

## **Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi**

Pēdējā laikā sabiedrībā ir aktuāls jautājums par piespiedu nomas tiesisko attiecību (turpmāk arī – piespiedu noma) būtību un to regulējošo tiesību normu piemērošanu. Šos jautājumus ir aktualizējuši vairāki neatrisināti strīdi dalītā īpašumā iesaistīto personu starpā, kas arī tiek apspriesti plašsaziņas līdzekļos.

Tieslietu ministrija kopš 2017. gada sākuma regulāri saņem privātpersonu iesniegumus, kuros lūgts skaidrot piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās iesaistīto personu tiesības un pienākumus. Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2003. gada 29. aprīļa noteikumi Nr. 243 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas cita starpā paredz Tieslietu ministrijai nodrošināt sabiedrības informēšanu un dialogu ar sabiedrību par tiesību politiku, kā arī veicināt sabiedrības tiesiskās domas un apziņas attīstību atbilstoši demokrātiskas valsts principiem. Ņemot vērā minēto, kā arī jautājuma aktualitāti - Tieslietu ministrija ir apkopojusi viedokli būtiskākajos jautājumos par piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu. Tā kā piespiedu nomas tiesiskās attiecības vissarežģītākās ir tieši gadījumos, kad tajās iesaistīts liels skaits personu (piemēram, privatizētu daudzdzīvokļu dzīvojamu māju gadījumā) viedoklī uzsvars ir likts uz piespiedu nomas attiecībām, kas pastāv privatizētu daudzdzīvokļu dzīvojamu māju un zemes īpašnieku starpā. Informatīvā materiāla mērķis ir veicināt tiesiskās domas attīstību, dialogu par tiesību politiku, kā arī atvieglot normatīvo aktu piemērošanu un veicināt vienveidīgu tiesību normu interpretāciju piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējošo tiesību normu piemērošanā. Vienlaikus jāvērs uzmanība, ka, ievērojot Tieslietu ministrijas kā izpildvaras institūcijas kompetenci, turpmāk norādītais ir vērtējams vienīgi kā Tieslietu ministrijas viedoklis par piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kas nav saistošs citām personām.

### **Vienošanās nozīme piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās**

Piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir saistību tiesības. Atbilstoši Civillikuma 1402. pantam saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv piespiedu dalītā īpašuma gadījumos, kad uz zemes uzcelta ēka ir patstāvīgs īpašuma objekts un pieder citai personai, nevis zemes īpašniekam. Šādās situācijās, lai ēkas īpašnieks varētu izmantot savu īpašuma tiesību uz ēku, ir nepieciešams, ka tā lietošanā ir ēkai nepieciešamā zeme. Tādēļ piespiedu dalītā īpašuma gadījumos likums paredz, ka iesaistīto pušu starpā pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Privatizētu dzīvojamo māju gadījumā piespiedu nomas attiecības ir noteiktas likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums). Privatizācijas likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkts paredz, ka privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku — fizisko vai juridisko personu —, uz kura atrodas privatizētais objekts. Minētā tiesību norma dažādās redakcijās, bet iekļaujot tēzi, ka privatizētā objekta īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu, ir bijusi spēkā kopš Privatizācijas likuma spēkā stāšanās 1995. gada 25. jūlijā. Savukārt Privatizācijas likuma 54. panta pirmajā daļā arī zemes īpašniekam ir noteikts pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku piespiedu dalītā īpašuma gadījumos. Arī šī tiesību norma līdzīgās redakcijās, kas visas paredz zemes īpašnieka pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu, ir bijusi spēkā kopš Privatizācijas likuma

spēkā stāšanās. Ievērojot minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā ir secināms, ka likumdevējs konsekventi ir normatīvajā regulējumā ietvēris principu, ka piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību ietvaros primāra nozīme ir pušu noslēgtam tiesiskam darījumam, kurš noregulē konkrētās attiecības, un saistību tiesības tiek noteiktas uz likuma pamata tikai, ja puses nav spējušas panākt vienošanos.

Piespiedu nomas tiesiskās attiecības kā tādas pastāv uz likuma pamata, jo, nenoliedzami, ēkas īpašnieks lieto zemi, uz kuras atrodas ēka, neatkarīgi no tā, vai pušu starpā ir noslēgts zemes nomas līgums. Tomēr Privatizācijas likums nenosaka piespiedu nomas tiesisko attiecību visas būtiskās sastāvdaļas. Atbilstoši Civillikuma 2112. un 2124. pantam nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir nomas līguma priekšmets un maksa. Saskaņā ar Civillikuma 1533. pantu līgums uzskatāms par galīgi noslēgtu tikai tad, kad starp līdzējiem notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskām sastāvdaļām, ar nolūku savstarpēji saistīties.

Līdz 2014. gada 1. oktobrim (kad stājās spēkā grozījumi Privatizācijas likumā, kas paredz, ka piespiedu zemes nomas līgums ir slēdzams tikai par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu) Privatizācijas likums skaidri nenoteica zemesgabalu (kas ir nomas objekts), par kuru ir slēdzams piespiedu zemes nomas līgums. Tādējādi līdz 2014. gada 1. oktobrim vispārējās jurisdikcijas tiesās tika izšķirti strīdi ne tikai par nomas maksas apmēru, bet arī nomājamās zemes platību un konfigurāciju. Savukārt attiecībā pret nomas maksu Privatizācijas likuma 54. panta otrā daļa spēkā esošajā redakcijā paredz, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt, piemēram, 2008. gadā Privatizācijas likuma 54. panta otrā daļa paredzēja, ka zemesgabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes kadastrālās vērtības. Pārējos gadījumos zemes gabala nomas maksu nosaka, privatizētā objekta īpašniekam vienojoties ar zemes gabala īpašnieku (redakcija, kas bija spēkā līdz 10.03.2009.). Tieslietu ministrijas ieskatā arī no minētajām tiesību normām ir skaidri noprotoams likumdevēja mērķis paredzēt, ka primāri pusēm ir jāvienojas par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību noregulēšanu savā starpā. Tieslietu ministrijas ieskatā, kamēr nav panākta vienošanās par piespiedu zemes nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav nosakāmas konkrētas saistības un to apmērs, kas no tām izriet.

Jautājumā par pušu vienošanās nozīmi Tieslietu ministrijas ieskatā ir būtiski uzsvērt, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecības svarīgas ir ne tikai šo attiecību būtiskās sastāvdaļas, bet arī dažādi blakus noteikumi, par kurām puses var vienoties. Piemēram, pušu interesēs varētu būt vienoties par to, kā tiek iekasēti un veikti maksājumi zemes īpašniekam, kā tiek saskaņoti būvdarbi uz zemes īpašnieka zemes, kādi saistību tiesības pastiprinoši līdzekļi ir piemērojami piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām. Tāpat arī puses konkrētos gadījumos var piespiedu zemes nomas līguma ietvaros vienoties par attiecībām, kas neizriet no piespiedu zemes nomas tiesiskajām attiecībām, piemēram, par dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā neietilpstošas zemes lietošanu un kopšanu. Visas šīs attiecības likumā atrunāt nav nedz iespējams, nedz nepieciešams, jo katrā gadījumā to nosaka tikai iesaistīto pušu intereses un spēja vienoties. Tādējādi Tieslietu ministrijas ieskatā, arī no racionāla aspekta raugoties, ir atbalstāms tāds regulējums, kurš veicina piespiedu zemes nomā iesaistīto personu vienošanos par šo attiecību noregulēšanu, nevis tāds, kurš pilnībā nosaka pušu starpā pastāvošo tiesisko attiecību saturu. Tieslietu ministrijas ieskatā tikai tādā veidā ir iespējams panākt pušu interesēm visvairāk atbilstošu tiesisko stāvokli.

Privatizācijas likuma 54. panta otrajā daļā noteiktais, ka zemes nomas maksa nedrīkst pārsniegt 5 procentus, vai ir nosakāma 6 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, ja puses nav spējušas vienoties (atkarībā no konkrētā laikā spēkā esošās tiesību normas redakcijas) Tieslietu ministrijas ieskatā attiecas tikai uz gadījumiem, kad puses savā starpā nav spējušas vienoties par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību noregulēšanu un tādējādi nav izpildījušas tām Privatizācijas likumā noteikto pienākumu. Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās tiesību normu piemērotāji ir dalītajā īpašumā iesaistītās puses – dzīvojamās mājas un zemes īpašnieki. Ja puses nespēj vienoties par šo attiecību noregulēšanu tiesiska darījuma ietvaros, Tieslietu ministrijas ieskatā pusēm ir tiesības savu tiesību aizsardzībai vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā. Pastāvot strīdam tikai tiesa var konstatēt, ka starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata un noteikt to būtiskās sastāvdaļas. Konstatējot minēto attiecību pastāvēšanu, un nosakot to būtiskās sastāvdaļas, tiesa arī pakārtoti var izšķirt strīdu par konkrētu saistību izpildi to ietvaros (piemēram, parādu esamību, apmēru un piedziņu). Arī judikatūrā ir izteikta atziņa, ka šie jautājumi ir vērtējami kopsakarā: “Zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu, jo, nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējams izšķirt strīdu pēc būtības par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanu.”<sup>[1]</sup>

Ievērojot visu minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā secināms, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes īpašnieks kā saistības dalībnieks savu saistību ir izpildījis, jo zeme, uz kuras atrodas citai personai piederoša dzīvojamā māja, jau atrodas šīs mājas īpašnieka lietošanā vēsturisko notikumu rezultātā. Likums paredz mājas īpašnieka pienākumu maksāt zemes nomas maksu par citai personai piederošas zemes lietošanu un vienoties par nomas maksas apmēru. Dzīvojamās mājas īpašniekam saistošs pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekam var pastāvēt, ja ir notikusi vienošanās zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas īpašnieku starpā par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību noregulēšanu vai arī ir spēkā stājies tiesas spriedums, kurā šīs attiecības ir konstatētas un noteiktas to būtiskās sastāvdaļas, jo tikai tad var uzskatīt, ka ir nodibināta saistību tiesība, kurā dzīvojamās mājas īpašniekam ir pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekam. Tā kā nomas maksu kā nomas būtisko sastāvdaļu nosaka tiesisks darījums vai tiesas spriedums, kamēr viena no tiem nav, nav iespējams noteikt nomas maksas apmēru.

## **Kādā formā ir slēdzams līgums par piespiedu zemes nomu?**

Jautājums par tiesiska darījuma formu (pie kā pieder arī piespiedu zemes nomas līgums) regulē Civillikuma 1473. pants, kas paredz, ka tiesiska darījuma forma atkarājas no lietas dalībnieku ieskata, izņemot likumā tieši norādītus gadījumus. Saskaņā ar Civillikuma 1474. pantu darījuma dalībnieki var noslēgt to notariālā vai Bāriņtiesu likumā paredzētā vai privātā kārtībā, apmierināties ar mutisku vienošanos vai sastādīt rakstisku aktu, slēgt darījumu liecinieku klātbūtnē vai bez tiem, kā arī darīt to atklātībai zināmu vai ne, ja vien likums neprasa noteiktu darījuma noslēgšanas kārtību. Piespiedu nomas attiecības ir regulētas Privatizācijas likumā kā arī zemes reformu regulējošajos normatīvajos aktos. Saskaņā ar Privatizācijas likuma 54. panta otro daļu piespiedu nomas gadījumā zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Identisks regulējums ietverts arī likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas

pilsētās” (Zemes reformas likums) 12. panta pirmajā daļā. Tomēr jāuzsver, ka nepieciešamība pēc rakstiskas formas minētajiem darījumiem Privatizācijas likumā tika ietverta ar 2009. gada 22. oktobra grozījumiem, kas stājās spēkā 2009. gada 1. novembrī. Tāpat Zemes reformas likumā prasībā pēc rakstiskas līguma formas tika noteikta ar 2011. gada 22. septembra grozījumiem, kas stājās spēkā 2011. gada 19. oktobrī. Vēršam uzmanību, ka saskaņā ar Civillikuma 3. pantu katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības. Ņemot vērā minēto, kā arī Civillikuma 1474. pantu, Tieslietu ministrijas ieskatā likums neprasija rakstisku formu minētajiem darījumiem par zemes nomas maksu, kas iesaistīto pušu starpā tika noslēgti līdz grozījumu izdarīšanai Privatizācijas un Zemes reformas likumos. Tieslietu ministrijas ieskatā puses šos darījumus varēja slēgt atbilstoši Civillikuma 1474. pantā noteiktajam. Savukārt kopš grozījumu izdarīšanas minētajos normatīvajos aktos vienošanās par zemes nomas maksu piespiedu nomas gadījumā Tieslietu ministrijas ieskatā ir panākama tikai pusēm rakstveidā vienojoties. Tādējādi līdz 2009. gada 31. oktobrim dzīvojamās mājas īpašnieks varēja vienoties ar zemes īpašnieku arī, piemēram, mutvārdu formā. Savukārt no 2009. gada 1. novembra Privatizācijas likums prasa rakstisku līguma formu.

## **Kas ir piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekti?**

Izņēmumi no Civillikuma 968. pantā noteiktā zemes un ēku vienotības principa ir noteikti likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmajā daļā, kas nosaka gadījumus, kuros ēkas var tikt uzskatītas par patstāvīgiem īpašuma objektiem (tādējādi piederēt citai personai, kas nav zemes īpašnieks). Ēkas īpašniekam, lai varētu izlietot savas īpašuma tiesības uz ēku ir nepieciešama iespēja lietot zemi, uz kuras tā atrodas. Tādējādi likumā noteiktās piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un ēkas, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, īpašnieku. Viena ēka var atrasties uz vairākiem zemesgabaliem un katrs zemesgabals var piederēt vairākām personām, tāpat arī pati ēka var piederēt vairākām personām kopīpašumā. Zeme, kas atrodas dalītā īpašumā ir visu ēkas īpašnieku lietošanā neatkarīgi no tā, cik ēkai ir īpašnieki. Dzīvojamā māja attiecībā uz tās pārvaldīšanu un uzturēšanu civiltiesiskajā apgrozībā atrodas kā vienots objekts. Daudzīvokļu dzīvojamā māja, kas ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, atrodas visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašumā. Pats dzīvokļa īpašums Tieslietu ministrijas ieskatā ir nevis patstāvīgs īpašuma objekts kā būve Civillikuma un Spēkā stāšanās likuma izpratnē, kura īpašnieks lieto tam nepieciešamo zemi, bet saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta pirmo daļu dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums. Dzīvokļa īpašums nevar eksistēt bez dzīvojamās mājas, kurā tas atrodas, bet zeme, uz kuras atrodas māja ir nepieciešama pašas mājas eksistēšanai kā patstāvīgam īpašuma objektam. Dzīvokļa īpašuma tiesiska nodalīšana no pārējās ēkas pieļauj citādas tā īpašnieka tiesības ar to rīkoties, nekā vispārējais Civillikuma regulējums par kopīpašumu. Savukārt rīcība ar kopīpašumā esošo objektu (dzīvojamo māju) var notikt atbilstoši regulējumam par kopīpašumu. Civillikuma 1068. pants paredz, ka rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu; bet ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība nevienam nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti (Dzīvokļa īpašuma likumā ir ietverts speciālais regulējums, kas nosaka kārtību, kādā tiek pieņemti lēmumi dzīvokļu īpašumos sadalītā dzīvojamā

mājā). Tādējādi Tieslietu ministrijas ieskatā piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekti ir zemes īpašnieks un ēkas, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, īpašnieks (visi kopīpašnieki). Privatizācijas likuma 54. panta otrajā daļā ir noteikts pienākums pusēm vienoties par zemes nomas maksu. Lai dzīvojamās mājas, kas ir kopīpašumā, īpašnieks varētu vienoties par zemes nomas maksu piespiedu nomā, ir nepieciešams tās kopīpašnieku pieņemts lēmums. Arī tiesu praksē ir vērtēts jautājums par tiesību subjektu, kas uzstājas ar mājas pārvaldīšanas saistītajās tiesiskajās attiecībās. Piemēram, ir izteikta atziņa, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā rīcībspējīgā līguma puse ir visi mājas dzīvokļu īpašnieki.<sup>[2]</sup> Citā spriedumā ir norādīts, ka: “Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašuma kopīga pārvaldīšana ir īpašs īpašuma tiesību īstenošanas veids, kura ietvaros katrs dzīvokļa īpašnieks nav pilnībā patstāvīgs subjekts, bet tiesības var īstenot tikai kopā ar citiem dzīvokļu īpašniekiem. Respektīvi, mājas pārvaldīšanas jautājumos atsevišķs dzīvokļa īpašnieks nav patstāvīgs tiesību subjekts, bet iekļaujas tiesību subjektā – dzīvokļu īpašnieku kopumā. Tieši tas, un nevis katrs atsevišķs dzīvokļa īpašnieks, uzstājas arī ar mājas pārvaldīšanu saistītajās tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām.”<sup>[3]</sup>

Judikatūrā ir izteikta atziņa, ka Civillikuma 1068. panta regulējums neattiecas uz dalītā īpašumā esošas zemes kopīpašniekiem, jo zeme kā nomas objekts jau ir nodota ēkas īpašnieku lietošanā un zemes īpašnieks piespiedu nomā tikai realizē savas tiesības saņemt nomas maksu proporcionāli tam piederošajai zemesgabala domājamai daļai.<sup>[4]</sup> Tādējādi var pastāvēt situācija, ka viena zemesgabala kopīpašnieki attiecībā pret nomas maksu var vienoties atsevišķi ar ēkas īpašniekiem, kā arī vienoties par dažādu nomas maksas apmēru. Tomēr Tieslietu ministrijas ieskatā, ja dalītā īpašumā gadījumā pušu starpā pastāv strīds par citiem jautājumiem, piemēram, būvniecību, nomā esošā zemesgabala platību vai konfigurāciju (ja administratīvā procesa ietvaros tiek risināts jautājums par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu), tajā iesaistītā puse būs visi zemes īpašnieki, jo šāda strīda risinājums ietekmēs visu zemes īpašnieku tiesības uz īpašumu. Tāpat arī Tieslietu ministrijas ieskatā šāda kārtība nav piemērojama attiecībā pret ēkas, kas atrodas uz zemes, kopīpašniekiem. Ēkas kopīpašnieki tāpat kā zemes īpašnieki atbilstoši Civillikuma 1071. pantam samērīgi ar savām daļām nes uz kopējo lietu gulošās nastas, apgrūtinājumus un sedz lietas uzturēšanai vajadzīgos izdevumus. Lai noteiktu uz dzīvojamo māju nepieciešamos izdevumus piespiedu zemes noma, ir nepieciešama zemes īpašnieka un dzīvojamās mājas īpašnieka vienošanās. Tādējādi šāda vienošanās ar zemes īpašnieku būs saistoša visiem mājas kopīpašniekiem. Tādēļ Tieslietu ministrijas ieskatā nebūtu pieļaujams, ka viens mājas kopīpašnieks neregulē attiecības, kas skar visus dzīvojamās mājas kopīpašniekus (ja vien tas nenotiek pārējo īpašnieku dota pilnvarojuma ietvaros). Tāpat šāda vienošanās būs arī saistoša personām, kas, piemēram, vēlāk iegūst īpašumā dzīvokļa īpašumu konkrētajā mājā, jo Dzīvokļa īpašuma likums un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums paredz, ka katram dzīvokļa īpašniekam ir saistoši noslēgtie līgumi par dzīvojamai mājai nepieciešamo pakalpojumu saņemšanu, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtie lēmumi par pārvaldīšanas izdevumu (tajā skaitā zemes nomas) segšanu.

Ievērojot minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā viens dzīvokļa īpašnieks nevar vienoties ar zemes īpašnieku par piespiedu nomas tiesisko attiecību neregulēšanu, šīs attiecības ir jāneregulē ar visu dzīvojamo māju, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, kopumā.



## **Dzīvokļa īpašnieka atbildības apjoms par zemes nomas parādiem**

Tieslietu ministrijas ieskatā visas saistības, kas ir saistītas ar dzīvokļa īpašuma uzturēšanu (dzīvokļa īpašumam nepieciešamie pakalpojumi, uzkrājumu veidošana, dzīvojamai mājai nepieciešamā zemes noma), ir saistību tiesības, nevis lietu tiesības. Kā saistību tiesības tā seko konkrēto saistību subjektiem (dzīvokļa īpašniekam un pakalpojuma sniedzējam), nevis īpašumam (dzīvoklim). Līdz ar to dzīvokļa īpašniekam ir pienākums segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus (tajā skaitā zemes nomu) tikai par laika periodu, kurā tas ir bijis dzīvokļa īpašnieks (Dzīvokļa īpašuma likuma 10. pants). Tādējādi Tieslietu ministrijas ieskatā, jaunam dzīvokļa īpašuma ieguvējam nevar būt pienākums atbildēt par iepriekšējā dzīvokļa īpašnieka neizpildītajām saistībām, jo šis pienākums vēl joprojām gulstas uz iepriekšējo dzīvokļa īpašnieku.

## **Kāds noilgums ir piemērojams saistībām, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, ja zemes īpašnieks ir komersants?**

Saskaņā ar Civillikuma 1893. pantu saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likuma noteiktā noilguma termiņā. Savukārt vispārējais noilguma termiņš ir noteikts Civillikuma 1895. pantā un paredz, ka visas saistību tiesības, kuras nav noteikti izņemtas no noilguma ietekmes un kuru izlietošanai nav likumā noteikti īsāki termiņi, izbeidzas, ja tiesīgā persona tās neizlieto desmit gadu laikā. Savukārt īsāki noilguma termiņi cita starpā ir noteikti komercdarbību regulējošajā Komerclikumā attiecībā uz komersantu veiktajiem komercdarījumiem. Komerclikuma 406. pants paredz, ka no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš.

Kā iepriekš norādīts, atbilstoši Civillikuma 1402. pantam saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma. Civillikuma 1895. pantā paredzētais 10 gadu noilguma termiņš attiecas uz ikvienu saistību tiesību neatkarīgi no saistību rašanās pamata. Savukārt Komerclikuma D daļa, tajā skaitā Komerclikuma 406. pantā ietvertais regulējums par noilgumu, attiecas tikai uz saistībām, kas izriet no tiesiska darījuma. Proti, Komerclikuma D daļa reglamentē tikai vienu no saistību rašanās pamatiem – tiesisku darījumu. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības kā saistību tiesības izriet no Privatizācijas likuma, līdz ar to pašas par sevi ir pakļautas Civillikuma 1895. pantā noteiktajam noilgumam.

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, kurās zemes īpašnieks ir komersants, tiesiskās attiecības var pastāvēt ne tikai uz likuma pamata, bet arī pamatojoties uz pušu noslēgtu nomas līgumu. Līdz ar to Tieslietu ministrijas ieskatā būtiski ir noskaidrot, vai konkrētajā gadījumā komersanta prasījuma pamats ir tiesisks darījums (nomas līgums) vai arī likums (piemēram, Privatizācijas likums). Gadījumā, ja komersanta prasījuma pamats ir nomas līgums, Tieslietu ministrijas ieskatā būtu vērtējams jautājums, vai šāds nomas līgums nav atzīstams par komercdarījumu Komerclikuma 388. panta izpratnē. Šādā gadījumā prasījumiem, kas izriet no minētā nomas līguma, Tieslietu ministrijas ieskatā būtu piemērojams Komerclikumā noteiktais noilguma termiņš – 3 gadi.

Vērtējot konkrētas lietas apstākļus, Tieslietu ministrijas ieskatā būtu arī svarīgi noskaidrot apstākļus par konkrētā komersanta (kurš ir zemes īpašnieks) darbību. Ja zemi, kura atrodas dalītā īpašumā, komersants ir iegādājies komercdarījuma rezultātā (piemēram, pirkuma līguma ietvaros), tad, ņemot vērā, ka komersants ir zinājis par dalītā īpašuma pastāvēšanu, var prezumēt, ka šīs zemes iznomāšana ēkas īpašniekam ir plānota komercdarbības ietvaros. Komerclikuma 2. pants paredz, ka komercreģistrā ierakstīta komersanta saimnieciskā darbība ir atzīstama par komercdarbību un ierunas

par to nav pieļaujamas. Ievērojot minēto, būtu vērtējams jautājums, vai izveidojušās piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kuras pašas par sevi izriet no likuma, nav atzīstamas par tādām, kas ir konkrētā komersanta ierastā komercdarbība un tādējādi tai būtu piemērojams Komerclikumā noteiktais saīsinātais noilguma termiņš. Turklāt būtu izvērtējams, vai arī piespiedu nomai, kas pastāv tikai uz likuma pamata, pēc analogijas netiek piemēroti nomas līguma (tiesiska darījuma) noteikumi, t. sk. noteikumi par tiesiska darījuma noilgumu.

Ņemot vērā minēto, ja tiek secināts, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās viena no darījuma pusēm ir komersants un minēto attiecību rašanās pamats ir tiesisks darījums vai arī šīm attiecībām ir piemērojami tiesiska darījuma noteikumi, tad Tieslietu ministrijas ieskatā atbilstoši Komerclikuma 406. pantam attiecībā uz komersantu ir pamats piemērot saīsināto noilguma termiņu – 3 gadi.

Informējam, ka Tieslietu ministrijas ieskatā katrs gadījums ir individuāli vērtējams. Ja strīda gadījumā ēkas īpašnieks ceļ ierunu par noilguma termiņa notecējumu saistībai, kurā kreditors ir komersants, jautājums par to, kāds noilguma termiņš ir piemērojams šādai saistībai, ir pakļauts tiesas vērtējumam.

## **Dzīvojamās mājas pārvaldnieka loma piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās**

Tiesiskās attiecības starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un dzīvojamās mājas īpašnieku cita starpā regulē Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, Civillikums un pilnvarojuma līgums, uz kura pamata dzīvojamās mājas pārvaldnieks veic pārvaldīšanas uzdevumu dzīvojamā mājā. Dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir dzīvojamās mājas īpašnieku pilnvarota persona. Kā pilnvarojuma attiecības tās regulē arī Civillikums. Civillikuma 2289. pants paredz, ka ar pilnvarojuma līgumu viena puse (pilnvarnieks, uzdevuma ņēmējs) uzņemas izpildīt otram (pilnvaras devējam, pilnvarotājam, uzdevuma devējam) - zināmu uzdevumu, bet pilnvaras devējs apņemas pilnvarnieka rīcību atzīt sev par saistošu. Savukārt Civillikuma 2295. pants nosaka, ka pilnvarniekam jādarbojas, izpildot viņam doto uzdevumu, ar lielāko rūpību, un viņš atbild pilnvarotājam par katru neuzmanību.

Katrā konkrētā gadījumā, atkarībā no lietas apstākļiem, var būtiski atšķirties tiesisko attiecību saturs starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un dzīvojamās mājas īpašnieku. Ja dzīvojamās mājas īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamo māju savā pārvaldīšanā, tās pārvaldīšanu uz Privatizācijas likuma 50. panta septītajā daļā ietvertā likumiskā pilnvarojuma nodrošina pašvaldība (tajā skaitā pārstāvēt mājas īpašniekus piespiedu zemes nomas jautājumos). Savukārt, ja dzīvojamās mājas īpašnieki ir pārņēmuši dzīvojamo māju savā pārvaldīšanā, tiesiskās attiecības starp dzīvojamās mājas īpašniekiem un pārvaldnieku pilnībā regulē pilnvarojuma līgums, ar kuru pārvaldniekam ir uzdots veikt visas vai atsevišķas pārvaldīšanas darbības (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta pirmā daļa). Vispārējā gadījumā dzīvojamās mājas pārvaldnieks ir dzīvojamās mājas īpašnieku pilnvarotās personas statusā (izņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11. panta otrās daļas 7. punktā noteiktajos gadījumos), tādējādi jebkuru līgumu, kas ir saistīts ar dzīvojamās mājas uzturēšanu, slēdz dzīvojamās mājas īpašnieku vārdā, t.i., saistību tiesību puse ir dzīvojamās mājas īpašnieki, nevis pārvaldnieks.

Tieslietu ministrijas ieskatā piespiedu nomas tiesiskās attiecības un attiecības starp dzīvojamās mājas īpašnieku un pārvaldnieku ir nošķiramas. Strīdi pārvaldnieka un mājas īpašnieka starpā, piemēram, par konkrētām darbībām, kuras pārvaldnieks ir veicis mājas īpašnieku vārdā, ja vien nav pārkāptas pilnvarojuma robežas, Tieslietu

ministrijas ieskatā ir risināmi starp dzīvojamās mājas pārvaldnieku un dzīvojamās mājas īpašnieku un tie neskar citas tiesiskas attiecības ar trešajām personām. Savukārt strīdi par piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru, ir risināmi starp zemes īpašniekiem un dzīvojamās mājas īpašniekiem (kur gan dzīvojamās mājas īpašniekus var pārstāvēt to pilnvarotā persona, piemēram, pārvaldnieks).

### **Kā ir risināmi strīdi piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās?**

Piespiedu nomas tiesiskās attiecībās ir civiltiesiskas attiecības, kuru iznākumu galvenokārt nosaka paši tiesību normu piemērotāji (dzīvojamās mājas īpašnieki un zemes īpašnieki). Tādēļ šo attiecību noregulēšanā ir nepieciešama aktīva piemērotāju iesaiste. Katrā situācijā var būtiski atšķirties faktiskie apstākļi, tas, kā tiesiskās attiecības ir regulētas līdz šim, kā arī tas, kā tiek organizēta dzīvojamās mājas pārvaldīšana, kas būtiski ietekmē iesaistīto pušu tiesības, pienākumus un atbildību. Tādēļ situācijā, kad zemes īpašnieks prasa noregulēt piespiedu nomas tiesiskās attiecības un veikt saistību izpildi, Tieslietu ministrijas ieskatā dzīvojamās mājas īpašniekiem ir nepieciešams izvērtēt zemes īpašnieka prasījumu pamatotību un vienoties ar zemes īpašnieku par piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu pušu starpā. Savukārt, ja puses nespēj vienoties, tām ir jāmeklē savu tiesību aizsardzība tiesā. Arī tiesu praksē ir izteikta atziņa, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības tiesiski ir risināmas brīvprātīgi vienojoties, vai arī prasot tiesai noteikt piespiedu nomas attiecību ietvaru.<sup>[5]</sup>

**Noslēgumā vēršam uzmanību, ka Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2003. gada 29. aprīļa noteikumi Nr. 243 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju. Līdz ar to šim informācijas apkopojumam ir tikai informatīvs raksturs un tas nav saistošs citām personām.**

[1] Augstākās tiesas 2016. gada 20. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-5/2016 1.lpp.

[2] Augstākās tiesas 2013. gada 2. decembra spriedums lietā Nr. SKA-706/2013, 1. lpp.

[3] Augstākās tiesas 2011. gada 16. jūnija spriedums lietā Nr. SKA-23/2011,

[4] Augstākās tiesas 2016. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-118/2016 un Augstākās tiesas 2016. gada 23. novembra spriedums lietā Nr. SKC-287/2016

[5] Augstākās tiesas 2016. gada 3. novembra spriedums lietā Nr. SKC-255/2016 9.4. punkts.