

**Latvijas Republikas  
Tieslietu ministrija**

Laila Medin

Brīvības bulvāris 36

Rīga, LV 1536

Latvija

Rīga

2008. gada 19. novembris

PA EPASTU

laila.medin@tm.gov.lv

Lietas Ref.: 08-3493-011

## **PAR: nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma**

Atbilstoši 2008. gada 4. jūnijā starp Sorainen un Latvijas Republikas Tieslietu ministriju noslēgtā uzņēmuma līguma Nr. 10-18/6 noteikumiem, Sorainen ir veicis zinātnisku pētījumu "Par nekustamā īpašuma tiesību regulējumu pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma".

Uzņēmuma līgumā noteikto un pētījuma ietvaros analizēto jautājumu iztirzājums un analīzes rezultātā iegūto secinājumu izklāsts ir ietverts šīs vēstules pielikumā Nr. 1 pievienotajā ziņojumā.

Papildus ziņojumam, šīs vēstules pielikumā Nr. 2 ir pievienots shematisks zemes un būvju nedalāmības koncepta pastāvošā un iespējamā jaunā tiesiskā regulējuma raksturojums.

Jebkuru neskaidrību vai komentāru gadījumā, lūdzu, rakstiet vai zvaniet mums!

Ar cieņu,

*/Šis dokuments ir sagatavots elektroniski, tādēļ tas nav parakstīts./*

Ģirts Rūda  
zvērīnāts advokāts  
partneris

Lelde Laviņa  
zvērīnāta advokāte

Jānis Līkops  
jurists

*PIELIKUMS NR.1*

**Ziņojums par zinātnisku pētījumu**

**Nekustamā īpašuma tiesību regulējums  
pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma  
zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta  
pilnīgas ieviešanas problēma**



(c) ZAB "Sorainen", 2008

## SATURS

SATURS .....	3
1. PROBLĒMAS FORMULĒJUMS UN IZKLĀSTS .....	4
1.1. Esošās faktiskās situācijas vispārīgs apraksts .....	4
1.2. Izņēmumu no zemes un būvju vienotības principa vispārīgs raksturojums .....	4
1.3. Brīvprātīgs dalīts īpašums .....	5
1.3.1. <i>Brīvprātīga dalīta īpašuma izveidošanās iemesli</i> .....	5
1.3.2. <i>Brīvprātīga dalīta īpašuma izbeigšana un Civillikuma zemes un ēkas nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma</i> .....	6
1.3.3. <i>Regulējums pēc nomas izbeigšanās</i> .....	7
1.4. Piespiedu dalīts īpašums .....	9
1.4.1. <i>Piespiedu dalīta īpašuma izveidošanās iemesli</i> .....	9
1.4.2. <i>Piespiedu dalīta īpašuma izbeigšana un Civillikuma zemes un ēkas nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma</i> .....	9
1.4.3. <i>Regulējums līdz piespiedu dalīta īpašuma izbeigšanai</i> .....	10
1.4.4. <i>Būves ar nenoskaidrotu piederību un bezmantnieka manta</i> .....	13
1.5. Iespējamās alternatīvas – Vācijas, Igaunijas un Lietuvas pieredze .....	14
1.5.1. <i>Vispārīgi</i> .....	14
1.5.2. <i>Igaunija</i> .....	15
1.5.3. <i>Lietuva</i> .....	16
1.5.4. <i>Vācija</i> .....	18
2. NORĀDE UZ POLITIKAS DOKUMENTIEM UN TIESĪBU AKTIEM, KAS SAISTĪTI AR PROBLĒMAS RISINĀŠANU .....	27
3. PROGNOZE PAR SEKĀM, KURAS RADĪSIES, JA NETIKS RISINĀTA PROBLĒMA, UN LĪDZŠINĒJIE SECINĀJUMI .....	29
3.1. <i>Vispārīgi</i> .....	29
3.2. <i>Brīvprātīgs dalīts īpašums</i> .....	29
3.3. <i>Piespiedu dalīts īpašums</i> .....	31
4. PROBLĒMAS RISINĀJUMA VARIANTI, TO SOCIĀLEKONOMISKĀ IETEKME UN FINANSIĀLĀ IETEKME, STIPRĀS UN VĀJĀS PUSES .....	32
4.1. <i>Vispārīgi</i> .....	32
4.2. <i>Dalīta īpašuma izbeigšanas iespēja</i> .....	32
4.3. <i>Dalīta īpašuma saglabāšanas iespēja</i> .....	33
4.3.1. <i>Brīvprātīgs dalīts īpašums</i> .....	33
4.3.2. <i>Piespiedu dalīts īpašums</i> .....	35
4.4. <i>Citi jautājumi</i> .....	39
5. PROBLĒMAS RISINĀJUMAM NEPIECIEŠAMO TIESĪBU AKTU PROJEKTU APRAKSTS, NORĀDOT TIESĪBU AKTU SATURA GALVENOS VIRZIENUS .....	42

## 1. PROBLĒMAS FORMULĒJUMS UN IZKLĀSTS

### 1.1. Esošās faktiskās situācijas vispārīgs apraksts

Latvijā vēsturiski pastāv zemes un ēkas (šeit un turpmāk ar jēdzienu "ēkas" tiek apzīmētas arī "būves" un otrādi) vienotības princips, saskaņā ar kuru uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka ir atzīstama par zemes daļu<sup>1</sup>. Tādēļ ēkas, kuras nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, ir uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu, tas ir, vienotu īpašumu. Citas personas īpašuma tiesības uz šādām ēkām (būvēm) var iegūt tad, ja tiesa apmierina šo personu prasību atzīt īpašuma tiesības<sup>2</sup>.

Neskatoties uz iepriekš minēto, pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas zemes reformas ietvaros pieņemtie normatīvie akti noteica vairākus izņēmumus no minētā zemes un būves vienotības principa un sekmēja tādu īpašumu veidošanos, kur zeme un uz tās esošās būves pieder dažādām personām ("dalīts īpašums")<sup>3</sup>. Līdz ar to kopš neatkarības atjaunošanas Latvijā brīvprātīgi vai daļēji brīvprātīgi ir izveidojies liels skaits dalītu īpašumu.

Civillikumā noteiktā zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēmas ("Problēma") atrisināšanai būtu jānovērš visi šķēršļi, kas kavē likvidēt dalītu īpašumu. Lai veiktu iepriekšminēto uzdevumu (atrisinātu Problēmu), ir jāapzina šobrīd spēkā esošais tiesiskais regulējums, jānovērtē tā trūkumi kontekstā ar faktiskajiem apstākļiem un jāizpēta zemes un ēkas nedalāmības koncepta iespējamās alternatīvas.

### 1.2. Izņēmumu no zemes un būvju vienotības principa vispārīgs raksturojums

Tiesību normās noteikti vairāki izņēmumi no iepriekšminētā zemes un ēkas vienotības principa. Ēkas līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu, ja<sup>4</sup>:

1. ēkas uzceltas uz zemes, kas atbilstoši likumiem piešķirta šim nolūkam, iegūta darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms 1992.gada 1.septembra, bet zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam) vai arī zeme piekrīt vai pieder valstij vai pašvaldībai;
2. ēkas iegūtas, privatizējot valsts vai pašvaldību uzņēmumus (uzņēmējsabiedrības) vai atsevišķus valstij vai pašvaldībai piederošus nekustamā īpašuma objektus;
3. ēkas uzceltas uz valstij vai pašvaldībai piederošas vai piekrītošas zemes, kas atbilstoši likumam piešķirta pastāvīgā lietošanā zemes reformas laikā;
4. ēkas, izmantojot būvlietojuma tiesības, uzceltas kā privatizēto uzņēmumu blakus lietas un ir privatizētas;
5. ēkas uzceltas uz nomātas zemes, ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus.

Iepriekšminētos izņēmumus no zemes un ēkas nedalāmības koncepta (zeme un uz tās esošās ēkas pieder vienai personai), kas ir pamatā dalīta īpašuma pastāvēšanai (zeme un uz tās esošās ēkas pieder dažādām personām), var iedalīt šādās divās grupās:

<sup>1</sup> Latvijas Civillikuma 968.pants.

<sup>2</sup> Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta 3.daļa.

<sup>3</sup> Piemēram, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 1.daļa un citas tiesību normas.

<sup>4</sup> Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pants 1.daļa.

1. brīvprātīgi izveidojies dalīts īpašums, kad zemes īpašnieks noslēdz zemes nomas līgumu ar trešo personu vismaz uz 10 gadu termiņu, piešķirot tiesības nomniekam uz zemes būvēt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus ("**brīvprātīgs dalīts īpašums**")<sup>5</sup>; un
2. dalīts īpašums, kas izveidojies daļēji piespiedu kārtā (kā tas vēlāk paskaidrots šajā ziņojumā), ievērojot vēsturiskos apstākļus un Latvijas okupācijas laikā līdz valsts neatkarības atjaunošanai izveidojušos faktisko situāciju ("**piespiedu dalīts īpašums**").

### 1.3. Brīvprātīgs dalīts īpašums

#### 1.3.1. Brīvprātīga dalīta īpašuma izveidošanās iemesli

Liela daļa nekustamo īpašumu attīstītāju ir izmantojuši likumā piešķirtās tiesības būvēt daudzdzīvokļu mājas un citas būves uz trešajām personām (tajā skaitā pašvaldībai) piederošiem zemes gabaliem, pamatojoties uz zemes nomas līgumu noteikumiem. Šāda brīvprātīga dalīta īpašuma struktūra ir izvēlēta dažādu praktisku un tiesisku iemeslu dēļ, kā arī, lai optimizētu (samazinātu) maksājamo nodokļu apmēru.

Viens no iemesliem brīvprātīga dalīta īpašuma nodibināšanai ir likumā noteikts ierobežojums veidot vienotu īpašumu – piemēram, ostas pārvaldei ar likumu noteiktie ierobežojumi pārdot, dāvināt un citādi atsavināt zemi ostu teritorijā, kā arī valstij un pašvaldībai noteiktais aizliegums pārdot, dāvināt un citādi atsavināt zemi, piemēram, Rīgas brīvdostā<sup>5</sup>. Šādā situācijā brīvprātīgs dalīts īpašums ir izrādījies piemērotākais risinājums, kas dod iespēju trešajām personām celt to saimnieciskajai darbībai nepieciešamās būves ostas teritorijā un iegūt īpašumtiesības uz šīm būvēm, neprasot zemesgabala īpašniekiem investīcijas būvju celtniecībai vai sarežģītas savstarpējo norēķinu uzskaites vešanu, bet nodrošinot ostas teritorijas attīstību un ostas darbību, kā arī papildus ienākumus zemesgabala īpašniekiem (pārvaldniekiem).

Vēl viens apstāklis, kas ir sekmējis brīvprātīgu dalītu īpašumu izveidošanos, ir nepieciešamība atsevišķos gadījumos veikt pakāpenisku zemesgabala apbūvi un jau uzbūvēto būvju atsavināšanu trešajām personām pirms visu uz attiecīgā zemesgabala uzbūvēto paredzēto būvju celtniecības pabeigšanas (vai pat uzsākšanas). Šādā gadījumā jau uzcelto būvju atsavināšana trešajai personai kopā ar visu zemesgabalu pirms visu būvju pabeigšanas ne vienmēr ir pieņemama, jo tādējādi attīstītājs (zemesgabala pārdevējs) zaudē savas īpašumtiesības uz zemesgabalu un nevar uz zemesgabala būvēt jaunas būves, lai tās pēc tam atsavinātu trešajām personām. Minētās problēmas risināšanai teorētiski pastāv iespēja par apbūves turpināšanu un jauno būvju tālāku atsavināšanu vienoties ar zemesgabala pircēju (pircējiem), tomēr tas ne vienmēr ir praktiski izdarāms un vēlams, jo prasīs sarežģītas tiesisko attiecību struktūras radīšanu. Piemēram, daudzdzīvokļu ēkas gadījumā var būt vairāki desmiti vai simti pircēju, ar kuriem pēc līgumu noslēgšanas un zemesgabala atsavināšanas var nebūt iespējams praktiski vienoties par grozījumiem vai izmaiņām savstarpējās attiecībās. Otra alternatīva šāda pakāpeniska zemesgabala attīstīšanai ir apbūvējamā zemesgabala sadalīšana mazākos zemesgabalos, lai dotu iespēju uz katra sadalītā zemesgabala būvēt attiecīgajā būvniecības kārtā paredzētās būves. Tomēr arī zemesgabala sadalīšana reizēm var būt apgrūtināta vai neiespējama, jo, piemēram, sadalāmajam zemesgabalam ir nepietiekama platība vai neizdevīga konfigurācija, vai arī pēc sadalīšanas atsevišķajos zemesgabalos nebūs iespējams nodrošināt iecerētajai apbūvei nepieciešamo apbūves intensitāti, brīvā laukuma vai citus parametrus. Tādos gadījumos brīvprātīgs dalīts īpašums līdz šim ir bijis vispiemērotākais risinājums, jo tādējādi pēc uz zemes uzceltas būves

<sup>5</sup> Likuma Par ostām 19.panta 4.daļa, Rīgas brīvdostas likuma 4.panta 1.daļa, Ventspils brīvdostas likuma 4.panta 1.daļa.

atsavināšanas trešajai personai zemes attīstītājs nezaudē kontroli pār zemesgabalu un saglabā tiesības turpināt iecerēto zemesgabala apbūvi un būvju atsavināšanu.

Par labu brīvprātīga dalīta īpašuma radīšanai ilgu laiku kalpoja arī iespēja nekustamo īpašumu attīstītājiem samazināt kopējo maksājamo nodokļu apmēru, izmantojot brīvprātīgu dalītu īpašumu.

Tomēr neatkarīgi no apstākļiem un iemesliem, kas bija pamatā brīvprātīga dalīta īpašuma radīšanai, šādi dalīti īpašumi Latvijā pastāv joprojām.

### *1.3.2. Brīvprātīga dalīta īpašuma izbeigšana un Civillikuma zemes un ēkas nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma*

Atšķirībā no piespiedu dalīta īpašuma, brīvprātīga dalīta īpašuma gadījumā būves ir uzskatāmas par patstāvīgiem īpašuma objektiem tikai zemesgabala nomas attiecību laikā<sup>6</sup>. Pēc zemes nomas izbeigšanās zemes nomniekam (ēkas īpašniekam) ir pienākums atdot zemesgabalu tā īpašniekam cik vien labā stāvoklī iespējams<sup>7</sup>.

No iepriekš teiktā ir secināms, ka Civillikumā noteiktā zemes un ēkas nedalāmības koncepta ieviešana brīvprātīga dalīta īpašuma gadījumā rada Problēmu, kas ir mazāk teorētiska, bet vairāk praktiska un sociāla, jo:

1. brīvprātīgs dalīts īpašums teorētiski beidz pastāvēt reizē ar zemesgabala nomas līguma izbeigšanos; bet
2. ar teorētisku brīvprātīga dalīta īpašuma izbeigšanos neizbeidzas faktiskā situācija, kad uz citai personai piederoša zemesgabala atrodas būve, kuru par saviem līdzekļiem ir uzbūvējis zemesgabala nomnieks un par kuras atstāšanu uz zemesgabala būves iepriekšējais īpašnieks nav saņēmis, bet vēlas saņemt kompensāciju (vai arī pretēja situācija, kad uz zemesgabala uzbūvētā būve ir nolietota un zemesgabala īpašniekam nav vajadzīga, bet zemesgabala nomnieks nevēlas maksāt par šīs būves nojaukšanu).

Papildus gan jāņem vērā, ka šobrīd zemesgabala nomas līgumu līdzēji ir tiesīgi slēgt arī uz nenoteiktu termiņu (beztermiņa), bet jau noslēgtos terminētos zemesgabalu nomas līgumus, līdzējiem vienojoties, ir iespējams bezgalīgi pagarināt<sup>8</sup>.

Līdz ar to Problēmas atrisināšana attiecībā uz brīvprātīgiem dalītiem īpašumiem ir saistīta ar aizlieguma ieviešanu veidot jaunus brīvprātīgus dalītus īpašumus nākotnē, kā arī līdz šim izveidoto brīvprātīgo dalīto īpašumu likvidēšanu (apvienošanu vienā īpašumā).

Likvidējot brīvprātīgu dalītu īpašumu likumdevējam būs jāņem vērā civiltiesību pamatprincips, kas nosaka, ka katra civiltiesiska attiecība ir apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies, savukārt jau iegūtās tiesības paliek neskartas<sup>9</sup>.

Līdz ar to, pieņemot jaunu likumu ar atpakaļejošu spēku un iejaucoties jau izveidotajās brīvprātīga dalīta īpašuma attiecībās, ir sagaidāma tās puses (zemes vai būvju īpašnieku) pretreakcija, kuras intereses jaunais tiesiskais regulējums ierobežos. Tādēļ, pirms iejaukties līdz šim izveidotajās brīvprātīga dalīta īpašuma attiecībās, būtu jārod šādas rīcības pamatojums. Šajā sakarā būtu jāatbild uz jautājumu, kādēļ Civillikumā noteiktais zemes un ēkas nedalāmības koncepts (pamatprincips) ir jāvērtē tik augstu, ka tā dēļ piespiedu kārtā ir

<sup>6</sup> Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pants 1.daļas 5.punkts.

<sup>7</sup> Latvijas Civillikuma 2152.pants.

<sup>8</sup> Latvijas Civillikuma 2166.pants.

<sup>9</sup> Latvijas Civillikuma 3.pants.

tik radikāli jāpārkārto valsts iepriekš atbalstītās jau izveidojušās civiltiesiskās attiecības starp zemesgabalu un būvju īpašniekiem. Turklāt jāņem arī vērā, ka šādas attiecības (brīvprātīgs dalīts īpašums) ir veidojušās (veidojies) labprātīgi un ir (bija) abpusēji izdevīgs. Jāatzīmē arī, ka izņēmumi no Civillikumā noteiktā zemes un ēku nedalāmības principa Latvijā bija pazīstami arī 20. gadsimta 20.-30. gados<sup>10</sup>.

Tādēļ, ja valsts bez pietiekama pamata iejauksies jau izveidotajās brīvprātīga dalīta īpašuma attiecībās, piemēram, izdodot normatīvo aktu ar atpakalejošu spēku un nekompensējot personām nodarītos zaudējumus, tad ir sagaidāms, ka pēc kādas puses (zemes vai ēkas īpašnieka) sūdzības šo jautājumu nāksies izvērtēt Satversmes tiesai. Šajā sakarā jāņem vērā, ka brīvprātīgs dalīts īpašums pastāv daudzās citās valstīs (kā tas tālāk šajā ziņojumā norādīts) un tas ir harmoniski iekļāvies pašlaik spēkā esošajā tiesību sistēmā, jo attiecīgajos zemes reformas laikā pieņemtajos tiesību aktos nav norādes uz to spēkā esamības termiņa ierobežojumu. Šādos apstākļos nebūs viegli atrast pamatojumu jau pastāvoša brīvprātīga dalīta īpašuma piespiedu likvidēšanai.

### 1.3.3. Regulējums pēc nomas izbeigšanās

Pēc zemes nomas izbeigšanās zemes nomniekam (ēkas īpašniekam) ir pienākums atdot zemesgabalu tā īpašniekam cik vien labā stāvoklī iespējams<sup>11</sup>, bet uz zemesgabala esošās būves kļūst par zemesgabala sastāvdaļu, tātad – zemesgabala īpašnieka īpašumu. Nomas līgums izbeidzas, kad notek tā termiņš vai iestājas cits zemesgabala nomas līgumā vai tiesību normās noteikts nomas līguma izbeigšanas pamats<sup>12</sup>.

Par šādu būves īpašumtiesību pāreju un brīvprātīga dalīta īpašuma izbeigšanos abām pusēm būtu jāparaksta attiecīgu nostiprinājuma lūgumu un tas būtu jāreģistrē zemesgrāmatā<sup>13</sup>.

Tomēr būvju (iepriekšējo) īpašnieku vēlme saņemt viņuprāt adekvātu kompensāciju par būvēm varētu būt viens no iemesliem, kādēļ būvju īpašnieki nevēlēties labprātīgi nodot zemesgabalu atpakaļ tā īpašniekam un veikt nepieciešamās darbības brīvprātīga dalīta īpašuma izbeigšanas reģistrēšanai zemesgrāmatā.

Gadījumā, ja būves īpašnieks labprātīgi nenodos zemesgabalu atpakaļ tā īpašniekam un neveiks nepieciešamās darbības brīvprātīga dalīta īpašuma izbeigšanas reģistrēšanai zemesgrāmatā, tad zemesgabala īpašnieks to varēs panākt vienīgi tiesas ceļā<sup>14</sup>.

Zemesgabala īpašnieka prasījuma pamatojumā bez atsauces uz iepriekšminētajām tiesību normām par brīvprātīga dalīta īpašuma pastāvēšanu vienīgi nomas laikā un pierādījumiem par nomas izbeigšanos, būtu iespējams norādīt arī uz atbilstošiem zemesgabala nomas līgumā ietvertiem noteikumiem. Tomēr, ja zemes nomas līgumā līdzīgi nav pietiekami sīki vienojušies par zemes nomas līguma izpildes, izbeigšanas un nodošanas atpakaļ zemes īpašniekam jautājumiem<sup>15</sup>, tad šie jautājumi ir risināmi saskaņā ar tiesību normās noteikto, tajā skaitā, attiecībā uz iespējamās kompensācijas par būvēm samaksu.

Saskaņā ar likumu<sup>16</sup>, nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks taisījis lietai, iznomātājam ir jāatlīdzina vispārējā kārtībā – nepieciešamie izdevumi atlīdzināmi katram,

<sup>10</sup>Andris Grūtups, Erlens Kalniņš: "Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums", Tiesu namu aģentūra, 2002.gads, 76.lapa.

<sup>11</sup>Latvijas Civillikuma 2152.pants.

<sup>12</sup>Latvijas Civillikuma 2165., 2166., 2168., 2171. un 2172.pants, kā arī citas tiesību normas.

<sup>13</sup>Latvijas Civillikuma 993.pants, Zemesgrāmatu likuma 57.pants, likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 16.pants un citas tiesību normas.

<sup>14</sup>Latvijas Civillikuma 2173. un 2173.2.pants, kā arī citas tiesību normas.

<sup>15</sup>Latvijas Civillikuma 2124.pants.

<sup>16</sup>Latvijas Civillikuma 2140.pants.

kas tos taisījis, savukārt derīgie izdevumi atlīdzināmi tikai tam, kas valdījis svešu lietu labā ticībā kā savu paša<sup>17</sup>.

Ievērojot zemesgrāmatu ierakstu publiskumu<sup>18</sup>, zemesgabala valdīšana labā ticībā brīvprātīga dalīta īpašuma gadījumā vispārīgi nav iespējama, jo jebkurai personai bija zināms vai bija jābūt zināmam, ka zemesgabals pieder zemesgrāmatā reģistrētajam zemesgabala īpašniekam.

Tomēr saskaņā ar likumu<sup>19</sup> zemesgabala nomnieks (ēku īpašnieks) ir uzskatāms nevis par zemesgabala valdītāju, bet gan par tā turētāju. Tādēļ, vērtējot iepriekšminētos noteikumus par derīgo izdevumu atlīdzināšanu nomas attiecībās un nomnieka labticību lietas lietošanā, ir jāņem vērā nomas attiecību (turējuma) specifika<sup>20</sup>.

Kā jau iepriekš norādīts, brīvprātīga dalīta īpašuma gadījumā nomniekam ir piešķirtas tiesības uz zemesgabala būvēt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus. Līdz ar to ēku būvniecības sakarā nomnieks ir uzskatāms par labticīgu zemesgabala turētāju, kas ir tiesīgs prasīt gan nepieciešamo, gan derīgo zemesgabalam taisīto izdevumu atlīdzināšanu.

Izdevumi par ēkas būvēšanu uz zemesgabala vispārīgā gadījumā būtu uzskatāmi nevis par nepieciešamiem, bet gan par derīgiem vai greznuma izdevumiem<sup>21</sup>. Šādā gadījumā izdevumi ēkas būvniecībai būtu atlīdzināmi labticīgam nomniekam tikai tādā apmērā, kādā tie ir paaugstinājuši zemesgabala vērtību, bet ne vairāk par faktisko izdevumu apmēru (tas ir, ne ēku tirgus vērtību)<sup>22</sup>.

Atšķirīgi varētu vērtēt situāciju, kad zemesgabala īpašnieks ir devis vispārīgu piekrišanu jebkuras būves, nevis konkrētas (ilglaicīgas) būves celtniecībai<sup>23</sup> – šāds apstāklis prasītu nomnieka labas ticības izvērtēšanu kontekstā ar nomas līguma noteikumiem, faktiskajiem lietas apstākļiem un Civillikuma 1. pantā nostiprināto labas ticības principu. Atkarībā no lietas apstākļiem (zemesgabala īpašnieka informētības par būves veidu) varētu vērtēt, vai zemes nomnieks ļaunprātīgi nebūvēja ilglaicīgas lietošanas ēku uz zemesgabala, kura nomas termiņš ir pārāk īss, lai atpelnītos ēkas būvniecībā ieguldītie līdzekļi.

Labticīgam zemesgabala nomniekam (ēkas īpašniekam) nav tiesību pēc zemesgabala nomas līguma izbeigšanās ēku nojaukt, ja vien līdzēji nav vienojušies citādi<sup>24</sup>.

Savukārt ļaunticīgam zemes gabala nomniekam, lai arī nav tiesību uz derīgo izdevumu atlīdzināšanu, tomēr ir tiesības no zemesgabala aizvēkt tā būvēto ēku, ja vien tas šim nomniekam ir izdevīgi un ja to var izdarīt, nekaitējot zemesgabalam<sup>25</sup>.

Līdz ar to, ja vien puses nav vienojušās citādi, zemesgabala īpašniekam lielākajā daļā gadījumu nebūs pienākuma atlīdzināt zemesgabala nomniekam (būves īpašniekam) būvju tirgus vērtību.

<sup>17</sup> Latvijas Civillikuma 866. un 867.pants.

<sup>18</sup> Latvijas Civillikuma 994.pants un Zemesgrāmatu likuma 1.pants.

<sup>19</sup> Latvijas Civillikuma 2130.pants.

<sup>20</sup> Andris Grūtups, Erlens Kalniņš: "Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums", Tiesu namu aģentūra, 2002.gads,88.lapa.

<sup>21</sup> Andris Grūtups, Erlens Kalniņš: "Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums", Tiesu namu aģentūra, 2002.gads,85.lapa.

<sup>22</sup> Latvijas Civillikuma 867.pants.

<sup>23</sup> Andris Grūtups, Erlens Kalniņš: "Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums", Tiesu namu aģentūra, 2002.gads, 88.-89.lapa.

<sup>24</sup> Andris Grūtups, Erlens Kalniņš: "Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums", Tiesu namu aģentūra, 2002.gads, 90.lapa.

<sup>25</sup> Latvijas Civillikuma 867.panta 3.daļa un 868.pants.



Vēl atsevišķi jānorāda, ka, piemēram, uz nomātas zemes uzceltā daudzdzīvokļu mājā esoša dzīvokļa īpašnieks, kas šādu dzīvokli ir iegādājies no zemi nomājošā daudzdzīvokļu mājas pārdevēja, nav uzskatāms par zemes nomnieku<sup>26</sup>. Izņēmums no iepriekš teiktā ir gadījums, kad visas ieinteresētās puses (vismaz zemes gabala un dzīvokļa īpašnieki) ir vienojušies par pretējo (piemēram, noslēdzot zemes nomas pārjaunojuma līgumu). Šis apstāklis papildus apgrūtina būves īpašnieka, kas nav zemesgabala nomnieks, iespējas prasīt no zemesgabala īpašnieka ēkas būvniecībai taisīto izdevumu atlīdzināšanu.

#### 1.4. Piespiedu dalīts īpašums

##### 1.4.1. *Piespiedu dalīta īpašuma izveidošanās iemesli*

Kā jau iepriekš minēts, papildus brīvprātīgam dalītam īpašumam Latvijā pastāv arī piespiedu dalīts īpašums, kas daļēji piespiedu kārtā ir izveidojies vēsturiski. Piespiedu raksturs šeit izpaužas apstākļi, kad uz zemesgabala esošās apbūves īpašnieks nevēlējās atteikties no tā lietošanā esošās vai piederošās būves (piemēram, Latvijas okupācijas laikā uzbūvētās dzīvojamās ēkas), savukārt zemesgabala kādreizējais (piemēram, pirms nacionalizācijas) īpašnieks nevēlējās atteikties no tam kādreiz piederējušā zemesgabala. Šāda apbūves un zemesgabala īpašnieka rīcība, iespējams, bija vairāk iracionāla un emocionāla (piemēram, balstīta uz vēlmi saņemt atpakaļ prettiesiski nacionalizēto zemesgabalu vai vēlmi saglabāt paša celto būvi, neskatoties uz pastāvošajiem apgrūtinājumiem), tomēr tā atbilda zemes reformas (īpašumu denacionalizācijas un privatizācijas) ietvaros pieņemto normatīvo aktu noteikumiem.

##### 1.4.2. *Piespiedu dalīta īpašuma izbeigšana un Civillikuma zemes un ēkas nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma*

Pretēji brīvprātīgam dalītam īpašumam, kurš izbeidzas zemes nomas termiņa beigās, Latvijas tiesību normās pašlaik nav tieši noteikts piespiedu dalīta īpašuma izbeigšanās (izbeigšanas) termiņš.

Vienīgais piespiedu dalīta īpašuma attiecību izbeigšanas veids ir zemes un ēkas apvienošana vienā nekustamajā īpašumā, pusēm vienojoties, tas ir, ēkas vai zemes īpašniekam iegūstot attiecīgi otrai pusei piederošo zemi vai ēku.

Šeit gan jānorāda, ka, lai veicinātu dalīta īpašuma apvienošanu, zemes īpašniekam ir pirmpirkuma tiesības iegādāties uz zemes esošo ēku, ja tā tiek atsavināta trešajai personai. Tādas pašas tiesības ir ēkas īpašniekam, ja tiek atsavināta zem ēkas esošā zeme<sup>27</sup>.

Likums neaizliedz zemes un ēkas īpašniekiem vienoties par zemes un ēkas apvienošanu vienotā īpašumā, kas pēc apvienošanas piederēs:

1. kopīgi bijušajam zemes un ēkas īpašniekam; vai
2. tikai bijušajam zemes īpašniekam; vai
3. tikai bijušajam ēkas īpašniekam.

Tomēr iepriekš minētā zemes un ēkas apvienošana vienotā īpašumā nav iespējama gadījumā, ja abas puses nespēj vienoties par abpusēji pieņemamiem dalīta īpašuma apvienošanas noteikumiem. Tas attiecas arī uz gadījumu, ja, piemēram, būve tiek atsavināta trešajai personai uz tādiem noteikumiem, kas nav pieņemami zemesgabala īpašniekam un attiecīgi zemesgabala īpašnieks neizmanto pirmpirkuma tiesības iegādāties būvi (vai arī pirmpirkuma

<sup>26</sup> Latvijas Civillikuma 1519.pants.

<sup>27</sup> Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pants 2. un 3.daļa.

tiesības nav iespējams izmantot tādēļ, ka ne zemesgabals, ne uz tā esošās būves vispār netiek atsavinātas)<sup>28</sup>.

Ņemot vērā iepriekš teikto, līdzīgi kā brīvprātīga dalīta īpašuma gadījumā, likvidējot piespiedu dalītu īpašumu, sabiedrībai būtu jāsniedz šādas rīcības pamatojums, tas ir, kādēļ Civillikumā noteiktais zemes un ēkas nedalāmības koncepts (pamatprincips) ir jāvērtē tik augstu, ka tā dēļ piespiedu kārtā ir tik radikāli jāpārkārt valsts iepriekš atbalstītās jau izveidojušās civiltiesiskās attiecības starp zemesgabalu un būvju īpašniekiem.

Kā viens no šādiem argumentiem varētu kalpot nepieciešamība pabeigt zemes reformu un nodrošināt iespējami taisnīgu un sabiedrības interesēm atbilstošu zemes un būvju īpašuma un lietošanas tiesisko, sociālo un ekonomisko attiecību izveidošanos<sup>29</sup>.

#### 1.4.3. Regulējums līdz piespiedu dalīta īpašuma izbeigšanai

Ja vien būves un zem tās esošā zemesgabala īpašnieks nevienojas savādāk, tad līdz piespiedu dalīta īpašuma apvienošanai vienā īpašumā starp pusēm pastāv tā saucamās zemes "*piespiedu nomas*" attiecības<sup>30</sup>, kuru ietvaros būves īpašniekam ir tiesības par samaksu lietot zem būvēm esošo zemesgabalu.

##### (a) Piespiedu nomas institūts

Saskaņā ar likumu<sup>31</sup> noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu. Par līgumu uzskata vairāku personu vienošanos, kura noslēgšanai nepieciešama visu pušu brīvi radusies griba ar mērķi nodibināt saistību tiesības<sup>32</sup>.

Ievērojot, ka piespiedu dalīta īpašuma gadījumā būves īpašniekam ir ar likumu garantētas zem būves esošā zemesgabala nomas tiesības, tad tā saucamais piespiedu nomas institūts neatbilst līgumu slēgšanas brīvprātības principam un būtībā veidojas uz likuma pamata<sup>33</sup>.

Saskaņā ar likumu<sup>34</sup> tiklīdz abas puses vienojas par nomas līguma būtiskām sastāvdaļām, tas ir, par nomas priekšmetu (zemesgabalu) un nomas maksu (tās apmēru), līgums ir uzskatāms par noslēgtu.

Praksē puses bez iepriekšminētajām nomas būtiskām sastāvdaļām parasti vienojas arī par dažādiem blakus noteikumiem, tajā skaitā, abpusēji pieņemamiem īpašuma lietošanas praktiskiem noteikumiem un ar to saistītajām procedūrām. Šādu blakus noteikumu ietveršana nomas līgumā parasti ļauj pusēm izvairīties no vēlākiem pārratumiem par lietas lietošanu, tādējādi samazinot strīdu rašanās iespējamību.

Savukārt piespiedu nomas attiecību gadījumā, kad puses nevienojas par abpusēji pieņemamiem zemesgabala nomas būtiskām sastāvdaļām un blakus noteikumiem, pušu savstarpējām attiecībām ir piemērojams vienīgi likumā ietvertais šo attiecību regulējums.

Ievērojot, ka pašlaik spēkā esošie normatīvie akti atsevišķi nereglamentē pušu tiesības un pienākumus piespiedu nomas attiecībās, tad piespiedu nomas attiecībām būtu piemērojams Civillikumā ietvertais brīvprātīgu nomas attiecību regulējums.

<sup>28</sup> Latvijas Civillikuma 2060. un turpmākie panti.

<sup>29</sup> Latvijas Republikas Tiesībsarga 08.05.2008. atzinums Nr. 3.

<sup>30</sup> Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 1.daļas 2.punkta piezīme, 12.panta 2.daļa, 12.panta 3.daļas 1.punkts un citas tiesību normas.

<sup>31</sup> Latvijas Civillikuma 2112.pants.

<sup>32</sup> Latvijas Civillikuma 1511.pants.

<sup>33</sup> Andris Grūtups, Erlens Kalniņš: "Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums", Tiesu namu aģentūra, 2002.gads, 79.-80.lapa.

<sup>34</sup> Latvijas Civillikuma 2124.pants.

Tomēr Civillikumā ietvertais brīvprātīgu nomas attiecību regulējums nav piemērots piespiedu dalīta īpašuma attiecībām, jo vairāki Civillikumā noteiktie brīvprātīgu nomas attiecību noteikumi nav piemērojami piespiedu dalītiem īpašumiem. Piemēram, gadījumā, ja būves īpašnieks neveic piespiedu nomas maksas samaksu zemesgabala īpašniekam vai citādi nepilda nomniekam Civillikumā noteiktos pienākumus, tad zemesgabala īpašnieks pretēji Civillikuma noteikumiem<sup>35</sup> par brīvprātīgām nomas attiecībām nevar izbeigt zemesgabala piespiedu nomas attiecības. Šāda situācija rada neatbilstību pušu tiesībās un pretēji brīvprātīgām nomas attiecībām nestimulē piespiedu dalīta īpašuma būves īpašnieku pildīt piespiedu nomas noteikumus un mainīt pastāvošo tiesisko stāvokli.

Arī tiesību zinātnē<sup>36</sup> ir atzīta zemes piespiedu nomas institūta neatbilstība Civillikumā ietvertajiem vispārējiem tiesību principiem – līgumu slēgšanas brīvībai un nomas noteikumiem, savukārt Satversmes tiesā ir ierosināta lieta<sup>37</sup> par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta trešajā daļā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda „noma” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam.

Nemot vērā, ka tuvākajā laikā ir sagaidāms Satversmes tiesas spriedums iepriekšminētajā lietā par zemes piespiedu nomas institūta tiesiskumu, tad pēc attiecīgā Satversmes tiesas sprieduma pieņemšanas būs jāņem vērā tajā ietvertie secinājumi, kas būs saistoši gan likumdevējam, gan tiesību normu piemērotājiem un citām personām<sup>38</sup>.

#### (b) Piespiedu nomas apmēra ierobežojums

Daļā piespiedu dalītu īpašumu attiecību likumā ir noteikts piespiedu nomas maksas maksimālā apmēra ierobežojums, paredzot, ka piespiedu nomas maksa nevar pārsniegt 5 % no zemes kadastrālās vērtības gadā. Tas attiecas uz šādu ēku īpašniekiem<sup>39</sup>:

1. dzīvojamās mājas;
2. valstij vai pašvaldībām piederoši ūdensapgādes, siltumapgādes un energoapgādes objekti;
3. valsts īpaši aizsargājami dabas objekti, ar likumu noteikti valsts nozīmes izglītības, kultūras un zinātnes objekti, nacionālās sporta bāzes, kā arī valsts vai pilsētas nozīmes inženiertehniskās un transporta infrastruktūras objekti – ielas, tilti, tuneli, ceļu pārvadi, dzelzceļa līnijas un ostas.

Pašlaik spēkā esošās tiesību normas nosaka zemes piespiedu nomas tiesības, un šādas piespiedu nomas maksas maksimālā apmēra ierobežojums attiecas gan uz personām, kas būves un zemesgabalus ieguva īpašumā zemes reformas ietvaros īpašumu denacionalizācijas un privatizācijas ceļā, gan uz personām, kas būves un zemesgabalus ieguva īpašumā vēlāk, tas ir, otrreizējā tirgū.

Pārējos gadījumos zemes nomas maksa nosakāma, pusēm vienojoties, vai, ja puses nevar vienoties, tad strīdu izšķir tiesa<sup>40</sup>. Šādos gadījumos gada piespiedu nomas maksas apmērs nereti tiek noteikts virs minētā 5 % apmēra ierobežojuma<sup>41</sup>.

<sup>35</sup> Civillikuma 2171.pants.

<sup>36</sup> Daiga Zvidriņa "Par zemes piespiedu nomu un saistību tiesībām", Jurista Vārds, 15.05.2001., Nr.14 (207), 22.05.2001. Nr.15 (208).

<sup>37</sup> Satversmes tiesas mājas lapa <http://www.satv.tiesa.gov.lv/?lang=1&mid=19>, aplūkota 10.11.2008.

<sup>38</sup> Satversmes tiesas likuma 32.panta 2.daļa.

<sup>39</sup> Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.daļa, 12.panta 1.daļas piezīme un citas tiesību normas.

<sup>40</sup> Andris Grūtups, Edmunds Krastiņš: "Īpašuma Reforma Latvijā", Rīga, 1995.gads, Mans īpašums, 103.lapa.

Pēdējā laikā publiskajā telpā ir pausts viedoklis, ka piespiedu nomas maksas maksimālā apmēra ierobežojums nav taisnīgs un neatbilst Satversmes 105.pantā noteiktajam<sup>42</sup>. Tiek pausts viedoklis, ka piespiedu nomas maksas ierobežojums aizskar zemesgabalu īpašnieku ekonomiskās intereses, jo ierobežo zemesgabalu īpašnieku iespēju gūt tirgus apstākļiem adekvātu atlīdzību par zemesgabala lietošanas atvēlējum<sup>43</sup>.

Kā līdz šim atzinusi Satversmes tiesa<sup>44</sup>, "okupācijas sekas ir nasta, kas gulstas uz visu sabiedrību, un šīs sekas nav iespējams novērst pilnībā", un tādēļ "taisnīguma princips prasa, lai zemes reformas gaitā tiktu ņemtas vērā ne vien bijušo zemes īpašnieku un viņu mantinieku, bet arī citu sabiedrības locekļu atsevišķās intereses un sabiedrības kopējās intereses". Līdz ar to varētu uzskatīt, ka zemes reformas laikā ir pieļaujama zemes īpašniekam maksājamās atlīdzības (nomas maksas) ierobežošana.

Tomēr šādiem ierobežojumiem ir jābūt taisnīgiem un tie nevar pastāvēt neierobežotu laiku<sup>45</sup>. Tiesībsargs Romāns Apsītis uzskata<sup>46</sup>, ka tiesību norma attiecībā uz piespiedu nomas attiecībām ir nesamērīgs tiesību uz īpašumu ierobežojums un tādēļ pārkāpj tiesības uz īpašumu. Līdz ar to tā ir neatbilstoša Satversmes 105.pantam.

Satversmes tiesā ir ierosināta arī otra lieta saistībā ar piespiedu dalīta īpašuma tiesisko regulējumu – tā ir lieta<sup>47</sup> par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrās daļas vārdu „daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas” un pārejas noteikumu 7.punkta un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrās daļas pirmā teikuma un pārejas noteikumu 40.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam.

Ņemot vērā, ka tuvākajā laikā ir sagaidāms Satversmes tiesas spriedums iepriekšminētajā lietā par piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojuma tiesiskumu, tad pēc attiecīgā Satversmes tiesas sprieduma pieņemšanas būs jāņem vērā tajā ietvertie secinājumi, kas būs saistoši gan likumdevējam, gan tiesību normu piemērotājiem un citām personām<sup>48</sup>.

### (c) Piespiedu nomā nododamā zemesgabala platība un lietošana

Gan iepriekšminētās piespiedu nomas maksas apmēra aprēķināšanai, gan piespiedu dalīta īpašuma sastāvā esošā zemesgabala praktiskas lietošanas nolūkos ir svarīgi noteikt piespiedu dalīta īpašuma sastāvā esošā zemesgabala platību, kuru ir tiesības lietot šī piespiedu dalītā īpašumā ietilpstošās būves īpašniekam.

Izņemot atsevišķus gadījumus,<sup>49</sup> Latvijas tiesību normās nav skaidri noteikta zemesgabala platība (daļa no visa zemesgabala), kas būtu piešķirama lietošanā uz šī zemesgabala esošās ēkas īpašniekam.

Tāpat tiesību normās nav noteikts skaidrs piespiedu dalīta īpašuma sastāvā esošās zemesgabala lietošanas tiesību apmērs, tajā skaitā, piemēram, vai būves īpašnieks lietošanā

---

<sup>41</sup> Zigfrīds Dzedulis, "Vai būs pārmaiņas zemes piespiedu nomas noteikumos?", Latvijas Avīze, 11.06.2008. ([http://www2.la.lv/lat/latvijas\\_avize/la\\_pielikumi/maja\\_vid/?doc=4058](http://www2.la.lv/lat/latvijas_avize/la_pielikumi/maja_vid/?doc=4058), aplūkots 09.12.2008.). Kā piemēru skatīt arī LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 04.04.2007 spriedumu lietā Nr.SKC-85.

<sup>42</sup> Sandis Bērtaitis, "Jāpārskata zemes piespiedu nomas regulējums", žurnāls "Saldo" no 13.08.2008., 13(81).

<sup>43</sup> Zigfrīds Dzedulis, "Vai būs pārmaiņas zemes piespiedu nomas noteikumos?", Lauku Avīze, 11.06.2008.

<sup>44</sup> Satversmes tiesas 25.03.2003. spriedums lietā Nr. 2002-12-01.

<sup>45</sup> Latvijas Republikas Tiesībsarga 08.05.2008. atzinums Nr. 3.

<sup>46</sup> Latvijas Republikas Tiesībsarga 08.05.2008. atzinums Nr. 3.

<sup>47</sup> Satversmes tiesas mājas lapa <http://www.satv.tiesa.gov.lv/?lang=1&mid=19>, aplūkota 10.11.2008.

<sup>48</sup> Satversmes tiesas likuma 32.panta 2.daļa.

<sup>49</sup> Likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 6.pants un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 1.daļas 1. un 2.punkts, kā arī 1.daļas piezīme.

nodoto zemesgabalu (tā daļu) ir tiesīgs labiekārtot – asfaltēt ceļus, izbūvēt trotuārus, apzaļumot utt.

#### 1.4.4. *Būves ar nenoskaidrotu piederību un bezmantnieka manta*

Praksē pastāv gadījumi, kad uz zemes īpašniekam piederošas zemes atrodas būves ar nenoskaidrotu īpašuma piederību.

Attiecībā uz šādām būvēm bez iepriekš minētajām Problēmām, kas galvenokārt saistītas ar pašlaik spēkā esošo piespiedu dalītu īpašumu apvienošanu (likvidēšanu) neveicinošo tiesisko regulējumu, ir jānorāda arī uz vienu procesuālu Problēmu – tiesību normās nav noteikta skaidra un atbilstoša kārtība būvju ar nenoskaidrotu piederību reģistrēšanai zemesgrāmatā uz zemes īpašnieka vārda. Tas kavē un apgrūtina vienota īpašuma izveidošanu, tajā skaitā, šādu ēku nojaukšanu.

Saskaņā ar likumu<sup>50</sup> ēkas (būves), kuras zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, ir uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu. Citas personas īpašuma tiesības uz šādām ēkām (būvēm) var iegūt, ja tiesa apmierinājusi šo personu prasību atzīt īpašuma tiesības uz attiecīgajām ēkām.

Pašlaik spēkā esošajās tiesību normās nav noteikta precīza kārtība zemes īpašnieka īpašumtiesību uz šādām ēkām reģistrēšanai zemesgrāmatā. No vairākās zemesgrāmatu nodaļās mutiski saņemtās informācijas ir secināms, ka izpratne un prakse par iepriekšminēto ēku ar nenoskaidrotu piederību reģistrēšanu zemesgrāmatā ir atšķirīga. Lielākajā daļā gadījumu zemesgrāmatu nodaļas atteicās vai nevarēja sniegt konkrētu atbildi par to, kādi dokumenti būtu iesniedzami zemes īpašnieka īpašumtiesību uz ēkām reģistrēšanai zemesgrāmatā.

Tika izteikts viedoklis, ka bez dokumenta, piemēram, tiesas sprieduma, kas skaidri apliecina zemes īpašnieka tiesības uz attiecīgo ēku, nebūs iespējama zemesgabala īpašnieka īpašumtiesību uz ēku reģistrēšana zemesgrāmatā. Šāda pieeja neveicina piespiedu dalīta īpašuma attiecību izbeigšanu un ir atzīstama par nepamatotu, jo ir pretrunā iepriekšminētās tiesību normas būtībai. Tas ir, jau saskaņā ar likumu<sup>51</sup> ēkas, kuras zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, ir uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu. Tādēļ šādas ēkas būtu ierakstāmas zemesgrāmatā uz zemesgabala īpašnieka vārda, ja zemesgabala īpašnieks spētu uzrādīt dokumentus, kas apliecina, ka viņam pieder zeme zem šīm būvēm un ka būves nav reģistrētas kā patstāvīgs īpašuma objekts zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā un pašvaldībā. Šādi dokumenti varētu būt attiecīgas izziņas no zemesgrāmatu nodaļas, pašvaldības un Valsts zemes dienesta.

Zemes īpašnieka īpašumtiesību uz ēku, kas atrodas uz viņa zemes, reģistrāciju var kavēt arī attiecīgās ēkas būvniecības tiesiskumu apliecinošu dokumentu trūkums. Saskaņā ar likumu<sup>52</sup>, reģistrējot ēku zemesgrāmatā, uzrādāma ēkas kadastrālā uzmērīšanas lieta, bet zemesgrāmatā nav ierakstāmas ēkas, kuru kadastrālās uzmērīšanas lietā ir uzrādītas patvaļīgas būvniecības pazīmes<sup>53</sup>. Līdz ar to, lai būtu iespējams reģistrēt īpašumtiesības uz ēku zemesgrāmatā, zemes īpašniekam būtu jāierosina Valsts zemes dienestā attiecīgās ēkas kā nekustamā īpašuma objekta noteikšana, tajā skaitā ēkas kadastrālā uzmērīšana. Lai arī atbilstoši vispārīgajai kārtībai nekustamā īpašuma objekta noteikšanu var ierosināt ierobežots personu

<sup>50</sup> Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta piektā daļa.

<sup>51</sup> Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta 5.daļa.

<sup>52</sup> Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 4.pants.

<sup>53</sup> Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 19.pants.

loks<sup>54</sup>, līdz 2010. gada 1. janvārim arī zemes īpašniekam attiecībā uz būvi ar nenoskaidrotu īpašuma piederību, kas atrodas uz viņa zemes, ir paredzētas tiesības ierosināt nekustamā īpašuma objekta noteikšanu<sup>55</sup>. Tomēr gadījumā, ja Valsts zemes dienests konstatēs, ka tā rīcībā nav dokumentu, kas pierāda, ka attiecīgā ēka ir uzbūvēta tiesiski, ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietā tiks veikta atzīme par patvaļīgu būvniecību<sup>56</sup>. Atzīme par patvaļīgu būvniecību tiek anulēta, ja, cita starpā, tiek saņemts nepieciešamais būvniecības saskaņojums no būvniecību pārraugošās pašvaldības institūcijas<sup>57</sup>.

Pašlaik spēkā esošajos normatīvajos aktos nav atrunāta atsevišķa kārtība, kas būtu piemērojama šādu ēku legalizēšanai, tajā skaitā tiem gadījumiem, ja zemesgabala īpašnieks nav ieinteresēts šādu būvi saglabāt un vēlētos to nekavējoties nojaukt<sup>58</sup>. Atbilstoši vairākās būvvaldēs mutiski sniegtajai informācijai, arī šādu vairākus gadus desmitus senu būvju, kuras nav būvējis zemes īpašnieks, legalizēšanai un nojaukšanai ir piemērojama tā pati kārtība, kas normatīvajos aktos<sup>59</sup> noteikta attiecībā uz jaunu būvju celtniecību (proti, plānošanas un arhitektūras uzdevuma saņemšana, būvprojekta izstrādāšana un saskaņošana, būvatļaujas saņemšana un ēkas pieņemšana ekspluatācijā) un likumīgi celtu būvju ar atbilstošu dokumentāciju nojaukšanai (nojaukšanas projekta sagatavošana un saskaņošana). Vienlaikus atbilstoši atsevišķās būvvaldēs, kā arī Valsts zemes dienestā mutiski sniegtajai informācijai praksē ir bijuši gadījumi, kad būvvaldes šādām ēkām (būvēm) ir piemērojušas vienkāršotāku legalizācijas kārtību, tas ir, nav tik strikti piemērojušas tiesību normu prasības.

Iepriekšminētais ļauj secināt, ka pašlaik spēkā esošais tiesiskais regulējums neveicina dalīta īpašuma izbeigšanos attiecībā uz būvēm ar nenoskaidrotu piederību.

Vienlaikus jānorāda, ka ēkas, kuras kā patstāvīgi īpašuma objekti ir reģistrētas zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā, un uz kurām īpašumtiesības ir nenoskaidrotas vai kuras ir bezmantinieku manta<sup>60</sup>, ir uzskatāmas par valsts, nevis zemes īpašnieka īpašumu, jo bezmantinieka manta ir piekritīga valstij<sup>61</sup>.

Šādā situācijā, ievērojot arī, ka valsts izvirās no kopīpašuma ar citām personām izveidošanas un apgrūtinātu nekustamo īpašumu iegūšanas<sup>62</sup>, būtu jāpārskata un, iespējams, jāgroza pastāvošais tiesiskais regulējums uz tādu, kas neveicinātu šādu piespiedu dalītu īpašumu veidošanos nākotnē.

## **1.5. Iespējamās alternatīvas – Vācijas, Igaunijas un Lietuvas pieredze**

### *1.5.1. Vispārīgi*

Šajā ziņojumā iztirzātā pētījuma ietvaros tika analizēts Igaunijā, Lietuvā un Vācijā pastāvošais tiesiskais regulējums un prakse attiecībā uz zemes un uz tās esošu būvju tiesisko statusu, kā arī dalīta īpašuma attiecībām.

<sup>54</sup> Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 24.pants.

<sup>55</sup> Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums, Pārejas noteikumu 15.punkts; Ministru kabineta 20.03.2007. noteikumi Nr. 182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu”, 409.punkts.

<sup>56</sup> Ministru kabineta 20.03.2007. noteikumi Nr. 182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu”, 398. un 399.punks.

<sup>57</sup> Ministru kabineta 20.03.2007. noteikumi Nr. 182 „Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu”, 401.punkts.

<sup>58</sup> Andra Ozoliņa, "Par ēku (būvju) un komunikāciju tiesisko statusu Latvijā", 04.03.1999., Nr.8 (115).

<sup>59</sup> Būvniecības likums, Ministru kabineta 13.04.2004. noteikumi Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi” un Ministru kabineta 01.04.1997. noteikumi Nr. 299 „Noteikumi par būvju pieņemšanu ekspluatācijā”.

<sup>60</sup> Latvijas Civillikuma 416. un 417.pants.

<sup>61</sup> Latvijas Civillikuma 930.pants.

<sup>62</sup> Likuma "Par pašvaldībām" 78.panta 2.daļas 6.punkts un citas tiesību normas.

(a) Brīvprātīgs dalīts īpašums

Lai gan ar atšķirīgu regulējumu, brīvprātīgs dalīts īpašums pastāv visās analizēto valstu tiesību sistēmās.

(b) Piespiedu dalīts īpašums

Pēc neatkarības atjaunošanas nekustamo īpašumu tiesiskais regulējums un faktiskā situācija visās trijās Baltijas valstīs bija līdzīga – nepieciešamība bijušajiem nekustamo īpašumu īpašniekiem un viņu mantiniekiem atjaunot īpašumtiesības uz tiem okupācijas laikā prettiesiski atsavinātajiem (nacionalizētajiem) īpašumiem, uz kuriem lielā daļā gadījumu padomju okupācijas laikā tika sabūvētas un pēc valsts neatkarības atjaunošanas atradās trešajām personām piederošas būves.

Tomēr, katra valsts ir izvēlējušies atšķirīgu pieeju rīcībai ar okupācijas laikā prettiesiski atsavinātajiem (nacionalizētajiem) nekustamajiem īpašumiem. Tādēļ pašlaik katrā valstī pastāv atšķirīga faktiskā situācija, un šajā atzinumā aprakstītā pētījuma ietvaros tikai daļēji ir iespējams izmantot Igaunijas un Lietuvas pieredzi.

Turpretim Vācijā pastāvošā faktiskā situācija nekustamo īpašumu jomā un tai pieņemtais tiesiskais regulējums vispilnīgāk atbilst Latvijas situācijai. Līdz ar to šajā ziņojumā aprakstītā pētījuma ietvaros lielāka uzmanība ir pievērsta tieši Vācijā pastāvošā tiesiskā regulējuma un prakses izpētei.

1.5.2. *Igaunija*

(a) Brīvprātīgs dalīts īpašums

Līdzīgi kā pašlaik Latvijā un pārējās šajā ziņojumā analizēto valstu tiesību sistēmās, Igaunijā tiek atzīts un var pastāvēt brīvprātīgs dalīts īpašums. Zemes īpašnieks, brīvi vienojoties ar trešo personu, ir tiesīgs atļaut trešajai personai uz zemesgabala celt būves kā patstāvīgus īpašuma objektus saskaņā ar savstarpējā līguma noteikumiem.

Būves īpašnieks ir tiesīgs šīs apbūves tiesības nodot tālāk citām personām, mantot, apgrūtināt ar hipotēkām, servitūtiem, pirmpirkuma tiesībām un citiem apgrūtinājumiem.

Savstarpējā līgumā par zemesgabala lietošanu ir nosakāmi savstarpējo attiecību noteikumi, tajā skaitā lietojamā zemesgabala platība, atlīdzības par zemes lietošanu apmērs, zemes lietošanas termiņš, līguma izbeigšanas un citi noteikumi.

Atšķirībā no Latvijas, kur par zemes lietošanu būves īpašniekam ir pienākums maksāt nomas maksu<sup>63</sup>, Igaunijā zemes īpašnieks ir tiesīgs atļaut trešajai personai uz zemesgabala būvēt ēkas arī bez atlīdzības.

Ja puses nav vienojušās savādāk, tad pēc zemes lietošanas termiņa beigām zemesgabala īpašnieks, samaksājot kompensāciju būves īpašniekam, ir tiesīgs prasīt, lai uz zemesgabala uzbūvētās būves tiek atstātas zemesgabalā. Gadījumā, ja zemesgabala īpašnieks nepieprasa būvju atstāšanu zemesgabalā, tad būvju īpašnieks pēc savas izvēles var aizvēkt būves vai atstāt tās zemesgabalā, nesauņemot par to atlīdzību no zemesgabala īpašnieka.

(b) Piespiedu dalīts īpašums

Atšķirībā no Latvijas, kur prettiesiski atsavinātie (nacionalizētie) īpašumi lielā daļā gadījumu tika atdoti to likumīgajiem īpašniekiem (viņu mantiniekiem), Igaunija izvēlējās citu risinājumu.

---

<sup>63</sup> Latvijas Civillikuma 2120.pants.

Igaunijā bijušajiem īpašniekiem netika atdota zeme, uz kuras atradās trešajām personām piederoša apbūve. Tā vietā bijušajiem īpašniekiem tika piešķirta zeme, uz kuras nav citām personām piederošas būves. Savukārt prettiesiski atsavināto (nacionalizēto) zemi, uz kuras atrodas citām personām piederošas būves, valsts saglabāja savā īpašumā, ļaujot būvju īpašniekiem to lietot un izpirkt.

Daļa iepriekšminēto būvju īpašnieku nav izpirkuši no valsts (privatizējuši) zem būvēm esošo zemi. Ņemot vērā, ka valsts vēlējas samazināt tās īpašumā esošo zemes platību, uz kuras atrodas trešajām personām piederošas būves, valsts daļu no šādiem īpašumiem ir pārdevusi privātpersonām. Zemesgabalu pircējiem tika sniegta informācija par uz zemesgabaliem esošajām būvēm un ar to saistītajiem aprūtinājumiem.

Par zemesgabala lietošanu atkarībā no lietošanas mērķa būvju īpašniekiem ir pienākums maksāt zemesgabala īpašniekam atlīdzību, kas tiek noteikta šādā apmērā gadā no valsts noteiktās zemesgabala vērtības nodokļu vajadzībām (tā parasti ir zemāka par tirgus vērtību):

1. komerciāla zeme (apbūve) – 5%;
2. industriāla zeme (apbūve) – 4%;
3. zeme transporta vajadzībām (apbūvei) – 4%;
4. citas veida zeme (apbūve) – 2%.

Lietojamā zemesgabala platība piespiedu dalīta īpašuma gadījumā tiek noteikta tādā apmērā, kāda nepieciešama būves normālai ekspluatācijai.

Ja puses nevienojas citādi, tad zemesgabala lietošanas laiks ir vienāds ar būves paredzamo pastāvēšanas (ekspluatācijas) laiku, jo:

1. būves īpašniekam ir tiesības pieprasīt, lai zemesgabala lietošanas termiņš nebūtu īsāks par būves paredzamo pastāvēšanas (ekspluatācijas) laiku, bet
2. zemesgabala īpašniekam ir tiesības pieprasīt, lai zemesgabala lietošanas laiks nav garāks par būves paredzamo pastāvēšanas (ekspluatācijas) laiku.

Praksē līgumi par zemesgabala lietošanu parasti tiek slēgti uz 50 gadu termiņu. Savukārt, ja ir nepieciešamība slēgt valstij piederošā zemesgabala lietošanas līgumu uz ilgāku termiņu, tad šāds lēmums ir jāpieņem Igaunijas Republikas valdībai.

Zemesgabala lietošanas termiņa izbeigšanās nozīmē automātisku būves atzīšanu par zemesgabala būtisku sastāvdaļu. Šādā gadījumā apbūves īpašnieks ir tiesīgs saņemt kompensāciju par būvēm, kuras apmēru nosaka tiesa.

### 1.5.3. Lietuva

#### (a) Brīvprātīgs dalīts īpašums

Zemes īpašniekam ir tiesības atļaut trešajai personai uz zemes celt būves kā patstāvīgus īpašumus, slēdzot nomas līgumus vai cita veida līgumus par zemes lietošanu. Arī valstij piederošā neapbūvētā zeme var tikt izolīta un nodota būvju celtniecībai.

Šādā gadījumā lietojamā zemesgabala platība, lietošanas tiesību izbeigšana un maksājamās atlīdzības par zemes lietošanu apmērs ir nosakāms savstarpējā līgumā.

Ja puses nav vienojušās citādi, tad zemes īpašniekam ir tiesības vienpusēji izbeigt nomas līgumu ar divu mēnešu (lauksaimniecības zemes gadījumā – trīs mēnešu) iepriekšēju rakstveida paziņojumu nomniekam, ja nomnieks lieto zemi pretēji līguma noteikumiem vai tās mērķim, kā arī neveic nomas maksas samaksu par vairāk kā trīs mēnešiem.



Nomniekam ir tiesības vienpusēji izbeigt nomas līgumu, paziņojot par to zemes īpašniekam rakstveidā vismaz divus mēnešus (lauksaimniecības zemes gadījumā – trīs mēnešus) iepriekš.

Nomas termiņa beigās nomniekam ir tiesības uz kompensāciju vai tiesības nodibināt servitūtu būves ekspluatācijai (šādā gadījumā nomnieks saglabā savas īpašumtiesības uz būvi). Šai izvēles iespējai un kompensācijas apmēram ir jābūt noteiktam pušu līgumā.

Gadījumā, ja būves ir uzceltas bez zemes īpašnieka piekrišanas vai šādas tiesības celt būves nebija noteiktas nomas līgumā, tad nomniekam ir pienākums būves nojaukt uz sava rēķina.

#### (b) Piespiedu dalīts īpašums

Tipiskākais piespiedu dalīta īpašuma gadījums ir būves, kas pieder privātai personai, bet zeme zem šīm būvēm ir valsts īpašums.

Kā izņēmums, lauku apvidos būves var atrasties uz zemesgabaliem, kas īpašumtiesību restitūcijas procesa ietvaros ir atdoti to iepriekšējiem (pirms nacionalizācijas) īpašniekiem vai privātām personām, kurām ir tiesības uz restitūciju.

Maksa par zemes lietošanu šobrīd ir noteikta 1,5 – 4 % apmērā gadā no zemesgabala nodokļu vērtības. Tomēr šobrīd tiek izskatīti normatīvo aktu grozījumi, saskaņā ar kuriem maksa par zemes lietošanu tiks aprēķināta no zemesgabala tirgus vērtības un noteikta 0,1 – 4 % apmērā.

Gadījumā, ja zemesgabals tika iznomāts izolē, tad zemesgabala nomas maksa tiek noteikta saskaņā ar izsoles noteikumiem un nomas līgumu.

Lietošanā nododamā zemesgabala platību nosaka vietējā pašvaldība saskaņā ar vēsturiskajiem būvju un zem tām esošā zemesgabala plāniem vai zemesgabala detālplānojumu.

Gadījumā, ja neapbūvēts zemesgabals tiek iznomāts izolē, tad zemesgabala platību nosaka teritoriālā plānojuma (detālplāna) dokumenti.

Zemesgabala lietošanas tiesību ilgums ir vienāds ar būvju ekspluatācijas laiku (būvju rekonstrukcija un jaunu būvju celtniecība zemesgabalā var tikt veikti vienīgi ar zemes īpašnieka piekrišanu vai arī tai jābūt noteiktai līgumā), tomēr nomas termiņš nevar pārsniegt 99 gadus.

Nomniekam ir tiesības prasīt zemes nomas termiņa pagarināšanu, nosūtot zemes iznomātājam rakstveida paziņojumu vismaz trīs mēnešus pirms nomas termiņa beigām.

Zemes īpašniekam ir tiesības vienpusēji izbeigt nomas līgumu ar divu mēnešu (lauksaimniecības zemes gadījumā – trīs mēnešu) iepriekšēju rakstveida paziņojumu nomniekam, ja nomnieks lieto zemi pretēji līguma noteikumiem vai tās mērķim, neveic nomas maksas samaksu par vairāk kā trīs mēnešiem vai arī zeme nepieciešama publiskām vajadzībām. Šeit ietverta zemesgabala lietošanas tiesību izbeigšanas iemeslu uzskaitījums ir izsmeļošs.

Nomniekam ir tiesības vienpusēji izbeigt nomas līgumu, paziņojot par to zemes īpašniekam rakstveidā vismaz divus mēnešus (lauksaimniecības zemes gadījumā – trīs mēnešus) iepriekš.

Būvju lietošanas noteikumi pēc nomas līguma izbeigšanās ir jānosaka līgumā un tie var paredzēt:

1. nomniekam ir tiesības saņemt kompensāciju par būvēm, kuras apmēru būtu jānosaka pušu līgumā, jo tiesību normās nav noteikta šādas kompensācijas apmēra aprēķināšanas kārtība (iespējams, tirgus vērtība). Pusēm ir tiesības vērsties tiesā, ja tās nespēj vienoties par kompensācijas apmēru. Tomēr šī ir vairāk teorētiska un mazāk praktiska iespēja, jo Lietuvas valdība nav ieinteresēta kompensāciju izmaksāšanā un pētījuma

ietvaros apzinātajā praksē (Viļņa) nav bijuši gadījumi, kad šāda kompensācija būtu piemērota;

2. nomniekam ir tiesības uz servitūtu būvju lietošanai (būves īpašnieks saglabā savas īpašumtiesības uz būvēm).

Gadījumā, ja būves ir uzceltas bez zemes īpašnieka piekrišanas vai šādas tiesības celt būves nebija noteiktas nomas līgumā, tad nomniekam ir pienākums būves nojaukt uz sava rēķina.

Nomniekam ir tiesības iegādāties zem būvēm esošo zemesgabalu, izņemot gadījumu, ja attiecīgais zemesgabals atrodas aizsargātā zonā.

#### 1.5.4. Vācija

Līdzīgi kā Latvijā, arī Vācijā<sup>64</sup> pastāv zemes un ēku nedalāmības princips – pie zemesgabala neatņemamajām sastāvdaļām pieder ar zemi cieši savienotas lietas, īpaši ēkas, kā arī zemesgabala radītie augļi tikmēr, kamēr tie cieši savienoti ar zemi<sup>65</sup>. Zinātniskajā literatūrā tiek norādīts, ka zemesgabals ar visām tā neatņemamajām sastāvdaļām tiek ierakstīts zemesgrāmatā<sup>66</sup>. Tātad arī ēkas, kas ir uzbūvētas uz zemesgabala, tiek ierakstītas tajā pašā reģistrā. Tāpat zinātniskajā literatūrā tiek norādīts uz prezumpciju, kas izriet no minētās tiesību normas, proti, lietas būtiskās sastāvdaļa (tātad arī ēka) nevar būt par atsevišķu tiesību objektu<sup>67</sup>.

Vācijas tiesībās ir paredzēti izņēmumi no iepriekš minētā ēkas un zemes nedalāmības principa, izšķirot brīvprātīgu dalītu īpašumu un piespiedu dalītu īpašumu. Abu tiesību institūtu vēsturiskā attīstība ir atšķirīga un ir norisinājusies dažādos laika posmos. Būtisks ir fakts, ka ilgu laiku Vācija ir bijusi sadalīta Vācijas Demokrātiskā republikā (Austrumvācija jeb VDR) un Vācijas Federatīvā republikā (Rietumvācijā jeb VFR). Attiecīgi VDR attīstījās piespiedu dalīts īpašums (t.s. "*piespiedu noma*"), bet VFR – brīvprātīgs dalīts īpašums.

##### (a) Brīvprātīgs dalīts īpašums

###### (i) Vēsturiskā attīstība un nepieciešamība

Šī tiesību institūta aizsākumi meklējami 1919. gadā<sup>68</sup>, kad Pirmā pasaules kara ietekmē bija izteikts dzīvokļu trūkums, bet pastāvošais zemes un ēkas nedalāmības princips kavēja šīs problēmas atrisināšanu. Tādējādi tika pieņemts normatīvais regulējums, kas paredzēja

<sup>64</sup> Vācijas Civillikuma (vācu valodā – *Bürgerliches Gesetzbuch*) (turpmāk – Vācijas BGB) 94. paragrāfa pirmās daļas 1. teikums.

<sup>65</sup> Tulkojums no vācu valodas. Vācu valodā: „§94 *Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes. (1) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen [...]*”. Šī likuma un citu normatīvo aktu teksti skatīti oficiālajā VFR Tieslietu ministrijas mājas lapā <http://www.gesetze-im-internet.de>.

<sup>66</sup> Vācijā tāpat kā Latvijā ir publiskais reģistrs, kurā tiek reģistrēti nekustamie īpašumi un ar tiem saistītās tiesības. Vācu valodā – *das Grundbuch*.

<sup>67</sup> German Legal system and Laws. Foster Nigel. Second edition. London: Blackstone Press Limited, 1996, p.283.

<sup>68</sup> Viens no svarīgākajiem normatīvajiem aktiem, kurš regulē mantojamās būvēšanas tiesības, ir 15.01.1919. pieņemtie Noteikumi par mantojamām būvēšanas tiesībām. *Erbbaurechtsverordnung (ErbbRVO)*; oficiālajā Vācijas Federālās Tieslietu ministrijas mājas lapā <http://bundesrecht.juris.de/erbbauv/BJNR000720919.html> gan tiek norādīts uz „*Gesetz über das Erbbaurecht*” kā normatīvo aktu, kas regulē šo tiesību institūtu, taču satura ziņā tas ir identisks minētajam normatīvajam aktam. Savukārt šī pētījuma ietvaros izskatītajā zinātniskajā literatūrā tiek norādīts tikai uz Noteikumiem par mantojamām būvēšanas tiesībām.

izņēmumu no iepriekšminētā zemes un ēkas nedalāmības principa<sup>69</sup> – mantojamās būvēšanas tiesības<sup>70</sup>.

Mantojamās būvēšanas tiesības ir līdzīga Vācijā pastāvošajam nomas institūtam, tomēr tam ir savas īpatnības. Turpmāk šajā ziņojumā sadaļā ar jēdzienu "brīvprātīgs dalīts īpašums" tiks apzīmētas arī "mantojamās būvēšanas tiesības" un otrādi.

Zinātniskajā literatūrā tiek norādīts, ka, ieviešot šo tiesību institūtu, tika veicināta mazdzīvokļu apbūve un apkarota spekulācija ar zemesgabaliem. Persona, kurai tiek piešķirtas mantojamās būvēšanas tiesības, gan ietaupa naudu, ko viņai būtu jāizdod par zemes iegādi, gan vienlaicīgi kļūst par ēkas īpašnieku<sup>71</sup>. Zinātniskajā literatūrā tiek norādīts uz šādām divām mantojamo būvēšanas tiesību priekšrocībām attiecībā pret Vācijā regulēto nomas tiesību institūtu:

1. pirmkārt, personai izmantojot šo tiesību un uzceļot ēku uz citai personai piederošas zemes, ēkas īpašumtiesības pāriet uz minēto personu kā faktisko šīs ēkas valdītāju;
2. otrkārt, šo tiesību tiesiskais statuss tiek pielīdzināts zemei, proti, tās tāpat kā zemi var apgrūtināt ar lietu tiesībām, piemēram, hipotēku<sup>72</sup>.

Zinātniskajā literatūrā tiek minēti šādi ar brīvprātīgu dalītu īpašumu saistīti pozitīvi aspekti:

1. ēkas īpašnieks šādā veidā var ietaupīt savus finansiālos līdzekļus, jo, plānojot būvēt māju, viņam nav jāpērk zemes gabals, uz kura viņš to varētu uzcelt;
2. zemes īpašniekam, piešķirot trešajai personai tiesības apbūvēt viņa zemesgabalu, tiek garantēti stabili ienākumi.<sup>73</sup> Ne normatīvajos aktos, ne literatūrā netiek norādīts uz jebkādiem ierobežojumiem, kas būtu jāievēro zemes īpašniekam, vienojoties ar otro līgumslēdzēja pusi par atlīdzību.

(ii) *Tiesiskais regulējums.*

Noteikumi par mantojamām būvēšanas tiesībām nosaka izņēmumu no zemes un ēkas nedalāmības principa un tie ir piemērojami visām šādām dalīta īpašuma tiesiskajām attiecībām, kas ir izveidojušās pēc 1919. gada 22. janvāra<sup>74</sup>.

Mantojamās būvēšanas tiesības ir zemesgabala apgrūtinājums, kas tai personai, kurai par labu zeme tiek apgrūtināta, dod atsavināmas un mantojamas tiesības virs vai zem konkrētā zemesgabala virsmas celt ēku<sup>75</sup>. Zinātniskajā literatūrā šīs tiesības tiek definētas kā tiesības būvēt, paturēt un iegūt īpašumā māju, kas būvēta uz vai zem citai personai piederošas zemes.

<sup>69</sup> German Legal system and Laws. Foster Nigel. Second edition. London: Blackstone Press Limited, 1996, p.292.

<sup>70</sup> Minētās tiesības vācu valodā tiek sauktas par „*Erbbaurecht*”. Piedāvātais tulkojums ir burtiski pārtulkots no vācu valodas un atspoguļo šīs tiesības raksturu, proti, tās ir tiesības būvēt un šīs tiesības ir mantojamas.

<sup>71</sup> Bürgerliches Geetzbuch. Palandt/Bearbeiter. München: Beck, 2007, S.1337; lai gan turpmāk tekstā tiks lietots termins „ēkas īpašnieks”, normatīvajos aktos, kas analizēti pētījuma ietvaros, bieži tiek minēts termins „zemes lietotājs”. Tā tas ir tāpēc, ka, piemēram, nodibināt mantojamās būvēšanas tiesības var zemes īpašnieks ar personu, kas šo zemesgabalu tikai nākotnē vēlas apbūvēt. Tāpat jau runājot, par pāreju no sociālisma uz tirgus ekonomikas apstākļiem, varēja būt situācijas, kad persona, vēl pastāvot vecajam politiskajam režīmam, ieguva lietojuma tiesības uz zemes gabalu, kas patiesībā piederēja citai personai un nebija vēl paspējusi uzcelt ēku.

<sup>72</sup> Introduction to German Law. Second edition. Edited by J. Zekoll and M. Reimann. The Hague: Kluwer Law International, 2005, p.243.

<sup>73</sup> Introduction to German Law. Second edition. Edited by J. Zekoll and M. Reimann. The Hague: Kluwer Law International, 2005, p.243.

<sup>74</sup> Normatīvais akts un attiecīgo pantu komentārus skat. *Bürgerliches Geetzbuch. Palandt/Bearbeiter. München: Beck, 2007, S. 2723-2740.*

<sup>75</sup> Noteikumi par mantojamām būvēšanas tiesībām 1§.

Tā kā tas ir privāttiesiska rakstura līgums, tad zemesgabala platība, uz kuras persona ir tiesīga celt māju, tiek noteikta līgumā. Zemi, kas atrodas apkārt konkrētajam zemesgabalam, ēkas īpašnieks var izmantot tikai tik daudz, cik viņam tā ir nepieciešama savas uzceltās ēkas izmantošanai. Arī vienošanās par atlīdzību un tās apmēru tiek ietverta līgumā. Parasti zeme tiek nomāta par noteiktu atlīdzību, taču var būt gadījumi, kad šīs tiesības tiek iegūtas un izlietas bez maksas<sup>76</sup>.

Līguma par mantojamo būvēšanas tiesību nodibināšanu saturā (papildus galvenajiem līguma noteikumiem) var ietilpt noteikumi par:

1. ēkas uzcelšanas, uzturēšanas un lietošanas kārtību;
2. ēkas apdrošināšanu un jaunas ēkas uzcelšanu, ja uzbūvētā ēka ietu bojā;
3. nodokļu un nodevu samaksu;
4. pienākuma uzlikšanu ēkas īpašniekam, iestājoties noteiktiem nosacījumiem, savas tiesības nodot zemes īpašniekam (piem., ēkas vai zemes īpašnieka nāve, ēkas īpašnieka nāve u.c.);
5. ēkas īpašnieka pienākumu maksāt līgumsodu;
6. tādas pirmtiesības noteikšanu, kas paredz ēkas īpašniekam tiesības prasīt atjaunot mantojamās būvēšanas tiesības, kad ir pagājis tās pielīgtais termiņš;
7. zemes īpašniekam pielīgt pienākumu, zemes gabalu pārdot ēkas īpašniekam.<sup>77</sup>

Puses var vienoties, ka mantojamo būvēšanas tiesību atsavināšanai un apgrūtināšanai ēkas īpašniekam ir nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana<sup>78</sup>.

Kā atlīdzība par mantojamo būvēšanas tiesību iegūšanu var tikt prasīta noteiktu darbību izpildīšana, tai skaitā noteiktas naudas summas samaksa. Ja abas puses ir vienojušās par šādu noteiktu darbību izpildīšanu, tiek piemēroti noteikumi par reālnastām. Ja mantojamās būvēšanas tiesības ir nodibinātas un ēka tiek izmantota dzīvošanas vajadzībām, tad maksājamā naudas summa var tikt paaugstināta ik pēc trim gadiem, ar nosacījumu, ka paaugstinātā samaksa ir samērojama ar pastāvošajām ekonomiskajām attiecībām un nav netaisna, proti, tiek ņemti vērā visi apstākļi. Tikai izņēmuma gadījumos šī maksa var tikt paaugstināta līdz tai, kas pastāv brīvajā tirgū<sup>79</sup>.

Ēka, kas tiek uzcelta, izmantojot mantojamās būvēšanas tiesības, kļūst par būtisku šo tiesību sastāvdaļu. Tā, piemēram, atsavinot mantojamās būvēšanas tiesības, jaunais tiesību īpašnieks vienlaicīgi kļūst arī par ēkas īpašnieku. Tāpat, apgrūtinot mantojamās būvēšanas tiesības ar lietu tiesībām, ēka kļūst par "galvotāju" un pret to var vērst prasību. Par minēto tiesību sastāvdaļu kļūst arī tās ēkas, kas ir uzceltas uz attiecīgā zemes gabala pirms minēto tiesību nodibināšanas.

Beidzoties līgumiskajām attiecībām starp ēkas un zemes īpašnieku, šo tiesību sastāvdaļas kļūst par zemes gabala sastāvdaļām. Tātad arī īpašumtiesības uz ēku pāriet uz zemes īpašnieku<sup>80</sup>. Mantojamās būvēšanas tiesību izbeigšanās pamati ir:

---

<sup>76</sup> Introduction to German Law. Second edition. Edited by J. Zekoll and M. Reimann. The Hague: Kluwer Law International, 2005, p.243.

<sup>77</sup> Noteikumi par mantojamām būvēšanas tiesībām 2§.

<sup>78</sup> Noteikumi par mantojamām būvēšanas tiesībām 5§.

<sup>79</sup> Noteikumi par mantojamām būvēšanas tiesībām 9§, 9a§.

<sup>80</sup> Noteikumi par mantojamām būvēšanas tiesībām 12§.

1. līguma atcelšana – būves īpašniekam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, informējot par to zemes īpašnieku<sup>81</sup>;
2. līguma termiņa notecēšana – terminēts līgums ir visizplatītākais veids, kā tiek nodibinātas mantojamās būvēšanas tiesības<sup>82</sup>. Parasti tie ir 99 gadi, bet pusēm ir tiesības vienoties par ilgāku laiku.

Notekot minētajam termiņam, māja pāriet zemes īpašnieka īpašumā, taču tas neatbrīvo zemes īpašnieku no pienākuma samaksāt ēkas īpašniekam kompensāciju par uzcelto ēku. Jau slēdzot līgumu, puses var vienoties par tās lielumu, samaksas kārtību, kā arī par atteikšanos no samaksas. Ja mantojamās būvēšanas tiesības ir nodibinātas maznodrošinātu personu dzīvošanas vajadzībām, kompensācijai ir jābūt vismaz 2/3 no ēkas vērtības uz brīdi, kad šīs tiesības ir izbeigušās. Vienošanās līgumā par pretējo nav spēkā.

Zemes īpašnieks var atbrīvoties no kompensēšanas pienākuma, ja pirms mantojamo būvēšanas tiesību izbeigšanās abas puses vienojas, ka līgums tiks pagarināts tik ilgi, kamēr ēka nesabruks. Ja šādu piedāvājumu izsaka zemes īpašnieks, bet ēkas īpašnieks šo piedāvājumu noraida, tad ēkas īpašniekam zūd tiesības pēc līguma izbeigšanās pieprasīt kompensāciju. Tāpat no pienākuma maksāt kompensāciju var izvairīties, pagarinot līgumu ikreiz, kad tā termiņš notek<sup>83</sup>.

3. līgumā ietvertu nosacījumu iestāšanās – līgumā var tikt noteikts, ka, iestājoties noteiktiem nosacījumiem, ēkas īpašniekam savas tiesības ir jāpārnes uz zemes īpašnieku (piemēram, ja viņš ilgstoši neveic samaksu, par kuru abas puses ir vienojušās līgumā). Arī šajā gadījumā zemes īpašniekam ir jāsamaksā noteikta naudas summa kā kompensācija ēkas īpašniekam (puses var vienoties par kompensācijas lielumu, samaksas kārtību, kā arī par atteikšanos no tās)<sup>84</sup>.

(b) Piespiedu dalīts īpašums

(i) *Vēsturiskā attīstība un nepieciešamība*

VDR arvien lielāku nozīmi ieguva sociālais īpašums, kā arī kooperatīvā kopīpašuma un visai sabiedrībai kopīgi piederošā tautas īpašuma izpausmes formas. Tiesības uz šiem īpašumiem nevarēja tikt apgrūtinātas, kā arī tās nevarēja tikt nodotas citai personai.

Līdz 1976. gadam bijušajā VDR teritorijā tāpat kā VFR pastāvēja brīvprātīgs dalīts īpašums. 1976. gada 1. janvārī spēkā stājās VDR Civillikums<sup>85</sup>. Saskaņā ar minēto likumu persona, kurai tika piešķirtas lietojuma tiesības uz zemi, bija tiesīga tautas īpašumā esošo zemi lietot un uz tās uzbūvēt ģimenes māju. Tomēr tiesiskā realitāte ne vienmēr saskanēja ar normatīvajos aktos noteikto. Bieži vien ar valsts iestāžu piekrišanu tika apbūvētas arī tādas zemes platības, kuras nebija pārņemtas tautas īpašumā un uz kurām valstij nebija nodibinātas lietošanas tiesības. Bieži vien tikai faktiski, bet ne tiesiski nodibinātās lietojuma tiesības, kā arī svešu zemesgabalu apbūve tika atzīta par tiesisku un likumīgu<sup>86</sup>.

<sup>81</sup> Noteikumi par mantojamām būvēšanas tiesībām 26§.

<sup>82</sup> Beck'sches Formularbuch zum Bürgerlichen, Handels- und Wirtschaftsrecht/hrsg. Von Michael Hoffman-Becking; Helmut Schippel. 6. Auflage. München: Beck, 1995, S.607; arī Sachenrecht. Karl Heinz Schwab. Firtgef. Von Hanns Prütting. München: Beck, 1999, S.392.

<sup>83</sup> Noteikumi par mantojamām būvēšanas tiesībām §27.

<sup>84</sup> Noteikumi par mantojamām būvēšanas tiesībām §32.

<sup>85</sup> Vācu valodā – *Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik*, pieņemts 19.06.1975.

<sup>86</sup> Vācijas Konstitucionālās tiesas 1998. gada 8. aprīļa nolēmums (BVerfG, 1 BvR 1680/93), otrā un piektā rindkopa [http://www.bundesverfassungsgericht.de/entscheidungen/rs19980408\\_1bvr168093.html](http://www.bundesverfassungsgericht.de/entscheidungen/rs19980408_1bvr168093.html)

Savukārt uz minētā zemes gabala jau esošā vai no jauna uzceltā ēka tika piešķirta šai personai īpašumā<sup>87</sup>. Tādējādi netika ievērots zemes un ēkas vienotības princips un tika likti pamati piespiedu dalīta īpašuma izveidošanai.

Pēc VFR un VDR atkalapvienošanās 1990. gadā likumdevējam bija jāatrisina radusies situācija un jāpiemēro VDR līdz šim pastāvējušī tiesiskā realitāte VFR pastāvošajai. Šajā sakarā 1994. gadā tika pieņemts Likums par lietu tiesību saskaņošanu<sup>88</sup>. Likuma mērķis bija starp zemes un ēkas īpašnieku pastāvošās tiesiskās attiecības, kas bija izveidojušās bijušās VDR teritorijā, izbeigt vai "transformēt" uz tādām, kas izveidojas, nodibinot mantojamās būvēšanas tiesības<sup>89</sup>, tas ir, brīvprātīgas dalīta īpašuma attiecības.

1994. gadā tika pieņemti arī vairāki citi normatīvie akti, tostarp, Likums par jautājumiem, kas saistīti ar publisko īpašumu<sup>90</sup>, Likums par grozījumiem lietu tiesībās<sup>91</sup>, ar kuru palīdzību likumdevējs centās novērst konfliktu, kas radās starp ēkas un zemes īpašnieku pēc Vācijas atkalapvienošanās. Vācijas konstitucionālā tiesa norāda, ka normatīvā regulējuma, kurš nosaka bijušajā VDR izveidojušos tiesisko attiecību pielāgošanu VFR pastāvošajām, mērķis esot radīt sociāli taisnīgu līdzsvaru starp dažādajām interesēm. Īstenojot minēto mērķi, likumdevējam esot piešķirta ļoti plaša rīcības brīvība<sup>92</sup>.

Likumā par jautājumiem, kas saistīti ar publisko īpašumu, nu jau apvienotās Vācijas likumdevējs noteica pamatprincipu – mantiskās vērtības, kas bijušās VDR teritorijā tika nacionalizētas vai atdotas trešajām personām, pēc tiesīgo personu pieprasījuma ir atdodamas tām atpakaļ<sup>93</sup>.

Attiecībā uz zemes un ēkas īpašumtiesību atdošanu atpakaļ to likumīgajiem īpašniekiem tika paredzēti izņēmumi, kad tās netiek atjaunotas to bijušajiem īpašniekiem, piemēram, ja<sup>94</sup>:

1. zemesgabals vai ēka būvniecības rezultātā ir tik ļoti izmainīta, ka tās lietošanas veids vai mērķis ir mainījies, un tās lietošana notiek sabiedrības interesēs,
2. īpašums ir nodots lietošanā visai sabiedrībā kopumā,
3. īpašums ir ticis izmantots, lai veidotu kompleksu apbūvi,
4. īpašums tiek izmantots uzņēmējdarbībai vai ir iekļauts uzņēmumā kā lietu kopībā un nevar tikt atdots atpakaļ tās likumīgajam īpašniekam bez būtiskas uzņēmuma tiesību ierobežošanas.

<sup>87</sup> Beck'sches Formularbuch zum Bürgerlichen, Handels- und Wirtschaftsrecht/hrsg. von Michael Hoffman-Becking; Helmut Schippel. 6. Auflage. München: Beck, 1995, S.607.

<sup>88</sup> Likumu par lietu tiesību saskaņošanu (vācu valodā - *Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG)*) pieņemts 21.09.1994. un stājās spēkā 01.10.1994.

<sup>89</sup> Sachenrecht. W.Brehm, Ch.Berger. 2. Auflage. Thübingen: Mohr Siebeck, 2006, S. 29; skat. arī Sachenrechtsbereinigung. Czub H.J. Herne; Berlin: Verl.für die Rechts und Anwaltpraxis, 1994, S. 58.

<sup>90</sup> *Vermögensgesetz (VermG)*.

<sup>91</sup> *Sachenrechtsänderungsgesetz (SachenRÄndG)*.

<sup>92</sup> Vācijas Konstitucionālās tiesas 2001. gada 23. maija nolēmums (BVerfG, 1 BvR 1392/99), 22. rindkopa [http://www.bundesverfassungsgericht.de/entscheidungen/rk20010523\\_1bvr139299.html](http://www.bundesverfassungsgericht.de/entscheidungen/rk20010523_1bvr139299.html)

<sup>93</sup> Likums par jautājumiem, kas saistīti ar publisko īpašumu 3§, pirmā daļa; zinātniskajā literatūrā gan norādīts, ka šis likums neparedz pilnīgu bijušajā VDR izveidojušos tiesisko attiecību revīziju un pamatprincipam par mantisko vērtību atdošanu ir daudz un dažādu izņēmumu: Rechtswörterbuch. Creifelds. München: Beck, 2007, S.845.

<sup>94</sup> Likums par jautājumiem, kas saistīti ar publisko īpašumu 3§, pirmā daļa; zinātniskajā literatūrā gan norādīts, ka šis likums neparedz pilnīgu bijušajā VDR izveidojušos tiesisko attiecību revīziju un pamatprincipam par mantisko vērtību atdošanu ir daudz un dažādu izņēmumu: Rechtswörterbuch. Creifelds. München: Beck, 2007, S.845, 5§, pirmā daļa.

(ii) *Tiesiskā regulējuma vispārīgie principi*

Atšķirībā no Latvijas, kur tiesību normās šobrīd nav noteikts termiņš piespiedu dalīta īpašuma apvienošanai (likvidēšanai) un vispārējai zemes reformas pabeigšanai, Vācijā piespiedu dalīts īpašums eksistē tikai pārejas laikā. Kā jau minēts, Zemes reformu Vācijā reglamentējošo normatīvo aktu mērķis ir starp zemes un ēkas īpašnieku pastāvošās tiesiskās attiecības, kas bija izveidojušās bijušās VDR teritorijā, izbeigt vai "transformēt" uz tādām, kas izveidojas, nodibinot mantojamās būvēšanas tiesības<sup>95</sup>, tas ir, brīvprātīgas dalīta īpašuma attiecības.

Pārejas posmā likums zemes īpašniekam piešķir tiesības no ēkas īpašnieka prasīt samaksu par zemes gabala izmantošanu<sup>96</sup>. Tādējādi veidojās tā saucamās "piespiedu" mantojamo būvēšanas tiesību attiecības<sup>97</sup>.

Ar likumu tika iedibināti šādi principi:

1. uz svešas zemes uzceltā ēka tiek mūžīgi aizsargāta neatkarīgi no tā, vai un kā šī investīcija, proti, ēkas uzcelšana ir tikusi garantēta un nodrošināta līdz likuma pieņemšanai;
2. ēkas īpašniekam uz likuma pamata ir civiltiesiskas prasījuma tiesības, pēc savas izvēles, nodibināt mantojamās būvēšanas tiesības vai arī prasīt zemes īpašniekam noslēgt pirkuma līgumu par konkrētā zemesgabala iegādi<sup>98</sup>. Tikai izņēmuma gadījumā zemes īpašniekam ir tiesības pirkuma ceļā iegūt uz tā zemes esošo ēku<sup>99</sup>. Ja ēkas īpašnieks šīs savas tiesības laicīgi neizmanto un ar zemes īpašnieku nenošlēdz nevienu no iepriekš minētajiem līgumiem (par zemesgabala lietošanu vai iegādi), šādas izvēles tiesības pāriet uz zemes īpašnieku<sup>100</sup>;
3. līgums ir slēdzams pie notāra. Kamēr tas netiek izdarīts, ēkas īpašniekam ir civiltiesiskas prasījuma tiesības par šāda līguma noslēgšanu;
4. tā kā, pārejot uz tirgus ekonomiku, zemes vērtība, salīdzinot ar sociālismu, ir būtiski pieaugusi, ar normatīvā akta palīdzību ir jālīdzsvaro gan zemes, gan ēkas īpašnieka intereses. Tāpēc gadījumā, ja starp zemes un ēkas īpašnieku tiek noslēgts zemes pirkuma līgums, samaksa, ko ēkas īpašniekam ir jāmaksā zemes īpašniekam par zemes gabala iegādi, nedrīkst būt augstāka par pusi no tā tirgus vērtības.<sup>101</sup> Savukārt, ja starp

<sup>95</sup> Sachenrecht. W.Brehm, Ch.Berger. 2. Auflage. Thübingen: Mohr Siebeck, 2006, S. 29; skat. arī Sachenrechtsbereinigung. Czub H.J. Herne; Berlin: Verl.für die Rechts und Anwaltpraxis, 1994, S. 58.

<sup>96</sup> Vācijas Konstitucionālās tiesas 1998. gada 8. aprīļa nolēmums (BVerfG, 1 BvR 1680/93), 23. un 24. rindkopa [http://www.bundesverfassungsgericht.de/entscheidungen/rs19980408\\_1bvr168093.html](http://www.bundesverfassungsgericht.de/entscheidungen/rs19980408_1bvr168093.html).

<sup>97</sup> Sachenrechtsbereinigung. Czub H.J. Herne; Berlin: Verl.für die Rechts und Anwaltpraxis, 1994, S. V.

<sup>98</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu §15; piespiešana noslēgt ēkas un zemes īpašniekam atsavināšanas līgumu vai līgumu par mantojamo tiesību nodibināšanu var tikt pamatota ar diviem pamatargumentiem: pirmkārt, ēkas īpašniekam ir tiesības nodrošināt savus ieguldītos līdzekļus, noslēdzot mantojamās būvēšanas tiesības vai iegādājoties zemi, kas atrodas zem viņa uzceltās ēkas, un, otrkārt, zemes īpašniekam nav jāpacieš, ka pamatojoties uz bijušās VDR valsts iestāžu lēmuma cita persona neierobežotu laika posmu lieto viņa zemi; skat. Sachenrechtsbereinigung. Czub H.J. Herne; Berlin: Verl.für die Rechts und Anwaltpraxis, 1994, S. 79.

<sup>99</sup> Iemesls tam, ka tieši ēkas īpašnieks (nevis zemes īpašnieks) var izvēlēties, kuru no minētajiem diviem līgumiem noslēgt, ir lielākas nozīmes piešķiršana lietošanas tiesību un investīciju aizsardzībai nekā zemes īpašnieka interesei izlietot savas tiesības uz zemi pēc sava ieskata. Turklāt tiek prezumēts, ka ēkas īpašnieks ēku ir uzcelis saskaņā ar tajā laikā spēkā esošo tiesisko regulējumu un ka viņš tajā laikā nav rīkojies pretēji zemes īpašnieka interesēm; skat. Sachenrechtsbereinigung. Czub H.J. Herne; Berlin: Verl.für die Rechts und Anwaltpraxis, 1994, S. 108.

<sup>100</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 16§.

<sup>101</sup> Beck'sches Formularbuch zum Bürgerlichen, Handels- und Wirtschaftsrecht/hrsg. Von Michael Hoffman-Becking; Helmut Schippel. 6. Auflage. München: Beck, 1995, S.607.

ēkas un zemes īpašnieku tiek noslēgts līgums par mantojamo būvēšanas tiesību nodibināšanu, zemes īpašniekam maksājamā atlīdzība nedrīkst būt augstāka par pusi no parasti maksājamās<sup>102</sup>.

(iii) *Tiesiskā regulējuma mērķis*

Kā jau minēts, likuma par lietu tiesību saskaņošanu mērķis ir bijušajā VDR teritorijā nodibināto lietošanas tiesību piemērošana tām tiesiskajām attiecībām, kas tiek regulētas Vācijas BGB un citos likumos, kā arī zemesgabala apbūvē veikto investīciju nodrošināšana un tiesību uz zemi regulēšana gadījumos, kad nav ievērots ēkas un zemes vienotības princips<sup>103</sup>. Šī mērķa sasniegšana tiek veikta ar mantojamo būvēšanas tiesību nodibināšanu vai arī ēkas vai zemes atsavināšanu saskaņā ar likuma noteikumiem<sup>104</sup>.

(iv) *Mantojamo būvēšanas tiesību nodibināšana un atsavinājuma līguma noslēgšana*

Saskaņā ar pamatprincipu ēkas īpašniekam ir izvēles tiesības noslēgt ar zemes īpašnieku līgumu par mantojamo būvēšanas tiesību nodibināšanu vai noslēgt pirkuma-pārdevuma līgumu par zemi, uz kuras atrodas ēka<sup>105</sup>. Tomēr gadījumā, ja, piemēram, zemes vērtība nepārsniedz noteiktu apmēru<sup>106</sup>, tad ēkas īpašniekam nav dotas izvēles tiesības un viņam šis zemes gabals ir jānopērk no zemes īpašnieka<sup>107</sup>. Savukārt, ja zemesgabala īpašniece ir tāda juridiskā persona, kura nav tiesīga šo zemesgabalu atsavināt, ēkas īpašnieka prasījuma tiesības aprobežojas ar prasījumu noslēgt mantojamās būvēšanas tiesības<sup>108</sup>.

Tāpat ir noteikti gadījumi, kad zemes īpašniekam atkrīt pienākums nodibināt ar ēkas īpašnieku mantojamās būvēšanas tiesības vai pārdot viņam zem ēkas esošo zemesgabalu. Šāds gadījums ir, piemēram, apstāklis, kad būve vairs nav lietojama un nav vairs atjaunojama vai arī netiek un vairs netiks lietota<sup>109</sup>.

(v) *Zemesgabala platība, kura tiek apgrūtināta ar mantojamām būvēšanas tiesībām vai par kuru tiek noslēgts pirkuma līgums<sup>110</sup>*

Saskaņā ar likumā noteikto pamatprincipu iepriekšminētie līgumi par zemi var tikt attiecināti uz visu to zemes platību, uz kuru ēkas īpašniekam vēl bijušās VDR laikā saskaņā ar tad spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem ir tikušas piešķirtas lietojuma tiesības.

Šajā sakarā parasti ņem vērā tā laika dokumentāciju un tiesisko situāciju, kas ir izveidojusies uz 1990. gadu. Ja tomēr nav iespējams noteikt, cik liels zemesgabals ēkas īpašniekam ir ticis piešķirts lietojumā, tiek pieņemts, ka tā ir tā ēkai pieguļošā zeme, kas ir nepieciešama, lai ēka spētu normāli funkcionēt.

<sup>102</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 43§; likuma 19§ gan šajā, gan iepriekšējā gadījumā zemes vērtības noteikšanas pamatā tiek ņemta tā cena piedāvājuma par līguma noslēgšanu izteikšanas brīdī.

<sup>103</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 3§, pirmā daļa.

<sup>104</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 3§, pirmā daļa.

<sup>105</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 15§, pirmā daļa; kā norādīts likuma §16 izvēle starp abām iespējām notiek rakstiski paziņojot par to otrajai pusei. Ar brīdī, kad šāds paziņojums ir darīts zināms otrajai pusei tiesības izvēlēties vairs nav. Ja zemes īpašnieks no ēkas īpašnieka pieprasa, lai tas viņam paziņo, kuru no iespējamām prasījuma tiesībām viņš izmantos, attiecīgi ēkas īpašniekam piecu mēnešu laikā par to ir jāveic attiecīgs paziņojums. Ja viņš to neizdara, izvēles iespējas pāriet uz ēkas īpašnieku.

<sup>106</sup> Minētais apmērs bija noteikts 100 000 Vācijas marku apmērā vai attiecīgi 30 000 Vācijas marku apmērā, uzceļot uz zemes ģimenes māju.

<sup>107</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 15§, otrā daļa.

<sup>108</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 15§, trešā daļa.

<sup>109</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 15§ 29§, pirmā daļa.

<sup>110</sup> Likumā par lietu tiesību saskaņošanu šis jautājums ir ļoti sīki reglamentēts (21-27§).



(vi) *Mantojamo būvēšanas tiesību regulējums Likumā par lietu tiesību saskaņošanu*

Kā jau iepriekš norādīts, likumā noteiktajos gadījumos ēkas īpašnieks (izņēmuma gadījumos zemes īpašnieks) var prasīt noslēgt ar viņu līgumu par mantojamo būvēšanas tiesību nodibināšanu<sup>111</sup>. Šeit minēto mantojamo būvēšanas tiesību noteikumi dažviet atšķiras no šajā ziņojumā iepriekš iztīrītajā mantojamo būvēšanas tiesību regulējuma brīvprātīga dalīta īpašuma attiecībās. Uz vienu zemesgabalu var tikt nodibinātas vairākas mantojamās būvēšanas tiesības<sup>112</sup>.

Šāds līgums var tikt noslēgts ne tikai gadījumos, kad uz zemes atrodas jau citai personai piederoša ēka, bet arī tad, ja uz šī zemesgabala tiek tikai plānots celt ēku vai citu ēkai līdzīgu celtni<sup>113</sup>.

Līgumā noteikti ir jāvienojas par šo mantojamo būvēšanas tiesību ilgumu, zemes gabala izmantošanu būvniecības un ēkas lietošanas vajadzībām, kā arī par tās zemes lietošanu, kura nav apbūvēta un nav arī plānota būvniecība. Jebkura no pusēm var prasīt, lai līgumā tiktu ietverta vienošanās par ēkas uzbūvēšanu un uzturēšanu, par nosacījumiem, kuriem iestājoties, ēka pāriet zemes īpašnieka īpašumā, par ēkas īpašnieka tiesībām savā īpašumā iegūt zemesgabalu, uz kura ir nodibinātas mantojamās būvēšanas tiesības, par nodokļu un nastu samaksāšanas kartību. Tāpat var vienoties, ka gadījumā, ja ēkas īpašnieks vēlas atsavināt ēku, ir nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana<sup>114</sup>.

Saskaņā ar likumu līgumā par mantojamo būvēšanas tiesību noslēgšanu ēkas un zemes īpašniekam ir jāvienojas, ka kādreiz nākotnē atlīdzība par zemes lietošanu tiks pārskatīta un nepieciešamības gadījumā piemērota tajā brīdī pastāvošajām tirgus attiecībām. Pirmo reizi šī atlīdzība var tikt pārskatīta ne agrāk kā pēc 10 gadiem un pēc tam ik pēc trim gadiem<sup>115</sup>. Sistēmiski tulkojot normas, var secināt, ka arī pēc 10 vai vairāk gadiem, kad var tikt pārskatīts atlīdzības apmērs, maksa par mantojamo būvēšanas tiesību izmantošanu nedrīkst pārsniegt pusi no to tirgus vērtības.

Turklāt ēkas īpašnieks ir tiesīgs zemes īpašniekam pieprasīt jau tā pazemināto atlīdzības apmēru vēl samazināt pirmajos gados. Pirmajos trīs gados maksājamā atlīdzība var būt viena ceturtdaļa, nākamajos trīs gados – puse, bet vēl nākamajos trīs gados – trīs ceturtdaļas no aprēķinātās atlīdzības apmēra. Ģimenes mājas gadījumā var tikt piemēroti vēl atvieglotāki nosacījumi<sup>116</sup>.

Līgumā par mantojamo būvēšanas tiesību nodibināšanu var iekļaut nosacījumu, ka šo tiesību atsavināšanas gadījumā ir nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana<sup>117</sup>.

No dienas, kad ēkas īpašnieks sāk izmantot sev piešķirtās mantojamās būvēšanas tiesības, ēkas īpašniekam ir tiesības prasīt, lai tieši viņš maksā nodokļus un nodevas par izmantoto zemi<sup>118</sup>.

Šajā sadaļā minētās mantojamās būvēšanas tiesības var tikt noslēgtas uz šādu termiņu<sup>119</sup>:

<sup>111</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 32§.

<sup>112</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 39§.

<sup>113</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 41§.

<sup>114</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 42§.

<sup>115</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 46§, pirmā daļa.

<sup>116</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 51§, pirmā un otrā daļa.

<sup>117</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 49§.

<sup>118</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 58§.

<sup>119</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 53§, pirmā daļa.

1. 90 gadiem, ja uz zemesgabala atrodas ģimenes māja vai ēka kalpo sociālo funkciju nodrošināšanai (piemēram, skola, slimnīca vai bērnudārzs),
2. 80 gadiem, ja tā ir valsts vai kooperatīvās sabiedrības uzcelta daudzdzīvokļu, biroju vai citu pakalpojumu ēka,
3. 50 gadiem, ja būve ir uzcelta lauksaimniecības, mežsaimniecības vai citiem ar zemes apstrādāšanu saistītiem mērķiem.

Kā jau minēts, Vācijas likumdevējs atšķirībā no Latvijas likumdevēja piespiedu dalītu īpašumu ir izveidojis tikai kā risinājumu pārejas periodam. Tādējādi pēc šī perioda tiesiskās attiecības "transformējas" tirgus apstākļiem piemērotās.

Turklāt minētais termiņš vēl var tikt pat saīsināts, ja līgumā par mantojamo būvēšanas tiesību nodibināšanu zemes un ēkas īpašnieks vienojas, ka pēc noteikta laika zemes īpašniekam ir pienākums zemes gabalu pārdot ēkas īpašniekam. Ja zemes īpašnieks pieprasa, lai līgumā tiktu noteikts termiņš, līdz kuram ēkas īpašniekam savas tiesības ir jāizmanto, tad šis termiņš nedrīkst būt ilgāks par 12 gadiem<sup>120</sup>.

Likumā tiek norādīts, ka ar līguma par mantojamo būvēšanas tiesību nodibināšanu noslēgšanas brīdī ēka kļūst par mantojamo būvēšanas tiesību sastāvdaļu un izbeidzas ēkas īpašums. Tāpat izbeidzas līdz tam brīdim pastāvējušās zemes lietošanas tiesības un iespējamās uz likuma vai līguma balstītās ēkas īpašnieka īpašumtiesības<sup>121</sup>.

(vii) *Zemesgabala atsavināšana*<sup>122</sup>

Kā jau iepriekš norādīts, Vācijas likumdevējs kā otro iespēju, kā izbeigt bijušajā VDR izveidojušās tirgus apstākļiem neatbilstošās attiecības un iedibināt ēkas un zemes nedalāmības principu, bija izvēlējis attiecīgā zemesgabala atsavināšanu.

Parasti ēkas īpašnieks ir tiesīgs pieprasīt no zemes īpašnieka atsavināt viņam konkrēto zemesgabalu. Taču var būt gadījumi, kad pretēji ēkas īpašnieka gribai zemes īpašnieks var no viņa pieprasīt noslēgt zemes atsavināšanas līgumu<sup>123</sup>.

Līdzīgi kā mantojamo būvēšanas tiesību gadījumā arī tajos gadījumos, kad ēkas īpašnieks izvēlas iegādāties zemesgabalu, zemesgabala cena var tikt būtiski samazināta. Proti, papildus tam, ka ēkas īpašniekam, iegādājoties zem tās esošo zemesgabalu, ir jāmaksā tikai puse no tā tirgus vērtības, cena var vēl tikt samazināta, ja par savu vēlmi iegādāties zemesgabalu ēkas īpašnieks pietiekami savlaicīgi brīdina zemes īpašnieku<sup>124</sup>.

Ar vairākiem izņēmumiem, zemes īpašniekam ir pienākums nodot (atsavināt) zemesgabalu bez apgrūtinājumiem<sup>125</sup>.

Tiklīdz šādā veidā zemesgabals un ēka savienojas, tikai ēkas vai tikai zemesgabala apgrūtināšana vai atsavināšana nav pieļaujama<sup>126</sup>.

<sup>120</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 57§, pirmā daļa.

<sup>121</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 59§.

<sup>122</sup> Vācijas Konstitucionālā tiesa vienā no saviem nolēmumiem ir atzinusi, ka ēkas īpašniekam piešķirtā tiesība atpirkt no zemes īpašnieka attiecīgo zemesgabalu nav pretrunā zemes īpašnieka tiesībām uz īpašumu, kas izriet no Vācijas pamatlikuma (*Grundgesetz*) 14. panta pirmās daļas; Vācijas Konstitucionālās tiesas 2001. gada 16. maija nolēmums (BVerfG, 1 BvR 933/99 vom 16.5.2001), 12. rindkopa, [http://www.bverfg.de/entscheidungen/rk20010516\\_1bvr093399.html](http://www.bverfg.de/entscheidungen/rk20010516_1bvr093399.html)

<sup>123</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 61§.

<sup>124</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 68§.

<sup>125</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 64§.

<sup>126</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 78§, pirmā daļa.

(viii) *Ēkas atsavināšana*

Ja ēkas īpašnieks nepilda likumā vai līgumā par zemes gabala atsavināšanu noteiktos pienākumus vai iestājas citi likumā noteiktie gadījumi, zemes īpašniekam ir tiesības no ēkas īpašnieka pieprasīt noslēgt ar viņu līgumu par mantojamo būvēšanas tiesību noslēgšanu vai arī nopirkt no ēkas īpašnieka viņam piederošo ēku<sup>127</sup>.

Pēc līguma noslēgšanas par ēkas atsavināšanu ēkas bijušajam īpašniekam ir tiesības ēkā uzturēties un dzīvot, samaksājot attiecīgu īres maksu zemes un jaunajam ēkas īpašniekam<sup>128</sup>.

(c) Likuma par lietu tiesību saskaņošanu piemērošana dzīvokļa īpašuma gadījumā

Minētais likums ir piemērojams arī gadījumos, kad uz svešas zemes ir uzbūvēta daudzdzīvokļu ēka<sup>129</sup>. Tādēļ gadījumā, ja uz zemes, kuru savā īpašumā ir atguvis tās likumīgais īpašnieks, atrodas daudzdzīvokļu māja, tad ar atsevišķiem izņēmumiem arī dzīvokļu īpašniekiem ir izvēles iespēja iegādāties zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu māja, vai nodibināt mantojamās būvēšanas tiesības.

Saskaņā ar likumu<sup>130</sup> mantojamās būvēšanas tiesības var tikt nodibinātas, piemēram, ja fiziskas personas kā kopīpašnieki ēkas ir ieguvuši vai uzcēlušī un lieto no citiem nodalītas šīs ēkas daļas vai ja valsts iestādes, pašvaldība vai arī kooperatīva saimniecība ēku ir uzcēlusi un lieto no citiem nodalītas šīs ēkas daļas<sup>131</sup>. Katrs no ēkas daļas īpašniekiem var prasīt no cita ēkas īpašnieka, kā arī zemes īpašnieka noslēgt tādus līgumus, kas ir nepieciešami, lai nodibinātu mantojamās būvēšanas tiesības uz dzīvokļa īpašumu, arī tad, ja zemesgabalu sadalīt reālās daļās nav lietderīgi. Tāpat katrs no ēkas daļas īpašniekiem var no citiem ēkas daļu īpašniekiem pieprasīt, lai tiktu noslēgta vienošanās, ar kuru katram no ēkas daļas īpašniekiem tiek uzlikts pienākums samērīgi ar viņa mantojamo būvēšanas tiesību daļu patstāvīgi maksāt atlīdzību par mantojamo būvēšanas tiesību izmantošanu<sup>132</sup>.

No likuma izriet, ka arī daudzdzīvokļu mājas vai tādas ēkas gadījumā, kurā lietošanas vai īpašumtiesības uz atsevišķām mājas daļām pieder dažādām personām, var tikt noslēgts līgums par zemesgabala vai tās daļas atsavināšanu. Atsavināšanas līguma priekšmets šādā gadījumā būs kopīpašumā esošā zemesgabala daļa un dzīvokļa vai kopīpašumā esošā dzīvošanai nepiemērotā ēkas daļa<sup>133</sup>. Šajā gadījumā ir piemērojami arī īpaši noteikumi par zemes vērtības noteikšanu<sup>134</sup>.

## 2. NORĀDE UZ POLITIKAS DOKUMENTIEM UN TIESĪBU AKTIEM, KAS SAISTĪTI AR PROBLĒMAS RISINĀŠANU

Ar Problēmas risināšanu tieši vai netieši saistīti šādi tiesību akti un dokumenti un to grozījumi:

### 1. Latvijas Republikas Satversme;

<sup>127</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 80§, arī 6. apakšnodaļa.

<sup>128</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 83§, pirmā daļa.

<sup>129</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu §6; uz šādu secinājumu norāda arī Likuma par jautājumiem, kas saistīti ar publisko īpašumu 16§, trešā daļa, kurā ir norādīts, ka gadījumā, ja ēkas lietotājs (arī dzīvokļa) nav bijis labticīgs šī likuma izpratnē, viņa lietojumbūvēšanas tiesības tiek atceltas un ēka kļūst par zemes būtisko sastāvdaļu.

<sup>130</sup> Likuma par dzīvokļa īpašumu 30§.

<sup>131</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu §40, pirmā daļa

<sup>132</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu §40, otrā un trešā daļa

<sup>133</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 65§, otrā daļa

<sup>134</sup> Likums par lietu tiesību saskaņošanu 73§

2. LR Augstākās padomes 1990. gada 13. jūnija lēmums Par agrāro reformu Latvijas Republikā;
3. LR Augstākās padomes 1991. gada 20. marta lēmums "Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem";
4. Būvniecības likums;
5. Elektronisko sakaru likums;
6. Enerģētikas likums;
7. Latvijas Civillikums;
8. likums "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību";
9. likums "Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem";
10. likums "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās";
11. Likums "Par ostām";
12. likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju";
13. likums "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās";
14. likums "Par zemes lietošanu un zemes ierīcību";
15. likums "Par zemes privatizāciju lauku apvidos";
16. likums "Par zemes reformas pabeigšanu lauku apvidos";
17. likums "Par zemes reformas pabeigšanu pilsētās";
18. likums "Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos";
19. likums "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās";
20. Likums par ostām;
21. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums;
22. Rīgas brīvostas likums;
23. Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums;
24. Ventpils brīvostas likums;
25. Zemesgrāmatu likums;
26. Ministru kabineta noteikumi:
  - 26.1. 06.05.1997 noteikumi Nr. 171 "Noteikumi par kompensācijas aprēķināšanu bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem un maksas noteikšanu par īpašumā nodoto zemi pilsētās",
  - 26.2. 30.08.2005 noteikumi Nr. 644 "Noteikumi par neizpirktās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību",
  - 26.3. 30.10.2007 noteikumi Nr. 735 "Noteikumi par valsts vai pašvaldības zemes nomu";
27. citi normatīvie akti, tajā skaitā pašvaldību saistošie noteikumi.

### 3. PROGNOZE PAR SEKĀM, KURAS RADĪSIES, JA NETIKS RISINĀTA PROBLĒMA, UN LĪDZŠINĒJIE SECINĀJUMI

#### 3.1. Vispārīgi

No šī ziņojuma 1. sadaļā ietvertā Problēmas izklāsta secināms, ka gadījumā, ja netiks atrisināta Problēma, tad Latvijā turpinās pastāvēt dalīts īpašums, tas ir, netiks pilnībā ieviests Civillikumā noteiktais zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepts.

Zemes reformas laikā pieņemtās tiesību normas neparedz dalīta īpašuma pastāvēšanas laika ierobežojumu. Līdz ar to, lai arī minētās tiesību normas ir pieņemtas zemes reformas laikā, tās faktiski ir iekļāvušās tiesību sistēmā bez termiņa ierobežojuma kā pastāvīgs regulējums.

Šajā ziņojumā atspoguļotā pētījuma ietvaros veiktā izpēte ļauj secināt, ka Problēmas atrisināšana (dalīta īpašuma likvidēšana) nebūtu jāstāda par pašmērķi, jo dalīts īpašums pats par sevi nerada problēmas un tiek atzīts arī citās valstīs.

Tomēr, risinot Problēmu, tas ir, likvidējot dalītu īpašumu, vienlaicīgi būtu iespējams risināt ar dalītu īpašumu saistītās cita rakstura problēmas, kas ir radušās vai rodas dēļ šobrīd spēkā esošā tiesiskā regulējuma nepilnībām.

Attiecīgo problēmu izklāsts ir ietverts šī ziņojuma 1. sadaļā, savukārt 3. sadaļā dots tikai šo problēmu vispārīgs uzskaitījums un prognoze par to tālāko attīstību, kā arī līdzšinējie ar lietu saistītie secinājumi.

#### 3.2. Brīvprātīgs dalīts īpašums

Lai arī zemes reformas ietvaros pieņemtais un šobrīd spēkā esošais brīvprātīga dalīta īpašuma attiecību tiesiskais regulējums ir pretrunā ar Civillikumā noteikto zemes un ēkas nedalāmības konceptu, tomēr brīvprātīgs dalīts īpašums turpina pastāvēt tikai zemes nomas laikā<sup>135</sup>.

Tāpat, lai arī šobrīd spēkā esošās tiesību normas neregulē vairākus būtiskus brīvprātīga dalīta īpašuma attiecību aspektus (piemēram, kas notiks ar ēkām pēc zemes nomas līguma izbeigšanās), par tiem līdzīgi ir tiesīgi vienoties zemesgabala nomas līgumā<sup>136</sup>.

Ņemot vērā iepriekš minēto, likumā ietvertajam brīvprātīga dalīta īpašuma tiesiskajam regulējumam teorētiski nevajadzētu radīt problēmas ne attiecībās starp zemes un būvju īpašniekiem, ne arī šo personu attiecībās ar trešajām personām un valsti. Turklāt brīvprātīgs dalīts īpašums praksē bieži ir ticis izvēlēts kā vispiemērotākais savstarpējo attiecību veids.

Tomēr, ir pamats uzskatīt, ka brīvprātīga dalīta īpašuma attiecībās praksē radīsies nesaskaņas un strīdi, jo šo attiecību dalībnieki ne vienmēr būs vienojušies par visiem dalīta īpašuma attiecību aspektiem. Tāpat ir iespējama situācija, kad, piemēram, uz nomas pamata celtas daudzdzīvokļu ēkas īpašnieks ēkā esošos dzīvokļus ir atsavinājis trešajām personām, kurām nav līgumattiecības ar zemesgabala īpašnieku, tas ir, nav iegādāta dzīvoklim atbilstoša domājamā daļa no zemesgabala un nav arī pārjaunots zemesgabala nomas līgums. Šādā situācijā šāda dzīvokļa īpašniekam būtībā nav tiesību vērsties pret zemesgabala īpašnieku ar prasību par zemesgabala nomas līguma izpildi un būves vērtības atlīdzināšanu zemesgabala nomas līguma beigās.

Ievērojot, ka brīvprātīga dalīta īpašuma izveidošanai ir nepieciešams slēgt zemesgabala nomas līgumu uz ne mazāk kā 10 gadu termiņu, savukārt šāda tiesību norma, kas ļauj veidot

<sup>135</sup> Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pants 1.daļas 5.punkts.

<sup>136</sup> Latvijas Civillikuma 2127.pants.

brīvprātīgus dalītus īpašumus ir pieņemta tikai 1997. gadā<sup>137</sup>, tad šādu zemesgabalu nomas līgumu termiņi lielākajā daļā gadījumu vēl nav beigušies. Līdz ar to ir sagaidāms, ka strīdi starp brīvprātīga dalīta īpašuma attiecību dalībniekiem parādīsies tikai pēc zemesgabalu nomas termiņa izbeigšanās, kad citastarp nāksies risināt šādus jautājumus:

1. brīvprātīga dalīta īpašuma attiecību turpināšana – zemesgabala nomas līguma pagarināšana, nosakot jaunus zemesgabala nomas noteikumus un noslēdzot jaunu līgumu, tajā skaitā, pārskatot zemesgabala nomas maksas apmēru; vai arī
2. brīvprātīga dalīta īpašuma attiecību izbeigšana, tajā skaitā, zemesgabala atbrīvošana no ēkām vai arī ēku atstāšana, kā arī kompensācijas par ēkām apmērs un samaksas pienākums.

Iepriekšminētie strīdi lielākoties ir sagaidāmi tad, ja zemesgabala nomas līgumā nebūs ietverts situācijai atbilstošs regulējums un ja iesaistītās puses būs maldījušās par lietas faktiskajiem apstākļiem vai tiesību normās ietverto brīvprātīga dalīta īpašuma regulējumu.

Šādos gadījumos pēc zemes nomas attiecību beigām, ja puses nav vienojušās par citu kārtību, zemes īpašniekiem pēc savas izvēles būs tiesības piedāvāt un prasīt zemes atbrīvošanu vai jauna zemes nomas līguma slēgšanu, nosakot arī jaunu zemes nomas maksas apmēru, kam tiesību normās nav noteiktas maksimālās robežas. Prognozējams, ka šādos gadījumos būvju īpašnieki nevēlēsies brīvprātīgi ne atbrīvot zemesgabalu, atstājot zemes īpašniekam būvi, ne arī pieņemt zemes īpašnieka piedāvāto, visticamāk, paaugstināto nomas maksas apmēru. Līdz ar to ir neizbēgama šādu strīdu nonākšana jau tā pārslogotajā tiesu sistēmā.

Papildus tam ir sagaidāms, ka minēto strīdu risināšana tiesā varētu būt ilgstoša saistībā ar sarežģītajiem un uz lietas izskatīšanas laiku senajiem lietas apstākļiem (nomas līguma termiņš – vismaz 10 gadi).

Viena no riska kategorijām ir dzīvokļu īpašnieki daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās, kuras celtas uz citām personām (tajā skaitā, pašvaldībām) piederoša iznomāta zemesgabala, ja attiecīgajiem dzīvokļu īpašniekam tieši vai netieši nepieder arī attiecīgais zemesgabals.

Daļa no šādu dzīvojamo māju un tajos esošo dzīvokļu pārdevējiem, kas ir uzskatāms par zemes nomnieku, uz lietas izskatīšanas laiku varētu būt kļuvuši maksātnespējīgi vai pat likvidēti (brīvprātīgi vai maksātnespējas procesa ietvaros). Līdz ar to pastāv iespēja, ka dzīvokļu īpašniekiem nebūs pret ko vērst savas prasības par iespējamu saistību neizpildi vai maldināšanu. Savukārt, ja zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku ir slēdzis daudzdzīvokļu mājas pārdevējs, tad dzīvokļa īpašnieka un zem dzīvokļu mājas esošā zemes īpašnieka starpā vispārīgā gadījumā nepastāvēs līgumattiecības, kas papildus apgrūtinās prasības celšanas iespēju.

Šādā situācijā, kā jau tas iepriekš šajā ziņojumā norādīts, zemesgabala īpašniekam, vispārējā gadījumā nebūs pienākuma atlīdzināt dzīvokļu īpašniekiem par dzīvokli samaksāto pirkuma cenu (skatīt šī ziņojuma 1.3.3. sadaļu).

Līdz ar to, Problēmas nerisināšana brīvprātīga dalīta īpašuma gadījumā nozīmēs jaunu brīvprātīgu dalītu īpašumu ar nepietiekamu tiesisko regulējumu veidošanos arī turpmāk. Līdztekus, ja netiks uzlabots esošais regulējums, ir sagaidāma zemes un ēku īpašnieku savstarpējo strīdu nonākšana tiesās saistībā ar brīvprātīgu dalītu īpašumu attiecību pagarināšanu (grozīšanu), kā arī pienākumiem brīvprātīgu dalītu īpašumu attiecību izbeigšanās gadījumā.

---

<sup>137</sup> 10.01.1997. grozījums likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību".

Iepriekš minētā sakarā gan jānorāda, ka strīdu apjomam ilgtermiņā vajadzētu mazināties, jo valstī būs izveidojusies pietiekama izpratne un tiesu prakse par brīvprātīgu dalīta īpašuma attiecību jautājumiem.

### 3.3. Piespiedu dalīts īpašums

Līdzīgi kā brīvprātīga dalīta īpašuma gadījumā, arī piespiedu dalīta īpašuma attiecību tiesiskais regulējums ir pretrunā ar Civillikumā noteikto zemes un ēkas nedalāmības konceptu, kā arī neregulē vai nepilnīgi regulē vairākus būtiskus šādu attiecību aspektus.

Jāuzsver, ka, atšķirībā no brīvprātīga dalīta īpašuma, zemes reformas ietvaros pieņemtais un pašlaik spēkā esošais piespiedu dalīta īpašuma attiecību regulējums neveicina piespiedu dalīta īpašuma apvienošanu un Civillikumā noteiktā zemes un ēkas nedalāmības koncepta ieviešanu.

Kā jau iepriekš minētas, pēdējā laikā publiskajā telpā izskan viedoklis, ka pašlaik spēkā esošā piespiedu dalīta īpašuma attiecību tiesiskais regulējums nav uzskatāms par taisnīgu, jo nesamērīgi ierobežo zemes īpašnieku tiesības un intereses rīkoties ar savu īpašumu (zemesgabalu). Šajā sakarā Satversmes tiesā ir iesniegtas arī divas sūdzības un ierosinātas divas lietas (lūdzu, skatīt šī ziņojuma 1.4.3. sadaļu).

Nemot vērā iepriekš minēto, ir sagaidāms, ka gadījumā, ja tuvākajā laikā netiks veiktas darbības pašlaik spēkā esošā piespiedu dalīta īpašuma tiesiskā regulējuma tiesiskuma (taisnīguma) izvērtēšanai un atbilstoši grozīšanai, tad ir sagaidāma sabiedrības daļas (piemēram, zemesgabalu īpašnieku) neapmierinātība un, iespējams, jaunu konstitucionālo sūdzību iesniegšana Satversmes tiesā.

Šādā situācijā turpinās pastāvēt dalīts īpašums, kas vismaz daļā gadījumu neļaus īstenot zemes reformas mērķi – pārkārtot zemes īpašuma un zemes lietošanas tiesiskās, sociālās un ekonomiskās attiecības, lai veicinātu sabiedrības interesēm atbilstošas apbūves veidošanos, zemes aizsardzību un racionālu izmantošanu.

Savukārt piespiedu dalīta īpašuma pastāvēšana situācijā, kad starp ēkas un zemes īpašnieku nav draudzīgu un abpusēji izdevīgu attiecību, var radīt neapmierinātību un pamatu strīdiem tur, kur tie citkārt nerastos. Šādā situācijā ir prognozējama strīdu (tajā skaitā, ne tikai saistībā ar piespiedu dalītu īpašumu, bet arī no savstarpējām attiecībām izrietošu) nonākšana jau tā noslogotajā tiesu sistēmā.

Nemot vērā iepriekš minēto, Problēmas nerisināšana piespiedu dalīta īpašuma gadījumā nozīmēs līdzšinējo piespiedu dalīta īpašuma attiecību bezgalīgu turpināšanos uz neskaidriem un abpusēji nelīdztiesīgiem noteikumiem. Tādēļ ir sagaidāma zemes un ēku īpašnieku savstarpējo strīdu nonākšana tiesās gan saistībā ar piespiedu dalīta īpašuma attiecībām, gan saistībā ar sadzīves strīdiem, kuri būs radušies no pretrunīgi noregulētajām dalīta īpašuma attiecībām.

Tāpat ir sagaidāms, ka zemesgabalu īpašnieki arī turpmāk centīsies panākt sev labvēlīga piespiedu dalīta īpašuma attiecību tiesiskā regulējuma pieņemšanu (izmaiņas), tajā skaitā, vērsīsies Satversmes tiesā, apstrīdot šobrīd spēkā esošās tiesību normas.

#### 4. PROBLĒMAS RISINĀJUMA VARIANTI, TO SOCIĀLEKONOMISKĀ IETEKME UN FINANSIĀLĀ IETEKME, STIPRĀS UN VĀJĀS PUSES

##### 4.1. Vispārīgi

No šajā ziņojumā atspoguļotā pētījuma ietvaros veiktās analīzes ir secināms, ka Problēmas atrisināšana ir saistīta ar šādiem praktiskiem un teorētiskiem šķēršļiem, kā tas sīkāk skaidrots šī ziņojuma iepriekšējās sadaļās:

1. Latvijā reāli eksistē ievērojams skaits dalītu īpašumu;
2. pašlaik spēkā esošais piespiedu dalīta īpašuma attiecību tiesiskais regulējums neveicina piespiedu dalīta īpašuma apvienošanu vienotā īpašumā (likvidēšanu);
3. likumā pašlaik piešķirta tiesība un iespēja arī turpmāk veidot dalītus īpašumus;
4. civiltiesību pamatprincips nosaka, ka katra civiltiesiska attiecība ir apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījies vai izbeigusies, savukārt jau iegūtās tiesības paliek neskartas;
5. tiesību normās nav noteikts pietiekams un skaidrs dalīta īpašuma attiecību tiesiskais regulējums tiem gadījumiem, kad līdzēji paši nav līgumā vienojušies par visiem šādām attiecībām būtiskiem noteikumiem.

Tāpat šajā ziņojumā atspoguļotā pētījuma ietvaros ir secināts, ka Problēmas atrisināšanai, tas ir, Civillikumā noteiktā zemes un ēkas nedalāmības koncepta ieviešanai nevajadzētu kļūt par pašmērķi, jo dalīts īpašums pastāv arī citās valstīs un pats par sevi nerada problēmas. Tomēr, risinot Problēmu, tas ir, likvidējot dalītu īpašumu, vienlaicīgi būtu iespējams risināt ar dalītu īpašumu saistītās cita rakstura problēmas, kas ir radušās vai rodas dēļ šobrīd spēkā esošā tiesiskā regulējuma nepilnībām.

Ņemot vērā iepriekš minēto, šajā ziņojuma sadaļā būtu analizējami šādi ar Problēmas risināšanu saistīti jautājumi un iespējamās darbības:

1. kuru mērķis ir likvidēt visus Civillikumā noteiktā zemes un ēkas nedalāmības koncepta ieviešanu kavējošos šķēršļus;
2. kuras primāri nav vērstas uz Civillikumā noteiktā zemes un ēkas nedalāmības koncepta ieviešanu, bet ir vairāk paredzētas identificēto dalīta īpašuma attiecību tiesiskā regulējuma nepilnību novēršanai.

Līdz ar to Problēmas risināšana ir saistīta ar politiska un konceptuāla lēmuma pieņemšanu par to, vai Latvijā turpmāk ir pieļaujama dalīta īpašuma pastāvēšana vai arī visi dalīti īpašumi būtu jālikvidē un jāievieš Civillikumā noteiktais zemes un ēkas nedalāmības koncepts.

##### 4.2. Dalīta īpašuma izbeigšanas iespēja

Ir skaidrs, ka dalīta īpašuma piespiedu likvidēšanu nav iespējams veikt īsā laikā, jo tas citastarp būs saistīts ar:

1. šāda lēmuma nepieciešamības un iespējamā pamatojuma definēšana, ņemot vērā ievērojamo skaitu jau pastāvošo dalīto īpašumu un arī valsts līdz šim akceptēto dalīta īpašuma veidošanos, kā arī citās valstīs pastāvošo regulējumu, kas atzīst dalītu īpašumu;
2. konceptuāli jaunu normatīvo aktu pieņemšanu un būtisku esošo normatīvo aktu grozījumu izstrādi, kā arī to nepieciešamības un satura skaidrošanu sabiedrībai;



3. finansiāliem izdevumiem, veicot dalītu īpašumu apzināšanu, piespiedu apvienošanas dokumentēšanu un civiltiesisko attiecību starp dalīta īpašuma pusēm sakārtošanu;
4. strīdu par dalīta īpašuma piespiedu apvienošanu risināšanu zemes un būves īpašnieku starpā, kā arī neapmierināto zemes un / vai būves īpašnieku prasību pret valsti (tajā skaitā, Satversmes tiesa) izskatīšana.

Kā jau tas šajā ziņojumā iepriekš norādīts, lēmuma pieņemšanas par visu dalītu īpašumu piespiedu izbeigšanu gadījumā valstij būtu jāatrod pamatojums, kādēļ Civillikumā noteiktais zemes un ēkas nedalāmības koncepts (pamatprincips) ir jāvērtē tik augstu, ka tā dēļ piespiedu kārtā ir tik radikāli jāpārkarāto valsts iepriekš atbalstītās jau izveidojušās civiltiesiskās attiecības starp zemesgabalu un būvju īpašniekiem. Turklāt šādas attiecības (dalīts īpašums) bieži ir veidojušās labprātīgi un ir abpusēji izdevīgas.

Saskaņā ar likumu<sup>138</sup> katra civiltiesiska attiecība ir apspriežama pēc likumiem, kas ir bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies, savukārt jau iegūtās tiesības paliek neskartas. Līdz ar to, kā tas jau iepriekš norādīts šajā ziņojumā (1.3.2. sadaļa), valstij būtu rūpīgi jāapsver nepieciešamība iejaukties jau izveidotajās dalīta īpašuma attiecībās. Daļa līdz šim izveidotā dalīta īpašuma īpašnieku varētu vēlēties (vai tieši pretēji – nevēlēties) to attiecināt arī uz jau pastāvošajām dalītā īpašuma attiecībām.

Latvijā esošā prakse ļauj uzskatīt, ka dalīts īpašums vairākos gadījumos ir bijis izdevīgs gan šādas zemesgabala, gan būves īpašniekiem, sevišķi jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamu ēku būvniecībā un ostu teritoriju apgūšanā. Līdz ar to, lemjot par dalīta īpašuma piespiedu likvidēšanu, tā vietā būtu jārada atbilstošs jauns tiesiskais regulējums, kas būtu piemērojams gadījumos, kur līdz šim tika lietots dalīta īpašuma institūts.

Tāpat pirms dalītu īpašumu piespiedu apvienošanas būtu nepieciešams izvērtēt zemes un uz tā esošo būvju īpašnieku intereses, ņemot vērā ne tikai katra konkrētā zemesgabala un būves stāvokli (novietojumu, vērtību), bet arī dalīta īpašuma izveidošanās vēsturiskos apstākļus un citus faktorus. Tādēļ vienkāršota un vispārēja dalīta īpašuma piespiedu apvienošana nebūtu pieļaujama. Savukārt individuāla šo faktoru izvērtēšana un dalītu īpašumu piespiedu apvienošana, tajā skaitā, reģistrēšana un procesa dokumentēšana, kā arī strīdu un pretenziju izskatīšana prasītu papildus izdevumus un neprognozējamu laika patēriņu, kas sevišķi šobrīd pastāvošajos ekonomiskās lejupslīdes apstākļos nebūtu pieļaujams.

#### **4.3. Dalīta īpašuma saglabāšanas iespēja**

Vienlaicīgi jāuzsver, ka šobrīd pastāvošajā dalīta īpašuma tiesiskajā regulējumā ir nepilnības un šī regulējuma saglabāšana bez grozījumu veikšanas nav ieteicama.

Turklāt dalīta īpašuma attiecību saglabāšana, atrisinot praksē novērotās un šobrīd prognozējamās spēkā esošā tiesiskā regulējuma nepilnības, nodrošinātu valsts iepriekš atbalstītās koncepcijas un pieņemto lēmumu kontinuitāti, kā arī tiesisko palāvību un sociālo stabilitāti.

##### **4.3.1. Brīvprātīgs dalīts īpašums**

Brīvprātīgs dalīts īpašums nodrošina ekonomisku izdevīgumu visiem attiecību dalībniekiem, tajā skaitā valstij, jo:

1. zemesgabala īpašniekam, saglabājot savas īpašumtiesības uz zemesgabalu, ir iespējams bez investīciju veikšanas un sarežģītas grāmatvedības uzskaites nodrošināt sev ienākumus no zemesgabala, nododot to uz laiku citai personai būvju celtniecībai;

---

<sup>138</sup> Latvijas Civillikuma 3.pants.

2. zemesgabala nomniekam, netērējot papildus līdzekļus zemesgabala iegādei, tiek dota iespēja citai personai piederošā zemesgabalā celt būves, kas nepieciešamas tā saimnieciskās vai citas darbības nodrošināšanai. Tāpat zemesgabala nomniekam rodas iespēja celt būvi arī vietās, kur zemesgabala īpašnieks nevēlas vai nav tiesīgs zemesgabalu atsavināt, bet piekrīt to nodot lietošanā uz laiku;
3. valsts iegūst no civiltiesiskās apgrozības un tās iedzīvotāju vai komersantu ekonomiskās aktivitātes, kas cita starpā nodrošina jaunas darba vietas un papildus nodokļu ieņēmumus, kā arī nekustamo īpašumu ekonomiski pamatotu lietošanu un sakārtošanu.

Nepieciešamību saglabāt brīvprātīga dalīta īpašuma attiecības un pieļaut tādu veidošanos nākotnē apliecina arī citu valstu tiesībās pastāvošais regulējums un gūtā pieredze.

Lai novērstu līdz šim novērotās praktiskās un teorētiskās problēmas brīvprātīga dalīta īpašuma tiesiskajā regulējumā, ir veicamas šādas darbības:

1. jāgroza Civillikumā šobrīd ietvertais ēkas un zemes nedalāmības principa regulējums, nosakot izņēmumus no minētā principa. Šādā veidā zemes reformas laikā pieņemtajos normatīvajos aktos ietvertie ēkas un zemes nedalāmības principa izņēmumi, kas šobrīd jau ir iedzīvojušies praksē, tiktu noteikti par pastāvīgiem (ne tikai zemes reformas laikā pastāvošiem) ēkas un zemes nedalāmības principa izņēmumiem ar atbilstošu šādu attiecību tiesisko regulējumu;
2. jāgroza brīvprātīga dalīta īpašuma tiesiskais regulējums, nosakot likumā šādu attiecību regulējumu gadījumiem, kad līdzīgi nav vienojušies par šajās attiecībās svarīgiem jautājumiem, tajā skaitā:
  - 2.1. rīcību ar ēkām pēc zemes nomas līguma izbeigšanās, tas ir, vai zemesgabala nomniekam ir pienākums ēkas aizvākt, vai arī zemesgabala nomnieks ir tiesīgs tās pēc savas izvēles arī atstāt. Šis jautājums var kļūt aktuāls gadījumā, ja zemesgabala īpašniekam nav nepieciešamas zemesgabala nomas attiecību laikā celtās būves;
  - 2.2. kompensācijas samaksu par ēkām, tas ir, vai zemesgabala īpašniekam ir pienākums pēc zemes nomas līguma izbeigšanās samaksāt zemesgabala nomniekam kompensāciju par uz zemesgabala uzbūvētajām un zemes īpašnieka rīcībā nodotajām ēkām (iepriekšējā punkta kontekstā var būt situācija, kad kompensāciju par ēku atstāšanu ir pienākums maksāt zemesgabala bijušajam nomniekam, atlīdzinot zemesgabala īpašniekam ēku nojaukšanas un zemesgabala atbrīvošanas izdevumus);
  - 2.3. uz ēku reģistrēto hipotēku un citu apgrūtinājumu iespējamu pārvešanu uz zemesgabalu;
  - 2.4. brīvprātīga dalīta piespiedu īpašuma pirmstermiņa izbeigšanas noteikumi gadījumā, ja būves īpašnieks nepilda zemesgabala nomas līguma noteikumus, tas ir, nosakot no pašlaik spēkā esošā Civillikumā ietvertā nomas līguma tiesiskā regulējuma atšķirīgus brīvprātīgam dalītam īpašumam atbilstošus noteikumus. Piemēram, zemes nomas maksas samaksas kavējuma gadījumā, zemesgabala īpašniekam varētu noteikt tiesību vienpusēji izbeigt zemesgabala nomas līgumu tikai gadījumā, ja nomnieks parādu nav samaksājis arī saprātīgā rakstveida brīdinājumā norādītā termiņā;
  - 2.5. ir iespējams noteikt atšķirīgu regulējumu komercobjektiem, dzīvojamajām mājām un citām sociālām būvēm;
3. jāveic informatīva un skaidrojoša kampaņa ar mērķi informēt sociāli mazaizsargātas iedzīvotāju grupas par pastāvošo tiesisko regulējumu, tajā skaitā, par daudzdzīvokļu māju, kas pamatojoties uz nomas līgumu uzceltas uz citai personai piederošas zemes,

tiesisko statusu un attiecībām pēc nomas termiņa beigām. Šajā sakarā, lai arī nekustamo īpašumu tirdzniecība ekonomiskās situācijas dēļ pēdējā laikā ir ievērojami mazinājusies, būtu jāvērtē nepieciešamība palielināt uzraudzību pār šādu darījumu noslēgšanu, tajā skaitā, apsverot nepieciešamību ieviest obligātu nekustamo īpašumu māklerus un darījumu starpnieku sertificēšanu.

4. jāpalielina informācijas pieejamība par nekustamo īpašumu tiesisko statusu un īpašniekiem, tajā skaitā, zemesgrāmatā un Valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētās informācijas sniegšanas veida vienkāršošana un informācijas apjoma par īpašumu palielināšana, kā arī procedūru vienkāršošana. Tas ieinteresētajām personām nodrošinātu iespēju vieglāk pārliecināties par darījuma faktiskajiem apstākļiem (īpašuma sastāvu un tiesisko statusu);
5. attiecībā uz līdz šim izveidotajām brīvprātīga dalīta īpašuma attiecībām, kurās būves īpašniekam nav līgumattiecību ar zemesgabala īpašnieku (piemēram, būves īpašnieks būvi ir iegādājies no zemesgabala nomnieka), varētu noteikt, ka šādas būves īpašnieks ir tiesīgs iestāties zemesgabala nomnieka vietā, iegūstot no zemesgabala nomas līguma izrietošās tiesības un uzņemoties līgumā noteiktos pienākumus. Tas sekmētu līdz šim izveidotā brīvprātīga dalīta īpašuma tiesisko attiecību sakārtošanu, jo piešķirtu būves īpašniekam tiesības prasīt zemesgabala nomas līguma izpildi, bet neradītu nesamērīgu papildus slogu zemesgabala īpašniekam<sup>139</sup>.

Lemjot, vai nomas tiesību institūts ir atbilstošs brīvprātīga dalīta īpašuma veidošanai ir apsverama vairākās pašlaik Latvijā spēkā esošajās tiesību normās lietotā jēdziena "būvlietojuma tiesība" nozīme. Lai arī pašlaik spēkā esošie normatīvie akti nedefinē šo tiesību institūtu, kādreiz tas tika uzskatīts par personālservitūtu<sup>140</sup>. Tomēr, neatkarīgi no juridiskās terminoloģijas un tiesību institūta, kas būs pamatā brīvprātīga dalīta īpašuma izveidei, vispirms ir nepieciešams pieņemt konceptuālu lēmumu par brīvprātīga dalīta īpašuma kā patstāvīga un pēc zemes reformas beigām pastāvoša tiesību institūta ieviešanas nepieciešamību Latvijā.

#### 4.3.2. *Piespiedu dalīts īpašums*

Piespiedu dalīts īpašums rada situāciju, kurā ne zemesgabala, ne būves īpašnieks nevar pilnvērtīgi izmantot savu īpašumu. Būves īpašnieks bez zemesgabala īpašnieka piekrišanas nevar ne paplašināt savu būvi, ne labiekārtot tās apkārtni, lai paaugstinātu būves vērtību. Savukārt zemesgabala īpašnieks nevar lietot tam piederošo zemesgabalu, jo uz tā atrodas citai personai piederoša būve, savukārt nomas maksa (atlīdzība) par šādu tiesību ierobežojumu var neatbilst tirgus apstākļiem un tādējādi kavēt civiltiesisko apriti.

Tādēļ ir ieteicams grozīt līdzšinējo tiesisko regulējumu un sekmēt piespiedu dalīta īpašuma attiecību transformāciju uz brīvprātīgām un tirgus apstākļiem atbilstošām tiesiskajām attiecībām.

Šajā sakarā būtu jāveic šādas darbības:

1. pakāpeniski jālikvidē piespiedu nomas attiecību institūts, radot pastāvošajām faktiskajām attiecībām atbilstošu regulējumu<sup>141</sup> un nosakot savstarpējo attiecību

<sup>139</sup> Līdzīgs tiesiskais regulējums ir ietverts Vācijā pastāvošajā tiesiskajā regulējumā – būvlietojuma tiesības pārdošanas gadījumā jaunajam būvlietojuma tiesības ieguvējam ir jāslēdz līgums ar zemesgabala īpašnieku.

<sup>140</sup> Andris Grūtups, Erlens Kalniņš: "Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums", Tiesu namu aģentūra, 2002.gads, 77.lapa.

<sup>141</sup> Saskaņā ar Civillikumu līgums vispārīgā gadījumā līgums ir noslēgts, ja līdzēji vienojas par tā būtiskiem noteikumiem (nomas gadījumā – nomas objekts un nomas maksas apmērs). Turklāt nomas līgumu vispārīgā

būtiskos noteikumus tiem gadījumiem, kad iesaistītās personas nespēj pašas brīvprātīgi vienoties, tajā skaitā:

- 1.1. taisnīgs zemes īpašniekam maksājamās kompensācijas par zemes lietošanu apmērs (tajā skaitā, nekustamā īpašuma nodokļa un citu ar zemes gabalu saistīto maksājumu veikšanas pienākums);
- 1.2. būvju īpašnieka lietošanā nododamās zemes platības apmērs (noteikšanas principi), piemēram, ka tā ir vēsturiskā platība, kas nepieciešamības gadījumā, ja apstākļi to pieļauj, ir paplašināma vai samazināma līdz būvju normālai ekspluatācijai nepieciešamajai platībai;
- 1.3. būvju īpašnieka lietošanā nododamā zemes gabala lietošanas noteikumi, tajā skaitā, tiesības veikt labiekārtošanu;
- 1.4. būvju renovācijas un pārbūves kārtība, tajā skaitā izņēmumi attiecībā uz būvēm, kuru turpmāka ekspluatācija un renovācija ir ekonomiski nepamatota;
- 1.5. dalīta īpašuma attiecību pastāvēšanas termiņš (piemēram, būvju paredzamās ekspluatācijas laiks), pēc kura beigtu pastāvēt dalīts īpašums;
- 1.6. priekšnoteikumi un procedūra piespiedu dalīta īpašuma izbeigšanai, tajā skaitā gadījumā, ja būves īpašnieks nepilda līguma noteikumus, piemēram, nemaksā atlīdzību par zemesgabala lietošanu;
- 1.7. citus svarīgus noteikumus;
2. jārada mehānisms, kas motivētu personas patstāvīgi (bez valsts aktīvas līdzdalības katra individuāla dalīta īpašuma gadījumā) sakārtot savas īpašuma attiecības, pārejot no piespiedu dalīta īpašuma uz brīvprātīgām tiesiskām attiecībām. Šajā sakarā:
  - 2.1. būves īpašniekam varētu dot tiesības atpirkt zem būvēm esošo un būvju ekspluatācijai nepieciešamo zemes gabalu. Iemesls, priekšroka iegādāties zemi būtu dodamas būves īpašniekam ir līdzšinējais faktiskais stāvoklis, tas ir, būves īpašnieks lieto gan būvi, gan zemi zem tās. Tādējādi, ja būves īpašnieks, samaksājot taisnīgu atlīdzību zemes īpašniekam, iegūtu zem būvēm esošo zemi, tad tas taisnīgā veidā ļautu saglabāt faktiskās attiecības, izbeidzot piespiedu dalīta īpašuma attiecības;
  - 2.2. lai nodrošinātu taisnīgumu iepriekšminētajā piespiedu dalīta īpašuma attiecību izbeigšanā, cenu par zemes atpirkšanu varētu noteikt ekonomiski pamatotā apmērā (tirgus cena). Lai arī šāds risinājums no vienas puses nav taisnīgs pret būves īpašnieku, jo liek nekavējoties maksāt par zemi tirgus cenu, savukārt no otras puses nav taisnīgs pret zemes īpašnieku, jo liek zemes īpašniekam piespiedu kārtā atsavināt savu zemi, tomēr kopumā tiek nodrošināts līdzsvars starp abu pušu interesēm. Šādā gadījumā būves īpašniekam par adekvātu cenu ir iespēja (ne pienākums) iegādāties zemi savai jau eksistējošajai būvei, bet zemes īpašnieks par to ir tiesīgs saņemt taisnīgu atlīdzību un iegādāties citu zemesgabalu bez svešām būvēm. Šajā kontekstā būtu apspriežama iespēja novērtēt visa īpašuma (zemes un būves) kopējo tirgus vērtību un pēc tam vienas pašas zemes vērtību, pieņemot, ka uz tās neatrodas citai personai piederoša būve;
  - 2.3. būvju īpašniekiem, kuri nevēlas vai nevar iegādāties zem būvēm esošo zemi, bet tomēr vēlas turpināt lietot būvi un attiecīgi arī zem tās esošo zemi, būtu dodamas tiesības turpināt lietot zemi un maksāt par to taisnīgu atlīdzību. Ievērojot, ka pašlaik noteiktais 5 % piespiedu nomas maksājuma apmēra ierobežojumu ir potenciāli netaisnīgs, jo

---

gadījumā ir iespējams vienpusēji izbeigt, ja, piemēram, nomnieks neveic nomas maksājumus. Šāds tiesiskais regulējums nav atbilstošs piespiedu dalīta īpašuma attiecībām.

neatbilst patiesas atlīdzības par zemes lietošanu apmēram, tad būtu jālemj par pakāpenisku minētā ierobežojuma atcelšanu un pāreju uz ekonomiski pamatotu zemes lietošanas maksas apmēru, piemēram, tirgus cenu. Šāds risinājums no vienas puses nav taisnīgs pret zemes īpašnieku, jo uzliek par pienākumu ļaut trešajai personai lietot zemesgabalu, bet no otras puses – nav taisnīgs pret būves īpašnieku, jo turpmāk liek maksāt, iespējams, lielāku (taisnīgu) maksu par zemes lietošanu. Tomēr kopumā šāds risinājums (kopā ar iepriekš izklāstīto būves īpašnieka tiesību iegādāties zemi) nodrošina līdzsvaru starp abu pušu interesēm – būves īpašniekam tiek dota iespēja izvēlēties – vai nu iegādāties zem būvēm esošo zemi un turpmāk lietot to kā savu īpašumu, nemaksājot regulārus maksājumus (nomu), vai arī turpināt zemes nomas attiecības, ar laiku maksājot par zemes lietošanu taisnīgu atlīdzību (tirgus cenu). Savukārt zemes īpašniekam, lai arī būs pienākums izpildīt būves īpašnieka lēmumu par zemes atsavināšanu vai lietošanas turpināšanu, tomēr būs arī tiesības saņemt par zemi vai tās lietošanu taisnīgu atlīdzību tirgus cenas apmērā;

- 2.4. lai sekmētu piespiedu dalīta īpašuma izbeigšanos, arī zemes īpašniekam būtu dodama tiesība iegādāties uz zemes esošās būves, ja būvju īpašnieks nepieņem lēmumu par zemesgabala iegādi vai zemes nomas attiecību turpināšanu par taisnīgu atlīdzību. Šādā gadījumā, ja būvi iegādājas zemes īpašnieks, tad būtu jāvērtē nepieciešamība noteikt zemes īpašniekam pienākumu atļaut bijušajam būves īpašniekam par ekonomiski pamatotu atlīdzību noteiktu laiku (piemēram, atsavināšanas brīdī aprēķināto būves lietderīgās kalpošanas laiku) lietot būvi, ja šī būve bija bijušā būves īpašnieka dzīvesvieta vai pildīja citas sociālas vai sabiedriskas funkcijas;
- 2.5. lai sekmētu iepriekšminēto piespiedu dalīta īpašuma izbeigšanos, tas ir, būves vai zemesgabala īpašnieka lēmuma pieņemšanu par attiecīgi zemes vai būves iegādi, bez minētā potenciāli netaisnīgā 5 % piespiedu nomas maksājuma apmēra ierobežojuma pakāpeniskas atcelšanas būtu jāveic arī citi pasākumi. Piemēram, gadījumā, ja būves īpašnieks nepieņem lēmumu iegādāties zem būves esošo zemi, tad pēc noteikta, bet pietiekami ilga laika (piemēram, atsavināšanas brīdī aprēķināto būves lietderīgās kalpošanas laiku) šāda būve pārietu zemes īpašnieka īpašumā. Atlīdzības apmērs par šādas būves pāriešanu zemes īpašnieka īpašumā, visticamāk, būtu nosakāms katrā gadījumā individuāli, jo tas citstarp būs atkarīgs no ēkas stāvokļa, tas ir, vai ēka termiņa beigās ir nolietota un būtu nojauicama, vai arī, tā ir pienācīgi uzturēta un ir ekspluatējama;
- 2.6. iepriekš izklāstītais mehānisms piespiedu dalīta īpašuma attiecību izbeigšanai pasliktinās būvju īpašnieku tiesisko stāvokli salīdzinājumā ar šobrīd spēkā esošo tiesisko regulējumu, kurš lielā daļā gadījumu līdz šim ļāva būvju īpašniekiem neierobežotu laiku par necīgu samaksu lietot citai personai piederošu zemi. Tomēr, kā ir atzinusi Satversmes tiesa<sup>142</sup>, tad "okupācijas sekas ir nasta, kas gulstas uz visu sabiedrību, un šīs sekas nav iespējams novērst pilnībā", un tādēļ "taisnīguma princips prasa, lai zemes reformas gaitā tiktu ņemtas vērā ne vien bijušo zemes īpašnieku un viņu mantinieku, bet arī citu sabiedrības locekļu atsevišķās intereses un sabiedrības kopējās intereses". No iepriekš teiktā secināms, ka gadījumā, kad nevar atrast gan zemes, gan būvju īpašniekiem pilnībā pieņemamu risinājumu, tad ir jācenšas atrast taisnīgs līdzsvars starp visu pušu interesēm. Iespējams, zemes reformas sākumposmā varēja izvēlēties taisnīgāku īpašumtiesību atjaunošanas un nodošanas kārtību, tomēr šobrīd ir nepieciešams rēķināties ar faktisko situāciju. Piedāvātais mehānisms motivēs būves īpašnieku pieņemt lēmumu vai nu par zemes iegādi vai nomas attiecību

<sup>142</sup> Satversmes tiesas 25.03.2003. spriedums lietā Nr. 2002-12-01.

turpināšanu, maksājot abos gadījumos zemes īpašniekam taisnīgu atlīdzību – attiecīgi pirkuma cenu vai maksu par zemes lietošanu. Savukārt, ja būves īpašnieks šādu lēmumu nepieņems, tad zemes īpašniekam būs iespēja pieņemt lēmumu par būves iegādi un taisnīgas atlīdzības izmaksu būves īpašniekam;

- 2.7. ņemot vērā, ka jēdziena "taisnīga" izpratne starp indivīdiem var atšķirties, pirms iepriekš izklāstītā mehānisma piespiedu dalīta īpašuma attiecību izbeigšanai būtu nepieciešams iespējami plašākā sabiedrības lokā diskutēt par, piemēram, zemes (vai būves) pirkuma cenas un zemes lietošanas maksas noteikšanu tirgus cenas līmenī. Šeit jāņem vērā, ka, piemēram, Vācijā šie maksājumi ir noteikti zem tirgus cenas (par Vācijā pastāvošo regulējumu lūdzam skatīt šī ziņojuma 1.5.4. sadaļu), pamatojot to pieņēmumu, ka pēc pārejas uz tirgus ekonomiku zemes vērtība salīdzinot ar sociālismu ir būtiski pieaugusi<sup>143</sup>. Līdztekus iepriekš minētajam, var rast pamatojumu arī zemes (vai ēkas) pirkuma cenas un zemes piespiedu nomas maksas noteikšanai tirgus līmenī – uz dalītu īpašumu var raudzīties kā uz no divām komponentēm sastāvošu objektu, kur katra no komponentēm pieder citai personai, bet ēka no zemes nav praktiski aizvācama (pārvietojama). Tādēļ tai personai, kura grib iegūt īpašumā vai lietot otrai personai piederošo zemi (vai būvi), ir jāmaksā par to atlīdzība, kas ir pietiekama, lai zemes (vai būves) īpašnieks objektīvi būtu ar mieru atteikties no zemes (vai būves) lietošanas par labu citai personai. Šāda atlīdzība, visticamāk, ir tirgus cena, kas pat pilnīgi visos gadījumos var nebūt pietiekama, jo īpašniekam konkrētā zeme (vai būve) var būt ar personīgu (iracionālu) vērtību, piemēram, balstīta uz atmiņām un emocijām – šī vērtība īpašniekam netiek kompensēta;
- 2.8. pieņemams, ka nav iespējams radīt universālu formulu vai mehānismu taisnīgas un ekonomiski pamatotas atlīdzības apmēra noteikšanai – gan attiecībā uz pirkuma cenu gan maksas par zemes lietošanas apmēru. Līdz ar to strīda gadījumā šādas atlīdzības apmērs būtu nosakāma tiesas ceļā, ņemot vērā dalītā īpašuma stāvokli un visus citus lietas apstākļus. Šī risinājuma realizēšana, visticamāk, prasīs sertificētu vērtētāju piesaistīšanu;
3. jāvienkāršo procedūra būvju ar nenoskaidrotu piederību atzīšanai par zemes īpašnieka īpašumu, kā arī šādu būvju nojaukšanai, atbrīvojot zemes īpašnieku no būves celtniecības un pastāvēšanas legalizācijas prasības;
4. zemes un būves vienotības principa aspektā būtu jāpārskata tiesiskais regulējums par bezmantinieku mantas piekritību valstij attiecībā uz būvēm, kuras atrodas uz privātpersonai piederošas zemes un likumā noteiktos gadījumos kļūst par bezmantinieka mantu (t.i., valsts mantu);
5. papildus būtu jāapsver nepieciešamība noteikt atšķirīgu regulējumu tiem gadījumiem, kad būve un zeme pieder to sākotnējiem īpašniekiem, tas ir, personām, kuras īpašumu atguva vai iegādājās no valsts vai pašvaldības, un tiem gadījumiem, kad šāds īpašums ir jau vairākas reizes mainījis īpašnieku (otrtreizējais tirgus). Attiecībā uz personām, kuras piespiedu dalīta īpašuma sastāvā esošo zemi un būves zemes reformas laikā ieguva pirmās (sākotnējā tirgū) būtu piemērojams abas puses iespējami saudzējošs tiesiskais regulējums. Savukārt gadījumā, kad, piemēram, būves īpašnieks atsavina būvi trešajai personai (otrtreizējā tirgū), tad šai trešajai personai vairs nevajadzētu baudīt privilēģijas un speciālu aizsardzību. Šāds viedoklis tiek pamatots ar apstākli, ka trešā persona iegādājās būvi brīvprātīgi un tai bija jāapzinās tās tiesiskais stāvoklis, tas

<sup>143</sup> Beck'sches Formularbuch zum Bürgerlichen, Handels- und Wirtschaftsrecht/hrsg. Von Michael Hoffman-Becking; Helmut Schippel. 6. Auflage. München: Beck, 1995, S.607.

ir, atrašanās uz citai personai piederoša zemesgabala. Kā pretarguments iepriekš paustajam viedoklim varētu kalpot šādi apsvērumi:

- 5.1. uz līdž šim izveidotajiem piespiedu dalītiem īpašumiem, neatkarīgi no to īpašumtiesību maiņu skaita, būtu jāpiemēro jau minētais Civillikumā noteiktais pamatprincips, kas nosaka, ka katra civiltiesiska attiecība ir apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies, savukārt jau iegūtās tiesības paliek neskartas<sup>144</sup>. No teiktā izriet, ka jaunu tiesisko regulējumu būtu iespējams piemērot tikai tiem piespiedu dalītiem īpašumiem, kuri jau pēc jaunā tiesiskā regulējuma tiktu atsavināti trešajām personām;
- 5.2. pašlaik likums vairākos gadījumos ierobežo nomas maksas apmēru (5%) un nenosaka šāda ierobežojuma beigu termiņu. Gadījumā, ja zemesgabala īpašnieks uzskata, ka šāds ierobežojums nav pamatots un viņam rada zaudējumus, tad zemesgabala īpašniekam bija (ir) tiesības izmantot savas pirkuma tiesības, kad šāda būve tika atsavināta. Savukārt, ja viņš to nav izdarījis (nedara), tad likumā noteiktie piespiedu nomas maksas ierobežojumi ir piemērojami arī turpmāk;
- 5.3. lai aizsargātu šādu būvju īpašniekus no straujas viņu īpašumu vērtības krišanās, pašlaik būtu vēlams saglabāt jau pastāvošos piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumus, nosakot pietiekami garu pārejas periodu uz taisnīgiem un tirgus apstākļiem atbilstoši dalīta īpašuma attiecību noteikumiem, neatkarīgi no šādu piespiedu dalītu īpašumu īpašumtiesību maiņas.

#### 4.4. Citi jautājumi

Jāapzinās, ka šajā ziņojumā aprakstītā pētījuma ietvaros ir veikta analīze par biežāk sastopamajiem dalīta īpašuma gadījumiem, savukārt praksē ir iespējamās situācijas, kad dalīta īpašuma attiecības pilnībā neatbilst nevienam no šeit analizētajiem dalīta īpašuma veidiem.

Piemēram, ir sastopami gadījumi, kad piespiedu dalītā īpašumā zemesgabals un uz tā esošās būves pieder vairākām personām dažādās daļās, tas ir, katrai personai piederošo domājamo daļu no zemesgabala apmērs nav vienāds ar attiecīgajai personai piederošo domājamo daļu no būvēm apmēru. Šādā situācijā Problēmas atrisināšanai un piespiedu dalīta īpašuma apvienošanai vienotā īpašumā, visticamāk, nebūs iespējams radīt universālu mehānismu, bet katrs gadījums būs jāvērtē individuāli. Savukārt, strīdus gadījumā pusēm, visticamāk tomēr nāksies vērsties tiesā.

Papildus pastāv arī citi izņēmumi no Civillikumā noteiktā zemes un ēku nedalāmības principa, piemēram, energoapgādes nodrošināšanai<sup>145</sup> un elektronisko sakaru (pakalpojumu) sniegšanai<sup>146</sup>.

#### 4.5. Problēmas risinājuma variantu stipro un vājo pušu kopsavilkums

Kā definēts šī ziņojuma 1.1. sadaļā, tad Problēmas (Civillikumā noteiktā zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēmas) atrisināšanai būtu jānovērš visi šķēršļi, kas kavē dalīta īpašuma likvidēšanu. Ievērojot, ka no šajā ziņojumā ietvertās analīzes ir secināms, ka Problēmas atrisināšana nebūtu jāuzskata par pašmērķi, tad par Problēmas (situācijas) risinājumiem var uzskatīt arī dalītā īpašuma saglabāšanu, atrisinot ar dalītu īpašumu saistītās nepilnības šobrīd spēkā esošajā regulējumā. Turpmāk attēlotajā tabulā ir

<sup>144</sup> Latvijas Civillikuma 3.pants.

<sup>145</sup> Enerģētikas likuma 19.panta 1.daļa.

<sup>146</sup> Elektronisko sakaru likuma 16.panta 2.daļa un 18.panta 1.daļa, kā arī citas tiesību normas.

konspektīvi apkopoti šajā ziņojumā jau iztirzāto Problēmas (situāciju) risinājuma variantu stiprās un vājās puses.

#	Problēmas (situācijas) risinājums	Stiprās puses	Vājās puses
1.	Tiek pilnībā likvidēti visi brīvprātīgie dalītie īpašumi, tajā skaitā līdz šim radītie	Tiek daļēji atrisināta Problēma – likvidēts brīvprātīgs dalīts īpašums (turpina pastāvēt piespiedu dalīts īpašums)	<p>Prasa pieņemt ievērojamu daudzumu jaunu un grozīt jau esošo tiesību normu, lai iespēju robežās iespējami taisnīgi likvidētu likumīgi līdz šim izveidotos brīvprātīgos dalītos īpašumus.</p> <p>Piespiedu kārtā jāgroza līdz šim izveidojušās brīvprātīgas dalīta īpašuma attiecības, pārkāpjot vienu no civiltiesību pamatprincipiem<sup>147</sup>.</p> <p>Kavēta civiltiesiskā aprite un saimnieciskās darbības veikšana, liekot meklēt alternatīvus un sarežģītākus risinājumus, jo tiek liegta iespēja būvēt ēkas kā patstāvīgus īpašuma tiesību objektus uz zemes, kuru:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• potenciālais ēkas īpašnieks nav tiesīgs, nevēlas vai nevar iegūt īpašumā citu iemeslu dēļ (piemēram, zeme atrodas brīvostas teritorijā);</li> <li>• nav iespējams sadalīt sīkākās vienībās, bet kuru ekonomisku vai praktisku apsvērumu dēļ ir lietderīgi attīstīt (apbūvēt) pakāpeniski (piemēram, daudzdzīvokļu ēku celtniecība).</li> </ul>
2.	Turpmāk (nākotnē) tiek liegta iespēja veidot brīvprātīgus dalītus īpašumus	Tiek mazināta Problēma – turpmāk netiek veidoti jauni dalīti īpašumi	<p>Netiek atrisināta Problēma – uz nenoteiktu laiku turpina pastāvēt līdz šim izveidotie dalītie īpašumi.</p> <p>Kavēta civiltiesiskā aprite un saimnieciskās darbības veikšana, liekot meklēt alternatīvus un sarežģītākus risinājumus, jo tiek liegta iespēja būvēt ēkas kā patstāvīgus īpašuma tiesību objektus uz zemes, kuru:</p>

<sup>147</sup> Latvijas Civillikuma 3. pants.



			<ul style="list-style-type: none"> <li>• potenciālais ēkas īpašnieks nav tiesīgs, nevēlas vai nevar iegūt īpašumā citu iemeslu dēļ (piemēram, zeme atrodas brīvostas teritorijā);</li> <li>• nav iespējams sadalīt sīkākās vienībās, bet kuru ekonomisku vai praktisku apsvērumu dēļ ir lietderīgi attīstīt (apbūvēt) pakāpeniski (piemēram, daudzdzīvokļu ēku celtniecība).</li> </ul>
3.	Arī turpmāk tiek pieļauta brīvprātīgu dalītu īpašumu veidošana, nosakot likumā regulējumu vien tiem gadījumiem, kad nav vienojušās par visiem svarīgākajiem noteikumiem	<p>Tiek sekmēta civiltiesiskā aprīte un ekonomiskā aktivitāte – saglabāta iespēja būvēt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus brīvostu teritorijās, kā arī veikt pakāpenisku zemesgabalu apbūvi.</p> <p>Samazinās individuālu strīdu rašanās iespēja gan līdz šim radītajos, gan turpmāk veidotajos dalītajos īpašumos – likumā tiek noteikts tiesiskais regulējums tiem gadījumiem, kad puses pašas nav vienojušās par savstarpējo attiecību svarīgiem noteikumiem.</p>	<p>Netiek atrisināta Problēma – turpina pastāvēt līdz šim izveidotie un tiek veidoti jauni dalītie īpašumi.</p> <p>Nepieciešami apjomīgi normatīvo aktu grozījumi.</p>
4.	Piespiedu dalīts īpašums turpina pastāvēt kā līdz šim	Nav nepieciešami apjomīgi normatīvo aktu grozījumi	<p>Netiek atrisināta Problēma – turpina pastāvēt dalīts īpašums.</p> <p>Uz nenoteiktu laiku ievelkas zemes reformas pabeigšana.</p> <p>Netiek ievērots līdzsvars starp zemes un būvju īpašniekiem – tādēļ sagaidāma jaunu civiltiesisko un konstitucionālo sūdzību nonākšana tiesās.</p> <p>Netiek sekmēta civiltiesiskā aprīte un ekonomiskā izaugsme, jo nav noteikts pietiekami skaidrs zemes un būvju īpašnieku savstarpējo attiecību (tiesību un pienākumu) saturs.</p>
5.	Piespiedu dalīts īpašums tiek labprātīgi pārveidots par	<p>Tiek līdzsvarotas zemes un būvju īpašnieku intereses.</p> <p>Notiek pāreja no piespiedu uz taisnīgām brīvprātīgām dalīta</p>	Daļēji piespiedu kārtā tiek pārkārtotas līdz šim izveidojušās un valsts iepriekš atbalstītās piespiedu dalīta īpašuma attiecības.

	brīvprātīgu dalītu īpašumu	īpašuma attiecībām.	Netiek atrisināta Problēma – turpina pastāvēt dalīts īpašums.
6.	Piespiedu dalīts īpašums tiek labprātīgi likvidēts (būves īpašnieks iegūst zemi vai zemes īpašnieks iegūst būvi)	Tiek daļēji atrisināta Problēma – likvidēts piespiedu dalīts īpašums (turpina pastāvēt brīvprātīgs dalīts īpašums). Tiek līdzsvarotas zemes un būvju īpašnieku intereses. Notiek pāreja no piespiedu uz brīvprātīgām taisnīgām attiecībām.	Daļēji piespiedu kārtā tiek pārkārtotas līdz šim izveidojušās un valsts iepriekš atbalstītās piespiedu dalīta īpašuma attiecības.
7.	Tiek likvidēts brīvprātīgs dalīts īpašums un piespiedu dalīts īpašums	Tiek atrisināta Problēma – likvidēts piespiedu dalīts īpašums	Šī risinājuma vājās puses izklāstītas šīs tabulas 1. un 6. rindā (attiecīgi pie brīvprātīga dalīta īpašuma likvidēšanas un piespiedu dalīta īpašuma likvidēšanas).

## 5. PROBLĒMAS RISINĀJUMAM NEPIECIEŠAMO TIESĪBU AKTU PROJEKTU APRAKSTS, NORĀDOT TIESĪBU AKTU SATURA GALVENOS VIRZIENUS

Šī ziņojuma iepriekšējās sadaļās ir analizēta Problēma un sniegts iespējamo risinājumu izklāsts, kura ietvaros ir izdalīti divi galvenie iespējamie Problēmas risinājuma pamatvirzieni, kurus ir iespējamas kombinēt un piemērot daļēji:

1. dalīts īpašums tiek likvidēts;
2. dalīts īpašums turpina pastāvēt.

Ņemot vērā ar Problēmas risinājumu saistīto normatīvo aktu un tiesību normu ievērojamo apjomu, šajā Problēmas risinājumu analīzes posmā nav lietderīgi sniegt visu Problēmas iespējamo risinājumu realizēšanai nepieciešamo tiesību aktu projektu aprakstu. Tomēr ir iespējams izdalīt vairākas nepieciešamo tiesību aktu projektu grupas un sniegt norādes par to satura galvenajiem virzieniem.

Iespējamās Problēmas risinājumam nepieciešamo tiesību aktu grupas:

1. konceptuāls lēmums par dalīta īpašuma pastāvēšanas nepieciešamību, iespējams, nosakot moratoriju jaunu dalītu īpašumu izveidei;
2. līdz šim izveidoto brīvprātīgo dalīto īpašumu attiecības sakārtojošie normatīvie akti;
3. turpmāk veidojamo brīvprātīgo dalīto īpašumu attiecību tiesiskais regulējums, ja tiek pieļauta jaunu dalītu īpašumu izveide nākotnē vai aizliegums turpmāk veidot jaunus dalītus īpašumus;
4. tiesību normas, kas veicina zemes reformas pabeigšanu un piespiedu dalīta īpašuma attiecību izbeigšanu vai transformāciju tirgus apstākļiem atbilstošās attiecībās.

Kopš zemes reformas uzsākšanas ir pagājis pietiekami ievērojams laiks, kurā ir pieņemts liels skaits normatīvo aktu, kuros laika gaitā ir izdarīti arī neskaitāmi grozījumi. Šī iemesla dēļ, kā

arī tādēļ, ka Problēmas risinājums visticamāk būs apjomīgs un detalizēts, tad ir ieteicams šo jauno tiesisko regulējumu Problēmas un ar to saistīto jautājumu risināšanai ietvert atsevišķā normatīvajā aktā (tā saucamajā, jumta likumā). Šis normatīvais akts varētu konsolidēt ar zemes reformas pabeigšanu saistīto normatīvo regulējumu un noteikt galvenos principus nekustamā īpašuma tiesiskā regulējuma pārejai uz pēc zemes reformas pabeigšanas iecerēto tiesisko regulējumu (nedalīts vai dalīts īpašums).

Atkarībā no izvēlētās koncepcijas nekustamā īpašuma tiesiskajam regulējumam pēc zemes reformas pabeigšanas (nedalīts vai dalīts īpašums), papildus minētajam jumta likumam būtu jāpieņem grozījumi Civillikumā, Zemesgrāmatu likumā un likumā "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās", kā arī citos pastāvīgajos normatīvajos aktos, kas darbosies arī pēc zemes reformas pabeigšanas.

**PIELIKUMS NR. 2 – SHEMATISKS ZEMES UN ĒKU (BŪVJU) NEDALĀMĪBAS KONCEPTA PASTĀVOŠĀ UN IESPĒJAMĀ JAUNĀ TIESISKĀ REGULĒJUMA RAKSTUROJUMS**

