

Jautājumi un atbildes par zemes likumiskās lietošanas tiesību institūtu¹

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.

1. jautājums: kāds regulējums šobrīd attiecas uz augļu dārziem (kokiem), kas atrodas piespiedu dalītājā īpašumā saskaņā ar likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) noteiktajiem kritērijiem, ņemot vērā, ka uz augļu dārziem (kokiem) vairs nav ietverta atsauce šā likuma 14. panta tekstā? Vai uz augļu dārziem (kokiem) vairs neattiecas Spēkā stāšanās likuma 14. pantā noteiktās izpirkuma vai pirkuma tiesības? Kā nosakāma nomas maksa gadījumos, ja piespiedu dalītājā īpašumā atrodas augļu dārzs (koki)?

Atbilde: Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmajā daļā regulēti gadījumi, kuros vēsturiski veidojās piespiedu dalītie īpašumi, tajā skaitā, augļu dārzos. Izslēdzot no minētās tiesību normas kādu no piespiedu dalītā īpašuma veidiem, nevar izmainīt vēsturisku notikumu (dalītā īpašuma izveidošanos atbilstoši tajā laikā spēkā esošajai tiesību normai). Ņemot vērā izveidojušos situāciju, Tieslietu ministrija uzskata, ka saskaņā ar Civillikuma 3. pantu² piespiedu dalītais īpašums (kas vairs nevar rasties šobrīd un turpmāk, bet gan ir izveidojies vēsturiski) ir tas, kāds tas tika regulēts brīdī, kad tas izveidojās. Proti, apstāklis, ka šobrīd no tiesību normas ir izslēgts viens no vēsturiskajiem piespiedu dalītā īpašuma veidiem (augļu dārzi), nevar izmainīt to, ka tas ir izveidojies atbilstoši tolaik spēkā esošajai tiesību normai. Līdz ar to arī augļu dārzu (koku) gadījumā vēl joprojām var pastāvēt piespiedu dalītais īpašums.

Tieslietu ministrijas viedoklis par zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējuma piemērošanu augļu dārziem (kokiem) ir nemainīgs kopš zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējuma tapšanas laikiem – zemes likumiskās lietošanas tiesības atbilstoši Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmajai daļai un to regulējums attiecas uz visiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem, tajā skaitā, arī tiem piespiedu dalītajiem īpašumiem, kuri izveidojušies attiecībā uz augļu dārziem (kokiem).

2. jautājums: kā piemērojami normatīvie akti saistībā ar tādas pašvaldību īpašumā (valdījumā) esošas lauku apvidus zemes iznomāšanu, uz kuru personai izbeigušās pastāvīgās lietošanas tiesības, kuru tā nav izpirkusi un uz kuru attiecīgi tai ir nomas pirmtiesības,³ kontekstā ar Spēkā stāšanās likuma regulējumu par zemes likumiskās lietošanas tiesībām?

¹ Tieslietu ministrijas tīmekļa vietnē pieejamie materiāli par piespiedu dalīto īpašumu: 1) jautājumi un atbildes par piespiedu nomas reformu: <https://www.tm.gov.lv/lv/piespiedu-nomas-reforma>; 2) Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi: [chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.tm.gov.lv/lv/media/3712/download?attachment](https://www.tm.gov.lv/lv/media/3712/download?attachment). LV.LV portālā pieejamie skaidrojumi: 1) Jautājumi un atbildes par zemes likumiskās lietošanas 4% maksu dalītos īpašumos (I): <https://lvportals.lv/skaidrojumi/336448-jautajumi-un-atbildes-par-zemes-likumiskas-lietosanas-4-maksu-dalitos-ipasumos-i-2022>; 2) Piespiedu nomu no 2022. gada 1. janvāra aizstāj zemes likumiskās lietošanas tiesības (II): <https://lvportals.lv/skaidrojumi/336194-piespiedu-nomu-no-2022-gada-1-janvara-aizstaj-zemes-likumiskas-lietosanas-tiesibas-ii-2021>; 3) Piespiedu nomas reforma – jautājumi un atbildes (III): <https://lvportals.lv/skaidrojumi/336225-piespiedu-nomas-reforma-jautajumi-un-atbildes-iii-2021>

² Civillikuma 3. pants noteic, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

³ Regulējums par šādu zemju iznomāšanu ietverts Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25. pantā un saskaņā ar šī panta septīto daļu izdotajos Ministru kabineta 2005. gada 30. augusta noteikumos Nr. 644 "Noteikumi par neizpirtās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību".

Atbilde: likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" (Nr. 843/Lp13) anotācijā⁴ sniegts izvērsts pamatojums tam, kādēļ piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām, kurām piemērojams regulējums tajā brīdī bija "sadrūststalots" gan pēc regulējuma atrašanās vietas, gan pēc būtības, būtu nepieciešams izstrādāt vienotu regulējumu. Anotācijā norādīts, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējums atšķiras pilsētu un lauku teritorijās, un dažādiem gadījumiem katrā no šiem ģeogrāfiskajiem reģioniem, tādējādi gan būves īpašniekiem, gan zemes īpašniekiem par identisku tiesību (lietošanas tiesības uz nepieciešamo zemi un tiesības uz nomas maksu) tiek paredzēts atšķirīgs neregulējums. Vienlaikus anotācijā konstatēts, ka pēc būtības visi dalītā īpašuma gadījumi atrodas tiesiski līdzīgos un salīdzināmos apstākļos, t.i., uz vienai personai piederošas zemes atrodas citai personai piederoša būve, un ir nepieciešams nodrošināt iespēju īstenot īpašuma tiesību pār patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu (būvi), ierobežojot zemes īpašnieka īpašuma tiesības, paredzot viņam par to kompensāciju (maksas veidā). Šajā aspektā nav būtiskas nozīmes ne tam, kādai lietošanai ir paredzētas konkrētas būves, ne tam, vai zeme atrodas lauku vai pilsētu teritorijā. Visbeidzot, anotācijā secināts, ka nav iespējams konstatēt pamatu, ne kādēļ vispār ir veidoti atšķirīga satura noteikumi dalītā īpašumā, ne kāpēc tiesību normas paredz atšķirīgus nomas maksas apmērus un to noteikšanas kārtību, tādēļ nevar apgalvot, ka atšķirīgā attieksme varētu būt attaisnojama.

Saistībā ar minētajiem Spēkā stāšanās likuma grozījumiem tika veikti arī grozījumi Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā (turpmāk – Privatizācijas pabeigšanas likums).⁵ No minētā likuma tika izslēgtas tādas tiesību normas, kas regulē piespiedu nomu, un šā likuma 25. pants tika papildināts ar devīto daļu, precizējot, ka piespiedu dalītā īpašuma gadījumā zemes un apbūves īpašnieka savstarpējās attiecības regulējamas saskaņā ar šā panta 4.¹ daļu, Civillikumu un Spēkā stāšanās likumu, proti, ēku (būvju) īpašniekam ir likumiskās zemes lietošanas tiesības. Tas, ka netika veikti grozījumi Privatizācijas pabeigšanas likuma 25. panta piektajā, sestajā un septītajā daļā, kā arī Ministru kabineta 2005. gada 30. augusta noteikumos Nr. 644 "Noteikumi par neizpirtās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību" (turpmāk – Noteikumi Nr. 644), nenozīmē, ka uz lauku apvidus zemēm, par kurām noslēgti līgumi Noteikumos Nr. 644 noteiktajā kārtībā, nebūtu attiecināms Spēkā stāšanās likumā ietvertais zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējums.

Ņemot vērā minēto, lai izsecinātu, kā zemes iznomāšanai piemērojami normatīvie akti saistībā ar tādu lauku apvidus zemi, uz kuru personai ir nomas pirmtiesības saskaņā ar Privatizācijas pabeigšanas likumu, vispirms katrā konkrētā gadījumā nepieciešams konstatēt, vai zeme ir apbūvēta vai neapbūvēta. Ja zeme ir apbūvēta, tad attiecīgi jāvērtē starp zemes un būvju īpašniekiem pastāvošās tiesiskās attiecības (brīvprātīgā dalītā īpašuma vai piespiedu dalītā īpašuma gadījums). Piespiedu dalītā īpašuma gadījumos (ciktāl zemes lietošana nepieciešama īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4. punktu) piemērojamas tās tiesību normas, kas regulē zemes likumiskās lietošanas tiesības, t.i., zemes un būvju īpašnieku tiesības un pienākumi savstarpējo tiesisko attiecību ietvaros nosakāmi atbilstoši Spēkā stāšanās likuma un Civillikuma noteikumiem.

⁴ Likumprojekts un tā anotācija pieejami:

https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/ED0E734C16CEB54BC225860D00268496?OpenDocument#_ftn39#_ftn131

⁵ Likumprojekts "Grozījumi Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā" (Nr. 55/Lp14) un tā anotācija pieejami šeit:

<https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/0F1D7C666E163E1FC22589120026EC02?OpenDocument>
Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju (to var veikt tikai tiesa) vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.

Spēkā stāšanās likuma regulējuma piemērošana no 2024. gada 1. janvāra (attiecīgi arī maksas – 4% no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk par 50 *euro*, piemērošana) attiecībā uz gadījumiem, kuros iepriekš nomas maksa bija 0,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, rada būtisku zemes lietošanas maksas pieaugumu. Tāpēc ir būtiski ņemt vērā, ka saskaņā ar šā likuma 38. panta pirmo, piekto un sesto daļu zemes likumiskās lietošanas maksa piemērojama tādai lietošanā esošajai zemes platībai, kāda nepieciešama būves uzturēšanai un ekspluatācijai. Tieslietu ministrija aicina risināt situāciju, vienojoties ar būvju īpašniekiem par zemes platību, kas būtu uzskatāma par nepieciešamu tieši uz zemes esošo būvju ekspluatācijai. Par attiecīgo zemes platību pašvaldībai ir tiesības saņemt zemes likumiskās lietošanas maksu. Savukārt par atlikušo platību no zemes, kas tiek nomāta saskaņā ar Noteikumiem Nr. 644, personas turpina maksāt šajos noteikumos noteikto maksu. Tādējādi varētu novērst situāciju, kad par zemes platību, kas acīmredzami nav nepieciešama īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi, jāmaksā būtiski augstāka maksa. Sevišķi svarīgi tas varētu būt attiecībā uz apbūvētām zemes vienībām ar salīdzinoši lielu platību. Maksas jautājumus zemes likumiskās lietošanas tiesību jomā, iespējams, varētu sakārtot, grozot saskaņā ar Noteikumiem Nr. 644 noslēgtos zemes nomas līgumus, ko paredz Noteikumu Nr. 644 pielikuma 7.2. apakšpunkts.

Papildus jāuzsver, ka līdz ar augstāk minētajām izmaiņām regulējumā par lauku apvidus zemi, kas atrodas zem būvēm, personas pēc būtības nezaudē nekādas jau iegūtās Privatizācijas pabeigšanas likuma 25. pantā noteiktās garantijas attiecībā uz zemi. Saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta otro daļu, ja atsavina zemi, tad ēkas (būves), kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, īpašniekam ir pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības uz šo zemi. Savukārt Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā attiecībā uz piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem noteiktas gan būves īpašnieka tiesības ierosināt tādas zemes, uz kuras atrodas viņam piederošās būves, atsavināšanu, gan noteikts, ka publiskai personai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas ēkas (būves), var pārdot tikai ēkas (būves) īpašniekam, un minētais zemesgabals netiek atsavināts citām personām, izņemot gadījumu, kad publiska persona apbūvētu zemesgabalu bez atlīdzības nodod citai publiskai personai valsts pārvaldes funkciju veikšanai.

3. jautājums: vai, ņemot vērā Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā un ceturtajā daļā ietverto regulējumu, drīkst prasīt segt maksāšanas paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas mazākā apmērā nekā Spēkā stāšanās likumā noteiktos 15 *euro*? Vai tikai gadījumā, ja starp būves īpašnieku un zemes īpašnieku noslēgta rakstiska vienošanās par citu paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksu apmēru, zemes īpašnieks var prasīt būves īpašniekam segt izmaksas mazākā apmērā? Vai var prasīt atlīdzināt kavēta maksājuma atgūšanas izdevumus mazākā apmērā nekā 30 *euro* vai arī atteikties no atlīdzinājuma pavisam?

Atbilde: kā skaidrots likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" anotācijā,⁶ pienākums būves īpašniekam segt zemes īpašnieka izdevumus, kas viņam radušies saistībā ar maksāšanas paziņojuma sagatavošanu un nosūtīšanu, noteikts, lai mazinātu papildu izmaksas, kas zemes īpašniekam radušās, lai tas varētu nodrošināt likumiskās lietošanas maksas saņemšanu. Lai aizsargātu būvju īpašniekus no nepamatoti pārmērīgu izmaksu segšanas, Spēkā stāšanās likumā ir ierobežots apmērs, kādā zemes īpašnieks var būves īpašniekam prasīt atlīdzināt ar maksāšanas paziņojuma sagatavošanu un nosūtīšanu saistītās izmaksas gada ietvaros, t.i., 15 *euro*. ņemot vērā normas mērķi – segt zemes īpašnieka izdevumus, kas viņam radušies saistībā ar maksāšanas paziņojuma sagatavošanu un

⁶ Anotācija pieejama [šeit](#).

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju (to var veikt tikai tiesa) vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.

nosūtīšanu,⁷ secināms, ka 15 *euro* atlīdzināšanas pienākums nav uztverams kā veids, lai palielinātu zemes īpašnieka gūtos ienākumus no zemes likumiskās lietošanas. Attiecīgi Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā ietverts arī regulējums, kā iespējams samazināt būvju (dzīvokļu īpašumu) īpašnieku izdevumus saistībā ar maksāšanas paziņojumiem, proti, vienojoties ar zemes īpašnieku par citu izmaksu apmēru vai saņemot vienu maksāšanas paziņojumu par visu dzīvojamo māju – attiecībā uz visiem kopīpašniekiem/dzīvokļu īpašniekiem, ja dzīvojamā mājā lietošanas maksas samaksa tiek veikta ar pārvaldnieka starpniecību.

Tieslietu ministrijas ieskatā zemes īpašniekam ir tiesības prasīt būves īpašniekam segt mazākas maksāšanas paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas nekā Spēkā stāšanās likumā noteiktajā – 15 *euro*, apmērā, un to iespējams izdarīt divos veidos, kas abi nav pretrunā ar šobrīd spēkā esošajām tiesību normām.

Pirmkārt, zemes īpašnieks un būves īpašnieks var rakstveidā vienoties par citu maksāšanas paziņojuma izmaksu apmēru, un tādā gadījumā šī vienošanās būs saistoša abām pusēm, t.i., arī zemes īpašniekam. Tas nozīmē, ka zemes īpašnieks periodā, par kuru noslēgta vienošanās, varēs no būves īpašnieka prasīt maksāšanas paziņojuma izmaksas tikai tādā apmērā, kāds noteikts noslēgtajā līgumā.

Otrkārt, tā kā Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa neparedz zemes īpašniekam pienākumu prasīt no būves īpašnieka maksāšanas paziņojuma izmaksas, zemes īpašnieks var izmantot savas kreditora tiesības atteikties no saistības izpildījuma vai saņemt izpildījumu mazākā apmērā. Proti, zemes īpašnieks var rīkoties pēc saviem ieskatiem, arī nenoslēdzot līgumu ar būves īpašnieku. Tādā gadījumā zemes īpašniekam nerodas no līguma izrietošas saistības pret būves īpašnieku, piemēram, konkrētā periodā par maksāšanas paziņojumu sagatavošanu un nosūtīšanu prasīt mazāku summu. Tādējādi zemes īpašniekam ir lielāka rīcības brīvība, piemēram, viena gada ietvaros prasīt būves īpašniekam segt maksāšanas paziņojuma izmaksas mazākā apmērā, savukārt nākamajā gadā tas zemes īpašniekam neliegs prasīt segt izmaksas Spēkā stāšanās likumā noteiktajā – 15 *euro*, apmērā.

Spēkā stāšanās likuma 38. panta ceturtajā daļā noteikts, ka, iestājoties lietošanas maksas samaksas nokavējumam, zemes īpašniekam ir atlīdzināmi katra kavēta maksājuma atgūšanas izdevumi 30 *euro* apmērā, ja vien zemes īpašnieks pats nav vainojams nokavējumā. Primāri kavētu maksājumu atgūšanas izdevumu atlīdzināšana noteikta tādēļ, lai atlīdzinātu zemes īpašnieka iespējamus administratīvos izdevumus, kas var rasties parāda atgūšanas procesā. Papildus, protams, tas var kalpot par līdzekli, lai atturētu būves īpašniekus no lietošanas maksas samaksas kavējuma.

Piemērojot Spēkā stāšanās likuma 38. panta ceturtajā daļā ietverto tiesību normu, jāņem vērā tās mērķis. Kā jau Tieslietu ministrija norādījusi attiecībā uz maksāšanas paziņojuma izmaksām, saskaņā ar Civillikuma 1. pantu tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Šis princips gan zemes īpašniekam, gan būvju īpašniekam jāievēro arī zemes likumiskās lietošanas tiesiskajās attiecībās. Tāpat arī taisnīguma princips prasa nodrošināt ekonomisko ekvivalenci – apstākļus, kuros neviens no tiesisko attiecību dalībniekiem nepamatoti neiedzīvojas uz cita šo tiesisko attiecību dalībnieka rēķina.⁸ Attiecīgi, no vienas puses, katram būves īpašniekam jāērķinās ar to, ka saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 38. panta ceturtajā daļā ietverto regulējumu viņam jāsedz kavēto maksājumu atgūšanas izdevumi, ja viņš

⁷ Par izmaksām saistībā ar maksāšanas paziņojuma sagatavošanu un nosūtīšanu uzskatāmas, piemēram, rakstveida paziņojuma/rēķina nosūtīšanas izmaksas; dzīvesvietas adreses/kontaktinformācijas noskaidrošana (piemēram, informācijas pieprasīšana no Iedzīvotāju reģistra vai valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas); dokumenta sagatavošanas darbību izmaksas u.tml.

⁸ Satversmes tiesas 2020. gada 28. septembra sprieduma lietā Nr. 2019-37-0103 29. punkts.

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju (to var veikt tikai tiesa) vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.

nav samaksājis zemes likumiskās lietošanas maksu termiņā. No otras puses, zemes īpašniekam nav pienākums izmantot Spēkā stāšanās likumā ietvertās tiesības uz kavēta maksājuma atgūšanas izdevumu atlīdzinājumu. Tieslietu ministrijas ieskatā uz kavētu maksājumu atgūšanas izdevumiem var attiecināt tos pašus secinājumus, kas izdarīti attiecībā uz maksāšanas paziņojuma izmaksām, proti, zemes īpašnieks tos var prasīt atlīdzināt arī mazākā apmērā, nekā Spēkā stāšanās likumā noteikts, vai arī atteikties no atlīdzinājuma pavisam.

4. jautājums: ņemot vērā Spēkā stāšanās likumā 38. panta otrajā daļā ietvērto regulējumu par maksāšanas paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksu segšanu, kā rīkoties, ja gada vidū mainās būves īpašnieki – vai jaunajam būves īpašniekam arī jāmaksā 15 *euro* gadā, vai šī summa attiecīgi tiek sadalīta pa mēnešiem? Ja vienai personai ir vairākas būves dažādos nekustamajos īpašumos, vai pašvaldība drīkst sūtīt šai personai vienu maksāšanas paziņojumu, attiecīgi piemērojot 15 *euro* par maksāšanas paziņojuma nosūtīšanu?

Atbilde: par maksāšanas paziņojuma sagatavošanu un nosūtīšanu sedzamā summa nav atkarīga no tā, cik ilgi būve tās īpašniekam pieder. Spēkā stāšanās likumā ietvertais 15 *euro* apmērs ir noteikts attiecībā uz katrām konkrētām zemes likumiskās lietošanas tiesiskajām attiecībām. Attiecīgi, ja būvei gada ietvaros mainās īpašnieks, tas nozīmē, ka zemes likumiskās lietošanas tiesiskās attiecības jau ir izveidojušās starp citiem subjektiem - zemes īpašnieku un jauno būves īpašnieku. Tādā gadījumā, ja zemes īpašnieks jaunajam būves īpašniekam nosūta maksāšanas paziņojumu, tad viņš arī no konkrētā būves īpašnieka var prasīt, lai tas atlīdzina maksāšanas paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas.

Attiecībā uz gadījumiem, kad vienai personai ir vairākas būves dažādos nekustamajos īpašumos, no Spēkā stāšanās likuma regulējuma viedokļa nav šķēršļu tam, lai varētu nosūtīt vienu maksāšanas paziņojumu attiecībā uz visām šīm būvēm. Šāda rīcība noteikti ir atbalstāma arī kontekstā ar augstāk minēto, jo tā ir gan labvēlīga būves īpašniekam no zemes īpašniekam atlīdzināmo izmaksu viedokļa, gan, iespējams, zemes īpašniekam samazina veicamās zemes likumiskās lietošanas tiesisko attiecību administrēšanas darbības.

5. jautājums: vai zemes likumiskās lietošanas maksas samaksas kavējuma gadījumā parādnieks maksā Spēkā stāšanās likuma 38.panta ceturtajā daļā noteiktos 30 *euro* un Civillikuma 1765. pantā noteiktos 6%? Vai Spēkā stāšanās likuma 38. panta ceturtajā daļā noteiktie 30 *euro* par lietošanas maksas kavējumu definējami kā līgumsods un uz to attiecināmi Civillikumā noteiktie līgumsoda atgūšanas nosacījumi? Kāds samaksas termiņš nosakāms kavēta maksājuma atgūšanas izdevumu samaksai? Vai zemesgabala īpašniekam ir jāpierāda kavēta maksājuma atgūšanas izdevumu faktiskais apmērs, vai arī zemesgabala īpašnieks zemes likumiskās lietošanas samaksas kavējuma gadījumā, maksājuma atgūšanas izdevumus var prasīt atlīdzināt sākot jau ar pirmo kavēto dienu? Vai maksāšanas paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksu un kavēta maksājuma atgūšanas izdevumu samaksas kavējuma gadījumā zemesgabala īpašniekam par kavējumu ir tiesības aprēķināt likumiskos 6% gadā?

Atbilde: attiecībā uz zemes likumiskās lietošanas maksas parādu atgūšanu (tajā skaitā arī attiecībā uz parāda segšanas secību) Spēkā stāšanās likumā nav ietverts speciāls regulējums, līdz ar to šādu parādu atgūšana notiek tāpat kā citu parādu atgūšana – saskaņā ar Civillikuma un Civilprocesa likuma regulējumu. Vēršam uzmanību uz to, ka 2024. gada 4. jūlijā stājās spēkā grozījumi Civilprocesa likumā, ar kuriem noteikts, ka saistību piespiedu izpildīšana brīdinājuma kārtībā pieļaujama arī maksājuma saistībās, kuras izriet no zemes likumiskās lietošanas tiesībām un kurām iestāties izpildes termiņš.

Spēkā stāšanās likuma 38. panta ceturtajā daļā noteikts, ka, iestājoties lietošanas maksas samaksas nokavējumam, zemes īpašniekam ir atlīdzināmi katra kavēta maksājuma atgūšanas izdevumi 30 *euro* apmērā, ja vien zemes īpašnieks pats nav vainojams nokavējumā. Secināms,

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju (to var veikt tikai tiesa) vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.

ka par kavētu zemes likumiskās lietošanas maksājumu būves īpašniekam no Civillikuma vispārīgā regulējuma izriet pienākums maksāt likumiskos nokavējuma procentus (6% gadā), savukārt, pamatojoties uz Spēkā stāšanās likumā 38. panta ceturtajā daļā noteikto – arī kavēta maksājuma atgūšanas izdevumus 30 *euro* apmērā. Šie atlīdzināmie izdevumi nav uzskatāmi par līgumsodu, līdz ar to uz tiem nav attiecināms Civillikuma regulējums par līgumsodu. Primāri kavētu maksājumu atgūšanas izdevumu atlīdzināšana noteikta tādēļ, lai atlīdzinātu zemes īpašnieka iespējamās administratīvos izdevumus, kas var rasties parāda atgūšanas procesā. Vienlaikus, protams, tas var kalpot par līdzekli, lai atturētu būves īpašniekus no lietošanas maksas samaksas kavējuma. Tas, ka uz kavētu maksājumu atlīdzināšanas izdevumiem nav attiecināmas Civillikumā ietvertās tiesību normas par līgumsodu, neietekmē to atgūšanu no parādnieka, jo tie atgūstami kopā ar likumiskās lietošanas kavēto maksājumu.

Kavēta maksājuma atgūšanas izdevumu samaksas termiņš Spēkā stāšanās likumā nav noteikts. Attiecīgi to var noteikt zemes īpašnieks, un tam būtu jābūt samērīgam attiecībā pret būves īpašnieku. Zemes īpašniekam kavēta maksājuma atgūšanas izdevumu faktiskais apmērs nav jāpierāda, viņš ir tiesīgs prasīt no būves īpašnieka visu Spēkā stāšanās likumā noteikto summu (30 *euro*). Šāds regulējums izvēlēts tāpēc, lai pēc iespējas novērstu dažādu strīdu rašanos starp zemes un būves īpašnieku par atlīdzināmo apmēru, kas savukārt atkal var radīt jaunas papildu izmaksas abām pusēm. Tāpat kā attiecībā uz maksāšanas paziņojuma sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksu samaksas kavējumu, arī attiecībā uz kavēta maksājuma atgūšanas izdevumu samaksas termiņa kavējumu Tieslietu ministrijas ieskatā nav iemeslu, kādēļ par to nevarētu tikt piemēroti Civillikumā noteiktie likumiskie nokavējuma procenti – ne no Spēkā stāšanās likuma regulējuma, ne tiesību sistēmas kopumā tam neizriet nekādi šķēršļi.

6. jautājums: vai ir spēkā zemes nomas līgumi, kuri noslēgti saskaņā ar Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumiem Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" (turpmāk – Noteikumi) līdz 2024. gada 1. janvārim? Uz kādu termiņu drīkst noslēgt līgumus par zemes likumiskās lietošanas tiesībām, jo likumā nav atrunāts konkrēts termiņš?

Atbilde: skaidrojām, ka Spēkā stāšanās likuma 42. panta piektā daļa noteic, ka gadījumos, kad zemes īpašnieks ir publiska persona, šā likuma 38., 39., 40. un 41. panta prasības piemēro ar 2024. gada 1. janvāri. Attiecībā uz publiskām personām līgumu saturu pirms zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējuma spēkā stāšanās noteica Noteikumi. Savukārt šobrīd visas zemes likumiskās lietošanas tiesību pastāvēšanai un realizēšanai nepieciešamās būtiskās sastāvdaļas ir ietvertas Spēkā stāšanās likumā. Viss tiesisko attiecību regulēšanai nepieciešamais ietvars ir noteikts ar likumu un praktiski aizstājis iepriekš noslēgtos līgumus.

Izņēmums attiecībā uz atsevišķiem līgumu noteikumiem varētu būt saistīts ar privātpersonu starpā noslēgtiem līgumiem, kuru saturu nenoteic normatīvie akti un puses ir pilnībā brīvas līguma slēgšanā. Proti, pastāv iespējamība, ka puses tajos vienojušās par dažāda veida blakus noteikumiem, kuri var nebūt pretrunā zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējumam un kuri turklāt pat varētu nebūt tieši saistīti ar zemes lietošanu. Šādos gadījumos puses var uzskatīt par nepieciešamu noteikumus, kas attiecas uz zemes lietošanu, pārnest arī zemes likumiskās lietošanas tiesībās un Tieslietu ministrijas ieskatā šādi atsevišķi līguma noteikumi var pāriet uz zemes likumiskās lietošanas tiesībām ar nosacījumu, ja abas puses tam piekrīt, līdzīgi kā uz tām atsevišķos gadījumos uz likuma pamata pāriet līgumā pielīgtā lietošanā esošās zemes platība (Spēkā stāšanās likuma 42. panta ceturtā daļa). Savukārt attiecībā uz publisku personu noslēgtajiem zemes nomas līgumiem, kuru saturs ir bijis stingri regulēts, Tieslietu ministrija pieļauj, ka šādi papildus blakus noteikumi, kurus pusēm būtu nepieciešams pārnest zemes likumiskās lietošanas tiesībās, varētu nepastāvēt.

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju (to var veikt tikai tiesa) vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.

Kā jau iepriekš minēts, zemes likumiskās lietošanas tiesību realizācijai vairs nav nepieciešama līguma slēgšana. Visas tiesisko attiecību pastāvēšanai nepieciešamās būtiskās sastāvdaļas ir ietvertas Spēkā stāšanās likumā. Iesaistītās puses likumā paredzētajos jautājumos var slēgt vienošanos par citiem (no likuma atšķirīgiem) noteikumiem, bet šāda vienošanās neietekmē termiņu, kādā pastāv zemes likumiskās lietošanas tiesības. Zemes likumiskās lietošanas tiesības ir pastāvīgi (neatkarīgi no vienošanās) spēkā tik ilgi, cik ilgi vien pastāv piespiedu dalītais īpašums jeb citiem vārdiem – tik ilgi, kamēr netiek izveidots vienots nekustamais īpašums atbilstoši Civillikuma 968. pantam.

7. jautājums: vai zemes likumiskās lietošanas tiesības attiecas tikai uz būvju īpašnieku, kurš ir ierakstījis būves zemesgrāmatā, vai arī uz būvju tiesisko valdītāju vai lietotāju?

Atbilde: Attiecībā uz zemesgrāmatā neierakstītas ēkas piederības konstatēšanu jāņem vērā, ka Civillikuma 968. pantā nostiprināts ēkas un zemes vienotības princips, kas paredz, ka uz zemes uzcelta un ar to cieši savienota ēka atzīstama par tās daļu. No šī principa savukārt izriet aksesijas princips, proti, ka zemes gabala īpašnieka īpašums attiecas uz visām šīs zemes gabala sastāvdaļām, tajā skaitā, ar zemi cieši savienotām būvēm. No minētā savukārt izriet prezumpcija, atbilstoši kurai pieņemams, ka ēka pieder tam, kuram pieder attiecīgais zemes gabals (vienotais īpašums). Vienlaikus atbilstoši Spēkā stāšanās likuma 14. panta regulējumam no augstāk minētā Latvijas tiesību sistēmā pastāv arī izņēmumi - Civillikuma 968. pantā noteiktās prezumpcijas piemērošana tiek izslēgta ar brīdi, kad būve tiek reģistrēta zemesgrāmatā, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) vai pašvaldībā kā patstāvīgs īpašuma objekts, ja konkrētā gadījumā pastāv kāds no Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmajā daļā paredzētiem izņēmumiem (dalītais īpašums). Tieslietu ministrijas ieskatā visi Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas punkti ir jāinterpretē kopsakarā ar šā panta ceturtajā daļā ietverto regulējumu, ka "ēkas (būves), kuras Zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu atbilstoši Civillikuma 968. pantam", un "citas personas īpašuma tiesības uz šādām ēkām (būvēm) var iegūt, ja tiesa apmierinājusi šo personu prasību atzīt īpašuma tiesības uz attiecīgajiem objektiem".

Vērtējot, kādas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes un ēkas īpašnieku, ir būtiski konstatēt, vai būvju īpašumi ir patstāvīgi īpašuma tiesību objekti. Likumdevējs, atjaunojot Civillikumu, neizšķīrās par kāda noteikta termiņa fiksēšanu, līdz kuram visi pastāvīgie īpašuma objekti ir reģistrējami zemesgrāmatā. Tāpat arī vērā ņemams tas, ka praksē faktiski ēkas un zemes vienotības prezumpciju nebija iespējams īstenot, jo zemes reformas, īpašuma tiesību atjaunošanas, privatizācijas un zemesgrāmatu darbības atjaunošanas procesi notika vienlaicīgi, tajos nebija iestrādāti nekādi mehānismi, lai novērstu iespēju, ka dalītā īpašuma gadījumā zemes īpašnieks īpašuma tiesības uz būvēm nostiprina zemesgrāmatā, pamatojoties uz vienotības prezumpciju, kamēr persona, kurai pieder dalītā īpašumā esoša būve, vēl nav paspējusi ierakstīt tai piederošās būves zemesgrāmatā. Praksē šobrīd ir izveidojusies situācija, ka pārbaudīta tiek katras būves piederība, t.i., būvju iegūšanas tiesiskais pamats ir jāpierāda gan dalītā īpašuma, gan vienota nekustamā īpašuma gadījumā.

Būvi Kadastra informācijas sistēmā var reģistrēt zemes un būvju nekustamā īpašuma sastāvā; ēku (būvju) nekustamā īpašuma sastāvā; vai arī kā patstāvīgu kadastra objektu, neiekļaujot neviena nekustamā īpašuma sastāvā. Jāatzīmē gan, ka jēdzieni "patstāvīgs kadastra objekts" un "patstāvīgs īpašuma objekts" nav vienādi jēdzieni, tiem ir atšķirīgs saturs atkarībā no normatīvajos aktos ietvertās šo jēdzienu būtības. Līdz ar to Kadastra informācijas sistēmā būve Spēkā stāšanās likuma 14. panta izpratnē kā "patstāvīgs īpašuma objekts" var būt reģistrēta būvju īpašuma sastāvā vai arī kā patstāvīgs kadastra objekts, kurš neietilpst neviena īpašuma sastāvā un kuru kā patstāvīgu īpašuma objektu ne visos gadījumos var ierakstīt zemesgrāmatā.

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju (to var veikt tikai tiesa) vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.

Proti, būvi kā patstāvīgu kadastra objektu Kadastra informācijas sistēmā reģistrē, ja būves un zemes īpašnieks vai tiesiskais valdītājs nesakrīt vai būvei nav noskaidrota piederība (nav iesniegti būves tiesisku iegūšanu apliecinājoši dokumenti).

Kamēr nav skaidrs, vai katrā konkrētā gadījumā pastāv vienots ēku (būvju) un zemes nekustamais īpašums, vai tomēr dalītais īpašums (piespiedu vai brīvprātīgais), nav arī iespējams konstatēt, vai katrā konkrētā gadījumā būtu piemērojams Spēkā stāšanās likumā ietvertais zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējums.

Minētais jautājums ir apskatīts arī likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" anotācijā.⁹

Ja runa ir par būvēm, par kurām vispār nav skaidra statusa, zemes īpašnieks var veikt atbilstošas darbības būvju īpašnieka noskaidrošanai un attiecīgi zaudējumu piedziņai no tā, vai arī prasīt būvi atzīt par zemes daļu atbilstoši Civillikuma 968. pantam. Ja persona nenostiprina savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā un nav uzskatāma par būvju īpašnieku, bet lieto zemi, tā ir uzskatāma par vienkārši prettiesisku zemes lietošanu, par kuru neatkarīgi no zemes likumiskās lietošanas tiesību spēkā stāšanās zemes īpašniekam ir bijusi iespēja vērsties savu tiesību aizsardzībai.

Savukārt būves lietotājs (piemēram, dzīvojamo telpu īrnieks) nav uzskatāms par būves īpašnieku un uz to zemes likumiskās lietošanas tiesības nav attiecināmas, jo tas nebauda lietas īpašnieka tiesības un pienākumus. Zemes likumiskās lietošanas tiesības attiecas uz būves īpašnieku vai tiesisko valdītāju, savukārt tālāki savstarpēji norēķini starp būves īpašnieku un personu, kuram tas būvi nodevis lietošanā (piemēram, izīrējis), nav zemes likumiskās lietošanas tiesību priekšmets, bet gan būves īpašnieka un būves lietotāja savstarpēji risināms jautājums par ar būves lietošanu saistīto izdevumu segšanu (atlīdzināšanu) būves īpašniekam.

Ja būvēm ir tiesiskais valdītājs, un nepastāv strīds par to, ka tiesiskais valdītājs ir būvju īpašnieks (piemēram, zemes reformas vai privatizācijas likumu kontekstā), zemes likumiskās lietošanas tiesības var piemērot šādiem gadījumiem līdzīgi, kā tas bija arī piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās.

8. jautājums: vai pašvaldībai jābūt nostiprinātām zemes īpašuma tiesībām zemesgrāmatā, lai varētu piemērot Spēkā stāšanās likumā noteiktās normas par zemes likumiskās lietošanas tiesībām (vai zemes likumiskās lietošanas tiesības pastāv arī attiecībā uz pašvaldības tiesiskajā valdījumā esošu zemi vai uz pašvaldībai piekritīgo zemi)?

Atbilde: zemes likumiskās lietošanas tiesības attiecas gan kā uz valstij vai pašvaldībai piederošo, tā arī uz piekritīgo zemi. Saskaņā ar zemes reformu un privatizāciju regulējošajiem tiesību aktiem Latvijas tiesību sistēmā ir paredzēts un nošķirts, ka nekustamie īpašumi pašvaldībai (arī valstij) var būt gan piederošie, gan piekritīgie.

Tieslietu ministrijas ieskatā zemes reformas un privatizācijas normatīvo aktu kontekstā, ja zeme piekrīt valstij vai pašvaldībai un tā nav ierakstīta zemesgrāmatā, zemes likumiskās lietošanas tiesības ir piemērojamas, jo šajos gadījumos nepastāv strīds par to, ka zemes tiesiskais valdītājs ir tās īpašnieks. Tomēr ir svarīgi, lai ēkas (būves) īpašniekam būtu pieejama informācija (nodrošināta iespēja noskaidrot), vai zeme piekrīt pašvaldībai.

⁹ Likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" anotācija pieejama: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/ED0E734C16CEB54BC225860D00268496?OpenDocument>

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju (to var veikt tikai tiesa) vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.

Minēto apliecina arī likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 1. panta otrās daļas 1.² punkts, kas noteic, ka ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek pašvaldībai piederošo zemi (tās daļu), uz kuru pastāv likumiskās zemes lietošanas tiesības un Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr. 495 "Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" normu piemērošanas kārtība" 3.¹ punkts, kas noteic, ka, piemērojot likuma 1. panta otrās daļas 1.² punktu, ar nodokli neapliek arī pašvaldībai piekritīgo zemi (tās daļu), uz kuru pastāv zemes likumiskās lietošanas tiesības.

9. jautājums: vai gadījumā, ja dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala sastāvā ietilpst divi vai vairāki pašvaldībai piederoši atsevišķi zemesgabali (katrs ar atsevišķu kadastra numuru un atsevišķu zemesgrāmatas nodaļījumu), Spēkā stāšanās likumā minētās maksājumu paziņošanas sagatavošanas un nosūtīšanas izmaksas 15 *euro* apmērā piemērojamas par katru atsevišķo pašvaldības īpašumā esošo zemesgabalu, par kuriem sastādīti atsevišķi rēķini par zemes likumisko lietošanu?

Atbilde: ja piespiedu dalītajā īpašumā būve atrodas uz vairākiem zemesgabaliem, kuri katrs ierakstīti dažādos zemesgrāmatas nodaļījumos, attiecībā uz katru no tiem atsevišķi veidojas piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības. Piemēram, ja būve atrodas uz trīs zemesgabaliem, tad ir konstatējamas trīs zemes likumiskās lietošanas tiesiskās attiecības, un katrās no šīm tiesiskajām attiecībām zemes īpašniekam var rasties izdevumi saistībā ar maksāšanas paziņojuma sagatavošanu un nosūtīšanu. No otras puses, atkarībā no katras konkrētās situācijas un katras institūcijas iespējām zemes likumiskās lietošanas tiesisko attiecību administrēšanā, valsts pārvaldes institūcijām pēc iespējas būtu jāuzlabo un jārod tādi risinājumi administrēšanas darbību nodrošināšanā, kas neradītu nesamērīgu slogu privātpersonām, radītu pēc iespējas labvēlīgāku situāciju privātpersonām un tādējādi atbilstu labas pārvaldības principam.

10. jautājums: vai pašvaldība ir tiesīga prasīt zemes likumiskās lietošanas maksu par rezerves zemes fondā ieskaitītajām zemes vienībām visās vai kādā no šīm situācijām – uz rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes vienību nav pieteikusies ne pašvaldība, ne kāda ministrija; ir pieteikusies pašvaldība, bet pašvaldības lēmums par zemes vienības piekritību pašvaldībai vēl nav pieņemts; uz zemes vienību ir pieteikusies gan pašvaldība, gan kāda no ministrijām, un pašvaldības lēmums vai attiecīgās ministrijas rīkojums par zemes vienības piekritību vēl nav pieņemts?

Atbilde: Saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 17. panta pirmo daļu rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes gabalu un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantoto zemes gabalu valdītājs ir attiecīgā vietējā pašvaldība līdz brīdim, kad Ministru kabinets izdod rīkojumu par to ierakstīšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda, vai tie tiek ierakstīti zemesgrāmatā uz vietējās pašvaldības vārda. Savukārt minētā likuma 17. panta sestajā daļā noteikts, ka šā panta pirmajā daļā minētie zemes gabali, par kuriem šā panta piektajā daļā noteiktajā termiņā pašvaldības un ministrijas Valsts zemes dienesta publicētajos rezerves zemes fondā ieskaitītās un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantotās zemes izvērtēšanas sarakstos nav izdarījušas atzīmi par zemes gabala piederību vai piekritību pašvaldībai vai valstij, piekrīt vietējai pašvaldībai tās administratīvajā teritorijā. Lēmumu par šo zemes gabalu ierakstīšanu zemesgrāmatās pieņem pašvaldība. Līdz brīdim, kad zemes gabals ir ierakstīts zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda, Ministru kabinets var izdot rīkojumu par šā zemes gabala piekritību valstij, ja tas nepieciešams valsts pārvaldes funkciju īstenošanai.

Ievērojot minēto, pašvaldība ir uzskatāma par rezerves zemes fondā ieskaitītā zemes gabala valdītāju līdz brīdim, kamēr zemes vienība tiek ierakstīta zemesgrāmatā uz valsts vai pašvaldības vārda, vai Ministru kabinets izdevis rīkojumu par zemes gabala piekritību valstij, neatkarīgi no tā, vai pašvaldība ir pieņēmusi lēmumu par rezerves zemes fondā ieskaitītā zemes gabala piederību vai piekritību pašvaldībai un vai pašvaldība sarakstā ir izdarījusi atzīmi par zemes gabala piederību vai piekritību pašvaldībai. Attiecīgi, ja rezerves zemes fondā ieskaitītā

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju (to var veikt tikai tiesa) vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.

zemes vienība nav ierakstīta zemesgrāmatā uz valsts vārda un nav pieņemts Ministru kabineta rīkojums par šīs zemes vienības piekritību valstij, pašvaldība kā šīs zemes vienības valdītāja ir tiesīga saņemt zemes likumiskās lietošanas maksu, ja uz šīs zemes vienības atrodas citai personai piederoša būve un uz konkrēto gadījumu attiecas Spēkā stāšanās likumā ietvertais regulējums par zemes likumiskās lietošanas tiesībām.

Vienlaikus, lai veicinātu piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu, ir būtiski, ka pašvaldības veic nepieciešamās darbības zemes vienību ierakstīšanai zemesgrāmatā, kas attiecīgi varētu palielināt to gadījumu skaitu, kuros šīs zemes vienības tiek atsavinātas personām, kurām pieder uz zemes vienības esošās būves.

11. jautājums: vai gadījumā, kad par zemesgabalu ir pieņemts zemes komisijas atzinums par īpašuma tiesību atjaunošanu zemes īpašnieka mantiniekam un Kadastra informācijas sistēmā konkrētais mantinieks ir ar statusu "lietotājs", zemesgabals uzskatāms par pašvaldībai piekritošu un pašvaldībai jāprasa zemes likumiskās lietošanas maksa būves īpašniekiem?

Atbilde: jautājumā minētā zeme nav uzskatāma par piekritīgu pašvaldībai, un pašvaldība ar to nevar rīkoties ne kā tiesiskā valdītāja, ne pārvaldītāja. Proti, normatīvais regulējums nenosaka, ka zeme, kura zemes reformas gaitā piešķirta īpašumā personai vai kuru šai personai ir tiesības iegūt īpašumā saskaņā ar zemes reformu reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, būtu piekritīga pašvaldībai. Attiecīgi zeme, par kuru pieņemts zemes komisijas atzinums par īpašuma tiesību atjaunošanu vai atzīšanu uz zemi, nebūtu uzskatāma par zemes reformas pabeigšanai neizmantoto zemi. Ievērojot minēto, pašvaldība nav tiesīga prasīt zemes likumiskās lietošanas maksu par tādu zemi, kas nav tai piekritīga vai piederoša.

Papildus norādāms, ka zemes reformas reglamentējošie normatīvie akti nenosaka termiņus, kādos Valsts zemes dienestā jāiesniedz zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumenti datu aktualizācijai Kadastra informācijas sistēmā, kā arī termiņu, kādā mantiniekam jāierosina pašvaldībā (lauku apvidos – Valsts zemes dienestā) gala lēmuma pieņemšana par īpašuma tiesību atjaunošanu uz kadastrāli uzmērītu mantojamo zemi (gala lēmuma pieņemšanas gadījumā mantinieks Kadastra informācijas sistēmā tiek reģistrēts kā zemes vienības tiesiskais valdītājs). Tādējādi gala lēmuma pieņemšana šobrīd zemes reformas reglamentējošos normatīvajos aktos nav terminēta.

12. jautājums: vai uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, kuru funkcionāli nepieciešamajos (piesaistītajos) zemesgabalos ietilpst valstij vai pašvaldībai piederošie zemesgabali (to daļas), no 2024. gada 1. janvāra joprojām ir piemērojams likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 7. un 53. panta paredzētais regulējums vai šajos gadījumos ir piemērojamas Spēkā stāšanās likuma regulējums?

Atbilde: likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 7. un 53. pantā minētais 99 gadu nomas tiesību institūts ir laikā ierobežots un specifiski radīts tikai dzīvojamo māju privatizācijas procesam, lai nodrošinātu taisnīgumu starp tiem privatizēto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, kas līdz ar privatizēto objektu saņēma īpašumtiesības uz valsts/pašvaldības zemi zem dzīvojamās mājās un tiem, kas to nevarēja saņemt valsts noteikto ierobežojumu dēļ. Ņemot vērā minēto, zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējums šajā 99 gadu nomas termiņā uz šādu zemi nav attiecināms.

Tieslietu ministrija, lai novērstu šaubas par minēto, uz otro lasījumu iesniedza priekšlikumus likumprojektam "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" (Nr. 434/Lp14), kas šobrīd jau ir pieņemts trešajā lasījumā.¹⁰ Tajos citstarp tika

¹⁰Skat. šeit:

<https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/webSasaiste?OpenView&restricttocategory=434/Lp14>

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju (to var veikt tikai tiesa) vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.

ierosināts izteikt likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. pantu redakcijā, kas nosaka, ka likumiskās zemes lietošanas tiesības nav piemērojamas periodā, kamēr privatizētā objekta īpašniekam ir valsts vai pašvaldības īpašumā esoša zemes gabala nomas tiesības uz 99 gadiem.¹¹ Ar izvērstāku skaidrojumu par apsvērumiem, kas bija pamatā šādam priekšlikumam, iespējams iepazīties attiecīgā priekšlikuma pamatojumā. Lai arī konkrētais Tieslietu ministrijas priekšlikums, izskatot to pirms otrā lasījuma, Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijā netika atbalstīts, no diskusijām komisijas sēdē arī neizrietēja pretējs viedoklis, proti, ka uz 99 gadu nomas tiesību institūtu tomēr zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējums būtu piemērojams. Attiecīgi, lai arī likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" tiesību normās tas nav konkrēti ierakstīts, tomēr, interpretējot tiesību normas, secināms, ka 99 gadu nomas tiesību institūts nav aizstājams ar zemes likumiskās lietošanas tiesību institūtu.

13. jautājums: kāds noilguma termiņš (Civillikuma 1895. pantā vai Komerclikuma 406. pantā paredzētais) ir piemērojams prasījumiem par zemes nomas maksas parāda samaksu par laika posmu līdz 2021. gada 31. decembrim, ja daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā (piesaistītajā) zemesgabalā ietilpst valstij piederošs zemesgabals?

Atbilde: attiecībā uz prasījumiem par zemes piespiedu nomas maksas parādiem piemērojamo noilguma termiņu norādām, ka tas ir noskaidrojams, izvērtējot, kurā laika periodā parāds ir izveidojies un kas ir zemes īpašnieks. Proti, zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējums par trīs gadu noilguma termiņu nav piemērojams periodam pirms stājās spēkā un saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 42. pantā noteikto kļūva piemērojams zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējums. Attiecībā uz gadījumiem, kad piespiedu dalītajā īpašumā esoša zemesgabala īpašnieks ir publiska persona, Spēkā stāšanās likuma 38., 39., 40. un 41. panta regulējumu (tajā skaitā arī par noilgumu) piemēro ar 2024. gada 1. janvāri (Spēkā stāšanās likuma 42. panta piektā daļa). Vienlaikus, kā skaidrots Tieslietu ministrijas mājaslapā pieejamajā materiālā par piespiedu nomas dažādiem aspektiem,¹² Tieslietu ministrijas ieskatā pamats piespiedu nomas attiecībās piemērot trīs gadu noilguma termiņu (Komerclikuma regulējums) ir tad, ja tiek secināts, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās viena no darījuma pusēm ir komersants un minēto attiecību rašanās pamats ir tiesisks darījums vai arī šīm attiecībām ir piemērojami tiesiska darījuma noteikumi.

¹¹ Tieslietu ministrijas priekšlikumi likumprojektam "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" (reģ. Nr. 434/Lp14) pirms otrā lasījuma. Pieejami: <https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/5F2A1212DFA1BD88C2258AC8002F4D10?OpenDocument>

¹² Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi. Pieejams:

<https://www.tm.gov.lv/lv/media/3712/download?attachment>

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2017. gada 16. augusta noteikumi Nr. 474 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības vai pienākumu veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju (to var veikt tikai tiesa) vai sniegt juridiskas konsultācijas. Atbildes uzskatāmas par informāciju, kas nav saistoša trešajām personām.