



**LATVIJAS
UNIVERSITĀTE**

**Promocijas darba
kopsavilkums**

Arta Snipe

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

Rīga, 2020



**LATVIJAS
UNIVERSITĀTE**
JURIDISKĀ FAKULTĀTE

Arta Snipe

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

PROMOCIJAS DARBA KOPSAVILKUMS

Doktora grāda iegūšanai juridiskajā zinātnē
Apakšnozare: civiltiesības

Rīga, 2020

Promocijas darbs izstrādāts Latvijas Universitātes Juridiskajā fakultātē Civiltiesību katedrā laika posmā no 2008. gada līdz 2019. gadam.

Darbs sastāv no ievada, piecām nodaļām, kopsavilkuma, izmantoto avotu saraksta.

Darba forma: disertācija juridiskajā zinātnē, civiltiesību apakšnozarē.

Darba zinātniskais vadītājs: Profesors, *Dr. iur.* **Kaspars Balodis**, Latvijas Universitāte.

Darba recenzenti:

- 1) **Edvīns Danovskis**, *Dr. iur.*, docents, Latvijas Universitāte;
- 2) **Ingrīda Veikša**, *Dr. iur.*, profesore, Biznesa augstskola "Turība";
- 3) **Vytautas Nekrošius**, *Dr. habil. iur.*, profesors, Viļņas Universitāte.

Promocijas darba aizstāvēšana notiks 2020. gada 14. oktobrī plkst. 11:00 Latvijas Universitātes Juridiskās zinātnes nozares specializētās promocijas padomes atklātā sēdē.

Ar promocijas darbu un tā kopsavilkumu var iepazīties Latvijas Universitātes Bibliotēkā Rīgā, Raiņa bulvārī 19.

LU juridiskās zinātņu nozares promocijas
padomes priekšsēdētājs _____ / Jānis Rozenfelds/

promocijas padomes sekretāre _____ / Agnese Šteinberga/

© Latvijas Universitāte, 2020
© Arta Snipe, 2020

ISBN 978-9934-556-61-6

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, ar kurām saskarās šo tiesisko attiecību dalībnieki: zemes īpašnieks, dzīvokļu īpašnieki, ēkas pārvaldnieks. Darba centrālais izpētes objekts ir zemes piespiedu nomas problēmjaucājumi 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.

Promocijas darbā ir izvērtēti 4 darba uzdevumi. 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 saistītībaskā un liettiesiskā daba, vērtējot, vai sistēmiski pareizi ir tiesiskās attiecības ēkas un zemes īpašnieku starpā regulēt kā saistību tiesības. Padziļināti ir 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.

SATURS

ANOTĀCIJA	3
1. VISPĀRĪGS DARBA RAKSTUROJUMS	5
1.1. Promocijas darba tēmas aktualitāte un novitāte	5
1.2. Promocijas darba mērķis un uzdevumi	7
1.3. Promocijas darba pētījuma jautājumi	8
1.4. Pētījumā izmantotās metodes	9
1.5. Promocijas darba rezultātu aprobācija	9
1.6. Promocijas darba struktūra un apjoms	10
2. PROMOCIJAS DARBA SATURA KONSPEKTĪVS IZKLĀSTS	11
Ievads	11
1. nodaļa. Dalītais īpašums un zemes piespiedu noma	11
2. nodaļa. Zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšana	15
3. nodaļa. Materiālo un procesuālo normu piemērošana strīdos ...	17
4. nodaļa. Nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas	21
5. nodaļa. Dalīto īpašumu apvienošanas modeļi	24
3. PROMOCIJAS DARBA SECINĀJUMI	27
KOPSAVILKUMĀ IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI	35
Normatīvie akti	35
Izmantotā literatūra	35
Tiesu prakse (nolēmumi)	36
Arhīva materiāli	39
Citi prakses materiāli	40

1. VISPĀRĪGS DARBA RAKSTUROJUMS

1.1. Promocijas darba tēmas aktualitāte un novitāte

Promocijas darbs ir veltīts zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību institūta izpētei. 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.¹ 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 patstāvīgiem īpašuma objektiem.² 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.³ Šīs tiesiskās attiecības tiek dēvētas par zemes piespiedu nomu.⁴

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta apkopoto informāciju, Latvijā 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.⁵ Šo dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Zemes piespiedu nomā ir atzīta par saistību tiesību institūtu un tiek regulēta kā nomas līgums, lai gan pēc sava juridiskā rakstura šīs attiecības ir tuvākas liettiesiskām attiecībām. Zemes piespiedu nomas attiecību duālā daba rada grūtības tiesību normu piemērošanā un strīdu izšķiršanā.

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

² 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.

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

⁴ 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.

⁵ 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.

Neskatoties uz minēto, piespiedu nomas tiesiskās attiecības kā institūts nav atsevišķi un padziļināti pētītas. Šis tiesību institūts ir unikāls un sastopams tikai Latvijā, jo tikai Latvijā tika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes gabaliem, uz kuriem padomju okupācijas gados bija uzbūvētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Tāpēc piespiedu noma nav aprakstīta 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 sakārtošanas jautājums, kam sekojis lēmums izbeigt dalītos īpašumus un piespiedu nomas attiecības kā tādas.⁶ Saeimā jau divas reizes ir iesniegti likumprojekti piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanai.⁷ Kopš 2011. gada vismaz reizi gadā Saeimā tiek iesniegti likumprojekti, kas satur grozījumus piespiedu nomas institūta regulējumā, un ir vērsti galvenokārt uz zemes nomas maksas apmēra samazināšanu.⁸ 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. Tomēr vienota teorētiska pētījuma par zemes piespiedu nomu šobrīd nav. Minētais liecina, ka pētījumam ir gan teorētiska nozīme, gan arī praktiska nozīme kā šobrīd, tā arī paredzamā nākotnē, vērtējot iespējamo normatīvo aktu grozījumus un risinot konkrētus

⁶ Deklarācija par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību. Latvijas Vēstnesis, 2011. 26. oktobris, Nr. 169 (4567).

⁷ 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. 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.].

⁸ Piemēram, sk. 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.], 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.Dolgotovs. 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. 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.].

strīdus. Darbs kā tiesību institūtu analizējošs pētījums saglabās zinātnisku nozīmi arī tad, ja piespiedu nomas institūta aktualitāte samazināsies vai zudīs dalīto īpašumu apvienošanas rezultātā.

1.2. Promocijas darba mērķis un uzdevumi

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 neaprauktos 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 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.

Otrais uzdevums ir rast atbildi uz jautājumu, kas ir prasījuma tiesību rašanās pamats piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās. Uzdevuma sasniegšanai ir pētīts, uz kāda pamata ir radušās tiesiskās attiecības pušu starpā un kādi prasījumi pušēm ir vienai pret otru, pastāvot dalītajam īpašumam. Darbā meklēta arī atbilde jautājumam, 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 no-regulējumu, 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 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 nomaiņas gadījumā, sprieduma izpildes nodrošināšanu, kā arī jautājumus par iespējamo atbildētāja procesuālo tiesību pārņemšanu.

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

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

1.3. Promocijas darba pētījuma jautājumi

Atbilstoši darba mērķim un uzdevumiem ir formulēti pētījuma jautājumi:

1. Vai zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir saistītiesiskas vai liettesiskas attiecības? Vai tās būtu jāregulē kā saistību tiesību vai lietu tiesību institūts?
2. Kas ir prasījumu 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 vēršoties 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?

1.4. Pētījumā izmantotās metodes

Darba izstrādē izmantotās šādas pētījumu metodes: 1) Deskriptīvā (aprakstošā) metode, ar kuras palīdzību tiek izskaidrots zemes piespiedu nomas institūts, tā elementi; 2) Dogmatiskā metode piemērota, lai izprastu tiesisko normu juridisko saturu un būtību. Izmantojot šo metodi, uz esošo tiesību normu analīzes bāzes tiek izdarīti zinātniski pamatoti secinājumi; 3) Vēsturiskā metode, ar kuras palīdzību tiek vērtēta dalīto īpašumu tiesību institūta veidošanās, jēga, mērķis un saturs, kā arī pētīta tiesību institūta attīstības gaita, tai skaitā, Satversmes tiesas spriedumu ietekme uz tiesību institūta attīstību; 4) Salīdzinošā metode darbā lietota divos veidos: vērtējot dažādu autoru un tiesu viedokļus par zemes piespiedu nomu regulējošo tiesību normu piemērošanu un salīdzinot tiesību normu un tiesību institūtu attīstību; 5) Socioloģiskā metode izmantota tiesību normu un tiesību institūtu izpētē saistībā ar sociālekonomiskajiem apstākļiem, skaidrojot likumdevēja izvēles konkrētu vēsturisku, ekonomisko, sociālu notikumu kontekstā; 6) Analītiskā metode izmantota, lai noskaidrotu un pēc tam vērtētu tiesisko jēdzienu un tiesisko principu un normu saturu, kā arī 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: deduktīvā metode, kas tiek lietota tiesu nolēmumos un tiesību doktrīnā pausto slēdzienu rekonstrukcijai un juridiskās subsumpcijas pārbaudei un 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 nomas maksas apmēru, kas veido patiesu atlīdzību no īpašuma.

1.5. Promocijas darba rezultātu aprobācija

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 trīsstūri: 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 izvīrzāmās prasības. Jurista Vārds, 02.10.2018., Nr. 40 (1046), 25.-31. lpp.

7. 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.
8. Snipe A. Tiesisks darījums un tā noslēgšanas brīdis zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesisko attiecību gadījumā. *Socrates*. 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.
9. 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>.
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*. Rīga: RSU, 2019, Nr. 1 (13), 76.-95. lpp., <https://doi.org/10.25143/socr.13.2019.1.076-095>.

1.6. Promocijas darba struktūra un apjoms

Promocijas darbs sastāv no ievada, 5 nodaļām, kopsavilkuma, izmantoto avotu saraksta un anotācijām latviešu, angļu un vācu valodā. Darba kopējais apjoms ir 266 lapas.

2. PROMOCIJAS DARBA SATURA KONSPEKTĪVS IZKLĀSTS

Ievads

Promocijas darba ievadā ir norādīts tēmas aktualitātes pamatojums, praktiskais un teorētiskais nozīmīgums, mērķis, uzdevumi, pētījuma priekšmets un izmantotās zinātniskās pētniecības metodes.

1. nodaļa. Dalītais īpašums un zemes piespiedu noma

Nodaļai ir sešas apakšnodaļas.

Pirmajā apakšnodaļā aprakstīti dalīto īpašumu izveidošanās vēsturiskie apstākļi. Kad pēc Latvijas valsts neatkarības atjaunošanas tika uzsākta zemes reforma, lai demonstrētu valsts "atgriešanos" pie demokrātiskiem principiem un tiesiskuma,⁹ kā arī atjaunotu vēsturisko taisnīgumu,¹⁰ bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem tika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes īpašumiem, kas laikā no 1940. gada līdz 1980. gadam bija atņēmti, zemi kā nekustamo īpašumu izņemot no civiltiesiskās aprites.¹¹ Vienlaikus tika saglabātas vai piešķirtas īpašuma tiesības uz ēkām un būvēm, kas bija likumīgi uzbūvētas uz šiem zemes gabaliem, šo būvju īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem. Lai arī likums paredzēja, ka īpašuma tiesības uz zemes gabalu vēsturiskajās robežās netiek atjaunotas, ja uz tā okupācijas laikā Latvijas Republikas pilsoņi ir uzbūvējuši dzīvojamās mājas, šis izņēmums neattiecas nedz uz nepilsoņu būvētām ēkām, nedz uz tolaik valstij vai pašvaldībai piederošajiem daudzdzīvokļu namiem.¹² Šajos gadījumos likums paredzēja zemes īpašnieka izvēles tiesības: atgūt vēsturisko īpašumu un saņemt nomas maksu no tā lietotājiem, saņemt kompensācijas sertifikātus vai saņemt līdzvērtīgu zemes gabalu.

Pilsētu robežās līdzvērtīgas zemes gabalu ierādīšana praktiski bija aprūtināta, jo brīvo zemes gabalu fonda apjoms bija ierobežots. Pastāvēja arī šaubas par īpašuma kompensācijas vērtspapīru nepietiekamo materiālo segumu.¹³ Tāpēc liela

⁹ 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.

¹⁰ Grūtups A., Krastiņš E. *Īpašuma reforma Latvijā*. Rīga: Mans īpašums, 1995, 8, 10. lpp.

¹¹ Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem: LR Augstākās Padomes lēmums. Ziņotājs, 1991. 23. maijs, Nr. 19/20.

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

¹³ Foster Frances H, *Restitution of Expropriated Property: Post-Soviet Lessons for Cuba*. *Columbia Journal of Transnational Law*, 1996, vol. 34, no. 3, p. 644.

daļa bijušo zemes gabalu īpašnieku un to mantinieku izvēlējās pieprasīt īpašuma tiesību atjaunošanu, pat ja zeme bija apbūvēta.¹⁴ Tā zeme un būves nonāca dažādu personu īpašumā un to starpā izveidojās piespiedu tiesiskās attiecības, uz kurām likumdevējs izvēlējās attiecināt nomas līgumu regulējošās tiesību normas.¹⁵ Šīs tiesiskās attiecības tiek dēvētas par zemes piespiedu nomu.¹⁶

Otrajā apakšnodaļā aprakstīts juridiskais pamats dalīto īpašumu pastāvēšanai. Tas ir likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. pants. Tajā, pretēji atjaunotā Civillikuma 968. pantā noteiktajam, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu, juridiski ir atzīti dalītie īpašumi.

Trešajā apakšnodaļā ir aprakstīti zemes piespiedu nomu regulējošie normatīvie akti, identificējot normas, kas, pastāvot dalītajiem īpašumiem, regulē zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības zemes īpašnieku, dzīvokļu īpašnieku un ēku pārvaldnieku 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. Tiesu praksē, risinot strīdus, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, vairumā gadījumu netiek nošķirta likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (12. panta) un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (54. panta) piemērošana. 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. Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normas ir piemērojamas privatizācijas procesa laikā.¹⁷ Kad privatizācijas process ēkā ir pabeigts, pārvaldnieka pilnvarojuma apjomu un pārvaldīšanas uzdevuma saturu regulē tikai Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un Civillikums.¹⁸

Ceturtajā apakšnodaļā ietverts salīdzinājums ar citām Centrāleiropas un Austrumeiropas valstīm, kurās, sabrūkot sociālisma iekārtai, arī notika pāreja

¹⁴ Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995, 10. lpp.

¹⁵ Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50, 12. pants.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.].

¹⁸ 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.].

uz tirgus ekonomiku. Apakšnodaļā salīdzināta Latvijas izvēle atjaunot īpašuma tiesības arī uz apbūvētiem zemes īpašumiem vēsturiskajās robežās ar situāciju Lietuvā, Igaunijā, Ungārijā, Vācijas Demokrātiskajā Republikā, Čehoslovākijā, Albānijā, Polijā. Apakšnodaļā ir secināts, ka Latvijas izvēle, restitūcijas rezultātā izveidojot piespiedu dalītos īpašumus, ir unikāla. Citas valstis līdzīgās situācijās ir izvēlējušās atšķirīgus risinājumus, kuru realizācijas laikā ir sastapušās ar citām grūtībām, piemēram, stridēm par kompensāciju apmēru.¹⁹ Apbūvētus īpašumus bijušajiem īpašniekiem neatdeva nedz Lietuva, nedz Igaunija, šo zemi valstij saglabājot savā īpašumā un ļaujot būvju īpašniekiem to lietot un izpirkt.²⁰ Arī Čehoslovākijā bija noteikts izņēmums, 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.²¹ Līdzīgu ierobežojumu likumā, kas regulēja restitūciju, paredzēja Albānijā.²² Savukārt Ungārija izvēlējās atņemt īpašumu vērtību kompensēt naudā vai ar sertifikātiem, neskatoties uz kritiku, ka izmaksātās summas neatbilst atņemto īpašumu vērtībai.²³ Rezultātā zemes un ēkas īpašnieku interešu ilgstošu kolīziju jārīcina ir tikai Latvijai.

Piektajā apakšnodaļā aprakstīta situācija dalīto īpašumu jomā Latvijā 2019. gadā, gandrīz 30 gadus pēc īpašuma reformas sākuma. Dalītais īpašums bija paredzēts kā pagaidu stāvoklis.²⁴ Izstrādājot zemes reformu regulējošos normatīvos aktus, Augstākās Padomes deputāti pieņēma, ka, likumā nosakot izpirkuma,

¹⁹ 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.

²⁰ Par pilsoņu īpašuma tiesību atjaunošanu uz eksistējošu nekustamo īpašumu (Pilieču Nuosavybės Teisių Į Išlikusį Nekilnojamąjį Turta) Atkūrimo Įstatymas): Lietuvos Respublikos likums Nr. VIII-359. Pieejams: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActPrint/lt?jfwid=5sjoj0fi&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.

²¹ 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.

²² Par restitūciju un īpašumu kompensāciju: Albānijas Republikas likums Nr. 9235. Pieejams: <https://www.osce.org/albania/37715?download=true> [sk.. 05.12.2019.], 8.¹⁰ pants.

²³ 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.

²⁴ Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Anotācija pie likumprojekta "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētājās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" (Nr. 1211/Lp12). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D004B1314> [sk. 30.07.2018.].

atpirkuma vai pirkuma tiesības, dalīto īpašumu un zemes piespiedu nomas jautājumi atrisināsies paši no sevis, apvienojoties īpašuma tiesībām.²⁵ Tomēr attiecībā uz daudzdzīvokļu mājām tas nenotika. Arī normatīvais regulējums līdz šim neveicināja īpašuma tiesību apvienošanu.²⁶ Valsts zemes dienests bija apkopojis informāciju, ka Latvijā piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās 2015. gadā bija 3677 daudzdzīvokļu mājas, kurās kopā ir 110 970 dzīvokļi, un kuras atrodas uz 7354 citām personām piederošām zemes vienībām.²⁷ Lai arī šie dati nav precīzi, jo ietver arī zemes īpašumus, kas pieder dzīvokļu īpašniekiem, bet ierakstīti citā zemesgrāmatu nodalījumā, tomēr tie norāda, ka dalītā īpašuma jautājums citā plašus sabiedrības slāņus. Kopš 2012. gada dalīto īpašumu izbeigšanas jautājums ir iekļauts valdības uzdevumu skaitā.²⁸ Saeimā ir iesniegti divi likumprojekti, bet nav panākta konceptuāla vienošanās par piemērotāko dalīto īpašumu izbeigšanas modeli. Tāpēc var prognozēt, ka dalītā īpašuma un zemes piespiedu nomas jautājumi vēl ilgāku laiku būs tiesiskā realitāte.

Sestajā apakšnodaļā ir analizēts zemes piespiedu nomas tiesību institūts. 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. Pastāvot dalītajam īpašumam, zemes īpašnieka īpašuma tiesības reāli nav izmantojamas, jo tas nevar savu zemi neierobežoti valdīt, lietot vai rīkoties ar to.²⁹ Piespiedu noma vairāk līdzinās reālservitūtam nevis nomas tiesībām, tāpat ir saskatāma piespiedu nomas līdzība ar lietošanas tiesībām (uzufriktu), mantojamo nomu, reālnastu, gruntsnomu un apbūves tiesībām. Apakšnodaļā vērtēta šo alternatīvo risinājumu piemērotība tiesisko attiecību regulēšanai dalīto īpašumu gadījumā. Piespiedu nomas institūta iekļaušana lietu tiesību institūtu starpā risinātu teorētiskos jautājumus par nomas attiecību nodibināšanās brīdi un prasījuma tiesību rašanās brīdi, jo prasījuma tiesību rašanās nebūtu jāsaista ar darījuma (nomas līguma) noslēgšanu.

²⁵ 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 [sk. 18.01.2019.], A. Seile, J. Lazdiņš.

²⁶ Rozenfelds J. *Superficies solo cedit* Latvijas tiesībās. Latvijas Universitātes žurnāls. Juridiskā zinātne 3. sējums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2012, 114. lpp.

²⁷ 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.

²⁸ Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecērto darbību īstenošanai: Ministru kabineta 2012. gada 16. februāra rīkojums Nr. 84. Latvijas Vēstnesis, 2012. 12. februāris, Nr. 29 (4632), 119.1. apakšpunkts

²⁹ 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 [sk. 20.01.2019.], 5. lpp.

2. nodaļa. Zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšana

Nodaļas uzdevums ir apskatīt vienu no teorētiski strīdīgākajiem jautājumiem zemes piespiedu nomā – prasījumu izcelšanās pamatu. 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.³⁰ Tomēr šobrīd tiesiskā realitāte ir tāda, 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. Nodaļā zemes piespiedu nomas attiecību nodibināšanās tiek vērtēta ņemot vērā faktu, ka šīs attiecības tiek atzītas par saistību tiesiskām attiecībām. Nodaļā vērtēts, vai tās ir nodibinātas uz likuma pamata, vai arī papildus ir nepieciešama darījuma noslēgšana vai tiesas sprieduma spēkā stāšanās. Nodaļa sastāv no trīs apakšnodaļām.

Pirmās apakšnodaļas ietvaros ir apskatīts, kāda saistība rodas uz likuma pamata (nonākot pie atbildes, ka tā ir saistība noslēgt nomas līgumu), un kāda saistība rodas uz darījuma pamata (tās ir tiesības un pienākumi, kas izriet no noslēgtā darījuma izpildes). 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. Lai arī prasījumu nereti ir iespējams pamatot gan ar līgumiskas saistības neizpildi, gan neatļautu darbību (konkurējoši prasības pamati), tomēr katrs no tiem rada citu saistību.³¹ Lai konstatētu, ka saistība ir nodibināta ar likumu, tiesību normā ir jābūt skaidri noteiktam saistības saturam, t.i. tas ir noskaidrojams bez vienas vai abu pušu darbībām, no likuma vien.³² Tiesisku darījumu raksturojošie elementi ir tā dalībnieki, priekšmets, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma (CL 1404. pants). Ja puses nav noslēgušas rakstveida nomas līgumu, pastāvot zemes piespiedu nomas attiecībām, secināms, ka nav ievērota darījuma forma, nav konstatējams gribas izteikums, kā arī ne vienmēr ir identificējams darījuma priekšmets. Minētais liedz šīs tiesiskās attiecības klasificēt kā darījumu. Par noslēgtu darījumu piespiedu nomā var runāt tikai pēc sprieduma spēkā stāšanās, kur līguma tekstu aizstāj

³⁰ Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 121. lpp.

³¹ Brox, H. 2000. Allgemeines Schuldrecht / Hans Brox. (27., neubearb. Auflage. ed., Grundrisse des Rechts). Muenchen: Verlag C.H.Beck, S. 18.

³² Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Torgāns, K. zin. red. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 17. lpp.

tiesas spriedums.³³ Apakšnodaļā tiek secināts, ka piespiedu nomas attiecības pastāv uz likuma pamata, tās pēc būtības ir absolūtas civiltiesiskas attiecības, kas nav atkarīgas no personām, kurām pieder attiecīgi zemes un ēkas īpašums. Ja šīs attiecības klasificē kā saistību tiesības zemes un ēkas īpašnieka starpā, ir jāsecina, ka uz likuma pamata ir radusies saistība, kuras saturs ir prasīt nomas līguma noslēgšanu vai līguma būtisko, dabisko un nejaušo sastāvdaļu noteikšanu. Prasījuma tiesības uz nomas attiecību konstatāciju ir gan zemes, gan ēkas īpašniekam, tās ir radušās uz likuma pamata.

Otrās apakšnodaļas ietvaros tiek identificēts prasījuma tiesību rašanās brīdis, nošķirot prasījuma tiesības, kuru rašanās pamats ir īpašuma tiesības, no prasījuma tiesībām, kas izriet no saistību tiesībām, kuru rašanās pamats ir attiecīgi darījums vai kas izriet no pēc likuma radušās saistības. Apakšnodaļā atsevišķi analizētas situācijas, ja pušu starpā ir rakstveidā noslēgts nomas līgums un ja nomas līgums rakstveidā nav noslēgts. Atsevišķi analizēta prasījuma tiesību nodibināšanās un prasījuma tiesību saturs pret ēkas pārvaldnieku un pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem. Procesuālās ekonomijas nodrošināšanai speciālās tiesību normas paredz zemes īpašnieka prasījuma tiesības pret daudzdzīvokļu ēkas pārvaldnieku. Tomēr šīs prasījuma tiesības ierobežo pārvaldnieka pilnvarojuma apjoms – tikai likumā noteiktā kārtībā pilnvarots pārvaldnieks var būt atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu un tā izpildi. Savukārt attiecībā uz prasījuma tiesībām pret dzīvokļu īpašniekiem vēsturiski ir nodalāmi trīs posmi ar dažādu tiesisko regulējumu: līdz 2014. gada 1. oktobrim, kad Civillikuma 1068. panta interpretācija liedza rasties prasījuma tiesībām 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 dzīvokļa īpašniekiem, un no 2015. gada 1. oktobra, kad likums sāka regulēt tiešos norēķinus pakalpojuma sniedzēja, tostarp – zemes īpašnieka, un dzīvokļa īpašnieka starpā.

Trešās apakšnodaļas ietvaros tiek apskatīti prasījuma tiesību noilguma jau-tājumi. 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, jo likumā bija noteiktas abas līguma būtiskās sastāvdaļas. Saistības var rasties arī uz darījuma pamata, ja pušu starpā pastāv rakstveida nomas līgums. Pastāvot rakstveida līgumam, prasījuma tiesību noilgums sāk tecēt brīdī, kad debitors ir pieļāvis nokavējumu. Ja prasījuma tiesības ir radušās uz likuma pamata, ir katrā gadījumā jāvērtē, vai tā ir prasība

³³ 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.]

par nomas tiesisko attiecību konstatāciju vai parāda piedziņu, un kad tā noilgst. Prasījuma tiesību noilgumu pārtrauc gan prasības celšana, gan atgādinājums, gan parāda atzišana.³⁴ 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. Ja zemes īpašnieks ir vērsies ar atgādinājumu pie ēkas pārvaldnieka, katrā konkrētā gadījumā ir jāvērtē pārvaldnieka pilnvarojuma apjoms.³⁵

3. nodaļa. Materiālo un procesuālo normu piemērošana strīdos

Zemes piespiedu nomas strīdos grūtības procesuālo tiesību normu piemērošanā un iztulkošanā vairumā gadījumu saistītas ar to, ka tiesiskajās attiecībās nomnieka pusē ir daudz iespējamo lietas dalībnieku. Nodaļā tiek 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 saprātīgā termiņā un pasludinātais spriedums strīdu atrisinātu pēc būtības un galīgi. Problēmjautājumi ieskicēti galvenokārt no iznomātāja (zemes īpašnieka) skatu punkta, jo vairumā gadījumu tiesvedības tiek ierosinātas pēc zemes īpašnieka kā kreditora prasības pieteikuma. Nodaļa ir ar praktisku ievirzi un apskata konkrētas problēmas tiesību normu piemērošanā strīdu izskatīšanā. Nodaļa satur piecas apakšnodaļas.

Pirmajā apakšnodaļā analizēta strīdu, kas izriet no zemes piespiedu nomas attiecībām, iepriekšējā ārpustiesas izskatīšanas kārtība. 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, tādējādi dzīvojamās mājas īpašnieks vai pārvaldnieks nav zinājis par pienākumu maksāt nomas maksu. Ievērojot likumā ietvertu formulējumu “Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa [...] nosakāma [...]”,³⁶ var rasties priekšstats, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās pastāv obligāta iepriekšēja lietas ārpustiesas izskatīšanas kārtība. Tomēr tāda tiesību normās nav noteikta. Savukārt veicot brīvprātīgas darbības strīda ārpustiesas

³⁴ Torgāns K. Saistību tiesības. 1 daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 282.-283. lpp.

³⁵ 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.].

³⁶ 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.

noregulēšanai, zemes īpašniekam šīs darbības ir jāveic tā, lai tā rīcība netiktu kvalificēta kā negodīga komercprakse.³⁷

Otrajā apakšnodaļā analizēti praksē biežāk sastopamie prasījumi, kādi tiek ietverti prasības pieteikumos tiesā. Ilgus gadus dominēja prakse, ka nevienošanās gadījumā zemes nomas līgums ir slēdzams tiesas ceļā un tikai pēc tam ir iespējama nomas maksas piedziņa. Prasītāji tiesu lūdza uzlikt par pienākumu noslēgt nomas līgumu,³⁸ bet tiesas nolēmumos noteica zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas un blakus noteikumus.³⁹ Tomēr šādi spriedumi bija piespiedu kārtā neizpildāmi.⁴⁰ Nomas maksas faktiskai piedziņai bija nepieciešama atkārtota vēršanas tiesā. 2016. gadā Augstākā tiesa atzina, ka tiesas spriedums, ar kuru konstatētas nomas piespiedu attiecības un noteikta nomas maksa un nomājamas zemes platība, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu.⁴¹ Nomas attiecību konstatācija ir nepieciešama vienīgi mantisko strīdu izšķiršanai. Tiesu praksē nav vienprātības par to, vai konstatācijas prasība ir atsevišķi apmaksājama ar valsts nodevu kā mantisks prasījums, ja vienlaikus tiek lūgts tiesu lemt arī par parāda piedziņu.⁴²

Trešajā apakšnodaļā apskatīti lietas dalībnieki strīdos, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām. Apakšnodaļā analizētas zemes īpašuma kopīpašnieka tiesības vērsties ar prasību tiesā bez pārējo kopīpašnieku pieaicināšanas lietā – tas pieļaujams gadījumos, ja nepastāv strīds par iznomājamā zemes gabala platību un robežām, jo visu kopīpašnieku starpā pastāv vienotas nomas

³⁷ 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 [sk. 09.09.2017.].

³⁸ 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.

³⁹ 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.

⁴⁰ 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.

⁴¹ 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.].

⁴² 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, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 27. augusta lēmums lietā C31322016. ECLI:LV:RAT:2018:0827. C31322016.6.L. Nav publicēts, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 17. augusta lēmums lietā C29608415. Nav publicēts.

tiesiskās attiecības.⁴³ Katram kopīpašniekam ir tiesības prasīt zemes nomas maksas daļu proporcionāli sev piederošajai zemes gabala domājamaī daļai.⁴⁴

Atbildētāja noskaidrošana zemes piespiedu nomas strīdos ir viens no sarežģītākajiem un atbildīgākajiem jautājumiem sekmīgai nomas maksas piedziņai. Ceturtnajā apakšnodaļā ir apskatīti jautājumi, kas saistīti ar prasības vērsanu pret ēkas pārvaldnieku, prasību celšanu pret atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem, ierobežojumiem celt prasību pret pārvaldnieku vai individuālas prasības pret dzīvokļu īpašniekiem un spriedumu izpildes grūtībām pārvaldnieka maksātne-spējas vai likvidācijas gadījumā.

Nomnieks piespiedu nomas attiecībās primāri ir dzīvojamās mājas īpašnieks, ar to daudzdzīvokļu ēku gadījumā saprotot arī katru atsevišķo dzīvokļa īpašuma īpašnieku.⁴⁵ Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" paredz gan dzīvokļa īpašnieka pienākumu piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīgā pārvaldīšanā, gan zemes īpašnieka tiesības prasību vērst pret ēkas pārvaldnieku.⁴⁶ Šīs normas jēga un mērķis ir procesuālā ekonomija – padarīt vienkāršāku prasības celšanu un tiesvedības procesu gan zemes īpašniekam, gan tiesai. Līdz brīdim, kad ēkas dzīvokļu īpašnieki paši pārņēmuši ēkas pārvaldīšanas tiesības, pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju ir valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai.⁴⁷ Šim pārvaldniekam ir tiesības slēgt dzīvokļu īpašnieku vārdā līgumu par ēkai piesaistītā zemesgabala lietošanu.⁴⁸ Ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības ir nodotas dzīvokļa īpašnieku sabiedrībai, zemes gabala nomas līgumu zemes gabala īpašnieks slēdz ar dzīvokļa īpašnieku kopības nozīmēto pārvaldnieku vai pilnvaroto personu.⁴⁹ Tomēr pirms vērst prasību pret pārvaldnieku tiesā, ir jānoskaidro tā pilnvarojuma apjoms. Ja dzīvokļu īpašnieki pārvaldnieku nav pilnvarojuši slēgt zemes nomas līgumu, pārvaldnieks nevar

⁴³ 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.

⁴⁴ 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.].

⁴⁵ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), 1. panta 2. punkts, 17.² panta pirmā, otrā daļa.

⁴⁶ Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103, 50. panta pirmās daļas 2. punkts, 3. punkts, 54. panta ceturtnā daļa.

⁴⁷ Turpat., 50. panta 7. daļa.

⁴⁸ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), Pārejas noteikumu 7. punkts.

⁴⁹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 24. marta spriedums lietā Nr. SKC-57/2010. Nav publicēts.

būt atbildējais šādā tiesvedībā.⁵⁰ Prasība ir vērsama pret dzīvokļu īpašniekiem. Izbeidzoties starp mājas īpašnieku un pārvaldītāju pastāvošajām pārvaldīšanas tiesiskajām attiecībām, izbeidzas arī iepriekšējā pārvaldnieka kompetence – tiesības un pienākums noslēgt nomas līgumu.⁵¹

Nomnieks un zemes lietotājs piespiedu nomas attiecībās ir dzīvokļa īpašnieks, tomēr tiesību normas individuālu prasību vēšanu pret dzīvokļu īpašniekiem paredz tikai no 2015. gada 1. oktobra.⁵² Izskatot strīdu individuāli, ir jāņem vērā, ka ēkas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka starpā ir izveidojušas vienotas nomas attiecības, kurās jāievēro tiesiskās vienlīdzības princips un strīda risinājumi nedrīkst atšķirties. 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.⁵³

Apakšnodalā aprakstītas spriedumu, kas pasludināti strīdos pret ēkas pārvaldniekiem, izpildes grūtības un formulēti priekšlikumi iespējamiem risinājumiem, pieļaujot atbildētāja aizstāšanu lietā. Judikatūrā ir atzītas zemes īpašnieka tiesības vērsties pret dzīvokļa īpašniekiem un nesaņemto atlīdzinājumu par īpašuma lietošanu prasīt kā zaudējumus.⁵⁴ Jaunu prasību celšana ir pieļaujama, jo jaunajos strīdos ir cits atbildējais. Tomēr no procesuālās ekonomijas viedokļa būtu jāmeklē risinājumi, lai jau esošo spriedumu pret pārvaldnieku padarītu izpildāmu pret dzīvokļu īpašniekiem bez jaunu tiesvedību uzsākšanas.

Piektā apakšnodalā veltīta procesuālajiem jautājumiem, kas saistīti ar celtās prasības pierādīšanu. Argumentējot, ka nomas maksas piedziņai ir jāklūst procesuāli vienkāršai, lai tā nodrošinātu zemes īpašnieku tiesības uz ienākumu no īpašuma, tiek kritiski vērtēts zemes īpašniekam uzliktais pienākums vērsties tiesā pierādīt ko vairāk nekā tuvākos tiesības radošos faktus. Prasītāja uzdevums pierādījumu iesniegšanā būtu ārkārtīgi apgrūtināts un nereti kļūtu pat neiespējams, ja, savas tiesības (prasības aktīvo pamatu) pierādot, viņam būtu jāpierāda ne tikai to esamība, bet arī izcelšanās pareizība.⁵⁵

⁵⁰ 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.].

⁵¹ 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.

⁵² Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082), Pārejas noteikumu 23. punkts.

⁵³ 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.

⁵⁴ Turpat, 7.punkts.

⁵⁵ Bukovskis V. Civilprocesa Mācības Grāmata. Vladimirs Bukovskis. Atkārtots izdevums. ed. Rīga: [b.i.], 2015, 341-342. lpp.

4. nodaļa. Nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas

Nodaļā, ievērojot, ka zemes piespiedu nomas attiecības praksē tiek atzītas par saistību tiesību institūtu – nomas līguma paveidu, ir apskatītas nomas kā līguma būtiskās sastāvdaļas: nomas priekšmets un nomas maksa. Nodaļa sastāv no četrām apakšnodaļām.

Pirmajā apakšnodaļā aplūkoti nomas priekšmeta noteikšanas problēm-jautājumi. Nomas līguma objekts ir nomājamais zemesgabals, kur pietiekami konkrēti ir jābūt noteiktām nomas priekšmeta robežām un platībai.⁵⁶ Tiesai ir dota visai plaša kompetence izvērtēt faktiskos apstākļus un konstatēt nomājama 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.⁵⁷ Ja uz zemes gabala atrodas privatizācijai nodotas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, vairumā gadījumu tiesai ir tikai jākonstatē privatizācijas procesa gaitā ar administratīvo aktu noteiktā platība, kuru tai civilstrīda izskatīšanas ietvaros nav tiesību pārskatīt.

Praksē grūtības rada situācijas, kad ēkai privatizācijas procesa laikā nav noteikta funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība, kā arī situācijas, kad dzīvokļu īpašnieki nepiekrīt noteiktajai platībai. Tikai kopš 2014. gada 1. oktobra likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. pants paredz kārtību, kā pārskatāmas nomājama zemes gabala robežas. Par laiku līdz brīdim, kad platība tiek grozīta, “nav iespējama nomas tiesisko attiecību konstatēšana un parāda piedziņa par mazāku nomājamo platību, nekā ir administratīvajā kārtībā noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemes gabals.”⁵⁸

Otrajā apakšnodaļā aprakstīts nomas maksas regulējums laikā no piespiedu nomas institūta izveidošanas līdz 2019. gada maijam, apskatot būtiskākos likuma grozījumus un Satversmes tiesas nolēmumus. Nomas maksas apmērs ir būtiskākais un strīdīgākais aspekts piespiedu nomas attiecībās. Tieši nomas maksas apmērs ir raisījis visus strīdus zemes īpašnieku un ēku īpašnieku starpā, bijis par iemeslu vairumam likumu grozījumu un visām Satversmes tiesas tiesvedībām. Apakšnodaļā aprakstīta gan 2008. gadā, gan 2009. gadā, gan 2014. gadā, gan 2017. gadā izdarīto grozījumu pieņemšanas vēsture un apstākļi, kā arī analizēti Satversmes tiesas nolēmumi lietās Nr. 2008-36-01, 2010-22-01 un 2017-17-01. Apakšnodaļā atsevišķi analizētas katrā laika posmā spēkā esošās tiesību normas, kā arī aprakstīti apstākļi, kuru rezultātā normatīvais regulējums ir grozīts.

⁵⁶ Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 99. lpp.

⁵⁷ Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011. gada 8. jūnija spriedums lietā Nr. C29161408. Nav publicēts.

⁵⁸ 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.

Trešajā apakšnodaļā analizēta pievienotās vērtības nodokļa piemērošana zemes piespiedu nomai. Lai arī normatīvais regulējums pievienotās vērtības nodokļa piemērošanas jautājumos būtiski nav mainījies, laika gaitā būtiski ir mainījusies tiesu prakse jautājumā par zemes nomas maksas aplikšanu ar pievienotās vērtības nodokli un tā aprēķināšanu. Līdz 2016. gadam tiesu praksē tika atzīts, ka zemes nomas maksai papildus ir aprēķināms arī pievienotās vērtības nodoklis.⁵⁹ 2011. gada decembrī Augstākā tiesa taisīja spriedumu, kurā norādīja, ka nomas maksas maksimālais apmērs ir noteikts likumā un “dzīvokļu īpašniekiem nav zemes īpašniekam jākompensē PVN”.⁶⁰ Pēc šī sprieduma pasludināšanas tiesu prakse pievienotās vērtības nodokļa jautājumos kļuva pretrunīga. Daļa tiesu piemēroja lietā ietvertās atziņas, nosakot, ka nodoklis ietilpst piedzītājā nomas maksas parādā.⁶¹ Daļa tiesu prasījumu par pievienotās vērtības nodokļa piedziņu un nomas maksas aplikšanu ar pievienotās vērtības nodokli noraidīja vispār.⁶² Daļa tiesu kritizēja sprieduma argumentāciju.⁶³ Augstākā tiesa pievienotās vērtības nodokļa jautājumu paplašinātā sastāvā ir izskatījusi vēl divas reizes, abās reizēs senatoru vairākumam paliekot pie viedokļa, ka nomas maksai papildus pievienotās vērtības nodoklis nav aprēķināms. Tomēr abās reizēs vairāki senatori spriedumiem pievienoja savas atsevišķās domas, nepiekrītot vairākuma nolēmumam.⁶⁴

⁵⁹ 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.].

⁶⁰ 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.

⁶¹ 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 spriedumu lietā Nr. C30426216. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/308096.pdf> [sk. 21.12.2018.].

⁶² 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.].

⁶³ 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.].

⁶⁴ Latvijas Republikas Senāta senatoru Valerijāna Jonikāna, 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.], 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.], 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.].

Apakšnodaļā pievienotās vērtības nodokļa piemērošanas un aprēķināšanas jautājums apskatīts no dažādiem aspektiem: no konstitucionālo tiesību aspekta kā likumdevēja izvēles brīvības jautājums; no publisko (nodokļu) tiesību aspekta, vērtējot pievienotās vērtības nodokļa 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 pievienotās vērtības nodokli; gan arī no taisnīgas nomas maksas noteikšanas aspekta, izvērtējot, kāda apmēra nomas maksa nodrošina abu strīda pušu Satversmē garantēto pamattiesību ievērošanu. Nodaļā, tostarp, tiek apšaubīts, vai zemes iznomāšana piespiedu nomas attiecībās vispār ir uzskatāma par pakalpojuma sniegšanu Eiropas Savienības Direktīvas 2006/112/EK par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu normas izpratnē.⁶⁵ Eiropas Savienības Tiesa ir atzinusi, ka nekustamā īpašuma iznomāšana parasti ir samērā pasīva darbība, kas nerada būtisku pievienoto vērtību, tāpēc tā tiek atbrīvota no šī nodokļa.⁶⁶ To darījumu, kurus direktīva izslēdz no atbrīvojuma piemērošanas jomas, kopējā īpašība ir tā, ka tie ietver aktīvāku nekustamā īpašuma izmantošanu, nevis tikai pasīvu platības nodošanu lietošanai.⁶⁷ Ar nodokli parasti tiek aplikta aktivitāte, kas ir ar industriālu vai komerciālu raksturu, un darbības, kas ietver sevī kādu pakalpojumu.⁶⁸ Zemes piespiedu noma šīm pazīmēm neatbilst un nebūtu atzīstama par pakalpojumu direktīvas izpratnē.

Ceturtajā apakšnodaļā tiek meklēta atbilde uz jautājumu, kāds ir optimālais nomas maksas apmērs zemes piespiedu nomas attiecībās. 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.

Politiskie apsvērumi nomas maksas apmēra noteikšanā izpaužas kā sabiedriskās iekārtas, vērtību, politiskā virziena, ideoloģijas ietekme uz regulējumu. Politiskos lēmumus atbilstoši valsts varas dališanas principam kontrolē citi valsts varas atzari, tostarp – Satversmes tiesa, kas nomas maksas apmēra izvērtēšanu veic no juridiskā skatu punkta, novērtējot iesaistīto pušu tiesību un pienākumu

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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, 50.-53.

⁶⁷ 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.

⁶⁸ 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.

apmēru un pamattiesību aizskāruma samērīgumu.⁶⁹ Likumdevēja rīcībai jebkurā gadījumā ir jāatbilst Satversmes normām un vispārējiem tiesību principiem.⁷⁰

Pastāvot dalītajiem īpašumiem un zemes piespiedu nomai, nepastāv tirgus un brīva konkurence. Tiesību ekonomikas teorijā ir nostiprināta atziņa, ka gadījumos, kad “darījuma izmaksas” (angliski: *transaction costs*) ir tik augstas, ka liedz panākt vienošanos, labprātīgu vienošanos ir jāaizstāj valsts regulējumam (t.s. Normatīvā Hobsa teorēma).⁷¹ Minētais pilnā mērā attiecināms uz piespiedu nomas attiecībām, kas nozīmē, ka nomas maksai strīda gadījumiem ir jābūt noteiktai ar ārēju normatīvo aktu.

Patiesu atlīdzību ir iespējams aprēķināt tikai ekonomiski – tas nav nedz juridisks, nedz politisks jēdziens. Brīva tirgus apstākļos cenu nosaka pieprasījums un piedāvājums, bet tirgus pastāv tikai tur, kur pakalpojumu var brīvi pirkt vai pārdot jebkuram. Nomas (vai atlīdzības par lietošanas tiesībām) ekonomiskais aspekts līdz šim normu pieņemšanas gaitā nav pietiekami vērtēts. Nomas maksas apmēru analizēt no ekonomiskā skatu punkta nozīmē vērtēt potenciālo ienesīgumu ieguldījumam nekustamajā īpašumā.⁷² Nodaļā, izmantojot formulas, ar kurām tiek aprēķinātas kapitalizācijas likmes, kapitāla atdeves likmes un ieguldījumu ienesīgums, ir aprēķināta nomas maksa, kādai tai būtu jābūt, lai īpašnieks gūtu patiesu atlīdzību no sava īpašuma un tas laika gaitā nezaudētu savu vērtību.

5. nodaļa. Dalīto īpašumu apvienošanas modeļi

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. Nodaļā ir apskatīti vairāki iespējamie dalīto īpašuma tiesību apvienošanas modeļi,

⁶⁹ 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.

⁷⁰ 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.

⁷¹ 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.].

⁷² Brueggeman W.B. Fisher J.D. Real estate finance and investments. 10th ed. New York: McGraw-Hill Irwin, 1997, p. 256.

ieskicējot katra modeļa priekšrocības un trūkumus. Nodaļai ir četras apakšno-
daļas. Pirmajās trīs apakšno-
daļās attiecībā uz dažādiem īpašumu apvienošanas
modeļiem tiek analizēts, cik sarežģīti ir uzsākt dalītā īpašuma apvienošanu,
kādas ir ar to saistītās izmaksas, kas tās sedz, un kā tiek nodrošināta iesaistīto
personu pamattiesību ievērošana.

Pirmā apakšno-
daļa apskata Tieslietu ministrijas atbalstīto dalīto īpašumu
apvienošanas veidu, kurā izpirkuma procedūra tiek uzsākta ar dzīvokļu īpaš-
nieku kopības lēmumu.⁷³ Šī modeļa priekšrocība ir pilnīga īpašuma tiesību
apvienošana, ja izpirkuma procedūru izdodas īstenot. Modeļa trūkumi slēpjas
tehniskajās detaļās, kas apgrūtina dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanu, tai
skaitā atsevišķa dzīvokļa īpašnieka tiesiskās iespējas apstrīdēt šo lēmumu. Arī
mājas dzīvokļu īpašnieku pienākums pilnā apmērā samaksāt izpirkuma maksu
par visu izpērkamo zemesgabalu pieskaitāms pie modeļa trūkumiem.⁷⁴

Otrajā apakšno-
daļā ir analizēts ierosinājums izveidot normatīvo regulēju-
mu, kas ļautu zemes īpašniekiem pārdot un dzīvokļu īpašniekiem pirkt zemes
īpašuma domājamās daļas, lai pakāpeniski brīvprātīgi apvienotu īpašuma tie-
sības.⁷⁵ Šī modeļa īstenošanai nepieciešams grozīt regulējumu īpašuma tiesību
nostiprināšanai zemesgrāmatā, ja dzīvokļa īpašnieks nopērk zemes īpašuma
domājamās daļas, grozot īpašuma sastāvu gan dzīvokļa īpašumam, gan zemes
īpašumam. Kamēr īpašumi ir ierakstīti dažādos zemesgrāmatu nodaļumos,
juridiski īpašuma tiesības joprojām nav apvienotas, pat ja zemes īpašums ko-
pīpašumā pieder dzīvokļu īpašniekiem.⁷⁶ Veicot izmaiņas Zemesgrāmatu likumā
un veicinot brīvprātīgu īpašumu izpirkšanu, būtu iespējams ar mazākiem finan-
šu ieguldījumiem apvienot īpašuma tiesības lielākā daļā dalīto īpašumu, nekā
izmantojot pārējos apskatītos modeļus.

Trešajā apakšno-
daļā ir analizēta iespējamā zemes īpašumu piespiedu at-
savināšana par labu valstij vai pašvaldībai ar sekojošu nodošanu privatizācijai.
Šī modeļa priekšrocība ir salīdzinoši vienkāršais tehniskais izpildījums, tomēr
tam ir trūkumi gan no juridiskā, gan finansiālā skatu punkta. Lai arī daļā da-
līto īpašumu zemes īpašums jau tagad pieder dzīvokļu īpašniekiem un dalītais
īpašums pastāv tikai juridiski, pārējo zemes īpašumu izpirkšanai joprojām būtu

⁷³ Latvijas Republikas Tieslietu Ministrija. Dalītā īpašuma izbeigšana. Prezentācija Saeimas rīkotajā
diskusijā “Dalītā īpašuma izbeigšanas problemātika. Pieejams: [http://saeima.lv/documents/612d
d3cc341fa820e4fe43d3f32915e74f5ba599](http://saeima.lv/documents/612d
d3cc341fa820e4fe43d3f32915e74f5ba599) [sk. 07.05.2019.].

⁷⁴ 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/0/5986C97B49BD24A3C225826D00
4B1314](http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/5986C97B49BD24A3C225826D00
4B1314) [sk. 30.07.2018.].

⁷⁵ 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/1c36
04f048dfbed2469b126d47b1759d7b371e30](http://saeima.lv/documents/1c36
04f048dfbed2469b126d47b1759d7b371e30) [sk. 07.05.2019.].

⁷⁶ Rozenfelds J. *Superficies solo cedit* Latvijas tiesībās. Latvijas Universitātes žurnāls. Juridiskā
zinātne 3. sējums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2012, 116. lpp.

nepieciešami līdz pat 100 miljoniem *euro*.⁷⁷ Zemes īpašumu masveida atsavināšana neatbilstu arī Satversmes 105. pantam: 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.⁷⁸ Šis modelis arī neveicina dzīvokļu īpašnieku interesi izpirkt zemes īpašumu.

Ceturtajā apakšnodaļā ir apkopoti secinājumi attiecībā uz visiem aprakstītajiem modeļiem, kā arī norādīts uz nomas maksas apmēra ietekmi uz dalīto īpašumu apvienošanu. Apakšnodaļā ir uzsvērts, ka primārais valsts uzdevums ir nodrošināt tādu normatīvo regulējumu ierakstu izdarīšanai zemesgrāmatā, lai juridiski apvienotu dalītos īpašumu. Tāpat valsts uzdevums ir motivēt zemes un ēkas īpašniekus brīvprātīgi vienoties par zemes izpirkumu ir iespējams ar dažādām atbalsta politikām, piemēram, dot iespēju dzīvokļu īpašniekiem saņemt nodokļa atvieglojumus vai paredzēt samazinātas valsts nodevas, ja tiek izpirktas zemes īpašuma daļas. Lai motivētu dzīvokļu īpašniekus zemi izpirkt, ir jābūt finansiāli izdevīgāk zemi iegūt īpašumā, nevis turpināt tos nomāt.

⁷⁷ Ministru kabineta atbilde Nr. 18/TA-2000. Par Latvijas pilsoņu kolektīvo iesniegumu “Zemei zem daudzdzīvokļu mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā”.

⁷⁸ 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), 13.3. punkts.

3. PROMOCIJAS DARBA SECINĀJUMI

Ņemot vērā promocijas darbā identificētos problēmjasūtājumus, apskatīto tiesību avotu un norādīto apsvērumu analīzi, ir 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 piemētinājumu, 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 nodaļījumā. Neskatoties uz paredzamām tehniskām grūtībām konkrēta regulējuma izstrādē, šis risinājums ir piemērotākais no iespējamiem alternatīviem risinājumiem tiesisko attiecību regulēšanai dalīto īpašumu gadījumā.

6. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir iespējams pārveidot par personālservitūtu – lietojuma tiesībām jeb uzufriktu. 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 aprūtinājums nav jānodibina no jauna, mainoties ēkas vai būvju īpašniekiem. Ja nav strīda par atbildības 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 aizstājotais tiesas nolēmums – ir katras konkrētas 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 tirajiem 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 komerctiesiskā 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 pārvaldišanas tiesības nav nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.
 - b. Ēku saskaņā ar pārvaldišanas vai apsaimniekošanas līgumiem, kas noslēgti vēl pirms Dzīvojamo māju pārvaldišanas 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 4² 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 apvairošanai ir smagnēja un grūti īstenojama, jo tai nepieciešams saskaņots dzīvokļu īpašnieku lēmums un to saskaņota

ricība. 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 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 apgrūtinā 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 jāpilnveido 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 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 ārpustiesas 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.

4. KOPSAVILKUMĀ IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI

Normatīvie akti

1. Latvijas Republikas Satversme: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993. 1. jūlijs, Nr. 43, Ziņotājs, 1994. 31. marts, Nr. 6, Valdības Vēstnesis, 1992, 30. jūnijs, Nr. 141.
2. 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.
3. 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.
4. Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības: LR likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 26. februāris, Nr. 46.
5. Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem: LR Augstākās Padomes lēmums. Ziņotājs, 1991. 23. maijs, Nr. 19/20.
6. Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Ziņotājs, 1991. 19. decembris, Nr. 49/50.
7. Par pilsoņu īpašuma tiesību atjaunošanu uz eksistējošu nekustamo īpašumu (Pilieču Nuosavybės Teisių Į Išlikusių Nekilnojamąjį Turtą Atkūrimo Įstatymas): Lietuvas Republikas likums Nr. VIII-359. Pieejams: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalActPrint/lt?jfwid=5sjolg0fi&documentId=TAIS.364111&category=TAD> [sk. 25.09.2018.].
8. 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.].
9. Par restitūciju un īpašumu kompensāciju: Albānijas Republikas likums Nr. 9235. Pieejams: <https://www.osce.org/albania/37715?download=true> [sk. 05.12.2019.].
10. Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju: LR likums. Vēstnesis, 1995. 11. jūlijs, Nr. 103.
11. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 19. jūnijs, Nr. 96 (4082).
12. 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).
13. Deklarācija par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību. Latvijas Vēstnesis, 2011. 26. oktobris, Nr. 169 (4567).

Izmantotā literatūra

14. Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007. ISBN 9984404935, 9789984404936.
15. 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.].
16. Brox H. 2000. Allgemeines Schuldrecht / Hans Brox. (27., neubearb. Auflage. ed., Grundrisse des Rechts). Muenchen: Verlag C.H.Beck.
 17. Brueggeman W. B. Fisher J. D. Real estate finance and investments. 10th ed. New York: McGraw-Hill Irwin, 1997.
 18. Bukovskis V. Civilprocesa Mācības Grāmata. Vladimirs Bukovskis. Atkārtots Izdevums. ed. Rīga: [b.i.], 2015.
 19. 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.].
 20. 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.].
 21. Fisher L. M., Jaffe A. J. Restitution in transition countries. Journal of Housing and the Built Environment, 2000, No 15(3), pp. 233-248; Kluwer Academic Publishers. Pieejams: <https://www.jstor.org/stable/41060010> [sk. 24.09.2018.].
 22. 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.
 23. Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995.
 24. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Torgāns, K. zin. red. Rīga: Mans Īpašums, 2000.
 25. Pogany I. Righting wrongs in Eastern Europe. Manchester; New York : Manchester University Press, 1997.
 26. Rozenfelds J. Superficies solo cedit Latvijas tiesībās. Latvijas Universitātes žurnāls. Juridiskā zinātne 3. sējums. Rīga: Latvijas Universitāte, 2012, 105.-119. lpp.
 27. 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.
 28. Torgāns K. Saistību tiesības. I daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006.
 29. Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008.

Tiesu prakse (nolēmumi)

30. 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, 50.-53.
31. 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.
32. 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.

33. 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.
34. 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).
35. 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).
36. 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).
37. 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).
38. 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).
39. 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.].
40. 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.].
41. 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.].
42. 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.].

43. 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.].
44. 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.].
45. 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.].
46. 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.].
47. 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.].
48. 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.].
49. 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.].
50. 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.].
51. 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.].
52. 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.].
53. 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.].
54. 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.].
55. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 24. marta spriedums lietā Nr. SKC-57/2010. Nav publicēts.
56. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009. gada 19. marta spriedums lietā Nr. PAC-159 (C04355106). Nav publicēts.

57. 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.].
58. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 17. augusta lēmums lietā Nr. C30529115. Nav publicēts.
59. Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 15. augusta lēmums lietā Nr. C20183917. Nav publicēts.
60. 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.].
61. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 27. augusta lēmums lietā C31322016. ECLI:LV:RAT:2018:0827.C31322016.6.L. Nav publicēts.
62. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018. gada 17. augusta lēmums lietā C29608415. Nav publicēts.
63. 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.].
64. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011. gada 8. jūnija spriedums lietā Nr. C29161408. Nav publicēts.
65. 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.].
66. Zemgales apgabaltiesas 2017. gada 2. maija spriedums lietā Nr. C30426016. Nav publicēts.
67. 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.].
68. Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2012. gada 2. februāra lēmums lietā Nr. C28450411. Nav publicēts.
69. Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2011. gada 15. septembra lēmums lietā Nr. C28367911. Nav publicēts.
70. Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2000. gada 4. aprīļa spriedums lietā Nr. 2-812/1. Nav publicēts.
71. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2011. gada 29. novembra spriedums lietā Nr. C30478210. Nav publicēts.
72. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2011. gada 25. augusta spriedums lietā Nr. C30439809. Nav publicēts.

Arhīva materiāli

73. 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.].

74. 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.].
75. 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 [sk. 18.01.2019.].
76. 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 [sk. 20.01.2019.].
77. 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.].
78. 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.].

Citi prakses materiāli

79. 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.].
80. 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.].
81. Ministru kabineta atbilde 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 [sk. 19.11.2018.].
82. 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 [sk. 09.09.2017.].