums lietā Nr. C32195817. ECLI:LV:RVPT:2018:0503.C32195817.3.S. Nav publicēts., Vidzemes rajona tiesas 2018. gada 23. aprīļa spriedums lietā Nr. C33461617. ECLI:LV:VRT:2018:0423.C33461617.4.S. Nav publicēts, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 25. jūlija spriedums lietā Nr. C29539416. ECLI:LV:LIRT:2017:1106.C29539416.2.S. Nav publicēts, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 6. jūlija spriedums lietā Nr. C30457117. ECLI:LV:LAAT:2018:0706.C30457117.12.S. Nav publicēts.

<sup>306</sup> Kārklīņš J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerctiesībās. Jurista Vārds, 27.02.2018., Nr. 9 (1015), 14.-19.lpp.

<sup>307</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2016. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-349/2016 (C15248612). Iegūts no <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/292999.pdf> [sk. 13.06.2018], 12.2 punkts.



komercattiecībās, ja Komerclikums vai cits komercdarbību regulējošais likums attiecīgo jautājumu neregulē.<sup>308</sup>

Prasījuma tiesības var rasties gan uz likuma, gan tiesiska darījuma pamata. Par komercdarījumu var atzīt tikai tiesisku darījumu. Arī komersantam gan prasījuma tiesības, gan samaksas pienākums var rasties gan uz likuma, gan neatļautas darbības, gan darījuma pamata. Komerclikuma 406. panta piemērošana attiecībā uz jebkuru tiesisku attiecību, kurā iesaistīts ir komersants, ir pārāk plaša.

Paplašināta Komerclikuma 406. panta piemērošana gan ir atbalstīta Senāta praksē, norādot, ka komercdarījuma jēdziens ir “jāuztver paplašināti, saprotot ar to katru darbību vai rīcību (t.sk., darījumam līdzīgu darbību), kas rada kādas prasījuma tiesības un kas ir vērstas uz darbību nolūkā gūt peļņu.”<sup>309</sup> Senāta ieskatā ikviens prasījums, kas ir vērstas uz peļņas gūšanu, ir pakļauts Komerclikuma 406.panta tvērumam. Šis secinājums netieši izriet no pieņēmuma, ka no komercdarījuma izrietošs prasījums vienmēr ir vērstas uz peļņas gūšanu. Tomēr šī Senāta atziņa nav pamatota ar tiesību normām vai tiesību zinātnes atziņām. Peļņas gūšana kā motīvs nav komercdarījuma raksturojoša pazīme – vairums fizisko un juridisko personu veic kādas saimnieciskas aktivitātes vai slēdz darba līgumus ar mērķi gūt peļņu. Savukārt Komerclikuma 389. pants nosaka, ka komercdarījumus regulējošās normas ir piemērojamas arī pārējiem darījuma dalībniekiem, ja darījums ir komercdarījums tikai vienam no darījuma dalībniekiem. Rezultātā Senāta formulētā atziņa nav vispārināma un nav piemērojama, ja zemes īpašnieks ir fiziska persona, kurai ir prasījuma tiesības pret komersantu par likumiskās zemes nomas maksas samaksu.

Judikatūrā ir norādīts, ka ir komersantu prasījumi, uz kuriem komerc tiesiskais noilgums nav attiecināms, jo tie nav komercdarījumi. Tādi, piemēram, ir prasījumi, kas izriet no pilnvarojuma līguma.<sup>310</sup> Arī attiecībā uz īpašuma prasībām nebūtu pamata piemērot komerc tiesisko noilgumu. Minētie ir prasījumi, kas radušies uz likuma pamata, līdzīgi kā prasījums par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un no tā izrietošais parāda piedziņas prasījums. Tādējādi nav pamata vispārējam secinājumam, ka komerc tiesiskais noilgums būtu piemērojams arī attiecībā uz prasījumiem, kas izriet no saistībām, kas nodibinātas uz likuma pamata. Arī gadījumos, ja kāda no nomas attiecību pusēm ir komersants, ja šo nomas tiesisko attiecību un no tām izrietošo prasījumu pamats ir tikai likums, proti,

---

<sup>308</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2017. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. SKC-344/2017 (C33269614). ECLI:LV:AT:2017:1219.C33269614.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/338674.pdf> [20.12.2018.].

<sup>309</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-104/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0530. C30524615.3.S). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5861> [sk. 20.11.2019.], 8. punkts.

<sup>310</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 9. novembra spriedums lietā Nr. SKC-160/2015 (C27127610). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/238567.pdf> [18.08.2018.]: “Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11 .panta pirmo daļu, pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumiem. Atgūstot parādus, prasītāja rīkojas dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks. Apsaimniekotājs ir nevis patstāvīgs subjekts, bet gan dzīvojamās mājas kopības pārstāvis.”

darījums pušu starpā nav noslēgts, šīs zemes piespiedu nomas attiecības nevar uzskatīt par komercdarījumu Komerclikuma 388. panta izpratnē, arī tad, ja ēkas vai zemes īpašnieks vai viens no kopīpašniekiem būtu komersants.<sup>311</sup>

Noilgums prasījuma tiesībām, kas izriet no saistības, kas radusies uz likuma pamata, nav atkarīgs no saistības subjekta (kreditora vai parādnieka) ierakstīšanas komercreģistrā, bet ir atkarīgs no prasījuma tiesību rašanās pamata. Zemes īpašnieka motīviem, iegūstot īpašumā zemes gabalu, nav tiesiskas nozīmes. Tāpat tiesiskas nozīmes attiecībā uz piespiedu nomas attiecībām nav arī dzīvokļa īpašnieka motīviem dzīvokļa īpašuma iegādei. No Civillikuma 1449. panta izriet, ka darījuma iemesli darījuma spēku neietekmē. Darījuma motīvi ir attiecināmi uz sākotnējo, jau izpildīto darījumu vai administratīvo aktu, kura izpildes rezultātā ir zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības. Dzīvokļa īpašnieks – privatizētājs vai tā ieguvējs, neatkarīgi, vai tā ir juridiska vai fiziska persona, nav vienmēr atzīstams par mazāk aizsargātu tiesiskās attiecības dalībnieku.<sup>312</sup> Kā vienam, tā otram iespēja pārtraukt savstarpējās nomas tiesiskās attiecības ir vienīgi atsavinot savu īpašumu. Kā viens, tā arī otrs īpašuma tiesības var iegūt gan komercdarījuma rezultātā, gan reorganizācijas, dāvinājuma, ieguldījuma, mantojuma ceļā. Abu pušu īpašuma tiesības ir aprobežotas, iespējams, ka zemes īpašnieka īpašuma tiesību aprobežojums ir pat būtiskāks, jo tam nav faktiskas iespējas lietot savu īpašumu un īpašuma tiesības reāli nav izlietojamas.<sup>313</sup> Abu pušu griba ir aprobežota, kas nav raksturīgs komerciesiskai attiecībai. Ja puses nav brīvprātīgi noslēgušas nomas līgumu, piespiedu noma pēc izcelsmes veida un pazīmēm nav atzīstama par darījumu, vēl mazāk – par komercdarījumu.<sup>314</sup>

Īpašuma reformas rezultātā izveidojies zemes lietojums pastāv kā ar likumu noteiktas zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu un ēku īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākums veikt samaksu par lietoto nomas priekšmetu.<sup>315</sup> Likumdevējs ir izvēlējis ēkas un zemes īpašnieka tiesiskās attiecības regulēt atbilstoši nomas līguma noteikumiem, tāpēc šajās attiecībās ir līgumiskais elements, piemēram, jautājumā par būtiskajām nomas attiecību sastāvdaļām. Tomēr šis līgumiskais elements pats par sevi tiesiskās attiecības nepārvērš par darījumu. “Saskaņā ar objektīvo sistēmu tiesiskais darījums ir

<sup>311</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. C31235916. Nav publicēts. 8.2. punkts.

<sup>312</sup> Par 2004. gada 20. decembra likuma "Grozījumi likumā "Par dzīvojamo telpu īri"" 13. panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1., 91. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta spriedums lietā Nr. 2005-16-01. Latvijas Vēstnesis, 2006. 9. marts, Nr. 40 (3408), 15.5 punkts.

<sup>313</sup> Nicholas B. An introduction to Roman law. [electronic resource]. ACLS Humanities E-Book. Oxford University Press: 2008, p. 149, Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_cl\\_ceturta\\_piekta\\_sesta\\_un\\_septita\\_nodala.doc](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc) [sk. 30.09.2013.], 5. lpp.

<sup>314</sup> Rīgas rajona tiesas 2018. gada 16. marta spriedums lietā Nr.C33448217. Nav publicēts.

<sup>315</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/653> [sk. 13.06.2018.], 9.2., 9.3. punkts.

atzīstams par komercdarījumu, ja tam piemīt pazīmes, kādas objektīvi raksturīgas komercietiskajā apgrozībā noslēgtam darījumam. [...] Komercdarījumā, tāpat kā jebkurā citā tiesiskā darījumā, saskaņā ar CL 1427. pantu ir nepieciešams personas gribas izteikums. Ja noslēdzamais komercdarījums ir daudzpusējs tiesiskais darījums, piemēram, līgums, tā noslēgšanai ir nepieciešami saskanīgi visu dalībnieku gribas izteikumi.”<sup>316</sup> Zemes īpašnieka un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieku savstarpējās attiecības ir dalīto īpašumu izveidošanas rezultāts. Savu gribu par nomājamo zemes gabala platību vai maksājamo nomas maksu, un pat kontrahentu neizsaka neviena no tiesisko attiecību pusēm.

Senāts spriedumā lietā Nr. SKC-104/2019 tiesību normas, kas regulē prasījumus, kas izriet no tiesiska darījuma veida – komercdarījuma – paplašināti (t.i. pēc analogijas) ir piemērojis arī uz likuma pamata nodibinātām civiltiesiskām attiecībām, kur kreditors ir saimnieciskās darbības veicējs.<sup>317</sup> Lai izmantotu analogiju, ir jāvērtē normas jēga un mērķis, kā arī jākonstatē atklāts likuma robs – likuma plānam pretēja nepilnība.<sup>318</sup> Komerclikuma 406. panta tvēruma paplašināšana pēc analogijas, un piemērojot to katrai darbībai vai rīcībai, t.sk. “darījumam līdzīgām darbībām”, kur nav viennozīmīgi konstatējami darījuma elementi, tai skaitā, nedz darījuma noslēgšanas brīdis vai prasījumu par maksājumu veikšanu rašanās brīdis, nonāk pretrunā Satversmes 105. pantam. Satversmes 105. pants, kas ietver tiesības gūt no lietas visus iespējamus labumus, tostarp ienākumus un augļus, liedz īpašuma tiesības ierobežot uz analogijas pamata.<sup>319</sup> Saīsināta noilguma termiņa piemērošana prasījuma tiesībām ir atzīstama par īpašuma tiesību aprobežošanu. Nav pieļaujams izmantot indukciju (argumentu no mazākā uz lielāko, no konkrētā uz vispārējo), paplašinot analogijas tvērumu, nepamatojot šo nepieciešamību. Satversmes 105. pantam un 90. pantam pretrunā nonāk saīsināta noilguma termiņa pēc analogijas piemērošana attiecībām, kur nav viennozīmīgi konstatējams prasījuma tiesību nodibināšanas brīdis (proti, brīdis, no kura ir skaitāms noilguma tecējuma sākums), vienlaikus nenošķirot, vai tas ir piemērojams uz visām attiecībām, kurās kāds no dalībniekiem ir komersants.

No otras puses, Augstākā tiesa vairākās lietās ir atzinusi, ka tikai ar sprieduma spēkā stāšanās brīdi ir konstatējamas visas nomas kā darījuma būtiskās sastāvdaļas un, ja vispār var runāt par darījuma

<sup>316</sup> Balodis K. Jaunais komercdarījumu regulējums un tā piemērošana. Jurista vārds, 26.05.2009., Nr. 21 (564), 1-13.lpp.

<sup>317</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-104/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0530. C30524615.3.S). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5861> [sk. 20.11.2019.], 8. punkts.

<sup>318</sup> Kalniņš E. Tiesību tālākveidošana. Grām: Meļķis E., zin.red. Juridiskās metodes pamati. 11 soļi tiesību normu piemērošanā: Rakstu krājums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2003, 129, 133.lpp.

<sup>319</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 10. punkts, Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415), 12. punkts.

noslēgšanu piespiedu nomas gadījumā, tas uzskatāms par noslēgtu tikai stājoties spēkā šim spriedumam.<sup>320</sup> Judikatūrā ir vienprātīgi atzīts, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas gadījumā, laikā, kamēr pastāv strīds par maksājamo nomas maksu un parāda summas apmēru, nevar arī runāt par nomas maksas samaksas kavējumu.<sup>321</sup> Ja nav samaksas kavējuma, prasījums nevar noilgt. Secīgi, laikā, kamēr nav nodibināta parāda summa, zemes īpašniekam ir prasījuma tiesības par zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu konstatāciju, un šis prasījums, kā vairums saistītiesisko prasījumu, noilgst desmit gadu laikā.

Domājams, diskusija, vai prasījumiem, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, būtu jāpiemēro Komerclikuma normas, nemaz netiktu uzsākta, ja Civillikuma vispārējais noilgumu regulējums paredzētu īsākus prasījumu noilguma termiņus. Lielā daļā Eiropas valstu ir veikta civiltiesisko attiecību regulējošo tiesību normu modernizācija, tostarp, saīsinot prasības noilguma termiņus.<sup>322</sup> 10 gadu noilguma termiņš bija saprātīgs pirms 150 vai 100 gadiem, tomēr mūsdienu tiesiskās apgrozības ātrums liek pārdomāt, vai arī Latvijas likumdevējam nebūtu jāveic grozījumi šajās normās, saīsinot termiņu, kuros var realizēt arī uz likuma pamata radušās prasījuma tiesības, līdz pieciem vai pat trim gadiem.

No minētā izriet, ka nav pareizs secinājums, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, ja vismaz viens no attiecību dalībniekiem ir komersants, ir piemērojams Komerclikuma 406. pants. Vērtējot prasījuma tiesību noilgumu, tiesiska nozīme ir prasījuma pamatam. Vienlaikus, lai nodrošinātu regulējuma atbilstību mūsdienu civiltiesiskās apgrozības ātrumam, Civillikuma 1895. pants būtu jāgroza, nosakot, ka prasījuma tiesības noilgst, ja tās nav izlietotas triju gadu laikā.

### **2.3.3. Noilguma pārtraukums**

Atbilstoši Civillikuma 1905. pantam noilgumu pārtrauc atgādinājums parādniekam. Tāpat noilgumu pārtrauc arī prasības celšana tiesā, ja tiesa lietā tiek ierosināta.<sup>323</sup> Tiesību doktrīnā, skaidrojot

---

<sup>320</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/660> [sk. 14.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-198/2016 (C27197711). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/288790.pdf> [sk. 13.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2016. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-349/2016 (C15248612). Iegūts no <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/292999.pdf> [sk. 13.06.2018].

<sup>321</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 4. marta spriedums lietā Nr. SKC-40/2016 (C27197411). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/253711.pdf> [apskatīts 13.06.2018.]

<sup>322</sup> Swiss Institute of Comparative Law. Gutachten zum Recht der Verjährung Deutschland, Frankreich, England und Dänemark. Avis 10-225, Lausanne, 2011. Iegūts no: <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/gesetzgebung/verjaehrungsfristen/gutachten-sir-d.pdf> [sk. 26.06.2019.], S.14.

<sup>323</sup> Odiņš R. Par Civillikuma 1903. panta saturu. Rīga: Latvijas Republikas Augstākās tiesas biļetens, 2008, Nr. 16. 112.-114.lpp.

Civillikuma 1902. pantā definētā jēdziena “noilguma pārtraukums” būtību, tiek skaidrots, ka noilguma pārtraukums nozīmē to, ka ar pārtraukuma brīdi sāk tecēt jauns noilguma skaitījums, neņemot vērā iepriekš notecējušo laiku. Noilgumu pārtrauc gan prasības celšana, gan atgādinājums, gan parāda atzīšana.<sup>324</sup> Strīdus praksē rada jautājums, vai par atgādinājumu dzīvokļa īpašniekam var uzskatīt ēkas pārvaldniekam vai apsaimniekotājam (dzīvokļa īpašnieka pilnvarniekam) nosūtītu atgādinājumu, vai pret pārvaldnieku celtu prasību. Par labu šim argumentam runā Augstākās tiesas atziņas lietā Nr. SKC-250/2017, kā arī likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtais daļas un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkta, 17.<sup>7</sup> panta, 17.<sup>2</sup> panta otrās daļas un Pārejas noteikumu 17.-19. punkta sistēmiska interpretācija. Tomēr katrā konkrētā gadījumā tiesību normu piemērotāja pienākums ir izvērtēt apstākļus, kas atbilstoši vispārējās tiesību normās paredzētajam regulējumam var iespaidot noilguma iestāšanās fakta nodibināšanu.<sup>325</sup>

Attiecībā uz ēkām, kurās dzīvokļu īpašnieki nav izveidojuši sabiedrību vai noslēguši savstarpēju līgumu par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, un tās turpina apsaimniekot pašvaldības izraudzīts pārvaldnieks, Augstākā tiesa ir norādījusi, ka pašvaldības pilnvarojums atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normām nozīmē, tostarp, uzdevumu un pilnvarojumu slēgt zemes gabala nomas līgumus ar zemes gabala īpašniekiem.<sup>326</sup> Likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkts noteic dzīvokļa īpašnieka pienākumu slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot to darīt dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju. Panta septītajā daļā noteic, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Ja dzīvokļu īpašnieki dzīvojamo māju savā pārvaldīšanā nav pārņēmuši, tad pašvaldība tās pilnvarnieka personā ir atzīstama par dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku. Kā izriet no Civillikuma 1654. panta, vērsšanās ar atgādinājumu vai tiesā pret šādu ēkas pārvaldnieku pārtrauc jebkādu noilgumu – gan saistību, gan prasības noilgumu.<sup>327</sup>

Civillikuma 1654. pants ir attiecināms arī uz ēkas dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu, ja ēkas īpašnieki ir pārņēmuši ēkas apsaimniekošanu un devuši pilnvarojumu līguma slēgšanai. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkts noteic, ka zemes nomas līguma slēgšana ir obligātā pārvaldīšanas darbība. Šā likuma 17.<sup>7</sup> pants dod vispārējās norādes, ka zemes nomas līgums

<sup>324</sup> Torgāns K. Saistību tiesības. 1 daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 282.-283.lpp.

<sup>325</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2017. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. SKC-344/2017 (C33269614). ECLI:LV:AT:2017:1219.C33269614.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/338674.pdf> [20.12.2018.].

<sup>326</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 5. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-250/2017 (C24186312), ECLI:LV:AT:2017:1005.C24186312.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/331348.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>327</sup> Буковский В. Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. Изд. неофиц. Рига : Тип. Г. Гемпель и Ко, 1914, 2 т.,с. 1339.

slēdzams ievērojot Civillikuma, citu likumu, kā arī šā likuma 17.<sup>2</sup> panta, izņemot tā ceturto daļu, noteikumus. Likuma 17.<sup>2</sup> panta otrā daļa paredz, ka dzīvokļu īpašnieki pilnvaro vienu personu, kas var būt arī pārvaldnieks, pakalpojuma līguma noslēgšanai. Pilnvarotā persona slēdz pakalpojuma līgumu visu dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā. Tā kā likuma Pārejas noteikumu 17.–19. punkts noteic, ka dzīvokļu īpašniekiem vai pārvaldniekam ir jāinformē pakalpojumu sniedzējs, tai skaitā, zemes īpašnieks, par izvēli par labu tiešajiem maksājumiem, zemes īpašnieks atbilstoši minētajām tiesību normām varētu prezumēt, ka līdz šāda paziņojuma saņemšanai ēku pārvaldniekam ir tiesības slēgt zemes nomas līgumu ēkas īpašnieku vārdā. No tā izrietētu, ka pārvaldnieks ir atzīstams par (a) pilnvarnieku, kā to paredz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmā daļa, kas nosaka, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu, un Civillikuma 2289. un 2306. pants, vai (b) lietvedī, atbilstoši Civillikuma 2342. pantam, kas nosaka, ka pārstāvamā attiecības pret trešām personām, ar kurām lietvedim bijusi darīšana, nosaka vispārējie noteikumi par vietniekiem, kur atgādinājums pilnvarniekam vai lietvedim ir atzīstams par atgādinājumu pašam parādniekam. Tiesu praksē gan šo prezumpciju neatzīst, norādot, ka vienmēr ir jāvērtē pārvaldnieka pilnvarojuma apjoms.<sup>328</sup>

Tiesu praksē ir pausti pretēji viedokļi attiecībā uz pretenzijām un tiesvedību ar atbilstoši pilnvarotu pārvaldnieku. Ir nolēmumi, kuros norādīts, ka šādām pretenzijām nav saistības ar dzīvokļu īpašnieku un prasības celšana pret pārvaldnieku noilgumu nepārtrauc.<sup>329</sup> Vēršanās pret ēkas pārvaldnieku neliecinot par tiešu gribas izteikumu vērst prasījumu par nomas parāda piedziņu tieši pret konkrētiem dzīvokļu īpašniekiem.<sup>330</sup> Tomēr šis apgalvojums nav atzīstams par pamatotu un neapstrīdamu secinājumu, kas atbilst juridiskā siloģisma prasībām. Tas ir pamatots tikai ar subjektīvu viedokli un apstākļu vērtējumu, nevis patiesām un neapstrīdētām premisām (faktiem vai tiesību normām). Pie pretēja secinājuma ir jānonāk faktiskajiem apstākļiem piemērojot tiesību normas. Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmajai daļai pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu. Civillikuma 1905. pants noteic, ka noilgumu pārtrauc parādniekam izsniegts atgādinājums, tāpat noilgumu pārtrauc prasības celšana tiesā (Civillikuma 1904. pants). Civillikuma 1654. pants paredz

---

<sup>328</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017 (C39069012). ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330463.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>329</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 28. novembra spriedums lietā Nr. C32177417. ECLI:LV:RAT:2018:1128:C32177417.6.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/375751.pdf> [sk. 09.04.2019.].

<sup>330</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 3. maija spriedums lietā Nr. C33461717. ECLI:LV:RAT:2018:0503:C33461717.4.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357266.pdf> [sk. 09.04.2019.].

atgādinājumu izsniegt arī parādnieka vietniekam.<sup>331</sup> Piemērojot šīs tiesību normas, ja ir konstatējams, ka zemes īpašnieks ir gan izsniedzis atgādinājumu ēkas pārvaldniekam, gan cēlis pret to prasību, ir pamats secināt, ka zemes īpašnieks ir veicis darbības noilguma pārtraukšanai.

Apkopojot minēto, ir secināms, ka atbilstoši Civillikuma 1902. pantam, saistības un prasības noilgumu pārtrauc tiesības izlietošana, ceļot prasību tiesā, tāpat noilgumu pārtrauc jebkurš atgādinājums parādniekam (Civillikuma 1905. pants) vai tā pārstāvim (Civillikuma 2289. pants, 1654. pants). No minētā izriet, ka vēršanās ar pretenziju vai vēršanās tiesā pret ēkas pārvaldnieku, ja vien tas ir likumā noteiktā kārtībā pilnvarots rīkoties ēkas dzīvokļu īpašnieku vietā un vārdā, pārtrauc gan saistību, gan prasījuma tiesības noilgumu.

---

<sup>331</sup> Rīgas rajona tiesas 2018. gada 20. novembra spriedums lietā Nr. C33459717. ECLI:LV:RIRT:2018:1120.C33459717.9.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/370500.pdf> [sk. 09.04.2019.].

### 3. Materiālo un procesuālo normu piemērošana strīdos

Latvijas Republikas Satversmes 92. panta pirmais teikums paredz ikvienas personas tiesības aizstāvēt savas tiesības un likumiskās intereses taisnīgā tiesā. Satversmes tiesa, interpretējot šo tiesību normu, ir atzinusi, ka tajā minētais jēdziens “taisnīga tiesa” ietver divus aspektus: taisnīga tiesa kā neatkarīga tiesu varas institūcija, kas izskata lietu, un taisnīga tiesa kā pienācīgs, tiesiskai valstij atbilstošs process, kurā lieta tiek izskatīta.<sup>332</sup> Šī konstitucionālo tiesību norma paredz valstij gan pienākumu izveidot attiecīgu tiesu institūciju sistēmu, gan arī pienākumu pieņemt procesuālās normas, lai tiesa lietas izskatītu kārtībā, kas nodrošina lietu taisnīgu un objektīvu izspriešanu.<sup>333</sup> Tiesību zinātnē ir atzīts, ka “valsts pienākums nodrošināt personas tiesību uz taisnīgu tiesu ievērošanu un īstenošanu pamatā izpaužas kā pozitīvs pienākums. Proti, valstij ir pienākums veikt aktīvas darbības, piemēram, nodrošināt tiesībām uz taisnīgu tiesu atbilstošu normatīvo regulējumu.”<sup>334</sup>

Satversmes 92. pantā ietvertο vispārējo principu konkretizē Civilprocesa likuma 1. panta pirmā daļa, kas nosaka, ka katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā. Panta otrā daļa nosaka, ka personai, kas vērsusies tiesā, ir tiesības uz tās lietas izskatīšanu tiesā likumā noteiktajā procesuālajā kārtībā. Arī Satversmes tiesa ir norādījusi, ka valsts pienākums ir izveidot tādu tiesību sistēmu, lai personas savas tiesības un likumīgās intereses varētu aizsargāt efektīvi.<sup>335</sup> Valsts pienākums ir arī pieņemt procesuālās normas, lai lietas izskatītu taisnīgi un objektīvi.<sup>336</sup>

---

<sup>332</sup> Par Latvijas Kriminālprocesa kodeksa 390.-392.2 panta un 1997. gada 20. februāra likuma "Grozījumi Latvijas Kriminālprocesa kodeksā" pārejas noteikumu 3. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2002.gada 5.marta spriedums lietā Nr. 2001-10-01. Latvijas Vēstnesis, 2002. 6. marts, Nr. 36 (2611), secinājumu daļas 2. punkts, Par Prokuratūras likuma 1. panta pirmās daļas, 4. panta pirmās daļas, 6. panta trešās daļas, 22. panta un 50. panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1., 58., 82., 86. un 90. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2006. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. 2006-12-01. Latvijas Vēstnesis, 2006. 28. decembris, Nr. 206 (3574), 9.3. punkts.

<sup>333</sup> Par Civilprocesa likuma 400.panta pirmās daļas 1.punkta un 405.panta pirmās un trešās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 17. maija spriedums lietā Nr. 2009-93-01. Latvijas Vēstnesis, 2010. 20. maijs, Nr. 79 (4271), 8.2. punkts.

<sup>334</sup> Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Balodis R. zin. red.. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 125, §30.

<sup>335</sup> Par Civilprocesa likuma 483. un 484.panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92.panta pirmajam teikumam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 9. janvāra spriedums lietā Nr. 2013-08-01. Latvijas Vēstnesis, Nr. 8 (5067), 13. punkts.

<sup>336</sup> Par Latvijas Kriminālprocesa kodeksa 390.-392.2 panta un 1997. gada 20. februāra likuma "Grozījumi Latvijas Kriminālprocesa kodeksā" pārejas noteikumu 3. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2002.gada 5.marta spriedums lietā Nr. 2001-10-01. Latvijas Vēstnesis, 2002. 6. marts, Nr. 36 (2611), secinājumu daļas 2. punkts, Par Civilprocesa likuma 141.panta pirmās daļas, ciktāl tā neparedz tiesības iesniegt blakus sūdzību par lēmumu, ar ko apmierināts pieteikums par prasības nodrošināšanu, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91., 92. un 105.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 30. marta spriedums lietā Nr. 2009-85-01. Latvijas Vēstnesis, 2010. 1. aprīlis, Nr. 53 (4245), 10. punkts.



Zemes piespiedu nomas strīdos grūtības procesuālo tiesību normu piemērošanā un iztulkošanā vairumā gadījumu saistītas ar to, ka tiesiskajās attiecības nomnieka pusē ir daudz iespējamo lietas dalībnieku. Nodaļā tiks meklētas atbildes uz jautājumiem, kā celt prasību tiesā, kādi prasījumi piesakāmi, pret ko ceļama prasība un vai iespējama pušu (atbildētāja) procesuālo tiesību pārņemšana, lai strīdu izskatītu ne vien saprātīgā termiņā, bet arī pasludinātais spriedums šo strīdu atrisinātu pēc būtības un galīgi.<sup>337</sup> Problēmjaautājumi ieskicēti galvenokārt no iznomātāja (zemes īpašnieka) skatu punkta, jo vairumā gadījumu tiesvedības tiek ierosinātas tieši pēc zemes īpašnieka kā kreditora prasības pieteikuma.

Lai gan jau iepriekš darbā tika secināts, ka zemes piespiedu noma pēc būtības ir jāatzīst par lietu tiesību institūtu, praksē šīs attiecības tiek atzītas par saistību tiesībām – nomas līgums, nomas līguma regulējumā meklējot vispārējās tiesību normas, kas jāpiemēro strīdu izskatīšanā. Šī dualitāte – faktisko apstākļu neatbilstība tiesiskajam regulējumam – rada grūtības materiālo un procesuālo tiesību normu piemērošanā, izšķirot strīdus zemes īpašnieka un ēkas īpašnieku starpā. Turpmākajā apakšnodaļā normu piemērošanas problēmas un iespējamie risinājumi tiks meklēti, ievērojot vispārpieņemto uzskatu, ka zemes piespiedu nomas attiecības ir atzīstamas par nomas līgumu.

### **3.1. Lietas iepriekšējā ārpustiesas izskatīšanas kārtība**

Tiesību normās nav noteikta no zemes piespiedu nomas attiecībām izrietošo strīdu obligāta iepriekšēja ārpustiesas izskatīšanas kārtība. Savukārt veicot brīvprātīgas darbības strīda ārpustiesas noregulēšanai, zemes īpašniekam šīs darbības ir jāveic tā, lai tā rīcība netiktu kvalificēta kā negodīga komercprakse.

Kad strīds zemes un ēkas īpašnieku starpā nonāk tiesā, ēkas vai dzīvokļa īpašnieks nereti ceļ ierunu, ka zemes īpašnieks nav ievērojis strīda ārpustiesas izskatīšanas kārtību, t.i., nav piedāvājis slēgt zemes nomas līgumu, tādejādi dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks nav zinājis par pienākumu maksāt nomas maksu. Ievērojot, ka likumā attiecībā uz nomas maksu ir ietverts formulējums “[..] zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa [..]nosakāma [..],”<sup>338</sup> var rasties priekšstats, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās pastāv obligāta iepriekšēja lietas ārpustiesas izskatīšanas kārtība.

Tomēr pretēji, piemēram, Administratīvā procesa likuma regulējumam, kas paredz obligātu lietas ārpustiesas izskatīšanas kārtību, kura personai ir jāievēro, jo tā ir noteikta likumā ar mērķi dot

---

<sup>337</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2012. gada 7. marta spriedums lietā Nr. SKC-415/2012. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3075> [sk. 20.12.2018.].

<sup>338</sup> Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 54. panta otrā daļa, Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50, 12. panta otrā prim daļa.

iespēju valsts pārvaldei labot iespējamās kļūdas,<sup>339</sup> attiecībā uz zemes nomu šāda obligāta kārtība likumā nav noteikta un tās izmantošana atkarīga tikai no pušu ieskata. Nav tādas tiesību normas, kas noteiktu, ka pirms vēršanās ar prasību tiesā par piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu, ir obligāta iepriekšēja ārpustiesas strīda izskatīšanas kārtība, piemēram, pienākums iesniegt otrai pusei līguma projektu. Līguma noslēgšanas brīvības un līgumpartnera brīvības ierobežojumu būtiskākā izpausme ir likumā noteikti gadījumi, kuros tiesību subjektam ir obligāts pienākums noslēgt līgumu ar personu, kura izteic šādu gribu.<sup>340</sup> No tiesību normām, judikatūras tēzēm un tiesību doktrīnā nostiprinātajām atziņām izriet, ka piespiedu noma pie šiem gadījumiem nepieder, jo tiesiskās attiecības pušu starpā pastāv neatkarīgi no konsensuāllīguma parakstīšanas. Tāpat obligāta likumā noteikta ārpustiesas kārtība nepastāv arī gadījumos, ja labprātīgi vai tiesas ceļā ir noslēgts zemes nomas līgums.

Tiesību normu piemērošanas praksē zemes nomas maksas parādu ārpustiesas piedziņas jautājumi aktualitāti ieguva 2017. gada sākumā, kad Patērētāju tiesību aizsardzības centrs uzsāka administratīvo lietu par negodīgu komercpraksi pret zemes īpašnieku, kas bija nosūtījis dzīvokļu īpašniekiem paziņojumus ar aprēķināto zemes nomas maksu. Patērētāju tiesību aizsardzības centrs uzskatīja, ka zemes īpašnieks, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav tiesīgs dzīvokļu īpašniekiem sūtīt nomas maksas aprēķinus vai izmantot parādu ārpustiesas atgūšanas pakalpojumu sniedzēju palīdzību, kamēr starp zemes īpašnieku un patērētāju (dzīvokļu īpašnieku) nav noslēgts tiesisks darījums vai attiecībā uz konkrēto strīdu nav stājies spēkā tiesas nolēmums, kas pamato pieprasītās maksājuma saistības. Dzīvokļa īpašniekiem saistošs pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekam varot pastāvēt tikai tad, ja ir notikusi vienošanās zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas īpašnieku starpā par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību noregulēšanu vai arī spēkā stājies tiesas spriedums, kurā šīs attiecības ir konstatētas un noteiktas to būtiskās sastāvdaļas, jo tikai tad var uzskatīt, ka ir nodibināta saistību tiesība.<sup>341</sup>

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs ir norādījis, ka zemes īpašnieka, arī fiziskas personas, rīcība, vēršoties pie licencētiem parādu ārpustiesas atgūšanas pakalpojumu sniedzējiem parādu ārpustiesas atgūšanai “bez parādu pamatojošiem dokumentiem”, ar to saprotot – nepastāvot parakstītam zemes nomas līgumam, tiks vērtēta kā negodīga komercprakse Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4. panta otrās daļas 1. punkta izpratnē.<sup>342</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības centrs ir sniedzis uzziņas, ka šāds prasījums nav atzīstams par “parādu” Parādu ārpustiesas atgūšanas likuma 1. panta 1. punkta

---

<sup>339</sup> Briede J. Administratīvā akta apstrīdēšana: Administratīvā procesa likuma 75.-81.pants. Grām: Administratīvais process: Likums, prakse, komentāri. Rakstu krājums. Briede J., zin. red. Rīga, Latvijas Vēstnesis, 2005, 208.lpp. 114. punkts

<sup>340</sup> Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 177. lpp.

<sup>341</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Lēmums par patērētāju kolektīvo interešu pārkāpuma lietā nr. 22-pk. 07.09.2017. Iegūts no [http://www.ptac.gov.lv/sites/default/files/pilsetas\\_zemes\\_dienests\\_07092017\\_izraksts.pdf](http://www.ptac.gov.lv/sites/default/files/pilsetas_zemes_dienests_07092017_izraksts.pdf) [sk. 09.09.2017.].

<sup>342</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Par uzziņu. 29.03.2018. Nr. 3.4.-4/2659 /P-2. Nav publicēts.

izpratnē.<sup>343</sup> Šāda tiesību normu interpretācija pēc būtības liedz zemes īpašniekam informēt dzīvokļu īpašniekus par aprēķināto zemes nomas maksu pirms prasības celšanas tiesā, jo iestādes ieskatā “nepastāvot tiesiskajam darījumam, [zemes īpašnieks] nevar tiesiskā veidā īstenot savas prasījuma tiesības attiecībā uz zemes nomas maksas saņemšanu, jo nav parādu pamatojošu dokumentu.”<sup>344</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības centrs ar šādu pamatojumu ir zemes īpašniekam piemērojis administratīvo sodu, aizliedzot veikt zemes nomas maksas parādu ārpustiesas piedziņu.<sup>345</sup> Citiem zemes īpašniekiem, t.sk. fiziskām personām, tiek sniegtas uzziņas vai viedoklis, ka nomas maksas aprēķinu nosūtīšana, nepastāvot rakstveida nomas līgumam, tiks uzskatīta par negodīgu komercpraksi. Tomēr ir apšaubāms, ka iestādes uzziņa un prakse atbilst tiesību normām un to interpretācijai vispārējās jurisdikcijas tiesu praksē, kā arī iepriekš darbā aprakstītajai piespiedu nomas institūta būtībai.<sup>346</sup>

Atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības centra pozīcijai, zemes īpašniekam ir tiesības izmantot Parādu ārpustiesas atgūšanas likumā paredzētos mehānismus zemes nomas maksas ārpustiesas piedziņai vienīgi tad, ja pastāv tiesisks darījums, bet ne likumisko zemes nomas tiesisko attiecību gadījumā. Patērētāju tiesību aizsardzības centrs ir norādījis, ka nav pieļaujams, ka ārpustiesas parāda atgūšanas darbības veiktu zemes īpašnieks pats, zvērināts advokāts vai parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzējs.<sup>347</sup> Parādu ārpustiesas atgūšanas likuma 1. pants definē “parādu” šā likuma izpratnē – tās ir maksājuma saistības (ar to saprotot tieši samaksas pienākumu), kas nav izpildītas tiesiskā darījumā vai tiesību aktā noteiktajā termiņā. Savukārt “parādnieka” jēdziens šā likuma izpratnē ietver arī personu, kas nav izpildījusi maksājuma saistības, kas noteiktas tiesību aktā.

Var piekrist, ka zemes piespiedu nomas gadījumā maksājumu termiņš nav *expressis verbis* noteikts likumā, un ja pušu starpā nav rakstveida līguma, tas nav arī pielīgts. Tomēr no Parādu ārpustiesas atgūšanas likumā ietvertās definīcijas izriet, ka šajā likumā ietvertās metodes ir piemērojamas attiecībā uz “kavētiem” maksājumiem. Ja zemes nomas samaksas pienākumu neatzīst par “parādu” Parādu ārpustiesas atgūšanas likuma izpratnē, tas liedz šī maksājuma piedziņai piemērot šā likuma noteikumus, bet šī likuma mērķis ir arī aizsargāt parādnieku un parāda atgūšanas procesā nodrošināt taisnīgumu, samērīgumu un saprātīgumu. Patērētāju tiesību aizsardzības centra viedoklis, ka pat tad, kad maksājamās summas apmērs ir noteikts likumā, vispirms ir jābūt konstatētam (noslēgtam) tiesiskam darījumam vai spēkā jāstājas tiesas nolēmumam par attiecību pastāvēšanu, un tikai tad rodas pienākums maksāt, nesasniedz taisnīgāko un lietderīgāko tiesību normu interpretācijas rezultātu. Tas izriet arī no slēdziena

---

<sup>343</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Par iesnieguma izskatīšanu. 03.08.2017. Nr. 3.3.-7/5207 /F-236. Nav publicēts.

<sup>344</sup> Turpat.

<sup>345</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Lēmums par patērētāju kolektīvo interešu pārkāpuma lietā nr. 22-pk. 07.09.2017. Iegūts no [http://www.ptac.gov.lv/sites/default/files/pilsetas\\_zemes\\_dienests\\_07092017\\_izraksts.pdf](http://www.ptac.gov.lv/sites/default/files/pilsetas_zemes_dienests_07092017_izraksts.pdf) [sk. 09.09.2017.].

<sup>346</sup> *Piezīme:* Darba izstrādes laikā vēl nebija pieņemts gala nolēmums administratīvā procesā tiesā, lietā Nr. A420312417, kurā tika apstrīdēts Patērētāju tiesību aizsardzības centra lēmuma tiesiskums.

<sup>347</sup> Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Par uzziņu. 29.03.2018. Nr. 3.4.-4/2659 /P-2. Nav publicēts.

par pretējo, jo, ja pušu starpā ir stājies spēkā tiesas nolēmums, tas nozīmē, ka parāds jau tiek atgūts tiesas ceļā un ārpustiesas parāda piedziņa vairs nav nepieciešama.

Sašaurināti iztulkojot “parāda” jēdzienu un neattiecinot to uz samaksas pienākumu, kas izriet no normatīvajiem aktiem, Patērētāju tiesību aizsardzības centra uzziņās ietvertais noteiktais aizliegums zemes īpašniekam izmantot ārpakalpojumu sniedzēju, lai vēstos pie dzīvokļa īpašniekiem, informējot tos par maksājamo zemes nomas apjomu, ir nesamērīgs abu pušu tiesību ierobežojums, kā arī nonāk pretrunā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.<sup>4</sup> panta piektajai daļai. Ja ēkā nav pārvaldnieka, kurš būtu pilnvarots risināt zemes nomas jautājumus ar zemes īpašnieku dzīvokļu īpašnieku vārdā, zemes nomas samaksas jautājums ir jārisina tiešo norēķinu ietvaros. Dzīvokļu īpašniekam ar šo tiek apgrūtinātas tiesības saņemt zemes nomas maksas aprēķinu. Zemes īpašnieku tas ierobežo rīcības brīvībā – tam atliek tikai vērsties tiesā, tā neizbēgami rodoties tiesāšanās izdevumiem, kas rezultātā palielina tieši dzīvokļu īpašnieku izmaksas. Tie ir gan izdevumi, kas saistīti ar pierādījumu iegūšanu, gan arī tiesas izdevumi, kas var pat vairākas reizes pārsniegt zemes nomas maksas parāda apmēru.<sup>348</sup> Parādu ārpustiesas atgūšanas likums paredz ne vien parādnieka tiesības, bet pat pienākumu celt iebildumus pret iespējamo parādu, tādējādi veicinot strīda izšķiršanu bez tiesas iesaistes.<sup>349</sup>

Patērētāju tiesību centra lēmums un sniegtās uzziņas apliecina to, ka pat juristu vidū šobrīd nav vienotas izpratnes par zemes piespiedu nomas institūta pamatjautājumiem: prasījumu rašanās pamatu, prasījumu rašanās laiku, maksāšanas pienākumiem. Šie jautājumi nav regulēti tiesību normās un izpratne par tiem veidojusies caur tiesu praksi un judikatūru, normas piepildot ar saturu to piemērošanas laikā. Tiesību normu piemērotājiem, kas ar šiem jautājumiem nesaskaras ikdienā, nav pieejams avots, kurā būtu apkopotas būtiskākās atziņas, kā rezultātā nolēmumi administratīvā procesa ietvaros vismaz pētījuma izstrādes laikā bija krasā pretrunā vispārējās jurisdikcijas tiesu praksei.

Apkopojot iepriekš minēto, ir secināms, ka, interpretējot tiesību normas tā, lai nonāktu pie rezultāta, kas atbilst tiesību sistēmai un ir taisnīgākais un lietderīgākais, nav pamata liegt zemes īpašniekiem zemes nomas maksas parādus atgūt ārpustiesas kārtībā, to darot nepastarpināti pašam, vai arī vērsties vai nu pie Parāda atgūšanas pakalpojuma sniedzēja vai zvērināta advokāta. Tomēr šī nav likumā noteikta obligāta pirmstiesas kārtība, kas būtu priekšnoteikums prasības celšanai tiesā.

---

<sup>348</sup> Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2018. gada 02. februāra lēmums materiāls Nr. 3-11/0066-18/2. Nav publicēts.

<sup>349</sup> Parādu ārpustiesas atgūšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2012. 27. novembris, Nr. 186 (4789), OP 2012/186.1, 8. pants.

## 3.2. Prasības pieteikumā iekļaujamie prasījumi

Pretēji nomas līgumam, ko puses brīvprātīgi noslēdz savstarpēji vienojoties, un kur no noslēgtā līguma izriet pušu prasījumi attiecīgi par lietas netraucētu lietošanu un nomas maksas samaksu, piespiedu nomas attiecībās nomas priekšmets ir nodots nomnieka lietošanā bez iznomātāja gribas izteikuma, pusēm par nomas līguma būtiskajām un blakus sastāvdaļām nevienojoties. Iepriekš, analizējot prasījuma tiesību rašanās brīdi zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, tika secināts, ka rakstveida nomas līguma esamības gadījumā zemes īpašniekam ir prasījuma tiesības par nomas līguma izpildi – nomas maksas samaksu, bet gadījumā, ja rakstveida līgums nav noslēgts, zemes īpašniekam ir tiesības vērsties tiesā ar prasību par nomas tiesisko attiecību konstatāciju vai nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu, vai nomas līguma noslēgšanu tiesas ceļā, to saistot ar mantisku prasījumu par nomas maksas piedziņu.

### 3.2.1. Prasījums par nomas līguma noslēgšanu

Ilgus gadus tiesu praksē dominēja paraža, ka nevienošanās gadījumā zemes nomas līgums ir slēdzams tiesas ceļā un tikai pēc tam ir iespējama nomas maksas piedziņa. Prāvnieki vērsās tiesā, iesniedzot vairāk vai mazāk detalizētus nomas līguma projektus – tādus nereti sastādīja abas strīdus puses. Savukārt tiesas nolēmumos noteica zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas un blakus noteikumus, kas regulēja pušu tiesiskās attiecības pagātnē un priekšnoteikumus nākotnē pastāvošām attiecībām.<sup>350</sup> Sastopamas bija arī prasības par pienākuma uzlikšanu noslēgt nomas līgumu.<sup>351</sup> Tomēr šādi spriedumi bija piespiedu kārtā neizpildāmi – tiesu izpildītājam ir vienīgi iespēja piemērot naudas sodu nomniekam, ja tas nomas līgumu neparaksta, bet parāda piedziņu pēc šāda sprieduma tas veikt nav tiesīgs.<sup>352</sup> Nomas maksas faktiskai piedziņai bija nepieciešama atkārtota vērsšanās tiesā.

Saskaroties ar spriedumu izpildes grūtībām, mainījās prakse prasījumu formulējumos, prasītājiem arvien biežāk lūdzot tiesu konstatēt nomas attiecības vai atzīt nomas līgumu par noslēgtu. Kā divdesmitā gadsimta trīsdesmitajos gados norādīja N.Vīnzarājs, komentējot prasījumus par pienākuma uzlikšanu noslēgt līgumu: “Šis tik ļoti parastais prasības punkts ir tikai šķietami nepieciešams.”<sup>353</sup> Ja

<sup>350</sup> Piemēram, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009. gada 19. marta spriedums lietā Nr. PAC-159 (C04355106). Nav publicēts; Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2011. gada 25. augusta spriedums lietā Nr. C30439809. Nav publicēts.

<sup>351</sup> Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2000. gada 4. aprīļa spriedums lietā Nr. 2-812/1. Nav publicēts. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2011. gada 29. novembra spriedums lietā Nr. C30478210. Nav publicēts.

<sup>352</sup> Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2000. gada 4. aprīļa spriedums lietā Nr. 2-812/1. Nav publicēts, Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2011. gada 15. septembra lēmums lietā Nr. C28367911. Nav publicēts, Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2012. gada 2. februāra lēmums lietā Nr. C28450411. Nav publicēts.

<sup>353</sup> Vīnzarājs N. Prasība par formāla līguma noslēgšanu. Grām: Vīnzarājs, N. Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.-1939.). Rīga: E.Kalniņa un V.Tihonova izdevums, 2000, 108. lpp.

līguma akts ir vajadzīgs tikai kā dokuments, piemēram, tālākai īpašuma tiesību nostiprināšanai vai kā pierādījums prasījuma tiesībām, nav šaubu, ka šāda pati nozīme ir arī sprieduma norakstam. Prasībai netiekot vērstai tieši uz līguma parakstīšanu, atkritīs atbildētāja iebildumi pret formāliem prasītāja prasījumiem, piemēram, līguma punktu formulējumu.<sup>354</sup> N.Vīnzarājs uzsver prasības mērķi – nevis otras puses piekrišanas saņemšana (līguma noslēgšana), bet gan tā izpilde.<sup>355</sup> Tā, sekojot doktrīnai un Augstākās tiesas judikatūras atziņām,<sup>356</sup> kā arī Satversmes tiesas spriedumā lietā Nr. 2011-01-01 secinātajam, tiesu prakse attīstījās, atzīstot, “ka uz likuma pamata pastāvošās zemes nomas attiecībās, zemes īpašniekam pat atsevišķā prasījuma veidā nav jālūdz nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas konstatēšanu un, šādam lūgumam neesot, nav pamata liegt prasītājam iespēju saņemt atlīdzību par zemes lietošanu.”<sup>357</sup> Nav pamatoti ar tiesas spriedumu konstatētās uz likuma pastāvošās tiesiskās attiecības vēl pastiprināt ar līgumu.<sup>358</sup>

Augstākā tiesa spriedumā lietā Nr. SKC-255/2016 formulēja atziņu par tiesas spriedumu kā zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības konstatējošu instrumentu, norādot, ka tiesas spriedums, ar kuru konstatētas nomas piespiedu attiecības un noteikta nomas maksa un nomājamās zemes platība, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu, kas “izslēdz piespiedu izpildes procesa ierosināšanu jautājumā par tiesas nodibināto nomas tiesisko attiecību izteikšanu rakstveida formā”.<sup>359</sup> Nomas attiecību konstatācija ir nepieciešama vienīgi mantisko strīdu izšķiršanai.

Darba 2.2.3 apakšnodaļā tika analizēta Augstākās tiesas judikatūra, atbilstoši, kurai prasītājam nav prasības tiesības tiesas ceļā prasīt konstatēt tikai zināmas tiesiskās attiecības esamību vai neesamību.<sup>360</sup> Pastāv viedoklis, ka prasībai vienlaikus ir jābūt vērstai uz konkrēta tiesību aizskāruma novēršanu.<sup>361</sup> Lietā Nr. SKC-69/2017 Augstākā tiesa ir norādījusi, ka prasījums, kas neietver mantisku prasījumu – konkrēta tiesību aizskāruma novēršanu – ir atzīstams par bezpriekšmetisku.<sup>362</sup> No tā varētu

---

<sup>354</sup> Vīnzarājs N. Prasība par formāla līguma noslēgšanu. Grām: Vīnzarājs, N. Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.-1939.). Rīga: E.Kalniņa un V.Tihonova izdevums, 2000, 112.lpp.

<sup>355</sup> Turpat, 113.lpp.

<sup>356</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Rīcības sēdes 2015. gada 23. jūlija lēmums lietā SKC-1062/2015 (C39057712). Nav publicēts.

<sup>357</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.], 6.2.2.punkts.

<sup>358</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/660> [sk. 14.06.2018.], 10.4. punkts.

<sup>359</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/653> [sk. 13.06.2018.].

<sup>360</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2013. gada 23. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-368/2013 (C02030008). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/136273.pdf> [20.08.2018.].

<sup>361</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-268/2017 (C30738312). CLI:LV:AT:2017:1220.C30738312.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/338830.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>362</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 31.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-69/2017. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/680> [sk. 16.08.2018.].

secināt, ka zemes īpašnieks nevar celt prasību konstatēt tiesiskās attiecības esamību, neiekļaujot mantisku prasījumu par nomas maksas piedziņu.

Tēze, ka “arī atzīšanas prasībai jābūt vērstai uz personu materiāltiesiskajām attiecībām”, padziļināti ir izskaidrota Augstākās tiesas Senāta 2013. gada 8. oktobra lēmumā lietā Nr. SKC-2450/2013.<sup>363</sup> Atzīšanas prasības celšanai ir nepieciešami vairāki priekšnoteikumi: prasītāja stāvoklim jābūt tādām, ka viņam ir vajadzīga tiesas aizsardzība - ir aizskartas vai apstrīdētas tā civilās tiesības vai ar likumu aizsargātās intereses. Prasītājam ir jābūt arī likumīgai interesei ar tiesas spriedumu novērst strīdus, neskaidrības vai nenoteiktību tiesībās un kaitējumu, kas šajā sakarā tiek nodarīts prasītāja tiesiskajam stāvoklim. Prasībai ir jābūt vērstai uz to, lai panāktu noteiktu zināmas juridiskas attiecības esamību vai neesamību, bet ne fakta noteikšanu.<sup>364</sup> Arī Civilprocesa likuma 35. pants atzīst, ka prasība tikai par darījuma noslēgšanu vai darījuma pirmstermiņa izbeigšanu ir atzīstama par mantisku prasību.<sup>365</sup> No minētā izriet secinājums, ka prasība arī tikai par nomas līguma noslēgšanu ir atzīstama par tādu, kas vērsta uz personu materiāltiesiskajām attiecībām, jo ar to tiek nodibinātas saistības. Jānošķir, ka tēze “spēkā esošais Civilprocesa likums neparedz atzīšanas prasības” tika formulēta lietas Nr. SKC-69/2017 izskatīšanā, kur personas prasīja ar spriedumu atkārtoti apstiprināt to, kas pastāv uz likuma pamata – to autortiesības uz darbiem. Turpretim nomas attiecību konstatācijas vai nomas līguma noslēgšanas prasība ietver nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu un iespējamā strīda izšķiršanu. Spriedums nomas lietās, pretēji jau likumā noteikta fakta atkārtotai konstatācijai, rada jaunas tiesības – prasīt šā līguma izpildi, pat, ja līguma izpilde vienlaikus nav prasīta sākotnējā prasībā.

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir jānoskaidro, vai ir konstatējams zemes īpašnieka tiesību aizskārums, ja pušu starpā nav panākta vienošanās par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām pirms nomas līguma termiņa sākšanās, proti, vai tam ir tiesības lūgt noslēgt nomas līgumu nākotnē. Prasītāja prasījums pret atbildētāju vienmēr izriet no strīda ar atbildētāju par aizskartajām vai apstrīdētajām civilajām tiesībām vai ar likumu aizsargātajām interesēm.<sup>366</sup> Prasības priekšmets ir tās apstrīdētās tiesības, tiesiskās attiecības, kuras pastāv starp prasītāju un atbildētāju, un kuru esamību vai neesamību prasītājs lūdz konstatēt un arī aizsargāt. Prasības pamatā ir tie apstākļi, kas apliecina, ka atbildētājam iestājies noteiktu saistību izpildes termiņš.<sup>367</sup> Nākotnes līguma noslēgšanas prasījums ietver hipotētiskus apgalvojumus, kas nav pierādāmi, tai skaitā, nākotnes iznomātājs un nomnieks, nomas

<sup>363</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2013. gada 8. oktobra lēmums lietā Nr. SKC-2450/2013 (3-10/0069). Nav publicēts, 5. punkts.

<sup>364</sup> Bukovskis V. Civilprocesa Mācības Grāmata / Vladimirs Bukovskis. Atkārtots Izdevums. ed. Rīga: [b.i.], 2015, 291-292. lpp.

<sup>365</sup> Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391), 35. panta pirmās daļas 4), 8) punkts.

<sup>366</sup> Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391), 1. pants.

<sup>367</sup> Civilprocesa likuma komentāri. Trešais papildinātais izdevums. Torgāns K. zin. red. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 54. lpp.

priekšmets (kas var tikt grozīts administratīvajā procesā noteiktajā kārtībā), nomas maksas apmērs (kura apmērs izriet no tiesību normām). Pastāvot spēkā esošam līgumam, zemes īpašniekam netiek atzīstas tiesības vērsties tiesā ar prasību par jauna līguma noslēgšanu vai esošā līguma termiņa pagarināšanu pirms šā līguma termiņa beigām, šāds prasījums tiks atzīts par priekšlaicīgu.<sup>368</sup>

Neskatoties uz faktu, ka līguma puses vai būtiskās sastāvdaļas var laika gaitā mainīties, tiesu praksē ar spriedumu tiek noslēgti arī uz nākotni vērsti nomas līgumi. Vairumā gadījumu prasītāji lūdz konstatēt jau esošu nomas attiecību pastāvēšanu pagātnē, lūdzot piedzīt nesamaksāto maksu par īpašuma lietošanu, nomas līgumu ar spriedumu noslēdzot turpmākiem periodiem.<sup>369</sup>

Jautājums par nomnieka maiņu vai nomas līguma būtisko sastāvdaļu grozīšanu vienlīdz aktuāls var būt gan labprātīgi noslēgta nomas līguma gadījumā, gan nomas līgumu noslēdzot tiesas ceļā. Neatkarīgi no tā, kādā veidā nomas līgums ir noslēgts (labprātīgi vai tiesas ceļā), uz to ir attiecināms Civillikuma 1587. panta regulējums un *pacta sunt servanta* princips. Ja līguma teksts neiekļauj atrunu, kas paredz iznomātāja vai nomnieka tiesības pārskatīt nomas maksas apmēru, tiesību normu grozījumi vien nerada pamatu likumīgā spēkā esoša līguma vai tiesas sprieduma pārskatīšanai. Arī Civilprocesa likuma 203. panta piektā daļa noteic, ka spriedumam, kas stāties likumīgā spēkā, ir likuma spēks, tas ir obligāts un izpildāms visā valsts teritorijā, un to var atcelt tikai likumā noteiktajos gadījumos un kārtībā.<sup>370</sup> Nomniekam nav tiesiska pamata prasīt nomas maksas pārskatīšanu tikai uz likuma pamata – gan likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrā daļa, gan likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas” pilsētās 12. panta otrā prim daļa noteic zemes nomas maksas apmēru, ja puses par to nav vienojušās. Pastāvot tiesas spriedumam, kas aizstāj līgumu, pušu starpā ir konstatējama vienošanās par nomas maksu. Tomēr privātautonomijas princips neliedz nomniekam vērsties tiesā ar prasību par maksājumu vai devumu samazināšanu, šādas tiesības ir arī iznomātājam. Mainoties normatīvajam regulējumam, pusēm ir tiesības vienoties par līguma grozījumiem, pusēm ir arī tiesības vērsties tiesā, lūdzot to grozīt nomas līguma noteikumus, tomēr līguma noteikumi automātiski nezaudē spēku, mainoties likumam. Jaunā līguma noteikumi būs piemērojami no tiesas sprieduma spēkā stāšanās brīža, kas ir jaunā darījuma noslēgšanas brīdis. Tāpat brīvprātīgi vienojoties vai tiesas ceļā ir grozāmi līguma noteikumi attiecībā uz nomas platību, ja stājas spēkā administratīvais akts, ar kuru tiek grozīta ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība.

---

<sup>368</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014. gada 24. februāra spriedums lietā Nr. C24114213. Nav publicēts. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu kolēģijas 2015. gada 27. aprīļa Rīcības sēdes lēmums lietā Nr. SKC-1286/2015 (C24114213). Nav publicēts.

<sup>369</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 1. decembra spriedums lietā Nr. SKC-163/2014 (C17086910). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/193950.pdf> [sk. 17.12.2018.].

<sup>370</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 22. janvāra spriedums lietā Nr. C24187115. ECLI:LV:RAT:2018:0122.C24187115.2.S. Nav publicēts.



Attīstoties izpratnei par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību piespiedu raksturu, praksē vēsturiski ierastos prasības pieteikumus par nomas līgumu noslēgšanu sāk aizstāt prasības, kurās lūgts tiesu atzīt nomas līgumu par noslēgtu vai konstatēt nomas līguma sastāvdaļas. Prasījumi var tik vērsti arī uz nākotni, tomēr tikai gadījumā, ja pušu starpā jau nepastāv noslēgts līgums. Ja līgums ir noslēgts, tad pusēm ir tiesības lūgt tiesu grozīt līguma noteikumus vai termiņu, to atbilstoši pamatojot.

### **3.2.2. Prasījums par parāda piedziņu**

Zemes īpašnieka mērķis, vēršoties tiesā, ir nodrošināt zemes nomas maksas saņemšanu, tomēr ne vienmēr pietiek ar prasījumu par zemes nomas maksas piedziņu. Tikai gadījumos, ja nomas līguma būtiskās sastāvdaļas izriet no likuma un administratīvā akta, nav nepieciešams papildus prasījums par nomas attiecību un to sastāvdaļu noteikšanu.

Ja zemes īpašnieka prasījumi ir vērsti uz pagātņi, prasījums par nomas tiesisko attiecību konstatāciju vai nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu ir parāda piedziņas prasījuma pamatojums, jo, konstatējot nomas attiecību pastāvēšanu uz likuma pamata, jākonstatē arī būtiskās sastāvdaļas un tikai pēc tam konstatējams maksājamā parāda apmērs.<sup>371</sup> Vairums tiesu atzīst, ka, lūdzot piedzīt parādu par laika posmu, kad nomas maksa bija noteikta likumā, nav atsevišķi jālūdz konstatēt attiecību pastāvēšanu. Tiesai, izskatot prasījumu, ir jāpārbauda, vai piespiedu nomas tiesiskās attiecības pušu starpā pastāv un jākonstatē to būtiskās sastāvdaļas atbilstoši faktiskajiem apstākļiem un tiesību normām, tomēr tie ir galvenā prasījuma (par naudas piedziņu) pamats, nevis atsevišķs prasījums vai prasījuma priekšmets.<sup>372</sup> Līdzīgu viedokli ir paudis Saeimas Juridiskais birojs.<sup>373</sup> Šādiem nomas maksas prasījumiem ir iespējams izmantot arī parādu piedziņu vienkāršotās procedūras lietās.

Ja nomas maksa likumā nav noteikta, vai arī ar administratīvo aktu nav noteikts nomas priekšmets, vēršoties tiesā ir nepieciešams papildus prasījums par nomas tiesisko attiecību būtisko sastāvdaļu konstatāciju. Tiesu prakse atšķiras jautājumā, vai šis prasījums ir obligāti piesakāms arī prasības pieteikuma lūguma daļā. Vairumā gadījumu tiek atzīts, ka prasījums par uz likuma pamata pastāvošo nomas tiesisko attiecību konstatāciju ir parāda piedziņas prasījuma pamatojums, jo, konstatējot nomas attiecību pastāvēšanu uz likuma pamata, jākonstatē arī šo attiecību būtiskās sastāvdaļas, no kurām izriet maksājamā parāda apmērs. Augstākās tiesa lietā Nr. SKC-226/2016 ir

<sup>371</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 1. decembra spriedums lietā Nr. SKC-163/2014 (C17086910). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/193950.pdf> [sk. 17.12.2018.].

<sup>372</sup> Zemgales apgabaltiesas 2016. gada 21. aprīļa lēmums lietā CA-0235-16/13 (materiāli nr. Nr. 3-11/0019, lieta Nr. C15170716). Nav publicēts.

<sup>373</sup> Latvijas Republikas Saeimas Juridiskais birojs. Atzinums Nr. 111.13/1-82-12/17 par likumprojektu "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" (446/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/F5DA04880A59C96DC2258128004D50E1> [sk. 16.08.2018.].

atzinusi: “..apstākļi, ka zemes īpašnieks atsevišķa prasījuma veidā nav lūdzis atzīt nomas attiecību pastāvēšanu [...], nevar būt pamats, liegt prasītājam iespēju no nomas līguma subjekta saņemt atlīdzību par zemes lietošanu.”<sup>374</sup> Tomēr gadījumos, ja šāds prasījums tiek pieteikts (prasības pieteikumā norādīts atsevišķs lūgums), tiesu prakse atšķiras jautājumā, vai šis prasījums ir patstāvīgs un kā tāds atsevišķi apmaksājams ar valsts nodevu.

Daļa tiesu norāda, ka tas atzīstams par parāda piedziņas prasījuma pamatojumu, tāpēc par to valsts nodeva nav jāmaksā.<sup>375</sup> Daļa tiesu pieturas pie pretējā viedokļa, norādot, ka pat gadījumā, ja lietas dalībnieks ir lūdzis samazināt tiesas noteikto nomas maksu, tam ir jāmaksā valsts nodeva par to nomas maksas daļu, par kuru tas lūdz samazināt maksājumu. Citiem vārdiem sakot, tiesa par prasības summu atzīst apstrīdēto maksājumu, jo šī prasījuma apmierināšanas tiesiskās sekas ir lietas dalībnieka atsvabināšana no nākotnes maksājuma konkrētā, mantiski novērtējamā apmērā.<sup>376</sup> Citkārt, ja pušu starpā ir strīds par nomas maksas apmēru, tiesas aprēķina valsts nodevu arī par to prasījuma daļu, ko atbildētājs atzīst, nonākot pie secinājuma, ka prasības summa ir maksājumu un devumu kopsumma, arī tā, ko atbildētājs neapstrīd, uzliekot par pienākumu maksāt valsts nodevu arī no šīs prasības summas daļas.<sup>377</sup>

Par nepareizu ir atzīstama tiesu prakse aprēķināt maksājamās valsts nodevas apmēru atkarībā no prasījuma formulējuma, nevis prasījuma mērķa. Tā kā prasības priekšmets ir nomas maksas piedziņa, kur nomas līguma būtiskās sastāvdaļas tiek noteiktas pagātnē, ar mērķi aprēķināt nomas maksas parādu, šis prasījums atsevišķi ar valsts nodevu nebūtu apmaksājams, jo tas ir palīgprasījums vai pamatojums prasījumam par naudas piedziņu. Tāpat par nepareizu ir atzīstama tiesu prakse valsts nodevu, ko atbildētājs maksā par apelācijas sūdzību, aprēķināt arī par to prasības daļu, kas tiek atzīta, ja atbildētājs lūdz noteikt mazāku nomas maksu, nekā to spriedumā ir noteikusi pirmās instances tiesa. Tas, vai katrā konkrētā gadījumā ir nepieciešams šis papildus prasījums, ir atkarīgs no faktiskajiem apstākļiem – ja nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas ir jānosaka tiesai, šāds prasījums ir jāpiesaka, un nomas parādu nav iespējams piedzīt vienkāršotās procedūras ietvaros.

---

<sup>374</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.].

<sup>375</sup> Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 17. augusta lēmums lietā Nr. C30529115. Nav publicēts, Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 15. augusta lēmums lietā Nr. C20183917. Nav publicēts.

<sup>376</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 27. augusta lēmums lietā C31322016. ECLI:LV:RAT:2018:0827.C31322016.6.L. Nav publicēts.

<sup>377</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 17. augusta lēmums lietā C29608415. Nav publicēts.

### 3.3. Iznomātājs strīdā par nomas attiecību konstatāciju un parāda piedziņu

#### 3.3.1. Iznomātāja jēdziens

Lai arī Civillikuma 2115. pants noteic, ka lietas iznomātājam nav jābūt tās īpašniekam un iznomāt var katrs, kam pieder lietošanas tiesība, dalītu īpašumu gadījumā piespiedu nomas tiesiskās attiecības tieši saista zemes īpašnieku (vai kopīpašniekus), kam ir prasības tiesības tiesai lūgt nomas tiesisko attiecību konstatāciju strīdus gadījumā. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmajā daļā ir ietverts tieši zemes īpašnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Turklāt šī norma satur nevis tiesības, bet pienākumu, proti, zemesgabala īpašniekam nav tiesību zemesgabalu, uz kura atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, iznomāt kādai trešajai personai. Zemes un ēkas īpašnieku starpā jau pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kas zemes īpašnieku saista jau no brīža, kad tā īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā.<sup>378</sup>

Saskaņā ar Civillikuma 994. pantu un Zemesgrāmatu likuma 1. pantā nostiprināto zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības principu par nekustamā īpašuma īpašnieku uzskatāms tas, kas ierakstīts zemesgrāmatā. Tomēr tiesu praksē ir nostiprinājusies atziņa, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības nodibinās jau agrāk, t.i. ar brīdi, kad zemes komisija lēmusi par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu zemes bijušajam īpašniekam vai tā mantiniekam, ar šo brīdi rodoties arī zemes īpašnieka tiesībām saņemt zemes nomas maksu, tā faktiski piemērojot Civillikuma 2115. pantā noteikto, ka lietas iznomātājam nav jābūt tās īpašniekam. Augstākā tiesa ir atzinusi, ka ēku īpašnieku nomas maksas samaksas pienākums nedrīkst būt atkarīgs no īpašuma tiesību (pirmreizējās) reģistrēšanas zemesgrāmatā fakta.<sup>379</sup> Augstākās tiesas judikatūrā kā termiņš, no kura iznomātājam ir tiesības saņemt zemes nomas maksu, ir noteikts brīdis, kad tas sāk maksāt par zemes īpašumu nekustamā īpašuma nodokli, ja tas noticis pirms īpašuma pirmreizējas ierakstīšanas zemesgrāmatā.<sup>380</sup>

#### 3.3.2. Zemes īpašuma kopīpašums

Ja zemes īpašums pieder kopīpašumā vairākām personām un tās nav vienojušās par kopīpašuma dalītas lietošanas kārtību, Civillikuma 1068. pants liedz vienam no kopīpašniekiem slēgt nomas līgumu

---

<sup>378</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 1999. gada 20. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-36. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 1999. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 193.lpp.

<sup>379</sup> Jūrmalas pilsētas tiesas 2003. gada 18. februāra spriedums lietā Nr. C17105402/80/03. Nav publicēts, Rīgas apgabaltiesas 1998. gada 29. aprīļa spriedums lietā Nr. CA-1452. Nav publicēts.

<sup>380</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2006. gada 5. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-244/06. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/e-pakalpojumi/judikatura/dati/212> [sk.16.08.2018.].

par visa zemes gabala iznomāšanu, tomēr neliedz saņemt zemes nomas maksu proporcionāli sev piederošajām zemes īpašuma daļām.

Civillikuma 1068. panta pirmais teikums noteic, ka rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu. Šajā tiesību normā ir noteikts kopīpašnieku tiesību negatīvais saturs, kas dod tiesību protestēt pret viena vai vairāku kopīpašnieku rīcību, ar kuru tas mēģina bez visu pārējo piekrišanas apgrūtināt visu kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām vai, piemēram, to visu iznomāt. Šīs tiesības nav iespējams ierobežot vai atņemt ar balsu vairākumu, jo rīkoties ar kopīpašumu drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu.<sup>381</sup> Minētais nozīmē, ka neviens no kopīpašniekiem, bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas, nav tiesīgs kopīgo lietu vienpersoniski lietot savām vajadzībām (piemēram, dzīvojot tajā), vai noslēgt līgumus, lai visu īpašumu nodotu trešajām personām (izīrēt, iznomāt).

Praksē tomēr ir novērojams, ka šī norma neattur kopīpašniekus no nomas līgumu noslēgšanas. Ir sastopami pat līgumi, kuros zemes īpašnieks iznomā savām domājamām daļām matemātiski atbilstošos zemes gabala platības kvadrātmetrus, lai gan kopīpašnieku starpā nav vienošanās par lietas dalītu lietošanu. Augstākā tiesa šādu praksi ir atzinusi par pareizu, lai gan tas nonāk pretrunā gan likuma garam, gan likuma burtam.<sup>382</sup>

Civillikuma 1068. panta piemērošanu piespiedu nomas attiecībām ievadīja Augstākās tiesas spriedums lietā Nr. SKC-174/2010, kurā tiesa izdarīja secinājumu, ka zemes kopīpašniekam nav prasības tiesību pret ēkas īpašniekiem par nomas līguma noslēgšanu “ja līdzīpašnieki nav devuši savu piekrišanu zemes nomas līguma noslēgšanai un šo zemes gabalu atsevišķa lietošanas kārtība nav noteikta”.<sup>383</sup> Spriedums tika pamatots ar tiesību zinātnes atziņām, kurās uzsvērts, ka ar domājamo daļu kopējā lietā ir saprotams kopīpašnieka tiesību kopums attiecībā pret kopējo lietu un, ka domājamā daļa ir bezķermeniska lieta, ar kuru nav iespējams faktiski rīkoties, tai skaitā, to patērēt.<sup>384</sup> Saskaņā ar Civillikuma 2113. pantu par nomas priekšmetu var būt kā visas ķermeniskas lietas, ko nav aizliegts atsavināt, tā arī tiesības, kuras iespējams atsevišķi nodot. Interpretējot šo tiesību normu, tiesību zinātnē

---

<sup>381</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības. 3. labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 73.lpp.

<sup>382</sup> sal.sk. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. C30524415. Nav publicēts, atstāts spēkā ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas tiesnešu kolēģijas 2017. gada 19. decembra rīcības sēdes lēmumu lietā Nr. SKC-1644/2017 (C30524415). Nav publicēts.

<sup>383</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 15. septembra spriedums lietā Nr. SKC-174/2010 (C04355106). Nav publicēts.

<sup>384</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009.gada 14.septembra lēmums lietā Nr. PAC-1734/2009 (C01173409). Pieejams: <http://www.zemesgramata.lv/likumi/lemumi/pac-1734.doc>. [sk.21.10.2018.].

bija uzsvērts, ka domājamo daļu nav iespējams nodot vai iznomāt, jo lietot var vai nu kādas lietas reālo daļu, vai visu lietu kopumā.<sup>385</sup>

Atbilstoši šai tiesību normu interpretācijai, kas īsu laiku bija atzīta par judikatūru, zemes kopīpašniekam bija liegtas tiesības prasīt nomas attiecību konstatāciju un nomas maksas piedziņu bez pārējo kopīpašnieku pieaicināšanas lietas dalībnieku statusā, t.i., Civillikuma 1068. pants tika tulkots tādējādi, ka tiesības prasīt nomas līguma noslēgšanu (vai konstatāciju) un nomas maksas piedziņu tika atzītas par kolektīvām, ne individuālām tiesībām. Rezultātā zemes nekustamā īpašuma kopīpašnieki nevarēja izmantot savas tiesības uz īpašumu, ja pārējie kopīpašnieki nevēlējas vai nebija ieinteresēti kopīpašuma pārvaldīšanā, vai, ja kopīpašnieki nebija zināmi (kā tādi nebija reģistrēti zemesgrāmatā) vai bija valsts vai pašvaldība, vai pat uz zemes nekustamā īpašuma esošās ēkas īpašnieki. Šādas judikatūras rezultātā tika nepamatoti ierobežotas atsevišķu kopīpašnieku tiesības, tai skaitā, Civillikuma 1069. pantā noteiktās tiesības samērīgi ar katra daļu saņemt labumus, kādus kopējā lieta dod.

Izmaiņas Civillikuma 1068. panta piemērošanā sekmēja Satversmes tiesas nolēmums lietā Nr. 2011-01-01, kas tika ierosināta pēc zemes kopīpašnieka, kura prasība tika noraidīta lietā Nr. SKC-174/2010, pieteikuma. Pieteikumā bija lūgts izvērtēt Civillikuma 1068. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam. Satversmes tiesa atzina, ka, ja attiecības starp zemes gabala īpašnieku un uz šā zemes gabala uzbūvētas dzīvojamās mājas īpašnieku ir izveidojušās uz likuma pamata, tad zemes gabala kopīpašniekam ir tiesības prasīt likumā noteikto nomas maksu proporcionāli tam piederošajai zemes gabala domājamai daļai neatkarīgi no citu kopīpašnieku piekrišanas šādam prasījumam.<sup>386</sup> Civillikuma 1068. pants “neliedz kopīpašumā esoša zemesgabala kopīpašniekam uz likuma pamata pastāvošu nomas tiesisko attiecību ietvaros pat tādā gadījumā, ja nav panākta vienošanās ar citiem kopīpašniekiem, celt tiesā prasību un panākt nomas maksas apmēra noteikšanu un tās piedziņu.”<sup>387</sup> Šādas tiesības izriet no Civillikuma 1069. panta, kas noteic kopīpašnieku tiesību pozitīvo saturu – tiesības samērīgi ar katra daļu, saņemt visus labumus, kādus kopējā lieta dod. Spriedumā lietā Nr. 2011-01-01 Satversmes tiesa atzina, ka zemes kopīpašnieka pamattiesību aprobežojums ir rodams nevis likuma tekstā, Civillikuma 1068. pantā, bet gan ir radies tā piemērošanas gaitā, kā pantā noteikto tiesību un pienākumu iztulkošanas (interpretācijas) problēma.

Atbilstoši Satversmes tiesas secinājumiem, atsevišķa zemes kopīpašnieka prasība par nomas maksas noteikšanu nav attiecināma uz visa īpašuma lietošanu. Īpašums jau tāpat ir nodots (iznomāts uz

---

<sup>385</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 267.-268.lpp., Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Otrais izdevums. Torgāns, K. zin. red. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 471.-472.lpp.; Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 98.lpp.

<sup>386</sup> Par Civillikuma 1068. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam: Satversmes tiesas 2011. gada 25. oktobra spriedums lietā Nr. 2011-01-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 28. oktobris, Nr. 171 (4569), 14.3.2. punkts.

<sup>387</sup> Turpat.

likuma pamata) uz tā esošo ēku īpašniekiem un šis prasījums skar vienīgi proporcionāli saņemamo zemes nomas maksu, jo jauna lietu tiesība vai īpašuma apgrūtinājums ar to netiek nodibināts. Satversmes tiesas norāde, ka zemes īpašnieku un ēkas īpašnieku starpā pastāv vienotas nomas tiesiskās attiecības, praksē tika tulkota tādējādi, ka ceļot prasību tiesā un izšķirot strīdu par nomas priekšmetu (nomā nodotā zemes gabala platību un konfigurāciju), pārējie zemes gabala kopīpašnieki bija jāpieaicina lietā vismaz trešās personas statusā, jo to tiesības vai pienākumus pret vienu no pusēm var skart spriedums lietā.<sup>388</sup> Pēc Satversmes tiesas sprieduma pasludināšanas atbilstoši mainījās arī judikatūra, Augstākajai tiesai vairākos spriedumos nostiprinot šo Satversmes tiesas spriedumā formulēto atziņu – zemes kopīpašnieka tiesības prasīt zemes nomas maksas daļu proporcionāli sev piederošajai zemes gabala domājamai daļai.<sup>389</sup>

2014. gada 1. oktobrī spēkā stājās grozījumi likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmajā daļā, ar kuriem likumā tika ietverta imperatīva norāde uz nomas priekšmetu, ja tas noteikts ēkas nodošanas privatizācijai sagatavošanas laikā. Tā kā vairumā gadījumu abas piespiedu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas – cena un nomas priekšmets – jau bija atzīstamas par nodibinātām, to konstatācija tiesvedībā kļuva formāla. Privatizācijai nodoto dzīvojamo māju gadījumā vispārējās jurisdikcijas tiesai vairs nav pat dota kompetence lemt par citu zemes nomas objektu kā vien administratīvajā aktā noteiktais.<sup>390</sup>

No minētā izriet, ka pārējo kopīpašnieku pieaicināšana lietā vairs nav nepieciešama, jo nepastāv strīds, kuru izšķirošais spriedums varētu skart pārējo kopīpašnieku intereses. Judikatūra maiņu iezīmēja Augstākās tiesas spriedums lietā Nr. SKC-118/2016, kurā tiesa formulēja judikatūras atziņu, ka “Civillikuma 1068. panta mērķis ir taisnīgi sadalīt tiesības un pienākumus, lai tiesības uz īpašumu spētu īstenot ikviens kopīpašnieks. Uz likuma pamata pastāvošu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros zemesgabala kopīpašniekam ir tiesības prasīt likumā noteikto nomas maksu proporcionāli tam piederošajai zemesgabala domājamai daļai neatkarīgi no citu kopīpašnieku piekrišanas šādam prasījumam un Civillikuma 1068. pants nav šķērslis šādas prasības apmierināšanai.”<sup>391</sup> Tiesa atzina, ka

---

<sup>388</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 29. septembra spriedums lietā Nr. SKC-182/2010 (C30234305). Nav publicēts, Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391), 78.panta pirmā daļa.

<sup>389</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-118/2016 (C17166308). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/677> [sk. 14.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 17. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-252/2016 (C28135508). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/270517.pdf> [sk. 14.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 23. novembra spriedums lietā Nr. SKC-287/2016 (C20136206). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/611> [sk. 14.06.2018.].

<sup>390</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 2018. gada 25. janvāra lēmums lietā Nr. SKA-810/2018 (A420279416). ECLI:LV:AT:2018:0125.A420279416.4.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5442> [sk.22.10.2018.], 5. punkts; Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2010. gada 28. septembra lēmums Nr. SKA-809/2010 (A42759009). Nav publicēts, 7.punkts; Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2010.gada 18.jūnija spriedums lietā Nr. SKA-159/2010 (A42635807). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/18657.pdf> [28.08.2018.], 9.punkts.

<sup>391</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-118/2016 (C17166308). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/677> [sk. 14.06.2018.].

katrs no kopīpašniekiem ir visa zemesgabala īpašnieks, kuram ir tiesība gūt no tā labumu proporcionāli savai domājamaī daļai. Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, ceļot prasību par nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu, prasības mērķis ir saņemt atlīdzību par zemes kopīpašniekam piederošā īpašuma lietošanu atbilstoši viņiem piederošās īpašuma domājamās daļas lielumam, nevis iznomāt nekustamā īpašuma domājamās daļas (proti, to no jauna apgrūtināt).<sup>392</sup> Ja zemes piespiedu nomas attiecības aplūkotu kā lietu tiesību institūtu, nebūtu šaubu, ka apgrūtinājums (piespiedu noma) jau gulst uz visu īpašumu, kur katra atsevišķā zemes gabala kopīpašnieka tiesības ir saņemt atlīdzību no īpašuma lietotāja samērīgi ar viņa īpašuma daļu, kā to paredz Civillikuma 1069. pants.

Turpmākajos mēnešos Augstākā tiesa vēl vairākos nolēmumos nostiprināja judikatūras maiņu, atzīstot, ka lietā Nr. SKC-174/2010 ietvertās atziņas par vienīgi visu zemes kopīpašnieku vienotu saskaņotu rīcību, vēršoties tiesā, nav atbalstāmas.<sup>393</sup> Tiesa secināja, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās nenotiek zemes nodošana lietošanā. Uz likuma pamata pastāvošu attiecību konstatēšana, zemes kopīpašniekam ceļot prasību par nomas maksas noteikšanu un parāda piedziņu, nekustamā īpašuma juridisko stāvokli neietekmē. Nomas maksas noteikšana un piedziņa nav rīcība ar kopīpašuma priekšmetu Civillikuma 1068. panta izpratnē.<sup>394</sup> Kopīpašnieks tā īsteno likumā garantētās tiesības saņemt samaksu par viņam piederošo kopīpašuma daļu lietošanu, ko paredz Civillikuma 1069. pantā nostiprinātās tiesības saņemt no kopējās lietas visus iespējamus labumus.<sup>395</sup> Likums neliedz zemes kopīpašniekam prasīt no ēku īpašnieka nomas maksu proporcionāli piederošajām zemes gabala domājamām daļām, bet strīda gadījumā arī atsevišķs zemes kopīpašnieks var celt prasību tiesā par nomas maksas noteikšanu.<sup>396</sup>

Jāuzsver, ka likums nedod tiesības katram no kopīpašniekiem vienoties ar vienu vai visiem nomniekiem par dažādām nomas platībām. Katram kopīpašniekam ir tiesības saņemt atlīdzību par jau pastāvošām, ar likumu nodibinātām nomas tiesiskajām attiecībām. Tiesiski un faktiski ir neiespējami, ka ēkas īpašnieks lieto kopīpašuma domājamās daļas vai atšķirīgus zemes gabalus attiecībā pret katru zemes īpašnieku. Strīda gadījumā tiesai ir jākonstatē, kādu zemes gabala platību ēkas īpašnieks uz likuma pamata lieto, proporcionāli kopīpašnieku tiesību apjomam nosakot maksājamo zemes nomas maksu. Zemes kopīpašnieks nevar vienoties par to, ka ēkas īpašnieks izmanto mazāku platību, kas neliedz atlaist savu daļu no nomas maksas. Tomēr šo zemi vai domājamās daļas no tās kopīpašnieks nevar izmantot

<sup>392</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-118/2016 (C17166308). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/677> [sk. 14.06.2018.], 9.3., 9.4. punkts.

<sup>393</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 17. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-252/2016 (C28135508). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/270517.pdf> [sk. 14.06.2018.], 15. punkts.

<sup>394</sup> Torgāns K. Līgumu un deliktu tiesību problēmas. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2013, 75.lpp.

<sup>395</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 17. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-252/2016 (C28135508). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/270517.pdf> [sk. 14.06.2018.], 15. punkts.

<sup>396</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 23. novembra spriedums lietā Nr. SKC-287/2016 (C20136206). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/611> [sk. 14.06.2018.], 17.1. punkts.

citiem mērķiem. Praksē gan šis jautājums joprojām rada domstarpības.<sup>397</sup> Augstākā tiesa par pareiziem ir atzinusi arī spriedumus, kuros atzīts, ka kopīpašnieks ir iznomājis ēku īpašniekiem konkrētus kvadrātmetrus, tos matemātiski aprēķinot atbilstoši kopīpašniekam domājamām īpašuma daļām, lai arī konkrētie kvadrātmetri dabā nav iezīmēti un kopīpašnieki nav vienojušies par kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu.<sup>398</sup> Kļūdainā tiesu prakse apliecina joprojām pastāvošu vienotas izpratnes trūkumu par Civillikuma 1068. panta piemērošanu.

Sarežģījumi ar iznomātāja identificēšanu rodas gadījumos, ja neveiksmīgas dalīto īpašumu apvienošanas mēģinājuma gadījumā zemes gabala kopīpašnieks (vai kopīpašnieki) vienlaikus ir arī uz zemes gabala esošās ēkas kopīpašnieki vai dzīvokļu īpašnieki. Strikti piemērojot Civillikuma 1068. pantu, tā kā kopīpašnieku starpā nav vienošanās par dalītu īpašuma lietošanu (kas arī faktiski nav iespējama, ja viss zemes gabals ir atzīts par ēkai funkcionāli nepieciešamu un iznomātu dzīvokļu īpašniekiem), tiesa ir atzinusi, ka “apstākļi, ka atbildētājs ir kopīpašnieks strīdus zemes gabalam un viņam pieder 1/100 domājamā daļa no tā, neatbrīvo atbildētāju no pienākuma maksāt prasītājai zemes nomas maksu par prasītājai piederošā zemes gabala daļu, jo starp atbildētāju, kā dzīvokļa īpašnieku un prasītāju, kā zemes gabala īpašnieci, pastāv uz likuma pamata izveidojušās piespiedu nomas attiecības. Attiecīgi arī atbildētājam ir tiesības saņemt nomas maksu par sev piederošo zemes gabala domājamo daļu no pārējiem dzīvokļu īpašniekiem.”<sup>399</sup> Lai arī varētu likties, ka konstatējams prasījumu sakritums, tomēr juridiski tiesas secinājums ir pareizs, jo katram zemes kopīpašniekam ir patstāvīgs prasījums par zemes nomas maksas saņemšanu proporcionāli sev piederošajām domājamām daļām, t.i. zemes kopīpašniekam, kas vienlaikus nav dzīvokļa īpašnieks, nav tiesību prasīt zemes nomas maksu no pārējiem dzīvokļu īpašniekiem pilnā apmērā, bet gan tikai proporcionāli sev piederošajām domājamām daļām, kā to noteic Civillikuma 1069. pants.

Lai arī pēc jēgas un mērķa dzīvokļa īpašniekam, kas vienlaikus ir atbilstošo zemes domājamo daļu īpašnieks, zemes nomas maksa vairs nebūtu jāmaksā, tas tieši neizriet nedz no Civillikuma 1071. panta un Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta. Iespējams, tiesai būtu pamats konstatēt pārāk plašu Civillikuma normu tvērumu, šo likuma robu aizpildot ar teleoloģiskās redukcijas palīdzību, t.i. izslēdzot šo normu piemērošanu, ja konstatējams iznomātāja un nomnieka sakritums. Tomēr pie pašreizējā normatīvā regulējuma pušu privātautonomijas ietvaros iespējama risinājums ir zemes gabala kopīpašnieku starpā noslēgta vienošanās par kopīpašumā esošā zemes gabala dalītu lietošanu un augļu

<sup>397</sup> Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 29. marta spriedums lietā Nr. C30529115.

ECLI:LV:KUAT:2018:0329.C30529115.2.S. Par spriedumu ierosināta kasācijas tiesvedība, lieta Nr. SKC-1342/2018.

<sup>398</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. C30524415. Nav publicēts, atstāts spēkā ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas tiesnešu kolēģijas 2017. gada 19. decembra rīcības sēdes lēmumu lietā Nr. SKC-1644/2017 (C30524415). Nav publicēts.

<sup>399</sup> Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017. gada 15. februāra spriedums lietā Nr. C30708816. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/304687.pdf> [18.08.2018.].



gūšanu, pusēm vienojoties, ka katrs dzīvokļa īpašnieks, kas vienlaikus ir arī zemes īpašnieks, “lieto” sev piederošo zemes domājamo daļu, bet zemes īpašnieka, kas vienlaikus nav dzīvokļa īpašnieks, piederošās domājamās daļas “lieto” tie dzīvokļu īpašnieki, kuri nav zemes īpašnieki.

Apkopojot minēto, ir secināms, ka gadījumā, ja pušu starpā nav strīda par iznomātā zemes gabala platību, kā tas ir gadījumos, ja ēka bijusi nodota privatizācijai, un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmās daļas kārtībā ir konstatējama ar administratīvo aktu imperatīvi noteikta nomas platība un robežas, atbilstoši judikatūrā nostiprinātajai Civillikuma 1068. un 1069. panta interpretācijai, nav vairs trešo personu, kuru tiesības varētu tikt aizskartas ar nolēmumu lietā. Kopīpašuma pastāvēšana attiecībā uz zemes īpašumu neliedz zemes gabala kopīpašniekam vērsties tiesā ar prasību par zemes nomas maksas noteikšanu vai nomas maksas piedziņu atbilstoši viņam piederošajām īpašuma domājamām daļām. Tomēr gadījumā, ja pastāv strīds par iznomājamā zemes gabala platību, nepieciešama pārējo kopīpašnieku pieaicināšana lietā vismaz trešās personas statusā.

### **3.4. Nomnieks strīdā par nomas attiecību konstatāciju un parāda piedziņu**

Personas, kurai jāveic nomas maksas samaksa, noskaidrošana ir viens no atbildīgākajiem un nereti – sarežģītākajiem jautājumiem sekmīgai nomas maksas piedziņai. Apakšnodaļā tiks apskatīti jautājumi, kas saistīti ar prasības vēšanu pret ēkas pārvaldnieku, prasību celšanu pret individuāliem dzīvokļu īpašniekiem un spriedumu izpildes grūtībām pārvaldnieka maksātspējas vai likvidācijas gadījumā.

Atbilstoši piespiedu nomas institūta būtībai un zemesgrāmatu publiskās ticamības principam, nomniekam piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās būtu jābūt zemesgrāmatā reģistrētajam ēkas īpašniekam. Šai personai ir jābūt līgumslēdzējai pusei nomas līgumā, ja to noformē rakstveidā, zemes nomas maksas maksātājam un, nepieciešamības gadījumā, arī atbildētājam tiesā. Minētie nosacījumi izpildās, ja uz zemes gabala atrodas vienai vai vairākām personām piederoša savrupmāja, vai komercobjekts, kas ierakstīts zemesgrāmatā, un kura īpašnieks – fiziska vai juridiska persona – vairumā gadījumu ir noskaidrojama. Pat apstākļi, ka strīda izskatīšanas laikā ēkas īpašnieks nav zināms vai savas īpašuma tiesības nav nostiprinājis zemesgrāmatā, nav šķērslis prasības izskatīšanai.<sup>400</sup> Tiesa var ierosināt tiesvedību arī pret mantinieku, kas kavējas ar mantojuma pieņemšanu vai mantojuma apliecības

---

<sup>400</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 14. janvāra spriedums lietā SKC-3/2014 (C29161408). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/145034.pdf> [sk. 14.06.2018.].

izņemšanu, dodot pamatu prasītājam vai nu vērsties pie notāra, kas ved mantojuma lietu, lai uzzinātu mantiniekus, vai lūgt iecelt mantojuma masas aizgādni.<sup>401</sup>

Procesuāli sarežģītāk ir, ja uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Ēkas zemesgrāmatā ierakstītais īpašnieks nereti ir valsts, pašvaldība vai kooperatīvā sabiedrība, dažkārt ieraksta par ēkas īpašnieku nav vispār. Atbilstoši spēkā esošajai Zemesgrāmatu likuma 126. panta un Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta otrās daļas piemērošanas praksei, dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesības tiek nostiprinātas ēkas zemesgrāmatu nodalījuma apakšnodalījumā, centrālajā ēkas zemesgrāmatu nodalījumā tikai izdarot ierakstu par apakšnodalījuma atvēršanu. Ēkas zemesgrāmatas nodalījumā ilgstoši kā īpašnieks ir reģistrēta pašvaldība vai kooperatīvā sabiedrība. Ieraksts tiek grozīts brīdī, kad ēkā visi vai gandrīz visi dzīvokļi ir privatizēti un tā “tiek noņemta no pašvaldības bilances”.<sup>402</sup> Pēc tam ēkas zemesgrāmatu nodalījumā vairs ziņas par ēkas īpašnieku netiek ierakstītas.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta 1. daļas 3. punktā noteikts, ka privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir “slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts”. Neskatoties uz to, ka šis likums tiešā veidā nenosaka neprivatizēto objektu īpašnieku (t.sk. valsts vai pašvaldības) pienākumu slēgt šādu līgumu, kā arī nenosaka sekundārajā tirgū pirktu dzīvokļu īpašnieku pienākumu slēgt zemes nomas līgumu, šāds pienākums minētajām personām izriet no vispārējiem Civillikuma noteikumiem par svešas mantas (t.sk. zemes) lietošanu, kā arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normām (6. panta otrās daļas 4. punkta un 17.<sup>7</sup> un 17.<sup>2</sup> panta). Zemes īpašnieka pienākums savukārt saskaņā ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmo daļu ir noslēgt zemes nomas līgumu tieši ar privatizētā objekta īpašnieku, nevis kādu trešo personu, kas izriet no fakta, ka zemes gabala īpašniekam jau ir nodibinātas faktiskās nomas attiecības ar ēkas, kas atrodas uz viņa zemesgabala, kopīpašniekiem – dzīvokļu īpašniekiem.

Tādējādi nomnieks ir dzīvojamās mājas īpašnieks, ar to daudzdzīvokļu ēku gadījumā saprotot arī katru atsevišķo dzīvokļa īpašuma īpašnieku.<sup>403</sup> Šī atziņa ir nostiprināta arī judikatūrā, Augstākajai tiesai norādot, ka pat gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieki ir pilnvarojuši zemes nomas līgumu slēgt pārvaldnieku, šis pilnvarojums nozīmē pārvaldnieka tiesības slēgt līgumu savā vārdā, bet dzīvokļu īpašnieku labā, interesēs un uz viņu rēķina. Šādas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtas saistības

<sup>401</sup> Sal. sk. Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas tiesneses 2018. gada 20. novembra lēmums, lietas arhīva Nr. 3-11/0997/4. ECLI:LV:RLPT:2018:1120.3879.1.L. Nav publicēts.

<sup>402</sup> Sal. sk. piem., Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 23086, Kadastra numurs: 0100 5700181; Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 27168, Kadastra numurs: 01006030045; Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 21436, Kadastra numurs: 01005700180.

<sup>403</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), 1. panta 2. punkts, 17.<sup>2</sup> panta pirmā, otrā daļa.

attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku, kā to nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta piektā daļa. Savukārt ar līgumu, kas slēgts dzīvokļu īpašnieku vārdā, kad pārvaldnieks darbojas kā pilnvarnieks Civillikuma izpratnē, iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku atbilstoši Civillikuma vispārējiem noteikumiem par pilnvarojumu, kā to nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmā daļa.<sup>404</sup>

Likumā paredzētais regulējums, ka nomas līgumu var slēgt pārvaldnieks, nepārgroza dzīvokļu īpašnieku atbildību par zemes nomas maksas saistību izpildi, jo dzīvokļa īpašniekiem atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta trešajai daļai ir pienākums uzdevuma izpildei nodrošināt nepieciešamo finansējumu neatkarīgi no tā, vai līgumu pārvaldnieks slēdz savā vārdā (īpašnieku kopības vietā) vai dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks. Pārvaldnieks ir pilnvarotā persona, kas rīkojas mājas īpašnieka vārdā, tostarp risina jautājumus saistībā ar mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu, kas ir obligātā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbība, bet obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību izdevumu segšana ir dzīvokļa īpašnieka pienākums.<sup>405</sup> Ja dzīvokļa īpašnieks nenodrošina pietiekamu finansējumu, tad pārvaldnieks saglabā regresas prasības tiesību pret dzīvokļa īpašnieku, jo līgums ir noslēgts tieši dzīvokļa īpašnieka interesēs, viņa vietā un uz viņa rēķina.<sup>406</sup> Pat ja nomas līgums ir noslēgts nevis tieši starp zemes īpašnieku un dzīvojamās ēkas īpašnieku (dzīvokļa īpašnieku), tiesības un pienākumi, kas izriet no nomas tiesiskajām attiecībām starp zemes īpašnieku un apsaimniekošanas biedrību (pārvaldnieku), ir saistoši dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, jo tieši pēdējie ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti.<sup>407</sup>

### ***3.4.1. Prasības vērsšana pret pārvaldnieku***

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtnā daļa noteic, ka “ja atbilstoši šā likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un

---

<sup>404</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.].

<sup>405</sup> Dzīvokļa īpašuma likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 17. novembris, Nr. 183 (4375), 13.pants, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), 10.panta trešā daļa.

<sup>406</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.].

<sup>407</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.].

apsaimniekošanas tiesības.”<sup>408</sup> Šīs normas jēga un mērķis ir procesuālā ekonomija: padarīt vienkāršāku prasības celšanu un tiesvedības procesu gan zemes īpašniekam, gan tiesai.

Prasību vēršot pret pārvaldnieku, tiesvedības ierosināšanas stadijā nav nepieciešams noskaidrot visu dzīvokļu īpašniekus. Gan atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 107. pantam, ja ziņas tiek iegūtas zemesgrāmatu nodaļā, gan atbilstoši Tiesu administrācijas sniegto maksas pakalpojumu cenrādīm, ja ziņas tiek iegūtas tiešsaistē, gan atbilstoši Valsts zemes dienesta sniegto maksas pakalpojumu cenrādīm, ja ziņas tiek iegūtas no Nekustamā īpašuma valsts kadastra sistēmas, tas ir maksas pakalpojums.<sup>409</sup> Ceļot prasību pret pārvaldnieku, nav nepieciešams noskaidrot visu dzīvokļu īpašnieku deklarētās dzīvesvietas.<sup>410</sup> Arī par šīs informācijas saņemšanu no Iedzīvotāju reģistra ir jāmaksā valsts nodeva.<sup>411</sup> Tiesvedības laikā pārvaldnieks, kā visu dzīvokļu īpašnieku kopīgs pārstāvis, nodrošina procesa efektivitāti, jo lietas izskatīšana, ja tiesvedībā ir vairāki desmiti atbildētāju, var tikt apzināti vai neapzināti novilcināta, tiem īstenojot savas Satversmē un Civiltiesprocesa likumā noteiktās procesuālās tiesības.<sup>412</sup>

Kā jau tika aprakstīts darba 2.2.3. apakšnodaļā, norma, kas ļauj vērst prasību pret ēkas pārvaldnieku, likumā tika ietverta vienlaikus ar kārtību, kādā ēkas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.<sup>413</sup> Pirms dzīvojamo ēku nodošanas īpašumā un pārvaldīšanā dzīvokļu īpašniekiem nomas maksu zemes īpašniekiem maksāja ēkas zemesgrāmatā nostiprinātais īpašnieks un ēkas likumiskais pārvaldnieks – pašvaldība. Vienlaikus ar regulējumu, kas noteica kārtību, kā ēku pārvaldīšana tiks nodota dzīvokļu īpašnieku izvēlētam pārvaldniekam, likumā tika ietverta zemes īpašnieka tiesības nodrošinātā norma, kas ļauj zemes nomas jautājumus risināt ar vienu atbildīgo – personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Kopš 2007. gada, kad autore pirmo reizi juridiskajā periodikā pievērsās šī jautājuma problemātikai,<sup>414</sup> tiesu praksē un judikatūrā ir daļēji atrisināts jautājums par juridisko statusu atbildētājam, pret kuru ceļama prasība par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda

---

<sup>408</sup> Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 54. panta ceturrtā daļa.

<sup>409</sup> Noteikumi par Tiesu administrācijas sniegto maksas pakalpojumu cenrādi: Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumi nr. 254. Latvijas Vēstnesis, 2012. 12. aprīlis, Nr. 57 (4660), Pielikuma 3. rindiņa, Valsts zemes dienesta sniegto maksas pakalpojumu samaksas kārtība: Ministru kabineta 2011. gada 11. janvāra noteikumi nr. 20. Latvijas Vēstnesis, 2011. 14. janvāris, Nr. 8 (4406).

<sup>410</sup> Civiltiesprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391), 16.pants, 128.panta otrās daļas 2) punkts.

<sup>411</sup> Noteikumi par valsts nodevu par informācijas saņemšanu no Iedzīvotāju reģistra: Ministru kabineta 2017. gada 29. augusta noteikumi Nr. 505. Latvijas Vēstnesis, 2017. 31. augusts, Nr. 173 (6000), OP 2017/173.7.

<sup>412</sup> Snipe A., Šlitke N. 2007. Atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu. Jurista Vārds., 11.12.2007., Nr. 50 (503), 1-8. lpp.

<sup>413</sup> Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000. 9. novembris, Nr. 399/400 (2310/2311).

<sup>414</sup> Turpat.

piedziņu. Atšķirīgā tiesu prakse liek analizēt dažādus laika posmus ar dažādu tiesisko regulējumu, apskatot situācijas ar atšķirīgiem faktiskajiem apstākļiem.

### **3.4.2. Pašvaldības deleģētā apsaimniekotāja pilnvarojuma apjoms**

Valstij un pašvaldībai piederošo daudzdzīvokļu dzīvojamo māju privatizācijas procesu regulējošais likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” paredz privatizētā objekta īpašnieka pienākumu piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīgā pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, apvienojoties ar citiem mājas īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku sabiedrībā vai slēdzot savstarpēju līgumu par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.<sup>415</sup> Līdz brīdim, kad ēkā visi dzīvokļi tiek privatizēti un dzīvokļu īpašnieki ir sasaukuši kopsapulci, lai paši pārņemtu ēkas pārvaldīšanas tiesības, pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju ir valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai.<sup>416</sup> Šim pārvaldniekam ir tiesības slēgt dzīvokļu īpašnieku vārdā līgumus par dzīvojamai mājai nepieciešamo pakalpojumu nodrošināšanu, tai skaitā, līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu.<sup>417</sup>

Lai dzīvojamās ēkas pārvaldīšanas tiesības nodotu dzīvokļu īpašniekiem, jāievēro likuma 51. pantā noteiktā kārtība, proti, vispirms dzīvokļu īpašniekiem jāsasauca kopsapulce, bet ja paši dzīvokļu īpašnieki to sešu mēnešu laikā pēc privatizācijas uzsākšanas nav to sasaukuši – kopsapulce jāsasauca pašvaldībai vai valsts ēkas pārvaldniekam. Vēsturiski, arī pēc tam, kad visi vai vairums dzīvokļu ēkās bija privatizēti, ēku nodošana privatizēto dzīvokļu īpašnieku pārvaldīšanā noritēja lēni – dzīvokļu īpašniekiem pietrūka vēlmes vai iniciatīvas sasaukt pat pirmo kopsapulci un vienoties par tālāko mājas apsaimniekošanu (pārņemt mājas pārvaldīšanas tiesības). Ne visiem iedzīvotājiem bija pieņemams, ka pēc dzīvokļa privatizācijas viņiem pašiem būs jā rūpējas par dzīvojamo māju un dzīvokļa uzturēšanu, iedzīvotāji arī neizprata dzīvojamo māju apsaimniekošanas sabiedrību būtību.<sup>418</sup> Nereti pietrūka arī nepieciešamības – Jūrmalā ilgstoši ar dzīvojamo ēku apsaimniekošanu nodarbojās SIA “Jūrmalas namsaimnieks”, Jelgavā – SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”, Rīgā – SIA “Rīgas namu pārvaldnieks”, kas katra apsaimniekoja ap 80% no pašvaldības teritorijā esošajām dzīvojamām mājām, tādējādi spējot sniegt apsaimniekošanas pakalpojumus par samazinātām cenām. Rezultātā, kamēr dzīvokļu īpašniekus apmierināja sniegtā pakalpojuma kvalitāte, dzīvokļu īpašnieki neredzēja

---

<sup>415</sup> Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 50. panta pirmās daļas 2. punkts.

<sup>416</sup> Turpat., 50. panta 7. daļa.

<sup>417</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), Pārejas noteikumu 7. punkts.

<sup>418</sup> Latvijas Pašvaldību savienība. Vēstule Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai “Par dzīvojamo māju privatizāciju” Nr. 2-11/17. Nav publicēta. Pieejama Saeimas arhīvā.

nepieciešamību veidot jaunu apsaimniekošanas sabiedrību vai mainīt esošo.<sup>419</sup> Lai stimulētu dzīvokļu īpašniekus lemt par ēkas pārvaldīšanas tiesību pārņemšanu, piemēram, Rīgas dome ir pieņēmusi saistošos noteikumus, kuros noteikts, ka uz pašvaldības līdzfinansējumu dzīvojamās mājas atjaunošanai vai siltināšanai var pieteikties tikai gadījumā, ja iedzīvotāji pārņēmuši ēkas pārvaldīšanas tiesības.<sup>420</sup> Rīgas pašvaldība no pašvaldības apsaimniekošanas pārņemto māju dzīvokļu īpašniekiem piedāvā saņemt arī nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus.<sup>421</sup>

Laikā, kamēr privatizēto ēku pārvalda un apsaimnieko pašvaldības nozīmētais apsaimniekotājs, tiesai ir pamats konstatēt zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, noteikt to būtiskās sastāvdaļas, kā arī lemt par zemes nomas maksas piedziņu no pārvaldnieka. Augstākā tiesa spriedumā lietā Nr. SKC-250/2017 ir norādījusi, ka dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums, ar kuru pašvaldība vai valsts uzdod sabiedrībai un sabiedrība uzņemas pārvaldīt pašvaldības īpašumā, valdījumā un pārvaldīšanā esošās dzīvojamās mājas, ir pamats, lai secinātu, ka pašvaldība ir pilnvarojusi apsaimniekotāju pārvaldīt konkrētās dzīvojamās mājas, tostarp slēgt zemes gabala nomas līgumus ar zemes gabala īpašniekiem.<sup>422</sup>

No minētā izriet secinājums, ka pašvaldība vai tās vietnieks (pašvaldības kapitālsabiedrības) ir atzīstami par dzīvokļu īpašnieku pilnvarniekiem mājās, kuras līdz pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai apsaimniekoja pašvaldība un tās kapitālsabiedrības. Prasība pret šo ēkas pārvaldnieku var tikt vērsta gan par nomas līguma noslēgšanu, gan arī par nomas maksas piedziņu, proti, noslēgtā līguma izpildi.

### ***3.4.3. Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības vai biedrības pilnvarojuma apjoms līdz pārvaldīšanas līguma noslēgšanai***

Ja daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku pārvalda dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība, kas savulaik būvējusi kooperatīvo ēku, vai arī dzīvokļu īpašnieku biedrība, kas pārņēmusi ēkas pārvaldīšanas tiesības no pašvaldības dzīvojamās mājas valdītāja vēl pirms Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma spēkā stāšanās, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumi nosaka, ka esošie līgumi dzīvokļu īpašnieku un sabiedrības vai biedrības starpā, kas neatbilst likumā ietvertajām pārvaldīšanas

<sup>419</sup> Snipe A., Šlitke N. Atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu. Jurista Vārds, 11.12.2007., Nr. 50 (503), 1-8. lpp.

<sup>420</sup> Par kārtību, kādā Rīgas pilsētas pašvaldība sniedz palīdzību energoefektivitātes pasākumu veikšanai dzīvojamā mājā un dzīvojamās mājas atjaunošanai: Rīgas domes 2017. gada 15. decembra saistošie noteikumi Nr. 19. Latvijas Vēstnesis, 2017. 28. decembris, Nr. 257 (6084), OP 2017/257.21.

<sup>421</sup> Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtība Rīgā: Rīgas domes 2012. gada 18. decembra saistošie noteikumi Nr.198. Latvijas Vēstnesis, 2013. 23. janvāris, Nr. 16 (4822), OP 2013/16.20.

<sup>422</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 5. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-250/2017 (C24186312), ECLI:LV:AT:2017:1005.C24186312.1.S. Pieejams:

<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/331348.pdf> [sk. 24.12.2018.].

līguma prasībām, bija jāaskaņo ar likuma prasībām līdz 2011. gada 31. decembrim.<sup>423</sup> Tomēr vēl 2014. gadā likuma prasībām atbilstoši rakstveida pārvaldīšanas līgumi, kas noslēgti starp dzīvokļu īpašniekiem no vienas puses un biedrībām vai kooperatīvajām sabiedrībām no otras puses, bija tikai nelielā daļa no biedrību un kooperatīvo sabiedrību pārvaldītajām mājām.

Virknē ēku ar kooperatīvo sabiedrību nebija nedz noslēgti rakstveida pārvaldīšanas līgumi, nedz vispār pieņemts dzīvokļu īpašnieku lēmums, ar kuru uzticētas mājas pārvaldīšanas tiesības kooperatīvam, jo šis kooperatīvs attiecīgo māju pārvaldījis jau pirms dzīvokļu celtniecības kooperatīvā fonda privatizācijas. Nereti ar dzīvokļu īpašniekiem bija rakstveidā noslēgti individuāli apsaimniekošanas līgumi, kuri neatbilda Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma noteikumiem. Labāka situācija bija attiecībā uz biedrību pārvaldītajām mājām, jo vairumā gadījumu biedrības darbojās uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma pamata, lai gan pārvaldīšanas līguma vietā nereti bija noslēgti individuāli apsaimniekošanas līgumi.<sup>424</sup>

Lai risinātu jautājumu par pārvaldnieka pilnvarojuma apjomu līdz tiek noslēgts pārvaldīšanas līgums atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. un 11. panta noteikumiem, šo likuma Pārejas noteikumos tika iekļauta norma, ka dzīvokļu īpašnieku kooperatīvām sabiedrībām un dzīvokļu īpašnieku izveidotajām biedrībām ir jānodrošina obligāto pārvaldīšanas darbību veikšana.<sup>425</sup> Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība vai dzīvokļu īpašnieku izveidotā biedrība līgumu par ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemesgabala lietošanu slēdz dzīvokļu īpašnieku vārdā, tātad tā var būt atbildētājs tiesā dzīvokļu īpašnieku vārdā. Normā iekļautais formulējums nav viennozīmīgs, jo tas nesniedz atbildi, kurš būs atbildētājs tiesā saistībā ar līguma izpildi, un pret ko vēršama prasība par līguma noslēgšanu. Tomēr praksē tiek atzīts, ka zemes nomas līguma noslēgšana kā obligātā pārvaldīšanas darbība ietilpst ēkas uzturēšanai nepieciešamo darbību apjomā, par kuru izpildi ir atbildīgs pārvaldnieks, kas kļūst par pakalpojuma sniedzēju attiecībā pret dzīvokļa īpašnieku, un patstāvīgi var būt par atbildētāju lietā. Ieruna, ka dzīvokļu īpašnieki nav devuši sabiedrībai vai tās valdei tiesības noslēgt zemes nomas līgumu, tiek atzīta par nepamatotu. Kooperatīvā sabiedrība vispār nevar realizēt savas darbības mērķus, nenoslēdzot zemes nomas līgumu ar zemes īpašniekiem, jo ēkas apsaimniekošana bez zemes izmantošanas nav iespējama.<sup>426</sup> Dzīvokļu īpašnieki ar vienpusēju paziņojumu nevar ierobežot likumā

---

<sup>423</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), Pārejas noteikumu 4. punkts.

<sup>424</sup> Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija. Anotācija likumprojektam "Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā". Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/1A3F135966574BD7C22579EE003A48E5?> [sk. 18.12.2018.], 2. punkts.

<sup>425</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), Pārejas noteikumu 13. punkts.

<sup>426</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 29. augusta spriedums Lietā Nr. SKC-535/2007. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3469> [sk. 17.08.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas

noteikto pārvaldnieka pilnvaru apjomu, tostarp, būt par atbildētāju prasībā par nomas līguma noslēgšanu jeb līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu, tādā veidā izvairoties no saistību izpildes.<sup>427</sup>

Tādējādi ir secināms, ka kooperatīvajām sabiedrībām un biedrībām ir tiesības un pienākums slēgt zemes nomas līgumus ar zemes īpašnieku, tostarp, būt par atbildētāju lietā, ja biedrība vai sabiedrība veic ēkas pārvaldīšanu saskaņā ar pārvaldīšanas vai apsaimniekošanas līgumiem, kas noslēgti vēl pirms Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma spēkā stāšanās.

#### **3.4.4. Pārvaldnieka pilnvarojuma apjoms pēc pārvaldīšanas līguma noslēgšanas**

Ja privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības vēl nav nodotas dzīvokļa īpašnieku sabiedrībai (biedrībai), nomas līgumu par zemes gabala iznomāšanu slēdz valsts vai pašvaldības nozīmēta pilnvarota persona ar zemes gabala īpašnieku. Savukārt, ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības ir nodotas dzīvokļa īpašnieku sabiedrībai (biedrībai), zemes gabala nomas līgumu zemes gabala īpašnieks slēdz ar dzīvokļa īpašnieku kopības (kopsapulces) nozīmēto pārvaldnieku vai pilnvaroto personu.<sup>428</sup> Tomēr pirms vērst prasību pret pārvaldnieku tiesā, ir jānoskaidro tā pilnvarojuma apjoms.

Pēc tam, kad dzīvojamās ēkās pārvaldīšanu pārņem dzīvokļu īpašnieku izvēlēts pārvaldnieks (biedrība, dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai cits izvēlēts pārvaldnieks), attiecības pušu starpā sāk regulēt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas, tai skaitā, likuma 6. panta otrās daļas 4. punkts, kas noteic, ka zemes nomas līguma slēgšana ir obligātā pārvaldīšanas darbība. Judikatūrā šī norma ir tulkota tādējādi, ka bez nomas līguma noslēgšanas ēkas pārvaldīšana nav iespējama.<sup>429</sup> Tas nozīmē, ka “dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma esamība izslēdz vajadzību pēc kāda speciāla pilnvarojuma no dzīvokļu īpašnieku puses par zemes nomas līguma slēgšanu.”<sup>430</sup> Savukārt

---

Senāta Civillietu departamenta 2000. gada 29. marta spriedums lietā SKC-148. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2001, 23. lpp.

<sup>427</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 29. augusta spriedums lietā Nr. SKC-535/2007. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3469> [sk. 17.08.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2000. gada 29. marta spriedums lietā SKC-148. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2000. gada spriedumi un lēmumi. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2001, 23. lpp.

<sup>428</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 24. marta spriedums lietā Nr. SKC-57/2010. Nav publicēts.

<sup>429</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2000. gada 29. marta spriedums lietā SKC-148. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2001, 23. lpp., Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2002. gada 27. novembra spriedums lietā Nr. SKC-679. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2002. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2003, 349.lpp, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.I.S.

<sup>430</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.I.S.



Dzīvokļa īpašuma likuma 13. pants nosaka dzīvokļa īpašnieka pienākumu atlīdzināt [pārvaldniekam] veiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, tostarp – zemes nomas līguma noslēgšanai un zemes nomas maksas samaksai.<sup>431</sup>

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9. pantam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6. panta otrās daļas (obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības) noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi likumā noteiktajā kārtībā ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašnieks. Lai vērstu prasījumus pret ēkas pārvaldnieku, ir jānoskaidro tā tiesību, pienākumu un atbildības apjoms atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam.<sup>432</sup> Pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu, tā izpildes noteikumus un kārtību nosaka pārvaldīšanas līgums.<sup>433</sup> Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķu šā likuma 6. pantā noteikto pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam (pārvaldīšanas uzdevums) vai, atsevišķos, likumā norādītos gadījumos, veikt pats.<sup>434</sup> Lai arī praksē ir sastopami dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumi, ka tā atsevišķu pārvaldīšanas uzdevumu “veiks pati”, likums tādas tiesības dzīvojamās mājas īpašniekiem nedod. Pārvaldīšanas darbības ir jāveic atbilstoši profesionāli sagatavotiem pārvaldniekiem vai dzīvokļu īpašnieku biedrībai “pašai”, bet, pat veicot pārvaldīšanas uzdevumu pašai, biedrībai ir jāatbilst pārvaldnieka profesionālās kvalifikācijas prasībām.<sup>435</sup> Pārvaldīšanas uzdevumu var veikt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 13. pantā norādītās personas, bet ne dzīvokļu īpašnieku kopība – personu apvienība bez tiesībspējas un rīcībspējas.

Dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu.<sup>436</sup> Tajā ir jānorāda pārvaldniekam uzdotās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības.<sup>437</sup> Minētais nozīmē, ka pārvaldniekam automātiski netiek piešķirta ar likumu noteiktā dzīvojamās mājas īpašnieku kopības kompetence.<sup>438</sup> Pārvaldnieks arī vienpersoniski nevar sašaurināt ēkas īpašnieka dotā pārvaldīšanas uzdevuma ietvaru, jo tas būtu pretrunā ar pārvaldīšanas līgumu.

---

<sup>431</sup> Dzīvokļa īpašuma likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 17. novembris, Nr. 183 (4375).

<sup>432</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017 (C39069012). ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330463.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>433</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), 14. panta pirmā daļa.

<sup>434</sup> Turpat, 10. panta pirmā daļa, 18. panta trešā daļa: māju pats var pārvaldīt daudzdzīvokļu mājas īpašnieks, ja mājas kopējā platība ir mazāka par 1500 kvadrātmetriem.

<sup>435</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), 13. pants.

<sup>436</sup> Turpat, 10. panta otrā daļa.

<sup>437</sup> Turpat, 11. panta otrās daļas trešais punkts.

<sup>438</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017 (C39069012). ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330463.pdf> [sk. 24.12.2018.].

Tiesu praksē ir atzīts, ka gadījumos, ja ir noslēgts vispārējs dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgums, tas izslēdz vajadzību pēc kāda speciāla pilnvarojuma no dzīvokļu īpašnieku puses par zemes nomas līguma slēgšanu.<sup>439</sup> Ja pārvaldnieks ir slēdzis pārvaldīšanas līgumu, uzņemoties veikt obligātās pārvaldīšanas darbības, tam ir jāparedz izdevumi par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala nomu, par to jāinformē dzīvokļu īpašnieku kopība un jāveic pasākumi nepieciešamo līdzekļu iekasēšanai no mājas īpašnieka.<sup>440</sup> Tomēr šīs atziņas formulējot, Augstākā tiesa ir uzsvērusi, ka katrā konkrētā gadījumā tiesai ir jāvērtē pārvaldīšanas līguma saturs.<sup>441</sup>

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmajai daļai pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu. Tikai ar grozījumiem, kas stājās spēkā 2014. gada 15. janvārī, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā tika ietverts regulējums pārvaldīšanas darbību ietvaros nepieciešamo līgumu slēgšanai. Līdz tam šo jautājumu regulēja vispārējie Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu (tostarp, Civillikuma 1515. un 1516. pants). Teorētiski jebkuram līgumam, kuru pārvaldīšanas darbību ietvaros slēdza pārvaldnieks kā pilnvarotā persona, bija jābūt noslēgtam dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā, tomēr praksē pārvaldnieki šos līgumus slēdza nevis kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieki, bet gan savā vārdā, kļūstot par pakalpojumu sniedzējiem dzīvokļu īpašniekiem. Konstatējot šo problēmu, Ekonomikas ministrija izstrādāja grozījumus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā. To mērķis bija gan nodrošināt tiešos norēķinus pakalpojuma sniedzēja un dzīvokļa īpašnieka starpā, gan arī precizēt, kādus līgumus pārvaldnieks kā pilnvarotā persona slēdz dzīvokļu īpašnieku vārdā (tostarp, līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu) un kādus līgumus pārvaldnieks slēdz savā vārdā (līgumi, kas nepieciešami citu obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību, kā arī citu pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai).<sup>442</sup>

Grozījumu mērķis bija dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamos līgumus iedalīt divās nosacītās grupās. Pirmā grupa ir tādi līgumi, ar kuriem tiek nodrošināta tādu pakalpojumu piegāde, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu. Tie ir pakalpojumi, ko saņem un izmanto dzīvojamās mājas īpašnieks vai dzīvokļu īpašnieki, nevis pārvaldnieks. Attiecībā uz šiem līgumiem tika paredzēts, ka tos

<sup>439</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357595.pdf> [sk. 24.12.2018.], 6. punkts.

<sup>440</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 18. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-234/2017 (C39069114). ECLI:LV:AT:2017:1018.C39069114.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/332247.pdf> [sk. 24.12.2018.], 7. punkts.

<sup>441</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017 (C39069012). ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330463.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>442</sup> Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija. Anotācija likumprojektam "Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā". Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/1A3F135966574BD7C22579EE003A48E5?> [sk. 18.12.2018.], 4. punkts.

pārvaldnieks (vai cita pilnvarotā persona, atbilstoši likuma 10. panta otrajai daļai), slēdz dzīvojamās mājas īpašnieka (dzīvokļu īpašnieku) vārdā. Otra līgumu grupa ir līgumi, kuru mērķis ir konkrētu darbu veikšana, un tos pārvaldnieks slēdz savā vārdā, tādējādi nodrošinot pārvaldīšanas pakalpojumu, ja vien ar dzīvojamās mājas īpašnieks un pārvaldnieks pārvaldīšanas līgumā nevienojas, ka arī šie līgumi tiek slēgti dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā. Rakstot likumu, likumdevējs neapsvēra situāciju, ka dzīvojamās mājas īpašnieks kādu pārvaldīšanas darbību pārvaldniekam neuzdod, kā arī nepilnvaro to veikt kādu citu pilnvaroto personu. Tomēr tieši šāda situācija mēdz veidoties attiecībā uz zemes nomas līguma noslēgšanu, tādā veidā dzīvokļu īpašniekiem nereti mēģinot izvairīties no nepatīkamā pienākuma maksāt nomas maksu.<sup>443</sup> Tā kā zemes nomas pakalpojumu nav iespējams “atslēgt”, dzīvojamās mājas īpašniekiem ir iespēja turpināt lietot dzīvojamo māju arī nomas līgumu formāli nenoslēdzot un nomas maksu nenomaksājot. Savukārt prasību celšana pret lielas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību, t.i. katru atsevišķo dzīvokļa īpašnieku, no zemes īpašnieka puses ir dārga un sarežģīta, īpaši, ja pastāv strīds par nomājamā zemes gabala platību.

Likumdevēja mērķis, pieņemot šīs tiesību normas, nebija radīt tiesisku vakuumu – situāciju, kurā nav vienas dzīvojamās mājas īpašnieku pilnvarotas personas, ar kuru zemes īpašniekam risināt līguma slēgšanas jautājumus. Regulējuma pamatā bija pieņēmums, ka likuma grozījumu spēkā stāšanās brīdī dzīvojamās mājas īpašniekiem ir spēkā esošs līgums par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamo pakalpojumu saņemšanu, un abām pusēm ir interese šī līguma darbību turpināt, tikai mainot norēķinu kārtību. Likuma Pārejas noteikumu normas ir rakstītas labticīgiem kontrahentiem – tās paredz pārvaldnieka un pakalpojuma sniedzēja sadarbību un vienošanos, tostarp, gan par parādsaistību segšanu, kas radušās līdz tiešo norēķinu uzsākšanai, gan pārvaldnieka pienākumu paziņot pakalpojuma sniedzējam par dzīvojamās mājas īpašnieku lēmumu, sniedzot ziņas par ēkas īpašniekiem, kuriem turpmāk izrakstāmi pakalpojumu rēķini. Zemes īpašniekam savukārt būtu jāpaziņo pārvaldniekam par tiešo norēķinu izmaksām. Pārejas noteikumu 15. punkts ir rakstīts formā, kas faktiski nepieļauj iespēju, ka dzīvojamās mājas īpašnieki varētu izlemt par tiešo norēķinu veikšanu jau piecus vai desmit gadus pēc likuma grozījumu spēkā stāšanās, kā arī nerisina situāciju, ja līgums nav bijis rakstveidā noslēgts. Proti, ir konstatējams sākotnējs, neapzināts, atklāts likuma robs, kas aizpildāms ar likuma analogijas palīdzību, tiesiskā regulējuma sekas pārnesot uz neregulēto jomu.<sup>444</sup> Aizpildot likuma robu ar analogijas palīdzību, pārvaldniekam būtu jāinformē zemes īpašnieks par dzīvokļu īpašnieku izvēli attiecībā uz tiešo norēķinu veikšanu pēc zemes īpašnieka pieprasījuma.

---

<sup>443</sup> Sk. Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015. gada 10. marta spriedumu lietā Nr. C39101313. Nav publicēts.

<sup>444</sup> Neimanis J. Ievads tiesībās. Rīga: Zv.adv. Jānis Neimanis, 2004, 174.-178. lpp.

Kopš 2015. gada 1. oktobra Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums paredz, ka dzīvokļu īpašnieki var slēgt līgumus vai norēķināties ar pakalpojumu sniedzēju, t.sk. zemes īpašnieku, patstāvīgi. Tādējādi zemes īpašniekam kā pakalpojuma sniedzējam, ja tam ir tapis zināms, ka pārvaldīšanas līgumā pārvaldniekam nav dots uzdevums slēgt zemes nomas līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā, ir pamats vērsties ar prasību pret dzīvokļu īpašniekiem. Tomēr līdz brīdim, kad zemes īpašnieks ir saņēmis pārvaldnieka paziņojumu par dzīvokļu īpašnieku izvēli par labu tiešajam norēķinam, tam būtu jābūt tiesībām prezumēt, ka norēķinus par saņemtajiem pakalpojumiem ēkas dzīvokļu īpašnieki veiks ar pārvaldnieka starpniecību. Praksē šī prezumpcija nedarbojas. Aizpildot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu normās atstāto atklāto likuma robu, ja zemes nomas līgums pušu starpā nav noslēgts, zemes īpašniekam būtu jāinformē ēkas pārvaldnieks par tiešo norēķinu izmaksām, aicinot to noslēgt līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā vai, ja dzīvokļu īpašnieki izvēlas par labu tiešajiem norēķiniem, pārvaldniekam ir jāsniedz ziņas par ēkas īpašniekiem, kuriem turpmāk izrakstāmi pakalpojumu rēķini.

### **3.4.5. Dzīvojamās mājas īpašnieku pārstāvība**

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas pieļauj situāciju, ka dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieki ir noslēguši pārvaldīšanas līgumu ar ēkas pārvaldnieku, nedodot tam uzdevumu slēgt līgumu par ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala nomu, vienlaikus arī nepilnvarojot kādu vienu personu šī līguma slēgšanai Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.<sup>2</sup> panta otrās daļas kārtībā. Rezultātā rodas no zemes īpašnieka skatu punkta sarežģīta situācija, jo nav vienas personas, ar kuru risināt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomas līguma noslēgšanas jautājumus vai pret kuru vērst prasību tiesā.

Ar šādu situāciju salīdzinoši biežāk saskaras tieši zemes īpašnieki, lai gan tā ir iespējama attiecībā uz citiem pakalpojumu sniedzējiem vai personām, kam nepieciešama ir atsevišķu jautājumu saskaņošana ar dzīvojamās mājas īpašnieku (dzīvokļu īpašnieku kopību), piemēram, aprobežojuma vai būvdarbu saskaņošana. Uz šādu problēmu Saeimai norādīja AS “Latvenergo”, kas praksē ir saskāries ar grūtībām saskaņot elektrotīklu pārbūvi vai kabeļu ieguldīšanu kopīpašumā piederošā zemē. Atzinumam pievienotajos dokumentos ir atspoguļotas galvenās problēmas, ar kurām sastopas jebkura persona, kurai jāsažinās ar dzīvokļu īpašniekiem: dzīvokļi ir tukši, izīrēti un īrnieki nezina izīrētāja faktisko dzīvesvietu, īpašnieki dzīvo ārpus Latvijas, strādā ārpus Latvijas vai arī atsakās sadarboties.<sup>445</sup> Kā atzinumā uzsvēra AS “Latvenergo”: arī Satversmes 105. pantā garantētās tiesības nav neierobežotas un īpašumu nedrīkst

---

<sup>445</sup> AS “Latvenergo” atzinums “Par likumprojektu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums”. Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/d9a4e435aaab22a6c22575980021038c/\\$FILE/1438-Jur.pdf](http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/d9a4e435aaab22a6c22575980021038c/$FILE/1438-Jur.pdf) [sk. 30.10.2018.].

izmantojot pretēji sabiedrības interesēm. Savas īpašuma tiesības ir jāizmanto labticīgi, minētais, tostarp, attiecināms arī uz pienākumu pārvaldīt savu īpašumu.<sup>446</sup>

Lai nodrošinātu trešo personu interešu aizsardzību, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir jāietver prezumpcija, ka visi pārvaldīšanas uzdevumi ir nodoti ēkas pārvaldniekam, ja vien puses (dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks) nepierāda pretējo. Strīdus rašanās gadījumā tas ir mājas īpašnieka un pārvaldnieka pienākums norādīt uz personu, kas ir tiesīga pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību un uzņemties saistības tās vārdā. Kamēr netiek celta ieruna un iesniegti pierādījumi par citai personai izsniegtu pilnvarojumu, ir jāpastāv prezumpcijai, ka tiesības būt atbildētājam lietā, kā arī ārpusstiesas procesā rīkoties dzīvokļu īpašnieku vārdā, uzņemoties saistības un iegūstot tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā, ir ēkas pārvaldniekam.

Minētais neliedz dzīvojamās mājas īpašniekam zemes nomas līguma noslēgšanai pilnvarot citu personu, kā to paredz 17.<sup>2</sup> panta otrā daļa. Tomēr, ja līgumslēgšanas procesā puses nonāk strupceļā un zemes īpašnieks strīda izšķiršanai vēršas tiesā, prasība ir jāceļ pret ēkas dzīvokļu īpašnieku kopību, kur to pārstāv atbilstoši pilnvarota persona, bet, ja tādas nav – ēkas pārvaldnieks. Pārvaldīšanas uzdevuma vai pilnvarojuma atsaukšanas gadījumā lietā notiek pārstāvja maiņa, tomēr atbildētājs lietā joprojām būs dzīvokļu īpašnieku kopība.

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, un dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.<sup>447</sup> Dzīvokļu īpašnieku kopība juridiski nav ne biedrība, ne sabiedrība ar ierobežotu atbildību, tomēr tai ir līdzīgas iezīmes ar abiem šiem tiesību subjektu veidiem.<sup>448</sup> Autore ieskatā, visvairāk līdzības dzīvokļu īpašnieku kopībai ir ar sabiedrību Civillikuma izpratnē – vairāku personu apvienošanos kopēja mērķa sasniegšanai ar kopīgiem spēkiem vai līdzekļiem (Civillikuma 2241. pants). Spēkā esošās Civilprocesa likuma normas neparedz, ka lietas dalībnieks varētu būt dzīvokļu īpašnieku kopība – personu apvienība, kurai nav juridiskas persona statusa. Tomēr šāds izņēmums likumā būtu jāparedz, nosakot, ka dzīvokļu īpašnieku kopība savas civilprocesuālās tiesības īsteno caur pārstāvi – pārvaldnieku vai kopības izvēlētu pilnvarnieku. Dzīvokļu īpašnieku kopībai ir jādod iespēja savas tiesības realizēt ne tikai teorētiski, bet arī praktiski. Arī praktiķi ir izteikuši viedokli, ka dzīvokļu īpašnieku kopības, nevis visu dzīvokļu īpašnieku kā subjekta norādīšana tiesā (prasības pieteikumā) veicinātu procesuālās ekonomijas principa ievērošanu.<sup>449</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā vai

---

<sup>446</sup> AS "Latvenergo" atzinums "Par likumprojektu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums". Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/d9a4e435aaab22a6c22575980021038c/\\$FILE/1438-Jur.pdf](http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/d9a4e435aaab22a6c22575980021038c/$FILE/1438-Jur.pdf) [sk. 30.10.2018.].

<sup>447</sup> Dzīvokļa īpašuma likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 17. novembris, Nr. 183 (4375), 15. pants.

<sup>448</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 21. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-177/2016 (C20431812). Pieejams <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/271133.pdf> [sk. 15.10.2019.], 7.punkts.

<sup>449</sup> Lapsa J. Dzīvokļu īpašnieku kopība civilprocesā. Jurista Vārds, 31.01.2017., Nr. 5 (959), 30.-35.lpp.

Dzīvokļa īpašuma likumā ir jānosaka, kas pārstāv dzīvokļu īpašnieku kopību tiesā. Tas ir vai nu pārvaldnieks, vai cita atbilstoši pilnvarota persona.

Pašreizējais dzīvojamo māju Pārvaldnieku reģistrs nepilda iecerēto funkciju – ka tajā reģistrēsies ikviens pārvaldnieks, kas noslēdzis pārvaldīšanas līgumu.<sup>450</sup> Šobrīd nepastāv tiesisks mehānisms, kā zemes īpašnieks vai cita ieinteresētā persona varētu uzzināt par dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvaroto personu, kas ir pilnvarota risināt dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamā pakalpojuma līguma slēgšanas jautājumus, ja tāda vispār ir. Lai arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18. pants noteic, ka ikvienam pārvaldniekiem ir šajā reģistrā jāreģistrējas, liels skaits biedrību un kooperatīvo sabiedrību šā panta prasībām neatbilst un reģistrāciju nav veikuši. Lai nodrošinātu trešo personu interešu aizsardzību un informētu sabiedrību par personu, kas ir tiesīga pārstāvēt dzīvojamās mājas īpašniekus ar ēkas pārvaldīšanu saistīto jautājumu risināšanā, ir jānoteic ēkas dzīvokļu īpašnieku pienākums šīs ziņas publiskot. Ja esošā reģistra mērķis ir apkopot informāciju par atbilstoši profesionāli sagatavotiem pārvaldniekiem, tad ir iespējams paralēli, uz šā paša reģistra platformas bāzes, izveidot informatīvu reģistru, kurā katras mājas dzīvokļa īpašniekiem ir pienākums sniegt ziņas par personu, kurai nodoti pārvaldīšanas uzdevumi, un pilnvarniekiem atsevišķu līgumu slēgšanā, ja tādi ir. Ziņu saņemšanu šajā reģistrā ir iespējams nodrošināt administratīvi, ja nepieciešams, ziņu nesniegšanu kvalificējot kā administratīvu pārkāpumu. Ietverot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā prezumpciju, ka reģistrā norādītais pārvaldnieks ir tiesīgs rīkoties dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā, tiktu nodrošināta citu personu tiesību aizsardzība. Tiktu radīts tiesisks mehānisms, kā saņemt informāciju par vienu atbildīgo personu, kas nodrošina ēkas dzīvokļu īpašnieku kopības saziņu un sadarbību ar trešajām personām, pārstāvot kopību jebkurās tiesiskajās attiecībās, ar tiesībām uzņemties pienākumus un realizēt tiesības kopības vārdā.

Nosakot pārvaldnieku kā dzīvokļu īpašnieku kopības un katra atsevišķā dzīvokļa īpašnieka kā kopības dalībnieka likumisko pārstāvi, tiek nodrošinātas arī dzīvokļu īpašnieku kopības tiesības uz taisnīgu tiesu, tās īstenojot caur pārstāvi. Pašreizējās materiālās un procesuālās tiesību normas nedod tiesības dzīvojamās mājas pārvaldniekam celt prasību pret zemes īpašnieku, piemēram, izpirkuma prasību, ja uzskata, ka ir pārkāptas dzīvokļu īpašnieku kopības pirmpirkuma tiesības.<sup>451</sup> Tāpat pārvaldniekam nav prasības tiesību arī jautājumā par zemes nomas līguma noslēgšanu – pārvaldnieks var darboties tikai kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieks, ja tam ir atbilstoši noformēts pilnvarojums.<sup>452</sup>

---

<sup>450</sup> Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumi: Ministru kabineta 2011. gada 3. maija noteikumi Nr. 343. Latvijas Vēstnesis, 2011. 17. maijs, Nr. 75 (4473).

<sup>451</sup> Sal. sk. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2015. gada 15. decembra spriedums lietā Nr. C04316914. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/290196.pdf> [sk. 15.10.2019.].

<sup>452</sup> Sal. sk. lietu Nr. C68421918.

Apkopojot minēto, ir secināms, ka Dzīvokļa īpašuma likuma 15. pantā būtu jāparedz dzīvokļu īpašnieku kopības civilprocesuālā tiesībspēja un rīcībspēja, kas gan nodrošinātu procesuālo ekonomiju strīdu izskatīšanā, kas ceļami pret dzīvokļu īpašnieku kopību, gan dotu iespēju dzīvokļu īpašnieku kopībai efektīvi realizēt tiesības uz tiesu, kā arī savas prasības tiesības pret trešajām personām. Dzīvokļa īpašuma likuma 15. pantā vai Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. pantā ir jānosaka, ka par dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvi ir jāatzīst pārvaldnieks, ja vien pati kopība nav lēmusi par cita pārstāvja pilnvarošanu.

### **3.4.6. Pārvaldnieka maiņa tiesvedības laikā**

Praksē nereti ir gadījumi, kad ēkas dzīvokļu īpašnieki lemj par pārvaldnieka maiņu laikā, kamēr notiek tiesvedība, vai uzreiz pēc tās, vai arī nomas maksas parāds ir izveidojies laikā, kamēr pārvaldīšanu ir veicis cits (iepriekšējais) pārvaldnieks. Arī ja abi pārvaldnieki ir bijuši atbilstoši pilnvaroti, lai pareizi celtu prasību, būtiski ir noskaidrot pārvaldnieka tiesību un pienākumu pārejas noteikumus.

Fakts, ka ēkai ir mainījies pārvaldnieks, ēkas īpašnieku no pienākuma veikt parāda samaksu neatbrīvo – judikatūrā ir atzīts, ka šī norma tulkojama tādējādi, ka pārvaldnieka uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās saistības attieksies uz ikvienu dzīvojamās mājas (dzīvokļa) īpašnieku, kuram ir pienākums uzdevuma izpildei nodrošināt nepieciešamo finansējumu.<sup>453</sup> Līdz 2010.-2011. gadam pārvaldnieku maiņa tiesvedības laikā uzsākto tiesvedību padarīja bezjēdzīgu, jo Civilprocesa likums un tiesu prakse nepieļāva pārvaldnieka procesuālo tiesību pārņemšanu lietā. Pēc zemes īpašnieku iesnieguma, 2010. gada 26. augustā Tiesībsargs sagatavoja atzinumu pārbaudes lietā, kurā aicināja Civilprocesa likuma 77. panta pirmajā daļā paredzēt papildus gadījumus, kuros tiesai būs tiesības pieļaut aizstāt lietā izstājušos pusi ar tās tiesību pārņēmēju.<sup>454</sup> Secīgi, 2011. gada 8. septembrī Saeima pieņēma grozījumus Civilprocesa likuma 77. pantā, papildinot panta pirmajā daļā uzskaitītos apstākļus, kuros tiesa pieļauj puses procesuālo tiesību pārņemšanu, ar vārdiem “citi apstākļi”, ar to norādot, ka pantā ietvertais uzskaitījums nav izsmeļošs.<sup>455</sup> Atbilstoši mainījās arī tiesu prakse, lietā Nr. SKC-180/2017 Augstākā tiesa norādīja, ka “Pārvaldnieka atbildība nav aprobežota ar saistībām, ko dzīvokļu īpašnieku kopība (kopsapulce) ir uzņēmusies pēc jaunā pārvaldnieka izvēles. Gluži pretēji, [...] mainoties ēkas

<sup>453</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), 10. panta trešā daļa, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.].

<sup>454</sup> Latvijas Republikas Tiesībsargs. Par atzinumu pārbaudes lietā Nr. 6-6/236. 26.08.2010. Nav publicēts. Pieejams: <https://ej.uz/CPL77> [sk. 13.06.2018.].

<sup>455</sup> Grozījumi Civilprocesa likumā: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2011. 20. septembris, Nr. 148 (4546), 16. pants, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 31. augusta spriedums lietā SKC-220/2011. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3208> [sk. 17.08.2018.].

pārvaldniekam, jaunajam pārvaldniekam ir pienākums iestāties lietā kā iepriekšējā pārvaldnieka tiesību un saistību pārņēmējam. No minētā izriet, ka atbildīgs par mājas apsaimniekošanu un zemes nomas līguma noslēgšanu, tostarp, arī parādu nomaksu, kas izriet no mājas apsaimniekošanas vajadzībām noslēgtajiem līgumiem, ir dzīvojamās ēkas ikreizējais pārvaldnieks, kuram ir prasības tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem.”<sup>456</sup>

No šīs pārāk plaši formulētās tēzes Augstākā tiesa jau pēc pāris mēnešiem atkāpās, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 14. punktam nošķirot, ja tiesas spriedums uzliek pienākumu veikt nomas maksu pārvaldniekam, proti, tas ir noslēgts ar pārvaldnieku, ne dzīvokļu īpašnieku vārdā, tādējādi par tā izpildi ir atbildīgs iepriekšējais pārvaldnieks, kā nosaka 14. punkta 2. apakšpunkts.<sup>457</sup> Tiesību un pienākumu pāreja uz jauno pārvaldnieku ir iespējama tikai gadījumā, ja zemes nomas līgums ir noslēgts ar pārvaldnieku kā dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku, kur pilnvarnieka personas maiņa neietekmē saistību, kas veidojusies starp iznomātāju un nomnieku. Pārvaldnieka nomaina tomēr dzīvojamās mājas īpašniekus neatbrīvo no pienākuma veikt parāda samaksu. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumu 14. punkts nošķir gadījumus, ja nomas līgumu ēkas pārvaldnieks ir slēdzis savā, ne dzīvokļu īpašnieku vārdā – tad piedziņa ir turpināma pret iepriekšējo pārvaldnieku, jo tieši tam likums ir paredzējis regresa tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem.<sup>458</sup> Citos gadījumos nav pamata uz pārvaldnieku attiecināt no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietošās tiesiskās sekas par laiku, ko neaptver pārvaldīšanas līguma termiņš.<sup>459</sup>

2019. gadā Senāts ir precizējis, ka izbeidzoties starp mājas īpašnieku un pārvaldītāju pastāvošajām pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, izbeidzas arī iepriekšējā pārvaldnieka kompetence – tiesības un pienākums noslēgt nomas līgumu.<sup>460</sup> Beidzot pildīt pārvaldnieka pienākumus, pārvaldnieks atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 12. pantam nodod ne tikai dokumentus, mantu un neizlietotos uzkrājumus, bet arī uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtās dzīvojamās mājas īpašnieka (arī dzīvokļa īpašnieka) saistības.<sup>461</sup> Izbeidzoties pārvaldīšanas tiesībām, tikai mājas (dzīvokļu) īpašnieki

---

<sup>456</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017 (C39069012). ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S.

<sup>457</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017, ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/337399.pdf> [sk. 24.12.2018.].

<sup>458</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), Pārejas noteikumu 14. punkta 2) apakšpunkts.

<sup>459</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 18. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-234/2017 (C39069114). ECLI:LV:AT:2017:1018.C39069114.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/332247.pdf> [sk. 24.12.2018.], 8. punkts.

<sup>460</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 8. februāra spriedums lietā Nr. SKC-5/2019 (C28409512). ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5787> [sk. 05.05.2019.], 9.3.

<sup>461</sup> Latvijas Republikas Senāta 2018. gada 17. decembra spriedums lietā Nr. SKC-271/2018 (C30655515). ECLI:LV:AT:2018:1217.C30655515.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/370723.pdf> [sk. 05.05.2019.], 7.8.punkts.



vai nākamais pārvaldnieks, ja to paredz pārvaldīšanas līgums, var risināt jautājumus, kas saistīti ar piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.<sup>462</sup>

Apkopojot minēto, ir secināms, ka pirms prasības celšanas, ja ēkai ir mainījies pārvaldnieks, zemes īpašniekam ir jāiepazīstas ar aktu par ēkas pārvaldīšanas tiesību nodošanu, lai no tā secinātu, kurš no pārvaldniekiem ir atbildīgs par iepriekšējā pārvaldnieka laikā neizpildīto saistību izpildi. Ievērojot judikatūras atziņas, ja vien saistību pāreja nebūs īpaši atrunāta, prasījums pret pašreizējo pārvaldnieku tiks noraidīts. Tādējādi atbilstoši spēkā esošajam regulējumam, zemes īpašniekam vienīgā iespēja šī parāda samaksas jautājumus ir risināt ar katru dzīvokļu īpašnieku atsevišķi. No procesuālās ekonomijas viedokļa tas ir atzīstams par likuma robu, jo nesekmē strīdu izskatīšanu un sarežģī nomas maksas iekasēšanu.

### ***3.4.7. Prasības vēršana pret dzīvokļu īpašniekiem***

Nomnieks un zemes lietotājs piespiedu nomas attiecībās ir dzīvokļa īpašnieks, tomēr tiesību normas individuālu prasību vēršanu pret dzīvokļu īpašniekiem paredz tikai kopš 2015. gada 1. oktobra. Izskatot strīdu individuāli, ir jāņem vērā, ka ēkas visu dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka starpā ir izveidojušās vienotas nomas attiecības, kurās jāievēro tiesiskās vienlīdzības princips.

Lai arī likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 3. punkts nosaka dzīvokļa īpašnieka pienākumu slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot pārvaldnieku slēgt zemes nomas līgumu un šā likuma 54. panta pirmā daļa noteic zemes gabala īpašnieka pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums t.s. “tiešos maksājumus” pakalpojuma sniedzēja (pie kuriem pieder arī zemes īpašnieks) un dzīvokļu īpašnieku starpā paredz tikai kopš 2015. gada 1. oktobra.<sup>463</sup> Līdz šim datumam zemes īpašniekiem faktiski nebija ne tiesību izrakstīt tiešus rēķinus dzīvokļu īpašniekiem, ne arī tiesības noskaidrot dzīvokļu īpašnieku personas datus, lai informētu viņus par nesamaksāto zemes nomas maksu. Šādu līgumu slēgšana bija iespējama tikai privātautonomijas ietvaros, tiesas ceļā līguma noslēgšana ar atsevišķu dzīvokļu īpašniekiem juridiski netika atzīta par pieļaujamu. Arī Augstākās tiesas judikatūrā kopīpašnieku

---

<sup>462</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 28. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-3/2019 (C39101313). ECLI:LV:AT:2019:0628.C39101313.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/385991.pdf> [sk. 03.07.2019.], 7.2.

<sup>463</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), Pārejas noteikumu 23. punkts.

tiesības saņemt nomas maksu par kopīpašuma domājamām daļām un to saņemt no ēku kopīpašniekiem, tai skaitā, dzīvokļu īpašniekiem, ir atzītas tikai no 2016. gada.<sup>464</sup>

Šobrīd Augstākā tiesa atzīst, ka zemes piespiedu noma ir civiltiesiska attiecība, kurā piedalās divi civiltiesību subjekti: zemes īpašnieks (īpašnieki) no vienas puses un ēkas īpašnieks (īpašnieki vai dzīvokļu īpašnieku kopība) – no otras. Tam, vai zemes īpašnieks ceļ prasību pret dzīvokļu īpašnieku kopību, vai pret katru dzīvokļa īpašnieku atsevišķi, nav nozīmes, jo starp pusēm pastāv viena civiltiesiskā attiecība. Vienīgā atšķirība, ka otrajā gadījumā saistību apmērs ir individualizēts atbilstoši katra dzīvokļa īpašnieka domājamās daļas apmēram.<sup>465</sup>

Tieši dzīvokļu īpašnieka pienākums ir maksāt zemes nomas maksu atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram, kā tas noteikts Dzīvokļu īpašuma likuma 13. pantā. No šī pienākuma dzīvokļa īpašnieku neatbrīvo fakts, ka līgumu dzīvokļu īpašnieku uzdevumā kā obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību slēdz pārvaldnieks. Pārvaldnieks šajā un citās darbībās rīkojas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā un uzdevumā. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nodala, ka pārvaldnieks ir atbildīgs tikai par pārvaldīšanas uzdevuma izpildi, kamēr tieši dzīvojamās mājas īpašnieks ir atbildīgs par likuma 6. panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi. Tādējādi jau no tiesību normām izriet, ka pārvaldnieka atbildība ir aprobežota ar atbildību par sava uzdevuma izpildi (līdzīgi kā pilnvarniekam ir jāatbild pilnvarotājam, Civillikuma 2295. pants), tomēr pilnvarnieka darbību rezultātā saistības tiek radītas pilnvaras devējam (Civillikuma 2289. pants, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9. pants).

Pie šāda secinājuma nonākusi arī Augstākā tiesa, formulējot judikatūras atziņu, ka prasība strīdus gadījumā ar tik vērsta pret atbilstoši pilnvarotu pārvaldnieku kā pašu nomnieku. Tomēr tas “neizslēdz iespēju zemes īpašniekam par zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vērsties pret dzīvokļu īpašniekiem, kuri ir nomas tiesisko attiecību subjekti.”<sup>466</sup> Ar šo spriedumu judikatūrā ir nostiprinātas zemes īpašnieka izvēles tiesības: prasību vērst pret dzīvokļu īpašniekiem vai pārvaldnieku. Vēlāk Senāts ir precizējis, ka jautājumu par zemes nomu primāri jārisina ar dzīvojamās mājas īpašniekiem, bet ar šo īpašnieku pilnvaroto pārvaldnieku tikai tad, ja līgums par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu paredz pārvaldniekam pilnvaras risināt piesaistītā zemesgabala nomas jautājumus.<sup>467</sup>

<sup>464</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-118/2016 (C17166308). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/677> [sk. 14.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.].

<sup>465</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.], 8.2. punkts.

<sup>466</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.].

<sup>467</sup> Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 8. februāra spriedums lietā Nr. SKC-5/2019 (C28409512). ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5787> [sk. 05.05.2019.].

Tiesības piedziņu par visai dzīvojamai mājai piegādātā pakalpojuma apmaksu vērst pret dzīvokļu īpašniekiem atbilstoši tiem piederošajām kopīpašuma domājamām daļām likumā zemes īpašniekam ir nostiprinātas tikai kopš 2015. gada 1. oktobra, tomēr dzīvokļu īpašnieki nav atbrīvoti no saistībām, kas radušās pirms šī datuma. Arī tiesības un pienākumi, kas izriet no nomas tiesiskajām attiecībām starp zemes īpašnieku un apsaimniekošanas biedrību (pārvaldnieku), vienlīdz attiecas un ir saistoši dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, jo tieši pēdējie ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti. Judikatūrā ir norādīts, ka apstākļi, ka zemes īpašnieks, vēršoties ar prasību tiesā pret ēkas pārvaldnieku, atsevišķa prasījuma veidā nav lūdzis atzīt nomas attiecību pastāvēšanu starp viņu un dzīvokļa īpašnieku, nevar būt pamats, liegt prasītājam iespēju no nomas līguma subjekta saņemt atlīdzību par zemes lietošanu.<sup>468</sup> Zemes īpašnieks prasību par piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parādu piedziņu var vērst arī pret vienu no dzīvokļa īpašniekiem, proporcionāli tā domājamai daļai no kopīpašuma laika periodā, kad tas ir bijis konkrēto domājamo daļas īpašnieks, tā nodalot katra kopīpašnieka tiesības un pienākumus, ņemot vērā tam piederošo tiesību apjomu (domājamo daļu apjomu).<sup>469</sup> Ja nepastāv strīds par nomājamo platību, pārējo ēkas kopīpašnieku vai pārvaldnieka pieaicināšana tiesvedībā nav nepieciešama.

Izskatot strīdu pret katru dzīvokļu īpašnieku citas civillietas ietvaros, būtiski ir ievērot tiesiskās vienlīdzības principu. Situāciju, kad vienas tiesiskās attiecības subjektiem (dzīvokļu īpašniekiem kā kopparādniekiem) ar tiesas starpniecību tiek nodibinātas atšķirīgas juridiskās sekas, nevar atzīt par atbilstošu tiesiskās vienlīdzības principam. Vienlīdzības princips prasa likuma piemērotājam visos vienādos gadījumos likumu interpretēt tā, lai nonāktu pie tāda paša rezultāta. Tāpēc nav attaisnojams, ka vienas tiesiskās attiecības subjektiem strīda risinājums ir atšķirīgs.<sup>470</sup>

Vienlīdzības principu vismaz daļēji ir iespējams nodrošināt, vienā tiesvedībā apvienojot prasījumus pret vairākiem dzīvokļu īpašniekiem, jo tad strīda risinājums visiem līdzatbildētājiem būs vienāds. Šādi ir iespējams arī samazināt tiesāšanās izmaksas: prasītājam, prasību ceļot, bet atbildētājiem – kad stājas spēkā tiesas nolēmums par parāda un tiesāšanās izdevumu piedziņu. Zemes īpašniekam savlaicīgi ceļot prasības tiesās, maksājamā valsts nodeva dažkārt pat pārsniedz parāda summu, te prasījumu apvienošana ir procesuāli samērīgākais risinājums.<sup>471</sup> Tomēr prakse rāda, ka tiesas nelabprāt pieņem prasības pieteikumus, kuros ir apvienoti prasījumi pret vairākiem ēkas dzīvokļu īpašniekiem,

---

<sup>468</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.].

<sup>469</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums lietā Nr. SKC-104/2017 (C29571012) Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/317374.pdf> [sk. 28.08.2018.], 6.2.3.punkts.

<sup>470</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.], 8.5. punkts.

<sup>471</sup> Piemēram, Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2018. gada 2. februāra lēmums Lietā Nr. 3-11/0066-18/2. Nav publicēts.

uzliekot pienākumu prasītājam prasījumu sadalīt, katru no tiem apmaksājot ar valsts nodevu.<sup>472</sup> Šāda prakse nav atbalstāma, procesuālo ekonomiju un vienlīdzību ir iespējams nodrošināt ar prasījumu apvienošanu, šādā veidā mazinot izmaksas, kas saistītas ar strīda izšķiršanu tiesā visām strīda pusēm.

Apkopojot minēto, ir secināms, ka dzīvokļa īpašnieks ir zemes gabala lietotājs un ir atbildīgs par nomas maksas samaksu, vai tas tiek veikts ar pārvaldnieka starpniecību vai tieši. Zemes īpašniekam ir tiesības prasību par nomas maksas piedziņu vērst tieši pret individuāliem dzīvokļu īpašniekiem. Izskatot šos strīdus dažādu civillietu ietvaros, būtiski ir nodrošināt tiesiskās vienlīdzības principa ievērošanu, jo ēkas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku starpā pastāv vienotas nomas tiesiskās attiecības. Šim nolūkam atbalstāma ir prakse izskatīt prasījumus pret vairākiem atbildētājiem vienas civillietas ietvaros (prasījumus apvienot).

### **3.4.8. Sprieduma izpildes grūtības**

Spēkā nācis tiesas spriedums, ar kuru ir konstatētas zemes nomas tiesiskās attiecības un noteiktas nomas līguma būtiskās sastāvdaļas vai pat piedzīts zemes nomas maksas parāds no pārvaldnieka, vēl nenozīmē faktiski samaksātu zemes nomas maksu. Praksē zemes īpašniekam ne vienmēr izdodas panākt sprieduma izpildi un naudas līdzekļus faktiski saņemt, jo gadījumos, ja ēkas pārvaldnieks neveic darbības minēto maksājumu piedziņai no dzīvokļu īpašniekiem, tiesas izdotie izpildu raksti iegulst tiesu izpildītāju lietvedībā, vai ir saņemami atpakaļ ar norādi, ka parādniekam nav mantas un ienākumu, uz kuriem var vērst piedziņu.<sup>473</sup> Tomēr noslēgts nomas līgums ar pārvaldnieku vai spēkā stājies neizpildāms tiesas nolēmums pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, nav pamats, lai atbrīvotu no samaksas pienākuma dzīvokļu īpašniekus.

Ja dzīvojamās ēkas pārvaldnieks nepilda vai nespēj pildīt tiesas spriedumu, ar kuru konstatētas nomas tiesiskās attiecības un uz to pamata piedzīta zemes nomas maksa, šis pienākums saglabājas dzīvokļu īpašniekiem, jo tieši dzīvokļu īpašnieki ir piespiedu nomas līguma subjekti. Ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. un 54. panta noteikumiem tieši dzīvokļa īpašniekam ir uzlikts pienākums maksāt par zemes gabala izmantošanu atbilstoši tam piederošā dzīvokļa

---

<sup>472</sup> Piemēram, Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2017. gada 27. jūlijs lēmums Lietā Nr. 3-11/0434-2017/8. Nav publicēts. Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2017. gada 19. oktobra lēmums Lietā Nr. 3-11-0639-17/7. Nav publicēts.

<sup>473</sup> Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391), 565. panta pirmās daļas 2. punkts.

lielumam neatkarīgi no tā, vai ar tiesas spriedumu atzīts, ka nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku vai starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas pārvaldnieku.<sup>474</sup>

Tomēr praksē tikai daļēji ir rastas atbildes uz jautājumu, kā zemes īpašnieks var realizēt savas prasījuma tiesības, ja ēkas pārvaldnieks neveic maksājumus zemes īpašniekam saskaņā ar tiesas ceļā noslēgtu zemes nomas līgumu, vai nespēj izpildīt spriedumu, ar kuru no tā piedzīts zemes nomas maksas parāds, jo, piemēram, ir iestājusies tā faktiskā vai juridiskā maksātnespēja. Nav strīda, ka zemes īpašnieks var spriedumu pret pārvaldnieku izmantot kā pušu starpā noslēgta darījuma būtisko sastāvdaļu pierādījumu jaunā prasībā pret dzīvokļa īpašnieku, ja ar spriedumu ir noteiktas līguma būtiskās sastāvdaļas, bet nomas maksa par atbilstošo periodu nav piedzīta. Šis spriedums aizstāj pušu starpā noslēgtu līgumu un zemes īpašniekam ir tiesības prasīt tā izpildi, tai skaitā, tiesas ceļā.<sup>475</sup>

Civilprocesa likuma 77. pants teorētiski paredz prasītāja tiesības lūgt atbildētāja – pārvaldnieka procesuālo aizstāšanu ar jauno pārvaldnieku, ja tas ir pārņēmis ēkas pārvaldīšanas tiesības, uzkrājumus un saistības, vai ja līgums ir slēgts dzīvokļu īpašnieku vārdā. Ja līgumu pārvaldnieks ir slēdzis savā vārdā, likuma normas paredz, ka bijušajam pārvaldniekam arī pēc dzīvojamās mājās pārvaldīšanas tiesību nodošanas citam pārvaldniekam saglabājas regresa prasības tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem par nesaņemtās nomas maksas piedziņu.<sup>476</sup> Šādā gadījumā atbildētāja aizstāšanai lietā nebūs pamata. Savukārt zemes īpašniekam, ja tam nav izdevies izpildīt spriedumu par parāda piedziņu pret pārvaldnieku, ir tiesības lūgt tiesu pasludināt pārvaldnieka maksātnespējas procesu un iesniegt kreditora prasījumu maksātnespējas procesa ietvaros.<sup>477</sup>

Maksātnespējas procesa administratora pienākums ir atgūt debitoru parādus.<sup>478</sup> Ja pasludināts pārvaldnieka maksātnespējas process, debitoru parādu starpā ir arī prasījumi pret dzīvokļu īpašniekiem par ēkas pārvaldīšanas izdevumu segšanu. Tiesu prakse šādu prasījumu izskatīšanā ir dažāda – Augstākā tiesa ir norādījusi, ka būtiska nozīme ir tam, vai pārvaldnieka maksātnespējas cēlonis ir neiekasētie maksājumi no dzīvokļu īpašniekiem. “Ievērojot to, ka zemes nomas maksāšanas pienākums gulstas tieši uz dzīvokļa īpašnieku un ka pārvaldnieks kā zemes nomas tiesisko attiecību dalībnieks uzstājas nevis savā, bet gan dzīvokļu īpašnieku labā, interesēs un uz viņu rēķina, iepriekšminētais bija pietiekams pamats jautājumu par prasītājam piespiesto summu saņemšanu tieši no dzīvokļu īpašniekiem

---

<sup>474</sup> Latvijas Republikas Tiesībsargs. Par atzinumu pārbaudes lietā Nr. 6-6/236. 26.08.2010. Nav publicēts. Pieejams: <https://ej.uz/CPL77> [sk. 13.06.2018.].

<sup>475</sup> Rēzeknes tiesas 2019. gada 21. marta spriedums lietā Nr. C29487618. Nav publicēts.

<sup>476</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), Pārejas noteikumu 14. punkta 2) apakšpunkts; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Rīcības sēdes 2015. gada 23. jūlija lēmums lietā SKC-1062/2015 (C39057712). Nav publicēts.

<sup>477</sup> Maksātnespējas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 6. augusts, Nr. 124 (4316), 57. panta pirmās daļas 1. punkts.

<sup>478</sup> Turpat, 65. panta 6. punkts.

proporcionāli piederošajai īpašuma domājamai daļai risināt sprieduma izpildes procesā, piemēram, biedrībai “[nosaukums 1]” vēršoties pret zemes faktisko lietotāju (dzīvokļa īpašnieku), un pieprasīt atbilstošu finansējumu šīs saistības pienācīgai izpildei.”<sup>479</sup>

Neskatoties uz minēto, tiesu praksē ir nostiprinājusies pretēja tiesību normu interpretācija. Pārvaldnieka prasības pret dzīvokļu īpašniekiem tiek noraidītas, to pamatojot ar pārvaldnieka maksātnespējas procesa pasludināšanas faktu un strīdam tāpēc piemērojamajiem Maksātnespējas likuma noteikumiem. Tiesas uzsver Maksātnespējas likuma 6. pantā nostiprināto kreditoru kopuma interešu aizsardzības principu, kuram pretrunā būtu risinājums, ka no dzīvokļu īpašniekiem atgūtos līdzekļus atzītu par trešās personas mantu un atdotu pakalpojuma sniedzējam (šajā gadījumā – zemes īpašniekam). Tiesa norāda, ka sākotnēji ir jāsedz maksātnespējas procesa izmaksas un tikai tad – kreditoru prasījumi atbilstoši kārtībai, kas noteikta Maksātnespējas likuma 118. pantā.<sup>480</sup> Piedzenot zemes nomas maksas parādu no dzīvokļa īpašnieka, neesot iespējams veikt samaksu zemes gabala īpašniekam, tādejādi sedzot nomas maksas parādu.<sup>481</sup>

Šāda tiesību normu iztulkošana nonāk pretrunā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. pantā nostiprinātajam atbildības principam, ka ēkas pārvaldīšanas izdevumus sedz īpašnieks. Tā kā pārvaldnieka un dzīvokļa īpašnieka starpā pastāv pilnvarojuma attiecības, atbilstoši Civillikuma 2307. pantam dzīvokļa īpašniekam ir jāatlīdzina pārvaldniekam viss, kas tam nepieciešams dotā uzdevuma izpildīšanai. Secīgi, pārvaldnieka prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem izriet no dotā pārvaldīšanas uzdevuma (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta trešā daļa un piektā daļa) un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta 4<sup>1</sup> daļas, kur speciālā tiesību norma ir nevis Maksātnespējas likuma 118. pants, bet gan Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta 4<sup>2</sup> daļa. Pēdējā noteic, ka gadījumā, ja norēķini par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem tiek veikti ar pārvaldnieka starpniecību, pārvaldnieka pienākums ir no dzīvojamās mājas īpašnieka saņemt maksājumu nekavējoties pārskaitīt pakalpojuma sniedzējam tieši dzīvojamās mājas īpašnieka samaksātajā apmērā. Sistēmiski piemērojot Civillikuma 1705. pantu un 2307. pantu, pilnvarnieka (pārvaldnieka) regresa prasības tiesība iestājas neatkarīgi no tā, vai pilnvarnieks ir norēķinājies ar kreditoru, ievērojot principu, ka saņemtie naudas līdzekļi nododami konkrētajam pakalpojuma sniedzējam.

---

<sup>479</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.], 7.3. punkts.

<sup>480</sup> Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas 2016. gada 7. marta spriedums lietā Nr. C30463215. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/271224.pdf> [sk. 21.08.2018.].

<sup>481</sup> Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016. gada 11. oktobra spriedums lietā Nr. C30444615. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/282627.pdf> [sk. 21.08.2018.].

No minētā izriet pārvaldnieka tiesības, realizējot pilnvarnieka (regresa) prasījuma tiesības, vērsties pret dzīvokļa īpašniekiem (pilnvaras devējiem) ar prasību par pārvaldīšanas līguma spēkā esamības laikā neveikto maksājumu piedziņu, aicinot atlīdzināt pilnvarniekam (pārvaldniekam) gan jau veiktos, gan arī veicamos izdevumus (t.sk. saskaņā ar tiesas nolēmumiem piespriestos vai kreditoru prasījumos pieteiktos). Gadījumā, ja debitoru parādu piedziņas laikā ir pasludināts pārvaldnieka maksātnespējas process, saņemtie naudas līdzekļi ir nododami kreditoriem (pakalpojuma sniedzējiem) atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta 4<sup>2</sup> daļai, t.i., kā pilnvaras devēja uzticēti naudas līdzekļi, kas nododami konkrētajam kreditoram. Tie nav izmantojami maksātnespējas procesa izmaksu segšanai vai sadalāmi visu kreditoru prasījumu segšanai atbilstoši Maksātnespējas likuma 118. pantam.

#### ***3.4.9. Pārvaldnieka procesuālā aizstāšana sprieduma izpildes stadijā***

Ne materiālajās, ne procesuālajās tiesību normās nav dota atbilde, kā rīkoties zemes īpašniekam, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem vērsies tiesā ar prasību pret pārvaldnieku, bet tas spriedumu nepilda un ir konstatējama sprieduma piespiedu izpildes neiespējamība. Viens no veidiem, kā nodrošināt, lai tiesas taisītais spriedums lietā pret pārvaldnieku kļūtu ne vien saistošs dzīvokļu īpašnieku kopībai un katram dzīvokļa īpašniekam atsevišķi, bet arī izpildāms piespiedu kārtā, ir atbilstoši Civilprocesa likuma noteikumiem izpildu rakstā norādīt konkrētus dzīvokļu īpašniekus. To teorētiski pieļauj Civilprocesa likuma 77. pants, kura otrā daļa noteic, ka tiesību pārņemšana iespējama jebkurā procesa stadijā, tātad – arī sprieduma izpildes stadijā.<sup>482</sup> Šī norma būtu procesuālais pamats pieļaut dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku (pārvaldnieku) aizstāt ar pilnvaras devējiem (dzīvokļu īpašniekiem).

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta pirmajai daļai, pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu. Atbilstoši Civillikuma 1515. un 1516. pantam, vietnieks var darboties gan atklāti, noslēdzot līgumu atvietojamā vārdā, gan klusi, ja līgums tiek noslēgts atvietojamā labā, tomēr vietnieka vārdā. Pēdējā gadījumā uz atvietojamā tā spēks attiecas tikai tad, kad līgums uz viņu sevišķi pārvests. Parāda pārvedes priekšnoteikums ir kreditora piekrišana, atsvabinot no saistības agrāko parādnieku un pieņemot jauno. Zemes nomas pakalpojuma faktiskais saņēmējs un līguma dalībnieks ir tieši dzīvojamās mājas īpašnieks, uz to gulstas arī atbildība par saņemto pakalpojumu apmaksu.<sup>483</sup> Pārvaldnieks tiesvedībā ir tikai kopības pārstāvis. Tā kā nomas attiecības pēc būtības un mērķa ir nodibinātas

<sup>482</sup> Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391), 77. pants.

<sup>483</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), 9. pants.

dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā un interesēs, likumā, nosakot, ka šāda prasība ir ceļama pret pārvaldnieku, vienlaikus būtu nosakāms, ka spriedums ir saistošs visai dzīvokļu īpašnieku kopībai un sprieduma neizpildes gadījumā kreditoram (zemes īpašniekam) ir tiesības prasīt tā izpildi pret konkrētiem dzīvokļu īpašniekiem.

Minētais izriet no atziņas, ka nomas tiesiskās attiecības, kas konstatētas ar tiesas spriedumu, vai bez tiesas starpniecības noslēgts nomas līgums ir saistošs ikvienam dzīvojamās mājas īpašniekam. Prasības vēršana pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, kā to paredz likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtnā daļa, neatbrīvo no samaksas pienākuma dzīvokļu īpašniekus, gluži pretēji.<sup>484</sup> Dzīvokļu īpašnieka pienākums ir maksāt zemes nomas maksu atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram. Tas izriet no Dzīvokļu īpašuma likuma 13. panta, kas nosaka, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir segt izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram, un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkta, kas nosaka, ka obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. No tā, ka tiesas pasludinātais spriedums ir saistošs dzīvokļu īpašnieku kopībai un katram dzīvokļa īpašniekam atsevišķi, izriet pamats nodrošināt sprieduma piespiedu izpildi pret katru dzīvokļa īpašnieku, īpaši gadījumā, ja zemes gabala nomnieku (dzīvokļu īpašnieku) pilnvarotā persona to labprātīgi nepilda.

Civillikuma 1516. pantā minētā līguma “sevišķā pārvešana” veicama Civilprocesa 77. panta kārtībā, tiesai saistības, kas izriet no sprieduma, sadalot kopīpašnieku starpā atbilstoši Civillikuma 1071. pantam un Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta pirmajai daļai, atbilstoši katra kopīpašnieka dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram. Ja ir stājies spēkā un netiek pildīts vai nav izpildāms spriedums par zemes nomas maksas parāda piedziņu no pārvaldnieka, no procesuālās ekonomijas viedokļa, ņemot vērā apstākli, ka jautājums jau pēc būtības ir izskatīts, proti, tiesa ir izlēmusi strīdu par nomas maksas prasījuma pamatojumu, būtu jākonstatē, ka ir iestājušies citi apstākļi, kas var būt par pamatu tiesību un saistību pārņemšanai, pieļaujot sprieduma tā neizpildītajā daļā pārvaldnieku aizstāt ar dzīvokļu īpašniekiem, kas nav veikuši zemes nomas maksas samaksu.

Autorei ir zināma tikai viena lieta, kurā zemes īpašnieks ir lūdzis tiesu aizstāt pārvaldnieku ar dzīvokļu īpašniekiem sprieduma izpildes stadijā. Sākotnēji tiesa šo lūgumu noraidījusi, pamatojot, ka pārvaldnieks nav likvidēts un nav konstatējama sprieduma izpildes neiespējamība.<sup>485</sup> Pēc pārvaldnieka maksātnespējas procesa pabeigšanas un izslēgšanas no Uzņēmumu reģistra zemes īpašnieks vērsies tiesā

---

<sup>484</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.].

<sup>485</sup> Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2014. gada 3. jūnija lēmums lietā Nr. C30478210. Nav publicēts.



ar atkārtotu pieteikumu par atbildētāja procesuālo aizstāšanu. Tiesa to atkārtoti noraidījusi, atsaucoties uz argumentu, ka nav iespējama puses procesuālo tiesību pārņemšana jau daļēji izpildītā spriedumā un nav iespējama aizstāšana daļā prasījumu.

Šie tiesas argumenti balstās kļūdainā Augstākās tiesas judikatūras piemērošanā, ka lietas dalībnieka aizstāšana notiek, lietas dalībniekam pilnībā izstājoties no procesa un viņa vietā pilnībā iestājoties (vienam) viņa tiesību pārņēmējam, un kļūdaini pieņemot, ka procesuālajās tiesībās nav iespējama daļēja vai atsevišķu procesuālo tiesību pārņemšana, t.i. aizstāšanā tikai daļā prasījumu, piemēram, ja spriedums par naudas piedziņu ir jau daļēji izpildīts.<sup>486</sup> Lai arī šādas tēzes ir paustas atsevišķos Augstākās tiesas nolēmumos, ir arī nolēmumi, kuros Augstākā tiesa ir atzinusi, ka ir iespējama lietas dalībnieka aizstāšana daļā vai attiecībā uz atsevišķiem prasījumiem, t.sk. vairākiem jauniem lietas dalībniekiem iestājoties viena dalībnieka vietā.<sup>487</sup> Augstākās tiesas judikatūrā par šķērsli izpildījuma saņemšanai no vairākiem parādniekiem nav atzīta pat vairāku izpildu dokumentu izsniegšana par vienu maksājuma saistību. Parāda piedziņa ir tiesas nolēmumu izpildes jautājums, kurā piedalās arī parādnieki, un viņiem ir visas iespējas sekot līdzi, lai kreditors neiedzīvojas uz viņu rēķina.<sup>488</sup>

Procesuālo aizstāšanu nevar kavēt arī apstākļi, ka spriedums jau daļēji izpildīts (labprātīgi vai piespiedu kārtā), jo nav pieļaujams šādā veidā atbrīvot personu no saistībām. Daļēja sprieduma izpilde tāpat attiecināma arī uz tiesību pārņēmēju un ar procesuālo aizstāšanu prasītājs nevar iegūt vairāk tiesību, nekā tam ir. Tā kā visas darbības, kas izpildītas procesā līdz tiesību pārņēmēja iestāšanās brīdim, tiesību pārņēmējam ir tikpat obligātas, cik obligātas tās bija personai, kuras tiesības ir pārņemtas, tāpat saistoši ir jau veiktie maksājumi. Arī dzīvojamās mājas īpašniekiem ir iespēja kontrolēt, lai aizstāšana notiktu atbilstoši tiem piederošajām domājamām daļām, kur gadījumā, ja sprieduma izpilde daļēji ir veikta, ir jāņem vērā, ciktāl pārvaldnieks ir nodevis kreditoram tā atvietojamo naudas līdzekļus, lai novērstu, ka kreditors no katra debitora nesaņemtu vairāk, nekā tam pienākas.

Rīgas apgabaltiesa, izskatot blakus sūdzības iepriekš aprakstītajā lietā, ir norādījusi, ka pieteikums faktiski esot vērst uz sprieduma rezolutīvās daļas grozīšanu un papildināšanu.<sup>489</sup> Šim apgalvojumam nevar pievienoties, jo sprieduma izpildes stadijā tika lūgts dzīvokļu īpašnieku pilnvarnieku aizstāt ar pilnvaras devēju, proti, vērst piedziņu uz citas personas mantu. Tāpēc attiecībā uz pārvaldnieku un dzīvokļu īpašniekiem kopā ar tiešajiem norēķiniekiem un pārvaldnieka pienākumu līgumus par pakalpojumu sniegšanu slēgt ēkas dzīvokļu īpašnieku vārdā, kā to paredz Dzīvojamo māju

<sup>486</sup> Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2018. gada 31. jūlija lēmums lietā Nr. C30478210. Nav publicēts.

<sup>487</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 4. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-388/2012. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3061> [17.08.2018].

<sup>488</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013. gada 22. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-27/2013. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3022> [sk. 23.12.2018.].

<sup>489</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2018. gada 18. septembra lēmums lietā Nr. C30478210. ECLI:LV:RAT:2018:0918.C30478210.4.L. Nav publicēts.

pārvaldīšanas likuma 17.<sup>2</sup> un 17.<sup>3</sup> panti, likumā būtu ietverams regulējums, kas paredz atbildētāju aizstāšanu, ja līgums tiek noslēgts tiesas ceļā, un tiesas ceļā tas ir jāizpilda (jāpiedzen parāds). Likuma normas paredz, ka atbildība par saņemto pakalpojumu apmaksu gulstas uz to saņēmēju un faktisko izmantotāju – dzīvojamās mājas īpašnieku.<sup>490</sup> Prasības pret pārvaldnieku tiek celtas nevis par līguma, kas nepieciešams pārvaldniekam, noslēgšanu, vai samaksas par pakalpojumu, ko saņēmis pārvaldnieks, piedziņu. Lai arī pārvaldnieks šajās tiesvedībās uzstājas kā patstāvīgs subjekts, tomēr šīs tiesiskās attiecības pēc būtības un mērķa ir nodibinātas dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā, tā interesēs. Ja pārvaldnieks tiesas nolēmumu vai līgumu nepilda, subjektīvu vai objektīvu apstākļu dēļ maksājumu iekasēšanu no dzīvojamās mājas īpašnieka neveicot vai nespējot veikt, tas nedrīkst radīt nelabvēlīgas sekas pakalpojuma sniedzējam.

Apkopojot minēto, ir secināms, ka, lai nodrošinātu zemes īpašnieka tiesību aizsardzību, nepamatoti nenoslogojot tiesas, neceļot tiesās jaunus strīdus par pēc būtības jau izskatītu strīdu, Civilprocesa likuma 77. panta piemērošana praksē būtu paplašināma, pieļaujot pilnvarnieka (pārvaldnieka) aizstāšanu ar galveno parādnieku (dzīvokļa īpašniekiem) arī citos gadījumos, piemēram, ja sprieduma izpilde pret pilnvarnieku ir faktiski neiespējama – šāds ir bijis arī tiesībsarga viedoklis un likumdevēja mērķis, pieņemot minētos grozījumus Civilprocesa likuma 77. pantā.

#### ***3.4.10. Prasības secīga vēršana pret pārvaldnieku un dzīvokļa īpašniekiem***

Judikatūrā, nostiprinot dzīvokļa īpašnieku atbildības principu, ir atzīts, ka gadījumā, ja būs izsmeltas visas likumā paredzētās iespējas un pastāvēs objektīvi šķēršļi izpildīt likumīgā spēkā stājušos tiesas spriedumu pret biedrību (pārvaldnieku), zemes īpašniekam saglabājas tiesības vērsties pret dzīvokļa īpašniekiem un nesaņemto atlīdzinājumu par īpašuma lietošanu prasīt kā zaudējumus.<sup>491</sup> Zaudējuma apmēru veidos nesaņemtā zemes nomas maksa par šo laika posmu.<sup>492</sup> Zemes nomas līguma slēgšana likumā ir paredzēta kā viena no obligātajām pārvaldīšanas darbībām, un ēkas (dzīvokļa) īpašnieka pienākums ir nodrošināt tam attiecīgu finansējumu. Likumā noteikto dzīvokļa īpašnieka pienākumu neizpilde izraisa zaudējumu atlīdzināšanas saistību. Tieši tas, ka dzīvokļa īpašnieks nepilda viņam likumā uzlikto pienākumu, ir cēlonis nomas maksas parāda piedziņas neiespējamībai no biedrības.<sup>493</sup>

<sup>490</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), 9. pants.

<sup>491</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.]. 7.punkts.

<sup>492</sup> Zemgales rajona tiesas 2018. gada 18. septembra spriedums lietā Nr. C30644717. Nav publicēts. Sal. sk. Rīgas rajona tiesas 2018. gada 13. decembra spriedums lietā Nr. C33459517. ECLI:LV:RIRT:2018:1213.C33459517.7.S. Nav publicēts.

<sup>493</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.], 7.punkts.

Judikatūrā nav sniegtas atbildes uz diviem jautājumiem: Vai zaudējumu atlīdzināšanas prasības priekšnoteikums ir nesekmīga tiesvedība ar ēkas pārvaldnieku un objektīvi šķēršļi izpildīt spriedumu? Vai piedziņas neiespējamība no pārvaldnieka ir šķērslis vērsties ar prasību pret dzīvokļa īpašnieku par nomas maksas piedziņu un ir pieļaujama tikai zaudējumu atlīdzināšanas prasība?

Atbilstoši Augstākās tiesas judikatūrai zemes īpašniekam, ja tas jau reiz ir vērsies ar prasību pret ēkas pārvaldnieku, ir tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem vērsties tikai ar prasību par zaudējumu atlīdzināšanu.<sup>494</sup> “Zemes nomas līguma slēgšana likumā ir paredzēta kā viena no obligātajām pārvaldīšanas darbībām, un ēkas (dzīvokļa) īpašnieka pienākums ir nodrošināt tam attiecīgu finansējumu. Likumā noteikto dzīvokļa īpašnieka pienākumu neizpilde izraisa zaudējumu atlīdzināšanas saistību. Tieši tas, ka [dzīvokļa īpašnieks] nepilda viņam likumā uzlikto pienākumu, ir cēlonis nomas maksas parāda piedziņas neiespējamībai no biedrības.”<sup>495</sup> Ja zemes īpašniekam tiesības uz zaudējumu atlīdzinājumu tiek atzītas tikai tad, kad ir izsmeltas visas likumā paredzētās iespējas sprieduma izpildei un pastāv objektīvi šķēršļi izpildīt likumīgā spēkā stājušos tiesas spriedumu pret pārvaldnieku, ar to zemes īpašniekam tiek uzlikts netiešs pienākums uzsākt pārvaldnieka maksātnespējas procesu, kā arī veicināt tā pabeigšanu, lai formāli nodrošinātu “visu likumā paredzēto iespēju izsmelšanu”. Šādā situācijā ienākuma gūšana no īpašuma tiek apgrūtināta. Jaunu prasību celšana nonāk pretrunā arī procesuālās ekonomijas principam. Kā priekšnoteikumu izvirzot “visu likumā paredzēto iespēju izsmelšanu”, pirms zemes īpašnieks var vērsties ar prasību par zaudējumu atlīdzinājumu no dzīvokļu īpašniekiem, tiek nesamērīgi ierobežotas zemes īpašnieka pamattiesības. Risinājums būtu konstatēt sprieduma izpildes neiespējamību (piemēram, tiesu izpildītājam konstatējot, ka nav atrodama manta, uz kuru vērst piedziņu), lai zemes īpašniekam rastos tiesības vērsties pret zemes faktiskajiem lietotājiem – dzīvokļu īpašniekiem, ja vien ar tiesas spriedumu konstatētā tiesiskā attiecība nepieļauj puses procesuālo aizstāšanu.

Augstākā tiesa ir norādījusi uz zemes īpašnieka tiesībām saņemt zaudējumu atlīdzinājumu no dzīvokļu īpašniekiem, ja piedziņa pret pārvaldnieku ir bijusi nesekmīga, tomēr ir plaša tiesu prakse, kas atzīst, ka tiesas ceļā vai labprātīgi noslēgts nomas līgums ar ēkas pārvaldnieku nav šķērslis arī zemes nomas maksas parāda piedziņai (ne tikai zaudējumu atlīdzināšanai) no dzīvokļa īpašnieka, pat gadījumā, ja tas veicis maksājumus savam pilnvarniekam.<sup>496</sup>

---

<sup>494</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.].

<sup>495</sup> Turpat, 7.4. punkts.

<sup>496</sup> Ventspils tiesas 2106. gada 1. novembra spriedums lietā Nr. C30597016. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/289762.pdf> [sk. 21.12.2018.], Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016. gada 12. septembra spriedums lietā Nr. C30431216. Pieejams:

<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/288347.pdf> [sk. 21.12.2018.], Aizkraukles rajona tiesas 2016. gada 14. jūnija spriedums lietā Nr. C30427516. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/275129.pdf> [sk. 21.12.2018.].

Pienākums maksāt zemes nomas maksu dzīvokļa īpašniekam saglabājas arī tad, ja pārvaldnieks tiesas spriedumu nepilda un nomas maksu nemaksā. Tieši dzīvokļa īpašnieks ir piespiedu nomas subjekts, uz kuru pilnībā attiecas pārvaldīšanas uzdevuma ietvaros nodibinātais.<sup>497</sup> Šķērslis vērsties tiesā ar prasību pret dzīvokļa īpašnieku nav arī Civilprocesa likuma 203. panta trešā daļa, jo tā liedz no jauna celt prasību tiesā pret to pašu atbildētāju, par to pašu priekšmetu un uz tā paša pamata. Ja sākotnējā prasība bija celta pret pārvaldnieku, jaunajā prasībā atbildētājs ir dzīvokļa īpašnieks (strīdā ir citi lietas dalībnieki). Tikai tas apstāklis vien, ka zemes īpašnieks jau ir vērsies ar prasību tiesā pret pārvaldnieku, nevar būt par pamatu secinājumam, ka tam vairs nav tiesības prasīt zemes nomas maksas samaksu no dzīvokļa īpašnieka. Tomēr, lai arī šāda juridiska konstrukcija ir pieļaujama un tiek praktizēta, no procesuālās ekonomijas viedokļa tā nav atbalstāma. Par pareizāku risinājumu būtu jāatzīst tiesības aizstāt atbildētāju jau izšķirtā strīdā, kā tas aprakstīts iepriekšējā apakšnodaļā.

Tiesu praksē ir atrodama virkne spriedumu prasībās, ko zemes īpašnieks cēlis pret dzīvokļu īpašniekiem pēc tam, kad sprieduma, kas pasludināts lietā pret pārvaldnieku, izpilde nav bijusi realizējama. Ja dzīvokļu īpašnieki nomas maksas maksājumus pārvaldniekam nav veikuši, tiesas vairumā gadījumu atzīst dzīvokļa īpašnieku pienākumu norēķināties par zemes nomu, neskatoties uz pasludināto spriedumu pret pārvaldnieku.<sup>498</sup> Būtiskākā ieruna no dzīvokļu īpašnieku puses ir tad, ja tas ir veicis maksājumus ēkas pārvaldniekam, bet pēdējais maksājumus nav nodevis zemes īpašniekam.<sup>499</sup>

Atbilstoši Civillikuma 1838. pantam samaksas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo. Saistības izpildījums ir spēkā tikai tad, ja to izdarījusi un saņēmusi īstā persona īstā vietā īstā laikā un pienācīgā kārtā. Izpildījumam ir tiesīgs spēks tikai tad, ja tas dots kreditoram vai viņa likumīgam vietniekam.<sup>500</sup> Ēkas pārvaldnieks ir dzīvokļu īpašnieku, ne zemes īpašnieka likumīgais vietnieks, bet samaksa savam vietniekam no saistības neatbrīvo. Samaksas veikšana pilnvarniekam ir pilnvarniekam dots uzdevums norēķināties ar kreditoru, šajā gadījumā – zemes īpašnieku. Ja maksājumi ir nodoti pārvaldniekam

---

<sup>497</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608> [sk. 13.06.2018.].

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 17. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-252/2016 (C28135508). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/270517.pdf> [sk. 14.06.2018.].

<sup>498</sup> Piemēram, Ventspils tiesas 2106. gada 1. novembra spriedums lietā Nr. C30597016. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/289762.pdf> [sk. 21.12.2018.], Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016. gada 12. septembra spriedums lietā Nr. C30431216. Iegūt no:

<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/288347.pdf> [sk. 21.12.2018.], Aizkraukles rajona tiesas 2016. gada 14. jūnija spriedums lietā Nr. C30427516. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/275129.pdf> [sk. 21.12.2018.].

<sup>499</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016. gada 12. oktobra spriedums lietā Nr. C30439216. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/283040.pdf> [sk. 21.12.2018.], Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016. gada 25. maija spriedums lietā Nr. C30422316. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/274808.pdf> [sk.21.12.2018], Aizkraukles rajona tiesas 2016. gada 14. jūnija spriedums lietā Nr. C30427516. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/275129.pdf> [sk. 21.12.2018.], Rīgas rajona tiesas 2016. gada 31. marta spriedums lietā Nr. C33393716. Nav publicēts, Saldus rajona tiesas 2016. gada 19. aprīļa spriedums lietā Nr. C34029616. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/265668.pdf> [sk.16.08.2018.].

<sup>500</sup> Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības: LR likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 26. februāris, Nr. 46, 1812., 1816 pants.

(pilnvarniekam), būtiski, vai pilnvarnieks ir veicis tam doto uzdevumu norēķināties ar zemes īpašnieku.<sup>501</sup> Pilnvarotājam ir saistošas pilnvarnieka darbības, bet, ja pilnvarnieks savu uzdevumu nav veicis, tas no saistības pilnvaras devēju neatbrīvo.<sup>502</sup> Ja pārvaldnieks (pilnvarnieks) savu pienākumu veikt samaksu nav izpildījis, pienākums izpildīt saistību, kas ietverta arī likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 3. punktā, saglabājas dzīvokļa īpašniekam. Dzīvokļa īpašniekam saglabājas tiesības pilnvarniekam nodoto naudu atprasīt civilprocesuālā vai kriminālprocesuālā kārtībā, bet tās ir pilnvarotāja-pilnvarnieka savstarpējās attiecības, ne vairs piespiedu nomas tiesiskās attiecības. No minētā izriet, ka nav pamata noraidīt zemes īpašnieka prasījumu pret dzīvokļa īpašnieku, pamatojoties uz pēdējā veiktu maksājumu ēkas pārvaldniekam (savam pilnvarniekam).

Praksē ir sastopami arī nolēmumi, kuros norādīts uz zemes īpašnieka izvēles tiesībām celt prasību pret dzīvokļa īpašnieku vai pārvaldnieku, secinot, ka dzīvokļa īpašnieka atbildība par zemes nomas maksājumu veikšanu nenozīmē zemes īpašnieka tiesības atkārtoti piedzīt parādu no dzīvokļa īpašnieka, kad ar spēkā stājušos tiesas spriedumu šis parāds jau ir piedzīts no pārvaldnieka, konstatējot piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību starp pārvaldnieku un zemes īpašnieku pastāvēšanu.<sup>503</sup> Šīs atziņas nonāk pretrunā ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 9. pantā nostiprināto un lietā Nr. SKC-5/2016 izskaidroto dzīvojamās mājas īpašnieka atbildības principu.

Dzīvokļu īpašnieku tiesību aizsardzībai likumā ir ierakstītas normas, kas paredz dzīvokļa īpašnieka tiesības norēķinus ar pakalpojumu sniedzēju veikt nepastarpināti. Šī norma, kas no vienas puses padara dzīvokļa īpašnieka norēķinus nedaudz sarežģītākus, jo viena rēķina vietā ir jāapmaksā vairāki, tomēr sniedz garantiju, ka samaksātie naudas līdzekļi nonāk pie pakalpojumu sniedzēja.

Apkopojot minēto, ir jāsecina, ka sistēmiski nepareiza ir tāda likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta ceturtās daļas interpretācija, atbilstoši kurai zemes īpašnieks zaudē savas tiesības saņemt zemes nomas maksu, ja ir izvēlēties procesuālās ekonomijas ietvaros prasību sākotnēji vērst pret ēkas pārvaldnieku (pilnvarnieku) un pēdējais spriedumu nepilda. Šāda tiesību normu interpretācija netieši vedina dzīvokļu īpašniekus nenodrošināt pārvaldnieku ar nepieciešamo

---

<sup>501</sup> Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 21. septembra spriedums lietā Nr. C30486415. ECLI:LV:VAT:2017:0921.C30486415.1.S. Nav publicēts.

<sup>502</sup> Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības: LR likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 26. februāris, Nr. 46, 2289. pants un 2309. panta otrā daļa.

<sup>503</sup> Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 9. februāra spriedums lietā Nr. C30429316. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/299248.pdf> [sk. 21.12.2018.], Zemgales apgabaltiesas 2018. gada 3. maija spriedums lietā Nr. C29366616. ECLI:LV:ZAT:2018:0503.C29366616.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/353064.pdf> [sk. 21.12.2018.], Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2018. gada 28. marta spriedums lietā Nr. C30628616. ECLI:LV:RAT:2018:0328.C30628616.2.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/348606.pdf> [sk. 21.12.2018.].

finansējumu, lai tā izvairītos no saistību izpildes. Tāpat šāda interpretācija nonākt pretrunā arī vispārējam Civillikuma regulējumam par vietniecību.

Samaksa ēkas pārvaldniekam neatbrīvo dzīvokļa īpašnieku no pienākuma veikt maksājumu pakalpojuma sniedzējam, ja pārvaldnieks nav izpildījis uzdevumu un norēķinājies dzīvokļu īpašnieku vietā un vārdā. Zemes īpašniekam nav juridisku šķēršļu vērsties ar jaunu prasību (prasībām) tiesā, tās ceļot jau konkrēti pret katru dzīvokļa īpašnieku atsevišķi; šādas prasības, ja tās ir atbilstoši pamatotas un pierādītas, ir apmierināmas, un tās var būt gan prasības par nomas maksas piedziņu, gan zaudējumu atlīdzināšanas prasības. Tomēr vēlamāks no procesuālās ekonomijas viedokļa un abu pušu tiesāšanās izdevumu viedokļa ir risinājums, kas pieļauj atbildētāja (pārvaldnieka) aizstāšanu strīdā ar dzīvokļu īpašniekiem. Tādā veidā parāda piedziņas jautājumu iespējams noregulēt jau izskatīta strīda ietvaros, nevis uzsākt jaunas tiesvedības.

### 3.5. Pierādīšanas nasta

Zemes piespiedu nomas attiecības pastāv bez pušu gribas izteikumiem, kas nozīmē, ka ēku īpašnieki zemes īpašumu var lietot arī bez rakstveida līgumu noslēgšanas vai nomas maksas samaksas. Tāpēc praksē vairumu tiesvedību uzsāk zemes īpašnieki, kas nav varējuši saņemt nomas maksājumus ārpusstiesas kārtībā. Likumdevēja uzdevums ir pieņemt tādu normatīvo regulējumu, lai nomas maksas piedziņa būtu procesuāli vienkārša. Rezultātā tiktu nodrošinātas zemes īpašnieku tiesības uz ienākumu no īpašuma, vienlaikus aizsargājot ēku īpašniekus no tiesāšanās izmaksu pieauguma un riska, ka piedziņa tiks uzsākta novēloti.

Ja dzīvokļu īpašnieki ir pilnvarojuši nomas jautājumus risināt mājas pārvaldnieku, zemes īpašniekam ir nepieciešami pierādījumi par šo faktu, kā arī par pilnvarnieka pilnvarojuma apjomu. Šīs ziņas nav publiski pieejamas un, ja pilnvarnieks tās nesniedz, ziņas ir iegūstamas vai nu ar advokāta starpniecību (advokāta pieprasījums<sup>504</sup>) vai jau vērstoties tiesā un lūdzot to izprasīt šādus pierādījumus.<sup>505</sup> Sarežģītāk ir, ja šāda pilnvarojuma nav.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma Pārejas noteikumi paredz ēkas pārvaldnieka pienākumu paziņot pakalpojumu sniedzējiem par dzīvojamās mājas īpašnieku izvēlēto norēķinu kārtību. Likums nosaka, ka arī gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieki izvēlas par labu tiesajiem norēķiniem, tiem ir jāpilnvaro viena persona līguma noslēgšanai. Praksē nereti tā nenotiek. Arī pārvaldnieki praksē nepilda likuma

---

<sup>504</sup> Latvijas Republikas Advokatūras likums: LR likums. Ziņotājs, 1993. 19. augusts, Nr. 28, 48., 48.<sup>1</sup> pants.

<sup>505</sup> Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391), 93. panta otrā daļa, 112. pants.

Pārejas noteikumu 19. punktā noteikto pienākumu nosūtīt zemes īpašniekiem informāciju par dzīvokļu īpašniekiem un to parādiem.

Ēkās, kurās dzīvokļu īpašnieki ir lēmuši par labu tiešajiem norēķiniem, neuzdodot pārvaldīšanas uzdevumu – zemes nomas līguma slēgšanu par ēkas uzturēšanai nepieciešamo zemes gabalu – pārvaldniekam, maksājumu kontroles pienākums ir nodots zemes īpašniekam.<sup>506</sup> Maksājumu kontrole ietver pienākumu gan sniegt uzziņas par maksājumiem dzīvokļu īpašniekiem, gan sagatavot paziņojumus par parāda esamību, gan arī pienākumu savlaicīgi celt tiesā prasību pret dzīvojamās mājas īpašnieku par maksājumu saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi.

Ja dzīvojamās mājas īpašnieks nomas maksu labprātīgi nemaksā, zemes īpašniekam nomas maksas piedziņai ir jāvēršas tiesā, maksājot par katru prasījumu ar prasības summu 10-466 *euro* apmērā valsts nodevu vismaz 70 *euro*. Ir nostiprinājusies tiesu prakse, ka prasītājam ir tiesā jāiesniedz virkne pierādījumu – par atbildētāja deklarēto dzīvesvietu, par abu pušu īpašuma tiesībām,<sup>507</sup> par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežām,<sup>508</sup> par zemes gabala kadastrālo vērtību,<sup>509</sup> tā pierādot nomas maksas aprēķina pareizību. Šīs prasības padara vēršanos tiesā dārgu un darbietilpīgu, īpaši, ja zemes īpašniekam ir vairāki desmiti vai simti debitoru.

Lai vienkāršotu zemes nomas maksas piedziņu, ja dzīvokļu īpašnieki to ārpus tiesas kārtībā nemaksā, papildus materiālajām tiesību normām, kas nosaka konkrētu nomas maksas apmēru pušu nevienošānās gadījumā un precīzu nomas platību, ir nepieciešams tāds materiāltiesiskais un procesuālais regulējums, kas nodrošina nomas maksas vienkāršotu piedziņas kārtību. Te būtiska ir gan tiesvedības ierosināšanas vienkāršība un izmaksas, gan procesa garums, gan arī sprieduma izpildes drošums. Jau iepriekš darbā ir formulēts ierosinājums noteikt, ka pret pārvaldnieku taisītais spriedums, ja pārvaldnieks to nepilda, ir saistošs katram dzīvokļa īpašniekam, sprieduma izpildi nodrošinot ar procesuālās aizstāšanas institūta palīdzību.

Laikā, kamēr likumā bija konkrēti noteikts nomas maksas apmērs gadījumiem, ja pusēm nav izdevies rakstveidā panākt citu vienošanos, zemes nomas maksas piedziņai varēja izmantot vienkāršotās procedūras lietas. Ja ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir noteikta ar administratīvu

---

<sup>506</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), 17.<sup>4</sup> panta ceturtā daļa.

<sup>507</sup> piem., Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017. gada 17. marta lēmums lietā Nr. 3-11/0287/9, 2017. Nav publicēts, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2017. gada 13. februāra lēmums lietā Nr. 3-11/0149/6, 2017. Nav publicēts, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2018. gada 26. septembra lēmums lietā Nr. 3-11/0205-18/33. Nav publicēts.

<sup>508</sup> piem., Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2018. gada 22. novembra lēmums lietā Nr. 3-11/1510/18-2018. Nav publicēts, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2018. gada 26. septembra lēmums lietā Nr. 3-11/0205-18/33. Nav publicēts.

<sup>509</sup> piem., Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2018. gada 23. novembra lēmums lietā Nr. 3-11/1517/18-2018. Nav publicēts, Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesneses 2018. gada 6. decembra lēmums lietā Nr. 3-11/1054-18/20, ECLI:LV:RLPT:2018:1206.4169.1.L. Nav publicēts.

aktu (zemes komisijas vai pašvaldības pilnvarotas institūcijas lēmumu) un kadastrālo vērtību nosaka Valsts zemes dienests, vienīgajam nepieciešamajam un pietiekamajam pierādījumam, vēršoties tiesā, būtu jābūt nomas maksas aprēķinam, kas balstās uz vispārpieejamu un vispārzināmu informāciju – administratīvajiem un normatīvajiem aktiem. Ierunas par aprēķinu, ja tādas ir, var celt dzīvokļa īpašnieks, līdzīgi kā ierunas par nekustamā īpašuma nodokļa aprēķinu var celt nodokļa maksātājs.<sup>510</sup> Arī SIA “Rīgas ūdens” vai AS “Latvenergo”, vēršoties tiesā, nepierāda, ka ir piegādājis konkrēto ūdens vai elektrības daudzumu, parāda piedziņas tiesvedībā tiek iesniegti atbilstošie rēķini. Arī zemes nomas maksas piedziņā pierādīšanas smagums, kas gulstas uz prasītāju, ir jāsamazina. Nomas maksas samaksas piedziņai ir jābūt tikpat vienkāršai kā nekustamā īpašuma nodokļa piedziņai, tādējādi no vienas puses nodrošinot zemes īpašnieku tiesības uz ienākumu no īpašuma, bet no otras puses – samazinot atlīdzināmās tiesāšanās izmaksas dzīvokļu īpašniekiem, kā arī veicinot dzīvokļu īpašnieku interesi zemi izpirkt.

Civilprocesa likuma 96. panta piektā daļa noteic, ka prasītājam nav jāpierāda tie faktiskie apstākļi, ko atbildētājs neapstrīd. Vēršoties ar prasību tiesā, prasītājam ir jānorāda prasības aktīvais un pasīvais pamats un jāpierāda tikai tuvākie tiesības radošie fakti.<sup>511</sup> Neatkarīgi no prasības pamata pierādīšanas, prasītājam jāpierāda arī prasības apmērs.<sup>512</sup> Prasības aktīvais pamats strīdā ir prasītāja īpašuma tiesības uz zemes gabalu un tiesības saņemt atlīdzību no zemes gabala lietotājiem. Pasīvais pamats ir fakts, ka atbildētāji nav maksājuši zemes īpašniekam par zemes lietošanu. Tā kā negatīvu faktu nevar pierādīt, pierādīšanas nasta tiek pārliekta uz atbildētāju – atbilstoši Civillikuma 1838. pantam samaksa ir jāpierāda tam, kas to apgalvo. Prasītājs daļēji atbrīvojams no pierādīšanas smaguma attiecībā uz prasības apmēru – sākotnēji vēršoties tiesā, pietiekami ir iesniegt aprēķinu, kas balstīts uz normatīvajiem aktiem un administratīvo aktu, ar kuru noteikta nomas platība.

Kā norādīts arī tiesību teorijā, prasītāja uzdevums pierādījumu iesniegšanā būtu ārkārtīgi apgrūtināts un nereti kļūtu pat neiespējams, ja, savas tiesības (aktīvo pamatu) pierādot, viņam būtu jāpierāda ne tikai to esamība, bet arī izcelšanās pareizība. Ievērojot sacīto un vadoties no taisnības principa, pierādīšanas smagumu, kas gulstas uz prasītāju, lielā mērā samazina un pat pārceļ uz atbildētāju.<sup>513</sup> Arī Augstākā tiesa ir piekritusi, ka Civillikuma 128. panta otrās daļas 5. punkta un 129. panta otrās daļas 3. punkta mērķis ir izvērtēt prasītāja prasījuma tiesību esamību prasības ierosināšanas stadijā, nevis prasības pamatotību un pierādījumu pietiekamību. Lietā apstākļi un pierādījumi, kas tos apstiprina, ir izvērtējami lietas izskatīšanas gaitā, nevis lietas ierosināšanas stadijā. Tiesnesim, lemjot par

---

<sup>510</sup> Par nekustamā īpašuma nodokli: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 17. jūnijs, Nr. 145, 10. pants.

<sup>511</sup> sk. Bukovskis V. Civilprocesa Mācības Grāmata. Vladimirs Bukovskis. Atkārtots Izdevums. ed. Rīga: [b.i.], 2015, 341-342.lpp.

<sup>512</sup> Turpat, 343. lpp.

<sup>513</sup> Bukovskis V. Civilprocesa Mācības Grāmata. Vladimirs Bukovskis. Atkārtots Izdevums. ed. Rīga: [b.i.], 2015, 342.lpp.



prasības pieteikuma pieņemšanu, jāpārlicinās vien par to, vai prasītājs pievienojis pierādījumus, kas apliecina tā prasījuma tiesības.<sup>514</sup> Prasītājam atbilstoši Civilprocesa likuma 128. panta otrās daļas 4. punkta prasībām prasības pieteikumā ir jāiekļauj arī prasības summas aprēķins, tomēr likums neuzliek par pienākumu prasītājam pierādīt aprēķina pozīcijā ietverto datu pareizību. Kamēr atbildētājs aprēķinu nav apstrīdējis, šāda prasība nav nepamatota. Prasītāja aprēķinus pamatojošo pierādījumu izvērtēšana būs veicama lietas izskatīšanas gaitā, ja atbildētājs apstrīdēs.

Ievērojot minēto, vienīgajiem prasījumu pamatojošajiem dokumentiem, zemes īpašniekam vēršoties ar prasību tiesā par nomas maksas parāda piedziņu, ir jābūt informācijai par zemes un dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesībām un nomas maksas aprēķinam. Tie ir prasības pamata fakti un ietilpst pierādīšanas priekšmetā. Citi pierādījumi ir iesniedzami vienīgi gadījumā, ja atbildētājs ceļ pamatotu ierunu par aprēķina pareizību.

---

<sup>514</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013. gada 28. maija lēmums lietā Nr. PAC-1630/2013 (C01163013). Nav publicēts.

## 4. Nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas

Zemes piespiedu nomas attiecības analizējot kā saistību tiesību institūtu – nomas līguma paveidu – ir jāapskata nomas kā līguma būtiskās sastāvdaļas: nomas priekšmets un nomas maksa.

### 4.1. Nomas priekšmets

Nomas līguma objekts ir nomājamais zemesgabals, kur pietiekami konkrēti ir jābūt noteiktām nomas priekšmeta robežām un platībai.<sup>515</sup> Tiesai ir dota visai plaša kompetence izvērtēt faktiskos apstākļus un konstatēt nomājamā zemes gabala platību un robežas, ja uz zemes gabala atrodas savrupmāja vai likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta pirmās daļas trešajā punktā vai otrajā daļā minētie objekti, kā arī visos citos, likumā īpaši neuzskaitītos gadījumos.<sup>516</sup> Ja uz zemes gabala atrodas privatizācijai nodota daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, vairumā gadījumu tiesai ir tikai jākonstatē privatizācijas procesa gaitā ar administratīvo aktu noteiktā platība, kuru tai civilstrīda izskatīšanas ietvaros nav tiesību pārskatīt.

#### 4.1.1. Nomas priekšmeta noteikšana

Ja uz zemes gabala atrodas privatizācijai nodota daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, nomājamā zemes gabala platības regulējums ir ietverts likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmajā daļā. Šī norma noteic, ka “zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība “Privatizācijas aģentūra” noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu”. Arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punkts noteic, ka līgums slēdzams par “piesaistītā zemes gabala lietošanu”. Nevienā normatīvajā aktā nav atrodama “piesaistītā zemes gabala” definīcija un praksē šo terminu izmanto kā sinonīmu likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1. panta 20. punktā definētajam “privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajam zemes gabalam.”<sup>517</sup> Arī tiesu praksē “piesaistītā” un “funkcionāli nepieciešamā” zemes gabala jēdzieni tiek lietoti kā sinonīmi.

Līdz pat 2014. gada 1. oktobrim likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pantā nebija norādes uz iznomājamā zemes gabala platību. Likumdevējs nomas

<sup>515</sup> Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 99. lpp..

<sup>516</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011. gada 8. jūnija spriedums lietā Nr. C29161408. Nav publicēts.

<sup>517</sup> Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 1.panta 20.punkts.

priekšmeta regulējumu *expressis verbis* likumā ietvēra tikai ar 2014. gada 16. jūnija grozījumiem. Tomēr arī līdz tam tiesu prakse attiecībā uz nomājamo priekšmetu bija vienveidīga: tiesas noteica nomas priekšmetu atbilstoši funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platībai un robežām, ar grozījumiem likumdevējam normatīvi nostiprinot jau līdz tam no citām tiesību normām izrietošo pienākumu nomāt tieši funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Tādējādi šobrīd likums attiecībā no uz nomas priekšmetu satur atsauci uz spēkā stājušos administratīvo aktu, ar kuru dzīvojamās ēkas privatizācijas procesa ietvaros atbildīgajai iestādei bija jānosaka ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas.

Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1. panta 16. punkts noteic, ka dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ir tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopums, kas jāveic, tostarp, lai noteiktu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Atbilstoši likuma 1. panta 20. punktam privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ir zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā.<sup>518</sup> Sagatavojot dzīvojamo māju privatizācijai, viena no šī procesa darbībām ir dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana, kas ir privatizācijas procesa sastāvdaļa, un norit administratīvā procesa ietvaros.

Uz likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 26. panta pamata izdotie 1995. gada Ministru kabineta noteikumi Nr. 342 “Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi”, kas spēkā bija līdz 1999. gada janvārim, neietvēra nekādus kritērijus vai norādes par ēkai piesaistītā zemes gabala noteikšanu.<sup>519</sup> Vienīgā norāde par nomājamo zemes gabalu bija ietverta ar noteikumiem apstiprinātajā tipveida pirkuma līgumā. Apstiprinātā līguma 5.1. punkts noteica, ka “dzīvojamai mājai piesaistītais zemes gabals atbilstīgi Pircēja īpašumā esošajai kopīpašuma domājamai daļai tiek nodots attiecīgi īpašumā vai nomā”, kur par nomas noteikumiem Pircējam (vai Pircējam kopīgi ar citiem dzīvokļu īpašniekiem vai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai, ja tāda tiek izveidota) ir jāvienojas ar zemes gabala īpašnieku, noslēdzot atsevišķu nomas līgumu.<sup>520</sup> Līgums nesaturēja norādes uz iznomājamā zemes gabala platību. Rezultātā, ir tādas privatizētas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kurām nav administratīvi noteikta ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība. Atbilstoši likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28. panta noteikumiem, ierakstot ēku zemesgrāmatā sākotnēji uz valsts vai pašvaldība vārda, vienīgais dokuments, kas tika iesniegts zemesgrāmatā, bija likuma “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 15. panta

<sup>518</sup> Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 1. panta 16. un 20. punkts.

<sup>519</sup> Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi: Ministru kabineta 1995. gada 14. novembra noteikumi Nr. 342. Latvijas Vēstnesis, 1995. 21. novembris, Nr. 180 (463).

<sup>520</sup> Turpat, Pielikums.

otrajā daļā vai 16. pantā paredzētā izziņa.<sup>521</sup> Ja ēka atradās uz zemes, kura nebija ierakstīta zemesgrāmatā, tika sagatavots zemes robežu plāns, tomēr tā mērķis bija nevis funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana, bet gan zemes gabala, uz kura atrodas ēka, faktiskā norādīšana.<sup>522</sup> Praksē tos sauca par “piesaistes plāniem”.

1999. gada Ministru kabineta noteikumu Nr. 20 “Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” 3.-7. punkts jau paredzēja, ka privatizācijas procesa ietvaros tiek izstrādāts ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala plāns. Noteikumu 33. punkts paredzēja jaunas metodikas izstrādi, tajā brīdī Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas darba grupas 1998. gadā izstrādātās Metodikas zemes gabalu noteikšanai pie privatizējamām daudzdzīvokļu mājām vietā, tomēr jauna metodika netika izstrādāta un esošā tika piemērota līdz pat 2015. gadam.<sup>523</sup> Noteikumi regulēja kārtību, kas un kā sagatavo privatizējamai dzīvojamo ēkai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala plānu un uzmēra dabā zemesgabala robežas.<sup>524</sup> Ar noteikumu 28. punktu apstiprinātā dzīvokļa pirkuma tipveida līguma 14. punkts paredz, ka līgumā tiek fiksēta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība, kas tiek nodota dzīvokļa īpašniekam īpašumā vai nomā.

Praksē dzīvojamām ēkām, kas privatizācijai nodotas līdz 1998. gadam, nereti nav izstrādāti funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu plāni, īpaši, ja ēka nodota privatizācijā jau pēc tam, kad zemes īpašnieks ir atjaunojis īpašuma tiesības uz zemes gabalu vai pat jau tās ir nostiprinājis zemesgrāmatā. Arī pēc 1999. gada Ministru kabineta noteikumu Nr. 20 “Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” spēkā stāšanās ir sastopami izņēmumi, piemēram, ka funkcionāli nepieciešamās platības privatizācijas procesā ir noteiktas nevis vienai ēkai, bet vairāku ēku kompleksam (kvartālam).<sup>525</sup>

Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana ir izpildīta līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu un šādi noteiktās robežas un platība kļūst saistošas gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokļa īpašumu, gan zemes īpašniekam. Kamēr funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežas un platība nav grozīta, tā ir atzīstama par nodotu lietošanā

---

<sup>521</sup> Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 20. februāris, Nr. 52/53 (767/768), 15., 16. pants, redakcijā, kas bija spēkā līdz 29.11.2014.

<sup>522</sup> sal. sk. Latvijas Republikas Valsts zemes dienests Lielrīgas reģionālā nodaļa. Izziņa par būvju saistību ar zemi. 26.02.2002. Nr. 4.1-10/106. Nav publicēts, VAS “Privatizācijas aģentūra”. Par dzīvojamām mājām Raunas ielā 35, 35 k-2, 37, 37 k-2, 39 un 39 k-2, Rīgā, funkcionāli piesaistīto zemesgabalu. 05.08.2015. Nr. 1.17/5713. Nav publicēts; Latvijas Republikas Valsts zemes dienests Rīgas pilsētas nodaļa. Izziņa par ēku (būvju) saistību ar zemi. 22.03.1999. Nr. 1365. Nav publicēts. Rīgas Dome Rīgas Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcija. Par zemes nomu. 29.11.2002. Nr. 2-15/NP-02-1446-ap. Nav publicēts. Latvijas Republikas Valsts zemes dienests Rīgas pilsētas nodaļa. Izziņa par ēku (būvju) saistību ar zemi. 19.03.1999. Nr. 1359. Nav publicēts.

<sup>523</sup> Metodika zemes gabalu noteikšanai pie privatizējamām daudzdzīvokļu mājām: Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas metodika. Latvijas Vēstnesis, 1998. 13. februāris, Nr. 38/39 (1099/1100).

<sup>524</sup> Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi: Ministru kabineta 1999. gada 19. janvāra noteikumi Nr. 20. Latvijas Vēstnesis, 1999. 21. janvāris, Nr. 17/18 (1477/1478), 3.-7. punkts.

<sup>525</sup> sk. Piesaistāmā zemes gabala plāns ēkām Rīgā, Upes ielā 7/1, Upes ielā 7/2, Upes ielā 7/3. Nav publicēts.

privatizētās mājas dzīvokļu īpašniekiem, un zemes īpašniekam nav tiesību šo zemi izmantot pēc saviem ieskatiem. Citiem vārdiem sakot, zemes īpašnieka pienākums ir iznomāt ēkas īpašniekam visu šo zemes gabalu, jo tas viss ir nepieciešams ēkas uzturēšanai.

#### **4.1.2. Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana**

Līdz pat 2015. gada 1. jūlijam, kad stājās spēkā grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kas likumu papildināja ar 85. pantu, likumdevējs nebija paredzējis speciālu kārtību, kā grozāms ar administratīvo aktu apstiprinātais funkcionāli nepieciešamais zemes gabals. Šis jautājums bija jārisina dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam vienojoties, vai tiesā civilprocesuālā kārtībā, kā to paredzēja likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 72. panta pirmās daļas 6. punkts, kas nosaka, ka strīdus par nomā nodotā zemesgabala platības noteikšanu izskata tiesa.<sup>526</sup>

Privatizācijas procesa laikā šis jautājums bija izšķirams, sūdzību par atbildīgās iestādes lēmumu iesniedzot administratīvā procesa ietvaros, jo mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības noteikšana ir darbība, kas veikta privatizācijas procesā. Tai ir publiski tiesisks raksturs un tā kontrolējama administratīvā procesa ietvaros.<sup>527</sup> Ar spriedumu administratīvā tiesa varēja uzlikt par pienākumu atbildīgajai institūcijai noteikt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību dzīvojamai mājai, ņemot vērā spriedumā konstatētos faktus un to juridisko vērtējumu.<sup>528</sup> Privātpersonām privatizējot dzīvokļus un tādējādi privatizācijas procesam noslēdzoties, tiesiskās attiecības ieguva privāttiesisku raksturu un iestādes kompetence, kas tai bija privatizācijas procesā, beidzās un strīdi par jau nodibināto attiecību grozīšanu vairs nebija risināmi administratīvā kārtībā.<sup>529</sup> Ar privatizācijas procesa pabeigšanu privatizācijas procesa gaitā pieņemtie administratīvie akti zaudē spēku sakarā ar to izpildi.<sup>530</sup> Darbības funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanā kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildītas līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu un šādi noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes

<sup>526</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013. gada 28. maija lēmums lietā Nr. SKA-516/2013 (materiāls nr. 6-7003113/25). Nav publicēts. 6. punkts.

<sup>527</sup> Administratīvā rajona tiesas 2015. gada 28. septembra spriedums lietā Nr. A420149015. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/233140.pdf> [sk. 13.12.2018.].

<sup>528</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012. gada 22. marta spriedums lietā Nr. SKA-70/2010 (A42525206). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/120835.pdf> [sk.13.12.2018.], Administratīvās apgabaltiesas 2011. gada 2. maija spriedums lietā Nr. A42525206. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/22639.pdf> [sk.13.12.2018.].

<sup>529</sup> sal. sk. Administratīvās rajona tiesas 2015. gada 23. septembra spriedumu lietā Nr. A420146915. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/232435.pdf> [sk.13.12.2018.]. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013. gada 28. maija lēmums lietā Nr. SKA-516/2013 (materiāls nr. 6-7003113/25). Nav publicēts. 6. punkts.

<sup>530</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 28. septembra lēmums lietā Nr. SKA-809/2010 (A42759009). Nav publicēts. 7.punkts.

gabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokli, gan zemes īpašniekam.<sup>531</sup>

Pēc privatizācijas procesa noslēgšanās funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanai bija nepieciešams atbilstošs dzīvokļu īpašnieku kopsapulces (šobrīd – kopības) lēmums, ja, piemēram, dzīvokļu īpašnieki vēlējās lietot mazāku zemes platību, vai ja zemes īpašnieks uzskatīja, ka nomā nododamā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir noteikta par lielu.<sup>532</sup> Būtiski, ka civillietā kā dalībniekiem bija jābūt zemes un ēkas īpašniekiem, nevis, piemēram, pārvaldniekam, kam tiesības lemt par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala maiņu nebija dotas – šīs ir dzīvokļu īpašnieku (kopības) ekskluzīvas tiesības.<sup>533</sup> No minētā izrietēja arī prasība, ka jautājumu par nomājamās (funkcionāli nepieciešamās) platības maiņu vispārējās jurisdikcijas tiesa varēja izlemt, ja lietā kā dalībnieki tika pieaicinātas visas ieinteresētās personas (dzīvokļu īpašnieki).<sup>534</sup> Jautājums par dzīvojamai mājai nepieciešamā zemes gabala platību sākotnēji bija jāizlemj dzīvokļu īpašnieku kopībai.<sup>535</sup> Pēc tam tai bija tiesības vienoties ar zemes īpašnieku.<sup>536</sup>

Nenoliedzami, šī procedūra bija sarežģīta un grūti īstenojama, tāpēc tika izstrādāta kārtība, kā grozīt vai noteikt funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu gadījumos, ja tas nav noteikts. 2014. gada 1. oktobrī spēkā stājās grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, ar kuriem likums tika papildināts ar 85. un 86. pantu, kas nosaka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas kārtības pamatnoteikumus. Kārtību, kā šie pamatnoteikumi tiek īstenoti, deleģēts ir noteikt pašvaldībām. Vienlaikus likuma 28. pants ir papildināts ar kritērijiem, kas jāņem vērā, pārskatot funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. To skaitā, lai aizsargātu zemes īpašnieku intereses, likumā ir noteikts, ka pēc privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas

---

<sup>531</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 18. jūnija sprieduma lietā Nr. SKA-159/2010 (A42635807). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/18657.pdf> [28.08.2018.], 9. punkts.

<sup>532</sup> Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 72.panta pirmās daļas 6.punkts, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 21.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-3/2009. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3293> [sk. 17.08.2018.], 8. punkts, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 19. marta spriedums lietā SKA-79/2010 (A42434106). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/4736> [sk. 17.08.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013. gada 9. jūlija spriedums lietā Nr. SKA-159/2013 (A42675708). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/128175.pdf> [18.08.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 22. februāra spriedums lietā Nr. SKA-46/2010 (A42466705). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/17175.pdf> [18.08.2018.], 11.punkts.

<sup>533</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013.gada 28.maija lēmums lietā Nr. SKA-516/2013 (materiāls nr. 6-7003113/25). Nav publicēts.

<sup>534</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 21.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-3/2009. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3293> [sk. 17.08.2018.].

<sup>535</sup> Rīgas apgabaltiesas 2015. gada 21. oktobra spriedums lietā Nr. C27135813. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/268712.pdf> [sk. 13.12.2018.].

<sup>536</sup> Rīgas apgabaltiesas 2016. gada 7. marta spriedums lietā Nr. C29776013. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/292542.pdf> [sk. 13.12.2018.].

nedrīkst veidoties situācija, ka zemes gabala īpašniekam nav iespējams izmantot atlikušo zemes gabala daļu atbilstoši noteiktajam lietošanas mērķim.<sup>537</sup>

Šo grozījumu mērķis bija nodrošināt iespēju noteikt funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, kur tas nav noteikts, un pārskatīt to, cik liels zemes gabals “ir piesaistīts” katrai dzīvojamai mājai. Šie grozījumi bija izstrādāti ar mērķi samazināt dzīvokļu īpašnieku maksājumus par zemes nomu gadījumos, kad ēkai piesaistīts pārāk liels zemes gabals, kas faktiski ēkas uzturēšanai nav nepieciešams, paturot prātā arī plānoto dalīto īpašumu apvienošanu.<sup>538</sup> Pārskatītie funkcionāli nepieciešamie zemes gabali kalpos kā izpērkamie zemes gabali, kā arī var norādīt uz to kalpojošā nekustamā īpašuma daļu, uz kuru attiecas servitūta izlietošana, piespiedu nomu aizstājot ar reālservitūtu – lietošanas tiesībām.

Tomēr prakse rāda, ka lēmumos, ar kuriem tiem apstiprināti dzīvojamām ēkām funkcionāli nepieciešamie zemes gabali, tiek nodalīta zemes gabala platība, kas atrodas sarkano līniju robežās (t.i. esoša vai, biežāk, projektēta ielas robeža<sup>539</sup>), pat ja zemes gabals faktiski tiek lietots un izmantots ēkas uzturēšanai. Šī atdalītā zemes gabala lietošanas mērķis ir ielu uzturēšana, kas formāli ļauj tās atdalīt no ēkai nepieciešamās platības. Ir paredzams, ka zemes īpašnieki arvien biežāk nonāks situācijā, ka tiem pieder zemes gabala strēles gar projektējamām ielām, kuras zemes īpašniekam nav iespējams saimnieciski izmantot.<sup>540</sup> Gluži pretēji, šo zemes gabala daļu zemes īpašniekiem būs pienākums nodot sabiedrības bezmaksas koplietošanā.<sup>541</sup>

Augstākā tiesa ir norādījusi, ka vienošanās privāto tiesību jomā ir pieļaujama, ciktāl to neierobežo imperatīvas publisko tiesību normas.<sup>542</sup> Varas dalīšanas princips liedz tiesai izlemt jautājumus, kas ir vienīgi valsts pārvaldes iestādes kompetencē. Tā kā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas funkcija kopš 2014. gada 1. oktobra ir nodota pašvaldībām, vispārējās jurisdikcijas tiesa šos jautājumus civiltiesiska strīda ietvaros skatīt vairs nav kompetenta.

Augstākā tiesa ir atzinusi, ka par laiku līdz brīdim, “kad tiesa ar spriedumu groza funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, nav iespējama nomas tiesisko attiecību konstatēšana un parāda

---

<sup>537</sup> Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 28. panta otrā daļa.

<sup>538</sup> 19.06.2014. likuma “Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 2. lasījums. Latvijas Republikas 12. Saeimas 2014. gada 20. marta sēdes stenogramma. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/438D6FF0FA2C3D0BC2257CBD0034F547> [sk. 22.04.2020.], V. Valainis.

<sup>539</sup> Aizsargjoslu likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 25. februāris, Nr. 56/57 (771/772), 13. panta otrās daļas 1. punkts.

<sup>540</sup> Sk. piem., Par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu: Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2018. gada 26. oktobra lēmums Nr. 2388. Latvijas Vēstnesis, 2018. 2. novembris, Nr. 217 (6303), OP 2018/217.52; Par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu: Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2018. gada 26. oktobra lēmums Nr. 2375. Latvijas Vēstnesis, 2018. 2. novembris, Nr. 217 (6303), OP 2018/217.49.

<sup>541</sup> Zemes pārvaldības likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2014. 15. novembris, Nr. 228 (5288), OP 2014/228.25, 5. pants, 8. pants.

<sup>542</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. SKA-26/2011 (A42589706) Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/21788.pdf> [sk. 18.08.2018.].

piedziņa par mazāku nomājamo platību, nekā ir administratīvajā kārtībā noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemes gabals.”<sup>543</sup> Nav pieļaujama funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platības grozīšana ar atpakaļejošu datumu. Līdz brīdim, kad kompetentā institūcija (administratīvā procesa ietvaros 85. pantā regulētajā kārtībā vai vispārējās jurisdikcijas tiesa, ja prasība par nomas priekšmeta grozīšanu iesniegta līdz 01.07.2015.) ir pieņēmusi lēmumu par platības grozīšanu, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pienākums ir maksāt nomas maksu par visu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, jo viss zemes gabals atbilstoši izstrādātajam plānam ir atzīstams par nodotu lietošanā privatizētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem. Zemes īpašniekam līdz sprieduma spēkā stāšanās brīdim nav tiesību izmantot zemes īpašumu citam mērķim.<sup>544</sup>

Ievērojot minēto, 50.panta pirmās daļas 3. punktā un 54. panta pirmajā daļā noteiktais zemes gabala īpašnieka un privatizētā objekta īpašnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ir saprotams kā pienākums slēgt nomas līgumu par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ko pašvaldības dome vai pašvaldības zemes komisija, vai valsts akciju sabiedrība “Privatizācijas aģentūra” noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Vispārējās jurisdikcijas tiesai ir saistošs administratīvā procesa ietvaros pieņemtais lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežām. To pārskatīšanas gadījumā, jaunā nomas platība piemērojama no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža.

## 4.2. Nomas maksa

Nomas maksas apmērs ir būtiskākais un strīdīgākais aspekts piespiedu nomas attiecībās. Tieši nomas maksas apmērs ir raisījis vairumu strīdu zemes īpašnieku un ēku īpašnieku starpā, bijis par iemeslu likumu grozījumiem un visām Satversmes tiesas tiesvedībām. Turpmākajā nodaļā tiks apskatīts nomas maksas regulējums laika gaitā – no institūta radīšanas līdz pat 2018. gadam, apskatot būtiskākos likuma grozījumus un Satversmes tiesas nolēmumus. Nodaļas noslēgumā optimālais nomas maksas apmērs tiks meklēts no trim aspektiem: politiskā, juridiskā un ekonomiskā. Analizēts tiks arī pamatojums pievienotās vērtības nodokļa piemērošanai un aprēķināšanai zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās.

Nomas maksa ir nomas attiecību būtiskā sastāvdaļa, kurai ir jābūt noteiktai un kura nedrīkst būt atkarīga no vienas puses iegribas (Civillikuma 2017. pants). Saskaņā ar vispārējo Civillikuma

---

<sup>543</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 5. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-250/2017 (C24186312), ECLI:LV:AT:2017:1005.C24186312.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/331348.pdf> [sk. 24.12.2018.], 20. punkts.

<sup>544</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 19. marta spriedums lietā SKA-79/2010 (A42434106). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/4736> [sk. 17.08.2018.], 9.punkts.



regulējumu, ja nomas attiecības pastāv pusēm par nomas maksu pirms tam nevienojoties, tiek pieņemts, ka puses ir vienojušās par tirgus cenu – vidējo cenu līguma slēgšanas vietā un laikā (2018. pants), un cenas noteikšanu puses (labprātīgi, vai saskaņā ar likumu) var nodot tiesai (2019. pants), kurai maksa jānosaka tā, lai tā būtu patiesa atlīdzība par lietas lietošanu, nevis noteikta tikai izskata pēc (2020. pants).<sup>545</sup> Nosakot nomas maksas apmēru, tiesai tas jā dara atbilstoši Civillikuma 5. panta noteikumiem, kas paredz tiesas pienākumu strīdu izšķirt pēc taisnības apziņas un vispārējiem tiesību principiem. “Pušu tiesiskajās attiecībās tas nozīmē nomas maksas apmēru noteikt tādu, kas atbilstu normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, lai zemes īpašnieks neiegūtu pilnu zemes vērtības samaksu relatīvi īsā laikā, pie tam nomniekam uzlabojot izmantojamo zemes gabalu.”<sup>546</sup> Pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, vienošanās par zemes nomas maksu notiek jau pastāvošu attiecību ietvaros. Uz likuma pamata pastāvošajās tiesiskajās attiecībās zemes īpašniekam ir tiesības prasīt tiesu noteikt zemes nomas maksu, ja puses par to nav vienojušās.

Satversmes 105. pants noteic: “Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.” Arī 1950. gada 4. novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1. pants ietver trīs atsevišķas normas: pirmkārt, panta pirmais teikums paredz tiesības netraucēti baudīt īpašuma tiesības, otrkārt, panta otrais teikums noteic īpašuma patvaļīgas atņemšanas aizliegumu un īpašuma atņemšanas nosacījumus, un, treškārt, panta otrajā daļā atzīts, ka valstij ir tiesības kontrolēt īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm.<sup>547</sup> Šīs trīs atsevišķās normas ir savstarpēji cieši saistītas. Satversmes 105. panta saturs ir līdzīgs: tas nosaka gan īpašuma tiesību netraucētu īstenošanu, gan arī valsts tiesības sabiedrības interesēs ierobežot īpašuma izmantošanu. Īpašuma tiesības ietver sevī arī tiesības gūt no lietas visus iespējamus labumus, tas ir, ienākumus un augļus.<sup>548</sup> Arī saskaņā ar Eiropas Cilvēktiesību tiesas skaidrojumu

<sup>545</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 1999. gada 26. maija spriedums lietā Nr. SKC-347. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 1999. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 270.lpp.

<sup>546</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2000. gada 11. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-452. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 345.lpp.

<sup>547</sup> Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija: Eiropas Padomes konvencija. Latvijas Vēstnesis, 1997. 13. jūnijs, Nr. 143/144 (858/859).

<sup>548</sup> Par Lažas pagasta padomes saistošo noteikumu Nr.6 "Liepājas rajona Lažas pagasta teritorijas plānojums 2007.-2019.gadam" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.2.8.punkta piektās daļas "d" apakšpunkta un 3.10.6.punkta piektās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2008. gada 12. novembra spriedums lietā Nr. 2008-05-03. Latvijas Vēstnesis, 2008. 14. novembris, Nr. 178 (3962), 7. punkts, Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas

Konvencijas Pirmā protokola 1. pants ietver tiesības īpašumu lietot, jo lietošana “veido tradicionālu un fundamentālu īpašuma tiesību aspektu”.<sup>549</sup>

Arī Civillikuma 927. pants paredz lietas lietošanu un tiesības gūt “visu iespējamo labumu” no sev piederošās lietas. Viens no veidiem, kā persona var gūt mantisku labumu no tai piederošās lietas, ir šīs lietas iznomāšana citai personai par tādu samaksu, kas ne vien ļauj uzturēt konkrēto īpašumu, bet arī nes lietas īpašniekam peļņu. Ja īpašnieks nevar savu lietu brīvi lietot, tostarp ekonomiski pamatoti izīrēt vai iznomāt, gūstot no tās iespējamus labumus, viņa tiesības uz īpašumu ir ierobežotas.<sup>550</sup> Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības tieši ierobežo Satversmes 105. pantā garantēto pamattiesību īstenošanu, jo zemes īpašnieks nevar brīvi rīkoties ar savu īpašumu, tas ir apgrūtināts ar uz tā esošajām būvēm. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 3. punkts un 54. pants, kā arī likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants ierobežo zemes īpašnieka tiesības sev piederošo zemi brīvi iznomāt, nosakot pienākumu to iznomāt ēkas īpašniekam, kā arī nosakot nomas maksas apmēra ierobežojumus. No otras puses, šo normu mērķis ir nodrošināt, lai zemes īpašnieks saņemtu ienākumu no sev piederošā zemes īpašuma. Īpašuma individuālgarantija aizsargā personas iegūtās tiesības uz īpašumu, tātad – arī tiesības saņemt ienākumu no sava īpašuma.<sup>551</sup> Tiesības saņemt ienākumu no sava īpašuma ietilpst Satversmes 105. panta pirmajā teikumā ietvertā jēdziena “īpašums” saturā.<sup>552</sup>

Nedz 1991. gadā, kad tika pieņemts likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, nedz arī 1995. gadā, kad tika pieņemts likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”,

---

Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 10.punkts.

<sup>549</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1979. gada 13. jūnija spriedums lietā *Mareckx v. Belgium* (application no 6833/74), 63. paragrāfs.

<sup>550</sup> Par 2004. gada 20. decembra likuma "Grozījumi likumā "Par dzīvojamo telpu īri"" 13. panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1., 91. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta spriedums lietā Nr. 2005-16-01. Latvijas Vēstnesis, 2006. 9. marts, Nr. 40 (3408), 10. punkts.

<sup>551</sup> Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Balodis, R. zin. red. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 465, §13.

<sup>552</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 10. punkts, Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415), 12.1. punkts, Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 8. februāra lēmums lietā Nr. 2010-75-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 10. februāris, Nr. 23 (4421), Par 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11.

Latvija vēl nebija pievienojusies Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijai, tomēr jau tajā laikā bija skaidrs mērķis Latviju veidot kā demokrātisku republiku, ievērojot un garantējot personu pamattiesības, kādas tās ir noteiktas starptautiskajos dokumentos un vispārāztītajās starptautiskajās cilvēktiesību normās.<sup>553</sup> Minētais nozīmēja ievērot arī vispārāztītajās starptautiskajās cilvēktiesību normās ietvertās garantijas uz īpašumu. Tāpēc saprotams ir likumdevēja risinājums noteikt, ka gadījumā, ja bijušais zemes īpašnieks vai tā mantinieki nolemj atjaunot īpašuma tiesības uz tiem kādreiz piederējušo, bet tagad ar ēkām apgrūtināto zemes īpašumu, tam ir tiesības saņemt maksu no zemes gabala lietotāja.

#### **4.2.1. Nomas maksas apmērs laikā līdz 2008. gadam**

Laiks līdz 2008. gadam raksturīgs ar salīdzinoši nelieliem nomas maksājumiem un, īpaši attiecībā uz privatizētām daudzdzīvokļu ēkām, vienkāršu un vieglu to saņemšanas kārtību.

Sākotnējā likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrās daļas redakcija noteica zemes īpašnieka tiesības saņemt no ēku īpašnieka nomas maksu, kuras maksimālo lielumu nosaka Latvijas Republikas Ministru Padome. 1993. gada 14. maijā Latvijas Republikas Ministru Padome pieņēma lēmumu “Par zemes nomas maksas maksimālo lielumu Latvijas Republikas pilsētās”, nosakot, ka nomas maksas maksimālais lielums 1993. gadā ir pusotrkārtīga zemes nodokļa apmērā, ja zemes nodokli maksā iznomātājs, vai 50% apmērā no zemes nodokļa, ja zemes nodokli maksā nomnieks.<sup>554</sup> Rezultātā tika noteikts, ka zemes īpašnieks saņēma ienākumu, kura apmērs bija puse no maksājāmā zemes nodokļa summas. Zemes nodokļa apmērs pilsētās tika noteikts ar likumu “Par zemes nodokli”.<sup>555</sup> Rīgā un Jūrmalā nodokļa likme bija 2 rubļi par kvadrātmetru, Daugavpilī, Liepājā un Rēzeknē – 1 rublis par kvadrātmetru, un citās pilsētās attiecīgi 80, 60, 50 vai pat 30 kapeikas par kvadrātmetru, pilsētas pašvaldībai dodot tiesības atkarībā no zemes gabala atrašanās vietas un citiem apstākļiem nodokļa likmi palielināt vai samazināt, bet ne vairāk kā trīskārtīgi.<sup>556</sup>

1994. gada nogalē un 1995. gadā, kad Saeimā tika skatīts likumprojekts “Par valsts un pašvaldību dzīvojamā fonda privatizāciju”, konstatējot, ka virkne privatizējamo dzīvojamo māju atrodas uz zemes gabaliem, kuri ir jau atdoti vai atdodami to bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem, likumā tika ietverts savstarpējs privatizētā objekta īpašnieka un zemes īpašnieka pienākums slēgt zemes nomas

---

<sup>553</sup> Par Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanu: LPSR Augstākās Padomes Deklarācija. Ziņotājs, 1990. 17. maijs, Nr. 20, 4. un 8. pants.

<sup>554</sup> Par zemes nomas maksas maksimālo lielumu Latvijas Republikas pilsētās: Ministru Padomes 1993. gada 14. maija lēmums Nr. 243. Latvijas Vēstnesis, 1993. 15. maijs, Nr. 25.

<sup>555</sup> Par zemes nodokli: LR likums. Ziņotājs, 1991. 28. marts, Nr. 11/12.

<sup>556</sup> Turpat, 6. pants, 2. pielikums.

līgumu. Attiecībā uz zemes nomas maksas apmēru likuma 54. pantā tika iekļauts noteikums, ka zemes nomas maksa par koplietošanā esošo nomājamo daļu zemes reformas gaitā nedrīkst būt augstāka par 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Šis skaitlis – pieci procenti – tika izraudzīts, vadoties no deviņdesmito gadu vidus tiesu prakses tendencēm.<sup>557</sup> Priekšlikums tika iestrādāts komisijas piedāvātajā redakcijā, Saeimā bez lielām diskusijām pieņemts, un stājās spēkā 1995. gada 25. jūlijā.<sup>558</sup> Sākotnējā likuma redakcija paredzēja atšķirīgu regulējumu attiecībā uz privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāmo zemes nomas maksu, un “pārējiem gadījumiem”, kur privatizētā objekta īpašniekam (piemēram, nedzīvojamo telpu īpašniekam) par zemes nomas maksu bija noteikts vienoties ar zemes īpašnieku, maksimālo nomas maksas apmēru nenosakot.<sup>559</sup>

Būtiskas domstarpības deputātu starpā radās, kad Saeimas darba kārtībā 1996. septembrī nonāca jautājums par privatizētās zemes nomas maksas maksimālo apmēru lauku apvidos. Atsaucoties uz Ministru kabineta 1995. gada 3. oktobra noteikumiem nr. 292 “Par valsts zemes nomu”, atsevišķas frakcijas iebilda, ka paredzamā nomas maksa ir trīsreiz lielāka nekā 1,5%, kas jāmaksā par valsts zemes nomu, un tā nonāks tā privātuzņēmēja kabatā, kuram šī zeme pieder un no kura to nomā.<sup>560</sup> Tomēr, argumentējot ar reāliem aprēķiniem, ka maksa 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības ir atbilstoša atlīdzība par zemes lietošanu (īpaši, ja zemi lieto juridiska persona), Saeimā pārsvaru guva argumenti par labu 5% nomas maksai,<sup>561</sup> uzsverot, ka aprobežojumu plānots noteikt tikai “līdz zemes reformas pabeigšanai”.<sup>562</sup> Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pantā tika skatīti Saeimā šajā pašā dienā, oponentiem izsakot līdzīgus argumentus. Līdzīgi kā tajā pašā dienā pieņemtajā likumā attiecībā uz lauku zemēm, Saeima nobalsoja par labu nomas maksas apmēra aprobežojumam līdz 5% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Tā nomas maksa, kas bija noteikta attiecībā uz privatizācijai nodotajām dzīvojamām mājām, sākot ar 1997. gada 6. jūniju, kad

---

<sup>557</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 15.2. punkts.

<sup>558</sup> 21.06.1995. likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (Par valsts un pašvaldību dzīvokļu fonda privatizāciju) 2. lasījums. Latvijas Republikas 5. Saeimas 1995. gada 26. aprīļa ārkārtas sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/st\\_955/st2604.html](http://www.saeima.lv/steno/st_955/st2604.html) [sk. 30.05.2018.].

<sup>559</sup> Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 54. panta sākotnējā redakcija.

<sup>560</sup> 08.05.1997. likuma “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” 2. lasījums. Latvijas Republikas 6. Saeimas 1996. gada 9. septembra (ārkārtas) sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/st\\_96/sa0909.html](http://www.saeima.lv/steno/st_96/sa0909.html) [sk. 30.07.2018.], Ē. Bāns.

<sup>561</sup> Grozījumi likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1996. 20. decembris, Nr. 225 (710).

<sup>562</sup> 08.05.1997. likuma “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” 2. lasījums. Latvijas Republikas 6. Saeimas 1996. gada 9. septembra (ārkārtas) sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/st\\_96/sa0909.html](http://www.saeima.lv/steno/st_96/sa0909.html) [sk. 30.07.2018.], Anna Seile.

spēkā stājās šie grozījumi, tika noteikta arī attiecībā uz būvēm, kas minētas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pantā.

Šāds regulējums saglabājās nemainīgs desmit gadus, līdz pat 2007. gada nogalei. Šo desmit gadu laikā attīstījās nekustamo īpašumu tirgus. Gan Latvijā, gan arī citur pasaulē strauji pieauga nekustamo īpašumu vērtība. Tomēr kadastrālā vērtība zemes īpašumiem, neskatoties uz cenu kāpumu, netika aktualizēta un pielīdzināta tirgus vērtībai. Neskatoties uz nekustamo īpašumu tirgus straujo attīstību, īpašumu kadastrālā vērtība laikā no 2003. līdz 2007. gadam pat Rīgā un Jūrmalā bija nemainīga. Vienlaikus, lai novērstu valsts un pašvaldības mantas izšķērdēšanu, jau 2002. gadā valdība iestājās par aizliegumu privatizēt zemi Rīgā un Jūrmalā par tās kadastrālo vērtību, kas esot vairākkārtīgi zemāka par zemes tirgus cenu.<sup>563</sup> Lai aizsargātu valsts budžeta intereses, pieņemot Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumu, tika pat ieviests jēdziens “zemes cena privatizācijas vajadzībām”, kas nedrīkstēja būt mazāka par zemes kadastrālo vērtību.<sup>564</sup>

Šajā laikā zemes nomas maksu arī par privatizācijai nodotām dzīvojamām mājām zemes īpašniekiem maksāja pašvaldība. Zemes īpašnieku ienākums no zemes nomas bija neliels, bet stabils. Pieaugot īpašumu vērtībai, 2005.-2007. gadā nomas maksājumi bija tik niecīgi, salīdzinot ar īpašumu tirgus vērtību, ka, neskatoties uz nomas maksas iekasēšanas vienkāršību, bijušie zemes īpašnieki vai to mantinieki īpašumus sāka atsavināt, neredzot ekonomisku pamatojumu to uzturēšanai.

#### **4.2.2. *Nomas maksas apmērs 2008.-2009. gadā. Lieta Nr. 2008-36-01***

Straujais kadastrālās vērtības pieaugums 2008. gadā bija iemesls grozījumu izdarīšanai likumos, kas līdz šim noteica nomas maksas maksimālo apmēru 5% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Lai aizsargātu ēku īpašniekus no maksājumu strauja pieauguma, Saeima pieņēma grozījumus, kas paredzēja nomas maksas pieauguma ierobežojumu. Šos grozījumus Satversmes tiesa atzina par Satversmes 105. pantam neatbilstošiem, tomēr dodot likumdevējam papildu laiku jauna regulējuma izstrādei līdz 2009. gada 1. novembrim.

2006. gada 18. aprīlī Ministru kabinets pieņēma jaunus kadastrālās vērtēšanas noteikumus, kuru mērķis bija nodrošināt nekustamo īpašumu novērtēšanu atbilstoši tirgus izmaiņām un aktuālajiem datiem Kadastra informācijas sistēmā.<sup>565</sup> Atbilstoši šiem noteikumiem Valsts zemes dienests 2007. gadā

---

<sup>563</sup> Veģe I. Rīgā un Jūrmalā zeme būs dārgāka. Dienas bizness, 03.02.2004. Pieejams: <http://www.db.lv/zinas/riga-un-jurmala-zeme-bus-dargaka-200507> [sk. 13.06.2018.].

<sup>564</sup> Noteikumi par apbūvēta zemesgabala vērtības noteikšanu privatizācijas vajadzībām: Ministru kabineta 2005. gada 20. augusta noteikumi Nr. 642. Latvijas Vēstnesis, 1995. 31. augusts, Nr. 137 (3295).

<sup>565</sup> Kadastrālās vērtēšanas noteikumi: Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumi nr. 305. Latvijas Vēstnesis, 2006. 10. maijs, Nr. 72 (3440), II sadaļa.

izstrādāja zemes zonējumu un kadastrālo vērtību bāzi dzīvojamās apbūves nekustamo īpašumu grupai.<sup>566</sup> Jau izstrādājot aktualizēto kadastrālo vērtību bāzi bija zināms, ka visām nekustamā īpašuma grupām visā valsts teritorijā paredzams vairākkārtējs kadastrālās vērtības un tātad arī nekustamā īpašuma nodokļa un zemes nomas maksas pieaugums.<sup>567</sup>

Lai novērstu vairākkārtēju un būtisku nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu pieaugumu, 2007. gada 8. novembrī Saeima pieņēma grozījumus likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”.<sup>568</sup> Ar grozījumiem tika samazināta nekustamā īpašuma nodokļa likme zemes īpašumiem (no 1,5% uz 1% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā). Konstatējot, ka, piemēram, Rīgā un Jūrmalā pie 1,0% likmes nodokļa maksājuma pieaugtu vidēji 3,4 reizes, savukārt vēl zemākas likmes noteikšana citās pašvaldībās veidotu ievērojamus nodokļa ieņēmumu samazinājumus, likums paredzēja, ka tiek noteikts pārejas periods aktualizēto kadastrālo vērtību ieviešanai, nosakot nodokļa apmēra pieauguma ierobežojumu.<sup>569</sup> Likuma Pārejas noteikumu 22. punktā tika noteikts, ka nekustamā īpašuma nodokļa apmērs, ja nemainās nekustamā īpašuma lietošanas mērķis, 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam taksācijas gadam aprēķināto nodokļa apmēru vairāk kā par 25 procentiem.

Pēc grozījumu izdarīšanas likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”, Finanšu ministrija, konstatējot, ka kadastrālās vērtības pieaugums ietekmē arī zemes nomas maksas apmēru piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, Saeimā iesniedza likumprojektu grozījumiem likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās". Lai novērstu vairākkārtēju un būtisku pilsētu zemes nomas maksas pieaugumu 2008. gadā, likumā tika paredzēts pārejas periods arī pakāpeniskai zemes nomas maksas pieauguma ieviešanai.<sup>570</sup> Salīdzinot likumprojekta anotāciju ar likumprojekta “Par nekustamā īpašuma nodokli” anotāciju, ir redzams, ka likumprojekts ir gatavots steigā, tikai sāsinot iepriekš grozījumiem likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli” sagatavoto anotāciju.

Kad šis likumprojekts tika skatīts 2007. gada 6. decembra Saeimas sēdē, Anna Seile atbildīgās komisijas vārdā aicināja to atbalstīt, norādot: “Ar 2008. gadu mainās kadastrālās vērtības. Vidēji pilsētu teritorijās, bet it sevišķi Rīgā un Jūrmalā, tās var pieaugt apmēram 5-6 reizes, varbūt pat vairāk. [...] var

<sup>566</sup> Grozījumi Ministru kabineta 2006.gada 3.janvāra noteikumos Nr.19 “Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi”: Ministru kabineta 2007. gada 26. jūnija noteikumi Nr. 446. Latvijas Vēstnesis, 2007. 13. jūlijs, Nr. 113 (3689).

<sup>567</sup> Latvijas Republikas Finanšu ministrija. Anotācija pie likumprojekta “Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli"”. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/DCC68906D34D21FDC225736E00389F2F>. [sk. 14.12.2018.].

<sup>568</sup> Grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2007. 29. novembris, Nr. 192 (3768), 9. punkts.

<sup>569</sup> Latvijas Republikas Finanšu ministrija. Anotācija pie likumprojekta “Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli"”. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/DCC68906D34D21FDC225736E00389F2F>. [sk. 14.12.2018.].

<sup>570</sup> Latvijas Republikas Finanšu ministrija. Anotācija pie likumprojekta “Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"”. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/B2511685777AB67DC225739A0027776D>. [sk. 14.12.2018.].

gadīties tā, ka, pieaugot kadastrālajai vērtībai...[..] arī nomas maksa var pieaugt neierobežoti. Tāpēc Finanšu ministrijas sagatavotais priekšlikums paredz, ka tuvākajos gados (no 2008. līdz 2010. gadam) nomas maksa atbilstoši 12. panta pirmajā un otrajā daļā noteiktajai kārtībai nedrīkst pārsniegt iepriekšējā gadā aprēķināto nomas maksu vairāk par 25 procentiem.”<sup>571</sup>

Likumprojekts Saeimā tika atbalstīts. Ar likuma grozījumiem, kas spēkā stājās 2008. gada 1. janvārī, tika noteikts, ka 2008., 2009. un 2010. gadā zemes nomas maksas apmērs likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pantā noteiktajos gadījumos nedrīkstēja pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru par vairāk kā 25 procentiem.<sup>572</sup> Analogiski grozījumi 2008. gada martā tika izdarīti arī likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, papildinot arī šī likuma pārejas noteikumus ar normu, kas noteic nomas maksas pieauguma aprobežojumu.<sup>573</sup> Rezultātā tieši tādu pašu pieauguma ierobežojumu procentos, kāds bija aprēķināts attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokli, likumdevējs, neveicot faktisko un tiesisko apstākļu izvērtēšanu, kā arī neveicot nekādus aprēķinus, noteica arī zemes nomas maksai piespiedu nomas attiecības.<sup>574</sup>

Uzskatot, ka ar pieņemtajiem pārejas noteikumiem ir nesamērīgi samazināts jau tā aprobežotais ienākums, ko var saņemt zemes īpašnieks, iznomājot sev piederošo zemes īpašumu ēkas īpašniekam, zemes īpašniece Soņa Traube vērsās Satversmes tiesā. Pieteicēja lūdza atzīt par Satversmes 1. un 105. pantam neatbilstošām ne vien likumu pārejas noteikumu normas, kas noteica nomas maksas pieauguma aprobežojumu, bet arī normas, kas noteica nomas maksas maksimālo apmēru – 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā.<sup>575</sup> Pieteikumā Satversmes tiesai zemes īpašniece uzsvēra, ka apstrīdēto normu mērķis ir noteikts īpašuma reformas kontekstā un tādējādi aprobežots ar īpašuma reformas izpildi – Civillikumā ietvertais vispārējais regulējums atbilstoši brīvā tirgus ekonomikas principiem konkrētu nomas maksas ierobežojumu neparedz. Likumdevējs, pieņemot, ka īpašuma reformas laikā zemes īpašnieku un apbūves īpašnieku savstarpējās tiesiskās attiecības nav pārkārtotas tādā mērā, lai tās pakļautu tirgus ekonomikas

---

<sup>571</sup> 06.12.2007. likuma “Grozījums likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” 1. lasījums. Latvijas Republikas 9. Saeimas 2007. gada 6. decembra sēdes stenogramma. Pieejams: <http://www.saeima.lv/steno/Saeima9/071206/st071206.htm> [sk. 18.08.2018.], A.Seile.

<sup>572</sup> Grozījums likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2007. 12. decembris, Nr. 199 (3775).

<sup>573</sup> Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2008. 13. marts, Nr. 41 (3825), 10. punkts.

<sup>574</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 16.2. punkts.

<sup>575</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2008. gada 18. septembra lēmums par lietas Nr. 2008-36-01 ierosināšanu (pieteikums nr. 89/2008). Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-36-01\\_Lemums\\_ierosinasana.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-36-01_Lemums_ierosinasana.pdf) [sk. 19.08.2018.].

principiem, ir izvēlēties nomas maksas maksimālo apmēru noteikt likumā, lai tā aizsargātu privatizēto objektu īpašnieku intereses, kā rezultātā zemes īpašnieki nesaņem pilnīgu atlīdzību par zemes lietošanu.<sup>576</sup> Pieteikuma izskatīšanai tika ierosināta lieta Nr. 2008-36-01, un Satversmes tiesa tajā spriedumu taisīja 2009. gada 15. aprīlī.<sup>577</sup> Šis ir pirmais Satversmes tiesas spriedums, kurā analizēta likumā noteiktā maksimālā nomas maksas apmēra ierobežojuma konstitucionalitāte.

Satversmes tiesas praksē ir nostiprinājušies kritēriji, pēc kuriem tiek izvērtēts, vai tiesību normas atbilst Satversmes 105. pantam, t.i. tiesa vērtē, vai šāds pamattiesību ierobežojums ir atbilstošs un atbilst šādām prasībām:

- 1) vai tas noteikts ar likumu;
- 2) vai tas noteikts ar leģitīmu mērķi;
- 3) vai tas atbilst samērīguma principam.<sup>578</sup>

Satversmes tiesa atzina, ka apstrīdēto normu leģitīmais mērķis ir citu cilvēku, proti, dzīvokļu īpašnieku, tiesību aizsardzība.<sup>579</sup> Apstrīdētās normas – gan 5% nomas maksas ierobežojums, gan nomas maksas pieauguma ierobežojums – kopumā ir piemērotas leģitīmā mērķa sasniegšanai.<sup>580</sup> Tomēr Satversmes tiesa piekrita pieteicējai, ka ar apstrīdētajām normām ir pārkāpts samērīguma princips. Satversmes tiesa norādīja, ka valsts pienākums ir rūpēties par valsts un sabiedrības interešu ievērošanu, bet valsts nevar šo pienākumu pildīt, nesamērīgi ierobežojot kādas sociālās grupas, piemēram, zemes īpašnieku, tiesības. Valstij šo tiesisko attiecību noregulēšanai ir jāizvēlas tādi līdzekļi, kas samazinātu zemes īpašniekam uzlikto sociālo nastu un jāizvērtē alternatīvi līdzekļi mērķa sasniegšanai. Satversmes tiesa norādīja, ka viens no iespējamajiem alternatīvajiem leģitīmā mērķa sasniegšanas līdzekļiem varētu

---

<sup>576</sup> Soņas Traubes pilnvarotā pārstāvja zvērinātu advokātu biroja "Liepa, Skopiņa/ BORENIUS" konstitucionālā sūdzība " Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7.punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam" (pieteikums Nr. 89/2008). Nav publicēts.

<sup>577</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046).

<sup>578</sup> Par Ministru kabineta 2001. gada 31. jūlija noteikumu Nr. 349 "Grozījumi Ministru kabineta 1995. gada 3. oktobra noteikumos Nr. 291 "Suņu un kaķu turēšanas noteikumi"" atbilstību Satversmes 105. pantam un Ministru kabineta iekārtas likuma 14. panta 3. punktam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2002. gada 20. maija spriedums lietā Nr. 2002-01-03. Latvijas Vēstnesis, 2002. 21. maijs, Nr. 75 (2650), Par 2004. gada 20. decembra likuma "Grozījumi likumā "Par dzīvojamo telpu īri"" 13. panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1., 91. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta spriedums lietā Nr. 2005-16-01. Latvijas Vēstnesis, 2006. 9. marts, Nr. 40 (3408), 12.4. punkts.

<sup>579</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 12.2 punkts.

<sup>580</sup> Turpat, 14.2. punkts.



būt zemes nomas maksas maksimālā apmēra paaugstināšana, nosakot likumā lielāku nomas maksas apmēru nekā līdzšinējie pieci procenti gadā no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības.<sup>581</sup> Satversmes tiesa nepiekrīta Saeimas viedoklim, ka nomas maksa, kuru piespiedu nomas gadījumā saskaņā ar apstrīdētajām normām no dzīvokļu īpašniekiem saņem zemes īpašnieks, šobrīd pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju. Ņemot vērā arī zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, apstrīdētajās normās noteikto maksimālo nomas maksas apmēru nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju.<sup>582</sup> Satversmes tiesa spriedumā noteica, ka apstrīdētās normas spēku zaudēs pēc pusgada – 2009. gada 1. novembrī, dodot likumdevējam laiku jauna regulējuma izstrādei.

#### **4.2.3. Nomas maksas apmērs 2009.- 2010. gadā. Lieta Nr. 2010-22-01**

Satversmes tiesa nomas maksas apmēra ierobežojumu konstitucionalitāti pēc būtības laikā līdz 2011. gadam vērtēja divas reizes, tomēr faktiski nomas maksas apmērs, ko varēja saņemt zemes īpašnieki, nemainījās, jo likuma normas netika atzītas par spēkā neesošām no to pieņemšanas brīža. Otrais Satversmes tiesas spriedums tika pasludināts jau 2011. gadā. Rezultātā, 2008.-2010. gadā nomas maksas maksājumiem tika piemērots apmēra 25% pieauguma ierobežojums, kas bija atzīts par Satversmes neatbilstošu 2009. gada 15. aprīlī ar spriedumu lietā Nr. 2008-36-01.

Tieslietu ministrija likumprojektu grozījumu izdarīšanai likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” iesniedza Saeimā 2009. gada 25. augustā. Likumprojekts paredzēja izslēgt 12. pantā vārdus “daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas”, attiecībā uz tām nosakot atšķirīgu regulējumu, ka zemes nomas maksas summu veido aprēķinātais nekustamā īpašuma nodoklis un nomas maksa, kas nepārsniedz sešus procentus gadā no zemes kadastrālās vērtības. Nomas maksa pārējiem 12. pantā minētajiem objektiem saglabājās nemainīga – līdz 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Vienlaikus likumprojekts paredzēja grozīt Pārejas noteikumu 7. punktu, tajā nosakot, ka jaunajā 12. panta otrajā prim daļā noteiktajā kārtībā aprēķinātā zemes nomas maksa 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto nomas maksas apmēru vairāk kā par 50 procentiem.<sup>583</sup> Ar minētajiem grozījumiem Tieslietu ministrija plānoja pilnībā līdzsvarot dzīvokļu īpašnieku un zemesgabalu īpašnieku

<sup>581</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 15.2. punkts.

<sup>582</sup> Turpat, 15.3. punkts.

<sup>583</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” (Nr. 1440/Lp9). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/963064D722A03ECDC22576380024E44F?> [sk. 18.08.2018.], 3. punkts.

pretējās tiesiskās intereses, tai skaitā nodrošināt, ka zemes īpašnieka faktiskais ienākums nav atkarīgs no nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma. Nomas maksas procentuālā apmēra ierobežojuma noteikšanā tika ņemta vērā pastāvošā ekonomiskā situācija valstī, atzīstot, ka tas atbilst arī Senāta judikatūrā nostiprinātajai atziņai, ka nomas maksas apmēram ir jābūt tādām, lai relatīvi īsā termiņā netiktu samaksāta pilna zemesgabala vērtība, kā arī vidējam termiņam, uz kādu tiek izsniegti hipotekārie kredīti nekustamo īpašumu iegādei, t.i., 15 līdz 20 gadiem.<sup>584</sup> Identisks likumprojekts tika iesniegts grozījumu izdarīšanai likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju".<sup>585</sup>

Likumprojekti tika nodoti dažādām atbildīgajām komisijām - Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijai un Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai, kas, tos nododot izskatīšanai parlamentam 1. lasījumā 2009. gada 8. oktobrī, lūdza atzīt abus likumprojektus par steidzamiem, lai nodrošinātu, ka jaunais regulējums tiek pieņemts līdz 1. novembrim, kad saskaņā ar Satversmes tiesas spriedumu spēku zaudēs līdzšinējais regulējums. Steidzamības kārtībā iesniegtajos priekšlikumos bija arī deputāta J.Sokolovska priekšlikumi noteikt nomas maksu 6% apmērā bez nekustamā īpašuma kompensācijas, bet Pārejas noteikumu 7. punktā atgriezties pie 25% ierobežojuma zemes nomas maksai 2009. un 2010. gadā. Pirmo priekšlikumu komisija noraidīja kā neatbilstošu Satversmes tiesas spriedumā lietā Nr. 2008-36-01 lemtajam, tomēr par pieņemamu un atbalstāmu atzina priekšlikumu atjaunot 25% nomas maksas apmēra pieauguma ierobežojumu, ko Satversmes tiesa tāpat bija atzinusi par antikonstitucionālu, vienlaikus atzīstot, ka regulējums ir identisks ar spriedumu atceltajām tiesību normām.<sup>586</sup> Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisija izstrādāja likuma grozījumu redakciju, atbilstoši kurai gadījumos, ja puses (nomnieks ar iznomātāju) nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības.<sup>587</sup> Identiski grozījumi tajā pašā laikā tika sagatavoti un pieņemti likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju".<sup>588</sup>

---

<sup>584</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" (Nr. 1440/Lp9). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/963064D722A03ECDC22576380024E44F?> [sk. 18.08.2018.], likumprojekta anotācija, I. sadaļas 4. punkts.

<sup>585</sup> Turpat.

<sup>586</sup> 22.10.2009. Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 2. lasījums. Latvijas Republikas 9. Saeimas 2009. gada 22. oktobra sēdes stenogramma. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/C992636D6A0747C8C225765C00314376?> [sk. 18.08.2018.].

<sup>587</sup> Latvijas Republikas 9. Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisija. Apkopotie priekšlikumi likumprojekta "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" otrajam lasījumam (Nr. 1440/Lp9). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/15530555EB547ED7C2257656004D2996?> [18.08.2018.], 22.10.2009. Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 2. lasījums. Latvijas Republikas 9. Saeimas 2009. gada 22. oktobra sēdes stenogramma. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/C992636D6A0747C8C225765C00314376?> [sk. 18.08.2018.].

<sup>588</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" (Nr. 421/Lp11). Pieejams:

Ar šiem grozījumiem abos likumos pirmo reizi tika noteikts konkrēts nomas maksas apmērs gadījumam, ja puses nav rakstveidā panākušas citu vienošanos: 6% apmērā no iznomātā zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, nosakot nomnieka pienākumu sākot ar 2010. gada 1. janvāri kompensēt iznomātājam arī nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu par iznomāto zemes gabalu. Tomēr, ņemot vērā atjaunoto nomas maksas pieauguma aprobežojumu, 2009. un 2010. gadā nebija nozīmes tam, cik liels nomas maksas apmērs tika noteikts likuma pamattekstā, jo tā piemērošanas iespējas ierobežoja likuma Pārejas noteikumi.<sup>589</sup>

Grozījumi abu likumu Pārejas noteikumos paredzēja tieši tādu pašu zemes nomas maksas pieauguma aprobežojumu, kāds bija noteikts lietā Nr. 2008-36-01 apstrīdētajās un par Satversmes 105. pantam neatbilstošām atzītajās Pārejas noteikumu normās, tāpēc zemes īpašnieki atkārtoti vērsās Satversmes tiesā. Pieteikumā zemes īpašnieki lūdza atzīt pieņemtās Pārejas noteikumu normas par neatbilstošām Satversmes 1. un 105. pantam un par spēkā neesošām no to pieņemšanas brīža. Šādus pieteikumus iesniedza gan Soņa Traube (lieta Nr. 2010-22-01<sup>590</sup>) gan AS "Pilsētas zemes dienests" (lieta Nr. 2010-75-01<sup>591</sup>). Abos pieteikumos konstitucionālās sūdzības iesniedzēji norādīja uz likumdevēja pārkāptu no Satversmes 1. panta izrietošo demokrātiskas valsts varas dalīšanas un tiesiskās paļāvības principu, pieņemot likuma normas pēc būtības tādā pašā redakcijā, kādā Satversmes tiesa bija atzinusi tās par Satversmei neatbilstošām.

Satversmes tiesa spriedumu lietā Nr. 2010-22-01 taisīja 2011. gada 27. janvārī, t.i. brīdī, kad apstrīdēto normu darbība laikā jau bija beigusies, lai gan tās joprojām tika piemērotas strīdos, kas tiesās tika izskatīti par nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu par šo laika posmu. Satversmes tiesa, ņemot vērā konstitucionālajā sūdzībā norādīto un pieaicināto personu – prof. Jāņa Rozenfelda un Tiesībsarga – sniegtos viedokļus, ka Saeima nav pilnībā ievērojusi spriedumu lietā Nr. 2008-36-01, nolēma turpināt lietas izskatīšanu. Satversmes tiesa norādīja, ka īpaši nozīmīgs ir jautājums par Satversmes tiesas nolēmumos ietverto secinājumu ievērošanu un īstenošanu. Šis aspekts ir neatņemama tiesiskās valsts un tiesību uz taisnīgu tiesu sastāvdaļa, kas vistiešākajā veidā ietekmē

---

<http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/EBAFF228AA767993C225763800254B74?> [sk. 16.08.2018.], 22.10.2009. Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 2. lasījums. Latvijas Republikas 9. Saeimas 2009. gada 22. oktobra sēdes stenogramma. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/CF88F604A060A42FC225764D00454114?> [sk. 18.08.2018.].

<sup>589</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415), 13.2. punkts.

<sup>590</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 30. marta lēmums par lietas Nr. 2010-22-01 ierosināšanu (pieteikums nr. 45/2010). Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2010-22-01\\_Lemums\\_ierosinasana.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2010-22-01_Lemums_ierosinasana.pdf) [sk. 19.08.2018.].

<sup>591</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 28. decembra lēmums par lietas Nr. 2010-75-01 ierosināšanu (pieteikums nr. 316/2010). Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2010-75-01\\_Lemums\\_ierosinasana.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2010-75-01_Lemums_ierosinasana.pdf) [sk. 19.08.2018.].

personu pamattiesību aizsardzību.<sup>592</sup> Satversmes tiesa uzsvēra, ka tai ir jāizvērtē ne vien apstrīdēto normu satversmība, bet arī tas, vai zemes īpašnieka tiesību aizskārums ir novērsts, un kā pēc apstrīdēto normu pieņemšanas ir mainījusies tiesiskā situācija, un vai spriedums lietā Nr. 2008-36-01 ir pilnībā ievērots.<sup>593</sup> Tas, ko Satversmes tiesa konstatēja, bija, ka pēc apstrīdēto normu spēkā stāšanās pieteikuma iesniedzējas tiesību aizskārums turpinājās tieši tādā pašā apmērā kā pirms sprieduma lietā Nr. 2008-36-01.<sup>594</sup> Tomēr Satversmes tiesa izvēlējās spriedumam nepiešķirt atpakaļvērstu spēku, lai tā aizsargātu dzīvokļu īpašnieku intereses un neradītu papildus sarežģījumus ar nomas maksas atpakaļvērstu administrēšanu.<sup>595</sup> Spriedumā tika uzsvērts, ka tāda ir bijusi arī Satversmes tiesas prakse citās lietās, okupācijas seku novēršanas kontekstā ar denacionalizāciju un nekustamā īpašuma tiesību atjaunošanu saistītos tiesību jautājumos.<sup>596</sup> Rezultātā, attiecībā uz pieteikuma iesniedzēju situācija pēc viņai formāli labvēlīgā sprieduma faktiski nemainījās – apstrīdētās normas abu Satversmes tiesas tiesvedību laikā saglabāja savu juridisko spēku un tika piemērotas, šajā laikā pastāvēt zemes īpašnieces pamattiesību aizskārumam.

Satversmei neatbilstošu normu piemērošanas rezultātā konstitucionālās sūdzības iesniedzējai S. Traubei radās tieši un aprēķināmi zaudējumi nesaņemtās nomas maksas apmērā, tāpēc viņa vērsās vispārējās jurisdikcijas tiesā, lūdzot zaudējumu atlīdzinājumu piedzīt no valsts. S. Traube lūdza tiesu lemt gan par zaudējumu, kas saistīti ar lietas vešanu Satversmes tiesā, atlīdzināšanu, gan piedzīt no valsts zaudējumu atlīdzinājumu, ko veido nesaņemtā zemes nomas maksa. Visu trīs instanču tiesas prasību noraidīja, Augstākajai tiesai paplašinātā sastāvā tā arī nesniedzot savu vērtējumu, kāda ir valsts kā likumdevēja atbildība par Satversmei neatbilstošu tiesību normu pieņemšanu. No sprieduma kopumā izriet, ka Augstākās tiesas ieskatā valstij šādas materiālas atbildības nav, proti normatīvā tiesību akta atzīšana par prettiesisku pati par sevi nenodibina indivīda tiesības vērst zaudējumu atlīdzības prasību pret valsti.<sup>597</sup> Vienlaikus tiesību zinātnē ir izteikta pamatota kritika, ka “nedrīkstētu veidoties situācija, ka valsts izdota normatīvā akta antikonstitucionalitāti vienai privātpersonai kompensē cita privātpersona,

---

<sup>592</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415), 8. punkts.

<sup>593</sup> Turpat, 12. punkts.

<sup>594</sup> Turpat, 13. punkts.

<sup>595</sup> Turpat, 15. punkts.

<sup>596</sup> Par 2004. gada 20. decembra likuma "Grozījumi likumā "Par dzīvojamo telpu īri"" 13. panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1., 91. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta spriedums lietā Nr. 2005-16-01. Latvijas Vēstnesis, 2006. 9. marts, Nr. 40 (3408), 20. punkts, Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 18. punkts.

<sup>597</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 20. novembra spriedums lietā Nr. SKC-2138/2014 (C27187611). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/192441.pdf> [sk.19.08.2018.].

bet valsts par izdarīto neatbild. Apstrīdētās normas, ko bija noteikusi valsts, vienlīdz attiecas uz divām privātpersonām un tika piemērotas viņu savstarpējā strīdā. Līdz tajā daļā, kurā [zaudējumus cietušais] var pierādīt zaudējumu rašanos, tie var tikt piedzīti no valsts”.<sup>598</sup> Valsts atbildība par privātpersonai prettiesiski nodarīto kaitējumu ir viena no tiesiskas valsts principā ietilpstošajām garantijām, kas tiesiskā valstī ir obligāta.<sup>599</sup> “Atbilstoši Satversmes 92. pantam personai, kuras tiesības vai tiesiskās intereses ir prettiesiski aizskartas, ir tiesības uz atlīdzinājumu neatkarīgi no tā, kura valsts orgāna prettiesiskas rīcības dēļ kaitējums radies. Turklāt, ņemot vērā to, ka tiesības uz zaudējumu atlīdzību no publiskās varas institūcijas tiek pieskaitītas pie cilvēktiesību kodola, valsts atbildības principa nepamatota ierobežošana, izslēdzot no tā tvēruma noteikta valsts orgāna rīcību, nav pieļaujama.”<sup>600</sup>

Arī Eiropas Savienības Tiesas judikatūrā atzīts, ka Eiropas Savienības tiesībām ir raksturīgs valsts atbildības princips par privātpersonām radīto kaitējumu tādu Eiropas Savienības tiesību pārkāpumu rezultātā, par ko vainojama šī valsts.<sup>601</sup> Būtiski ir ievērot principu, ka personai ir jābūt iespējai prasīt atbildību no valsts neatkarīgi no tā, kura valsts iestāde ir atbildīga par tiesību aizskārumu.<sup>602</sup> Uz šī principa pamata Eiropas Savienības Tiesa ir nonākusi pie secinājuma, ka valstij var iestāties atbildība arī tādā gadījumā, ja Eiropas Savienības tiesību pārkāpums izriet no augstākās instances tiesas nolēmuma.<sup>603</sup> To skaitā ir arī gadījumi, kad pārkāpums ir radies augstākās instances tiesas veiktas tiesību normu interpretācijas dēļ vai ja tiesa ir nepareizi novērtējusi lietas faktiskos apstākļus vai pierādījumus lietā.<sup>604</sup> Lai arī šie principi ir formulēti attiecībā uz valsts pieļautu Eiropas Savienības tiesību normu pārkāpumu, tie ir attiecināmi arī uz valsts atbildību, ja tās pieņemtie nacionālie normatīvie akti ir atzīti par antikonstitucionāliem. Arī šādā gadījumā zaudējumus, kas zemes īpašniekam radušies, piemērojot Satversmei neatbilstošu tiesību normu, pretēji Augstākās tiesas spriedumā paustajiem secinājumiem, ir jāsedz valstij.

Lai arī spriedums lietā Nr. 2010-22-01 formāli zemes īpašnieku stāvokli nemainīja, tajā Satversmes tiesa formulēja vairākas atziņas, kas turpmāk ņemamas vērā katram tiesību normu

---

<sup>598</sup> Pastars E. Satversmes tiesas sprieduma nolēmumu daļas izpratne un piemērošanas problēmas. Jurista Vārds, 16.02.2016., Nr. 7 (910).

<sup>599</sup> Snipe A. Satversmes tiesas konsekventā cīņa ar Saeimas populismu. Jurista Vārds, 05.06.2018., Nr. 23 (1029), 22-29.lpp.

<sup>600</sup> Kore K. Valsts atbildības par tiesu nodarītajiem zaudējumiem tiesiskais pamats un izpratne. Tiesību interpretācija un tiesību jaunrade – kā rast pareizo līdzsvaru. Latvijas Universitātes 71. zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2013, 277.lpp.

<sup>601</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopien) tiesas 1991. gada 19. novembra spriedums apvienotajās lietās C-6/90 un C-9/90 Andrea Francovich and Danila Bonifaci and others v Italian Republic. ECLI:EU:C:1991:428. European Court reports 1991 Page I-05357.

<sup>602</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopien) tiesas 2000. gada 4. jūlija spriedums lietā C-424/97 Salomone Haim v Kassenzahnärztliche Vereinigung Nordrhein. ECLI:EU:C:2000:357. European Court reports 2000 Page I-05123 .

<sup>603</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopien) tiesas 2003. gada 30. septembra spriedums lietā C-224/01 Gerhard Köbler v Republik Österreich, ECLI:EU:C:2003:513. European Court Reports 2003 I-10239.

<sup>604</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopien) tiesas 2006. gada 13. jūnija spriedums lietā C-173/03 Traghetti del Mediterraneo SpA, ECLI:EU:C:2006:391. European Court Reports 2006 I-05177.

piemērotājam, kā arī netieši – likumdevējam, pieņemot jaunu normatīvo regulējumu. Pirmkārt, Satversmes tiesa norādīja, ka tiesību akti, kas regulē nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības noteikšanu, neparedz iespēju koriģēt nekustamā īpašuma vērtību atkarībā no tā, vai uz zemes atrodas citai personai piederošas ēkas (būves), vēršot likumdevēja uzmanību uz nepieciešamību minētajā jautājumā izvērtēt kadastrālās vērtības noteikšanas kritērijus.<sup>605</sup> Otrkārt, atzīstot piespiedu nomas tiesisko attiecību īpašo raksturu un funkciju, Satversmes tiesa uzsvēra, ka arī šādos gadījumos ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos. Spriedumā tiek minēti dažādi termini, kādos var īstenoties kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes, minot laika posmu starp septiņiem un trīsdesmit gadiem.<sup>606</sup> Minētais kritērijs likumdevējam un tiesām atbilstoši Satversmes tiesas likuma 32. panta pirmajai daļai ir jāņem vērā arī turpmāk.

Pirmā Satversmes tiesas norāde jau ir ietverta normatīvajos aktos, kas reglamentē kadastrālās vērtības noteikšanu. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 71. pantu kadastrālo vērtību aprēķina, ņemot vērā šādus kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus:

- 1) kadastrālo vērtību bāzi;
- 2) kadastra objektu un nekustamā īpašuma nodokļa objektu raksturojošos datus;
- 3) nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;
- 4) nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumus.

Kadastrālās vērtības aprēķināšanā netiek ņemti vērā tādi īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori kā infrastruktūra, komunikācijas, zemes gabala reljefs, vietas sakoptība, dabas ainava, teritorijas sociālekonomiskā situācija, nekustamā īpašuma attīstības ekonomiskie nosacījumi u.c. būtiski faktori.<sup>607</sup>

Kadastrālā vērtība ir tieši atkarīga no nekustamā īpašuma lietošanas mērķa. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir noteiktā zemes pašreizējā izmantošana vai zemes plānotā (atļautā) izmantošana.<sup>608</sup> Dalītu īpašumu gadījumā zemes gabala lietošanas mērķis ir noteikts atkarībā no tā, kādas būves uz šī zemes gabala atrodas (kādām vajadzībām tās lieto būvju īpašnieki vai to nomnieki). Ja zemes vienība tiek izmantota daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas uzturēšanai, zemes gabala kadastrālā vērtība ir mazāka, jo tās aprēķināšanai tiek izmantota cita, mazāka, bāzes vērtība, nekā gadījumā, ja zeme tiek izmantota komercapbūvei.

---

<sup>605</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415), 13.4. punkts.

<sup>606</sup> Turpat, 13.4. punkts.

<sup>607</sup> sk. Valsts zemes dienests. Īpašuma kadastrālā vērtība. Pieejams:

[https://www.vzd.gov.lv/files/ipasuma\\_kadastrala\\_vertiba.pdf](https://www.vzd.gov.lv/files/ipasuma_kadastrala_vertiba.pdf) [sk. 15.12.2018.], 2.lpp.

<sup>608</sup> Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība: Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumi Nr. 496. Latvijas Vēstnesis, 2006. 11. jūlijs, Nr. 108 (3476).

Kadastrālā vērtība ir atkarīga arī no nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem, kas nozīmē, ka tā ir būtiski samazināta, ja zeme tiek izmantota, piemēram, ielu uzturēšanai. Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa ir uzskatāma par zemes apgrūtinājumu, kas samazina kadastrālās vērtības apmēru.<sup>609</sup> Zemāka kadastrālā vērtība samazina nomas maksas apmēru. Zemes kadastrālo cenu samazina arī citi apgrūtinājumi, tostarp, ēkas uzturēšanai pievilktās komunikācijas – ūdensvadi, gāzes vadi, siltumtrases u.c., un servitūti. S. Traubes piemērā zemei Maskavas ielā 112, Rīgā, piemērots apgrūtinājumu koeficients 0,55, kas nozīmē, ka zemes kadastrālā vērtība ir samazināta par 45% no zemes gabala bāzes kadastra vērtības.<sup>610</sup>

Satversmes tiesā ierosinātā lieta Nr. 2010-75-01 tika izbeigta ar lēmumu 2011. gada 8. februārī, Satversmes tiesai konstatējot, ka apstrīdētā norma ir zaudējusi spēku.<sup>611</sup> Tā laikā no 2009. gada 1. novembra, lai arī tiesību normas formāli noteica zemes īpašnieku tiesības saņemt zemes nomas maksu 6% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, līdz pat 2010. gada 31. decembrim nomas maksa bija aprobežota – tā nedrīkstēja pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto nomas maksu par vairāk nekā 25%. Neskatoties uz to, ka normas Satversmes tiesa ir atzinusi par Satversmei neatbilstošām, strīdus gadījumā tiesas nomas maksu nosaka ievērojot Pārejas noteikumus ietverto nomas maksas pieauguma aprobežojumu.<sup>612</sup> Sākot ar 2010. gada 1. janvāri likumā bija noteikts nomnieka pienākums kompensēt iznomātājam nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemes gabala daļu.

#### **4.2.4. Nomas maksas apmērs 2011.-2014. gadā**

2011. gadā spēku zaudēja abu likumu Pārejas noteikumu normu regulējums, zemes īpašniekiem iegūstot tiesības, ja puses nav rakstveidā panākušas citu vienošanos, saņemt no dzīvojamās ēkas dzīvokļu īpašniekiem nomas maksu 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, kā arī nekustamā īpašuma

---

<sup>609</sup> Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikāciju: Ministru kabineta 2006. gada 28. marta noteikumi nr. 241. Latvijas Vēstnesis, 2006. 5. maijs, Nr. 55 (3423), 1. pielikums, Noteikumi par Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un apgrūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikatoru: Ministru kabineta 2014. gada 4. februāra noteikumi Nr. 61. Latvijas Vēstnesis, 2014. 12. februāris, Nr. 31 (5090), OP 214/31.4, 3. pielikuma 4. rindiņa, Kadastrālās vērtēšanas noteikumi: Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumi nr. 305. Latvijas Vēstnesis, 2006. 10. maijs, Nr. 72 (3440), IX nodaļa.

<sup>610</sup> Soņas Traubes pilnvarotās pārstāves zvērinātas advokātes Artas Snipes konstitucionālā sūdzība "Par 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.panta un 2017.gada 22.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam" (pieteikums Nr. 107/2017). Nav publicēts.

<sup>611</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 8. februāra lēmums lietā Nr. 2010-75-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 10. februāris, Nr. 23 (4421).

<sup>612</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedums lietā SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/380082.pdf> [sk. 28.04.2019.]

nodokļa kompensāciju. Šāds atlīdzības apmērs nevienošanās gadījumiem saglabājās līdz 2014. gada 31. decembrim.

Neskatoties uz sev it kā labvēlīgo regulējumu, zemes īpašnieki 2013.-2014. gadā vairākkārtīgi vērsās Satversmes tiesā ar pieteikumiem, kuros lūdza atzīt par Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1. panta 20. punktam neatbilstošus Ministru kabineta 1999. gada 19. janvāra noteikumu Nr.20 "Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" 3.-7., 33. un 34. punktus, norādot, ka tie pieņemti ārpus deleģējuma robežām. Satversmes tiesa, pieteikumus izskatot, pieņēma lēmumus par atteikšanos ierosināt lietu.<sup>613</sup>

2013. gada jūnijā zemes īpašnieki vērsās Satversmes tiesā ar pieteikumu par Ministru kabineta noteikumu, kas nosaka kadastrālo vērtību bāzi, neatbilstību likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrajai daļai un Satversmes 105. pantam.<sup>614</sup> Zemes īpašnieki norādīja, ka Ministru kabineta noteikumos bez jebkāda pamata un pamatojuma ir noteikta nesamērīgi zema zemes bāzes vērtība un aplami korekcijas koeficienti, secīgi aprēķinātā kadastrālās vērtības bāze un no tās izrietošā kadastrālā vērtība ir nepamatoti samazināta, liedzot tiesības saņemt atbilstošu un adekvātu zemes nomas maksu. Pieteikuma iesniedzēji savu argumentāciju balstīja galvenokārt uz apstākli, ka tiem piederošo zemes gabalu lietošanas mērķis ir noteikts atkarībā no tā, kādas būves uz šī zemes gabala atrodas (kādam nolūkam tās tiek lietotas) un tāpēc īpašumu kadastrālā vērtība ir pilnībā atkarīga no trešās personas – ēkas īpašnieka – darbībām. Mainot ēku izmantošanas mērķi, būtiski, pat desmitiem reižu, mainās zemes bāzes vērtība un secīgi arī kadastrālā vērtība. Tāpat pieteikuma iesniedzēji norādīja, ka noteikumos aplami noteiktas standartplatības, neņemot vērā tirgus situāciju un ignorējot darījumus par lielākām platībām, kā rezultātā dati, kuriem it kā ir jābalstās tirgus informācijā, tiek faktiski izdomāti vai

---

<sup>613</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2012. gada 17. jūlija lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr.20 "Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" 3.-7. , 33. un 34. punkta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam (pieteikums nr. 115/2012). Nav publicēts, Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2012. gada 2. novembra lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr.20 "Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" 3.-7. , 33. un 34. punkta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam (pieteikums nr. 162/2012). Nav publicēts, Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2012. gada 27. augusta lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr.20 "Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" 3.-7. , 33. un 34. punkta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam (pieteikums nr. 135/2012). Nav publicēts, Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 24. janvāra lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr.20 "Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi" 3.-7. , 33. un 34. punkta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam (pieteikums nr. 8/2014). Nav publicēts.

<sup>614</sup> AS "Pilsētas zemes dienests" un SIA "Šmerļa terases" pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Normunda Šlitkes konstitucionālā sūdzība " Ministru kabineta 2012.gada 12.jūnija noteikumu Nr.391 "Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2013.gadam" 4.1. punkta (11.pielikuma) 11., 14., 35., 40., 47., 85., 109., 888. rindiņas un 4.2. punkta (12. pielikuma) 14., 47., 85., 109., 888. rindiņas neatbilstību likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrajai daļai un LR Satversmes 105. pantam" (pieteikums nr. 136/2013). Nav publicēts.



pieņemti, un reālo tirgus situāciju neatspoguļo.<sup>615</sup> Satversmes tiesa pieteikumā ietverto juridisko pamatojumu atzina par nepietiekamu un pieņēma lēmumu par atteikšanos ierosināt lietu.<sup>616</sup>

Satversmes tiesa, atsakoties ierosināt lietas pēc zemes īpašnieku pieteikumiem, ir netieši paudusi savu nostāju, ka pirmšķietami nav saskatāms zemes īpašnieku pamattiesību pārkāpums. Atteikšanās ierosināt lietu vienlaikus nodrošināja arī tiesisko stabilitāti, kuras aizsardzība ir netiešs Satversmes tiesas kā konstitucionālā uzrauga pienākums.

#### **4.2.5. Nomas maksas apmērs 2015.-2017. gadā**

2015. gada 1. janvārī spēkā stājās norma, kas paredzēja izslēgt no likuma nomnieka pienākumu kompensēt zemes īpašniekam tā samaksāto nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemes īpašuma daļu. Līdz nākamo grozījumu pieņemšanai, kas spēkā stājās 2018. gada 1. janvārī, nomas maksa nevienošanās gadījumiem likumā bija noteikta 6% no zemes īpašuma kadastrālās vērtības gadā.

Pēc ilgstošām diskusijām pie Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas izveidotajā darba grupā 2014. gada 19. jūnijā Saeima pieņēma apjomīgus grozījumus likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", ar kuriem tika pirmo reizi likumā tika ietvertas konkrētas norādes uz nomājamo zemes gabalu, kā arī regulēta tā pārskatīšanas kārtība.<sup>617</sup> Ar grozījumiem gan šajā, gan likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" tika samazināts kopējais maksājums, kas jāveic nomniekiem, atceļot nomnieka pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu. Šo ierosinājumu Saeimā vēl 2012. gada oktobrī bija iesniegusi Tieslietu ministrija.<sup>618</sup> Uzsverot finansiālo slogu, jo jūt dzīvokļu īpašnieki, Tieslietu ministrija šos grozījumus bija izstrādājusi sadarbībā ar Finanšu ministriju, kas tika norādījusi, ka regulējums, ar kuru nodokļa maksāšanas pienākums ir pārnests uz

---

<sup>615</sup> AS "Pilsētas zemes dienests" un SIA "Šmerļa terases" pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Normunda Šlītkes konstitucionālā sūdzība " Ministru kabineta 2012.gada 12.jūnija noteikumu Nr.391 "Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2013.gadam" 4.1. punkta (11.pielikuma) 11., 14., 35., 40., 47., 85., 109., 888. rindiņas un 4.2. punkta (12. pielikuma) 14., 47., 85., 109., 888. rindiņas neatbilstību likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrajai daļai un LR Satversmes 105. pantam" (pieteikums nr. 136/2013). Nav publicēts.

<sup>616</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2013. gada 8. augusta lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par Ministru kabineta 2012.gada 12.jūnija noteikumu Nr.391 "Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2013.gadam" 4.1. punkta (11.pielikuma) 11., 14., 35., 40., 47., 85., 109., 888. rindiņas un 4.2. punkta (12. pielikuma) 14., 47., 85., 109., 888. rindiņas neatbilstību likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrajai daļai un LR Satversmes 105. pantam (pieteikums nr. 136/2013). Nav publicēts.

<sup>617</sup> Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju": LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2014. 8. jūlijs, Nr. 131 (5191), OP 2014/131.3, 6., 9. pants.

<sup>618</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" (Nr. 421/Lp11). Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/9B591A28845E4C45C2257A9B002B2AA0?> [sk. 16.08.2018.].

nomnieku, radot atšķirīgu nekustamā īpašuma nodokļa politiku piespiedu nomas attiecību gadījumos.<sup>619</sup> Arī vispārējais nomas regulējums paredz, ka uz īpašumu gulstošās nastas (nodokļus) nes zemes īpašnieks (Civillikuma 2138. pants).<sup>620</sup> Grozījumi tika atbalstīti Saeimā un stājās spēkā 2015. gada 1. janvārī.

Pēc grozījumu pieņemšanas zemes īpašnieki vairākkārtīgi vērsās Satversmes tiesā, norādot, ka likumdevējs ar apstrīdētajām normām ir samazinājis gan zemes īpašnieka ieņēmumus, gan ienākumus. Zemes īpašnieka ieņēmumus no īpašuma veido visi maksājumi, ko saņem zemes īpašnieks: gan nomas maksa piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, gan nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija. Zemes īpašnieka ienākumus no īpašuma veido naudas līdzekļi, kas paliek tā rīcībā pēc īpašuma uzturēšanai nepieciešamo izdevumu samaksas un nodokļu (nekustamā īpašuma nodokļa<sup>621</sup> un pievienotās vērtības nodokļa<sup>622</sup>) nomaksas. Satversmes tiesa atteica lietas ierosināšanu, norādot, ka pieteicēji nav pamatojuši, kā iepriekšējo Satversmes tiesas spriedumu atziņas par nomas maksas aprobežojumu satversmību būtu attiecināmas uz nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājuma kompensāciju.<sup>623</sup> Var secināt, ka Satversmes tiesa pieņemtajos grozījumos nesaskatīja būtisku un aizsargājamu zemes īpašnieku pamattiesību aizskārumu.

Rezultātā, no 2015. gada 1. janvāra zemes nomas maksas apmērs attiecībā uz daudzdzīvokļu ēkām nevienošanās gadījumā likumā bija noteikts 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, vairs neparedzot nomnieka pienākumu kompensēt iznomātajam tā veiktos nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus. Nomniekiem ar šiem grozījumiem zemes īpašniekam maksājamā summa samazinājās robežās no 12%–20% (atkarībā no piemērojamām nekustamā īpašuma nodokļa likmēm un pievienotās vērtības nodokļa piemērošanas).

#### **4.2.6. Nomas maksas apmērs 2018.-2019. gadā. Lieta Nr. 2017-17-01**

Sākot ar 2018. gada 1. janvāri likumā noteiktais maksimālais nomas maksas apmērs tika būtiski samazināts – līdz 5% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā 2018. gadā un līdz 4% 2019. gadā. Lai

---

<sup>619</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Anotācija pie likumprojekta "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" (Nr. 421/Lp11). Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/9B591A28845E4C45C2257A9B002B2AA0?> [sk. 16.08.2018.].

<sup>620</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Anotācija pie likumprojekta "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" (Nr. 421/Lp11). Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/9B591A28845E4C45C2257A9B002B2AA0?> [sk. 16.08.2018.].

<sup>621</sup> Par nekustamā īpašuma nodokli: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 17. jūnijs, Nr. 145.

<sup>622</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedums lietā SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/380082.pdf> [sk. 28.04.2019.].

<sup>623</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2015. gada 3. jūlija lēmums par atteikšanos ierosināt lietu (pieteikums nr. 100/2015). Nav publicēts. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2015. gada 12. marta lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par (pieteikums nr. 22/2015). Nav publicēts. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 23. decembra lēmums par atteikšanos ierosināt lietu (pieteikums nr. 226/214). Nav publicēts. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2015. gada 9. jūlija lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par (pieteikums nr. 113/2015). Nav publicēts.

arī Satversmes tiesa ar spriedumu lietā Nr. 2017-17-01 grozījumus, kas paredzēja nomas maksas samazinājumu, atzina par antikonstitucionāliem, šis regulējums palika spēkā līdz pat 2019. gada 1. maijam.

2017. gada 1. jūnija Saeimas sēdes darba kārtībā kā 10. punkts bija iekļauta likumprojekta “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” (446/Lp12) izskatīšana trešajā lasījumā. Likumprojekta mērķis bija nodrošināt privatizācijas uzsākšanu atsevišķās valsts dzīvojamās mājās, kuras bija nodotas privatizācijai pēc 2014. gada 31. decembra. Tikai uz trešo lasījumu likumprojektā tika iesniegti deputātu priekšlikumi nomas maksu turpmāk noteikt 3% (A.Elksniņš<sup>624</sup>) vai 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā (S. Dolgopolovs<sup>625</sup>). Pretēji Ekonomikas ministrijas iebildumiem, ka sākotnējais likumprojekts būtu jāvirza atsevišķi no jautājumiem, kas skar piespiedu nomas maksu,<sup>626</sup> un Valsts prezidenta norādēm, ka “trešajā lasījumā nebūtu pieļaujama tādu priekšlikumu iesniegšana, kas ir ārpus iepriekšējos lasījumos apspriestā likumprojekta mērķa un tvēruma”,<sup>627</sup> priekšlikumi tika atbalstīti. Atbildīgā komisijas formulēja jaunu priekšlikumu likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrās daļas otro teikumu izteikt šādā redakcijā:

“Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma:

no 2018. gada 1. janvāra - līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;

no 2019. gada 1. janvāra - līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;

no 2020. gada 1. janvāra - līdz trīs procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.”<sup>628</sup>

Pret šo grozījumu pieņemšanu iebilda gan zemes īpašnieki, gan Saeimas Juridiskais birojs, uzskatot, ka šis pienācīgi nesagatavotais priekšlikums nerada saprātīgu, objektīvu un līdzsvarotu tiesisko

---

<sup>624</sup> Latvijas Republikas 12. Saeimas deputāts A.Elksniņš. Priekšlikumi likumprojekta “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (446/Lp12) 3.lasījumam. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/11A87AA271C6FF49C2257F9B0044CE84?> [sk. 16.08.2018.].

<sup>625</sup> Latvijas Republikas 12. Saeimas deputāts S.Dolgopolovs. Priekšlikumi likumprojekta “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (446/Lp12) 3.lasījumam. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/1863F955861CF539C2257F9D00252469?> [sk. 16.08.2018.].

<sup>626</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 7. marta tiesas sēdes lietā Nr. 2017-17-01 stenogramma. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/Stenogramma\\_2017-17-01\\_2\\_dala.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/Stenogramma_2017-17-01_2_dala.pdf) [sk. 18.08.2018.], 76.-77.lpp.

<sup>627</sup> Latvijas Valsts Prezidents. Par likumu kvalitātes uzlabošanu. Vēstule Latvijas Republikas Saeimas priekšsēdētājam Inārai Mūrniecei. 12.09.2016. Nr. 453. Pieejams: [https://www.president.lv/storage/items/PDF/20160912\\_VestuleSaeimai.pdf](https://www.president.lv/storage/items/PDF/20160912_VestuleSaeimai.pdf) [sk. 19.08.2018.].

<sup>628</sup> Par 2017. gada 1. jūnija likuma “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma “Grozījums likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11, 22.1. punkts. Latvijas Republikas 12. Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Apkopotie priekšlikumi likumprojekta “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” trešajam lasījumam (Nr. 446/Lp12). Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/C9B28E6A26E4195AC225812B003CC140?> [20.08.2018.].

attiecību noregulējumu starp dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašnieku.<sup>629</sup> Tomēr, ievērojot tuvojošās vēlēšanas, lai samazinātu maksājumus, kas jāveic 200 000 potenciālajiem vēlētājiem vai viņu ģimenes locekļiem,<sup>630</sup> likums pēc ļoti īsām diskusijām tika pieņemts.<sup>631</sup>

2017. gada 22. jūnija Saeimas sēdē Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija izteica lūgumu iekļaut Saeimas sēdes darba kārtībā likumprojektu “Grozījums likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās””. Saeima ne vien likumprojektu iekļāva darba kārtībā, bet arī atzina to par steidzamu, un šajā pašā sēdē izskatīja gan pirmajā, gan otrajā lasījumā. Balsojums tika izdarīts uzticoties atbildīgās komisijas pārstāvja ziņojumam, ka likumprojekts ir saskaņots ar Tieslietu ministriju, Ekonomikas ministriju un Saeimas Juridisko biroju, lai gan tas vārds vārdā atbilda 2017. gada 1. jūnijā pieņemtajiem grozījumiem likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrajā daļā, par kuriem Saeimas Juridiskais birojs bija sniedzis negatīvu atzinumu.<sup>632</sup>

Jau dažas dienas pēc šo normu pieņemšanas zemes īpašnieki vērsās ar pieteikumu Satversmes tiesā, lūdzot normas atzīt par neatbilstošām Satversmes 1. pantam un jo sevišķi 105. pantam, kā arī Satversmes tiesas spriedumiem lietās Nr. 2008-36-01 un Nr. 2010-22-02. Zemes īpašnieki neiebilda, ka ierobežojums ir noteikts ar likumu, lai gan uzsvēra faktu, ka priekšlikums grozīt likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pantu ir iesniegts tikai uz trešo lasījumu, turklāt likumprojektā, kas nebija saistīts ar nomas jautājumiem, tā pārkāpjot Saeimas kārtības ruļļa garu.<sup>633</sup> Zemes īpašnieki nenoliedza, ka normām ir leģitīms mērķis, tomēr iebilda, ka normās ietvertie ierobežojumi neatbilst samērīguma principam.<sup>634</sup> Pieteikumā bija ietverts arī pamatojums tam, kāpēc pieņemtās normas neatbilst Satversmes 1. pantam, norādot, ka izpildās abi kritēriji testā, ko Satversmes tiesa izmanto, lai izvērtētu, vai tiesību norma, kas noteic atkāpšanos no personai piešķirtām tiesībām, atbilst tiesiskās paļāvības principam.<sup>635</sup>

---

<sup>629</sup> Latvijas Republikas Saeimas Juridiskais birojs. Atzinums par likumprojektam Nr. 446/Lp12. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/F5DA04880A59C96DC2258128004D50E1> [sk. 16.08.2018.].

<sup>630</sup> 01.06.2017. Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 3. lasījums. Latvijas Republikas 12. Saeimas 2017. gada 1. jūnija sēdes stenogramma. Pieejams: <http://www.saeima.lv/lv/transcripts/view/422#d32> [sk.20.08.2018.], A.Elksniņš.

<sup>631</sup> Turpat.

<sup>632</sup> 22.06.2017. Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 1. lasījums. Latvijas Republikas 12. Saeimas 2017. gada 22. jūnija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/lv/transcripts/view/426#LP0956\\_185](http://www.saeima.lv/lv/transcripts/view/426#LP0956_185) [sk.20.08.2018.].

<sup>633</sup> Latvijas Valsts Prezidents. Par likumu kvalitātes uzlabošanu. Vēstule Latvijas Republikas Saeimas priekšsēdētājam Inārai Mūrmiecei. 12.09.2016. Nr. 453. Pieejams: [https://www.president.lv/storage/items/PDF/20160912\\_VestuleSaeimai.pdf](https://www.president.lv/storage/items/PDF/20160912_VestuleSaeimai.pdf) [sk. 19.08.2018.].

<sup>634</sup> Soņas Traubes pilnvarotās pārstāves zvērinātas advokātes Artas Snipes konstitucionālā sūdzība "Par 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.panta un 2017.gada 22.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam" (pieteikums Nr. 107/2017). Nav publicēts.

<sup>635</sup> Soņas Traubes pilnvarotās pārstāves zvērinātas advokātes Artas Snipes konstitucionālā sūdzība "Par 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.panta un 2017.gada 22.jūnija likuma

Satversmes tiesa spriedumā tomēr nevērtēja nedz Satversmes 1. panta iespējamu pārkāpumu, nedz arī Satversmes 105. panta pārkāpumu attiecībā uz likumdevēja noteikto nomas maksas apmēru, spriedumu balstot uz pārkāpumiem tiesību normu pieņemšanas procesā. Atzīstot pieteikumu par pamatotu, Satversmes tiesa norādīja, ka no apstrīdēto normu pieņemšanas procesa materiāliem nav gūstams apstiprinājums tam, ka Saeima būtu pienācīgi izvērtējusi pamattiesību ierobežojuma ietekmi uz zemes īpašnieku stāvokli un pamatojusi to, ka iecerētais risinājums atbilst Satversmes tiesas judikatūrai.<sup>636</sup> Rezultātā spriedums šajā lietā ir interesants kā pirmais spriedums, kurā Satversmes tiesa ir vērtējusi normu pieņemšanas procesu, konstatējot labas likumdošanas principa pārkāpumu. Tomēr kā sprieduma trūkums vērtējams tas, ka Satversmes tiesa nesniedza nekādu vērtējumu normās noteiktajam nomas maksas apmēram.

Par konkrētu nomas maksas apmēra likmi savas atsevišķās domas formulēja Satversmes tiesas tiesneši Aldis Laviņš, Jānis Neimanis un Gunārs Kusiņš. A.Laviņš un J.Neimanis norādīja, ka viņuprāt piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojums 3 procentu apmērā no kadastrālās vērtības pirmšķietami ir vērtējams kā atbilstošs tam labumam, ko iegūst sabiedrība, un tam, ko zemes īpašnieki sajūt kā ienākuma samazinājumu. Tiesnešu ieskatā, šis ienākums ļaujot zemes īpašniekam nokārtot nekustamā īpašuma nodokļa saistības un atstāj tā rīcībā ienākumu 1,5 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības.<sup>637</sup> Šis secinājums ir tikai daļēji pareizs, jo neņem vērā, pirmkārt, pienākumu veikt iedzīvotāju ienākuma nodokļa samaksu 10-23% apmērā no saņemtā ienākuma,<sup>638</sup> kā arī vismaz minimālās tehniskās izmaksas, ka saistītas ar nomas maksas iekasēšanu (dzīvokļu īpašnieku uzzināšana, rēķinu izsūtīšana, maksājumu kontroli). Pretēju viedokli pauda G. Kusiņš, norādot, ka nomas maksa līdz trīs procentiem no zemes kadastrālās vērtības gadā nostādīs zemes īpašniekus nelabvēlīgākā situācijā, jo tiem ir jāsedz īpašuma uzturēšanas izdevumi un jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis, kā arī normas neļauj piedzīt nomas maksu vienkāršotā veidā.<sup>639</sup>

---

"Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam" (pieteikums Nr. 107/2017). Nav publicēts.

<sup>636</sup> Par 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11.

<sup>637</sup> Satversmes tiesas tiesnešu Alda Laviņa un Jāņa Neimaņa atsevišķās domas lietā Nr. 2017-17-01 "Par 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam": Latvijas Republikas Satversmes tiesas tiesneša atsevišķās domas. Latvijas Vēstnesis, 2018. 11. jūnijs, Nr. 114 (6200), OP 2018/114.10., 32. punkts.

<sup>638</sup> Par iedzīvotāju ienākuma nodokli: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993. 1. jūnijs, Nr. 32, 15. pants.

<sup>639</sup> Satversmes tiesas tiesneša Gunāra Kusiņa atsevišķās domas lietā Nr. 2017-17-01 "Par 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam": Latvijas Republikas Satversmes tiesas tiesneša atsevišķās domas. Latvijas Vēstnesis, 2018. 11. jūnijs, Nr. 114 (6200), OP 2018/114.9, 6. punkts.

Fakts, ka Satversmes tiesa lietā Nr. 2017-17-01 atturējās vērtēt konkrētos, likuma grozījumos ietvertos noteikumus, kas regulēja nomas maksas apmēru, šobrīd vērtējams kā trūkums, jo tiesām, piemērojot spēkā esošās normas, trūkst norāžu, kā izšķirt strīdus zemes un ēkas īpašnieku starpā. Lai arī Satversmes tiesa kritērijus nomas maksas apmēram jau tika noteikusi lietās Nr. 2008-36-01 un, netieši, lietā Nr. 2010-22-01, tā kā kopš sprieduma pasludināšanas lietā nr. 2008-36-01 ir pagājuši jau gandrīz desmit gadi, strīdus gadījumā puses argumentē, ka faktiskie apstākļi ir mainījušies un šajā spriedumā ietvertās tēzes vairs nav aktuālas. Šādu argumentāciju izmantoja arī Saeima, lemjot par nomas maksas apmēra samazināšanu. Tomēr Satversmes tiesas likuma 32. pants noteic jebkura tiesību normu piemērotāja pienākumu ņemt vērā Satversmes tiesas spriedumā ietvērto tiesību normu interpretāciju, un Satversmes tiesa no iepriekšējos spriedumos ietvertajām atziņām nav atkāpusies arī spriedumā lietā Nr. 2017-17-01.

Satversmes tiesa ar 2018. gada 12. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2017-17-01 apstrīdētās normas, kas noteica zemes nomas maksas pakāpenisku samazinājumu, atzina par Satversmes 105. pantam neatbilstošām, tomēr noteica, ka spēku tās zaudē tikai 2019. gada 1. maijā. Rezultātā nomas maksas apmērs 2018. gadā, ja puses nebija noslēgušas citu vienošanos, bija aprobežots ar 5% no zemes īpašuma kadastrālās vērtības gadā, bet 2019. gadā līdz 1. maijam – ar 4% no zemes īpašuma kadastrālās vērtības gadā.

#### ***4.2.7. Nomas maksas apmērs pēc 2019. gada 1. maija***

Lai arī Satversmes tiesa deva likumdevējam ievērojamu laiku jauna regulējuma izstrādei, līdz 2019. gada 1. maijam grozījumi attiecībā uz zemes nomas maksas apmēru netika izstrādāti un likumā šobrīd nav noteikts ne dz maksimālais apmērs zemes nomas maksai, ne dz arī apmērs, kas piemērojams, ja puses nav panākušas vienošanos. Nomas maksas noteikšana ir atstāta tiesas kompetencē.

Satversmes tiesas likuma 31. panta 13. punkts un 32. panta pirmā daļa nosaka, ka Satversmes tiesas spriedums ir galīgs un nepārsūdzams un stājas spēkā pasludināšanas brīdī. Savukārt šā likuma 32. panta otrā daļa nosaka, ka Satversmes tiesas spriedums un tajā sniegtā attiecīgās tiesību normas interpretācija ir obligāta visām valsts un pašvaldību institūcijām (arī tiesām) un amatpersonām, kā arī fiziskajām un juridiskajām personām. No minētā izriet, ka Satversmes tiesas spriedums ir obligāts un saistošs arī pašai Satversmes tiesai. Ja Satversmes tiesa jau ir vērtējusi apstrīdētajām normām līdzīgu normu, tai ir pienākums ievērot savos nolēmumos paustās atziņas tiesiskās sistēmas stabilitātes,

kontinuitātes, tiesiskuma un vienlīdzības prasību dēļ.<sup>640</sup> Konkrētās lietas kontekstā minētais nozīmē gan to, ka Satversmes tiesa, būdama saistīta ar iepriekš lietās Nr. 2008-36-01 un Nr. 2010-22-01 lemto, nevarētu atzīt par Satversmei atbilstošu apstrīdētajās normās noteikto zemes nomas maksas apmēru, gan to, ka, atbilstoši tēzēm, kas formulētas lietā Nr. 2005-25-01, Satversmes tiesa nevarēja atjaunot spēku likuma iepriekšējai redakcijai, kāda tā bija pirms Satversmei neatbilstošo grozījumu jeb apstrīdēto normu pieņemšanas.

Preses konferencē, kas tika rīkota Satversmes tiesā pēc sprieduma nolasīšanas, Satversmes tiesas priekšsēdētāja I.Ziemele uzsvēra, ka atstājot spēkā Satversmei neatbilstošās normas, Satversmes tiesa ir nolēmusi neradīt papildus spriedzi sabiedrībā un, no taisnīguma principa izejot, lēmusi dot likumdevējam laiku, lai tas, ņemot vērā visus iesniegtos priekšlikumus un iestrādnēs, radītu regulējumu, kas sakārtotu šo institūtu – izņēmumu no vispārējā Civillikuma ēkas un zemes vienotības principa.<sup>641</sup> Ja Satversmes tiesa nebūtu likumdevējam šo papildus laiku devusi, ar sprieduma pasludināšanas brīdi vairs nebūtu neviena tiesību norma, kas nosaka nomas maksas apmēru zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā, kas nenoliedzami radītu spriedzi jau tā jutīgajās zemes un ēkas īpašnieku attiecībās, tai skaitā, Satversmes tiesas spriedums būtu nelabvēlīgs arī pašiem pieteicējiem lietā.<sup>642</sup> Tomēr tieši tāda ir izveidojusies situācija kopš 2019. gada 1. maija, jo likumdevējs nav radījis jaunu regulējumu atceltā vietā un šobrīd nomas maksas noteikšana strīdus gadījumiem ir atstāta tiesu kompetencē.

Satversmes tiesas likums neregulē jautājumu, vai atkal stājas spēkā tie likuma noteikumi, kurus atcēla likums, ko Satversmes tiesa atzinusi par neatbilstošu Satversmei. Satversmes tiesa, ja tas ir iespējams un nepieciešams, sava sprieduma nolēmumu daļā var atzīt, ka juridisko spēku atgūst tiesību normas, kas grozītas ar tādu apstrīdēto aktu, kuru Satversmes tiesa atzinusi par neatbilstošu augstāka juridiskā spēka tiesību normām.<sup>643</sup> No minētā izriet, ka Satversmes tiesai, atzīstot normu par spēkā neesošu, automātiski neatjaunojas likuma redakcija, kāda tā bija pirms apstrīdēto grozījumu

---

<sup>640</sup> Par likuma "Par valsts sociālo apdrošināšanu" 5.panta ceturtās daļas un 21.panta 2.1 daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 109.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. 2011-03-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 21. decembris, Nr. 200 (4598), 14.punkts, Satversmes tiesas tiesneša Gunāra Kusiņa atsevišķās domas lietā Nr. 2017-17-01 "Par 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam": Latvijas Republikas Satversmes tiesas tiesneša atsevišķās domas. Latvijas Vēstnesis, 2018. 11. jūnijs, Nr. 114 (6200), OP 2018/114.9, 3. punkts.

<sup>641</sup> Satversmes tiesa. Preses konference par spriedumu lietā Nr. 2017-17-01. Pieejams: <https://www.youtube.com/watch?v=x3MMD9962NI> [sk. 14.05.2018.].

<sup>642</sup> Par 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11, 24. punkts.

<sup>643</sup> Par Ministru kabineta 2005.gada 11.janvāra noteikumu Nr.17 "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" un 2005.gada 9.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2005. gada 16. decembra spriedums lietā Nr. 2005-12-0103. Latvijas Vēstnesis, 2005. 20. decembris, Nr. 203 (3361), 25. punkts.

pieņemšanas. Satversmes tiesa neveic likumdevēja funkciju (atjaunojot iepriekšējās normas spēku), un šādu risinājumu – iepriekšējās redakcijas spēka atjaunošanu – nosaka tikai gadījumā, ja uzskata, ka tas ir nepieciešams, lai neradītu pamattiesību aizskārums, vienlaikus nenodarot kaitējumu arī valsts un sabiedrības interesēm.<sup>644</sup>

Satversmes tiesa ne tikai veic “negatīvā likumdevēja” funkciju, “atceļot” likumu normas, bet arī var ieteikt likumdevējam noregulēt kādu jautājumu, tomēr likumdevējam ir izvēles iespējas – rīkoties vai ne.<sup>645</sup> Satversmes tiesa, “atceļot” kādu normu, var noteikt, ka piemērojams noteikta satura regulējums. Konkrētajā lietā Satversmes tiesa to nav noteikusi, tomēr sprieduma motīvu daļā rakstot, ka “likumdevējam, ievērojot Satversmes tiesas judikatūru piespiedu nomas jautājumos, ir jārod tāds konkrētās situācijas risinājums, kura izstrādes gaitā būtu pienācīgi izvērtēti iespējamie personu pamattiesību ierobežojumi un ar kuru tiktu taisnīgi līdzsvarotas zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu māju īpašnieku tiesības.”<sup>646</sup> Uzsverot, ka risinājuma izstrādāšanai nepieciešams saprātīgs laika posms, Satversmes tiesa atzina, ka ir pieļaujams tas, ka Satversmei neatbilstošas normas paliek spēkā līdz brīdim, kad likumdevējs noteiks jaunu piespiedu nomas maksas tiesisko regulējumu.

No Satversmes tiesas sprieduma izriet, ka tā deva likumdevējam laiku ne tikai jauna nomas maksas apmēra noteikšanai, bet konceptuāli jauna risinājuma izstrādei. Par to liecina arī ievērojamais laika posms, kas likumdevējam tiek dots – vairāk nekā gads (viens no garākajiem “pārejas periodiem” Satversmes tiesas praksē). Šī ir netieša Satversmes tiesas norāde likumdevējam, ka jautājums ir jārisina konceptuāli un kopsakarā ar dalītu īpašuma tiesību izbeigšanu, ne vairs nosakot kādu konkrētu nomas maksas maksimālo apmēru. Arī autores ieskatā visi dalīto zemes un daudzdzīvokļu ēkas īpašuma tiesību jautājumi būtu regulējami vai nu Civillikumā vai arī speciālā normatīvajā aktā, kas regulēs arī dalītajiem īpašumiem saistītos jautājumus līdz to apvienošanai.

Pēc 2019. gada 1. maija tiesām, nosakot nomas maksas apmēru, atbilstoši Satversmes tiesas likuma 32. panta otrajai daļai ir jāņem vērā iepriekšējos Satversmes tiesas spriedumos norādītais. Taisnīga rezultāta sasniegšanas interesēs tiesību normas piemērotajam ir pienākums normu iztulkot atbilstoši augstāka juridiska spēka tiesību normām.<sup>647</sup> Atbilstoši Oficiālo publikāciju un tiesiskās

<sup>644</sup> Par 2004. gada 7. aprīļa likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 13. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2006. gada 6. jūnija spriedums lietā Nr. 2005-25-01. Latvijas Vēstnesis, 2006. 8. jūnijs, Nr. 89 (3457), 23. punkts un rezolutīvā daļa.

<sup>645</sup> Pleps J., Pastars E. Satversmes lasīšana Satversmes tiesā. 20.11.2007. Jurista Vārds, 20.11.2007., Nr. 47 (500), 25.-32.lpp.

<sup>646</sup> Par 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01 Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11, 24. punkts.

<sup>647</sup> Par Administratīvā procesa likuma 124. panta pirmās daļas un otrās daļas par valsts nodevas samaksu administratīvo pārkāpumu lietās atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2005. gada 4. janvāra spriedums lietā Nr. 2004-16-01. Latvijas Vēstnesis, 2005. 6. janvāris, Nr. 3 (3161), 17. punkts.



informācijas likuma 9. panta sestās daļas 1. punktam, ja tiesību normas piemērotājs konstatē pretrunu starp dažāda juridiska spēka tiesību normām, ir jāpiemēro to tiesību normu, kurai ir augstāks juridiskais spēks. Tā kā Satversmes tiesa jau ir konstatējusi pretrunu starp tiesību normām, kas noteica samazinātu zemes nomas maksas apmēru, un Satversmes 105. pantu, tiesību normu hierarhija samazināto nomas maksas apmēru liedz piemērot. Spriedumā lietā Nr. 2008-36-01 Satversmes tiesa ir atzinusi, ka nomas maksa 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā nepilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju un šo maksimālo nomas maksas apmēru nevar atzīt par Satversmes 105. pantam atbilstošu. Šī atziņa liedz pēc 2019. gada 1. maija piemērot nomas maksas apmēru, kāds tas bija noteikts apstrīdētajās normās. No minētā ir secināms, ka Satversmei neatbilstošajās tiesību normās ietvertais zemes nomas maksas aprobežojums pēc 2019. gada 1. maija nebūtu piemērojams nedz tieši, nedz pēc analogijas.

### 4.3. Pievienotās vērtības nodokļa aprēķināšana

Pievienotās vērtības nodoklis (PVN) ir patēriņa nodoklis, ar kuru tiek aplikti saimnieciskās darbības ietvaros iekšzemē veikti darījumi, tai skaitā, pakalpojumu sniegšana par atlīdzību.<sup>648</sup> Šo nodokli, ja pakalpojumu sniedz vai precī piegādā persona, kas reģistrējusies kā PVN maksātājs, pieskaita pie attiecīgās preces vai pakalpojuma cenas. No Pievienotās vērtības nodokļa likuma 1. panta 14. punktā noteiktā izriet, ka piespiedu zemes noma ir pakalpojumu sniegšana, tādējādi tā šā likuma izpratnē ir ar PVN aplikams darījums. Identisks regulējums bija iekļauts arī līdz 2012. gada 31. decembrim spēkā esošā likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" 1. panta 3. punktā.

Lai arī likuma normas laika gaitā nav mainījušās, laika gaitā mainījusies ir tiesu prakse jautājumā par zemes nomas maksas aplikšanu ar PVN un PVN aprēķināšanu, tiesnešiem faktiski radot jaunu regulējumu, kas atšķiras no normatīvo aktu teksta. Līdz 2016. gadam tiesu praksē vienveidīgi tika atzīts, ka zemes nomas maksai papildus ir aprēķināms PVN. Laikā līdz 2019. gadam tiesas taisīja dažādus nolēmumus attiecībā uz nomas maksas aplikšanu ar PVN un nodokļa aprēķināšanu, līdz 2019. gadā vairākos Augstākās tiesas nolēmumos tika nostiprināta atziņa, ka likumā noteiktajā nomas maksas apmērā ir ietverts arī PVN maksājums. Vienlaikus, apšaubāms ir tas, vai zemes iznomāšana piespiedu nomas attiecībās vispār ir uzskatāma par pakalpojuma sniegšanu Eiropas Savienības Direktīvas 2006/112/EK par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu izpratnē.<sup>649</sup>

---

<sup>648</sup> Pievienotās vērtības nodokļa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2012. 14. decembris, Nr. 197 (4800), OP 2012/197.2, 5. panta pirmā daļa.

<sup>649</sup> Padomes Direktīva 2006/112/EK Par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu: ES Direktīva. Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2006. 11. decembris, Nr. L 347, 1./118. lpp.

Turpmākajās apakšnodaļās tiks analizēta dažādā tiesu prakse PVN piemērošanas jautājumos un PVN piemērošanas un aprēķināšanas jautājums apskatīts no dažādiem aspektiem: no konstitucionālo tiesību aspekta kā likumdevēja izvēles brīvības jautājums; no publisko (nodokļu) tiesību aspekta, analizējot PVN aprēķināšanu; no tiesību teorijas skatu punkta, vērtējot, kuras tiesību normas ir atzīstamas par vispārējām un kuras – par speciālajām tiesību normām strīdos par zemes nomas maksas apmēra noteikšanu un maksas aplikšanu ar PVN; un no taisnīgas nomas maksas noteikšanas aspekta, izvērtējot, kāda apmēra nomas maksa nodrošina abu strīda pušu Satversmē garantēto pamattiesību ievērošanu.

#### **4.3.1. Tiesu prakse pievienotās vērtības nodokļa piemērošanas jautājumos**

Līdz 2016. gadam vienīgais Augstākās tiesas nolēmums, kurā tiesa bija pievērsusies PVN maksāšanas pienākumam, bija spriedums lietā Nr. SKC-535/2007. Tiesa tajā atsaucās uz likuma “Par pievienotās vērtības nodokli” 2. panta deviņpadsmitajā daļā noteikto, ka nomas darījumos ar nodokli aplikamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi.<sup>650</sup> Atsaucoties uz Pievienotās vērtības nodokļa likuma 34. panta septīto daļu (likuma “Par pievienotās vērtības nodokli” 2. panta 19. daļu), tiesas vienveidīgi norādīja, ka nomas darījumā ar nodokli aplikamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi, kur darījuma vērtībai papildus tiek aprēķināts PVN.

Izmaiņas PVN piemērošanā zemes piespiedu nomas maksājumiem ievadīja Augstākās tiesas 2015. gada 28. decembra spriedums lietā Nr. SKC-110/2015. Tiesa tajā norādīja, ka likumdevējs likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” neesot atrunājis PVN piemērošanas jautājumus nomas maksai. “Ja likumdevējs būtu vēlējies paredzēt, ka zemes īpašniekam jākompensē PVN, tas būtu noteikts speciālajās tiesību normās [likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”], līdzīgi kā tas zināmu laiku bija attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa kompensēšanu.”<sup>651</sup> Augstākās tiesas ieskatā, likumā noteiktajā nomas maksā ir ietverts arī PVN maksājums, kas zemes īpašniekam – PVN maksātājam – jāaprēķina tā, lai kopējā maksājamā summa ar PVN nepārsniegtu likumā noteiktos nomas maksas aprobežojumus (attiecīgi, 6%, 5%, 4% vai 3% no zemes gabala kadastrālās vērtības). Šī tiesas veiktā interpretācija gan nonāk pretrunā tiesību sistēmai – Latvijas Republikā nodokļu un nodevu likumu normu piemērošanas kārtību nosaka tikai konkrētie likumi vai Ministru kabineta noteikumi.<sup>652</sup>

Pēc četriem mēnešiem, 2016. gada aprīlī, Augstākās tiesas Civillietu departamenta paplašinātā sastāvā taisītajā spriedumā lietā Nr. SKC-5/2016 Augstākā tiesa nošķīra, ka ar PVN nav aplikama

<sup>650</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 29. augusta spriedums Lietā Nr. SKC-535/2007. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3469> [sk. 17.08.2018.].

<sup>651</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 28. decembra spriedums lietā Nr. SKC-110/2015 (C28261709) Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/248099.pdf> [20.08.2018.], 10.4. punkts.

<sup>652</sup> Par nodokļiem un nodevām: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995. 18. februāris, Nr. 26 (309), 5. panta pirmā daļa.

nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija, par pareizu atzīstot nomas maksas aplikšanu ar PVN.<sup>653</sup> Šajā lietā zemes īpašnieks aprēķinātajā parāda summā ar PVN bija aplicis ne tikai zemes nomas maksu, bet arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Šādu PVN aprēķinu tolaik atbalstīja Valsts ieņēmumu dienests, uzziņās norādot, ka gadījumā, ja ar spriedumu ir noteikts nomnieka pienākums maksāt gan zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājuma kompensāciju, tad Pievienotās vērtības nodokļa likuma 34. panta septītās daļas izpratnē minētā kompensācija ir pielīdzināma zemes nomas līgumā noteiktajam maksājumam, kas ir aplikama ar PVN.<sup>654</sup>

Lai arī tiesas secinājumi šajā spriedumā ir pareizi, spriedumā nav atsauces uz tiesību normām, uz kurām tiesai būtu jāatsaucas. Sprieduma taisīšanas laikā spēkā esošie Ministru kabineta noteikumi, kas noteica likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" normu piemērošanas kārtību, ietvēra regulējumu šai strīdus situācijai. Noteikumu 2. punktā tiek uzskaitīti maksājumi un summas, kurām nepiemēro likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" normas, un to skaitā ir arī izdevumu kompensācija maksai, kas nav atlīdzība par preču piegādi vai pakalpojumu sniegšanu.<sup>655</sup> Nedz Pievienotās vērtības nodokļa likumā, kas spēkā stājās 2013. gada 1. janvārī, nedz Ministru kabineta noteikumos, kas skaidro likuma piemērošanas kārtību, šāda izņēmuma vairs nav. Valsts ieņēmumu dienesta sagatavotajā metodikā "Jautājumi un atbildes par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu", nodokļu administrācija skaidro, ka PVN piemērošanas kārtība ir nosakāma atkarībā no darījuma ekonomiskā satura un būtības. Tā kā izdevumu kompensācija pēc ekonomiskās būtības nav uzskatāma par preču piegādi vai pakalpojumu sniegšanu par atlīdzību, tad uz to likuma normas nav attiecināmas un PVN nav jāpiemēro.<sup>656</sup> Šī skaidrojuma spriedumā trūkst.

Pēc tam, kad bija pasludināts spriedums lietā Nr. SKC-110/2015, kurā Augstākā tiesa nolēma, ka ar spriedumu noteiktajā nomas maksas apmērā ietilpst arī PVN, tiesu prakse PVN jautājumos kļuva pretrunīga. Daļa tiesu piemēroja lietā Nr. SKC-110/2015 ietvertās atziņas, noraidot prasījumu par PVN piedziņu un nosakot, ka tas ietilpst piedzītajā nomas maksas parādā (sprieduma rezolutīvajā daļā nekonkretizējot nodokļa apmēru).<sup>657</sup> Daļa tiesu prasījumu par PVN piedziņu un nomas maksas aplikšanu

<sup>653</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.], 11. punkts.

<sup>654</sup> Valsts ieņēmumu dienests. Par uzziņas sniegšanu, Nr. 8.11-20/63149. VID uzziņas, vēstules. 01.08.2014. Pieejams: <https://www.vid.gov.lv/lv/vid-uzzinass-vestules> [sk. 13.06.2018.].

<sup>655</sup> Likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" normu piemērošanas kārtība: Ministru kabineta 2006. gada 14. novembra noteikumi Nr. 933. Latvijas Vēstnesis, 2006. 30. novembris, Nr. 191 (3559), 2.1. punkts.

<sup>656</sup> Latvijas Republikas Valsts ieņēmumu dienests. Jautājumi un atbildes par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu. Aktualizēts 15.08.2018. Pieejams:

[https://www.vid.gov.lv/sites/default/files/jautajumi\\_un\\_atbildes\\_par\\_pievienotas\\_vertibas\\_nodokla\\_piemosanu\\_1.pdf](https://www.vid.gov.lv/sites/default/files/jautajumi_un_atbildes_par_pievienotas_vertibas_nodokla_piemosanu_1.pdf) [sk. 11.12.2018.], 4.-5. lpp.

<sup>657</sup> Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 15. marta spriedums lietā Nr. C29524316. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/303331.pdf> [sk. 21.12.2018.], Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 11. aprīļa spriedums lietā Nr. C30426216. Pieejams:

<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/308096.pdf> [sk. 21.12.2018.].

ar PVN noraidīja vispār (nomas maksas piedziņas prasījumu apmierinot pilnā apmērā).<sup>658</sup> Daļa tiesu kritizēja sprieduma argumentāciju kā neatbilstošu normatīvajiem aktiem.<sup>659</sup>

Augstākā tiesa PVN jautājumu paplašinātā sastāvā ir izskatījusi vēl divas reizes, abās reizēs daļai tiesnešu taisot atsevišķās domas pie sprieduma. Lietā Nr. SKC-5/2018 Augstākā tiesa noraidīja prasījumu par PVN piedziņu, norādot uz dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību pārkāpumu. Tiesa norādīja, ka “[a]tšķirīga pieeja jautājuma izlemšanā nonāktu pretrunā ar likumā skaidri formulēto nomas maksas maksimālo apmēru, kas būtu vērtējams arī kā Latvijas Republikas Satversmes 105. panta trešajā teikumā garantēto tiesību pārkāpums, jo šāds papildu aprobežojums ar pievienotās vērtības nodokli neizriet tieši no speciālajām tiesību normām, kuras nosaka zemes piespiedu nomas maksu jeb īpašuma tiesības aprobežojumu.”<sup>660</sup> Tiesa pienākumu maksāt PVN vērtēja kā dzīvokļu īpašnieku tiesību uz īpašumu aprobežojumu, kas nav tieši noteikts ar speciālajām tiesību normām. Trīs no septiņiem tiesnešiem, kas piedalījās lietas izskatīšanā, spriedumam pievienoja savas atsevišķās domas PVN jautājumā, uzsverot, ka tas ir maksājams papildus likumā noteiktajai nomas maksai. Pastāvot tik būtiskām domstarpībām tiesnešu starpā par strīdam piemērojamām tiesību normām un to interpretāciju, pāragri būtu nolēmumā ietvertās tēzes atzīt par judikatūru.<sup>661</sup>

Lietā Nr. SKC-110/2015 (C28261709) pēc atkārtotas izskatīšanas apelācijas instancē atgriezās Senātā, kas 2019. gada 9. aprīlī paplašinātā sastāvā taisīja spriedumu lietā Nr. SKC-42/2019. Arī spriedumā lietā Nr. SKC-42/2019 Senāts noraidīja prasījumu par PVN piedziņu, šoreiz spriedumā uzsverot, ka PVN jau ir iekļauts nomas maksā. Tomēr sprieduma rezolutīvajā daļā ir norādīts, ka no atbildētāja tiek piedzīta tikai zemes nomas maksa, nevis zemes nomas maksa un PVN tā, lai kopējais maksājamais apmērs nepārsniegtu speciālajās normās noteikto nomas maksas apmēru.<sup>662</sup> Prasītājs lietā pieteica lūgumu par prejudiciāla jautājuma uzdošanu Eiropas Savienības tiesai Direktīvas 2006/112/EK piemērošanas jautājumā, tomēr Senāts lūgumu noraidīja. Senāts norādīja, ka lietā nav strīda par to, vai zemes īpašniekam zemes piespiedu nomas gadījumā ir vai nav pienākums maksāt PVN, bet gan par to, vai šāda pienākuma pastāvēšanas gadījumā likumā noteiktais nomas maksas maksimālais apmērs aptver

<sup>658</sup> Zemgales apgabaltiesas 2017. gada 2. maija spriedums lietā Nr. C30426016. Nav publicēts. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 3. oktobra spriedums lietā Nr. C30745116. ECLI:LV:RAT:2017:1003.C30745116.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330930.pdf> [sk. 21.12.2018.]. Saldus rajona tiesas 2017. gada 29. jūnija spriedums lietā Nr. C30594816. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/326370.pdf> [sk. 21.12.2018.].

<sup>659</sup> Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 11. aprīļa spriedums lietā C30621916. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/307873.pdf> [sk. 21.08.2018.].

<sup>660</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357595.pdf> [sk.24.12.2018.].

<sup>661</sup> Levits E. Judikatūra – pamati, problēmas, piemērošana. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens, Nr.1/2010, 33.lpp.

<sup>662</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedums lietā SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/380082.pdf> [sk. 28.04.2019.].

arī zemes īpašnieka izdevumus nodokļa maksājuma segšanai. Senāta ieskatā, atbilde uz šo jautājumu neizriet no Eiropas Savienības tiesību normām.<sup>663</sup>

Atsevišķās domas pie sprieduma pievienoja senatori V. Jonikānis, Ļ. Kušnīre, Z. Pētersone un N. Salenieks, norādot, ka pastāv pamatotas šaubas par to, vai Direktīvas 2006/112/EK 135. panta 2. punkta otrais teikums ir iztulkojams tādējādi, ka tas pieļauj dalībvalstij vispār neatbrīvot no PVN maksāšanas pienākuma visa veida nekustamā īpašuma iznomāšanu, tostarp un jo īpaši tādu iznomāšanu kā zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām piespiedu noma, ievērojot dalītā īpašuma vēsturiskās rašanās apstākļus, šo civiltiesisko attiecību piespiedu raksturu, kuru turklāt radīja valsts pieņemtie likumi, un ar šiem apstākļiem saistīto sociālo situāciju. Senatoru ieskatā, skaidra atbilde uz to būtu bijusi rodama, uzdodot jautājumu Eiropas Savienības Tiesai prejudiciāla nolēmuma pieņemšanai, kas Senātam bija jāizdara, bet netika izdarīts.<sup>664</sup> Lai gan šis spriedums ir iekļauts judikatūras datu bāzē un publicēts Augstākās tiesas mājaslapā, ievērojot motivētās atsevišķās domas, kas pievienotas pie sprieduma, ir redzams, ka PVN aprēķināšanas jautājumā senatoru starpā nav bijusi vienprātība.

Augstākās tiesas senatoru vairākums savu nostāju PVN piemērošanas jautājumos pamato ar šādiem argumentiem:

1) Saeima nav noteikusi PVN piemērošanu zemesgabala piespiedu nomas attiecībās, no kā izriet, ka tiesību normas neparedz, ka pievienotās vērtības nodoklis zemes iznomātājam būtu jākompensē;

2) Pievienotās vērtības nodokļa maksātājs ir zemes īpašnieks. Tikai PVN maksātājam ir pienākums pret valsti. Tāds pienākums nav nomniekam;

3) Visi maksājumi, tai skaitā PVN, ir iekļaujami likumdevēja noteiktajā maksimālajā nomas maksā.<sup>665</sup>

Lai arī Augstākā tiesa to nav nošķīrusi, PVN jautājumam ir vairāki aspekti: tas aplūkojams gan no likumdevēja izvēles brīvības aspekta (konstitucionālo tiesību skatu punkta), gan pievienotās vērtības nodokļa aprēķināšanas aspekta, kā publisko (nodokļu) tiesību sastāvdaļa, gan no nomas maksas noteikšanas aspekta, izvērtējot, kāda apmēra nomas maksa nodrošina abu strīda pušu Satversmē garantēto pamattiesību ievērošanu, gan arī no tiesību teorijas skatu punkta, vērtējot, kurās tiesību normās ietvertais regulējums atzīstams par *lex generalis* un kurās – par *lex specialis*.

---

<sup>663</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedums lietā SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/380082.pdf> [sk. 28.04.2019.].

<sup>664</sup> Latvijas Republikas Senāta senatoru Valerijāna Jonikāņa, Ļubovas Kušnīres, Zanes Pētersones un Normunda Salenieka atsevišķās domas sakarā ar Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedumu civillietā Nr. C28261709; SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.2.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5822> [sk. 18.05.2019.].

<sup>665</sup> Baļķens E. Judikatūra pievienotās vērtības nodokļa jautājumos zemes likumiskās nomas attiecībās. Jurista Vārds, 04.09.2018., Nr. 36 (1042), 15. lpp.

#### 4.3.2. *Konstitucionālo tiesību aspekts: likumdevēja izvēles brīvība*

Atbilstoši Direktīvas 2006/112/EK noteikumiem nekustamā īpašuma noma Eiropas Savienībā ir ar PVN neapliekams darījums, ja vien valsts nacionālajā likumdošanā nav ietvērusi īpašu izņēmumu. Likumdevējs tiesību normās nekādus izņēmumus nav formulējis. Tulkojot Pievienotās vērtības nodokļa likuma normas atbilstoši direktīvai, izriet, ka zemes nomas maksai piespiedu nomas attiecībās būtu jābūt atbrīvotai no PVN. Prakse gan šobrīd ir tieši pretēja.

Līdz ar Līguma par Latvijas pievienošanu Eiropas Savienībai ratifikāciju Eiropas Savienības tiesības ir kļuvušas par neatņemamu Latvijas tiesību sistēmas sastāvdaļu. Eiropas Savienības tiesību akti un Eiropas Savienības Tiesas judikatūrā nostiprinātā to interpretācija ir jāņem vērā, noskaidrojot nacionālo normatīvo aktu saturu un piemērojot tos.<sup>666</sup> Arī likumdevējam, pieņemot tiesību normas, it īpaši tādas normas, ar kurām nacionālajā tiesību sistēmā tiek ieviestas Eiropas Savienības direktīvu prasības, ir jāievēro vispārējie tiesību principi un citas Satversmes normas, kā arī Eiropas Savienības tiesību principi.<sup>667</sup> Spēkā esošais Pievienotās vērtības nodokļa likums ir izstrādāts ņemot vērā vismaz 15 direktīvu noteikumus, tai skaitā un galvenokārt, Padomes 2006. gada 28. novembra direktīvas 2006/112/EK par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu normas.<sup>668</sup> Direktīvā 2006/112/EK ir ietverti vienoti noteikumi, atbilstoši kuriem dalībvalstīm jāizstrādā nacionālais regulējums PVN jomā.<sup>669</sup>

Kopējās PVN sistēmas mērķis ir konkurences izlīdzināšana, lai katras dalībvalsts teritorijā līdzīgām precēm un pakalpojumiem tiktu piemērots vienāds nodoklis,<sup>670</sup> tiktu līdzīgi definēts “darījums, par kuru uzliek nodokli”,<sup>671</sup> un tiktu saskaņotas summas, kurai uzliek nodokli, noteikšana, lai PVN piemērošana darījumiem, par kuriem uzliek nodokli, radītu līdzvērtīgas sekas visās dalībvalstīs.<sup>672</sup> Būtiski, ka direktīva noteic, ka ir jā sastāda kopīgs atbrīvojumu saraksts, lai Kapienu pašu resursus visās

---

<sup>666</sup> Par Rīgas teritorijas plānojuma daļas 2006. - 2018. gadam, kas attiecas uz Rīgas brīvostas teritoriju, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 115. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2008. gada 17. janvāra spriedums lietā Nr. 2007-11-03. Latvijas Vēstnesis, 2008. 23. janvāris, Nr. 12 (3796), 24.2. punkts.

<sup>667</sup> Par likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" (redakcijā, kas bija spēkā no 2010. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 31. decembrim) 12. panta 12.3 un 12.5 daļas, ciktāl tās ierobežo tiesības uz nodokļu pārmaksas atmaksu saprātīgā termiņā, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. panta pirmajam, otrajam un trešajam teikumam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 11. aprīļa spriedums lietā Nr. 2017-12-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11, 13. punkts.

<sup>668</sup> Padomes Direktīva 2006/112/EK Par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu: ES Direktīva. Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2006. 11. decembris, Nr. L 347, 1./118. lpp.

<sup>669</sup> Par likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" (redakcijā, kas bija spēkā no 2010. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 31. decembrim) 12. panta 12.3 un 12.5 daļas, ciktāl tās ierobežo tiesības uz nodokļu pārmaksas atmaksu saprātīgā termiņā, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. panta pirmajam, otrajam un trešajam teikumam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 11. aprīļa spriedums lietā Nr. 2017-12-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11, 14. punkts.

<sup>670</sup> Padomes Direktīva 2006/112/EK Par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu: ES Direktīva. Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2006. 11. decembris, Nr. L 347, 1./118. lpp., preambulas 7. punkts.

<sup>671</sup> Turpat, preambulas 17. punkts.

<sup>672</sup> Turpat, preambulas 25. punkts.

dalībvalstīs varētu iekasēt vienādi,<sup>673</sup> kā arī katra nacionālā likumdevēja pienākumu ieviest īstenošanas pasākumus, lai nodrošinātu PVN sistēmas vienotu piemērošanu,<sup>674</sup> tādējādi sašaurinot nacionālā likumdevēja rīcības brīvību PVN jomā.<sup>675</sup> No direktīvas preambulas arī izriet, ka katra nacionālā likumdevēja uzdevums ir sekot PVN neitralitātes principam, kas liedz neatrunātas un ar Komisiju nesaskaņotas atkāpes no kopējās nodokļa sistēmas.

Direktīvas 3. nodaļas “Atbrīvojumi citām darbībām” 135. panta 1. punkta l) apakšpunkts noteic, ka dalībvalstis atbrīvo no nodokļa nekustamā īpašuma iznomāšanu vai izīrēšanu. Šī panta 2. punkts noteic četrus gadījumus, uz kuriem neattiecas 1. punkta l) apakšpunktā paredzētais atbrīvojums, bet zemes piespiedu noma vai tai līdzīgi darījumi nav šo izņēmumu skaitā. Tātad Direktīvas 2006/112/EK 135. panta 2. punkts pieļauj valstij noteikt izņēmumus, kuri nekustamā īpašuma nomas darījumi tomēr ir atzīstami par pakalpojumu, kas apliekams ar PVN.

Saskaņā ar Līguma par Eiropas Savienības darbību 288. pantu direktīvas uzliek saistības dalībvalstīm attiecībā uz sasniedzamo rezultātu, bet ļauj šo valstu iestādēm noteikt to īstenošanas formas un metodes. No Direktīvas 135. panta 2. daļas izriet, ka tā ir atstājusi dalībvalstīm plašu rīcības brīvību attiecībā uz to, kādus darījumus ir atbrīvot no nodokļa.<sup>676</sup> Tomēr izņēmumi, kas tiek pieļauti, ir jātulko sašaurināti, pēc to jēgas, mērķa un nozīmes.<sup>677</sup> Valstij nav tiesības atbrīvot no PVN darījumus, kas kā izņēmumi norādīti 135. panta 2. punktā, no otras puses, neliedzot šo sarakstu paplašināt un piemērot PVN arī citiem nomas pakalpojumiem (formulēt papildu izņēmumus).<sup>678</sup>

Eiropas Savienības tiesā ir nostiprinājusies judikatūra, kurā ir formulētas pazīmes darījumiem, kas kā izņēmumi netiek aplikti ar PVN. Direktīvā nav iekļauta definīcija, kas saprotams ar nekustamā īpašuma nomu, tomēr tiesa ir definējusi, ka nekustamā īpašuma noma ietver īpašuma nodošanu pilnā trešās personas valdījumā.<sup>679</sup> Tādējādi, lai arī izņēmumi ir interpretējami sašaurināti, tomēr atbilstoši Direktīvas tekstam nekustamā īpašuma noma, kas nav īpaši norādīta kā ar PVN apliekams darījums, no nodokļa ir atbrīvojama.

---

<sup>673</sup> Padomes Direktīva 2006/112/EK Par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu: ES Direktīva. Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2006. 11. decembris, Nr. L 347, 1./118. lpp., preambulas 35. punkts.

<sup>674</sup> Turpat, preambulas 61. punkts.

<sup>675</sup> Par likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" (redakcijā, kas bija spēkā no 2010. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 31. decembrim) 12. panta 12.3 un 12.5 daļas, ciktāl tās ierobežo tiesības uz nodokļu pārmaksas atmaksu saprātīgā termiņā, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. panta pirmajam, otrajam un trešajam teikumam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 11. aprīļa spriedums lietā Nr. 2017-12-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11, 14. punkts.

<sup>676</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopienų) tiesas 2000. gada 12. septembra spriedums lietā C-358/97 Commission of the European Communities v Ireland. European Court reports 2000 I-06301. ECLI:EU:C:2000:425, para 11–13.

<sup>677</sup> Turpat, para 52.

<sup>678</sup> Eiropas Savienības tiesas 2010. gada 16. decembra spriedums lietā C-270/09 Macdonald Resorts Ltd v. The Commissioners for Her Majesty's Revenue & Customs. European Court Reports 2010 I-13179. ECLI:EU:C:2010:780, para 52, 54.

<sup>679</sup> Eiropas Savienības tiesas 2007. gada 6. decembra spriedums lietā C-451/06 Gabriele Walderdorff v Finanzamt Waldviertel. Reports of Cases 2007 I-10637. ECLI:EU:C:2007:761, para 16.–17.

Direktīvas 135. pantu un tajā pieļauto izņēmumu dabu (*ratio legis*) Eiropas Savienības Tiesa ir analizējusi vairākos spriedumos. 2001. gada 4. oktobra spriedumā lietā C-326/99, interpretējot šo normu (Sestās direktīvas 13. pantu,<sup>680</sup> kas atbilst Direktīvas 2006/112/EK 135. pantam<sup>681</sup>), atzina, ka Dalībvalstīs nekustamā īpašuma izīrēšana parasti tiek atbrīvota no nodokļa. Lai gan nekustamā īpašuma iznomāšana principā tiek aptverta ar ekonomiskās darbības jēdzienu, tā parasti ir samērā pasīva darbība, kas nerada būtisku pievienoto vērtību. Tāpēc nekustamā īpašuma iznomāšana tiek atbrīvota no nodokļiem.<sup>682</sup> Tiesa ir norādījusi, ka to darījumu, kurus direktīva izslēdz no atbrīvojuma piemērošanas, kopējā īpašība ir tā, ka tie ietver aktīvāku nekustamā īpašuma izmantošanu, nevis tikai pasīvu platības nodošanu, ļaujot citai personai to lietot, tādējādi attaisnojot papildu nodokļu uzlikšanu.<sup>683</sup> Ar nodokli parasti tiek aplikta aktivitāte, kas ir ar industriālu vai komerciālu raksturu, kā izņēmumi, kas ir paredzēti Direktīvas 135. panta 2. punktā, vai kā darbības, kas ietver sevī kādu pakalpojumu, nevis tikai pasīvu ļaušanu citai personai izmantot savu īpašumu.<sup>684</sup> Tā, piemēram, Eiropas Savienības tiesa ir atzinusi, ka par pakalpojuma sniegšanu atzīstama ir platības iznomāšana golfa spēlei (C-150/99 Stockholm Lindöpark), tiesības par maksu izmantot tiltus (C-358/97 Commission v. Ireland) vai tiesības telpās izvietot preču pārdošanas automātus (C-275/01 Sinclair Collis).

Arī senatori, kas pievienojuši atsevišķās domas pie sprieduma lietā SKC-42/2019, norādīja, ka pastāv pamatotas šaubas par to, vai Direktīvas 2006/112/EK 135. panta 2. punkta otrais teikums ir iztulkojams tādējādi, ka tas pieļauj dalībvalstij vispār neatbrīvot no PVN maksāšanas pienākuma visa veida nekustamā īpašuma iznomāšanu, tostarp un jo īpaši tādu iznomāšanu kā zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām piespiedu noma. Senatori uzsvēra šī it kā pakalpojuma ekonomisko raksturu – dalītā īpašuma vēsturiskās rašanās apstākļus, šo civiltiesisko attiecību piespiedu raksturu, kuru turklāt radīja valsts pieņemtie likumi, un ar šiem apstākļiem saistīto sociālo situāciju.<sup>685</sup>

Apkopojot minēto, var secināt, ka Saeimai ir tiesības noteikt, ka arī pasīva nekustamā īpašuma iznomāšana ir izņēmums, kas Latvijas Republikā tiek aplikts ar PVN kā pakalpojums. Tomēr, ja šāda īpaša izņēmuma nav, tiesību normu piemērotājiem būtu pamats šos darījumus ar PVN neaplikt.

---

<sup>680</sup> Padomes Sestā direktīva par to, kā saskaņojami dalībvalstu tiesību akti par apgrozījuma nodokļiem (77/388/EEK): ES direktīva. Eiropas Kopienu Oficiālais Vēstnesis, 1977. 13. jūnijs, OV L 145, 1/40.lpp.

<sup>681</sup> Turpat.

<sup>682</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopien) tiesas 2001. gada 4. oktobra spriedums lietā C-326/99 Stichting "Goed Wonen" v Staatssecretaris van Financiën, European Court reports 2001 I-06831. ECLI:EU:C:2001:506, para 50–53.

<sup>683</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopien) tiesas 2003. gada 12. jūnija spriedums lietā C-275/01 Sinclair Collis Ltd v Commissioners of Customs & Excise. Reports of Cases 2003 I-05965. ECLI:EU:C:2003:341, para 27.

<sup>684</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopien) tiesas 2004. gada 18. novembra spriedums lietā C-284/03 Belgian State v Temco Europe SA. Reports of Cases 2004 I-11237. ECLI:EU:C:2004:730, para 17-20.

<sup>685</sup> Latvijas Republikas Senāta senatoru Valerijāna Jonikāņa, Ļubovas Kušnires, Zanes Pētersones un Normunda Salenieka atsevišķās domas sakarā ar Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedumu civillietā Nr. C28261709; SKC-42/2019.

ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.2.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5822> [sk. 18.05.2019.]



Spēkā esošais Pievienotās vērtības nodokļa likums nesatur atsevišķu regulējumu kustamo un nekustamo lietu nomai, tas *expressis verbis* neparedz no PVN atbrīvot nekustamā īpašuma nomas darījumus vai zemes piespiedu nomas darījumus. Ievērojot direktīvas netiešo efektu, atbilstoši kuram nacionālās tiesību normas ir jātulko ievērojot direktīvas regulējumu, secināms, ka Pievienotās vērtības nodokļa likuma 1. panta 14. punktā minētajā “lietu nomā” neietilpst nekustamā īpašuma iznomāšana.

Saskaņā ar uzziņām, ko atbilstoši Administratīvā procesa likuma 98. pantam ir sniedzis Valsts ieņēmumu dienests un Finanšu ministrija, un viedokli, ko paudusi Tieslietu ministrija, valsts tomēr uzskata, ka arī zemes piespiedu noma ir ar PVN apliekams darījums. Šāda interpretācija nonāk pretrunā Direktīvas 135. panta 1. punkta l) apakšpunktam. Ievērojot, ka direktīvas transponēšanas termiņš jau ir beidzies un Direktīvas regulējums ir pietiekami skaidrs, būtu pamats nodokļa maksātāja attiecībās ar valsti tieši piemērot Direktīvas regulējumu.<sup>686</sup> Atbilde ir rodama vai nu tiesību normu grozījumos vai uzdotot prejudiciālu jautājumu Eiropas Savienības tiesai.

#### **4.3.3. Pievienotās vērtības nodokļa aprēķināšana: nodokļa bāze**

Nodokļu tiesību aspektā aplūkojot PVN piemērošanu zemes nomas maksai, ir jāvērtē, vai zemes iznomāšana ir pakalpojums un maksājamā nomas maksa ir ar nodokli apliekams darījums, un kas ir ar PVN apliekamā darījuma vērtība. Lietās Nr. SKC-5/2018,<sup>687</sup> SKC-110/2015<sup>688</sup> un SKC-42/2019<sup>689</sup> tiesa no nomnieka piedzina zemes nomas maksu prasītāja lūgtajā apmērā (piemēram, 6% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā), pilnā apmērā noraidot prasījumu par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu. Atsaucoties uz šo judikatūru, tiesas citos strīdos spriedumu rezolutīvajā daļā noraida prasījumus par zemes nomas maksas aplikšanu ar pievienotās vērtības nodokli. Tomēr no spriedumu motīvu daļas izriet, ka tiesu ieskatā PVN jau ir iekļauts tiesas noteiktajā nomas maksā.<sup>690</sup> Tiesas spriedumam ir jāsaturs strīda galējais noregulējums.<sup>691</sup> Spriedumā jātieks atspoguļotam prasījumam, kas

<sup>686</sup> Craig P., de Burca G. EU Law: Text, Cases and Materials. 4th ed. Oxford: Oxford University Press, 2007, p. 282.

<sup>687</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357595.pdf> [sk.24.12.2018.].

<sup>688</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 28. decembra spriedums lietā Nr. SKC-110/2015 (C28261709) Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/248099.pdf> [20.08.2018.].

<sup>689</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedums lietā SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/380082.pdf> [sk. 28.04.2019.].

<sup>690</sup> sk. piem. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2019. gada 18. aprīļa spriedums lietā Nr. C33568618. ECLI:LV:RAT:2018:0418.C33568618.7.S. Nav publicēts. Zemgales apgabaltiesas 2019. gada 26. februāra spriedums lietā Nr. C73300118. ECLI:LV:ZAT:2019:0226.C73300118.7.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/376536.pdf> [sk. 05.05.2019.]. Zemgales rajona tiesas 2018. gada 11. decembra spriedums lietā Nr. C73314918. ECLI:LV:ZRT:2018:1211.C73314918.2.S. Nav publicēts.

<sup>691</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta kopsēdes 2011. gada 8. marta spriedums lietā Nr. SKA-26/2011 (A42589706). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/21788.pdf> [sk.15.09.2018.].

tiek apmierināts un kas tiek noraidīts.<sup>692</sup> Spriedumi, kuru motīvu daļā norādītais nonāk pretrunā ar rezolutīvajā daļā nolemto, šīm prasībām neatbilst.

Padomes Direktīvas 2006/112/EK, kas regulē kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu Eiropas Savienībā, transponēšanas termiņš Latvijā bija 2008. gada 1. janvāris, kas nozīmē, ka direktīvas principi, iztulkojot tiesību normas, tiesām ir jāņem vērā izšķirot strīdus un piemērojot Pievienotās vērtības nodokļa likuma normas. Eiropas Savienības Tiesa, kuras kompetencē ir Eiropas Savienības tiesību normu interpretācija, tā nodrošinot visās ES dalībvalstīs vienotu un pareizu to piemērošanu, ir pieņēmusi vairākus prejudiciālos nolēmumus attiecībā uz Padomes Direktīvas 2006/112/EK interpretāciju.<sup>693</sup> Nacionālajām tiesām, lemjot par PVN piedziņu, ir jāņem vērā Padomes Direktīvas 2006/112/EK regulācijas tvērums un attiecīgo direktīvas noteikumu iztulkojums, jo atbilstoši Eiropas Savienības Tiesas pastāvīgajai judikatūrai, nacionālajai tiesai, piemērojot nacionālo likumu, ja situācija ietilpst direktīvas piemērošanas jomā, ir pienākums interpretēt nacionālo likumu pēc iespējas atbilstoši direktīvas tekstam un mērķim.<sup>694</sup>

Nav apšaubāms, ka PVN piemērošanas jautājumi ietilpst direktīvas piemērošanas jomā, tostarp, direktīvas piemērošanas jomā ietilpst jautājums, vai, kā, kad, kam un no kādas summas ir jāaprēķina un jāmaksā PVN zemes piespiedu nomā. Ja Direktīvas 2006/112/EK 135. pantu tulko tā, ka Latvijai ir tiesības likumā iekļaut izņēmumu, ka ar PVN ir apliekama arī zemes piespiedu noma, to atzīstot par aktīvu saimniecisko darbību, nomas maksas aplikšanai ar PVN, nodokļa aprēķināšanai un samaksai ir jānotiek atbilstoši direktīvas tvērumam.

PVN, ja pakalpojumu sniedz vai precī piegādā persona, kas reģistrējusies kā PVN maksātājs, pieskaita pie attiecīgās preces vai pakalpojuma cenas. Pievienotās vērtības nodokļa likums nosaka, ka lietu noma ir pakalpojuma sniegšana, tādējādi tā kā darījums ir apliekama ar PVN.<sup>695</sup> PVN piemērošanu nosaka pēc darījuma ekonomiskās būtības – ja darījums pēc tā satura ir uzskatāms par pakalpojumu sniegšanu par atlīdzību, uz to ir attiecināmas Pievienotās vērtības nodokļa likuma normas, un šādam darījumam tiek piemērots PVN.<sup>696</sup> Arī Direktīva 2006/112/EK par ar nodokli apliekamu pakalpojumu, *inter alia*, atzīst pakalpojumu sniegšanu, pildot kādu tiesību aktu.<sup>697</sup>

---

<sup>692</sup> Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391), 193. panta sestā daļa, 195. pants.

<sup>693</sup> Līgums par Eiropas Savienības darbību (konsolidētā versija). Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2012. 26. oktobris, C 326, 267. pants

<sup>694</sup> Eiropas Savienības tiesas 2013. gada 25. aprīļa spriedums lietā C-81/12 Asociația ACCEPT v Consiliul Național pentru Combaterea Discriminării. Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, C 171, 15.06.2013. ECLI:EU:C:2013:275.

<sup>695</sup> Pievienotās vērtības nodokļa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2012. 14. decembris, Nr. 197 (4800), OP 2012/197.2, 1. panta 14. punkts.

<sup>696</sup> Geks J. PVN darījumi no tiesas skatpunkta. Jurista Vārds, 24.04.2018., Nr. 17/18 (1023/1024), 59.lpp

<sup>697</sup> Padomes Direktīva 2006/112/EK Par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu: ES Direktīva. Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2006. 11. decembris, Nr. L 347, 1./118. lpp, 25. panta c) apakšpunkts.

Kopējās PVN sistēmas princips ir piemērot precēm un pakalpojumiem vispārēju nodokli par patēriņu, kas būtu tieši proporcionāls preču un pakalpojumu tirgus cenai. Nodokļa bāze ir pakalpojuma (darījuma) vērtība, kura tiek aplikta ar PVN, nevis nodoklis ietilpst cenā.<sup>698</sup> No direktīvas 73. panta izriet, ka ar PVN tiek aplikta atlīdzība, kuru piegādātājs vai pakalpojumu sniedzējs par šiem darījumiem ir saņēmis vai saņems no pircēja, pakalpojumu saņēmēja vai trešās personas. Arī Eiropas Savienības tiesa ir uzsvērusi, ka nodokļa bāze pakalpojumu sniegšanai par maksu ir atlīdzība, kuru faktiski ir saņēmis nodokļa maksātājs, no kuras tiek aprēķināts maksājamais nodoklis.<sup>699</sup>

PVN darbības mehānisma pamatā ir tas, ka īstais nodokļa maksātājs ir pakalpojuma (vai preces) galējais patērētājs, kurš to izmanto savām personiskajām vajadzībām.<sup>700</sup> Direktīva 2006/112/EK nošķir par PVN nomaksu atbildīgo personu un PVN maksātāju. No direktīvas 193. panta izriet, ka pakalpojuma sniedzējs (šajā gadījumā – zemes īpašnieks, kas ir reģistrēts kā PVN maksātājs), ir par PVN nomaksu atbildīgā persona. Direktīvas 196. pants noteic, ka PVN maksātājs, t.i. persona, kurai jānes šie izdevumi, ir pakalpojuma saņēmējs, tātad – zemes nomnieks. Kopējā PVN sistēma ietver pamatprincipu, saskaņā ar kuru PVN sistēmas mērķis ir aplikēt ar nodokli vienīgi preces vai pakalpojuma galīgo patērētāju.<sup>701</sup> No šī pamatprincipa izriet vairākos Eiropas Savienības tiesas spriedumos nostiprinātā tēze, ka valsts nedrīkst no pakalpojuma sniedzēja iekasēt PVN, ko tas nav saņēmis no pakalpojuma saņēmēja.<sup>702</sup>

No minētā ir secināms, ka Senāta spriedumos ietvertās tēzes, ka tikai zemes īpašniekam kā reģistrētam PVN maksātājam ir pienākums maksāt PVN un ka Pievienotās vērtības nodokļa likums nav piemērojams, lai viens privāto tiesību subjekts prasītu nodokļa samaksu no cita privāto tiesību subjekta, ir aplamas un Direktīvai un Eiropas Savienības tiesu praksei neatbilstošas. Tāpat aprakstītajām direktīvas normām neatbilst atziņa, ka PVN jau ir iekļauts nomas maksā.

Eiropas Savienības tiesa ir sniegusi skaidrojumu arī jautājumā par pienākumu maksāt PVN, ja darījuma dalībnieki sākotnēji nav vienojušies par PVN, bet vēlāk pakalpojums ir ar PVN ir jāapliek (kā tas ir iespējams arī piespiedu nomā, kur darījuma summu nevienošānās gadījumā noteic likums, un kur

---

<sup>698</sup> Latvijas Republikas Senāta senatoru Valerijāna Jonikāņa, Ļubovas Kušnires, Zanes Pētersones un Normunda Salenieka atsevišķās domas sakarā ar Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedumu civillietā Nr. C28261709; SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.2.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5822> [sk. 18.05.2019.], 1.4.1. punkts.

<sup>699</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopienu) tiesas 1997. gada 3. jūlija spriedums lietā C-330/95 Goldsmiths (Jewellers) Ltd v Commissioners of Customs & Excise. ECLI:EU:C:1997:339. European Court Reports 1997 I-03801., 15. punkts.

<sup>700</sup> Geks J. PVN darījumi no tiesas skatpunkta. Jurista Vārds, 24.04.2018., Nr. 17/18 (1023/1024), 59.lpp

<sup>701</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopienu) Tiesas 1996. gada 24. oktobra spriedums lietā Case C-317/94 Elida Gibbs Ltd v Commissioners of Customs and Excise. ECLI:EU:C:1996:400. European Court reports 1996 Page I-05339., 19. punkts.

<sup>702</sup> Eiropas Savienības (bij. Kopienu) Tiesas 1996. gada 24. oktobra spriedums lietā Case C-317/94 Elida Gibbs Ltd v Commissioners of Customs and Excise. ECLI:EU:C:1996:400. European Court reports 1996 Page I-05339, 24. punkts; Eiropas Savienības (bij. Kopienu) tiesas 1997. gada 3. jūlija spriedums lietā C-330/95 Goldsmiths (Jewellers) Ltd v Commissioners of Customs & Excise. ECLI:EU:C:1997:339. European Court Reports 1997 I-03801., 15. punkts; Eiropas Savienības tiesas 2012. gada 26. aprīļa spriedums apvienotajās lietās C-621/10 un C-129/11 Balkan and Sea Properties ADSITS and Provdinvest OOD v Direktor na Direksia 'Obzhalvane i upravlenie na izpalnenieto' — Varna pri Tsentralno upravlenie na Natsionalnata agentsia za prihodite. ECLI:EU:C:2012:248. Digital reports, 44. punkts.

zemes īpašnieks sākotnēji var nebūt PVN maksātājs, bet vēlāk par tādu reģistrējas). Vienīgais izņēmums no vispārējā principa, ka nodokli maksā gala patērētājs, ir gadījums, ja puses ir vienojušās par cenu, neko neminot par PVN, un darījums ir jau pabeigts (maksā saņemta), un piegādātājam vairs nav iespējas PVN summu atgūt no pakalpojuma saņēmēja.<sup>703</sup>

Strīda gadījumā darījums starp zemes īpašnieku, PVN maksātāju, un ēkas īpašniekiem tiek noslēgts ar tiesas spriedumu: tiesa nosaka nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, tostarp, nomas maksu, un vienošanās ir atzīstama par noslēgtu ar tiesas sprieduma spēkā stāšanās brīdi. Arī no Direktīvas 2006/112/EK teksta neizriet, ka darījuma aplikšana ar PVN varētu būt atkarīga no darījuma pušu gribas slēgt attiecīgo līgumu: brīvprātīgi vai piespiedu kārtā.<sup>704</sup> No minētā izriet, ka PVN, ja piespiedu noma ir atzīstama par ar PVN aplikamu pakalpojumu sniegšanu, ir maksājams papildus līgumā vai spriedumā, kas aizstāj nomas līgumu, noteiktajai nomas maksai. Ar šo nodokli tiek aplikta pakalpojuma cena, neatkarīgi no tā, vai puses par to vienojas līgumā, vai to nosaka tiesa.

#### **4.3.4. Vispārējā un speciālā tiesību norma**

Konstatējot pretrunu starp vienāda juridiska spēka vispārējo un speciālo tiesību normu, vispārējo tiesību normu piemēro tiktāl, ciktāl to neierobežo speciālā tiesību norma.<sup>705</sup> Speciālās tiesību normas PVN aprēķināšanas jautājumos satur Pievienotās vērtības nodokļa likums.

Augstākā tiesa ir norādījusi, ka likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" ir "speciālais likums", kurā ir noteikts nomas maksas apmērs, pastāvot zemes piespiedu nomas attiecībām. Ja likumdevējs būtu vēlējies paredzēt, ka zemes īpašniekam jākompensē PVN, tas būtu noteikts šajās speciālajās tiesību normās.<sup>706</sup> Šai maksai papildus PVN tāpēc neesot aprēķināms, bet tam jābūt jau iekļautam speciālajā tiesību normā noteiktajā nomas maksā.<sup>707</sup> Šis secinājums ir kļūdainis.

Atbilstoši likuma "Par nodokļiem un nodevām" 5. panta pirmajai daļai nodokļu un nodevu likumu normu piemērošanas kārtību nosaka tikai konkrētie likumi vai Ministru kabineta noteikumi.

<sup>703</sup> Eiropas Savienības tiesas 2013. gada 7. novembra spriedums apvienotajās lietās C-249/12 un C-250/12 Corina Hrisi Tulicā un Călin Ion Plavoșin, ECLI:EU:C:2013:722. OV C 9/10, 11.1.2014. LV, 34.-36., 40.-42. punkts.

<sup>704</sup> Eiropas Savienības tiesas 2015. gada 26. marta spiedums lietā C-499/13 Marian Macikowski v Dyrektor Izby Skarbowej w Gdańsku. ECLI:EU:C:2015:201. Digital reports.

<sup>705</sup> Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2012. 20. jūnijs, Nr. 96 (4699), 9. panta sestās daļas 1. punkts.

<sup>706</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 28. decembra spriedums lietā Nr. SKC-110/2015 (C28261709) Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/248099.pdf> [20.08.2018.], 10.4

<sup>707</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S. Pieejams:

<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357595.pdf> [sk.24.12.2018.], 9.3, Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedums lietā SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S. Pieejams:

<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/380082.pdf> [sk. 28.04.2019.], 17.4.

Pievienotās vērtības nodokļa likums nekonkurē ar likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normām. “Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta normas ir speciālās tiesību normas attiecībā uz piespiedu nomas attiecību nodibināšanu un nomas maksu. Līdz ar to tajā nav un nevar būt ietverts PVN, jo tā noteikšanas kritērijus nosaka cits likums – Pievienotās vērtības nodokļa likums.”<sup>708</sup> “Nodokļi, ar kādiem tiek aplikti personas ienākumi no nekustamā īpašuma, ir noteikti nodokļu likumos, nevis Likumā par zemes reformu pilsētās un Likumā par dzīvojamo māju privatizāciju.”<sup>709</sup> Attiecībā uz PVN aprēķinu un maksāšanas pienākumu Pievienotās vērtības nodokļa likuma normas ir speciālās tiesību normas, jo nosaka gan standartlikmi, samazināto likmi, 0% likmi, gan to, kad preču piegādes un pakalpojumus ar PVN neapliek.<sup>710</sup>

Atbilstoši Pievienotās vērtības nodokļa likuma 5. panta pirmajā daļā noteiktajam, pakalpojumu sniegšana par atlīdzību ir ar PVN apliekams darījums. Pievienotās vērtības nodokļa likuma 1. panta 14. punkts noteic, ka lietu noma ir pakalpojumu sniegšana. Valsts ieņēmumu dienests ir sniedzis skaidrojumu, ka arī zemes piespiedu noma ir ar PVN apliekams darījums Pievienotās vērtības nodokļa likuma izpratnē.<sup>711</sup>

No likuma “Par pievienotās vērtības nodokli” 2. panta septītajā daļā un Pievienotās vērtības nodokļa likuma 35. panta trešajā daļā noteiktā izriet, ka pakalpojuma vērtībā ietilpst visas izmaksas, kā arī visi saskaņā ar normatīvajiem aktiem par šā pakalpojuma sniegšanu maksājami nodokļi, nodevas un citi obligātie maksājumi, izņemot PVN. Tieši likumā noteiktā zemes nomas maksa (kā darījuma vērtība), nevis tās daļa, ir nodokļu bāze, kura ir apliekama ar PVN.<sup>712</sup> Valsts ieņēmumu dienests ir konsekventi norādījis, ka nodokļa bāze ir nomas maksa, kas jāapliek ar PVN.<sup>713</sup>

---

<sup>708</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesneša Normunda Salenieka 2018. gada 29. jūnija Atsevišķās domas lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313) ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.2.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5484> [sk.24.12.2018.].

<sup>709</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013), 23.3 un 23.4 secinājums.

<sup>710</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesneša Normunda Salenieka 2018. gada 29. jūnija Atsevišķās domas lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313) ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.2.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5484> [sk.24.12.2018.], Latvijas Republikas Senāta senatoru Valerijāna Jonikāņa, Ļubovas Kušnires, Zanes Pētersones un Normunda Salenieka atsevišķās domas sakarā ar Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedumu civillietā Nr. C28261709; SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.2.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5822> [sk. 18.05.2019.], 1.1.

<sup>711</sup> Valsts ieņēmumu dienests. Par pievienotās vērtības nodokli. 28.12.2018. Nr.30.1-8.6/323647. Nav publicēts. Valsts ieņēmumu dienests. Par atzinuma sniegšanu administratīvajā lietā Nr.A420312417. 21.09.2018. Nr. 8.6-13/248206. Nav publicēts.

<sup>712</sup> Snipe A., Šlitke N. 2016. Judikatūra kā neatņemams tiesību palīgavots. Palīgavots!. Jurista Vārds, 08.11.2016., Nr. 45(948), 6-9.lpp.

<sup>713</sup> Valsts ieņēmumu dienests. Par uzziņas sniegšanu, Nr. 8.11-20/63149. VID uzziņas, vēstules. 01.08.2014. Pieejams: <https://www.vid.gov.lv/lv/vid-uzzinass-vestules> [sk. 13.06.2018.].

Atbilstoši PVN aprēķināšanas principam, nodoklis tiek aprēķināts no darījuma vērtības un nevar tikt tajā ietverts. Kā tas izriet jau no nodokļa nosaukuma, tas tiek pievienots vērtībai kā nodoklis par apgrozījumu un to maksā gala patērētājs.<sup>714</sup> Pakalpojumu sniegšanas gadījumā nodokli uzliek visai summai, kas veido atlīdzību, kuru pakalpojumu sniedzējs par šiem darījumiem ir saņēmis no pakalpojumu saņēmēja.<sup>715</sup> Ja likumdevējs būtu vēlējies paredzēt, ka zemes īpašniekam nav jāapliek nomas maksu ar PVN, tas būtu noteikts attiecīgajās tiesību normās, proti, iekļauts Pievienotās vērtības nodokļa likumā kā izņēmums, nosakot, ka tas nav apliekams ar PVN, kā to nosaka arī Direktīva.

Pie līdzīga secinājuma atsevišķajās domās pie sprieduma lietā Nr. SKC-5/2018 ir nonākuši senatori V.Jonikānis un Ļ.Kušnīre. Tiesneši uzsver to, ka jautājums par PVN ir Pievienotās vērtības nodokļa likuma regulējuma priekšmets, un tieši šā likuma normas ir piemērojamas, nosakot, kādi darījumi un kādā apmērā ir apliekami ar PVN. Pretējā gadījumā rastos divaina situācija: likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrajā daļā noteiktā nomas maksas likme attiektos tikai uz tiem zemes īpašniekiem, kuri nav PVN maksātāji.<sup>716</sup>

Viedoklim, ka PVN bāze (darījuma vērtība) ir speciālajās tiesību normās noteiktais nomas maksas apmērs, ir piekritusi Tieslietu ministrija, norādot, ka “gadījumos kad zemes īpašnieks ir pievienotās vērtības nodokļa maksātājs, dzīvojamo māju īpašniekiem papildus nomas maksai ir jāmaksā arī pievienotās vērtības nodoklis”.<sup>717</sup> Likumdevēja viedokli par tiesību normu piemērošanu Satversmes tiesai lietas Nr. 2017-17-01 izskatīšanas laikā pauda Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijas priekšsēdētājs S.Dolgopolovs, tāpat norādot, ka PVN ir papildus maksājams likumā noteiktajai nomas maksai.<sup>718</sup>

Ievērojot minēto, ir secināms, ka jautājums par zemes piespiedu nomas maksas apliekšanu ar PVN ir Pievienotās vērtības nodokļa likuma regulējuma priekšmets. Darījuma vērtība, kurai piemērojams nodoklis, ir noteikta speciālajās tiesību normās, un nodoklis ir aprēķināms papildus speciālajās tiesību normās noteiktajai nomas maksai, ja šāda pakalpojuma sniegšana tiek atzīta par apliekamu darījumu un zemes iznomātājs ir reģistrējies kā PVN maksātājs.

---

<sup>714</sup> Eiropas Savienības tiesas 2013. gada 7. novembra spriedums apvienotajās lietās C-249/12 un C-250/12 Corina Hrisi Tulicā un Călin Ion Plavoşin. ECLI:EU:C:2013:722. OV C 9/10, 11.1.2014. LV, 36. punkts.

<sup>715</sup> Padomes Direktīva 2006/112/EK Par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu: ES Direktīva. Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2006. 11. decembris, Nr. L 347, 1./118. lpp., 75. pants.

<sup>716</sup> Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu Valerijana Jonikāna un Ļubovas Kušnīres (attiecībā uz I punktu) 2018. gada 27. jūnija Atsevišķās domas lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313) ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.4.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5484> [sk.24.12.2018.].

<sup>717</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Vēstule “Par piespiedu nomas maksas apmēru piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās” (Nr. 446/Lp12). Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/6E4EC461D3995C3CC2257FE600391E6B?> [sk. 21.08.2018.], arī Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 7. marta tiesas sēdes lietā Nr. 2017-17-01 stenogramma. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/Stenogramma\\_2017-17-01\\_2\\_dala.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/Stenogramma_2017-17-01_2_dala.pdf) [sk. 18.08.2018.], 77. lpp.

<sup>718</sup> Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 7. marta tiesas sēdes lietā Nr. 2017-17-01 stenogramma. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/Stenogramma\\_2017-17-01\\_2\\_dala.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/Stenogramma_2017-17-01_2_dala.pdf) [sk. 18.08.2018.], 32.lpp.

#### 4.3.5. *Nomas maksas apmērs: pamattiesību aizskārums konstatācija*

Augstākās tiesas tiesnešu vairākums, taisot spriedumus lietās Nr. SKC-5/2018 un SKC-42/2019, ir norādījis, ka, papildus likumā noteiktajai nomas maksai piemērojot PVN, tiek aizskartas dzīvokļu īpašnieku Satversmes 105. pantā nostiprinātās pamattiesības uz īpašumu, kā arī dzīvokļu īpašnieku tiesiskā pašlīdība. Gan pienākums veikt nomas maksājumus, gan tiesības saņemt nomas maksu ietilpst Satversmes 105. panta tvērumā, jo Satversmes tiesa ir atzinusi, ka Satversmes 105. pants aizsargā ne vien Civillikumā regulētās īpašuma tiesības, bet arī citas tiesības un nemateriālus labumus ar ekonomisku vērtību.<sup>719</sup> No minētā izriet, ka tiesai bija jāvērtē, vai attiecīgi nomniekam vai iznomātājam uzliktais aprobežojums ir noteikti ar likumu, kā to prasa 105. panta trešais teikums. Ja attiecībā uz zemes īpašnieka tiesību aprobežojumu saņemt zemes nomas maksu, kas ir mazāka nekā likumā noteiktie 3%-6% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, šādas tiesību normas nav, tad attiecībā uz dzīvokļu īpašnieku pienākumu veikt PVN maksājumu, regulējums ir ietverts nodokļu samaksu un aprēķināšanu reglamentējošajās tiesību normās.<sup>720</sup>

Normu, kas nosaka nomas maksas maksimālo apmēru, mērķis ir ne vien dzīvokļu īpašnieku tiesību aizsardzība, bet arī abu pušu interešu līdzsvarošana, lai nodrošinātu, ka zemes īpašnieks saņem atbilstošu atlīdzību par zemes īpašuma lietošanu.<sup>721</sup> Ja PVN iekļautu likumā noteiktajā nomas maksā, nomas maksa gadījumos, kad zemes īpašnieks ir PVN maksātājs, vairs nepildītu atlīdzības funkciju. Tiesību normu saprātīgas piemērošanas princips noteic, ka tiesa, piemērojot tiesību normas, izmanto tiesību normu interpretācijas pamatmetodes, lai sasniegtu taisnīgāko un lietderīgāko rezultātu.<sup>722</sup> Ja, interpretējot tiesību normu pēc dažādām metodēm, ir iespējams nonākt gan pie rezultāta, kas atbilst tiesību sistēmai, gan pie rezultāta, kas ir pretrunā ar to, tad lieto to interpretācijas metodi, kuras rezultāts konkrētajā gadījumā atbilst tiesību sistēmai, bet, ja ir iespējams nonākt pie dažādiem rezultātiem, kas visi atbilst tiesību sistēmai, tad lieto to interpretācijas metodi, ar kuru konkrētajā gadījumā iespējams sasniegt lietderīgāko un taisnīgāko rezultātu.<sup>723</sup>

No aprēķina, kurā iekļauti obligātie zemes īpašnieka veicamie maksājumi (neņemot vērā īpašuma apsaimniekošanas izmaksas un izmaksas, kas saistītas ar nomas maksas iekasēšanu, kā arī maksājamo ienākuma nodokli), redzams, ka par lietderīgāko un saprātīgāko nevar uzskatīt rezultātu, kura

<sup>719</sup> Par Komerclikuma 142.panta otrās daļas un 284.panta otrās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 4. februāra spriedums lietā Nr. 2008-12-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 6. februāris, Nr. 21 (4007), 8. punkts.

<sup>720</sup> Par nodokļiem un nodevām: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995. 18. februāris, Nr. 26 (309), 2. pants, Pievienotās vērtības nodokļa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2012. 14. decembris, Nr. 197 (4800), OP 2012/197.2, 34. panta septītā daļa.

<sup>721</sup> Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības: LR likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 26. februāris, Nr. 46, 2120. pants.

<sup>722</sup> Administratīvā procesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2001. 14. novembris, Nr. 164 (2551), 8. pants.

<sup>723</sup> Turpat, 17. pants.

ietvaros zemes īpašnieks gadā gūst ienākumu, kas veido 1/60 daļu no īpašuma vērtības (no kura vēl jānomaksā ienākuma nodokļi vismaz 10-20 % apmērā un jāsedz īpašuma uzturēšanas izmaksas), vai pat mazāk par 1/100 no īpašuma vērtības.

Nomas maksa	PVN (21%)	NĪN	ienākums	Īpašuma atmaksāšanās laiks
6%	1,04%	1,5%	3,24%	31 gads
5%	0,87%	1,5%	2,45%	41 gads
4%	0,69%	1,5%	1,66%	60 gadi
3%	0,52%	1,5%	0,87%	115 gadi

Kā norādījuši senatori atsevišķās domās pie sprieduma lietā Nr. SKC-42/2019, ir jāņem vērā arī sprieduma taisīšanas laikā spēkā esošā likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas redakcija. Tā noteica, ka, ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa īpašniekam no 2019. gada 1. janvāra nosakāma līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2020. gada 1. janvāra – līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības. Maksa, kas noteikta šādā apmērā, uzsvēra senatori, nevar sasniegt taisnīgas atlīdzības par zemes lietošanu apmēru, ja zemes īpašniekam vēl no tās jāmaksā PVN.<sup>724</sup> Ievērojot minēto, senatori secināja, ka likumdevējs nav vēlējies likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrajā daļā noteiktajā nomas maksā ietvert PVN un nav to arī darījis.<sup>725</sup>

Saskaņā ar Satversmes tiesas likuma 32. panta otro daļu Satversmes tiesas spriedums un tajā sniegtā attiecīgās tiesību normas interpretācija ir obligāta visām valsts un pašvaldību institūcijām, iestādēm un amatpersonām, ieskaitot tiesas. Zemes piespiedu nomas apmēra jautājumus Satversmes tiesa ir vērtējusi 2009. gada 15. aprīļa spriedumā lietā Nr. 2008-36-01, 2011. gada 27. janvāra spriedumā lietā Nr. 2010-22-01 un 2018. gada 12. aprīļa spriedumā lietā Nr. 2017-17-01. Spriedumos lietās Nr. 2008-36-01 un 2010-22-01 ietvertas atziņas attiecībā uz nomas maksas apmēru ir piemērojamas interpretējot tiesību normas PVN aprēķināšanas jautājumā.<sup>726</sup> No Satversmes tiesas spriedumiem lietās Nr. 2008-36-01 un Nr. 2010-22-01 izriet, ka zemes nomas maksai, lai tā pildītu atlīdzības funkciju un, ieskaitot izdevumus, ļautu atgūt īpašuma (kadastrālo) vērtību 16-20 gadu laikā, ir jābūt vismaz 6 % apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Tāpat Satversmes tiesa uzsvēra, ka visu nastu šī jautājuma risināšanā nav pamatoti un samērīgi uzvelt zemes īpašniekiem.<sup>727</sup>

<sup>724</sup> Latvijas Republikas Senāta senatoru Valerijāna Jonikāņa, Ļubovas Kušņires, Zanes Pētersones un Normunda Salenieka atsevišķās domas sakarā ar Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedumu civillietā Nr. C28261709; SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.2.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5822> [sk. 18.05.2019.], 3.3.

<sup>725</sup> Turpat, 3.4.

<sup>726</sup> Baļķens E. Judikatūra pievienotās vērtības nodokļa jautājumos zemes likumiskās nomas attiecībās. Jurista Vārds, 04.09.2018., Nr. 36 (1042), 18. lpp.

<sup>727</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās



Senāts lietā Nr. SKC-42/2019 izvirzīja arī tēzi, ka PVN iekļaušana likumā noteiktās nomas maksas apmērā esot “saskanīga ar tiesiskās paļāvības un tiesiskās noteiktības principa būtību”.<sup>728</sup> Jebkuram daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekam esot subjektīvās tiesības paļauties uz zemes piespiedu nomas tiesiskās situācijas risinājumu atbilstoši spēkā esošiem tiesību aktiem, proti, uz likumā noteikto maksas apmēru. Senāta ieskatā, tiesiskā paļāvība ietver to, ka galīgā cena, kas jāmaksā par zemes piespiedu nomu, arī ieskaitot nodokļus, nepārsniegs likumā noteikto nomas maksas apmēru. “Bijušajiem īpašniekiem un viņu mantiniekiem īpašuma reformas ietvaros bija izvēles iespējas- atgūt īpašumā tādu zemi, kas apgrūtināta ar citai personai piederošu būvi (ēku), vai tomēr pieprasīt līdzvērtīgu zemi citā vietā vai kompensāciju. Turpretī būves (ēkas) īpašniekiem šādu iespēju nebija.”<sup>729</sup> Šis apgalvojums nav patiess, jo zemes reforma tika uzsākta un īpašuma tiesības bijušajiem īpašniekiem atjaunotas jau kopš 1992. gada, kamēr dzīvokļu privatizācija, kas arī bija brīvprātīgs process, tika uzsākta pēc 1995. gada.

Tādējādi par nepamatotu atzīstama tikai vienas piespiedu zemes nomas attiecībās iesaistītās puses atsaukšanās uz tiesisko paļāvību. Tiesiskā paļāvība, ka likumdevējs izvēlēsies līdzekļus, kas ļautu panākt pēc iespējas taisnīgāku līdzsvaru starp dažādu sabiedrības locekļu pretrunīgajām interesēm, vienlīdz piemīt gan zemes īpašniekiem, gan uz tās esošās ēkas īpašniekiem. Šobrīd likumdevējs zemes piespiedu nomas jautājumu saistībā ar PVN maksāšanas pienākumu nav risinājis taisnīgi. Neatkarīgi no tā, kā tiek aprēķināts PVN, tieši nepiemērojot Direktīvas 135. panta 1. punkta l) apakšpunktā ietvertu izņēmumu, ka nekustamā īpašuma iznomāšana nav apliekama ar PVN, diskriminējošā stāvoklī tiek nostādīti vai nu dzīvokļu īpašnieki, vai zemes īpašnieki, kas ir reģistrējušies PVN maksātāju reģistrā.<sup>730</sup>

No minētā ir secināms, ka laikā, kamēr zemes noma kā pakalpojums tiek aplikta ar PVN, par speciālo tiesību normu ir atzīstams Pievienotās vērtības nodokļa likuma 34. panta pirmais un septītais punkts, kur atlīdzība par sniegto pakalpojumu (darījuma summa) ir noteikta attiecīgi likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrajā daļā un atbilstošajās likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta daļās. Nomniekam kā pakalpojuma saņēmējam ir pienākums nomaksāt gan nomas maksu likumā noteiktajā apmērā, ja pušu starpā nav citas vienošanās, gan, tai papildus, PVN, ja rēķina izrakstīšanas un pakalpojuma sniegšanas laikā zemes iznomātājs ir reģistrējies kā PVN maksātājs.

---

daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 15.2. punkts.

<sup>728</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedums lietā SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/380082.pdf> [sk. 28.04.2019.], 17.5.

<sup>729</sup> Turpat.

<sup>730</sup> Latvijas Republikas Senāta senatoru Valerijāna Jonikāņa, Ļubovas Kušņires, Zanes Pētersones un Normunda Salenieka atsevišķās domas sakarā ar Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedumu civillietā Nr. C28261709; SKC-42/2019.

ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.2.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5822> [sk. 18.05.2019.], 4.2.

#### 4.4. Nomas maksas apmērs: politiskais, juridiskais un ekonomiskais aspekts

Likumdevējs, lai risinātu ar dalītajiem īpašumiem un piespiedu nomu saistītos jautājumus, vienlaikus strādā gan pie regulējuma dalīto īpašumu izbeigšanai, gan meklē risinājumus piespiedu nomas attiecību sakārtošanai. Arī tad, ja likumdevējs izšķirsies pieņemt regulējumu dalīto īpašumu izbeigšanai, laikā līdz īpašuma tiesību apvienošanai zemes īpašnieka un ēkas dzīvokļu īpašnieku starpā pastāvēs piespiedu nomas vai tām pielīdzināmas tiesiskās attiecības.

Sākotnēji nomas maksas normatīva noteikšana likumā bija paredzēta tikai kā pārejas laika risinājums, līdz zemes reformas pabeigšanai.<sup>731</sup> Tomēr normatīvi regulētas cenas šajā jomā ir aktuālas joprojām, arī 30 gadus pēc reformas sākuma. Brīva tirgus un konkurences apstākļos cenu nosaka tirgus – pieprasījums un piedāvājums. Pastāvot dalītajiem īpašumiem un zemes piespiedu nomai, nepastāv tirgus un brīva konkurence. Nedz nomniekam, nedz iznomātājam nav iespējas izvēlēties citu kontrahentu, izmantot lētāku vai izdevīgāku piedāvājumu. Ievērojot šos faktiskos apstākļus, ir pieļaujama un pat nepieciešama valsts daļēja iejaukšanās cenu un taisnīgas atlīdzības noteikšanā.

Tiesību ekonomikas teorijā ir nostiprināta atziņa, ka gadījumos, kad “darījuma izmaksas” (t.i. izmaksas, kas saistītas ar saziņu un vienošanos pušu starpā, angļiski: *transaction costs*) ir tik augstas, ka liedz panākt vienošanos, labprātīgu vienošanos ir jāaizstāj normatīvam regulējumam (t.s. Normatīvā Hobsa teorēma).<sup>732</sup> Minētais pilnā mērā attiecināms uz piespiedu nomas attiecībām, kas nozīmē, ka nomas maksai strīda gadījumiem ir jābūt noteiktai ar ārēju normatīvo aktu.

Nomas maksas apmēru ietekmē juridiski, ekonomiski un politiski apsvērumi. Ja nomas maksa ir noteikta ar likumu, tās apmēra noteikšanā dominē politiskie apsvērumi. Nomas maksu nosakot tiesas spriedumā prevalē juridiskie apsvērumi, bet pusēm vienojoties – ekonomiskie (tirgus) apsvērumi.

##### 4.4.1. Politiskais aspekts nomas maksas apmēra noteikšanā

Kad nomas maksa tiek noteikta ar ārēju normatīvo aktu, tās apmēra noteikšanā dominē politiskais aspekts. Politiskie apsvērumi nomas maksas apmēra noteikšanā izpaužas kā sabiedriskās iekārtas, vērtību, politiskā virziena, ideoloģijas ietekme uz regulējumu. Tādi jēdzieni kā “sociāli atbildīga valsts” vai “atbalsts brīvai tirgus ekonomikai” ir politiski jēdzieni, kas ietekmē valsts politikas virzību un likumdevēja (parlamenta vairākuma) pieņemtos normatīvos aktus.

<sup>731</sup> Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Anotācija pie likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (Nr. 1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.].

<sup>732</sup> Cooter R. The Cost of Coase. The Journal of Legal Studies, Nr. 11.1 (1982), p. 18ff Pieejams: <http://www.jstor.org/stable/72415> [sk. 08.04.2020.].

Dalītu īpašumu izveidošana un piespiedu nomas tiesisko attiecību institūta izveidošana bija politisks lēmums, kas tika pieņemts zemes reformas ietvaros. Formāli normas, kas nosaka nomas maksas apmēru, bija paredzētas, lai nodrošinātu taisnīgu līdzsvaru starp zemes īpašnieku un ēku īpašnieku interesēm.<sup>733</sup> Tomēr faktiski šo normu mērķis vienmēr ir bijis aizsargāt būvju īpašniekus no nesamērīgi augstiem mājas uzturēšanas izdevumiem.<sup>734</sup> Par to liecina gan likumdošanas procesa materiāli, gan arī normas formulējums.

Nomas maksas aprobežojumu politisko mērķi spilgti atspoguļo grozījumi, kas tika pieņemti 2017. gada vasarā un paredzēja vismaz divkārtīgi samazināt zemes īpašnieka ienākumu (*bruto*), tā vismaz trīskārtīgi samazinot ieņēmumus (*neto*). Normas tika pieņemtas īsu brīdi pirms pašvaldību vēlēšanām, grozījumu iniciatoriem neslēpjot, ka to mērķis ir samazināt zemes nomas maksājumus, kas jāveic vēlētājiem, kas dzīvo vairāk nekā 100 000 dzīvokļos ēkās, kas atrodas uz citām personām piederošiem zemes īpašumiem.<sup>735</sup> Normu apspriešanas laikā Saeimā tika ignorēts Juridiskā biroja atzinums par pieņemtā regulējuma iespējamo neatbilstību Satversmei.<sup>736</sup> Normu pieņemšanā prevalēja politiskie mērķi un politiskais aspekts, ignorējot juridiskos apsvērumus. Politiskie mērķi, iespējams, tika arī sasniegti, normu atbalstošajam politiskajam spēkam un skaļākajiem normu pieņemšanas atbalstītājiem nodrošinot papildus popularitāti (papildus “plusus”) vasarā notikušajās pašvaldību vēlēšanās un iegūstot vietas Rīgas Domē.<sup>737</sup>

---

<sup>733</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 4. punkts

<sup>734</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 12.1., 12.2. punkts, Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415), 12.3. punkts, Par 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11, 5., 7. punkts.

<sup>735</sup> Latvijas Republikas 12. Saeimas deputāts A.Elksniņš. Priekšlikumi likumprojekta “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (446/Lp12) 3.lasījumam. Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/11A87AA271C6FF49C2257F9B0044CE84? \[sk. 16.08.2018.\]](http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/11A87AA271C6FF49C2257F9B0044CE84? [sk. 16.08.2018.]).

<sup>736</sup> Latvijas Republikas Saeimas Juridiskais birojs. 2017. Atzinums par likumprojektam Nr. 446/Lp12. Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/F5DA04880A59C96DC2258128004D50E1 \[sk. 16.08.2018.\]](http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/F5DA04880A59C96DC2258128004D50E1 [sk. 16.08.2018.]).

<sup>737</sup> *Piezīme:* Apvienība "Saskaņa" sociāldemokrātiskā partija, Partija "Gods kalpot Rīgai", kuras pārstāvji virzīja, atbalstīja un priekšvēlēšanu kampaņā izmantoja šo jautājumu, kopā Rīgā ieguva 50.82% vēlētāju balsu. Savā privātajā kampaņā piespiedu nomas jautājumus sociālajos tīklos akcentēja un izmantoja kandidāte Regīna Ločmele-Luņova, iegūstot lielu atpazīstamību un 14802 “plusus” no 127099 par ‘Saskaņu’ nodotajām vēlēšanu zīmēs (proti, vismaz katrs desmitais vēlētājs pauda atbalstu viņas kandidatūrai).

#### 4.4.2. *Juridiskais aspekts nomas maksas apmēra noteikšanā*

Kad likumdevēja rīcība un pieņemtie lēmumi sāk kļūt pārāk politiski vai pat populistiski, tos atbilstoši valsts varas dalīšanas principam sāk kontrolēt citi valsts varas atzari. Arī politisku lēmumu pieņemšanu ierobežo Satversme. Likumdevēja rīcībai jebkurā gadījumā ir jāatbilst Satversmes normām un vispārējiem tiesību principiem.<sup>738</sup> Tiesiskuma kontroli nodrošina Satversmes tiesa.

Kad tiesību normās noteikto nomas maksas apmēru pārmērīgi ietekmē politiskie apsvērumi, līdzsvaru iesaistīto personu tiesībās un interesēs ir palīdzējusi saglabāt Satversmes tiesa. Satversmes tiesa nomas maksas apmēra izvērtēšanu veic no juridiskā skatu punkta, novērtējot iesaistīto pušu tiesību un pienākumu apmēru. Vērtējot, ciktāl būvju īpašnieku intereses tiek aizsargātas uz zemes īpašnieku tiesību rēķina, Satversmes tiesa, izmantojot juridiskus kritērijus, vērtē pamattiesību aizskāruma samērīgumu.<sup>739</sup>

Satversmes tiesa nomas maksas apmēra konstitucionalitāti ir vērtējusi jau vismaz trīs reizes. Pirmā lieta, kurā netieši tika vērtēts nomas maksas apmērs, bija lieta Nr. 2008-34-01, kurā pieteicēja par diskriminējošām lūdza atzīt likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" paredzētās tiesības saņemt "nomas maksu", pretēji Rīgas brīvostas likumā paredzētajām tiesībām saņemt kompensāciju par servitūta lietošanu. Pieteicēja uzsvēra, ka servitūta nodibināšanas gadījumā zemes lietotājam ir pienākums segt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, proti, ir mazāki zemes īpašnieka izdevumi.<sup>740</sup> Pirmā lieta, kurā tieši tika vērtēts zemes nomas maksas apmērs, bija lieta Nr. 2008-36-01, kurā Satversmes tiesa vērtēja gan likumā ietvertā nomas maksas apmēra pieauguma ierobežojuma satversmību, gan normās noteikto nomas maksas maksimālo apmēru. Satversmes tiesa secināja ka likumā noteiktais nomas maksas apmērs 5% apmērā no zemes īpašuma kadastrālās vērtības gadā nav tāds, kas pildītu atbildības funkciju.<sup>741</sup> Satversmes tiesa uzsvēra likumdevēja pienākumu normu

<sup>738</sup> Par 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11, 21.3. punkts.

<sup>739</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 13. punkts.

<sup>740</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013).

<sup>741</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046), 15.1. punkts.

pieņemšanas procesā, vērtējot nomas maksas apmēru, taisnīgi līdzsvarot zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu mājas īpašnieku intereses.<sup>742</sup>

Satversmes tiesa likumdevējam deva laiku līdz 2009. gada 1. novembrim jauna regulējuma izstrādei. Īsi pirms šī termiņa beigām Saeima, "lai nodrošinātu privatizēto dzīvokļu īpašnieku tiesiskās intereses" un ar mērķi "novērst situāciju, kas ļautu zemes īpašniekiem gūt nesamērīgu peļņu", atkārtoti pieņēma identisku normu, kas paredzēja 25% aprobežojumu zemes nomas maksas pieaugumam.<sup>743</sup> Nepastāvot nomas maksas pieauguma aprobežojuma ekonomiskajam pamatojumam, Satversmes tiesa, vērtējot normas juridisko aspektu, konstatēja tās neatbilstību samērīguma kritērijam.<sup>744</sup>

Līdzīgi Satversmes tiesa lēma arī 2018. gadā, kad lietas Nr. 2017-17-01 ietvaros bija jāvērtē Saeimas īsi pirms pašvaldību vēlēšanām pieņemtie grozījumi, kas pakāpeniski, bet būtiski (no 6% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā līdz 3% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā) samazināja likumā noteikto zemes nomas maksas apmēru. Arī šajā gadījumā Satversmes tiesa normas atzina par antikonstitucionālām, norādot, ka likumdevējs nav ievērojis normatīvajos aktos noteiktās likumdošanas procesa formālās prasības, nenodrošinot pienācīgu analīzi un pamatojumu iespējamā regulējuma satversmībai.<sup>745</sup>

#### **4.4.3. Ekonomiskais aspekts nomas maksas apmēra noteikšanā**

Juridiskos kritērijus nomas maksas noteikšanai satur Civillikuma normas. Tās, tostarp, nosaka, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par īpašuma lietošanu (Civillikuma 2120. pants). Patiesu atlīdzību ir iespējams aprēķināt tikai ekonomiski – tas nav nedz juridisks, nedz politisks jēdziens. Brīva tirgus apstākļos cenu nosaka pieprasījums un piedāvājums. Civillikums gadījumiem, kad par nomas maksu puses vienoties nevar (pieprasījuma un piedāvājuma likums nedarbojas, kā tas ir piespiedu nomas attiecības), dod kritērijus: tirgus cena, tuvākās tirdzniecības vietas cena. Tomēr piespiedu nomas gadījumā nav pamata runāt par tirgus cenu, jo tirgus pastāv vien tur, kur pakalpojumu var brīvi pirkt vai pārdot jebkuram. Arī cenu salīdzinājums šajā gadījumā nevar kalpot par kritēriju – apbūves tiesības vai brīvprātīgas nomas gadījumā panākto vienošanos par cenu nav pamata salīdzināt ar piespiedu nomas

---

<sup>742</sup> Turpat, 16. punkts.

<sup>743</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415), 13. punkts.

<sup>744</sup> Turpat, 13.1.-13.4. punkts.

<sup>745</sup> Par 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11, 21.3., 22.3. punkts.

maksu, tāpat nav pamata dzīvokļu ēkai piemērot cenu, kas noteikta par tirdzniecības centram iznomātu zemi.

Nomas (vai atlīdzības par lietošanas tiesībām) ekonomiskais aspekts līdz šim normu pieņemšanas gaitā gandrīz nav vērtēts. Nav skaidras un neapstrīdamas metodoloģijas, ko izmantot nomas maksas aprēķinam. Tomēr, ja gan Civillikums, gan Satversmes tiesa saka, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu, tad ir iespējams piemērot tāds ekonomiskos modeļus un rādītājus, kas tiek izmantoti īpašuma ienesīguma noteikšanai, no tā izdarot secinājumus par nomas maksas apmēra robežām.

Nomas maksas apmēru analizēt no ekonomiskā skatu punkta nozīmē vērtēt potenciālo ienesīgumu ieguldījumam nekustamajā īpašumā. Šādā analizē ir jāizmanto ekonomiskie jēdzieni:

- Tīrie ieņēmumi (angl: *net operating income* (NOI)) – gada ieņēmumi, kas tiek iegūti no īpašuma.<sup>746</sup> Tos aprēķina kā atlikumu no paredzamās nomas maksas, no kuras atskaitīti ar īpašuma uzturēšanu un ienākumu gūšanu saistītie izdevumi (īpašuma nodokļi, īpašuma uzturēšanas izmaksas, nomas maksas iekasēšanas izdevumi, juridiskie izdevumi). Parasti tīro ieņēmumu aprēķinā netiek iekļauts pievienotās vērtības nodoklis, tomēr, ievērojot jaunāko judikatūru pievienotās vērtības nodokļa piemērošanas jautājumos, aplēsēs ir pamats to iekļaut kā obligātās izmaksas.<sup>747</sup>

- Kapitalizācijas likme (angl: *cap rate* (R)) atspoguļo īpašuma ienesīgumu. Visbiežāk kapitalizācijas likmi aprēķina kā tīro ieņēmumu attiecību pret īpašuma vērtību.<sup>748</sup> Zemāka kapitalizācijas likme ir pieņemama ieguldījumiem ar zemāku risku, bet augstāka riska ieguldījumi prasa augstāku kapitalizācijas likmi. Kapitalizācijas likmi ietekmē gan īpašuma veids, gan tā atrašanās vieta. Par labu kapitalizācijas likmi ieguldījumam nekustamajā īpašumā var runāt, ja tā ir robežās starp 4% un 10%.<sup>749</sup>

- Kapitāla atdeves likme (r) ir peļņas norma, ko investors sagaida no savas investīcijas īpašumā. Arī kapitāla atdeves likme ir atkarīga no ieguldījuma drošības vai riskantuma.<sup>750</sup>

- Zemes vērtība (V). Sākotnējās analīzes vajadzībām tiks pieņemts, ka zemes īpašumu vērtība sakrīt ar to kadastrālo vērtību (aprēķinos zemes gabala vērtība pieņemta kā 100 nosacītas vienības).

- Beta (B) ir koeficients, kas atspoguļo ar konkrēto nozari saistītos riskus.

Kapitalizācijas likmi var aprēķināt vairākos veidos:

(1) kā tīro ieņēmumu attiecību pret īpašuma vērtību ( $R=NOI/V$ );

<sup>746</sup> Brueggeman W.B. Fisher J.D. Real estate finance and investments. 10<sup>th</sup> ed. New York: McGraw-Hill Irwin, 1997, p. 239.

<sup>747</sup> Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedums lietā SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/380082.pdf> [sk. 28.04.2019.].

<sup>748</sup> Brueggeman W.B. Fisher J.D. Real estate finance and investments. 10<sup>th</sup> ed. New York: McGraw-Hill Irwin, 1997, p. 256.

<sup>749</sup> Bethell A. Capitalization Rate Formula & What a Good Cap Rate Is. Pieejams: <https://fit-small-business.com/capitalization-rate-formula/> [sk. 17.04.2019.].

<sup>750</sup> Brueggeman W.B. Fisher J.D. Real estate finance and investments. 10<sup>th</sup> ed. New York: McGraw-Hill Irwin, 1997, p. 255.

(2) kā konkrētā ieguldījuma veida iespējamo risku summu;<sup>751</sup>

(3) kā starpību starp kapitāla atdeves likmi un paredzamo ienākumu pieaugumu.<sup>752</sup>

Zemāk tabulā ir atspoguļots faktiskās kapitalizācijas likmes aprēķins saskaņā ar 1. formulu, kāda tā ir piespiedu nomā iznomātiem zemes īpašumiem, ievērojot likumā noteikto nomas maksas apmēru attiecīgi 2017.–2019. gadā (6%, 5%, 4% no kadastrālās vērtības gadā) un ar grozījumiem ierosināto nomas maksas apmēru (3% no kadastrālās vērtības gadā).

Īpašuma vērtība (V) <sup>753</sup>	Nomas maksa (N)	Nekustamā īpašuma nodoklis 1,5%*V (NIN) <sup>754</sup>	Izdevumi (Izd) N*7,5% <sup>755</sup>	PVN (21%*(N-VAT))	Neatgūstamie parādi (P) N*5%	NOI=N-NIN-Izd-PVN-P	R=NOI/V
100	6	1.5	0.45	1.04	0.3	2.71	2.7%
100	5	1.5	0.38	0.87	0.25	2.01	2.0%
100	4	1.5	0.3	0.69	0.2	1.31	1.3%
100	3	1.5	0.23	0.52	0.15	0.60	0.6%

Savukārt kapitalizācijas likme, kas aprēķināta izmantojot 2. un 3. formulu, ir izmantojama, lai noteiktu optimālo nomas maksas apmēru, kas nodrošina patiesu atlīdzību (ekonomiski – adekvātu ienākumu) no īpašuma. Aprēķinot kapitalizācijas likmi (R) no formulas  $R=NOI/V$  ir iespējams aprēķināt vēlamos tīros ieņēmumus gadā ( $NOI=R*V$ ).

Nekustamā īpašuma vērtēšanā izmanto kapitalizācijas likmi, ko iegūst saskaitot vairākas komponentes:

- Bezriskā ieguldījuma likmi (0,8–1,2%).<sup>756</sup>
- Riska prēmiju ieguldījumam apgrūtinātā nekustamajā īpašumā (1,67%<sup>757</sup>\*1,35<sup>758</sup>+2%). Riska prēmiju nosaka valstij un konkrētam ieguldījumu veidam, papildus pieskaitot likumdošanas un politiskos riskus. Ievērojot normatīvā regulējuma straujās izmaiņas

<sup>751</sup> Brueggeman W.B. Fisher J.D. Real estate finance and investments. 10<sup>th</sup> ed. New York: McGraw-Hill Irwin, 1997, p. 326.

<sup>752</sup> Turpat, p. 290.

<sup>753</sup> Piezīme: Aprēķina vajadzībām tiek pieņemts, ka īpašuma vērtība ir 100 nosacītās vienības.

<sup>754</sup> Piezīme: Biežāk noteiktā nekustamā īpašuma nodokļa likme. Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3. panta pirmā daļa ļauj pašvaldībai izņēmuma gadījumos noteikt likmi līdz 3% no īpašuma kadastrālās vērtības.

<sup>755</sup> Piezīme: Nomas maksas iekasēšanas izmaksas tiek lēstas 7,5% apmērā no nomas maksas apmēra. Tas aprēķināts kā vidējais rādītājs starp literatūrā minētajiem 5% kā minimālajām iekasēšanas izmaksām un 10% likmi, ko piemēro vairums pārvaldnieku, kas piedāvā nomas maksas iekasēšanu Rīgas pašvaldībā

<sup>756</sup> Eiropas Centrālās bankas ikmēneša publicētā Latvijas valdības desmit gadu obligāciju vērtspapīru otrreizējā tirgus gada vidējā procentu likme desmit gadu periodā. Sk: European Central Bank. Long-term interest rate statistics for EU Member States. Pieejams:

[https://www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/long\\_term\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html) [sk. 17.04.2019.].

<sup>757</sup> Valsts riska prēmija. Sk: Damoran A. Country Default Spreads and Risk Premiums. Pieejams:

[http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html) [sk. 17.04.2019.].

<sup>758</sup> WaccExpert. Data for Latvia, real estate sector. Pieejams:

<http://www.waccexpert.com/?country=1730&sector=147&detailedView=true> [sk. 17.04.2019.], vidējais beta koeficients pirms korekcijas ieguldījumiem nekustamajā īpašumā Latvijā, maziem komersantiem.

pēdējo gadu laikā, kas liedz veidot ilgtermiņa ieguldījumu stratēģijas un plānot īpašumu ienesīgumu, šobrīd ieguldījumiem piespiedu nomas zemēs šī riska prēmija ir vismaz 2%.

- Īpašuma apsaimniekošanas izmaksas (2%). Tās ietver gan maksājamos īpašuma nodokļus, gan nomas maksas iekasēšanas izmaksas. Specifisks nozares risks, kas paaugstina kapitalizācijas likmi, ir neatgūstamie parādi.<sup>759</sup>

- Likviditātes prēmiju, t.i. kompensāciju par zemāku likviditāti zemes īpašumiem salīdzinājumā ar noguldījumu kredītiestādē (vismaz 2%, ievērojot nelielu darījumu skaitu ar zemes īpašumiem).<sup>760</sup>

Ievērojot minētos riskus, kapitalizācijas likme (R), to aprēķinot saskaņā ar 2. formulu, ir robežās starp 6,2%–7%. Tādējādi tīrajiem ieņēmumiem (NOI) pie īpašuma nosacītās vērtības 100 vienības būtu jābūt robežās starp 6,2–7 (t.i. 6,2–7% no īpašuma vērtības).

Kapitāla atdeves likmes aprēķināšanas metodiku valsts regulētajos sektoros ir izstrādājusi Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija.<sup>761</sup> Šo metodiku ir iespējams izmantot aprēķinos arī dalītu īpašumu gadījumā. Atbilstoši metodikai, pašu kapitāla atdeves likmi aprēķina pieskaitot bezriskā likmei, kas noteikta kā Eiropas Centrālās bankas ikmēneša publicētā Latvijas valdības desmit gadu obligāciju vērtspapīru otrreizējā tirgus gada vidējā procentu likme desmit gadu periodā (0,8–1,2%),<sup>762</sup> koriģēto tirgus riska prēmiju (4–4,5%). Pēdējā tiek aprēķināta kā reizinājums starp koriģēto nozares vidējo beta koeficientu (0,77–0,90<sup>763</sup>) un tirgus riska piemaksu (vismaz 5%, kā tas noteikts arī elektroenerģijas tirgum,<sup>764</sup> tomēr šī likme piespiedu nomā ir pat augstāka, ņemot vērā tiesisko nenoteiktību). Tā kā zemes piespiedu nomas attiecībās ienākuma pieaugums nav prognozējams, kapitalizācijas likmei jābūt vismaz kapitāla atdeves likmes apmērā, t.i. 4,8–7%. Jāuzsver, ka kapitāla atdeves likmes aprēķinā netiek ieskaitītas tādas fiksētās izmaksas kā nekustamā īpašuma nodoklis. Secīgi, kapitalizācijas likme, kas aprēķināta saskaņā ar 3. formulu ir vismaz 6,3%. Tādējādi tīrajiem ieņēmumiem (NOI) pie īpašuma nosacītās vērtības 100 vienības būtu jābūt vismaz 6,3 (t.i. 6,3% no īpašuma vērtības).

<sup>759</sup> Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), 17.<sup>3</sup> panta 6. daļa, 14. panta 4.<sup>3</sup> daļa.

<sup>760</sup> Latvijas Republikas Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes datu atlase par 2017.-2018. gadu. 2019. Nav publicēts.

<sup>761</sup> Kapitāla atdeves likmes aprēķināšanas metodika: Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes 2018. gada 13. augusta lēmums Nr. 1/23. Latvijas Vēstnesis, 2018. 15. augusts, Nr. 161 (6247), OP 2018/161.9.

<sup>762</sup> European Central Bank. Long-term interest rate statistics for EU Member States. Pieejams: [https://www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/long\\_term\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html) [sk. 17.04.2019.].

<sup>763</sup> WaccExpert. Data for Latvia, real estate sector. Pieejams:

<http://www.waccexpert.com/?country=1730&sector=147&detailedView=true> [sk. 17.04.2019.], vidējais beta koeficients pirms korekcijas ieguldījumiem nekustamajā īpašumā Latvijā, maziem komersantiem.

<sup>764</sup> Kapitāla atdeves likmes aprēķināšanas metodika: Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes 2018. gada 13. augusta lēmums Nr. 1/23. Latvijas Vēstnesis, 2018. 15. augusts, Nr. 161 (6247), OP 2018/161.9, 11. punkts.



Brīva tirgus apstākļos ieguldījums nekustamajā īpašumā atmaksājas 7 līdz 30 gadu laikā (kapitalizācijas likme ir robežās starp 4%–12%).<sup>765</sup> Garāks ieguldījumu atmaksāšanās laiks (zemākas kapitalizācijas likmes) tiek akceptētas vienīgi tad, ja ienesīgums no īpašuma ir stabils, paredzams un viegli iekasējams (piemēram, valsts parādzīmes). Neviens no minētajiem kritērijiem šobrīd nav attiecināms uz zemes piespiedu nomu. Kā redzams no iepriekš tabulā ietvertajiem aprēķiniem, lai zemes īpašnieks saņemtu tīros ieņēmumus vismaz 3,5–5% apmērā no zemes vērtības gadā, ar nomas maksu 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības nepietiek (ja kadastrālā vērtība sakrīt ar zemes gabala vērtību). Salīdzinājumam, ja zemes īpašumu tās īpašnieks būtu pircis, izmantojot aizdevumu kredītiestādē, ar tīrajiem ieņēmumiem nepietiktu šī aizņēmuma atmaksai.

Kā izriet no aprēķiniem, kas veikti saskaņā ar 2. un 3. formulu, zemes īpašnieka optimāliem tīrajiem ieņēmumiem būtu jābūt vismaz 6,2% apmērā no īpašuma vērtības. Tas ir iespējams vienīgi gadījumā, ja nomas maksa ir vismaz 10% apmērā no īpašuma kadastrālās vērtības gadā. Pie zemākas nomas maksas likmes zemes īpašnieks nesaņem ienākumu, kas veido patiesu atlīdzību no īpašuma.

#### ***4.4.4. Nomā maksas apmēra ietekme uz zemes īpašumu tirgus vērtību***

Vērtējot nomas maksas apmēru no politiskā vai juridiskā skatu punkta, uzmanība parasti netiek pievērsta zemes kā īpašuma patiesajai jeb tirgus vērtībai. Tomēr tikai nomas maksas ekonomiskais aspekts atklāj to, kā nomas maksas apmērs ietekmē īpašuma vērtību. Nekustamo īpašumu vērtēšanai tiek izmantotas trīs metodes: darījumu salīdzināšanas metode, ienākumu kapitalizācijas metode un izmaksu metode.<sup>766</sup> Dalīto īpašumu gadījumā zemes vērtību nosaka galvenokārt tās ienesīgums – no tā atkarīga ir arī darījumu cena, īpašumu pārdodot. Ja paredzamais ienākums ir zems vai neprognozējams, un grūti iekasējams, zemes īpašuma vērtība mazinās.

Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība ir atkarīga no kadastrālās vērtības bāzes konkrētajā zonējumā, bet pēdējā ir atkarīga no nekustamā īpašuma tirgus informācijas. Zema īpašumu tirgus vērtība ilgākā laika posmā nozīmē īpašuma kadastrālās vērtības samazinājumu, kas savukārt nozīmē ienākuma samazinājumu, tādā veidā pakāpeniski samazinot īpašuma tirgus vērtību.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta apkopoto informāciju, 2017.–2018. gadā ar apbūvētiem zemes īpašumiem, kuru lietošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve un kuru sastāvā neietilpst ēku īpašums, ir veikti 2654 darījumi. Analizējot šo informāciju, ir konstatējams, ka 2585 no šiem darījumiem

<sup>765</sup> Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415), 13.4. punkts.

<sup>766</sup> Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005. 22. decembris, Nr. 205 (3363), 69. pants.

ir tādi, kas ir veikti ar nelielām īpašuma domājamām daļām, kur abas darījuma puses ir fiziskas personas vai atsavinātājs ir jaunā projekta attīstītājs. Pirmšķietami ir secināms, ka šie ir darījumi, kas ir notikuši vienlaikus ar dzīvokļa īpašuma atsavināšanu, proti, šie ir juridiski, ne faktiski dalītie īpašumi (t.i. dzīvokļa īpašums un zemes īpašums pieder tai pašai personai, tikai ir ierakstīti dažādos zemesgrāmatu nodalījumos). Neliela daļa no apskatītajiem 2585 darījumiem ir tādi, kuros zemes īpašnieki ir atsavinājuši zemes gabalu domājamās daļas dzīvokļu īpašniekiem. Pirmšķietami no 2654 darījumiem tikai apmēram 46 ir tādi darījumi, kas ir notikuši ar 37 zemes īpašumiem, uz kuriem atrodas trešām personām piederošas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Šo “darījumu” skaitā ir arī īpašuma tiesību pāreja mantojuma ceļā. Summa, par kādu šajos darījumos ir atsavināti zemes īpašumi, vairumā gadījumu ir apmēram 50% no īpašuma kadastrālās vērtības.<sup>767</sup> Minētais liecina par to, ka pircēji šos īpašumus vērtē nevis pēc to kadastrālās vērtības, bet gan pēc to ienesīguma, novērtējot, ka faktiskā vērtība nepārsniedz pat pusi no kadastrālās vērtības.

Aprakstītā analīze atklāj, ka nomas maksas apmērs būtiski atšķiras atkarībā no tā, vai tās noteikšanā dominē politiskie, juridiskie vai ekonomiskie apsvērumi. Šīs atšķirības ir tik lielas, ka nav iespējams tiesību normās noteikt tādu nomas maksu, kas nodrošinātu patiesu atlīdzību par īpašuma lietošanu zemes īpašniekam, vienlaikus neizputinot un neuzliekot nesamērīgu finansiālu slogu dzīvokļu īpašniekiem. Nomas maksa strīda gadījumiem ir jānosaka normatīvi – likumā, jo “darījuma izmaksas”, pastāvot piespiedu nomas attiecībām, ir pārāk augstas (Normatīvā Hobsa teorēma).<sup>768</sup> Ja nomas maksa ir noteikta normatīvi, pušu tiesību un pienākumu apjoms ir skaidrs un strīdi par atlīdzības apmēru par zemes lietošanu varētu rasties tikai izņēmuma gadījumos.

Politiskos mērķus sasniedz nomas maksa, kuras apmērs ir 3–4% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Juridiskie apsvērumi liecina, ka nomas maksa, kuras apmērs ir mazāks par 6% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, aizskar zemes īpašnieku pamattiesības, liedzot tiem saņemt ienākumu no sava īpašuma. Ekonomiskie aprēķini norāda, ka, lai nomas maksa nodrošinātu īpašuma atdevi un nemazinātu tā vērtību, tai jābūt vismaz 10% apmērā no īpašuma kadastrālās vērtības gadā. Šie rezultāti liecina par to, ka zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās jebkurā gadījumā tiek aizskartas kādas iedzīvotāju grupas pamattiesības. Sociāli atbildīgas valsts politikai šādā situācijā būtu jābūt vērstai uz dalīto īpašumu izbeigšanu un īpašuma tiesību apvienošanu.

---

<sup>767</sup> Latvijas Republikas Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes datu atlase par 2017.–2018. gadu. 2019. Nav publicēts.

<sup>768</sup> Cooter R. The Cost of Coase. The Journal of Legal Studies, Nr. 11.1 (1982), p. 18ff Pieejams: <http://www.jstor.org/stable/72415> [sk .08.04.2020.].

## 5. Dalīto īpašumu apvienošanas modeļi

Tā sauktie dalītie īpašumi, t.i. situācija, kurā ēkai un zemei zem tās ir dažādi īpašnieki, ir tiesiska un faktiskā realitāte šobrīd Latvijā, tāpat kā zemes piespiedu noma un ar tās iekasēšanu saistītās problēmas. Publiskajā telpā izskan nepieciešamība apvienot īpašuma tiesības dalītajos īpašumos, tomēr likumdevējam ir izvēles iespēja – uzskatīt to par būtisku problēmu un izvēlēties krasus risinājumus, vai arī dot iespēju izpirkuma tiesības realizēt tiem, kas tās vēlas realizēt un īstenot tādu politiku, kas mudinātu iedzīvotājus pašus pieņemt lēmumu izpirkuma tiesības izmantot. Turpmākajā nodaļā tiks apskatīti vairāki dalīto īpašuma tiesību apvienošanas modeļi, ieskicējot katra modeļa priekšrocības un trūkumus.

Runājot par dalīto īpašumu apvienošanu, likumdevējs un izpildu vara lieto terminoloģiju “dalīto īpašumu izbeigšana”, to angļiski tulkojot kā “*termination of divided properties*”.<sup>769</sup> Šis termins, kas latviešu valodā varētu tikt atzīts par pieņemamu, lai gan, iespējams, precīzāk būtu runāt par dalītu īpašumu apvienošanu, angļiski ir iztulkots kļūdaini. Vārds “*termination*” tiek izmantots, apzīmējot iznīcināšanu. Dalītu īpašumu gadījumā notiek īpašuma tiesību apvienošana, tāpēc angļiski, runājot par šo procesu būtu jālieto termins “*merger*” (vai darbības vārds “*merge*”), piemēram “*merger of properties*” vai “*merger of separate immovables*”.

Kaut arī dalītā īpašuma un piespiedu nomas trūkumi nereti tiek pārspīlēti ne vien medijos, bet pat speciālistu diskusijās, nevar noliegt, ka tiesībpolitisku, sociālu un ekonomisku apsvērumu dēļ daudz vairāk nekā līdz šim būtu jādara dalīto īpašumu apvienošanai. Gan izpildvara, gan arī likumdevējs ir pauduši viedokli, ka vēlāmākais risinājums ilgtermiņā ir dalīto īpašumu apvienošana. Iesaistītās puses saprot, ka tas ir komplekss un sarežģīts process, par ko liecina gan ilgstošais darbs Tieslietu ministrijas izveidotajās darba grupās, gan jau otrais Saeimā iesniegtais likumprojekts dalīto īpašumu izbeigšanai.

Saskaņā ar ekonomikas teoriju īpašums vienmēr nonāk tā īpašnieka rokās, kurš to vērtē visaugstāk.<sup>770</sup> Tomēr šis likums ir spēkā pie zemām t.s. “darījuma izmaksām” (*transaction costs*), proti, pušu sarunas un vienošanās panākšana nav saistīta ar lielām izmaksām (Kousa teorēma, *Coase theorem*).<sup>771</sup> Ja pieaug darījuma izmaksas, tiek atzīts, ka ir nepieciešama valsts varas iejaukšanās un palīdzība.<sup>772</sup> Tomēr jebkurš normatīvais akts ir jāizstrādā saskaņā ar pieņemtajiem tiesībpolitikas

---

<sup>769</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Draft Law on termination of compulsory divided properties in privatized apartment buildings to be transferred to the competent commission of the Parliament (Saeima). 18.04.2019. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/en/news/draft-law-on-termination-of-compulsory-divided-properties-in-privatized-apartment-buildings-to-be-tr> [sk. 19.04.2020].

<sup>770</sup> Miceli TJ. The economic theory of eminent domain : private property, public use. Cambridge University Press; 2011, p. 3-4.

<sup>771</sup> Turpat, p. 9.

<sup>772</sup> Turpat, p. 11, Cooter R. The Cost of Coase. The Journal of Legal Studies, Nr. 11.1 (1982), p. 18ff Pieejams: <http://www.jstor.org/stable/72415>[sk. 08.04.2020.].

virzieniem un mērķiem, ievērojot faktiskos apstākļus un to ietekmi uz iesaistītajām personām. Cita starp, ir jāņem vērā apstākļi, kuri sekmē vai, gluži otrādi, negatīvi ietekmē iesaistīto personu ieinteresētību dalīto īpašumu apvienošanā. Turklāt likumdevējs nedrīkst izvēlēties tādu risinājumu dalītu īpašumu apvienošanai un piespiedu nomas attiecību izbeigšanai, ar kuru tiktu pārkāptas iesaistīto personu Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības uz īpašumu.

Preses konferencē, kas tika rīkota Satversmes tiesā pēc sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 nolasīšanas, Satversmes tiesas priekšsēdētāja I.Ziemele uzsvēra, ka atstājot spēkā Satversmei neatbilstošās normas, Satversmes tiesa ir nolēmusi neradīt papildu spriedzi sabiedrībā un, “no taisnīguma principa izejot, lēmusi dot likumdevējam laiku, lai tas radītu regulējumu, kas sakārtotu šo institūtu – izņēmumu no vispārējā Civillikuma ēkas un zemes vienotības principa”.<sup>773</sup> Pēc sprieduma pasludināšanas likumdevējs uzmanību fokusēja uz normatīvā regulējuma izstrādi dalīto īpašumu izbeigšanai, savukārt Satversmes tiesas sprieduma izpilde un Satversmei atbilstoša nomas maksas apmēra noteikšana tiesību normās tika atstāta otrā plānā.<sup>774</sup>

Izvēloties dažādus tiesībpolitiskos instrumentus, būtiski ir formulēt sasniedzamo mērķi: pilnībā izbeigt dalītā īpašuma attiecības, uzlikt abām pusēm pienākumu attiecīgi pārdot vai izpirkt zemi, vai noregulēt kārtību, kādā īpašuma tiesības ir iespējams apvienot, ja ir panākta pušu vienošanās, vai arī uzlikt pienākumu dzīvokļu īpašniekiem izpirkt zemi, ja to pārdot vēlas zemes īpašnieks. Ir vairāki iespējamie modeļi, kā īpašuma tiesības apvienot, un katrā no tiem ir jāvērtē tas, cik sarežģīti ir uzsākt šo procesu, kādas ir ar to saistītās izmaksas, kas tās sedz, un kā tiek nodrošināta iesaistīto personu pamattiesību ievērošana. Katrā no iespējamajiem modeļiem būtiski ir īstenot saskaņotu valsts politiku dalīto īpašumu apvienošanas veicināšanai, izmantojot gan zemes, gan dzīvokļu īpašniekus motivējošus līdzekļus.

## **5.1. Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana uz īpaša likuma pamata ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu (1. modelis)**

Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas izstrādātā likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (Nr. 1211/Lp12) mērķis ir nodrošināt, ka tiek vienoti izpirkts viss ēkai funkcionāli nepieciešamais

<sup>773</sup> Satversmes tiesa. Preses konference par spriedumu lietā Nr. 2017-17-01. Pieejams: <https://www.youtube.com/watch?v=x3MMD9962NI> [sk. 14.05.2018.].

<sup>774</sup> Ministru kabineta atbilde Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai Nr. 18/TA-2000. Par Latvijas pilsoņu kolektīvo iesniegumu "Zemei zem daudzdzīvokļu mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā". Pieejams: [http://tap.mk.gov.lv/doc/2018\\_10/TMVest\\_221018\\_Dalita\\_izbeigsa.2000.docx](http://tap.mk.gov.lv/doc/2018_10/TMVest_221018_Dalita_izbeigsa.2000.docx) [sk. 19.11.2018.].

zemesgabals.<sup>775</sup> Kaut arī likumprojekta tekstā ir lietots termins “izpirkuma tiesība”, jāuzsver, ka šis termins nav saistīts ar Civillikuma 1381. pantā un turpmākajos pantos regulēto izpirkuma tiesību.

Atbilstoši šim modelim lēmums par ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala izpirkšanu ir jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopībai. Proti, par lēmumu uzsākt izpirkuma tiesību izmantošanas procesu ir jānobalso dzīvokļu īpašniekiem, kuriem pieder vairāk nekā puse no visiem piespiedu dalītā īpašuma ēkā esošajiem dzīvokļu īpašumiem pēc to skaita.<sup>776</sup> Kaut arī sekmīgi īstenota izpirkuma tiesības izmantošanas procesa rezultātā pilnībā tiku izbeigtas dalītā īpašuma attiecības konkrētajā nekustamajā īpašumā attiecībā uz konkrēto māju, procedūra kopumā ir tik smagnēja, ka ir pamatotas šaubas, vai to būs iespējams realizēt ēkā, kurā ir vairāk nekā tikai daži dzīvokļi.<sup>777</sup> Sekmīgai procesa norisei ir nepieciešams kopības lēmums par izpirkuma tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu, dzīvokļu īpašnieku kopsapulce par izpirkuma tiesības izmantošanu un pilnā apmērā samaksāta izpirkuma cena. Šādu dalītā īpašuma izbeigšanas modeli atbalsta Tieslietu ministrija.<sup>778</sup>

### **5.1.1. Dzīvokļa īpašnieka pienākums pirkt zemi**

Likumprojekts Nr. 155/Lp13 (1211/Lp12) pēc būtības paredz ne vien zemes īpašnieku pienākumu pārdot zemi (likumprojekta 4. pants), bet arī uzliek pienākumu zemes izpirkumā piedalīties tiem dzīvokļu īpašniekiem (mazākumam), kas balsojuši pret lēmumu uzsākt izpirkuma tiesības izmantošanas procesu. Turklāt tikai pilnas izpirkuma cenas samaksa ir izpirkuma tiesības izmantošanas priekšnoteikums. No tā izriet, ka to dzīvokļu īpašnieku vietā, kuri zemi izpirkt nevēlas vai nespēj, izpirkuma cena ir jāsamaksā kādam citam, iegūstot regresa tiesības pret attiecīgo dzīvokļa īpašniekiem. Pretējā gadījumā izpirkuma tiesība tiks atzīta par neizmantotu un visas procesa ietvaros veiktās darbības, atskaitot vienīgi funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu vai pārskatīšanu, faktiski būs veiktas lieki.<sup>779</sup>

<sup>775</sup> Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Likumprojekts “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (Nr. 1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.].

<sup>776</sup> Dzīvokļa īpašuma likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 17. novembris, Nr. 183 (4375), 16. panta trešā daļa; Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Likumprojekts “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (Nr. 1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.], 5. pants.

<sup>777</sup> Latvijas Republikas Saeimas Juridiskais birojs. Atzinums par likumprojektu “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/1036916E0888874EC2258294002A933D> [sk. 21.10.2018.].

<sup>778</sup> Latvijas Republikas Tieslietu Ministrija. Dalītā īpašuma izbeigšana. Prezentācija Saeimas rīkotajā diskusijā “Dalītā īpašuma izbeigšanas problemātika. Pieejams: <http://saeima.lv/documents/612dd3cc341fa820e4fe43d3f32915e74f5ba599> [sk.07.05.2019.].

<sup>779</sup> Latvijas Republikas Saeimas Juridiskais birojs. Atzinums par likumprojektu “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (1211/Lp12). 18.05.2018. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/1036916E0888874EC2258294002A933D> [sk. 21.10.2018.].

Iecerētais normatīvais regulējums, ar kuru tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri zemi izpirkt nevēlas, tiks uzlikts pienākums piedalīties zemes izpirkšanā, varētu būt problemātisks no Satversmes 105. panta viedokļa. Satversmes 105. pantā nostiprināto tiesību uz īpašumu pārkāpums nepastāvētu tikai tādā gadījumā, ja dzīvokļa īpašniekam, kas būtu spiests pretēji savai gribai piedalīties zemes izpirkšanā, netiktu uzlikts pienākums veikt maksājumus, kas ir lielāki par līdz šim maksāto nomas maksu. Ja zemes izpirkšanas maksājumi būs lielāki nekā nomas maksa, var apšaubīt ar likumu uzliktā pienākuma izpirkt zemi samērīgumu.

Apskatot iespējamās dalītā īpašuma apvienošanas modeļus, nedrīkst aizmirst klasiskās “bezbiļetnieku” (*free-riders*) un “pieturētāju” (*holdouts*) problēmas. “Bezbiļetnieku” problēma tiek saistīta ar pieprasījuma neesamību, bet “pieturētāju” – ar piedāvājuma nesamību. Pirmo ekonomikas teorijā piedāvā risināt ar piespiedu pirkumiem vai nodokļiem, bet otro – ar piespiedu atsavināšanu (*eminent domain* vai *private takings*).<sup>780</sup> Likumdevēja centieni noteikt iespējami zemu nomas maksas līmeni, kā tas tika izdarīts, pieņemot 2017. gada 22. jūnija grozījumus likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pantā un 2017. gada 1. jūnija grozījumus likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pantā, neveicina īpašuma tiesību apvienošanu dalītajos īpašumos. Atbilstoši ekonomikas teorijai, “bezbiļetnieku” problēmu var risināt tikai ar papildus maksājumu uzlikšanu par sveša īpašuma lietošanu, lai motivētu veikt “pirkumu”. Likumā nosakot zemes nomas maksas apmēra būtisku ierobežojumu, pastāv arī risks, ka tiks aizskartas to dzīvokļu īpašnieku pamattiesības, kuri nepiekritīs kopības lēmumam zemi izpirkt. Respektīvi, šiem dzīvokļu īpašniekiem, iespējams, būs jāveic lielāki maksājumi par zemes izpirkumu nekā likumā noteiktā nomas maksa. Likumā noteikts pazemināts nomas maksas apmērs ir faktors, kas nemotivēs dzīvokļu īpašniekus zemi izpirkt.

### **5.1.2. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma apstrīdēšana**

Ja dzīvokļu īpašnieku kopība pieņems lēmumu zemi izpirkt, tad pret izpirkuma tiesības izmantošanu balsojušajiem dzīvokļu īpašniekiem būs tiesības kopības lēmumu apstrīdēt tiesā. Šīs tiesības izriet no Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta ceturtnās daļas, kas noteic, ka kopības lēmumu var apstrīdēt, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā šā likuma normām.

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, un dzīvokļu īpašnieku kopības sastāvā ir visi attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

---

<sup>780</sup> Miceli T.J. The economic theory of eminent domain : private property, public use. Cambridge University Press, 2011, p. 32.

Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam, ja “par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kas pārstāv attiecīgu daļu (parasti – vairāk nekā pusi) no dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem. Tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka prasības pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem.<sup>781</sup>

Prasību celšanu pret dzīvokļu īpašnieku kopību apgrūtina fakts, ka tā nav patstāvīga juridiska vai fiziska persona un tādēļ nav apveltīta ar civilprocesuālo tiesībspēju un rīcībspēju. Tādējādi, lai arī likums nosaka, ka prasība ir ceļama “pret kopību”, tā nevar būt lietas dalībnieks. Kopību saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumā ietvertu legāldefinīciju veido visi dzīvokļu īpašnieki, tāpēc prasība pret kopību ir jāceļ kā prasība pret visiem ēkas kopīpašniekiem. Tiesu praksē šo normu tulko tā, ka prasību par lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu ir tiesīgs celt tikai dzīvokļa īpašnieks (ne, piemēram, pārvaldnieks) un tā ceļama pret visiem tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri šo lēmumu ir pieņēmuši.<sup>782</sup>

Tiesību zinātnē ir izteikta kritika par dzīvokļu īpašnieku kopības jēdzienu un viedoklis par kopības civilprocesuālo rīcībspēju, norādot uz procesuāliem trūkumiem, kas saistīti ar liela skaita atbildētāju aicināšanu uz tiesu.<sup>783</sup> Tiesvedība ar lielu skaitu kopīpašnieku ir ne vien dārga, bet arī ilgstoša vai pat faktiski neiespējama. Izpirkuma tiesības realizācijas gadījumā tas nozīmē, ka likumā noteiktos termiņus strīda un tiesvedības gadījumā nav iespējams ievērot. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pārsūdzēšana automātiski nozīmē, ka izpirkuma tiesības īstenošana konkrētajā mājā nebūs iespējama.

Dzīvokļu īpašnieku kopība nevar nedz patstāvīgi uzņemties pienākumus, nedz arī iegūt tiesības. Dzīvokļu īpašnieku kopība līdzinās sabiedrībai Civillikuma 2241.–2261. pantu izpratnē. Ja zemes īpašniekam ir tiesības prasību par nomas līgumu noslēgšanu vērst pret vienu atbildētāju – pārvaldnieku, tad gadījumos, kad jāapstrīd dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums vai rīcība, atbilstošas procesuālo ekonomiju veicinošas normas nav. Valsts pienākums ir izveidot tādu tiesību sistēmu, lai personas varētu efektīvi aizsargāt savas tiesības un likumīgās intereses.<sup>784</sup> Lai nodrošinātu strīdu izskatīšanu, kur iesaistīta ir dzīvokļu īpašnieku kopība, likumdevējam vajadzētu apsvērt un ieviest risinājumu, atbilstoši kuram dzīvokļu īpašnieku kopība drīkstētu būt prasītāja un atbildētāja tiesā. Atbilstoša tiesību norma būtu iekļaujama Dzīvokļa īpašuma likuma 15. pantā, kurā noteikts dzīvokļu īpašnieku kopības statuss,

<sup>781</sup> Dzīvokļa īpašuma likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 17. novembris, Nr. 183 (4375), 15.-16. pants.

<sup>782</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 7.oktobra spriedums lietā Nr. SKC-201/2015 (C40089512). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/235206.pdf> [sk. 25.12.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014.gada 30.maija spriedums lietā SKC-1208/2014 (C33303411). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/161961.pdf> [sk. 25.12.2018.], 8.3.punkts.

<sup>783</sup> Diskusijas un jautājumi Civiltiesību sekcijā. Latvijas Republikas Augstākās tiesas biļetens Nr. 3. 2011.gada decembris, 23.lpp.

<sup>784</sup> Par Civilprocesa likuma 483. un 484.panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92.panta pirmajam teikumam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 9. janvāra spriedums lietā Nr. 2013-08-01. Latvijas Vēstnesis, 2014. 13. janvāris, Nr. 8 (5067), OP 2014/8.3, 13. punkts.

atzīstot kopības civilprocesuālo rīcībspēju un tiesībspēju. Salīdzinājumam, Vācijā norma, kas paredz civilprocesuālo tiesībspēju arī sabiedrībām, kas nav juridiskas personas, ir iekļauta Civilprocesa kodeksā (*Zivilprozessordnung*).<sup>785</sup> Šādu sabiedrību pārstāvība tiek noteikta atbilstoši sabiedrības līgumam.<sup>786</sup>

Dzīvokļu īpašuma likuma 15. pantā ir jānosaka arī persona, kas dzīvokļu īpašnieku kopību var pārstāvēt. No Satversmes 92. pantā garantēto tiesību uz taisnīgu tiesu nodrošināšanas viedokļa būtiski ir noteikt vienu atbildīgo personu par ēkas pārvaldīšanas darbību izpildi, kas var būt arī prasītājs un atbildētājs tiesā, pārstāvot daudzskaitlīgo un mainīgo dzīvokļu īpašnieku kopību jebkurās tiesiskajās attiecībās: šai personai ir jābūt tiesībām pārstāvēt kopību, uzņemties pienākumus kopības vārdā un realizēt tiesības.<sup>787</sup> Likumam ir jāietver prezumpcija, ka par kopības pārstāvi ir atzīstams pārvaldnieks, ja vien pati kopība nav lēmusi par cita pārstāvja iecelšanu savu interešu pārstāvībai. Salīdzinājumam, Autortiesību kolektīvā pārvaldījuma likumā ir noteikts, kad mantisko tiesību pārvaldījuma jomā kolektīvā pārvaldījuma organizācija ir tiesīga pārstāvēt autortiesību un blakustiesību subjektus pat bez kolektīvā pārvaldījuma līguma noslēgšanas.<sup>788</sup>

No minētā ir izdarāms secinājums, ka likumprojektā “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” paredzētā kārtība dalītu īpašuma tiesību apvienošanai pamatvilcienos ir piemērota, lai apvienotu konkrētos dalītos īpašumu, īstenojot izpirkuma tiesību. Tomēr šo procesu smagnēju un grūti realizējamu padara nepieciešamība pēc saskaņota dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma un katra dzīvokļa īpašnieka tiesības šo lēmumu apstrīdēt. Ir liela varbūtība, ka izpirkuma tiesību saskaņā ar šo likumu realizēs ļoti neliela dzīvojamo māju īpašnieku daļa.

## 5.2. Zemes gabala domājamās daļas labprātīga izpirkšana (2. modelis)

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma projekts dalīto īpašumu izbeigšanas kārtības noteikšanai izmanto pieeju, kuras pamatā ir Augstākās tiesas judikatūrā līdz 2016. gadam nostiprinātā Civillikuma 1068. panta interpretācija. Kā zināms, Civillikuma 1068.

<sup>785</sup> Civilprocesa kodekss (*Zivilprozessordnung* (ZPO)): Vācijas Federatīvās Republikas likums. *Bundesgesetzblatt Teil I*, 2005-12-09, vol. 72, pp. 3202-3378. Pieejams: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_zpo/englisch\\_zpo.html](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/englisch_zpo.html) [sk. 10.05.2019.], Art. 50.

<sup>786</sup> Civilprocesa kodekss (*Zivilprozessordnung* (ZPO)): Vācijas Federatīvās Republikas likums. *Bundesgesetzblatt Teil I*, 2005-12-09, vol. 72, pp. 3202-3378. Pieejams: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_zpo/englisch\\_zpo.html](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/englisch_zpo.html) [sk. 10.05.2019.], Art. 52; 80. Civillikodekss (*Bürgerliches Gesetzbuch* (BGB)): Vācijas Federatīvās Republikas likums. *Bundesgesetzblatt, Part I*, 2002-01-08, No. 2, pp. 42-341. Pieejams: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html) [sk. 10.05.2019.], Art. 52.

<sup>787</sup> AS “Latvenergo”. Atzinums “Par likumprojektu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums”. Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/d9a4e435aaab22a6c22575980021038c/\\$FILE/1438-Jur.pdf](http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/d9a4e435aaab22a6c22575980021038c/$FILE/1438-Jur.pdf) [sk. 30.10.2018.].

<sup>788</sup> Autortiesību kolektīvā pārvaldījuma likums: LR likums. *Latvijas Vēstnesis*, 2017. 31. maijs, Nr. 106 (5933), OP 2017/106.1, 5. panta trešā daļa, 3. panta otrā daļa.



pants ietver formālu liegumu rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās bez visu kopīpašnieku piekrišanas. Judikatūrā ilgstoši tika atzīts, ka tas ietver arī liegumu vienam kopīpašniekam bez pārējo piekrišanas saņemt zemes nomas maksu par kopīpašuma domājamām daļām.<sup>789</sup> Ar domājamo daļu kopējā lietā saprotams kopīpašnieka tiesību kopums attiecībā pret kopējo lietu; tā ir bezķermeniska lieta, ar to nav iespējams faktiski rīkoties, tai skaitā, to patērēt.<sup>790</sup> Saskaņā ar Civillikuma 2113. pantu par nomas priekšmetu var būt kā visas ķermeniskas lietas, ko nav aizliegt atsavināt, tā arī tiesības, kuras iespējams atsevišķi nodot. Interpretējot šo tiesību normu, tiesību zinātnē tika uzsvērts, ka nav iespējams domājamo daļu nodot patapinājumā vai glabājumā, iznomāt vai izīrēt, jo lietot var vai nu kādas lietas reālo daļu, vai visu lietu kopumā.<sup>791</sup>

Iepriekš minētie apsvērumi nereti atturēja zemes īpašnieku pārdot dzīvokļu īpašniekiem zemes gabala domājamās daļas, jo kopīpašuma izveidošana zemes īpašumā, zemes īpašniekam nonākot kopīpašuma tiesiskajās attiecībās ar vienu vai vairākiem dzīvokļu īpašniekiem, teorētiski liedza zemes īpašniekam tiesības saņemt zemes nomas maksu no pārējiem dzīvokļu īpašniekiem bez kopīpašnieku piekrišanas.

Satversmes tiesa, vērtējot Civillikuma 1068. panta piemērošanu, ja zemes īpašums ir vairāku personu kopīpašumā, atzina: “Ja [...] izveidojušās tā saucamās piespiedu nomas attiecības, tad zemes gabala kopīpašniekam ir tiesības prasīt likumā noteikto nomas maksu proporcionāli tam piederošajai zemes gabala domājamai daļai neatkarīgi no citu kopīpašnieku piekrišanas šādam prasījumam”.<sup>792</sup> Sekojot Satversmes tiesas spriedumā ietvertajai tiesību normu interpretācijai, Augstākā tiesa vairākos spriedumos nostiprināja atziņu, ka Civillikuma 1068. pants nav šķērslis kopīpašnieka prasības apmierināšanai par zemes nomas maksas piedziņu proporcionāli tam piederošajām zemes gabala domājamām daļām.<sup>793</sup> Savukārt strīda gadījumā atsevišķs zemes īpašnieks var celt prasību tiesā par nomas maksas noteikšanu – šim prasījumam nav vajadzīga citu kopīpašnieku piekrišana un kopīpašniekiem nav jāsaņemas arī prasāmās nomas maksas apmērs, proti, katrs kopīpašnieks

---

<sup>789</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 15. septembra spriedums lietā Nr. SKC-174/2010 (C04355106). Nav publicēts.

<sup>790</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009. gada 14. septembra lēmums lietā Nr. PAC-1734/2009 (C01173409). Pieejams: <http://www.zemesgramata.lv/likumi/lemumi/pac-1734.doc>. [sk.21.10.2018.].

<sup>791</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrās papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 267.-268.lpp., Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Otrās izdevums. Torgāns K. zin. red. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 471.-472.lpp.; Torgāns, K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 98.lpp.

<sup>792</sup> Par Civillikuma 1068. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 25. oktobra spriedums lietā Nr. 2011-01-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 28. oktobris, Nr. 171 (4569), 14.3.2. punkts.

<sup>793</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 29. septembra spriedums lietā Nr. SKC-182/2010 (C30234305). Nav publicēts, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-118/2016 (C17166308). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/677> [sk. 14.06.2018.], Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 17. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-252/2016 (C28135508). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/270517.pdf> [sk. 14.06.2018.].

proporcionāli tam piederošajai domājamaī daļai var saņemt tādu nomas maksu, par kādu labprātīgi vai tiesas ceļā ir panākta vienošanās ar zemes lietotāju.<sup>794</sup>

Tādējādi, ievērojot Satversmes tiesas sprieduma lietā Nr. 2010-01-01 atziņas un pašreizējo Augstākās tiesas judikatūru, teorētiski vairs nepastāv juridiski šķēršļi katram dzīvokļu īpašniekam individuāli izpirkt zemes īpašuma domājamo daļu atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram, jo nonākšana kopīpašuma tiesiskajās attiecībās ar kādu no dzīvokļu īpašniekiem vairs neliedz zemes īpašniekam tiesības saņemt nomas maksu no tiem pārējiem dzīvokļu īpašniekiem, kas zemi nav izpirkuši.

Šī modeļa priekšrocība ir arī apstākļi, ka šāda veida zemes izpirkumam nav nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par izpirkuma procedūras uzsākšanu vai izpirkuma tiesības realizāciju; viena vai atsevišķu dzīvokļu īpašnieku nevēlēšanās zemi izpirkt vai objektīvi apstākļi, kas to liedz, nebūs šķērslis zemi izpirkt tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas to vēlēties. Šādu dalīto īpašuma tiesību apvienošanas modeli ir ieteikusi īstenot gan zemes īpašniekus pārstāvošā nevalstiskā organizācija, gan dzīvokļu īpašnieku un īrnieku apvienība.<sup>795</sup> Valsts iesaiste būtu nepieciešama tikai brīdī, ja brīvprātīgi ir izdevies pārdot lielāko daļu no zemes gabala domājamām daļām (piemēram, 80% vai 90%), bet atlikušie dzīvokļu īpašnieki nevar vai negrib izpirkt saviem dzīvokļiem piekrītošās zemes īpašuma domājamās daļas. Tad tās būtu jāizpērk valstij vai tās deleģētai juridiskai personai, kas turpinātu atbilstošās domājamās daļas iznomāt šiem dzīvokļu īpašniekiem.

### **5.2.1. Nomas maksas saņemšana**

Atsevišķi dzīvokļu īpašnieki jau šobrīd var labprātīgi vienoties ar zemes īpašnieku par zemes gabala domājamo daļu izpirkumu, taču no šādu vienošanos noslēgšanas viņus attur normatīvā regulējuma nepilnības. Proti, nav tādu tiesību normu, kas īpaši regulētu zemes īpašnieka tiesības saņemt zemes nomas maksu, ja konstatējams daļējs sakritums. Runa ir par gadījumiem, kad dzīvokļa īpašniekam pieder arī dzīvoklim atbilstošās domājamās daļas no zemes īpašuma. Lai arī pēc jēgas un mērķa dzīvokļa īpašniekam, kas vienlaikus ir atbilstošo zemes domājamo daļu īpašnieks, zemes nomas maksa vairs nebūtu jāmaksā, no Civillikuma 1071. panta un Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta tas tieši neizriet. Tiesu praksē ir norādīts, ka no Civillikuma 1068., 1069. un 1071. panta izriet dzīvokļa īpašnieka, kas ir arī zemes īpašuma kopīpašnieks, tiesības saņemt nomas maksu no pārējiem ēkas kopīpašniekiem

<sup>794</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 23. novembra spriedums lietā Nr. SKC-287/2016 (C20136206). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/611> [sk. 14.06.2018.], 17.1. punkts.

<sup>795</sup> Biedrība "Zemes reformas komiteja", Dzīvokļu īpašnieku un īrnieku biedrība "Tauta pret zemes baroniem". Brīvprātīga zemes gabala domājamo daļu izpiršana. Prezentācija Saeimas rīkotajā diskusijā "Dalītā īpašuma izbeigšanas problemātika. Pieejams: <http://saeima.lv/documents/1c3604f048dfbed2469b126d47b1759d7b371e30> [sk. 07.05.2019.].

atbilstoši sev piederošajai zemes domājamai daļai un pienākums atbilstoši sev piederošajai ēkas domājamai daļai maksāt nomas maksu pārējiem zemes kopīpašniekiem.<sup>796</sup>

Lai risinātu minēto jautājumu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā būtu jāietver izņēmums no vispārējā Civillikuma 1069. un 1071. panta regulējuma. Ja dzīvokļa īpašnieks ir arī zemes gabala atbilstošo domājamo daļu īpašnieks, gan pienākums maksāt nomas maksu, gan nomas maksa ir jāaprēķina tā, it kā zemes gabala kopīpašnieku starpā būtu panākta vienošanās par kopīpašumā esošā zemes gabala dalītu lietošanu. Proti, ir atzīstams, ka katrs dzīvokļa īpašnieks, kas vienlaikus ir arī zemes īpašnieks, lieto sev piederošo zemes īpašuma domājamo daļu, bet zemes īpašniekam, kas vienlaikus nav dzīvokļa īpašnieks, piederošās domājamās daļas lieto un nomas maksu par tām maksā tie dzīvokļu īpašnieki, kuriem nepieder dzīvokļa īpašumam atbilstošās domājamās daļas no zemes īpašuma.

### **5.2.2. Izpērkamā zemes gabala noteikšana**

Lai zemes izpirkšana tiktu uzsākta ar viena vai nedaudzu dzīvokļu īpašnieku iniciatīvu pirkt dzīvoklim piekrītošās zemes domājamās daļas, normatīvajos aktos ir jānosaka obligāts pienākums pirms tam pārskatīt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas. Tādējādi tiktu nodrošināts, ka izpērkamā zemes gabala robežas un platība vairs nemainīsies un izpirkuma tiesības visi ēkas dzīvokļu īpašnieki realizēs uz vienu un to pašu zemes gabalu. Administratīvais akts, ar kuru kompetentā valsts vai pašvaldības institūcija nosaka izpērkamā zemes gabala robežas un platību, ir jāpaziņo visām ieinteresētajām personām (adresātiem), kā to šobrīd noteic arī likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. pants. Pēc šī administratīvā akta spēkā stāšanās funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība vairs nevar tikt grozīta. Minētais nozīmē, ka pirmais pirkuma līgums par zemes domājamo daļu izpirkšanu var tikt noslēgts tikai tad, kad ir pārskatīts un kļuvis negrozāms ēkas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamais (izpērkamais) zemes gabals

Praksē tas nozīmē, ka gadījumos, kur vēl pirms funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas ir noslēgti zemes īpašuma domājamo daļu pirkuma līgumi, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas rezultātā var izveidoties vēl sarežģītāki dalītie īpašumi, kur vienas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki kļūst par blakus esošajai ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala domājamo daļu īpašniekiem.<sup>797</sup>

---

<sup>796</sup> Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017. gada 15. februāra spriedums lietā Nr. C30708816. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/304687.pdf> [18.08.2018.].

<sup>797</sup> sal. sk. Par dzīvojamai mājai Jāņa Daliņa ielā 2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu: Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2018. gada 26. oktobra lēmums Nr. 2378. Latvijas Vēstnesis, 2018. 1. novembris, Nr. 216 (6302), OP 2018/216.35, Par dzīvojamai mājai Krišjāņa Valdemāra ielā 143 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu: Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2018. gada 26. oktobra

### 5.2.3. Īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Lai sekmīgi īstenotu 2. modeli, ir nepieciešams pilnveidot normatīvo regulējumu zemesgrāmatu ierakstu izdarīšanai. Šobrīd, iegūstot īpašuma tiesības uz zemes domājamām daļām, dzīvokļa īpašnieks tās var nostiprināt tikai tajā zemesgrāmatu nodalījumā, kurā ierakstīts zemes īpašums. Tādā veidā īpašuma tiesības netiek apvienotas. Dalīta īpašuma apvienošana notiek tikai tad, ja atbilstošās zemes īpašuma domājamās daļas tiek ierakstītas kā ietilpstošas dzīvokļa īpašuma sastāvā, grozot īpašuma sastāvu dzīvokļa īpašuma zemesgrāmatu nodalījumā. Spēkā esošās Zemesgrāmatu likuma normas neparedz to, ka ar zemes domājamo daļu iegūšanu varētu tikt grozīts dzīvokļa īpašuma sastāvs, taču tieši šādi, pretēji likuma gramatiskajai redakcijai, bet atbilstoši veselajam saprātam, zemesgrāmatās tiek nostiprinātas jau iepriekš privatizētam un zemesgrāmatā ierakstītam dzīvoklim pievienojamās zemes domājamās daļas, tā apvienojot īpašumus.<sup>798</sup>

Runājot par dalīto īpašumu problēmu, Tieslietu ministrija un Saeima atsaucas uz Valsts zemes dienesta sniegtajiem datiem, atbilstoši kuriem piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās ir 3677 daudzdzīvokļu mājas (ko kopā veido 110970 dzīvokļi). Tās atrodas uz 7354 citām personām piederošām zemes vienībām.<sup>799</sup> Tomēr iepazīstoties ar Valsts zemes dienesta rīcībā esošajiem datiem par darījumiem, kas 2017. un 2018. gadā Rīgas pilsētas teritorijā ir veikti ar t.s. dalītajiem īpašumiem (t.i. darījumi ar zemes īpašumiem, kuru lietošanas mērķis ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, bet nekustamā īpašuma sastāvā neietilpst būve), ir konstatējams, ka no 2798 darījumiem vairāk nekā 2000 darījumi ir veikti ar nelielām īpašuma domājamām daļām (mazākām nekā 1/10), un pārdevējs vairumā gadījumu ir bijusi fiziska persona (11 gadījumos – Rīgas pilsētas pašvaldība).<sup>800</sup> Ieskatoties šajos zemesgrāmatu nodalījumos, ir secināms, ka darījums ir noticis, kopā ar dzīvokļa īpašumu pārdodot tam piekritīgās zemes īpašuma domājamās daļas, kas pieder dzīvokļa īpašniekam. Lai arī juridiski šis joprojām ir dalītais īpašums, jo īpašuma tiesības ir nostiprinātas dažādos zemesgrāmatu nodalījumos, faktiski gan zeme, gan ēka uz tās pieder tām pašām personām. Šie darījumi ir notikuši ar 1000 zemes

---

lēmums Nr. 2379. Latvijas Vēstnesis, 2018. 1. novembris, Nr. 216 (6302), OP 2018/216.36, Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījums Nr. 28195.

<sup>798</sup> sal. sk. piem., Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000209366 – izveidots zemes kopīpašums, un Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 100000233353 un Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 22787 apakšnodalījumus, kur pievienota kopīpašuma domājamā daļa no zemesgabala.

<sup>799</sup> Latvijas Republikas Tieslietu Ministrija. Dalītā īpašuma izbeigšana. Prezentācija Saeimas rīkotajā diskusijā “Dalītā īpašuma izbeigšanas problemātika. Pieejams: <http://saeima.lv/documents/612dd3cc341fa820e4fe43d3f32915e74f5ba599> [sk. 07.05.2019.].

<sup>800</sup> Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes datu atlase par 2017.–2018. gadu. 2019. Nav publicēts.

īpašumu domājamām daļām, ko kā izriet secinājums, ka no pieminētajām 7354 zemes vienībām vismaz 1000 jau šobrīd pilnībā vai daļēji pieder dzīvokļu īpašniekiem.<sup>801</sup>

Ja dzīvokļu īpašnieki izpērk zemes īpašuma atbilstošās domājamās daļas, nostiprinot īpašuma tiesības, zemes īpašuma zemesgrāmatu nodalījumā atbilstošā apmērā būtu jāsamazina zemes īpašnieka tiesību apjoms (īpašuma sastāvs), atbilstoši papildinot ar zemes domājamām daļām īpašuma sastāvu ēkas zemesgrāmatas nodalījumā vai arī abus īpašumus apvienojot vienā nodalījumā.<sup>802</sup> Jāatzīmē, ka, tieši veicot nekustamo īpašumu sākotnējo ierakstīšanu dažādos nodalījumos, arī izveidojās duālistiskā nekustamo īpašumu sistēma, no kuras būtu bijis iespējams izvairīties.<sup>803</sup> Domājamo daļu īpašuma tiesības ir jānostiprina konkrētajā dzīvokļa apakšnodalījumā, attiecīgi papildinot, ka dzīvokļa īpašums sastāv ne vien no kopīpašumā esošās ēkas domājamās daļas, bet arī konkrēta zemes gabala domājamās daļas. Šāda īpašuma tiesību nostiprināšana risinātu arī problēmu ar nomas maksas iekasēšanu par neizpirkto zemi – ja dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesības vairs netiek nostiprinātas zemes īpašuma zemesgrāmatu nodalījumā, neveidojas klasisks kopīpašums Civillikuma 1068. panta izpratnē. Tiek novērsta arī zemes īpašuma tiesību nepamatota sadrumstalošana.

No minētā ir secināms, ka ir iespējams un nepieciešams tiesību normās nostiprināt kārtību, kas ļautu dalītu īpašumu pilnībā vai daļēji apvienot uz zemes īpašnieka un viena vai vairāku dzīvokļu īpašnieku starpā panāktas vienošanās pamata. Šim nolūkam ir jāizdara grozījumi Zemesgrāmatu likumā, lai nepieļautu zemes īpašuma tiesību sadrumstalošanu un nodrošinātu dalīto īpašumu pakāpenisku izbeigšanu, labprātīgi izpērkot zemes īpašuma domājamās daļas. Šis modelis ļautu arī juridiski sakārtot tos īpašumus, kuros dzīvokļu īpašnieki jau ir zemes īpašuma kopīpašnieki un dalītas īpašuma tiesības ir tikai juridiski, bet ne faktiski. Šī modeļa vienīgais trūkums ir tāds, ka vienai vai otrai pusei, tostarp zemes īpašniekam, var pietrūkt motivācijas vienoties par zemes domājamās daļas pirkumu. No zemes īpašnieku puses tas īpaši iespējams gadījumā, ja trūkst pārliecības, ka zemes īpašumu izdosies pārdot pilnībā, t.i. ka izpirkumā piedalīsies visi dzīvokļu īpašnieki. Ja pušu starpā vienošanās netiek panākta, izpirkumu īstenot nav iespējams. Labprātīgas izpirkšanas modeļa ievērojama priekšrocība ir tā, ka tas neprasa tik lielu finanšu līdzekļu ieguldījumu no valsts puses.

Valsts, nepārkāpjot tiesiskas valsts principus, drīkst motivēt privātpersonas uz noteiktu rīcību, paredzot salīdzinoši nelabvēlīgāku finansiālu seku iestāšanos personas bezdarbības gadījumā. Piemēram, likumdevējs ir veicinājis nekustamo īpašumu darījumu nostiprināšanu zemesgrāmatā, nosakot, ka valsts nodevai par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā piemēro koeficientu 1,5, ja nostiprinājums

<sup>801</sup> Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes datu atlase par 2017.–2018. gadu. 2019. Nav publicēts.

<sup>802</sup> sal. sk., piem., Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 10000023353.

<sup>803</sup> Rozenfelds J. *Superficies solo cedit* Latvijas tiesībās. Latvijas Universitātes žurnāls. Juridiskā zinātne 3. sējums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2012, 116.lpp.

nav izdarīts sešu mēnešu laikā no darījuma dienas.<sup>804</sup> Mehānismi, lai veicinātu dzīvokļu īpašnieku interesi izmantot izpirkuma tiesības, ietver valsts atbalstu samazinātu procentu likmju noteikšanā hipotekārajiem aizdevumiem, kas ņemti zemes izpirkumam, kā arī piešķirot nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumus dzīvokļu īpašniekiem, kas izpērk zemes īpašumu, lai rezultātā, maksājot summu, kas atbilst, piemēram, 6% gadā no īpašuma kadastrālās vērtības, dzīvokļa īpašnieks 15–20 gadu laikā varētu pilnībā izpirkt dzīvoklim atbilstošo zemes īpašuma domājamo daļu.

### **5.3. Zemes īpašumu piespiedu atsavināšana par labu valstij vai pašvaldībai ar sekojošu nodošanu privatizācijai (3. modelis)**

Latvijas Republikas Saeimā 2018. gada maijā atbilstoši Saeimas Kārtības ruļļa 131.<sup>3</sup> panta pirmās daļas noteikumiem tika iesniegts kolektīvs pilsoņu iesniegums “Zemei zem daudzdzīvokļu mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā”. Tajā tika pausta iniciatīva zemi nodot īpašumā to namu, kuri atrodas uz šīs zemes, iedzīvotājiem, uzliekot valstij pienākumu izmaksāt zemes īpašniekam zemes vērtību vai piešķirot līdzvērtīgu zemes gabalu.<sup>805</sup>

Šāds dalīto īpašumu izbeigšanas modelis pēc būtības paredz zemes īpašumu piespiedu atsavināšanu par labu valstij vai pašvaldībai. Turklāt runa ir par masveida piespiedu atsavināšanu, kas ir kritiski jāizvērtē, lai nepārkāptu zemes īpašnieku Satversmē nostiprinātās tiesības uz īpašumu. Sekojošā zemes gabalu privatizācija varētu notikt privatizāciju regulējošajos normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā, jo bezmaksas nodošanu dzīvokļu īpašniekiem nepieļautu Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma normas.

Publiski ir izskanējis šī modeļa variants, atbilstoši kuram valsts zemi no zemes īpašniekiem atpērk, izmantojot AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" jau pastāvošo zemes fondu. Šādā gadījumā valsts iestājas zemes piespiedu nomas attiecībās zemes īpašnieka vietā ar “Altum” starpniecību. Vēlāk, privatizējot zemi, ir iespējama individuāla pieeja katram gadījumam, piemēram, iespēja piešķirt atvieglojumus.<sup>806</sup>

---

<sup>804</sup> Grozījumi Ministru kabineta 2009.gada 27.oktobra noteikumos Nr. 1250 “Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā”: Ministru kabineta 2013. gada 29. oktobra noteikumi Nr. 1230. Latvijas Vēstnesis, 2013. 25. novembris, Nr. 230 (5036), OP 2013/230.3.

<sup>805</sup> Manabalss.lv. Iniciatīva “Zemei zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā”. Pieejams: <https://manabalss.lv/zemei-jabut-maju-iedzivotaju-ipasuma> [sk. 11.05.2019.].

<sup>806</sup> V.Valainis 13. Saeimas deputāts. Valsts/Pašvaldība izpērk zemes īpašumu. Prezentācija Saeimas rīkotajā diskusijā “Dalītā īpašuma izbeigšanas problemātika. Pieejams: <http://saeima.lv/documents/daf492a7379e262f8842f656e27873084e06b6bd> [sk. 11.05.2019.]

### 5.3.1. Modeļa īstenošanai nepieciešamais finansējums

Ir aprēķināts, ka visus zemes īpašumu izpirkumam būtu nepieciešami līdzekļi izpērkamo īpašumu vērtībā, kas šobrīd aprēķināta robežās no 130 līdz 180 miljoniem *euro* līdz pat 300 miljoniem *euro*.<sup>807</sup> Tie ir ievērojami finanšu līdzekļi, salīdzinot ar kopējām dalītā īpašuma izbeigšanas izmaksām 1. modelī, kas laika posmā no 2021. gada līdz 2038. gadam tiek lēstas 38 miljonu *euro* apmērā.<sup>808</sup> 3. modelis gan pieļauj iespēju uz privātās un publiskās partnerības pamata piesaistīt finanšu līdzekļus ārpus valsts budžeta. Šādu līdzekļu paredzēšana valsts budžetā radītu deficītu, tā pārkāpjot Eiropas Savienības Stabilitātes un izaugsmes pakta normas.

Šajā aprēķinā gan nav ņemts vērā iepriekš norādītais apstāklis, ka daļa īpašumu, kas Valsts zemes dienestā ir klasificēti kā dalītie īpašumi, jau šobrīd pilnībā vai daļēji ir dzīvokļu īpašumu kopīpašumā. Tās ir iepriekš aprakstītās situācijas, kad īpašuma tiesības uz zemi un ēkām nav nostiprinātas tā, lai juridiski apvienotu dalīto īpašumu.

### 5.3.2. Satversmes 105. panta pārkāpums

Tiesības uz īpašumu aizsargā gan Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1. pants, gan Satversmes 105. pants. Eiropas Cilvēktiesību tiesa, interpretējot Pirmā protokola 1. pantu, ir norādījusi, ka valstij ir tiesības kontrolēt īpašuma izmantošanu, tai skaitā, arī pieņemt normatīvos aktus, kas konkrētos gadījumos pieļauj īpašuma piespiedu atsavināšanu no vienas personas par labu citai. Valstij ir tiesības veidot tādu sociālo politiku, lai sabiedrības interešu vārdā veicinātu sociālo vienlīdzību, pat, ja sabiedrība kopumā no šīs politikas tiešu labumu negūst.<sup>809</sup> Šīs tēzes, kas tiek bieži citētas dalīto īpašumu izbeigšanas kontekstā, bija ietvertas spriedumā, kurā tika vērtētas nomnieku tiesības izpirkt nekustamo īpašumu, kas uzbūvēts uz apbūves tiesības pamata, tādējādi likumdevējam bija vieglāk pamatot nomnieku "morālās tiesības" izpirkt gan pašu nomnieka būvēto īpašumu, gan zemi, uz kura tas atrodas. Šīs atziņas, iespējams, ir attiecināmas uz normatīvo regulējumu, kas paredz dzīvokļu īpašnieku tiesības realizēt izpirkuma tiesību pret zemes īpašnieka gribu (angliski: *private takings*), tomēr tās nedod pamatu pieņēmumam, ka Konvencija pieļautu visu apbūvēto zemes īpašumu piespiedu atsavināšanu par labu valstij (angliski: *eminent domain*).

<sup>807</sup> Ministru kabineta atbilde Nr. 18/TA-2000. Par Latvijas pilsoņu kolektīvo iesniegumu "Zemei zem daudzdzīvokļu mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā".

<sup>808</sup> Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Anotācija pie likumprojekta "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" (Nr. 1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.].

<sup>809</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1986. gada 21. februāra spriedums lietā *James and Others v. the United Kingdom*, appl. Nr. 8793/79, § 39, 41, 45.

Latvijas Republikas Satversmes tiesa savā judikatūrā ir vērtējusi Satversmes 105. panta trešajā teikumā minētos piespiedu atsavināšanas kritērijus. Satversmes tiesa ir norādījusi, ka īpašuma piespiedu atsavināšana ir pieļaujama tikai: 1) uz atsevišķa likuma pamata; 2) sabiedrības vajadzībām; 3) izņēmuma gadījumā un 4) pret taisnīgu atlīdzību.<sup>810</sup> Likuma “Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām” 3. pants noteic, ka tiek pieņemts atsevišķs likums par katra nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu, ja valsts vai pašvaldība attiecīgo nekustamo īpašumu nevar iegūt, vienojoties ar īpašnieku. Šajā procesā katram īpašniekam ir tiesības tikt uzklausītam.

Satversmes tiesa ir īpaši uzsvērusi, ka īpašuma piespiedu atsavināšana nedrīkst kļūt par ierastu valsts vajadzību nodrošināšanas praksi. Likumdevējam ir jābūt pārliecinātam par to, ka citu risinājumu sabiedrības interešu nodrošināšanai nav un īpašums patiešām tiek atsavināts izņēmuma gadījumā.<sup>811</sup> Minētie kritēriji pirmšķietami neizpildās dalīto īpašumu gadījumā, jo, pat ja pieņemtu, ka sabiedrības interesēs ir atsavināt arī zemes īpašumus, kurus dzīvokļu īpašnieki nevēlas izpirkt, šis līdzeklis nebūs samērīgs – visas sabiedrības (budžeta) apgrūtināšana, lai nodrošinātu daļai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku tiesības iegūt īpašumā zemi zem ēkas. Savukārt gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieki vēlas zemes īpašumu izpirkt, valsts uzdevums primāri ir nodrošināt tam atbilstošu regulējumu, nevis veikt šo īpašumu nacionalizāciju.

Teorētiski ir pieļaujams, ka īpašumu piespiedu atsavināšana tiek veikta ar mērķi šo īpašumu pēc tam nodot citai privātpersonai, nevis atstāt valsts īpašumā. Kritēriji šādai piespiedu atsavināšanai, kur valsts faktiski darbojas kā starpnieks, ir, pirmkārt, ka jaunais īpašnieks būs labākais īpašnieks (*superior owner*) šim īpašumam un, otrkārt, pastāv šķēršļi pusēm pašām vienoties.<sup>812</sup> Pastāvot divpusējam monopolam (*bilateral monopoly*), īpašuma piespiedu atsavināšana var risināt stratēģisko “pieturēšanas” problēmu, proti, situāciju, ja zemes īpašnieks nevēlas zemi pārdot, bet dzīvokļa īpašnieki to grib pirkt.<sup>813</sup> Tomēr šis risinājums nesekmē dzīvokļu īpašnieku interesi izpirkt zemes īpašumu. Valsts iejaukšanās un valsts līdzekļu izmantošana šim nolūkam būtu pieļaujama vienīgi tad, ja dzīvokļu īpašnieki vēlētos zemi izpirkt, nevis tāpēc, lai tiem piespiestu zemi iegūt īpašumā. Lai arī vēsturiskie zemes īpašnieki šajā situācijā nav labākie īpašnieki,<sup>814</sup> valsts uzdevums ir sekmēt īpašuma tiesību pāreju, ja īpašumu grib iegūt labāks īpašnieks, kā arī motivēt labāko īpašnieku to iegūt.

---

<sup>810</sup> Par likuma "Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Terehovas robežkontroles punkta vajadzībām" 1.panta 1.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 21. oktobra spriedums lietā Nr. 2009-01-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 27. oktobris, Nr. 170 (4156), 10. punkts.

<sup>811</sup> Turpat, 13.3. punkts.

<sup>812</sup> Bell A. Private Takings. University of Chicago Law Review, 2009, no. 76, vol. 2, p. 522.

<sup>813</sup> Turpat, pp. 530-531.

<sup>814</sup> Offe C. Varieties of Transition : The East European and East German Experience. Studies in Contemporary German Social Thought. MIT Press, 1997, p. 127.



No minētā ir secināms, ka 3. modelis, kura ietvaros valsts piespiedu kārtā atsavinātu visus zemes īpašumus, lai tos vēlāk privatizētu dzīvokļu īpašniekiem, tikai pirmšķietami varētu šķist salīdzinoši vienkāršs veids dalītu īpašumu apvienošanai. Ja valsts izvēlētos šādu pieeju, tad tā būtu atzīstama par tiesisku tikai tādā gadījumā, ja tiktu panākta vienošanās ar zemes īpašniekiem par zemes pārdošanu valstij, bet finansējums tiktu iegūts no citiem avotiem, ne valsts budžeta. Tāpat kritiski no sabiedrības interešu viedokļa kopumā ir vērtējamas situācijas, kad valsts piespiedu kārtā atsavina zemi zem ēkas, kuras dzīvokļu īpašnieki nevēlas šo zemi iegūt īpašumā.

Budžeta līdzekļu ieguldīšana zemes īpašumu izpirkumam apdraudētu arī Eiropas Komisijas noteikto budžeta deficīta robežu ievērošanu. Minētā masveida piespiedu atsavināšanas modeļa ieviešana demokrātiskā tiesiskā valstī nebūtu pieņemama, tā vietā būtu jāveicina māju un zemes īpašnieku vēlme labprātīgi apvienot dalītos īpašumus, radot tam atbilstošu tiesisko mehānismu, kura pamatprincipi izklāstīti 2. modeļa aprakstā. Tāpat valstij primāri jānodrošina īpašuma tiesību sakārtošana tajos nekustamajos īpašumos, kur dzīvokļu īpašniekiem jau tagad pilnībā vai daļēji pieder zemes īpašums, lai novērstu situācijas, kad, atsavinot dzīvokļu īpašumu, vienlaikus netiek atsavinātas zemes īpašuma domājamās daļas.

#### **5.4. Nomas maksas apmēra ietekme uz dalīto īpašumu apvienošanu**

Nav apstrīdams, ka dalīto īpašumu apvienošanas sekmēšana ir tiesībpolitiski vēlama. Šai sakarā jāņem vērā ir fakts, ka dzīvokļa īpašnieka lēmums par ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala izpiršanu tieši izriet no dzīvokļa īpašnieka līdzšinējās pieredzes piespiedu nomas maksāšanas jautājumā. Interese izpirkt zemi dzīvokļu īpašniekiem parasti rodas tikai pēc tam, kad zemes īpašnieks ir uzsācis aktīvas darbības zemes nomas maksas iekasēšanai, jo īpašuma tiesības uz ēkai funkcionāli nepieciešamo zemi dzīvokļa īpašniekam nepiešķir gandrīz nekādas reālas papildu priekšrocības salīdzinājumā ar nomu.

Jo lielāks ir maksājamās zemes nomas maksas apmērs, jo biežāk dzīvokļu īpašnieki izrāda interesi zemi izpirkt, lai nebūtu jāmaksā nomas maksa. Savukārt īpašumos, kuru nomas maksa irniecīga vai arī zemes īpašniekam dažādu iemeslu dēļ to nav izdevies iekasēt vispār, interese par zemes izpiršanu ir minimāla.<sup>815</sup> Interese par zemes izpirkumu dzīvokļa īpašniekam saglabājas tikai tad, ja tam ir iespēja samazināt savus izdevumus, proti, sagaidāmā izpirkuma maksa, kas tiktu nomaksāta pakāpeniski, ir

---

<sup>815</sup> Autores intervija ar zemes īpašniekus apvienojošās biedrības "Zemes reformas komiteja" līdzpriekšsēdētāju A.Breču, 07.07.2018.

mazāka nekā nomas maksājums. No zemes īpašnieku puses attieksme pret zemes izpirkumu parasti ir pragmatiskāka un viņu šaubas skar tikai taisnīgas izpirkuma cenas noteikšanu.<sup>816</sup>

Tāpēc piemērotākais un tiesiski pamatotākais no veidiem, kā veicināt dalīto īpašuma tiesību izbeigšanu, ir motivēt dzīvokļu īpašniekus labprātīgi izpirkt zemes gabalus, uz kuriem atrodas ēkas. Valsts var noteikt pienākumu zemes īpašniekiem pārdot zemi, ja dzīvokļu īpašnieki izpērk visu īpašumu (neveidojas kopīpašums), par likumā noteiktu maksu. Primārais valsts uzdevums ir nodrošināt tādu normatīvo regulējumu, lai zemesgrāmatā būtu iespējama tāda īpašuma tiesību nostiprināšana, kas izbeidz dalītā īpašuma attiecības, ja dzīvokļa īpašnieks nopērk zemes īpašuma domājamās daļas. Savukārt netieši motivēt zemes un ēkas īpašniekus brīvprātīgi vienoties par zemes izpirkumu ir iespējams ar dažādām atbalsta politikām. Ir iespējams, piemēram, dot iespēju dzīvokļu īpašniekiem saņemt nodokļa atvieglojumus vai paredzēt samazinātas valsts nodevas, ja tiek izpirktas zemes īpašuma daļas. Ir būtiski arī nepamatoti nesamazināt zemes nomas maksas apmēru un padarīt vienkāršāku nomas maksas iekasēšanu. Lai motivētu dzīvokļu īpašniekus zemi izpirkt, ir jābūt finansiāli izdevīgāk zemi iegūt īpašumā, nevis turpināt tos nomāt.

2017. gada vasarā pieņemtie grozījumi likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. pantā un likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pantā nonāca pretrunā valsts politikai, kas vērsta uz dalīto īpašumu izbeigšanu, jo mazināja dzīvokļu īpašnieku ekonomisko interesi zemes gabalus izpirkt. Likumā nosakot, ka zemes nomas maksa turpmākajos gados samazinās attiecīgi “līdz 5%” (2018. gadā), un “līdz 4%” (2019. gadā) “līdz 3%” (2020. gadā) no zemes kadastrālās vērtības, dzīvokļu īpašnieki vairs nav motivēti zemes īpašumus izpirkt, jo paredzamā izpirkuma maksa pārsniedz zemes nomas maksājumus. Vienlaikus, kā konstatēja arī Satversmes tiesa, nepamatoti un nesamērīgi ir ierobežotas zemes īpašnieku pamattiesības saņemt atbilstošu ienākumu, kā arī apgrūtināta nomas maksas piedziņa tiesas ceļā, jo likums vairs nenosaka konkrētu nomas maksas apmēru nevienosānās gadījumos.<sup>817</sup> Ja mērķis ir sekmēt dalīto īpašumu izbeigšanu, zemes nomas maksai vairs nav jāpilda sociāla funkcija un jābūt politiski samazinātai, tai jābūt normatīvi noteiktai, un tai jābūt vienkārši iekasējamai.

---

<sup>816</sup> Bērtule, A. Atbalsta piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu. Lsm.lv, 28.02.2018., Pieejams:

<https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/atbalsta-piespiedu-dalita-ipasuma-izbeigšanu.a269729/kilnieki> [sk. 20.10.2018.].

<sup>817</sup> Par 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11.

## Kopsavilkums

Ņemot vērā promocijas darbā identificētos problēmjasautājumus, apskatīto tiesību avotu un norādīto apsverumu analīzi, tiek izvirzīti šādi galvenie secinājumi un priekšlikumi:

### Par dalītajiem īpašumiem

1. Dalīto īpašumu rašanās ir rezultāts likumdevēja lēmumam, kas tika pieņemts zemes reformas sākumā. Šobrīd ir nepieciešams veicināt dalīto īpašumu apvienošanu, kas izdarāms gan pieņemot atbilstošu regulējumu, gan motivējot iesaistītās puses (dzīvokļu īpašniekus un zemes īpašniekus) šo regulējumu izmantot.

2. Termins “dalītie īpašumi” angļiski ir jātulko “*separate immovables*” vai “*separate ownership of land and buildings*”, nevis “*divided properties*”. Runājot par dalīto īpašumu izbeigšanu (īpašumu apvienošanu), angļiski jālieto darbības vārds “*merge*”, nevis “*terminate*” un attiecīgi jārunā par “*merger of properties*” vai “*merger of separate immovables*”.

### Par zemes piespiedu nomas institūtu un tā pilnveidošanu

3. Pastāvot zemes piespiedu nomas attiecībām, ēkas īpašnieka tiesības izmantot svešu lietu ir absolūtas, nav atkarīgas no personām, kam pieder īpašumi, un ir spēkā attiecībā pret jebkuru tiesību subjektu. Tās pēc sava juridiskā rakstura ir tuvākas liettiesiskām attiecībām. Apstākļi, ka zemes īpašnieka tiesības saņemt “nomas maksu” tiek saistītas ar nomas līguma noslēgšanu un izpildi, rada grūtības tiesību normu piemērošanā un strīdu izšķiršanā. Tas ir risināms zemes piespiedu nomu pārveidojot par lietu tiesību institūtu.

4. Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir jāregulē kā atsevišķs tiesību institūts, atbilstošās tiesību normas iekļaujot vai nu Civillikumā, vai Dalīto īpašumu apvienošanas likumā, vai arī būtiski grozot esošo likumu “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, tostarp, precizējot likuma mērķi un nodibinot, ka tas izmantojams uz zemes reformas pamata radušos tiesisko attiecību noregulēšanai arī pēc zemes reformas pabeigšanas pilsētās. Ieteicamākais risinājums ir izveidot jaunu apakšnodaļu Civillikuma Lietu tiesību daļā. Apakšnodaļā jāregulē maksas par īpašuma lietošanu apmērs strīdus gadījumiem, izmantotās platības jautājumi, maksājumu termiņi, prasījuma tiesību rašanās un izbeigšanās, kā arī piespiedu nomas attiecību izbeigšanās – ar sakritumu (izpirkumu) vai ēku īpašuma bojā eju.

5. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir jāpārveido par reālservitūtu – lietošanas tiesībām, kas tiek nodibinātas uz likuma pamata. Piespiedu nomas gadījumā kalpojošais īpašums joprojām ir viss zemes īpašums, zemesgrāmatā pie ieraksta izdarot piemetinājumu, ka lietošanas tiesības ir nodibinātas tikai uz to zemes īpašuma daļu, kas funkcionāli nepieciešama ēku īpašuma uzturēšanai. Valdošais īpašums ir ēka, kuras uzturēšanai ir nepieciešams trešajai personai piederošais zemes gabals. Ieraksti par servitūtu un tā apjomu ierakstāmi attiecīgi zemes un ēkas (daudzdzīvokļu ēkas centrālajā) zemesgrāmatu nodalījumā. Neskatoties uz paredzamām tehniskām grūtībām konkrēta regulējuma izstrādē, šis risinājums ir piemērotākais no iespējamajiem alternatīvajiem risinājumiem tiesisko attiecību regulēšanai dalīto īpašumu gadījumā.

6. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir iespējams pārveidot par personālservitūtu – lietojuma tiesībām jeb uzufaktu. Tomēr tā kā lietojums ir tiesība, kas nav atkarīga no īpašuma tiesībām un tiek nodibināta par labu konkrētai personai, šis risinājums nav atzīstams par piemērotāko alternatīvu tiesisko attiecību regulēšanai dalīto īpašumu gadījumā, ja uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.

7. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir iespējams pārveidot par mantojamās nomas (*emphyteusis*) attiecībām. Šie institūti ir līdzīgi, īpaši no pušu saistību apjoma jau nodibinātās attiecībās. Tomēr piespiedu nomas institūta aizstāšana ar mantojamo nomu nerisinātu galvenos strīdu jautājumus, kas saistīti ar šo attiecību nodibināšanos, pienākumu un tiesību apjomu, maksājumu saņemšanu. Būtiskākā atšķirība, kas pirmšķietami liedz izmantot mantojamo nomu tiesisko attiecību regulēšanai dalīto īpašumu gadījumā, ir brīvprātība tās nodibināšanā: mantojamās nomas gadījumā puses pirms attiecību uzsākšanas vienojas par visām līguma būtiskajām sastāvdaļām.

8. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības nebūtu pamats regulēt atbilstoši apbūves tiesības regulējumam, jo šis institūts regulē tikai brīvprātīgu dalīto īpašumu rašanos, pušu tiesiskās attiecības tā pastāvēšanas laikā un brīvprātīga dalītā īpašuma izbeigšanu.

9. Piespiedu nomas regulēšanai nebūtu pamata atjaunot arī gruntsnomas institūtu, jo tas regulē attiecības starp virsīpašnieku un īpašumtiesīgo lietotāju. Šis institūts ietver dalīto īpašuma tiesību (*dominium divisium*) atzīšanu, kas neatbilst Civillikuma sistēmai. Atbilstoši Civillikuma sistēmai attiecības starp īpašnieku un personu, kas īpašumu lieto kā savu, tiek regulētas kā *iura in re aliena*.

10. Piespiedu nomas institūta iekļaušana lietu tiesību institūtu starpā mazinās strīdus pušu starpā, jo vienreiz nodibināts apgrūtinājums nav jānodibina no jauna, mainoties ēkas vai būvju īpašniekiem. Ja nav strīda par atlīdzības par īpašuma lietošanu apmēru un samaksas termiņiem, un tās piedziņai nav nepieciešama līguma noslēgšana vai nomas attiecību atkārtota konstatācija, atlīdzība ir piedzenama vienkāršāk un ir iespējams izmantot arī citus piedziņas mehānismus (piemēram, saistību piespiedu izpildi brīdinājuma kārtībā vai pat saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu), tā samazinot tiesu

noslodzi un zemes īpašnieka izmaksas, kas saistīts ar atlīdzības iekasēšanu. Zemes īpašniekam radušos izmaksu samazināšana ļautu likumdevējam pieņemt lēmumu samazināt likumā noteikto atlīdzības apmēru, tā sabalansējot abu iesaistīto pušu intereses.

### **Par saistības rašanās pamatu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās**

11. Piespiedu nomas attiecībās, ja puses nav vienojušās par līguma noteikumiem, uz likuma pamata ir radusies tikai abpusēja saistība prasīt nomas līguma noslēgšanu. Likumā ietvertais formulējums nav tik nepārprotams, lai no tā izsecinātu saistības saturu: platību, kuras lietošanu zemes īpašnieks nedrīkst traucēt, vai maksājamo nomas maksu. Tikai noslēgtais nomas līgums – darījums vai darījumu aizstājošais tiesas nolēmums – ir katras konkrētās saistības pamats.

12. Zemes piespiedu noma, ja nav noslēgts rakstveida līgums, nav atzīstama par darījumu. Piespiedu nomas kā darījuma būtiskās sastāvdaļas pušu nevienošānās gadījumā tiek noteiktas tikai ar sprieduma spēkā stāšanās brīdi un šajā brīdī ir konstatējama tiesiska darījuma noslēgšana, tostarp, nodokļu likumdošanas izpratnē, tiesas spriedumam aizstājot jebkāda cita akta taisīšanu.

### **Par piemērojamām tiesību normām**

13. Par vispārējo regulējumu, kurā ietvertas piespiedu nomas institūta pamatnormas, šobrīd ir jāatzīst likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, kuru papildina Civillikuma regulējums. Pārējie normatīvie akti, tostarp likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo ēku privatizāciju” normas un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma normas, ir jāpiemēro kā speciālās tiesību normas.

14. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo ēku privatizāciju” normas piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām ir piemērojamas laikā no ēkas privatizācijas uzsākšanas līdz brīdim, kad ēkas pārvaldīšanu pārņem dzīvojamās mājas īpašnieku kopība.

15. Pēc dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pārņemšanas tiesiskās attiecības zemes īpašnieka, ēkas īpašnieka un ēkas pārvaldnieka starpā regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un Civillikums, bet attiecībā uz zemes piespiedu nomu – likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrā prim daļa.

## Par nomas priekšmetu

16. Līdz brīdim, kad negrozāmi ir noteikta ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība, atsevišķiem ēkas vai zemes kopīpašniekiem nav pamata slēgt uz nākotni vērstu nomas līgumu, lai novērstu situāciju, ka vienas tiesiskās attiecības ietvaros pušu starpā pastāv dažāds saistības saturs (dažāda iznomātā platība).

## Par nomas maksu

17. Ievērojot augstās “darījuma izmaksas” (*transaction costs*) piespiedu nomas attiecībās, ja uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, vienošanos par nomas maksu ir jāaizstāj normatīvajam regulējumam. Nomas maksai strīdu gadījumiem ir jābūt noteiktai ar ārēju normatīvo aktu.

18. Nav iespējams normatīvi noteikt tādu nomas maksu, kas vienlaikus pildītu gan sociālu funkciju attiecībā uz dzīvokļu īpašniekiem, gan nodrošinātu patiesu atlīdzību par īpašuma lietošanu zemes īpašniekam.

- a. Politiskajam mērķim – nodrošināt dzīvokļu īpašniekiem labvēlīgākus apstākļus – atbilstoša ir nomas maksa, kuras apmērs ir 3–4% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā.
- b. Juridiskie apsvērumi liecina, ka nomas maksa, kuras apmērs ir mazāks par 6% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā, nesamērīgi ierobežo zemes īpašnieku Satversmes 105. pantā noteiktās pamattiesības, liedzot tiem saņemt ienākumu no sava īpašuma.
- c. Ekonomiskie aprēķini norāda, ka nomas maksai ir jābūt vismaz 10% apmērā no īpašuma kadastrālās vērtības gadā, lai nodrošinātu īpašuma atdevi un nemazinātu tā vērtību.

Tāpēc valsts politikai būtu jābūt vērstai uz dalīto īpašumu pakāpenisku apvienošanu.

19. Samaksai par zemes lietošanu, pastāvot piespiedu zemes nomas tiesiskajām attiecībām, ir jākalpo kā samērīgai atlīdzībai zemes īpašniekam, kur tūrajiem ieņēmumiem, kas paliek zemes īpašnieka rīcībā, būtu jāveido vismaz 5–6% no zemes gabala nosacītās (kadastrālās) vērtības gadā. Lai to nodrošinātu, vienlaikus neuzliekot nesamērīgu nastu dzīvokļu īpašniekiem:

- a. Nekustamā īpašuma nodokļa maksājumam ir jātiek kompensētam papildus nomas maksai vai dalīto īpašumu gadījumā nodokļa maksātājam jābūt nomniekam. Tad pašvaldība var paredzēt nodokļa atvieglojumus tieši maksātājam (dzīvokļa īpašniekam).
- b. Zemes piespiedu nomas maksa ir atbrīvojama no pievienotās vērtības nodokļa, kā to paredz Padomes Direktīvas 2006/112/EK 135. panta 1.punkta l) apakšpunkts.

- c. Dzīvokļu īpašniekiem izvēloties tiešos norēķinus, tiem papildus nomas maksai ir jāsedz rēķina apkalpošanas izmaksas.

### **Par pievienotās vērtības nodokli**

20. Padomes 2006. gada 28. novembra Direktīvas 2006/112/EK par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu 135. panta 1. punkta l) apakšpunkts nosaka, ka nekustamā īpašuma noma Eiropas Savienībā ir ar pievienotās vērtības nodokli neapliekams darījums, ja vien valsts nacionālajā likumdošanā nav ietvērusi īpašu izņēmumu. Šie izņēmumi attiecināmi uz tādu nomu, kas ietver ekonomiski aktīvāku nekustamā īpašuma izmantošanu, kas rada papildus pievienoto vērtību, nevis tikai pasīvu platības nodošanu, ļaujot citai personai to lietot. Ievērojot faktu, ka ir beidzies Padomes Direktīvas 2006/112/EK transponēšanas termiņš un Direktīvas 135. panta 1. punkta l) apakšpunkta regulējums ir pietiekami skaidrs, ir pamats tieši piemērot Direktīvas regulējumu. Atbilstoši šai normai nekustamā īpašuma iznomāšana, pastāvot zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav atzīstama par pakalpojumu sniegšanu Padomes Direktīvas 2006/112/EK izpratnē, secīgi, nomas maksa, pastāvot zemes piespiedu nomas attiecībām, nav apliekama ar pievienotās vērtības nodokli.

### **Par prasības noilguma termiņu**

21. Ja pušu starpā nav noslēgts rakstveida nomas līgums, prasījuma tiesības par nomas tiesisko attiecību konstatāciju, būtisko sastāvdaļu noteikšanu un parāda piedziņu noilgst vispārējā civiltiesiskā noilguma termiņā. Ja puses ir noslēgušas rakstveida līgumu, prasījuma tiesības par līguma izpildi noilgst 10 gadus pēc pielīgtā samaksas termiņa iestāšanās, kur gadījumā, ja kādam no darījuma dalībniekiem šis ir komercdarījums, prasījuma tiesībām ir piemērojams komerciesiskā noilguma 3 gadu termiņš.

22. Ievērojot tiesiskās apgrozības ātrumu 21. gadsimtā, likumdevējam būtu jāsaīsina vispārējā civiltiesiskā noilguma termiņi – vairs nav tiesiska pamata ļaut prasības tiesības īstenot vēl 10 gadus no prasījuma nodibināšanās brīža.

23. Noilguma termiņa tecējumu pārtrauc atgādinājums gan pašam parādniekam, gan tā vietniekam. Ja parādnieks ir dzīvokļa īpašnieks, noilguma tecējumu pārtrauc atgādinājums atbilstoši pilnvarotam ēkas pārvaldniekam.

## Par ēku pārvaldnieka tiesībām un pienākumiem

24. Zemes īpašnieks prasījumus par nomas attiecību konstatāciju un nomas maksas piedziņu var vērst pret individuālu dzīvokļu īpašniekiem. Pret ēkas pārvaldnieku vai dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu prasījumus var vērst, ja:

- a. Ēku pārvalda pašvaldība vai tās vietnieks (pašvaldības kapitālsabiedrības). Tās ir atzīstamas par dzīvokļu īpašnieku pilnvarniekiem mājās, kurās pārvaldīšanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.
- b. Ēku saskaņā ar pārvaldīšanas vai apsaimniekošanas līgumiem, kas noslēgti vēl pirms Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma spēkā stāšanās, pārvalda kooperatīvā sabiedrība vai biedrība.
- c. Ēkas pārvaldīšanas tiesības ir pārņēmusi dzīvokļu īpašnieku sabiedrība vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona un pārvaldīšanas līgums paredz šai personai pilnvarojumu risināt jautājumus, kas saistīti ar ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala nomu.

25. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir jāietver pilnvarojuma prezumpcija pārvaldniekam: ka tas ir tiesīgs pārstāvēt dzīvokļu īpašnieku kopību visos jautājumos, kas saistīti ar dzīvojamās ēkas pārvaldīšanu, ja vien netiek norādīta cita pilnvarotā persona. Tiesvedības gadījumā pienākums norādīt citu iespējamo pilnvarnieku ir atbildētājam, pirms tiek uzsākta lietas izskatīšana pēc būtības.

26. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir jānosaka pienākums katram pārvaldniekam, kas veic pārvaldīšanas uzdevumus kādā dzīvojamā mājā, reģistrēties Pārvaldnieku reģistrā, paredzot sankciju dzīvokļu īpašniekiem, ja tas netiek veikts. Šādi tiks nodrošināts, ka jebkura trešā persona ir informēta par personu, kurai konkrētā brīdī ir nodotas konkrētās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

27. Lai sekmētu strīdu, kuros ir iesaistīta dzīvokļu īpašnieku kopība, izskatīšanu, Dzīvokļa īpašuma likuma 15. pantā ir jāparedz, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai piemīt civilprocesuālā rīcībspēja un tiesībspēja, un tā var būt par prasītāju un atbildētāju lietā. Civilprocesuālās tiesības un pienākumus kopība realizē caur tās likumisko pārstāvi. Ja kopība nav iecēlusi citu pārstāvi, tās pārstāvību īsteno ēkas pārvaldnieks. Spriedumam, kas pasludināts lietā pret dzīvokļu īpašnieku kopību, ir jābūt saistošam un izpildāmam pret katru kopības locekli.

28. Tiesvedībā pret ēkas pārvaldnieku taisītais spriedums arī par nomas maksas piedziņu ir saistošs dzīvokļu īpašnieku kopībai, tāpēc, ja tas netiek pildīts, sprieduma izpildes stadijā ir jāpieļauj



puses (atbildētāja) aizstāšana ar katru atsevišķo kopības locekli – dzīvokļa īpašnieku atbilstoši tam piederošajām kopīpašuma domājamām daļām.

29. Ja pārvaldniekam ir pasludināts maksātnespējas process un tas veic ēkai sniegto pakalpojumu apmaksas parādu piedziņu no dzīvokļu īpašniekiem, atgūtie naudas līdzekļi ir nododami kreditoriem (pakalpojuma sniedzējiem) atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta 4<sup>2</sup> daļai, t.i., kā pilnvaras devēja uzticēti naudas līdzekļi, kas nododami konkrētajam kreditoram, nevis sadalāmi visu kreditoru prasījumu segšanai Maksātnespējas likuma 118. pantā noteiktajā kārtībā.

### **Par dalīto īpašumu apvienošanu**

30. Īpašuma tiesību apvienošana teorētiski ir iespējama saskaņā ar kārtību, kādu paredz likumprojekts “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”. Tomēr likumprojektā paredzētā procedūra īpašuma tiesību apvienošanai ir smagnēja un grūti īstenojama, jo tai nepieciešams saskaņots dzīvokļu īpašnieku lēmums un to saskaņota rīcība. Modeļa trūkums ir lielā varbūtība, ka šādā veidā izpirkuma tiesības realizēs tikai neliela dzīvojamo māju īpašnieku daļa.

31. Īpašuma tiesību apvienošana ir iespējama zemes īpašumus piespiedu kārtā atsavinot par labu valstij vai pašvaldībai, lai tālāk tos nodotu privatizācijai. Piespiedu atsavināšana atrisina grūtības, kas saistītas ar zemes un dzīvokļu īpašnieku nespēju vienoties (risina piedāvājuma problēmu), tomēr nemotivē dzīvokļu īpašniekus izpirkt zemes īpašumus (neveicina pieprasījumu). Tomēr šāds modelis nonāk pretrunā Satversmes tiesas atziņai, ka īpašumu masveida piespiedu atsavināšana ir pretrunā Satversmes 105. pantam. Šis modelis arī nesamērīgi apgrūtina valsts budžetu, un būtu īstenojams tikai tad, ja valsts darbojas kā starpnieks gadījumā, kad dzīvokļu īpašnieki vēlas izpirkt zemes īpašumu, bet zemes īpašnieks to nepārdod.

32. Īpašuma tiesības var apvienot arī pusēm vienojoties par zemes pirkumu, tomēr pašreizējais regulējums neparedz, ka šādā situācijā tiek izbeigts dalītais īpašums. Lai varētu juridiski nostiprināt īpašuma tiesību apvienošanu, dzīvokļa īpašniekam kļūstot par zemes īpašuma atbilstošo domājamo daļu īpašnieku, ir jāpildinveido regulējums ierakstu veikšanai zemesgrāmatu nodalījumos. Dzīvokļa īpašniekam izpērkot zemes īpašuma domājamās daļas, pie īpašuma tiesību nostiprināšanas zemes īpašuma zemesgrāmatu nodalījumā šādā apmērā ir jāsamazina zemes īpašnieka tiesību apjoms (īpašuma sastāvs). Vienlaikus ar šīm zemes domājamām daļām ir jāpapildina īpašuma sastāvs ēkas zemesgrāmatas nodalījumā. Domājamo daļu īpašuma tiesības ir jānostiprina konkrētajā dzīvokļa apakšnodalījumā, attiecīgi papildinot, ka dzīvokļa īpašums sastāv ne vien no kopīpašumā esošās ēkas domājamās daļas, bet arī konkrēta zemes gabala domājamās daļas. Otrs risinājuma variants ir abus (ēkas

un zemes īpašumus) apvienot vienā nodalījumā. Tad piemērinājums, ka dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst arī zemes gabala domājamās daļas, izdarāms gan ēkas nodalījuma I. daļas 1. iedaļā (atzīme), gan dzīvokļa īpašuma apakšnodalījumā. Šāda īpašuma tiesību nostiprināšana risina arī problēmu ar nomas maksas iekasēšanu par neizpirkto zemi – ja dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesības vairs netiek nostiprinātas zemes īpašuma zemesgrāmatu nodalījumā, neveidojas kopīpašums.

33. Piespiedu dalīto īpašumu apvienošana ir vēlama, lai mazinātu spriedzi zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku starpā. Dzīvokļu īpašnieki ir labākie zemes īpašuma īpašnieki (*superior owners*). Valstij ar tiesību politiku primāri ir jāveicina brīvprātīga dalīto īpašumu izbeigšana, radot atbilstošu normatīvo regulējumu jau šobrīd tikai juridiski eksistējošo dalīto īpašumu izbeigšanai (īpašuma tiesību nostiprināšanai). Valstij ir jāveido politika, kas mudina abas puses izmantot izpirkuma tiesības. Ja izpirkuma cena ir samērojama ar zemes kadastrālo vērtību, tas ir stimuls zemes īpašniekam to pārdot, jo tiek uzreiz iegūts 20 gadu ienesīgums. Ja izpirkuma cena ir mazāka vai līdzīga ar zemes nomas maksājumu, dzīvokļa īpašniekam ir finansiāla interese iegūt zemes īpašuma tiesības. Dzīvokļa īpašnieka interese par izpirkumu ir mazāka, ja nepastāv mehānismi zemes nomas maksas iekasēšanai un no nomas maksas samaksas ir iespējams izvairīties, savukārt pieaug, ja ir valsts vai pašvaldības atbalsta pasākumi (nodokļu atvieglojumi, iespējas piedalīties programmās, piem., ēku siltināšana, labiekārtošana).

### **Par procesuālajiem jautājumiem**

34. Ja zemes gabals pieder kopīpašumā vairākiem zemes īpašniekiem, katram zemes īpašniekam ir tiesības saņemt nomas maksu proporcionāli tam piederošajām zemes gabala domājamām daļām.

- a. Ja nepastāv strīds par nomas platību, katram zemes kopīpašniekam ir patstāvīgas tiesības prasīt no katra ēkas kopīpašnieka proporcionālu nomas maksas samaksu; šādā prasībā nav nepieciešama citu ēkas vai zemes kopīpašnieku pieaicināšana.
- b. Ja kopīpašnieku starpā nav panākta vienošanās par dalītu īpašuma lietošanu, nav pieļaujama nomas līgumu slēgšana par konkrētiem zemes gabala kvadrātmetriem, kas matemātiski atbilst domājamām daļām.

35. Ir jāveicina parādu ārpusstiesas piedziņas procedūras izmantošana dzīvokļu īpašnieku informēšanai par zemes nomas maksas parādu un tā piedziņai, tādējādi samazinot abu pušu izdevumus, salīdzinot ar iespējamo tiesvedību.

36. Ir jāveicina tiesu prakse, kas pieļauj vienā prasības pieteikumā apvienot prasījumus pret vairākiem atbildētājiem, tādējādi gan mazinot tiesu noslodzi, gan samazinot tiesāšanās izdevumus prāvniekiem.

37. Vienīgajiem prasījumu pamatojošajiem dokumentiem, zemes īpašniekam vēršoties ar prasību tiesā par parāda piedziņu pret dzīvokļa īpašnieku, ir jābūt pierādījumiem par zemes un dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesībām un parāda aprēķinam. Pierādījumi par aprēķina pareizību un citi pierādījumi ir jāiesniedz tikai gadījumā, ja atbildētājs ceļ atbilstošas ierunas.

## Anotācija

Promocijas darba “Zemes piespiedu noma Latvijas Republikas pilsētās, ja uz zemes atrodas privatizēta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja” mērķis ir rast risinājumus problēmām, kas saistītas ar zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, un ar kurām saskarās šo tiesisko attiecību dalībnieki: zemes īpašnieks, dzīvokļu īpašnieki, ēkas pārvaldnieks. Darba centrālais izpētes objekts ir zemes piespiedu nomas problēmjaūtājumi gadījumos, kad uz zemes gabala atrodas privatizēta daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Pētījums ietver zemes piespiedu nomas institūta visaptverošu teorētisku analīzi. Vienlaikus tam ir praktiska nozīme un pielietojums.

Autore ir identificējusi 4 darba uzdevumus. Pirmais uzdevums ir vispusīgi un padziļināti aprakstīt līdz šim tiesību teorijā neaprakstīto zemes piespiedu nomas institūtu. Uzdevuma izpildes ietvaros ir analizēti vēsturiskie apstākļi, kādos veidojās tā sauktie dalītie īpašumi un zemes piespiedu noma, analizēta piespiedu nomas institūta būtība, šo tiesisko attiecību saistībtiesiskā un liettiesiskā daba, vērtējot, vai sistēmiski pareizi ir šīs tiesiskās attiecības ēkas un zemes īpašnieku starpā regulēt kā saistību tiesības, padziļināti analizētas nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas: nomas objekts un nomas maksa, kā arī zemes piespiedu nomas attiecībām piemērojamās tiesību normas. Otrais uzdevums ir rast atbildi uz jautājumu, kas ir prasījuma tiesības rašanās pamats piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās. Šim nolūkam ir pētīts, uz kāda pamata ir radušās tiesiskās attiecības pušu starpā un kādi prasījumi pusēm ir vienai pret otru, pastāvot dalītam īpašumam. Trešais uzdevums ir procesuālo normu analīze un ieteikumu formulēšana, lai nodrošinātu, ka zemes īpašnieks var savas tiesības un likumiskās intereses aizsargāt tiesā. Uzdevuma sasniegšanai ir analizētas tiesiskās attiecības ēkas dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieka un zemes īpašnieka starpā, pušu tiesības un pienākumi, kā arī pārvaldnieka statuss, nomas līgumu slēdzot daudzdzīvokļu ēkas īpašnieku vārdā vai interesēs. Ceturtais uzdevums ir izvērtēt iespējamās dalītā īpašuma izbeigšanas veidus, kā arī formulēt ieteikumus ekonomiski pamatotam nomas maksas apmēram.

Promocijas darba mērķa un uzdevumu izpilde tiek veikta analizējot tiesību normas un juridisko literatūru, kā arī ievērojamo tiesu praksi zemes nomas jautājumos. Promocijas darbā analizēti 90 Augstākās tiesas nolēmumi un gandrīz 100 pirmās un apelācijas instanču tiesu spriedumi zemes piespiedu nomas strīdos. Izmantoti likumdošanas procesa materiāli un praktiski piemēri, kas atspoguļo teorētiski risināmās problēmas.

Promocijas darba rezultāti ir izklāstīti 37 kopsavilkuma tēzēs, kurās apkopoti gan ieteikumi tiesiskā regulējuma pilnveidošanai, gan ieteikumi vienveidības nodrošināšanai tiesību normu interpretācijā.

## Annotation

The aim of the doctoral thesis “Compulsory land lease in the cities of the Republic of Latvia if a privatized apartment house is located on the land” is to find solutions to the problems related to the legal relations of the compulsory land lease in the cities of the Republic of Latvia. These problems are faced by the participants of the compulsory land lease legal relations: landowners, apartment owners, and building managers. The central subject of the thesis is the problems of compulsory land lease in cases when privatized multi-apartment buildings are located on land plots owned by landowners other than the apartment owners. The study features a comprehensive theoretical analysis of the compulsory land lease. At the same time, it has practical meaning and application.

The author has identified 4 tasks of the thesis research. The first task is to comprehensively describe the legal concept of compulsory land lease. To accomplish the task the historical circumstances in which the separated ownership of the property and the compulsory land lease were formed are analyzed, followed by the analysis of the legal nature of compulsory lease relationship, evaluating whether it is systematically correct to regulate this legal relationship as part of obligations law not as concept of property law. Further on the essential elements of the lease relationship: the object of lease and the lease fee are analyzed as well as the applicable legal provisions. The second task is to find what is the basis for establishing the right of claim within the scope of the legal relationship of compulsory land lease. For this the basis of the legal relationship between the parties and the claims of the parties to each other are examined. The third task is to analyze the procedural norms and to formulate the recommendations to ensure that the landowners can effectively protect their rights and legal interests in courts. To achieve this task, the legal relations between the apartment owners, the building managers and the landowners, their rights and obligations are analyzed, as well as the status of building managers in the court proceedings and their rights to enter into lease agreements and their scope of representation. The fourth task is to evaluate the possible ways of merging the ownership of the properties, as well as to formulate recommendations for an economically justified amount of lease fee.

The aim and tasks of the doctoral thesis are performed by analyzing legal norms and legal literature, as well as case law on the land lease issues. The thesis analyzes 90 Supreme Court rulings and nearly 100 first and appellate court judgments in compulsory land lease disputes. Materials of legislative process and examples of practice are used to illustrate the issues that are to be solved.

The results of the doctoral thesis are presented in 37 summary theses, which summarize both recommendations for improvement of legal regulation and recommendations for ensuring uniformity in the interpretation of legal norms.

## Anmerkung

Ziel der Dissertation "Zwangspacht von Grundstücken in den Städten der Republik Lettland, wenn sich ein privatisiertes Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück befindet" ist es, Lösungen für die Probleme im Zusammenhang mit den rechtlichen Beziehungen der Pachtspflicht in den Städten der Republik Lettland zu finden. Diese Probleme stellen sich den Teilnehmern der obligatorischen Grundmietverhältnisse: Grundbesitzern, Wohnungseigentümern und Gebäudemanagern. Zentrales Forschungsobjekt der Dissertation sind die Probleme der Zwangspacht in Fällen, in denen sich ein privatisiertes Wohngebäude auf Grundstücken befindet, die anderen Grundbesitzern als den Wohnungseigentümern gehören. Die Studie beinhaltet eine umfassende theoretische Analyse eines Zwangspachtinstituts. Gleichzeitig hat es praktische Bedeutung und Anwendung.

Der Autor hat Aufgaben identifiziert. Die erste Aufgabe besteht darin, das Rechtsinstitut der Zwangspacht umfassend und ausführlich zu beschreiben. Um die Aufgabe zu erfüllen, werden die historischen Umstände analysiert, unter denen das getrennte Eigentum an der Immobilie und der Zwangspacht entstanden sind und ob es systematisch richtig ist, dieses Rechtsverhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Grundbesitzern als Schuldrecht und nicht als Sachenrecht zu regeln. Die wesentlichen Elemente der Pacht werden eingehend analysiert: Pachtsache und Pacht. Darüber hinaus werden die gesetzlichen Bestimmungen für die Zwangspacht von Grundstücken analysiert. Die zweite Aufgabe besteht darin, die Grundlage für die Begründung des Anspruchsrechts im Rahmen des Rechtsverhältnisses der Pachtspflicht zu ermitteln. Hierzu werden die Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen den Parteien und die Ansprüche der Parteien untereinander geprüft. Die dritte Aufgabe besteht darin, die Verfahrensnormen zu analysieren und Empfehlungen zu formulieren, um sicherzustellen, dass die Grundbesitzer ihre Rechte und rechtlichen Interessen vor Gerichten wirksam schützen können. Um diese Aufgabe zu erfüllen, werden die Rechtsbeziehungen zwischen den Wohnungseigentümern, den Gebäudemanagern und den Grundeigentümern, ihre Rechte und Pflichten sowie der Status der Gebäudemanager im Gerichtsverfahren und ihre Rechte zum Abschluss von Pachtverträgen. Die vierte Aufgabe besteht darin, die Möglichkeiten der Verschmelzung des Eigentums an den Immobilien zu prüfen und Empfehlungen für eine wirtschaftlich gerechtfertigte Höhe der Pacht zu formulieren.

Ziel und Aufgaben der Dissertation werden durch die Analyse von Rechtsnormen und Rechtsliteratur sowie der Rechtsprechung zu Fragen des Pachtvertrags erfüllt. Die Dissertation analysiert 90 Urteile des Obersten Gerichtshofs und fast 100 Urteile des Ersten Gerichts und des Berufungsgerichts in Zwangspachtstreitigkeiten. Materialien des Gesetzgebungsprozesses und Beispiele aus der Praxis werden verwendet, um die zu lösenden Probleme zu veranschaulichen.

Die Ergebnisse der Dissertation werden in 37 zusammenfassenden Arbeiten vorgestellt, die sowohl Empfehlungen zur Verbesserung der gesetzlichen Regulierung als auch Empfehlungen zur Sicherstellung der Einheitlichkeit bei der Auslegung von Rechtsnormen zusammenfassen.

## Izmantoto avotu saraksts

### Izmantotā literatūra

1. Alliks A. Par zemes nomas attiecībām. Mans īpašums, 1999, Nr. 23/24, 26. lpp.
2. Åslund A. How Capitalism Was Built: The Transformation of Central and Eastern *Europe*, Russia, and Central Asia. Cambridge; New York, NY: Cambridge University Press, 2007. ISBN: 9781107628182, 9781107026544, 1107026547, 1107628180 (pbk.).
3. Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007. ISBN 9984404935, 9789984404936.
4. Balodis K. Jaunais komercdarījumu regulējums un tā piemērošana. Jurista Vārds, 2009. 26. maijs, Nr. 21 (564), 1.-13. lpp.
5. Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Balodis R. zin. red. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011. ISBN 9984840190, 9789984840192.
6. Baļķens E. Judikatūra pievienotās vērtības nodokļa jautājumos zemes likumiskās nomas attiecībās. Jurista Vārds, 2018. 4. septembris, Nr. 36 (1042), 14.-18. lpp.
7. Bell A. Private Takings. University of Chicago Law Review, 2009, Vol. 76, No. 2, pp. 517-587.
8. Bethell A. Capitalization Rate Formula & What a Good Cap Rate Is. Pieejams: <https://fitsmallbusiness.com/capitalization-rate-formula/> [sk. 17.04.2019.].
9. Bērtule A. Ieilgušas tiesvedības dēļ no 700 dzīvokļu īpašniekiem grib piedzīt parādu par zemes nomu. Lsm.lv, 2017. 21. jūlijs, Pieejams: <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/ieilgusas-tiesvedibas-del-no-700-dzivoklu-ipasniekiem-grib-piedzit-paradu-par-zemes-nomu.a220157/> [sk. 13.06.2018.].
10. Bērtule, A. Atbalsta piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu. Lsm.lv, 2018. 28. februāris, Pieejams: <https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/atbalsta-piespiedu-dalita-ipasuma-izbeigšanu.a269729/kilnieki> [sk. 20.10.2018.].
11. Blacksell M., Born K.M. Private Property Restitution: The Geographical Consequences of Official Government Policies in Central and Eastern *Europe*. The Geographical Journal, 2002, Vol. 168, No. 2 (Jun., 2002), pp. 178-190. Pieejams: <https://www.jstor.org/stable/3451616> [sk. 24.09.2018.].
12. Briede J. Administratīvā akta apstrīdēšana: Administratīvā procesa likuma 75.-81. pants. Grām: Briede, J., zin. red. Administratīvais process: Likums, prakse, komentāri. Rakstu krājums. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2005, 182.-212. lpp. ISBN 9984731650.
13. Brox H. Allgemeines Schuldrecht / Hans Brox. (27., neubearb. Auflage. ed., Grundrisse des Rechts). Muenchen: Verlag C.H.Beck, 2000. ISBN: 3406470122.

14. Brueggeman W.B. Fisher J.D. Real estate finance and investments. 10th ed. New York: McGraw-Hill Irwin, 1997. ISBN 0256152543.
15. Bukovskis V. Civīlprocesa Mācības Grāmata. Atkārtots Izdevums. ed. Rīga: [b.i.], 2015. ISBN: 9789934144554.
16. Cooter R. The Cost of Coase. *The Journal of Legal Studies*, Nr. 11.1 (1982), p. 1–33. Pieejams: <http://www.jstor.org/stable/72415> [sk .08.04.2020.].
17. Craig P., de Burca G. EU Law: Text, Cases and Materials. 4th ed. Oxford: Oxford University Press, 2007. ISBN 9780199273898
18. Crowder R.W. Restitution in the Czech Republic: Problems and Prague-nosis. *Indiana International & Comparative Law Review*. Vol. 5. 1994-1995. Indianapolis: Indiana University. Robert H. McKinney School of Law, pp. 237-268. Pieejams: <http://journals.iupui.edu/index.php/iiclr/article/view/17562/17666> [sk. 25.08.2018.].
19. Čepāne I., Meiere S. Par tauvas joslas tiesisko statusu. *Jurista Vārds*, 2001. 9. oktobris, Nr. 30 (223). Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/54478-bpar-tauvas-joslas-tiesisko-statusub> [sk. 10.08.2017.].
20. Diskusijas un jautājumi Civiltiesību sekcijā. Latvijas Republikas Augstākās tiesas biļetens Nr. 3. 2011. gada decembris, 23. lpp.
21. Feldman M. Justice in space? The restitution of property rights in Tallinn, Estonia. *Ecumene*, 1999, Nr. 6(2) (April 1999), pp. 165-182. Sage Publications, Ltd. Iegūts no <https://www.jstor.org/stable/44252046> [sk. 24.09.2018.].
22. Fisher L. M., Jaffe A.J. Restitution in transition countries. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2000, Nr. 15(3), pp. 233-248. Kluwer Academic Publishers. Pieejams: <https://www.jstor.org/stable/41060010> [sk. 24.09.2018.].
23. Foster Frances H, Restitution of Expropriated Property: Post-Soviet Lessons for Cuba. *Columbia Journal of Transnational Law*, 1996, vol. 34, no. 3, pp. 621-656.
24. Geks J. PVN darījumi no tiesas skatpunkta. *Jurista Vārds*, 2018. 24. aprīlis, Nr. 17/18 (1023/1024), 59.-65.lpp.
25. Gelpern A. Laws and Politics of Reprivatization in East-Central Europe: A Comparison, *University of Pennsylvania Journal of International Business Law*, 1993, Nr. 14 (3), pp. 315-372.
26. Grūtups A., Kalniņš, E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002. ISBN: 9984671305
27. Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995.
28. Kalniņš E. Privāttiesību teorija un prakse. Raksti privāttiesībās. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2005. ISBN: 9984671976.



29. Kalniņš E. Tiesību tālākveidošana. Grām: Meļķis E., zin.red. Juridiskās metodes pamati. 11 soļi tiesību normu piemērošanā: Rakstu krājums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2003, 126.-205. lpp. ISBN 9984725456.
30. Kalniņš E. Tiesību normu piemērošanas loģiskā shēma. Grām: Meļķis E., zin.red. Juridiskās metodes pamati. 11 soļi tiesību normu piemērošanā: Rakstu krājums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2003, 18.-29. lpp. ISBN 9984725456.
31. Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. 2. izdevums. Rīga: Zvaigzne, 2010. ISBN: 9789934011986.
32. Kārklīš J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komercietībās. Jurista Vārds, 2018. 27. februāris, Nr. 9 (1015), 14.-19. lpp.
33. Klot B. Lettlands Zivilgesetzbuch. Band II, 1., Das Rechtsgeschäft. Riga, 1940.
34. Konradi F., Valters A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935.
35. Kore K. Valsts atbildības par tiesu nodarītajiem zaudējumiem tiesiskais pamats un izpratne. Tiesību interpretācija un tiesību jaunrade – kā rast pareizo līdzsvaru. Latvijas Universitātes 71. zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2013, 275.-282. lpp.
36. Kozminski A.K. Restitution of Private Property: Re-Privatization in Central and Eastern Europe. Communist and Post-Communist Studies, 1997, No. 1 (1997), pp. 95-106.
37. Kritz NJ. Transitional justice : how emerging democracies reckon with former regimes. United States Institute of Peace Press; 1995. ISBN 187837947.
38. Lapsa J. Dzīvokļu īpašnieku kopība civilprocesā. Jurista Vārds, 31.01.2017., Nr. 5 (959), 30.-35.lpp.
39. Latvijas Republikas Tiesībsargs. Par atzinumu pārbaudes lietā. 26.08.2010. Nr. 6-6/236. Nav publicēts.
40. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Dalītais īpašums. Pieejams: <http://onecrm.lv/lps/meetingsearch/displaydocument.aspx?committeename=Tehnisko%20probl%BAmu%20komiteja&itemid=24635919229989771030&meetingid=1602005K%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=Dal%EFtais%20%EFpa%B9ums.pdf&cc=Document> [sk. 24.01.2017.].
41. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Informatīvais ziņojums “Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma” (TA-917). 05.06.2012. Pieejams: [http://tap.mk.gov.lv/doc/2005/TMZino\\_050612\\_Dal\\_gaita.917.doc](http://tap.mk.gov.lv/doc/2005/TMZino_050612_Dal_gaita.917.doc) [sk. 29.07.2018.].
42. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Mīti un patiesība par piespiedu dalītā īpašuma problēmas risinājumu. 02.11.2015. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/miti-un-patiesiba-par-piespiedu-dalita-ipasuma-problemas-risinajumu> [sk. 20.01.2017.].

43. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. 21.03.2017. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi-2> [sk. 13.06.2018].
44. Latvijas Republikas Valsts ieņēmumu dienests. Jautājumi un atbildes par pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu. Aktualizēts 15.08.2018. Pieejams: [https://www.vid.gov.lv/sites/default/files/jautajumi\\_un\\_atbildes\\_par\\_pievienotas\\_vertibas\\_nodokla\\_piemerosanu\\_1.pdf](https://www.vid.gov.lv/sites/default/files/jautajumi_un_atbildes_par_pievienotas_vertibas_nodokla_piemerosanu_1.pdf) [sk. 11.12.2018.].
45. Latvijas Republikas Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija. Informatīvais ziņojums “Zemes politikas pamatnostādņu 2008.-2014. gadam gala ietekmes novērtējums”. 26.03.2015. Pieejams: [http://www.varam.gov.lv/in\\_site/tools/download.php?file=files/text/Likumd/\\_projekti/VIDE//VARAMinfo\\_230315\\_ZP\\_ex\\_post.pdf](http://www.varam.gov.lv/in_site/tools/download.php?file=files/text/Likumd/_projekti/VIDE//VARAMinfo_230315_ZP_ex_post.pdf) [sk. 30.07.2018.].
46. Latvijas Valsts Prezidents. Par likumu kvalitātes uzlabošanu. Vēstule Latvijas Republikas Saeimas priekšsēdētājam Ināram Mūrnieci. 12.09.2016. Nr. 453. Pieejams: [https://www.president.lv/storage/items/PDF/20160912\\_VestuleSaeimai.pdf](https://www.president.lv/storage/items/PDF/20160912_VestuleSaeimai.pdf) [sk. 19.08.2018.].
47. Lee D. Popular sovereignty in early modern constitutional thought. First edit, Oxford University Press: 2016. ISBN-10: 0198824238; ISBN-13: 978-0198824237.
48. LETA. Daudzdzīvokļu namu īpašniekiem prasa samaksāt 10 gadus vecu nomas maksas parādu par zemi. LETA, 2017. 27. februāris. Pieejams: [http://www.tvnet.lv/financenet/finansu\\_zinas/649269-daudzdzivoklu\\_namu\\_ipasniekiem\\_prasa\\_samaksat\\_10\\_gadus\\_vecu\\_nomas\\_maksas\\_paradu\\_par\\_zemi](http://www.tvnet.lv/financenet/finansu_zinas/649269-daudzdzivoklu_namu_ipasniekiem_prasa_samaksat_10_gadus_vecu_nomas_maksas_paradu_par_zemi) [sk. 13.06.2018].
49. LETA. Policija sākusi kriminālprocesu par iespējamām namu apsaimniekotāja Jauna Vide.lv nelikumībām. Diena, 2013. 5. marts. Pieejams: <https://www.diena.lv/raksts/latvija/zinas/policija-sakusi-kriminalprocesu-par-iespejamam-namu-apsaimniekotaja-jauna-vide.lv-nelikumibam-13996869> [sk. 01.12.2018.].
50. LETA. Skatījis strīdu par pensionāres Vaitenieces īpašuma pārdošanu ārzonas kompānijai. LETA, 2005. 16. janvāris. Pieejams: <http://www.delfi.lv/news/national/criminal/skatis-stridu-par-pensionares-vaitenieces-ipasuma-pardosanu-arzonas-kompanijai.d?id=10087438#ixzz2lYUJQE7m> [sk. 14.08.2018.].
51. Levits E. Judikatūra – pamati, problēmas, piemērošana. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens, Nr. 1/2010, 32.-35. lpp.
52. Loebers A. Tirdzniecības tiesību pārskats. Rīga: Valtera un Rapas akc.sab. izdevums, 1926.
53. Loebers A. Par preklusīviem termiņiem. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1924, Nr. 1, 32-46. lpp.

54. Marcuse P. Privatization and its Discontents: Property Rights in Land and Housing in Eastern *Europe*. Grām: Andrusz, Gregory, Michael Harloe and Ivan Szelenyi, eds. *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. London: Blackwell, 1996, pp. 119-190.
55. Miceli T. J. *The Economic Theory of Eminent Domain: Private Property, Public Use*. Cambridge University Press, 2011. ISBN 2011 9781107005259.
56. Neimanis J. *Ievads tiesībās*. Rīga: Zv.adv. Jānis Neimanis, 2004. ISBN 9984977005, 9789984977003.
57. Nicholas B. *An introduction to Roman law*. [electronic resource]. ACLS Humanities E-Book. Oxford University Press: 2008. ISBN 9788473984713.
58. North D. C., Thomas R.P. *The Rise of the Western World; a New Economic History*. Cambridge [England]: University Press, 1973. ISBN: 0521201713, 0521290996 (pbk.).
59. Odiņš R. Par Civillikuma 1903. panta saturu. Rīga: Latvijas Republikas Augstākās tiesas biļetens, 2008, Nr. 16, 112.-114. lpp.
60. Offe C. *Varieties of Transition: The East European and East German Experience*. Studies in Contemporary German Social Thought. MIT Press, 1997. ISBN 0262150482.
61. Pankovska E. Māju serviss KSA, iespējams, izšķērdējis naudas līdzekļus. *Dienas bizness*, 26.11.2010. Pieejams: <https://www.db.lv/zinas/maju-serviss-ksa-iespejams-izskerdejis-naudas-lidzeklus-232025> [sk. 01.12.2018.].
62. Pastars E. Satversmes tiesas sprieduma nolēmumu daļas izpratne un piemērošanas problēmas. *Jurista Vārds*, 2016, 16. februāris, Nr. 7 (910), 10.-20.lpp.
63. Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Informācija patērētājiem par SIA “Vienotais norēķinu centrs” un AS “Pilsētas zemes dienests” darbību, pieprasot zemes nomas parādus. 2017. Pieejams: <http://ptac.gov.lv/lv/news/informacija-pateretajiem-par-sia-vienotais-norekinu-centrs-un-pilsetas-zemes-dienests-darbibu> [sk. 13.06.2018.].
64. Pleps J., Pastars E. Satversmes lasīšana Satversmes tiesā. *Jurista Vārds*, 2007. 20. novembris, Nr. 47 (500), 25.-32.lpp.
65. Pogany I. *Righting wrongs in Eastern Europe*. Manchester; New York: Manchester University Press, 1997. ISBN: 0719030420.
66. Rīgas domes Informatīvais portāls. Apkaimju vēsture: kā tika apbūvēta Rīga? Pieejams: <https://www.riga.lv/lv/news/apkaimju-vesture-ka-tika-apbuveta-riga?9625> [sk. 05.12.2018.].
67. Robilant di A., Syed T., *The Fundamental Building Blocks of Social Relations Regarding Resources: Hohfeld in Europe and Beyond*. Boston Univ. School of Law, Public Law Research Paper No. 18-07. Pieejams: <https://ssrn.com/abstract=3149768> [sk. 03.10.2019.].

68. Rozenfelds J. Lietu tiesības. 3. labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004. ISBN: 9984220605.
69. Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtais, piektais, sestais un septītais nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. 2008. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_cl\\_ceturta\\_piekta\\_sesta\\_un\\_septita\\_nodala.doc](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc) [sk. 30.09.2013.].
70. Rozenfelds J. *Superficies solo cedit* Latvijas tiesībās. Latvijas Universitātes žurnāls. Juridiskā zinātne 3. sējums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2012, 105.-119.lpp.
71. Rozentāls A. Turpina smagu cīņu par parādu apmaksu. Diena, 18.09.2013. Pieejams: <https://www.diena.lv/raksts/sodien-laikraksta/turpina-smagu-cinu-par-paradu-apmaksu-14025155> [sk. 01.12.2018.].
72. Rudāns S. Saistību tiesību komentāri. Jurista Vārds, 2006. 21. marts, Nr. 12 (415), 11.-13. lpp.
73. Ruefner T. The Roman Concept of Ownership and the Medieval Doctrine of Dominium Utile. Grām.: Cairns JW, Plessis PJ du. The Creation of the Ius Commune : From Casus to Regula. Edinburgh University Press; 2010, ISBN 9780748638970, pp. 127-142. Pieejams : [doi.org/10.3366/edinburgh/9780748638970.003.0015](https://doi.org/10.3366/edinburgh/9780748638970.003.0015).
74. Rūda Ģ., Laviņa L., Līkops J. Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Pieejams: [http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv\\_documents\\_petijumi\\_final\\_report.re\\_land\\_reform\\_and\\_divided\\_property\\_concept.2008\\_12\\_12.lat.janisl.pdf](http://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_final_report.re_land_reform_and_divided_property_concept.2008_12_12.lat.janisl.pdf) [sk. 30.09.2013.].
75. Sinaiskis V. Latvijas Civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996.
76. Sinnott-Armstrong W, Fogelin R. Understanding Arguments: An introduction to Informal Logic, Ninth Edition. Stamford: Cengage Learning, 2015. ISBN: 1305177347, 9781305177345.
77. Snipe A. Par saistības un prasības noilgumu saistībai, kas radusies uz likuma pamata. Jurista Vārds, 2017. 16. septembris, Nr. 40 (994), 23.-25.lpp.
78. Snipe A. Satversmes tiesas konsekvētā cīņa ar Saeimas populismu. Jurista Vārds, 2018. 5. jūnijs, Nr. 23 (1029), 22.-29.lpp.
79. Snipe A. Tiesību avotos maldoties: tiesām un tiesību zinātnei izvirzāmās prasības. Jurista Vārds, 2018. 02. oktobris, Nr. 40 (1046), 25.-31.lpp.
80. Snipe A., Šlitke N. Akcesorās atbildības trīsstūrī: zemes īpašnieks, ēkas īpašnieks un pārvaldnieks. Jurista Vārds, 2017. 10. janvāris, Nr. 2 (956), 20-27.lpp.
81. Snipe A., Šlitke N. Atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu. Jurista Vārs, 2007. 11. decembris, Nr. 50 (503), 1.-8. lpp.

82. Snipe A., Šlitke N. Judikatūra kā neatņemams tiesību palīgavots. Palīgavots! Jurista Vārds, 2016. 8. novembris, Nr. 45(948), 6.-9.lpp.
83. Strong A. L., Reiner T.A., Szyrmer J. Transitions in Land and Housing : Bulgaria, the Czech Republic, and Poland. New York : St. Martin's Press, 1996. ISBN: 0312159064.
84. Swiss Insitute of Comparative Law. Gutachten zum Recht der Verjährung Deutschland, Frankreich, England und Dänemark. Avis 10-225, Lausanne, 2011. Iegūts no: <https://www.bj.admin.ch/dam/data/bj/wirtschaft/gesetzgebung/verjaehrungsfristen/gutachten-sir-d.pdf> [sk. 26.06.2019.].
85. Torgāns K. Līgumu un deliktu tiesību problēmas. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2013. ISBN: 9789934508080.
86. Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008. ISBN: 9789984790244
87. Torgāns K. Saistību tiesības: mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014. ISBN : 9789934508134
88. Civilprocesa likuma komentāri. Trešais papildinātais izdevums. Torgāns K. zin. red. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006. ISBN : 9984671992.
89. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Torgāns K. zin. red. Rīga: Mans Īpašums, 1998. ISBN : 9984574121.
90. Torgāns, K. Saistību tiesības. 1 daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006. ISBN: 9984790002.
91. Valsts ieņēmumu dienests. Par uzziņas sniegšanu, 01.08.2014., Nr. 8.11-20/63149. Pieejams: <https://www.vid.gov.lv/lv/vid-uzzinās-vestules> [sk. 13.06.2018.].
92. Valsts zemes dienests. Īpašuma kadastrālā vērtība. Pieejams: [https://www.vzd.gov.lv/files/ipasuma\\_kadastrala\\_vertiba.pdf](https://www.vzd.gov.lv/files/ipasuma_kadastrala_vertiba.pdf) [sk. 15.12.2018.].
93. Valsts zemes dienests. Stājas spēkā jaunā kadastrālo vērtību bāze un izmaiņas kadastrālās vērtēšanas metodikā. LV portāls, 2018. 03. janvāris. Pieejams: <https://lvportals.lv/dienaskartiba/168734-stajas-speka-jauna-kadastralo-vertibu-baze-un-izmainas-kadastralas-vertesanas-metodika-2008> [sk. 08.01.2019.].
94. Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Pieejams: [http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2018/05/Parskats\\_15052015\\_gala.pdf](http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2018/05/Parskats_15052015_gala.pdf) [sk. 15.06.2018.].
95. Veģe I. Rīgā un Jūrmalā zeme būs dārgāka. Dienas bizness, 2004. 03. februāris. Pieejams: <http://www.db.lv/zinas/riga-un-jurmala-zeme-bus-dargaka-200507> [sk. 13.06.2018.].
96. Vēbers J. zin.red. Latvijas PSR Civillikodeksa komentāri. Rīga: Liesma, 1979.
97. Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841. - 926., 1130. - 1400. p. ). Rīga: Mans īpašums, 1998.

98. Vīnzarājs N. Prasība par formāla līguma noslēgšanu. Grām.: Vīnzarājs, N. Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.-1939.). Rīga: E.Kalniņa un V.Tihonova izdevums, 2000. ISBN: 9984191192, 107-114.lpp.

99. Wnukowski M. S., Material New Developments in the Reprivatization of Property in Warsaw. The National Law Review, 2017. 17. oktobris. Pieejams: <https://www.natlawreview.com/article/material-new-developments-reprivatization-property-warsaw> [sk. 31.10.2018.].

100. Ziemele I. State Border between Latvia and Russia and the Doctrine of Continuity of the Republic of Latvia, The. Baltic Yearbook of International Law, 2009, Vol. 9, pp. 95-132.

101. Zvidriņa D. Par zemes piespiedu nomu un saistību tiesībām. Jurista Vārds, 2001. 15. maijs, Nr. 14 (207). Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/20349-bpar-zemes-piespiedu-nomu-un-saistibu-tiesibamb/> [sk. 10.08.2017.].

102. Yiannopoulos AN. Movables and Immovables in Louisiana and Comparative Law. Louisiana Law Review, 1961, Nr. 22(3), pp. 517-579.

103. Буковский В. Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских с продолжением 1912-1914 г.г. и с разъяснениями : в 2 томах. Изд. неофиц. Рига : Тип. Г. Гемпель и Ко, 1914.

104. Тютрюмовъ И.М. Гражданское право. 2изд. Тарту (Юрьевъ): Типографія Лаакманъ, 1927.

## **Normatīvie akti**

### ***Starptautiskie normatīvie akti***

1. Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija: Eiropas Padomes konvencija. Latvijas Vēstnesis, 1997. 13. jūnijs, Nr. 143/144 (858/859).

2. Līgums par Eiropas Savienības darbību (konsolidētā versija). Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2012. 26. oktobris, C 326.

3. Padomes Direktīva 2006/112/EK Par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu: ES Direktīva. Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2006. 11. decembris, Nr. L 347, 1./118. lpp.

4. Padomes Sestā direktīva par to, kā saskaņojami dalībvalstu tiesību akti par apgrozījuma nodokļiem (77/388/EEK): ES direktīva. Eiropas Kopienu Oficiālais Vēstnesis, 1977. 13. jūnijs, OV L 145, 1/40.lpp.

### ***Latvijas Republikas likumi***

5. Latvijas Republikas Satversme: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993. 1. jūlijs, Nr. 43, Ziņotājs, 1994. 31. marts, Nr. 6, Valdības Vēstnesis, 1922, 30. jūnijs, Nr. 141.

6. Par Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanu: LPSR Augstākās Padomes Deklarācija. Ziņotājs, 1990. 17. maijs, Nr. 20.
7. Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās": LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2017. 29. jūnijs, Nr. 128 (5955), OP 2017/128.14.
8. Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju": LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2017. 13. jūnijs, Nr. 117 (5944), OP 2017/117.4.
9. Autortiesību kolektīvā pārvaldījuma likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2017. 31. maijs, Nr. 106 (5933), OP 2017/106.1.
10. Grozījums Civillikumā: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2015. 19. marts, Nr. 56 (5374), OP: 2015/56.5.
11. Zemes pārvaldības likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2014. 15. novembris, Nr. 228 (5288). OP 2014/228.25.
12. Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju": LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2014. 8. jūlijs, Nr. 131 (5191), OP 2014/131.3.
13. Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2014. 9. janvāris, Nr. 6 (5065), OP 2014/6.1.
14. Pievienotās vērtības nodokļa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2012. 14. decembris, Nr. 197 (4800), OP 2012/197.2.
15. Parādu ārpustiesas atgūšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2012. 27. novembris, Nr. 186 (4789), OP 2012/186.1.
16. Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2012. 20. jūnijs, Nr. 96 (4699).
17. Grozījumi Civilprocesa likumā: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2011. 20. septembris, Nr. 148 (4546).
18. Dzīvokļa īpašuma likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 17. novembris, Nr. 183 (4375).
19. Maksātnespējas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 6. augusts, Nr. 124 (4316).
20. Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās": LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2007. 12. decembris, Nr. 199 (3775).
21. Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās": LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 28. oktobris, Nr. 171 (4157).
22. Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju": LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 28. oktobris, Nr. 171 (4157).
23. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), Ziņotājs, 2009. 23. jūlijs, Nr. 14.

24. Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2008. 13. marts, Nr. 41 (3825).
25. Negodīgas komercprakses aizlieguma likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2007. 12. decembris, Nr. 199 (3775), Ziņotājs, 2008. 10. janvāris, Nr. 1.
26. Grozījumi likumā “Par nekustamā īpašuma nodokli”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2007. 29. novembris, Nr. 192 (3768).
27. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005. 22. decembris, Nr. 205 (3363), Ziņotājs, 2006. 12. janvāris, Nr. 1.
28. Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005. 12. jūlijs, Nr. 108 (3266).
29. Administratīvā procesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2001. 14. novembris, Nr. 164 (2551), Ziņotājs, 2001. 13. decembris, Nr. 23.
30. Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000. 9. novembris, Nr. 399/400 (2310/2311).
31. Komerclikums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000. 4. maijs, Nr. 158/160 (2069/2071), Ziņotājs, 2000. 1. jūnijs, Nr. 11.
32. Rīgas brīvostas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2000. 28. marts, Nr. 111/112 (2022/2023), Ziņotājs, 2000. 20. aprīlis, Nr. 8.
33. Par zemes reformas pabeigšanu pilsētās: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 5. novembris, Nr. 333 (1394), Ziņotājs, 1998. 24. decembris, Nr. 24.
34. Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391), Ziņotājs, 1998. 3. decembris, Nr. 23.
35. Par nekustamā īpašuma nodokli: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 17. jūnijs, Nr. 145, Ziņotājs, 1997. 3. jūlijs, Nr. 13.
36. Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 23. maijs, Nr. 126/127 (841/842).
37. Aizsargjoslu likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 25. februāris, Nr. 56/57 (771/772), Ziņotājs, 1997. 27. marts, Nr. 6.
38. Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 20. februāris, Nr. 52/53 (767/768), Ziņotājs, 1997. 13. marts, Nr. 5.
39. Ventspils brīvostas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 3. janvāris, Nr. 1/2 (716/717), Ziņotājs, 1997. 13. februāris, Nr. 3.
40. Grozījumi likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1996. 20. decembris, Nr. 225 (710).



41. Satversmes tiesas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1996. 14. jūnijs, Nr. 103 (588), Ziņotājs, 1996. 25. jūlijs, Nr. 14.
42. Grozījumi likumā “Par zemes reformu LR pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995. 1. novembris, Nr. 169 (452).
43. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, Ziņotājs, 1995. 24. augusts, Nr. 16.
44. Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995. 11. aprīlis, Nr. 56 (339), Ziņotājs, 1995. 25. maijs, Nr. 10.
45. Par nodokļiem un nodevām: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995. 18. februāris, Nr. 26 (309), Ziņotājs, 1995. 13. aprīlis, Nr. 7.
46. Saeimas kārtības rullis: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1994. 18. augusts, Nr. 96 (227).
47. Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1994. 20. aprīlis, Nr. 47 (178).
48. Latvijas Republikas Advokatūras likums: LR likums. Ziņotājs, 1993. 19. augusts, Nr. 28.
49. Par iedzīvotāju ienākuma nodokli: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993. 1. jūnijs, Nr. 32, Ziņotājs, 1993. 10. jūnijs, Nr. 22/23.
50. Par zemes privatizāciju lauku apvidos: LR likums. Ziņotājs, 1992. 20. augusts, Nr. 32/33/34.
51. Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību: LR likums. Ziņotājs, 1992. 30. jūlijs, Nr. 29.
52. Par Latvijas Republikas 1937. gada Civillikumu: LR likums. Ziņotājs, 1992. 30. janvāris, Nr. 4/5.
53. Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50.
54. Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem: LR Augstākās Padomes lēmums. Ziņotājs, 1991. 23. maijs, Nr. 19/20.
55. Zemesgrāmatu likums: LR likums. Ziņotājs, 1993. 29. aprīlis, Nr. 16.
56. Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības: LR likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 26. februāris, Nr. 46.
57. Civillikums. Trešā daļa. Lietu tiesības: LR likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 24. februāris, Nr. 44.

### ***Ministru kabineta izdotie normatīvie akti***

58. Noteikumi par valsts nodevu par informācijas saņemšanu no Iedzīvotāju reģistra: Ministru kabineta 2017. gada 29. augusta noteikumi Nr. 505. Latvijas Vēstnesis, 2017. 31. augusts, Nr. 173 (6000), OP 2017/173.7.

59. Noteikumi par Aprūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi un uzturēšanu un aprūtināto teritoriju un nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumu klasifikatoru: Ministru kabineta 2014. gada 4. februāra noteikumi Nr. 61. Latvijas Vēstnesis, 2014. 12. februāris, Nr. 31 (5090), OP 214/31.4.

60. Grozījumi Ministru kabineta 2009.gada 27.oktobra noteikumos Nr.1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā": Ministru kabineta 2013. gada 29. oktobra noteikumi Nr. 1230. Latvijas Vēstnesis, 2013. 25. novembris, Nr. 230 (5036), OP 2013/230.3.

61. Noteikumi par Tiesu administrācijas sniegto maksas pakalpojumu cenrādi: Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumi nr. 254. Latvijas Vēstnesis, 2012. 12. aprīlis, Nr. 57 (4660).

62. Dzīvojamo māju pārvaldnieku reģistra vešanas un aktualizēšanas noteikumi: Ministru kabineta 2011. gada 3. maija noteikumi Nr. 343. Latvijas Vēstnesis, 2011. 17. maijs, Nr. 75 (4473).

63. Valsts zemes dienesta sniegto maksas pakalpojumu samaksas kārtība: Ministru kabineta 2011. gada 11. janvāra noteikumi nr. 20. Latvijas Vēstnesis, 2011. 14. janvāris, Nr. 8 (4406).

64. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi: Ministru kabineta 2006. gada 18. aprīļa noteikumi nr. 305. Latvijas Vēstnesis, 2006. 10. maijs, Nr. 72 (3440).

65. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība: Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumi Nr. 496. Latvijas Vēstnesis, 2006. 11. jūlijs, Nr. 108 (3476).

66. Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi: Ministru kabineta 1999. gada 19. janvāra noteikumi Nr. 20. Latvijas Vēstnesis, 1999. 21. janvāris, Nr. 17/18 (1477/1478).

67. Par zemes reformas pabeigšanu Ventspils pilsētā: Ministru kabineta 2016. gada 28. janvāra rīkojums Nr. 74. Latvijas Vēstnesis, 2016. 1. februāris, Nr. 21 (5593), OP 2016/21.32.

68. Par zemes reformas pabeigšanu Valmieras pilsētā: Ministru kabineta 2015. gada 9. septembra rīkojums Nr. 550. Latvijas Vēstnesis, 2015. 11. septembris, Nr. 178 (5496), OP 2015/178.71.

69. Pasākumu plāns problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā: Ministru kabineta 2006. gada 13. februāra rīkojums nr. 80. Latvijas Vēstnesis, 2006. 16. februāris, Nr. 28 (3396).

70. Par zemes reformas pabeigšanu Olaines novada Olaines pilsētā: Ministru kabineta 2014. gada 25. novembra rīkojums Nr. 675. Latvijas Vēstnesis, 2014. 27. novembris, Nr. 236 (5296), OP 2014/236.22.

71. Grozījums Ministru kabineta 2010.gada 13.septembra rīkojumā Nr. 541 “Par koncepciju par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju”: Ministru kabineta 2012. gada 12. jūnija rīkojums Nr. 265. Latvijas Vēstnesis, 2012. 15. februāris, Nr. 94 (4697).

72. Par koncepciju par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju: Ministru kabineta 2010. gada 13. septembra rīkojums Nr. 541. Latvijas Vēstnesis, 2010. 16. septembris, Nr. 147 (4339).

### ***Citi tiesību akti***

73. Par dzīvojamai mājai Ūnijas ielā 24, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu: Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2018. gada 26. oktobra lēmums Nr. 2388. Latvijas Vēstnesis, 2018. 2. novembris, Nr. 217 (6303), OP 2018/217.52.

74. Par dzīvojamai mājai Ieriķu ielā 9, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu: Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2018. gada 26. oktobra lēmums Nr. 2375. Latvijas Vēstnesis, 2018. 2. novembris, Nr. 217 (6303), OP 2018/217.49.

75. Par dzīvojamai mājai Jāņa Daliņa ielā 2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu: Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2018. gada 26. oktobra lēmums Nr. 2378. Latvijas Vēstnesis, 2018. 1. novembris, Nr. 216 (6302), OP 2018/216.35.

76. Par dzīvojamai mājai Krišjāņa Valdemāra ielā 143 k-2, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala apstiprināšanu: Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2018. gada 26. oktobra lēmums Nr. 2379. Latvijas Vēstnesis, 2018. 1. novembris, Nr. 216 (6302), OP 2018/216.36.

77. Kapitāla atdeves likmes aprēķināšanas metodika: Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas padomes 2018. gada 13. augusta lēmums Nr. 1/23. Latvijas Vēstnesis, 2018. 15. augusts, Nr. 161 (6247), OP 2018/161.9.

78. Par kārtību, kādā Rīgas pilsētas pašvaldība sniedz palīdzību energoefektivitātes pasākumu veikšanai dzīvojamā mājā un dzīvojamās mājas atjaunošanai: Rīgas domes 2017. gada 15. decembra saistošie noteikumi Nr. 19. Latvijas Vēstnesis, 2017. 28. decembris, Nr. 257 (6084), OP 2017/257.21.

79. Par zemes reformas pabeigšanu Jūrmalas pilsētā: Jūrmalas pilsētas domes 2016. gada 18. augusta lēmums Nr. 418. Pieejams: <https://jur mala.lv/docs/j16/1/j160418.htm> [sk. 30.07.2018.].

80. Nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtība Rīgā: Rīgas domes 2012. gada 18. decembra saistošie noteikumi Nr.198. Latvijas Vēstnesis, 2013. 23. janvāris, Nr. 16 (4822), OP 2013/16.20.

### ***Citu valstu normatīvie akti***

81. Civilprocesa kodekss (Zivilprozessordnung (ZPO)): Vācijas Federatīvās Republikas likums. Bundesgesetzblatt Teil I, 2005-12-09, vol. 72, pp. 3202-3378, ISSN: 0867-3411. Pieejams: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_zpo/englisch\\_zpo.html](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/englisch_zpo.html) [sk. 10.05.2019.].

82. Civilkodekss (Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)): Vācijas Federatīvās Republikas likums. Bundesgesetzblatt, Part I, 2002-01-08, No. 2, pp. 42-341, ISSN: 03411095. Pieejams: [https://www.gesetze-im-internet.de/englisch\\_bgb/englisch\\_bgb.html](https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html) [sk. 10.05.2019.].

83. Luiziānas Civilkodekss (Louisiana Civil Code): ASV Luiziānas štata likums. Pieejams: <https://www.law.lsu.edu/clo/louisiana-civil-code-online/> [sk. 31.03.2019.].

84. Par pilsoņu īpašuma tiesību atjaunošanu uz eksistējošu nekustamo īpašumu (Pilieču Nuosavybės Teisių Į Išlikusį Nekilnojamąjį Turą Atkūrimo Įstatymas): Lietuvos Republikos likums Nr. VIII-359. Pieejams: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActPrint/lt?jfwid=5sjolg0fi&documentId=TAIS.3641111&category=TAD> [sk. 25.09.2018.].

85. Par restitūciju un īpašumu kompensāciju: Albānijas Republikos likums Nr. 9235. Pieejams: <https://www.osce.org/albania/37715?download=true> [sk.. 05.12.2019.].

86. Zemes reformas likums (Maareformi seadus): Igaunijas Republikos likums RT 1991, 34, 426. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/529062016001/consolide> [sk. 25.09.2018.].

### ***Spēku zaudējuši normatīvie akti***

87. Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai: Ministru kabineta 2012. gada 16. februāra rīkojums Nr. 84. Latvijas Vēstnesis, 2012. 12. februāris, Nr. 29 (4632).

88. Deklarācija par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību. Latvijas Vēstnesis, 2011. 26. oktobris, Nr. 169 (4567).

89. Grozījumi Ministru kabineta 2006. gada 3. janvāra noteikumos Nr.19 “Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi”: Ministru kabineta 2007. gada 26. jūnija noteikumi Nr. 446. Latvijas Vēstnesis, 2007. 13. jūlijs, Nr. 113 (3689).

90. Likuma “Par pievienotās vērtības nodokli” normu piemērošanas kārtība: Ministru kabineta 2006. gada 14. novembra noteikumi Nr. 933. Latvijas Vēstnesis, 2006. 30. novembris, Nr. 191 (3559).

91. Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu klasifikāciju: Ministru kabineta 2006. gada 28. marta noteikumi nr. 241. Latvijas Vēstnesis, 2006. 5. maijs, Nr. 55 (3423).

92. Noteikumi par apbūvēta zemesgabala vērtības noteikšanu privatizācijas vajadzībām: Ministru kabineta 2005. gada 20. augusta noteikumi Nr. 642. Latvijas Vēstnesis, 1995. 31. augusts, Nr. 137 (3295).

93. Metodika zemes gabalu noteikšanai pie privatizējamām daudzdzīvokļu mājām: Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas metodika. Latvijas Vēstnesis, 1998. 13. februāris, Nr. 38/39 (1099/1100).

94. Par dzīvokļa īpašumu: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995. 12. oktobris, Nr. 157 (440), Ziņotājs, 1996. 11. janvāris, Nr. 1.

95. Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi: Ministru kabineta 1995. gada 14. novembra noteikumi Nr. 342. Latvijas Vēstnesis, 1995. 21. novembris, Nr. 180 (463).

96. Noteikumi par zemes reformas īstenošanu pilsētās: Ministru kabineta 1995. gada 29. augusta noteikumi Nr. 264. Latvijas Vēstnesis, 1995. 5. septembris, Nr. 134 (417).

97. Par pievienotās vērtības nodokli: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995. 30. marts, Nr. 49 (332), Ziņotājs, 1995. 11. maijs, Nr. 9.

98. Par kompensācijas aprēķināšanu bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem un maksas noteikšanu īpašumā nodoto zemi pilsētās: Ministru kabineta 1994. gada 29. novembra noteikumi Nr. 220. Latvijas Vēstnesis, 1994. 3. decembris, 141 (272).

99. Par zemes nomas maksas maksimālo lielumu Latvijas Republikas pilsētās: Ministru Padomes 1993. gada 14. maija lēmums Nr. 243. Latvijas Vēstnesis, 1993. 15. maijs, Nr. 25, Ziņotājs, 1993. 27. maijs, Nr. 20/21, Diena, 1993. 21. maijs, Nr. 99.

100. Par Latvijas PSR likumdošanas aktu piemērošanu Latvijas Republikas teritorijā: Augstākās Padomes 1991. gada 29. augusta lēmums. Ziņotājs, 1991. 12. septembris, Nr. 35/36, Diena, 1991. 13. septembris, Nr. 178.

101. Par zemes nodokli: LR likums. Ziņotājs, 1991. 28. marts, Nr. 11/12, Diena, 1991, 14. marts, Nr. 50.

102. Par neatliekamajiem īpašuma konversijas realizācijas pasākumiem Latvijā: LR Ministru Padomes 1990. gada 3. septembra lēmums nr. 120. Ziņotājs, 1990. 1. novembris, Nr. 44.

103. Likums par dalītu īpašuma tiesību atcelšanu: LR likums. Valdības Vēstnesis, 1938. 15. decembris, Nr. 288.

## **Tiesu prakse ( nolēmumi)**

### ***Eiropas Cilvēktiesību tiesas nolēmumi***

1. Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1986. gada 21. februāra spriedums lietā James and Others v.the United Kingdom (application no. 8793/79).

2. Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1979. gada 13. jūnija spriedums lietā *Marckx v. Belgium* (application no 6833/74).

### ***Eiropas Savienības tiesas nolēmumi***

3. Eiropas Savienības tiesas 2015. gada 26. marta spriedums lietā C-499/13 *Marian Macikowski v Dyrektor Izby Skarbowej w Gdańsku*. Digital reports. ECLI:EU:C2015:201.

4. Eiropas Savienības tiesas 2013. gada 7. novembra spriedums apvienotajās lietās C-249/12 un C-250/12 *Corina Hrisi Tulică un Călin Ion Plavoşin*. OV C 9/10, 11.1.2014. LV, ECLI:EU:C:2013:722.

5. Eiropas Savienības tiesas 2013. gada 25. aprīļa spriedums lietā C-81/12 *Asociația ACCEPT v Consiliul Național pentru Combaterea Discriminării*. OV C 171, 15.06.2013. ECLI:EU:C:2013:275.

6. Eiropas Savienības tiesas 2012. gada 26. aprīļa spriedums apvienotajās lietās C-621/10 un C-129/11 *Balkan and Sea Properties ADSITS and Provadinvest OOD v Direktor na Direktsia ‘Obzhalvane i upravlentie na izpalnenieto’ — Varna pri Tsentralno upravlentie na Natsionalnata agentsia za prihodite*. Digital reports. ECLI:EU:C:2012:248.

7. Eiropas Savienības tiesas 2010. gada 16. decembra spriedums lietā C-270/09 *Macdonald Resorts Ltd v. The Commissioners for Her Majesty’s Revenue & Customs*. *European Court Reports* 2010 I-13179. ECLI:EU:C:2010:780.

8. Eiropas Savienības (bij.Kopienų) tiesas 2007. gada 6. decembra spriedums lietā *Case C-451/06 Gabriele Walderdorff v Finanzamt Waldviertel*. *Reports of Cases* 2007 I-10637. ECLI:EU:C:2007:761, 16-17.

9. Eiropas Savienības (bij.Kopienų) tiesas 2006. gada 13. jūnija spriedums lietā C-173/03 *Traghetti del Mediterraneo SpA*, *European Court Reports* 2006 I-05177. ECLI:EU:C:2006:391.

10. Eiropas Savienības (bij. Kopienų) tiesas 2004. gada 18. novembra spriedums lietā C-284/03 *Belgian State v Temco Europe SA*. *Reports of Cases* 2004 I-11237. ECLI:EU:C:2004:730. 17-20.

11. Eiropas Savienības (bij. Kopienų) tiesas 2003. gada 30. septembra spriedums lietā C-224/01 *Gerhard Köbler v Republik Österreich*, *European Court Reports* 2003 I-10239. ECLI:EU:C:2003:513.

12. Eiropas Savienības (bij. Kopienų) tiesas 2003. gada 12. jūnija spriedums lietā C-275/01 *Sinclair Collis Ltd v Commissioners of Customs & Excise*. *Reports of Cases* 2003 I-05965. ECLI:EU:C:2003:341, 27.

13. Eiropas Savienības (bij. Kopienų) tiesas 2001. gada 4. oktobra spriedums lietā C-326/99 *Stichting "Goed Wonen" v Staatssecretaris van Financiën*, *European Court reports* 2001 I-06831. ECLI:EU:C:2001:506.

14. Eiropas Savienības (bij. Kopienu) tiesas 2000. gada 12. septembra spriedums lietā C-358/97 *Commission of the European Communities v Ireland*. Case C-358/97. *European Court reports* 2000 I-06301. ECLI:EU:C:2000:425.

15. Eiropas Savienības (bij. Kopienu) tiesas 2000. gada 4. jūlija spriedums lietā C-424/97 *Salomone Haim v Kassenzahnärztliche Vereinigung Nordrhein*, *European Court reports* 2000 I-05123 . ECLI:EU:C:2000:357.

16. Eiropas Savienības (bij. Kopienu) tiesas 2000. gada 3. februāra spriedums lietā C-12/98 *Miguel Amengual Far v Juan Amengual Far*. Reports of Cases 2000 I-00527. ECLI:EU:C:2000:62.

17. Eiropas Savienības (bij. Kopienu) tiesas 1997. gada 3. jūlija spriedums lietā C-330/95 *Goldsmiths (Jewellers) Ltd v Commissioners of Customs & Excise*. *European Court Reports* 1997 I-03801. ECLI:EU:C:1997:339.

18. Eiropas Savienības (bij. Kopienu) Tiesas 1996. gada 24. oktobra spriedums lietā Case C-317/94 *Elida Gibbs Ltd v Commissioners of Customs and Excise*. *European Court reports* 1996 I-05339. ECLI:EU:C:1996:400.

19. Eiropas Savienības (bij. Kopienu) tiesas 1991. gada 19. novembra spriedums apvienotajās lietās C-6/90 un C-9/90 *Andrea Francovich and Danila Bonifaci and others v Italian Republic*, *European Court reports* 1991 Page I-05357. ECLI:EU:C:1991:428.

### ***Satversmes tiesas nolēmumi***

20. Satversmes tiesas tiesnešu Alda Laviņa un Jāņa Neimaņa atsevišķās domas lietā Nr. 2017-17-01 "Par 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam": Latvijas Republikas Satversmes tiesas tiesneša atsevišķās domas. Latvijas Vēstnesis, 2018. 11. jūnijs, Nr. 114 (6200), OP 2018/114.10.

21. Satversmes tiesas tiesneša Gunāra Kusiņa atsevišķās domas lietā Nr. 2017-17-01 "Par 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam": Latvijas Republikas Satversmes tiesas tiesneša atsevišķās domas. Latvijas Vēstnesis, 2018. 11. jūnijs, Nr. 114 (6200), OP 2018/114.9.

22. Par 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas

Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums apvienotajā lietā Nr. 2017-17-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 13. aprīlis, Nr. 74 (6160), OP 2018/74.11.

23. Par likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" (redakcijā, kas bija spēkā no 2010. gada 1. janvāra līdz 2012. gada 31. decembrim) 12. panta 12.3 un 12.5 daļas, ciktāl tās ierobežo tiesības uz nodokļu pārmaksas atmaksu saprātīgā termiņā, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. panta pirmajam, otrajam un trešajam teikumam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 11. aprīļa spriedums lietā Nr. 2017-12-01. Latvijas Vēstnesis, 2018. 12. aprīlis, Nr. 73 (6159), OP 2018/73.18.

24. Par Civilprocesa likuma 483. un 484.panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92.panta pirmajam teikumam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 9. janvāra spriedums lietā Nr. 2013-08-01. Latvijas Vēstnesis, 2014. 13. janvāris, Nr. 8 (5067), OP 2014/8.3.

25. Par Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 257.panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2013. gada 24. oktobra spriedums lietā Nr. 2012-23-01. Latvijas Vēstnesis, 2013. 25. oktobris, Nr. 209 (5015), OP 2013/209.32.

26. Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta pirmās daļas 1. un 2. punkta piezīmes vārdu "un zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2012. gada 27. janvāra lēmums lietā Nr. 2011-13-01. Latvijas Vēstnesis, 2012. 31. janvāris, Nr. 17 (4620).

27. Par likuma "Par valsts sociālo apdrošināšanu" 5.panta ceturtās daļas un 21.panta 2.1 daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 109.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. 2011-03-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 21. decembris, Nr. 200 (4598).

28. Par Civillikuma 1068. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 25. oktobra spriedums lietā Nr. 2011-01-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 28. oktobris, Nr. 171 (4569).

29. Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 8. februāra lēmums lietā Nr. 2010-75-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 10. februāris, Nr. 23 (4421).

30. Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam:



Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1. februāris, Nr. 17 (4415).

31. Par Civilprocesa likuma 400.panta pirmās daļas 1.punkta un 405.panta pirmās un trešās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 17. maija spriedums lietā Nr. 2009-93-01. Latvijas Vēstnesis, 2010. 20. maijs, Nr. 79 (4271).

32. Par Civilprocesa likuma 141.panta pirmās daļas, ciktāl tā neparedz tiesības iesniegt blakus sūdzību par lēmumu, ar ko apmierināts pieteikums par prasības nodrošināšanu, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91., 92. un 105.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 30. marta spriedums lietā Nr. 2009-85-01. Latvijas Vēstnesis, 2010. 1. aprīlis, Nr. 53 (4245).

33. Par likuma "Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Terehovas robežkontroles punkta vajadzībām" 1.panta 1.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 21. oktobra spriedums lietā Nr. 2009-01-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 27. oktobris, Nr. 170 (4156).

34. Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 21. aprīlis, Nr. 60 (4046).

35. Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta trešajā daļā un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda "noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra spriedums lietā Nr. 2008-34-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18. februāris, Nr. 27 (4013).

36. Par Komerclikuma 142.panta otrās daļas un 284.panta otrās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 4. februāra spriedums lietā Nr. 2008-12-01. Latvijas Vēstnesis, 2009. 6. februāris, Nr. 21 (4007).

37. Par Lažas pagasta padomes saistošo noteikumu Nr.6 "Liepājas rajona Lažas pagasta teritorijas plānojums 2007.-2019.gadam" Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 3.2.8.punkta piektās daļas "d" apakšpunkta un 3.10.6.punkta piektās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2008. gada 12. novembra spriedums lietā Nr. 2008-05-03. Latvijas Vēstnesis, 2008. 14. novembris, Nr. 178 (3962).

38. Par Rīgas teritorijas plānojuma daļas 2006. - 2018.gadam, kas attiecas uz Rīgas brīvdostas teritoriju, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 115.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas

2008. gada 17. janvāra spriedums lietā Nr. 2007-11-03. Latvijas Vēstnesis, 2008. 23. janvāris, Nr. 12 (3796).

39. Par Prokuratūras likuma 1. panta pirmās daļas, 4. panta pirmās daļas, 6. panta trešās daļas, 22. panta un 50. panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1., 58., 82., 86. un 90. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2006. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. 2006-12-01. Latvijas Vēstnesis, 2006. 28. decembris, Nr. 206 (3574).

40. Par 2004. gada 7. aprīļa likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 13. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2006. gada 6. jūnija spriedums lietā Nr. 2005-25-01. Latvijas Vēstnesis, 2006. 8. jūnijs, Nr. 89 (3457).

41. Par 2004. gada 20. decembra likuma "Grozījumi likumā "Par dzīvojamo telpu īri"" 13. panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1., 91. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta spriedums lietā Nr. 2005-16-01. Latvijas Vēstnesis, 2006. 9. marts, Nr. 40 (3408).

42. Par Ministru kabineta 2005. gada 11. janvāra noteikumu Nr. 17 "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" un 2005. gada 9. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2005. gada 16. decembra spriedums lietā Nr. 2005-12-0103. Latvijas Vēstnesis, 2005. 20. decembris, Nr. 203 (3361).

43. Par Administratīvā procesa likuma 124. panta pirmās daļas un otrās daļas par valsts nodevas samaksu administratīvo pārkāpumu lietās atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2005. gada 4. janvāra spriedums lietā Nr. 2004-16-01. Latvijas Vēstnesis, 2005. 6. janvāris, Nr. 3 (3161).

44. Par Ministru kabineta 2001. gada 31. jūlija noteikumu Nr. 349 "Grozījumi Ministru kabineta 1995. gada 3. oktobra noteikumos Nr. 291 "Suņu un kaķu turēšanas noteikumi"" atbilstību Satversmes 105. pantam un Ministru kabineta iekārtas likuma 14. panta 3. punktam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2002. gada 20. maija spriedums lietā Nr. 2002-01-03. Latvijas Vēstnesis, 2002. 21. maijs, Nr. 75 (2650).

45. Par Latvijas Kriminālprocesa kodeksa 390.-392.2 panta un 1997. gada 20. februāra likuma "Grozījumi Latvijas Kriminālprocesa kodeksā" pārejas noteikumu 3. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2002. gada 5. marta spriedums lietā Nr. 2001-10-01. Latvijas Vēstnesis, 2002. 6. marts, Nr. 36 (2611).

46. Par Latvijas Republikas Augstākās padomes 1992. gada 15. septembra lēmuma "Par Latvijas Republikas likuma "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām

vajadzībām” spēkā stāšanās kārtību” 2.punkta (1996.gada 19.decembra likuma redakcijā) atbilstību 1950.gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1.pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 1998. gada 30. aprīļa spriedums lietā Nr. 09 – 02(98). Latvijas Vēstnesis, 1998. 5. maijs, Nr. 122/123 (1183/1184).

47. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2015. gada 9. jūlija lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par 19.06.2014. likuma “Grozījumi likumā “ Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 6. panta otrās daļas un 30.10.2014. likuma “Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 1. panta trešās daļas neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam (pieteikums nr. 113/2015). Nav publicēts.

48. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2015. gada 3. jūlija lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par 19.06.2014. likuma “Grozījumi likumā “ Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 6. panta otrās daļas (vārdu “izslēgt otrās daļas trešo teikumu”) un ar to saistītā 10. panta otrās daļas vārdu “Grozījums šā likuma 54.panta otrajā daļā par pienākuma kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu atcelšanu stājas spēkā 2015.gada 1.janvārī.” un 30.10.2014. likuma “Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 1. panta otrās daļas un 2. panta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam (pieteikums nr. 100/2015). Nav publicēts.

49. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2015. gada 12. marta lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par 19.06.2014. likuma “Grozījumi likumā “ Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 6. panta otrās daļas (vārdu “izslēgt otrās daļas trešo teikumu”) un ar to saistītā 10. panta otrās daļas vārdu “Grozījums šā likuma 54.panta otrajā daļā par pienākuma kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu atcelšanu stājas spēkā 2015.gada 1.janvārī.” un 30.10.2014. likuma “Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 1. panta otrās daļas un 2. panta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam (pieteikums nr. 22/2015). Nav publicēts.

50. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 23. decembra lēmums par atteikšanos ierosināt lietu 30.10.2014. likuma “Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 1. panta otrās daļas un 2. panta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam (pieteikums nr. 226/214). Nav publicēts.

51. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 24. janvāra lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr.20 “Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” 3.-7. , 33. un 34. punkta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam (pieteikums nr. 8/2014). Nav publicēts.

52. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2013. gada 8. augusta lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par Ministru kabineta 2012.gada 12.jūnija noteikumu Nr.391 “Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi

2013.gadam” 4.1. punkta (11.pielikuma) 11., 14., 35., 40., 47., 85., 109., 888. rindiņas un 4.2. punkta (12. pielikuma) 14., 47., 85., 109., 888. rindiņas neatbilstību likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta otrajai daļai un LR Satversmes 105. pantam (pieteikums nr. 136/2013). Nav publicēts.

53. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2012. gada 2. novembra lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr.20 “Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” 3.-7. , 33. un 34. punkta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam (pieteikums nr. 162/2012). Nav publicēts.

54. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2012. gada 27. augusta lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr.20 “Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” 3.-7. , 33. un 34. punkta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam (pieteikums nr. 135/2012). Nav publicēts.

55. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2012. gada 17. jūlija lēmums par atteikšanos ierosināt lietu par Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr.20 “Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” 3.-7. , 33. un 34. punkta neatbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam (pieteikums nr. 115/2012). Nav publicēts.

56. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 28. decembra lēmums par lietas Nr. 2010-75-01 ierosināšanu (pieteikums nr. 316/2010). Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2010-75-01\\_Lemums\\_ierosinasana.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2010-75-01_Lemums_ierosinasana.pdf) [sk. 19.08.2018.].

57. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 30. marta lēmums par lietas Nr. 2010-22-01 ierosināšanu (pieteikums nr. 45/2010). Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2010-22-01\\_Lemums\\_ierosinasana.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2010-22-01_Lemums_ierosinasana.pdf) [sk. 19.08.2018.].

58. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2008. gada 18. septembra lēmums par lietas Nr. 2008-36-01 ierosināšanu (pieteikums nr. 89/2008). Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-36-01\\_Lemums\\_ierosinasana.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-36-01_Lemums_ierosinasana.pdf) [sk. 19.08.2018.].

59. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2008. gada 29. jūlija lēmums par lietas Nr. 2008-34-01 ierosināšanu (pieteikums nr. 75/2008). Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01\\_Lemums\\_ierosinasana.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01_Lemums_ierosinasana.pdf) [sk. 19.01.2019.].

### ***Augstākās tiesas nolēmumi***

60. Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 28. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-3/2019 (C39101313). ECLI:LV:AT:2019:0628.C39101313.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/385991.pdf> [sk. 03.07.2019.].

61. Latvijas Republikas Senāta senatoru Valerijāna Jonikāņa, Ļubovas Kušnires, Zanes Pētersones un Normunda Salenieka atsevišķās domas sakarā ar Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedumu civillietā Nr.

C28261709; SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.2.L. Pieejams:  
<http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5822> [sk. 18.05.2019.].

62. Latvijas Republikas Senāta paplašinātā sastāva 2019. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-104/2019 (ECLI:LV:AT:2019:0530.C30524615.3.S). Pieejams:  
<http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5861> [sk. 20.11.2019.].

63. Latvijas Republikas Senāta 2019. gada 9. aprīļa spriedums lietā SKC-42/2019. ECLI:LV:AT:2019:0409.C28261709.1.S. Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/380082.pdf> [sk. 28.04.2019.].

64. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019. gada 8. februāra spriedums lietā Nr. SKC-5/2019 (C28409512). ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S. Pieejams:  
<http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5787> [sk. 05.05.2019.].

65. Latvijas Republikas Senāta 2018. gada 17. decembra spriedums lietā Nr. SKC-271/2018 (C30655515). ECLI:LV:AT:2018:1217.C30655515.1.S. Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/370723.pdf> [sk. 05.05.2019.].

66. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesneša Normunda Salenieka 2018. gada 29. jūnija Atsevišķās domas lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313) ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.2.L. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5484> [sk.24.12.2018.].

67. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu Valerijana Jonikāna un Ļubovas Kušnires (attiecībā uz I punktu) 2018. gada 27. jūnija Atsevišķās domas lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313) ECLI:LV:AT:2018:0629.C39102313.4.L. Pieejams:  
<http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5484> [sk.24.12.2018.].

68. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-5/2018 (C39102313). ECLI:LV:AT:2018:0627.C39102313.1.S. Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357595.pdf> [sk.24.12.2018.].

69. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 15. marta lēmums lietā SKC-415/2018 (C32116205), ECLI:LV:AT:2018:0315.C32116205.2.L. Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/347668.pdf> [sk. 14.06.2018.].

70. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 2018. gada 25.janvāra lēmums lietā Nr. SKA-810/2018 (A420279416). ECLI:LV:AT:2018:0125.A420279416.4.L. Pieejams:  
<http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5442> [sk.22.10.2018.].

71. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 2018. gada 16. janvāra lēmums lietā Nr. SKA-825/2018 (670018317). ECLI:LV:AT:2018:0116.SKA082518.3.L. Pieejams:  
<http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/5420> [sk.24.12.2018.].

72. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 20. decembra spriedums lietā Nr. SKC-268/2017 (C30738312). ECLI:LV:AT:2017:1220.C30738312.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/338830.pdf> [sk. 24.12.2018.].
73. Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2017. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. SKC-344/2017 (C33269614). ECLI:LV:AT:2017:1219.C33269614.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/338674.pdf> [20.12.2018.].
74. Latvijas Republikas Augstākās tiesas tiesnešu kolēģijas 2017. gada 19. decembra rīcības sēdes lēmums lietā Nr. SKC-1644/2017 (C30524415). Nav publicēts.
75. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. decembra spriedums lietā Nr. SKC-305/2017 (C39094314). ECLI:LV:AT:2017:1208.C39094314.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/337399.pdf> [sk. 24.12.2018.].
76. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 6. novembra spriedums lietā Nr. SKC-338/2017 (C30578513). ECLI:LV:AT:2017:1106.C30578513.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/334235.pdf> [sk. 24.12.2018.].
77. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 18. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-234/2017 (C39069114). ECLI:LV:AT:2017:1018.C39069114.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/332247.pdf> [sk. 24.12.2018.].
78. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 5. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-250/2017 (C24186312), ECLI:LV:AT:2017:1005.C24186312.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/331348.pdf> [sk. 24.12.2018.].
79. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 29. septembra spriedums lietā Nr. SKC-1628/2017 (C15144217). ECLI:LV:AT:2017:0929.C15144217.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330559.pdf> [sk. 24.12.2018.].
80. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 27. septembra spriedums lietā Nr. SKC-180/2017 (C39069012). ECLI:LV:AT:2017:0927.C39069012.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330463.pdf> [sk. 24.12.2018.].
81. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 30. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-244/2017 (C27128613). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/320372.pdf> [sk. 14.06.2018.].
82. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 8. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-104/2017 (C29571012). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/317374.pdf> [sk. 28.08.2018.].

83. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 24. aprīļa spriedums  
lietā Nr. SKC-56/2017 (C04255411). Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/310586.pdf> [sk. 17.08.2018.].
84. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017. gada 31. janvāra spriedums  
lietā Nr. SKC-11/2017 (C37068613). 2017. No  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/298079.pdf> [sk. 13.06.2018.].
85. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 31.janvāra spriedums  
lietā Nr. SKC-69/2017. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/680> [sk. 16.08.2018.].
86. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. decembra  
spriedums lietā Nr. SKC-343/2016 (C30208807). Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/294266.pdf> [sk. 14.06.2018.].
87. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2016. gada 20. decembra  
spriedums lietā Nr. skc-349/2016 (C15248612). 2016. No  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/292999.pdf> [sk. 13.06.2018.].
88. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 23. novembra  
spriedums lietā Nr. SKC-287/2016 (C20136206). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/611>  
[sk. 14.06.2018.].
89. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra  
spriedums lietā Nr. SKC-198/2016 (C27197711). Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/288790.pdf> [sk. 13.06.2018.].
90. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra  
spriedums lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/608>  
[sk. 13.06.2018.].
91. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra  
spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 (C17116307). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/653>  
[sk. 13.06.2018.].
92. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 26. oktobra spriedums  
lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/660> [sk.  
14.06.2018.].
93. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 21. jūnija  
spriedums lietā Nr. SKC-177/2016 (C20431812). Pieejams  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/271133.pdf> [sk. 15.10.2019.].

94. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 17. jūnija spriedums  
lietā Nr. SKC-252/2016 (C28135508). Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/270517.pdf> [sk. 14.06.2018.].
95. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 30. maija spriedums  
lietā Nr. SKC-118/2016 (C17166308). Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/677> [sk.  
14.06.2018.].
96. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 29. aprīļa spriedums  
lietā Nr. SKC-125/2016 (C04183610). Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/269577.pdf> [sk. 17.08.2018.].
97. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. aprīļa spriedums  
lietā Nr. SKC-5/2016 (C29859011). Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/707> [sk. 14.06.2018.].
98. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 4. marta spriedums  
lietā Nr. SKC-40/2016 (C27197411), Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/253711.pdf> [sk. 13.06.2018.].
99. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 28. decembra  
spriedums lietā Nr. SKC-110/2015 (C28261709) Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/248099.pdf> [20.08.2018.].
100. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 9. novembra  
spriedums lietā Nr. SKC-160/2015 (C27127610). Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/238567.pdf> [18.08.2018.].
101. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 7. oktobra spriedums  
lietā Nr. SKC-201/2015 (C40089512). Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/235206.pdf> [sk. 25.12.2018.].
102. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Rīcības sēdes 2015. gada 23. jūlija lēmums lietā SKC-  
1062/2015 (C39057712). Nav publicēts.
103. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 29. maija lēmums lietā  
Nr. SKC- 2288/2015. Nav publicēts.
104. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 19. decembra lēmums  
lietā Nr. SKC-3112/2014. Nav publicēts.
105. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 1. decembra  
spriedums lietā Nr. SKC-163/2014 (C17086910). Pieejams:  
<https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/193950.pdf> [sk. 17.12.2018.].



106. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 20. novembra spriedums lietā Nr. SKC-2138/2014 (C27187611). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/192441.pdf> [sk.19.08.2018.].

107. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 18. septembra lēmums lietā Nr. SKC-2465/2014 (lieta Nr. 3-10/0041/9). Nav publicēts.

108. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 30. maija spriedums lietā SKC-1208/2014 (C33303411). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/161961.pdf> [sk. 25.12.2018.].

109. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 14. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-3/2014 (C29161408). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/145034.pdf> [sk. 14.06.2018.].

110. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2013. gada 23. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-368/2013 (C02030008). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/136273.pdf> [20.08.2018.].

111. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2013. gada 8. oktobra lēmums lietā Nr. SKC-2450/2013 (3-10/0069). Nav publicēts.

112. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013. gada 9. jūlija spriedums lietā Nr. SKA-159/2013 (A42675708). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/128175.pdf> [18.08.2018.]

113. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013. gada 28. maija lēmums lietā Nr. SKA-516/2013 (materiāls nr. 6-7003113/25). Nav publicēts.

114. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013. gada 22. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-27/2013. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3022> [sk. 23.12.2018.].

115. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 30. augusta lēmums lietā Nr. SKC-1904/2012. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3153> [sk.16.08.2018.].

116. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 4. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-388/2012. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3061> [sk. 17.08.2018.].

117. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012. gada 22. marta spriedums lietā Nr. SKA-70/2010 (A42525206). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/120835.pdf> [sk.13.12.2018.].

118. Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2012. gada 7. marta spriedums lietā Nr. SKC-415/2012. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3075> [sk. 20.12.2018.].

119. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 31. augusta spriedums lietā SKC-220/2011. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3208> [sk. 17.08.2018.].

120. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011.gada 16.jūnija spriedums lietā SKA-23/2011. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/4645> [sk. 30.10.2018.].

121. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 13. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-43/2011. 2011. No <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3178> [sk. 13.06.2018.].

122. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta kopsēdes 2011. gada 8. marta spriedums lietā Nr. SKA-26/2011 (A42589706). Pieejams: <https://www.tiesas.lv/nolemumi/pdf/21788.pdf> [sk.15.09.2018.]

123. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24. novembra spriedums lietā SKC-226/2010. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3251> [sk. 17.08.2018.].

124. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 29. septembra spriedums lietā Nr. SKC-182/2010 (C30234305). Nav publicēts.

125. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 28. septembra lēmums lietā Nr. SKA-809/2010 (A42759009). Nav publicēts.

126. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 15. septembra spriedums lietā Nr. SKC-174/2010 (C04355106). Nav publicēts.

127. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 18. jūnija sprieduma lietā Nr. SKA-159/2010 (A42635807). Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/18657.pdf> [28.08.2018.].

128. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 24. marta spriedums lietā Nr. SKC-57/2010. Nav publicēts.

129. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 19. marta spriedums lietā SKA-79/2010 (A42434106). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/4736> [sk. 17.08.2018.].

130. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 25. februāra spriedums lietā Nr. SKC-71/2009 (C33186205). Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3299> [sk. 14.06.2018.].

131. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 21.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-3/2009. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3293> [sk. 17.08.2018.].

132. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 7. novembra spriedums lietā Nr. SKC-712. Pieejams: <http://31.24.192.35/downloadlawfile/3407> [sk.16.08.2018.].

133. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 7. novembra spriedums lietā Nr. SKC-762 Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3409> [sk.16.08.2018.].

134. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2007. gada 26. septembra spriedums lietā SKC-633. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada spriedumi un lēmumi. Rīga: Latvijas Tiesu namu aģentūra, 2008, 255-257. lpp.

135. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 29. augusta spriedums lietā Nr. SKC-535/2007. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3469> [sk. 17.08.2018.].

136. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2006. gada 15. novembra spriedums lietā Nr. SKC-635/2006. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3494> [sk. 17.11.2018.].

137. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006. gada 22. jūnija spriedums lietā SKA-255/2006. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department3/2006/ska-255-2006.pdf> [sk. 16.08.2018.].

138. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006. gada 15. jūnija spriedums lietā Nr. SKA-365. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/downloadlawfile/4967> [sk. 20.08.2018.].

139. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2006. gada 5. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-244/06. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/e-pakalpojumi/judikatura/dati/212> [sk. 16.08.2018.].

140. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2005. gada 29. jūnija spriedums lietā Nr. SKA-250/2005 (A42227005). Nav publicēts

141. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2005. gada 2. marta spriedums lietā Nr. SKC-101/2005. Pieejams: <http://at.gov.lv/downloadlawfile/3520> [sk. 17.08.2018.].

142. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2002. gada 27. novembra spriedums lietā Nr. SKC-679. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2002. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 347-349.lpp.

143. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2002. gada 9. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-551. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2002. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 309-313.lpp.

144. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2000. gada 11. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-452. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 343-346.lpp.

145. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2000. gada 29. marta spriedums lietā SKC-148. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2000. gada spriedumi un lēmumi. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 2001, 22-25. lpp.

146. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 1999. gada 20. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-36. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 1999. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 191-195.lpp.

147. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 1999. gada 26. maija spriedums lietā Nr. SKC-347. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 1999. Rīga: Latvijas Tiesnešu mācību centrs, 268-270.lpp.

148. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013. gada 28. maija lēmums lietā Nr. PAC-1630/2013 (C01163013). Nav publicēts.

149. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009. gada 14. septembra lēmums lietā Nr. PAC-1734/2009 (C01173409). Pieejams: <http://www.zemesgramata.lv/likumi/lemumi/pac-1734.doc>. [sk.21.10.2018.].

150. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2000. gada 20. septembra spriedums lietā Nr. PAC-447. Latvijas Republikas apelācijas instances nolēmumu apkopojums civillietās 1999.-2000. gads. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001., 591-596.lpp.

151. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009. gada 19. marta spriedums lietā PAC-159 (C04355106). Nav publicēts.

#### ***Apgabaltiesu tiesas kolēģiju un rajonu (pilsētu) tiesu nolēmumi***

152. Administratīvās apgabaltiesas 2017. gada 12. jūnija spriedums lietā A420340212. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/317802.pdf> [sk. 21.08.2018.].

153. Administratīvās apgabaltiesas 2011. gada 2. maija spriedums lietā Nr. A42525206. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/22639.pdf> [sk.13.12.2018.].

154. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 29. marta spriedums lietā Nr. C30529115. ECLI:LV:KUAT:2018:0329.C30529115.2.S. Nav publicēts.

155. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. C30471317 . ECLI:LV:KUAT:2017:1219.C30471317.6.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/338686.pdf> [sk.24.12.2018.].

156. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 17. augusta lēmums lietā Nr. C30529115. Nav publicēts.

157. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 15. augusta lēmums lietā Nr. C20183917. Nav publicēts.

158. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 8. augusta lēmums lietā Nr. C30636016. Nav publicēts.

159. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 15. marta spriedums lietā Nr. C29524316. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/303331.pdf> [sk. 21.12.2018.]

160. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016. gada 11. oktobra spriedums lietā Nr.C30444615. Iegūts no <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/282627.pdf> [sk. 21.08.2018.].

161. Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 6. jūlija spriedums lietā Nr. C30457117. ECLI:LV:LAAT:2018:0706.C30457117.12.S. Nav publicēts.

162. Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 18. septembra spriedums lietā Nr. C29403716. ECLI:LV:LAAT2017:0918.C29403716.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/334394.pdf> [sk.24.12.2018.].

163. Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 9. februāra spriedums lietā Nr. C30429316. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/299248.pdf> [sk. 21.12.2018.],

164. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019. gada 18. aprīļa spriedums lietā Nr. C33568618. ECLI:LV:RAT:2018:0418.C33568618.7.S. Nav publicēts.

165. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 28. novembra spriedums lietā Nr. C32177417. ECLI:LV:RAT:2018:1128:C32177417.6.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/375751.pdf> [sk. 09.04.2019.].

166. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 16. novembra spriedums lietā Nr. C32197617. ECLI:LV:RAT:2018:1116.C32197617.5.S. Nav publicēts.

167. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 12. novembra spriedums lietā Nr. C33331418. ECLI:LV:RAT:2018:1112.C33331418.8.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/367260.pdf> [sk.24.12.2018.].

168. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 26. oktobra spriedums lietā Nr. C31235916. Nav publicēts

169. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 27. augusta lēmums lietā C31322016. ECLI:LV:RAT:2018:0827.C31322016.6.L. Nav publicēts.

170. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 17. augusta lēmums lietā C29608415. Nav publicēts.

171. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 3. maija spriedums lietā Nr. C33461717. ECLI:LV:RAT:2018:0503.C33461717.4.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/357266.pdf> [sk.24.12.2018.].

172. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 28. marta spriedums lietā Nr. C30628616. ECLI:LV:RAT:2018:0328.C30628616.2.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/348606.pdf> [sk. 21.12.2018.].

173. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 22. janvāra spriedums lietā Nr. C24187115. ECLI:LV:RAT:2018:0122.C24187115.2.S. Nav publicēts.

174. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 3. janvāra spriedums lietā Nr. C30478417. ECLI:LV:RAT:2018:0103.C30478417.4.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/340073.pdf> [sk. 21.12.2018.].

175. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 10. novembra spriedums lietā Nr. C30474217. ECLI:LV:RAT:2017:1110.C30474217.4.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/334601.pdf> [sk. 24.12.2018.].

176. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 11. oktobra spriedums lietā Nr. C30454917. ECLI:LV:RAT:2017:1011.C30454917.2.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/331710.pdf> [sk. 24.12.2018.].

177. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 3. oktobra spriedums lietā Nr. C30745116. ECLI:LV:RAT:2017:1003.C30745116.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/330930.pdf> [sk. 21.12.2018.].

178. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016. gada 19. decembra spriedums lietā Nr. C30524415. Nav publicēts

179. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016. gada 12. oktobra spriedums lietā Nr. C30439216. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/283040.pdf> [sk. 21.12.2018.].

180. Rīgas apgabaltiesas 2016. gada 7. marta spriedums lietā Nr. C29776013. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/292542.pdf> [sk. 13.12.2018.].

181. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2015. gada 15. decembra spriedums lietā Nr. C04316914. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/290196.pdf> [sk. 15.10.2019.].

182. Rīgas apgabaltiesas 2015. gada 21. oktobra spriedums lietā Nr. C27135813. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/268712.pdf> [sk. 13.12.2018.].

183. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2015. gada 7. jūlija lēmums, materiāls Nr. 3-11/0516/20. Nav publicēts.

184. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014. gada 24. februāra spriedums lietā Nr. C24114213. Nav publicēts.

185. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013. gada 1. marta spriedums lietā Nr. C30156708. Nav publicēts.

186. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011. gada 8. jūnija spriedums lietā Nr. C29161408. Nav publicēts.

187. Rīgas apgabaltiesas 1998. gada 29. aprīļa spriedums lietā Nr. CA-1452. Nav publicēts.

188. Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 25. jūlija spriedums lietā Nr. C29539416. ECLI:LV:VAT:2017:1106.C29539416.2.S. Nav publicēts.
189. Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 21. septembra spriedums lietā Nr. C30486415. ECLI:LV:VAT:2017:0921.C30486415.1.S. Nav publicēts.
190. Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 11. aprīļa spriedums lietā C30621916. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/307873.pdf> [sk. 21.08.2018.].
191. Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015. gada 10. marta spriedumu lietā Nr. C39101313. Nav publicēts.
192. Zemgales apgabaltiesas 2019. gada 26. februāra spriedums lietā Nr. C73300118. ECLI:LV:ZAT:2019:0226.C73300118.7.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/376536.pdf> [sk. 05.05.2019.].
193. Zemgales apgabaltiesas 2018. gada 3. maija spriedums lietā Nr. C29366616. ECLI:LV:ZAT:2018:0503.C29366616.1.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/353064.pdf> [sk. 21.12.2018.],
194. Zemgales apgabaltiesas 2017. gada 2. maija spriedums lietā Nr. C30426016. Nav publicēts.
195. Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 11. aprīļa spriedums lietā Nr. C30426216. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/308096.pdf> [sk. 21.12.2018.].
196. Zemgales apgabaltiesas 2016. gada 21. aprīļa lēmums lietā CA-0235-16/13 (materiāli nr. Nr. 3-11/0019, lieta Nr. C15170716). Nav publicēts.
197. Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013. gada 4. aprīļa lēmums lietā Nr. 3-11/0057. Nav publicēts.
198. Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013. gada 14. marta lēmums lietā Nr. 3-11/0560. Nav publicēts.
199. Administratīvās rajona tiesas 2015. gada 23. septembra spriedumu lietā Nr. A420146915. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/232435.pdf> [sk.13.12.2018.].
200. Aizkraukles rajona tiesas 2016. gada 14. jūnija spriedums lietā Nr. C30427516. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/275129.pdf> [sk. 21.12.2018.].
201. Aizkraukles rajona tiesas 2016. gada 2. jūnija spriedums lietā Nr. C30427416. Iegūts no <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/271555.pdf> [sk.16.08.2018.].
202. Jūrmalas pilsētas tiesas 2003.gada 18.februāra spriedums lietā Nr. C17105402/80/03. Nav publicēts.
203. Liepājas tiesas 2016. gada 21. jūlija spriedums lietā Nr. C30428416; Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/276265.pdf> [sk.16.08.2018.].

204. Liepājas tiesas 2016. gada 13. jūnija spriedums lietā Nr. C30428716, Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/273670.pdf> [sk.16.08.2018.].
205. Ogres rajona tiesas 2016. gada 24. augusta spriedums lietā Nr. C24084116. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/280108.pdf> [sk.16.08.2018.].
206. Rēzeknes tiesas 2019. gada 21. marta spriedums lietā Nr. C29487618. Nav publicēts.
207. Rēzeknes tiesas 2016. gada 14. jūlija spriedums lietā Nr. C30444916. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/276023.pdf> [sk.16.08.2018.].
208. Rēzeknes tiesas 2016. gada 12. jūlija spriedums lietā Nr. C30441116. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/275649.pdf> [sk.16.08.2018.].
209. Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2012. gada 2. februāra lēmums lietā Nr. C28450411. Nav publicēts.
210. Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2011. gada 15. septembra lēmums lietā Nr. C28367911. Nav publicēts.
211. Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2000. gada 4. aprīļa spriedums lietā Nr. 2-812/1. Nav publicēts.
212. Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesneses 2018. gada 6. decembra lēmums lietā Nr. 3-11/1054-18/20, ECLI:LV:RLPT:2018:1206.4169.1.L. Nav publicēts
213. Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas tiesneses 2018. gada 20. novembra lēmums, lietas arhīva Nr. 3-11/0997/4. ECLI:LV:RLPT:2018:1120.3879.1.L. Nav publicēts.
214. Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2016. gada 26. maija spriedums lietā Nr. C29361616. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/270874.pdf> [sk.16.08.2018.].
215. Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2018. gada 02. februāra lēmums materiāls Nr. 3-11/0066-18/2. Nav publicēts.
216. Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2017. gada 19. oktobra lēmums materiāls Nr. 3-11-0639-17/7. Nav publicēts
217. Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesneses 2017. gada 27. jūlijs lēmums materiāls Nr. 3-11/0434-2017/8. Nav publicēts.
218. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2018. gada 23. novembra lēmums lietā Nr. 3-11/1517/18-2018. Nav publicēts.
219. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2018. gada 22. novembra lēmums lietā Nr. 3-11/1510/18-2018. Nav publicēts.
220. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2018. gada 26. septembra lēmums lietā Nr. 3-11/0205-18/33. Nav publicēts.



221. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2018.gada 31.jūlijā lēmums lietā Nr. C30478210. Nav publicēts.
222. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2018. gada 3. maija spriedums lietā Nr. C32195817. ECLI:LV:RVPT:2018:0503.C32195817.3.S. Nav publicēts.
223. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017. gada 17. marta lēmums lietā Nr. 3-11/0287/9, 2017. Nav publicēts.
224. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017. gada 15. februāra spriedums lietā Nr. C30708816. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/304687.pdf> [18.08.2018.].
225. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2017. gada 13. februāra lēmums lietā Nr. 3-11/0149/6, 2017. Nav publicēts.
226. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016. gada 12. septembra spriedums lietā Nr. C30431216. Iegūt no: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/288347.pdf> [sk. 21.12.2018.],
227. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016. gada 14. jūnija spriedums lietā Nr. C30443016. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/274110.pdf> [sk.16.08.2018.].
228. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016. gada 25. maija spriedums lietā Nr. C30422316. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/274808.pdf> [sk.21.12.2018.].
229. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2016. gada 7. marta spriedums lietā Nr. C30463215. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/271224.pdf> [sk. 21.08.2018.].
230. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2014. gada 3. jūnija lēmums lietā Nr. C30478210. Nav publicēts.
231. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2011. gada 29. novembra spriedums lietā Nr. C30478210. Nav publicēts.
232. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2011. gada 25. augusta spriedums lietā Nr. C30439809. Nav publicēts
233. Rīgas rajona tiesas 2018. gada 13. decembra spriedums lietā Nr. C33459517. ECLI:LV:RIRT:2018:1213.C33459517.7.S. Nav publicēts.
234. Rīgas rajona tiesas 2018. gada 20. novembra spriedums lietā Nr. C33459717. ECLI:LV:RIRT:2018:1120.C33459717.9.S. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/370500.pdf> [sk. 09.04.2019.].
235. Rīgas rajona tiesas 2018. gada 16. marta spriedums lietā Nr.C33448217. Nav publicēts.
236. Rīgas rajona tiesas 2016. gada 6. maija spriedums lietā Nr. C33409516. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/268404.pdf> [sk.16.08.2018.].
237. Rīgas rajona tiesas 2016. gada 31. marta spriedums lietā Nr. C33393716. Nav publicēts.

238. Saldus rajona tiesas 2017. gada 29. jūnija spriedums lietā Nr. C30594816. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/326370.pdf> [sk. 21.12.2018.].

239. Saldus rajona tiesas 2016. gada 19. aprīļa spriedums lietā Nr. C34029616. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/265668.pdf> [sk.16.08.2018.].

240. Talsu rajona tiesas 2016.gada 17.maija spriedums lietā nr. C30425716. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/270457.pdf> [sk.16.08.2018.].

241. Ventspils tiesas 2016. gada 1. novembra spriedums lietā Nr. C30597016. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/289762.pdf> [sk. 21.12.2018.],

242. Vidzemes rajona tiesas 2018. gada 23. aprīļa spriedums lietā Nr. C33461617. ECLI:LV:VRT:2018:0423.C33461617.4.S. Nav publicēts.

243. Zemgales rajona tiesas 2018. gada 11. decembra spriedums lietā Nr. C73314918. ECLI:LV:ZRT:2018:1211.C73314918.2.S. Nav publicēts.

244. Zemgales rajona tiesas 2018. gada 18. septembra spriedums lietā Nr. C30644717. Nav publicēts.

## **Arhīva materiāli**

### ***Saeimas un Augstākās padomes sēžu stenogrammas***

1. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 7. marta tiesas sēdes lietā Nr. 2017-17-01 stenogramma. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/Stenogramma\\_2017-17-01\\_2\\_dala.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2017/07/Stenogramma_2017-17-01_2_dala.pdf) [sk. 18.08.2018.].

2. 22.06.2017. Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 1. lasījums. Latvijas Republikas 12. Saeimas 2017. gada 22. jūnija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/lv/transcripts/view/426#LP0956\\_185](http://www.saeima.lv/lv/transcripts/view/426#LP0956_185) [sk. 20.08.2018.].

3. 01.06.2017. Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 3. lasījums. Latvijas Republikas 12. Saeimas 2017. gada 1. jūnija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/lv/transcripts/view/422#LP0446\\_331](http://www.saeima.lv/lv/transcripts/view/422#LP0446_331) [sk. 20.08.2018.].

4. 19.06.2014. likuma “Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 2. lasījums. Latvijas Republikas 12. Saeimas 2014. gada 20. marta sēdes stenogramma. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/438D6FF0FA2C3D0BC2257CBD0034F547> [sk. 22.04.2020.].

5. Likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (395/Lp12) 1. lasījums. Latvijas Republikas 12. Saeimas 2016. gada 17. marta sēdes stenogramma. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/FAF4C0D35BA5CCE9C2257F8C0023E471> [sk. 16.08.2018.].

6. 22.10.2009. Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju " 2. lasījums. Latvijas Republikas 9. Saeimas 2009. gada 22. oktobra sēdes stenogramma. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/CF88F604A060A42FC225764D00454114?> [sk. 18.08.2018.].
7. 22.10.2009. Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 2. lasījums. Latvijas Republikas 9. Saeimas 2009. gada 22. oktobra sēdes stenogramma. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/C992636D6A0747C8C225765C00314376?> [sk. 18.08.2018.].
8. 06.12.2007. likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" 1. lasījums. Latvijas Republikas 9. Saeimas 2007. gada 6. decembra sēdes stenogramma. Pieejams: <http://www.saeima.lv/steno/Saeima9/071206/st071206.htm> [sk. 18.08.2018.].
9. 08.05.1997. likuma "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" 2. lasījums. Latvijas Republikas 6. Saeimas 1996. gada 12. septembra sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/st\\_96/sa1209.html](http://www.saeima.lv/steno/st_96/sa1209.html) [sk. 30.07.2018.].
10. 08.05.1997. likuma "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" 2. lasījums. Latvijas Republikas 6. Saeimas 1996. gada 9. septembra (ārkārtas) sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/st\\_96/sa0909.html](http://www.saeima.lv/steno/st_96/sa0909.html) [sk. 30.07.2018.].
11. 21.06.1995. likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju " (Par valsts un pašvaldību dzīvokļu fonda privatizāciju) 2. lasījums. Latvijas Republikas 5. Saeimas 1995. gada 26. aprīļa ārkārtas sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/st\\_955/st2604.html](http://www.saeima.lv/steno/st_955/st2604.html) [sk. 30.05.2018.].
12. 20.03.1991. lēmuma "Par Latvijas Republikas valsts īpašuma konversijas pamatprincipiem" izskatīšana. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 20. marta vakara sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910320v.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910320v.htm) [sk. 30.05.2018.].
13. 14.01.1992. likuma "Par Latvijas Republikas 1937. gada Civillikumu" (Par Latvijas Republikas Civillikuma darbības atjaunošanu) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 18. decembra vakara sesijas stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_911218v.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_911218v.htm) [sk. 30.05.2018.].
14. 20.11.1991. likuma "Par pilsētu un ciematu zemes reformu" (Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 29. maija sēdes stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_910529.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_910529.htm) [sk. 18.01.2019.].
15. 14.01.1992. likuma "Par Latvijas Republikas 1937. gada Civillikumu" (Par Latvijas Republikas Civillikuma darbības atjaunošanu) 1. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 18. decembra vakara sesijas stenogramma. Pieejams: [http://saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_911218v.htm](http://saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_911218v.htm) [sk. 30.05.2018.].

16. 20.11.1991. likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 3. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 6. novembra vakara sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_911106.htm](http://www.saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_911106.htm) [sk. 30.05.2018.].

17. 20.11.1991. likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 3. lasījums. Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1991. gada 20. novembra vakara sēdes stenogramma. Pieejams: [http://www.saeima.lv/steno/AP\\_steno/1991/st\\_911120.htm](http://www.saeima.lv/steno/AP_steno/1991/st_911120.htm) [sk. 30.05.2018.].

### ***Likumdošanas procesa materiāli: travaux preparatoires***

18. AS “Latvenergo”. Atzinums “Par likumprojektu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums”. Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/d9a4e435aaab22a6c22575980021038c/\\$FILE/1438-Jur.pdf](http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/d9a4e435aaab22a6c22575980021038c/$FILE/1438-Jur.pdf) [sk. 30.10.2018.].

19. Biedrība “Zemes reformas komiteja”. Viedoklis par likumprojektu “Grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”. Nav publicēts.

20. Latvijas Lielo pilsētu asociācija. Atzinums par likumprojektu “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (395/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/BFF77545D2728DD9C225806D003A339C?OpenDocument> [sk. 01.05.2018.].

21. Latvijas Pašvaldību savienība. Vēstule Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai “Par dzīvojamo māju privatizāciju” Nr. 2-11/17. Nav publicēta. Pieejama Saeimas arhīvā.

22. Latvijas Republikas 10. Saeimas deputāti.. Likumprojekts “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” (Nr. 391/Lp10). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS10/SaeimaLIVS10.nsf/0/B2F9889804B68138C22578A9004A0F62?> [sk. 16.08.2018.].

23. Latvijas Republikas 11. Saeimas deputāti. Anotācija pie likumprojekta “Grozījumi Civillikumā” (Nr. 665/Lp11). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBDC2257B6C0032308A> [sk. 30.07.2018.].

24. Latvijas Republikas 12. Saeimas deputāts A.Elksniņš. Priekšlikumi likumprojekta “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (446/Lp12) 3.lasījumam. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/11A87AA271C6FF49C2257F9B0044CE84?> [sk. 16.08.2018.].

25. Latvijas Republikas 12. Saeimas deputāts S.Dolgopolovs. Priekšlikumi likumprojekta “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (446/Lp12) 3.lasījumam. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/1863F955861CF539C2257F9D00252469?> [sk. 16.08.2018.].

26. Latvijas Republikas 12. Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Apkopotie priekšlikumi likumprojekta “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” trešajam lasījumam (Nr. 446/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/C9B28E6A26E4195AC225812B003CC140?> [sk. 20.08.2018.].

27. Latvijas Republikas 8. Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisija. Apkopotie priekšlikumi likumprojekta “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” otrajam lasījumam (reģ. nr. 482). Pieejams: [http://www.saeima.lv/L\\_Saeima8/lasadd=LP0482\\_2.htm](http://www.saeima.lv/L_Saeima8/lasadd=LP0482_2.htm) [sk. 18.08.2018.].

28. Latvijas Republikas 9. Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisija. Apkopotie priekšlikumi likumprojekta “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” otrajam lasījumam (Nr. 1440/Lp9). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/15530555EB547ED7C2257656004D2996?> [sk. 18.08.2018.].

29. Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija. Anotācija likumprojektam "Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā". Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/1A3F135966574BD7C22579EE003A48E5?> [sk. 18.12.2018.].

30. Latvijas Republikas Finanšu ministrija. Anotācija pie likumprojekta “Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli"”. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/DCC68906D34D21FDC225736E00389F2F>. [sk. 14.12.2018.].

31. Latvijas Republikas Finanšu ministrija. Anotācija pie likumprojekta “Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"”. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/B2511685777AB67DC225739A0027776D>. [sk. 14.12.2018.].

32. Latvijas Republikas Saeimas Juridiskais birojs. Atzinums Nr. 111.13/1-82-12/17 par likumprojektu “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” (Nr. 446/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/F5DA04880A59C96DC2258128004D50E1> [sk. 16.08.2018.].

33. Latvijas Republikas Saeimas Juridiskais birojs. Atzinums par likumprojektu “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/1036916E0888874EC2258294002A933D> [sk. 21.10.2018.].

34. Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Anotācija pie likumprojekta “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (Nr. 1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.].

35. Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Likumprojekts “Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (Nr. 1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.].
36. Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Anotācija pie likumprojekta “Grozījums likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (Nr. 956/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/DB4D10E3F536EB10C2258146003EBE34> [sk. 30.07.2018.].
37. Latvijas Republikas Tiesībsargs. Atzinums par likumprojektu “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (395/Lp12). Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/7d2cadd1045f5e50c22580c20038f4d3/\\$FILE/1-8\\_6.rtf](http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/7d2cadd1045f5e50c22580c20038f4d3/$FILE/1-8_6.rtf) [sk. 01.05.2018.].
38. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” (Nr. 1440/Lp9). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/963064D722A03ECDC22576380024E44F?> [sk. 18.08.2018.].
39. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” (Nr. 1444/Lp9). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/EBAFF228AA767993C225763800254B74?> [sk. 18.08.2018.].
40. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” (Nr. 423/Lp11). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/51238D053BF1960CC2257A9B002C5C8D?> [sk. 16.08.2018.].
41. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts “Grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/pazinojums-par-lidzdalibas-iespejam-likumprojekta-grozijumi-likuma-par-atjaunota-latvijas-republikas> [sk. 18.05.2019.].
42. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts “Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” (Nr. 421/Lp11). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/9B591A28845E4C45C2257A9B002B2AA0?> [sk. 16.08.2018.].
43. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Anotācija pie likumprojekta “Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” (Nr. 421/Lp11). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/9B591A28845E4C45C2257A9B002B2AA0?> [sk. 16.08.2018.].

44. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekta "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C> [sk. 30.07.2018.].

45. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Likumprojekts "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" (Nr. 395/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C> [sk. 30.07.2018.].

46. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Vēstule "Par piespiedu nomas maksas apmēru piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās" (Nr. Nr. 446/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/6E4EC461D3995C3CC2257FE600391E6B?> [sk. 21.08.2018.].

47. Ministru kabineta atbilde Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai Nr. 18/TA-2000. Par Latvijas pilsoņu kolektīvo iesniegumu "Zemei zem daudzdzīvokļu mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā". Pieejams: [http://tap.mk.gov.lv/doc/2018\\_10/TMVest\\_221018\\_Dalita\\_izbeigsa.2000.docx](http://tap.mk.gov.lv/doc/2018_10/TMVest_221018_Dalita_izbeigsa.2000.docx) [sk. 19.11.2018.].

48. Rīgas Dome Komunālo un dzīvokļu jautājumu komiteja. Atsauksme par LR likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" grozījumu projektu (522/Lp7). Nr. 9-155/3575. Nav publicēts. Pieejams LR Saeimas arhīvā.

### **Citi prakses materiāli**

1. AS "Pilsētas zemes dienests" un SIA "Šmerļa terases" pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Normunda Šlitkes konstitucionālā sūdzība " Ministru kabineta 2012.gada 12.jūnija noteikumu Nr.391 "Noteikumi par kadastrālo vērtību bāzi 2013.gadam" 4.1. punkta (11.pielikuma) 11., 14., 35., 40., 47., 85., 109., 888. rindiņas un 4.2. punkta (12. pielikuma) 14., 47., 85., 109., 888. rindiņas neatbilstību likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrajai daļai un LR Satversmes 105. pantam" (pieteikums nr. 136/2013). Nav publicēts.

2. Biedrība "Zemes reformas komiteja", Dzīvokļu īpašnieku un īrnieku biedrība "Tauta pret zemes baroniem". Brīvprātīga zemes gabala domājamo daļu izpirkšana. Prezentācija Saeimas rīkotajā diskusijā "Dalītā īpašuma izbeigšanas problemātika. Pieejams: <http://saeima.lv/documents/1c3604f048dfbed2469b126d47b1759d7b371e30> [sk. 07.05.2019.].

3. Damoran A. Country Default Spreads and Risk Premiums. Pieejams: [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html) [sk. 17.04.2019.].

4. European Central Bank. Long-term interest rate statistics for EU Member States. Pieejams: [https://www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/long\\_term\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html) [sk. 17.04.2019.].

5. Latvijas Republikas Tieslietu Ministrija. Dalītā īpašuma izbeigšana. Prezentācija Saeimas rīkotajā diskusijā “Dalītā īpašuma izbeigšanas problemātika. Pieejams: <http://saeima.lv/documents/612dd3cc341fa820e4fe43d3f32915e74f5ba599> [sk. 07.05.2019.].
6. Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Draft Law on termination of compulsory divided properties in privatized apartment buildings to be transferred to the competent commission of the Parliament (Saeima). 18.04.2019. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/en/news/draft-law-on-termination-of-compulsory-divided-properties-in-privatized-apartment-buildings-to-be-tr> [sk. 19.04.2020].
7. Latvijas Republikas Satversmes tiesa. Preses konference par spriedumu lietā Nr. 2017-17-01. Pieejams: <https://www.youtube.com/watch?v=x3MMD9962NI> [sk. 14.05.2018.].
8. Latvijas Republikas Satversmes tiesa. The norms, which as of 1 January 2018 decrease the amount of compulsory land lease, are incompatible with the Satversme. 12.04.2018. <http://www.satv.tiesa.gov.lv/en/press-release/the-norms-which-as-of-1-january-2018-decrease-the-amount-of-compulsory-land-lease-are-incompatible-with-the-satversme/> [sk. 19.04.2020.].
9. Latvijas Republikas Valsts zemes dienests Lielrīgas reģionālā nodaļa. Izziņa par būvju saistību ar zemi. 26.02.2002. Nr. 4.1-10/106. Nav publicēts.
10. Latvijas Republikas Valsts zemes dienests Rīgas pilsētas nodaļa. Izziņa par ēku (būvju) saistību ar zemi. 19.03.1999. Nr. 1359. Nav publicēts.
11. Latvijas Republikas Valsts zemes dienests Rīgas reģionālā nodaļa. Izziņa par ēku (būvju) saistību ar zemi. 22.03.1999. Nr. 1365. Nav publicēts.
12. Latvijas Republikas Valsts Zemes dienests. Rīgas pilsētas nodaļa. Izziņa par ēku (būvju) saistību ar zemi. 19.03.1999. Nr. 1362. Nav publicēts.
13. Latvijas Republikas Valsts Zemes dienests. Rīgas pilsētas nodaļa. Izziņa par ēku (būvju) saistību ar zemi. 19.03.1999. Nr. 1361. Nav publicēts.
14. Latvijas Republikas Valsts Zemes dienests. Rīgas pilsētas nodaļa. Izziņa par ēku (būvju) saistību ar zemi. 19.03.1999. Nr. 1359. Nav publicēts.
15. Latvijas Republikas Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes datu atlase par 2017.-2018. gadu. 2019. Nav publicēts.
16. Latvijas Republikas Valsts zemes dienests. Zemes reformas pabeigšanas gaita kartē. Pieejams: <http://www.vzd.gov.lv/lv/par-mums/darbibas-jomas/zemes-reforma/> [sk. 30.07.2018.].
17. Manabalss.lv. Iniciatīva “Zemei zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā”. Pieejams: <https://manabalss.lv/zemei-jabut-maju-iedzivotaju-ipasuma> [sk. 11.05.2019.].



18. Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Lēmums par patērētāju kolektīvo interešu pārkāpuma lietā nr. 22-pk. 07.09.2017. Iegūts no [http://www.ptac.gov.lv/sites/default/files/pilsetas\\_zemes\\_dienests\\_07092017\\_izraksts.pdf](http://www.ptac.gov.lv/sites/default/files/pilsetas_zemes_dienests_07092017_izraksts.pdf) [sk. 09.09.2017.].
19. Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Par iesnieguma izskatīšanu. 03.08.2017. Nr. 3.3.-7/5207 /F-236. Nav publicēts.
20. Patērētāju tiesību aizsardzības centrs. Par uzziņu. 29.03.2018. Nr. 3.4.-4/2659 /P-2. Nav publicēts.
21. Rīgas Dome Rīgas Vidzemes priekšpilsētas izpilddirekcija. Par zemes nomu. 29.11.2002. Nr. 2-15/NP-02-1446-ap. Nav publicēts.
22. Soņas Traubes pilnvarotā pārstāvja zvērinātu advokātu biroja "Liepa, Skopiņa/ BORENIUS" konstitucionālā sūdzība "Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas vārdu "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7.punkta un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam" (pieteikums Nr. 89/2008). Nav publicēts.
23. Soņas Traubes pilnvarotās pārstāves zvērinātas advokātes Artas Snipes konstitucionālā sūdzība "Par 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.panta un 2017.gada 22.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam" (pieteikums Nr. 107/2017). Nav publicēts.
24. Valsts ieņēmumu dienests. Par pievienotās vērtības nodokli. 28.12.2018. Nr. 30.1-8.6/323647. Nav publicēts.
25. Valsts ieņēmumu dienests. Par atzinuma sniegšanu administratīvajā lietā Nr.A420312417. 21.09.2018. Nr. 8.6-13/248206. Nav publicēts.
26. VAS "Privatizācijas aģentūra". Par dzīvojamām mājām Raunas ielā 35, 35 k-2, 37, 37 k-2, 39 un 39 k-2, Rīgā, funkcionāli piesaistīto zemesgabalu. 05.08.2015. Nr. 1.17/5713. Nav publicēts.
27. V.Valainis 13. Saeimas deputāts. Valsts/Pašvaldība izpērk zemes īpašumu. Prezentācija Saeimas rīkotajā diskusijā "Dalītā īpašuma izbeigšanas problemātika. Pieejams: <http://saeima.lv/documents/daf492a7379e262f8842f656e27873084e06b6bd> [sk. 11.05.2019.].
28. WaccExpert. Data for Latvia, real estate sector. Pieejams: <http://www.waccexpert.com/?country=1730&sector=147&detailedView=true> [sk. 17.04.2019.].
29. Zemesgrāmatu nodaļumu izdrukas no: Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 23086, Kadastra numurs: 0100 5700181; Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 27168, Kadastra numurs: 01006030045; Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 21436, Kadastra numurs: 01005700180,

Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļuma Nr. 28195, Kadastra numurs: 01000242075, Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000233353, Kadastra numurs: 100000233353.