

DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀS MĀJAS TIESISKAIS REGULĒJUMS PIESPIEDU ZEMES NOMAS ATTIECĪBĀS *LEGAL FRAMEWORK FOR APARTMENT HOUSE TO CONTACT LAND RENTAL*

Sintija Stradiņa

Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, stradina.sintija@gmail.com, Madona, Latvija

Zinātniskā vadītāja: **Inguna Tabore Mg.iur. viesdocente**

Abstract: *The traditional form of home ownership belongs to both the house and the land on which it is built. The problem of shared property is particularly painful for the inhabitants of privatized apartment houses, which makes it difficult to use the property. It creates insurmountable conflicts between the apartment owners and land owners. It is therefore important to draw the public's attention to finding the optimal solution to end such relationships.*

Keywords: *apartment house, land, rental.*

Ievads

Latvijā pastāvošās piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības ir radušās zemes reformas un valsts un pašvaldību īpašumu privatizācijas gaitā kā izņēmums no vispārēja zemes un ēkas vienotības principa. Nolūkā samērot piespiedu dalītā īpašuma attiecībās iesaistīto personu intereses, valsts ir noteikusi zināmus ierobežojumus piespiedu nomas attiecībām, proti, likumā tiek regulēts piespiedu nomas apmērs, ja līdzēji par to nevar vienoties un atsevišķos gadījumos (privatizētām daudzdzīvokļu mājām) tiek regulēta arī piespiedu nomā nododamās zemes platības noteikšana.

Valsts Zemes Dienesta dati liecina, ka dalītajā īpašumā kopumā atrodas 206 600 būves, kas atrodas uz 68 900 citām personām piederošām zemes vienībām. No tām 3677 ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās atrodas 110 970 dzīvokļu (*LR Tieslietu ministrija, 2019.*). Līdz ar to, autore uzsver, ka sabiedrībā joprojām aktuāls jautājums ir par piespiedu nomas tiesisko attiecību būtību un to regulējošo tiesību normu piemērošanu. Šo jautājumu ir aktualizējuši vairāki neatrisināti strīdi dalītā īpašumā iesaistīto personu starpā. Tiesībsargs Juris Jansons ir paudis viedokli: "Iespējams, sarežģītākais izaicinājums tiesību normu piemērotājiem ir tas, ka likumiskā zemes noma pati par sevi ir nepilnība, kura neiekļaujas spēkā esošajos normatīvajos aktos." Autore pilnībā pievienojas tiesībsarga viedoklim, jo nerisīnot likumiskas zemes nomas izbeigšanu, problēmas tikai pieaug. Valstī nedrīkst pastāvēt sistēma, kurā dzīvokļu īpašnieki maksā, lai zemes īpašnieki varētu pelnīt.

Pētījuma mērķis: apskatīt esošo piespiedu nomas attiecību tiesisko regulējumu daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, apzināt pastāvošās nepilnības un ieteikt uzlabojumus un iespējamus risinājumus.

Pētījuma uzdevumi:

1. Analizēt piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējumu.
2. Analizēt piespiedu zemes nomas līgumu: tā slēgšanas kārtību un subjektus; funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu; zemes nomas maksas apmēru.
3. Analizēt piespiedu zemes nomas izbeigšanas iespējas.

Pētījumā pielietotas šādas zinātniskās metodes: analītiskā, vēsturiskā, gramatiskā, sistēmiskā, teleoloģiskā, salīdzinošā un semantiskā pētīšanas metode.

Ar pētījumu autore vēlas izpētīt piespiedu zemes nomas tiesisko regulējumu saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, tā attīstību un iespējamo tiesisko noregulējumu tā izbeigšanai. Piespiedu dalītais īpašums vienmēr ir pastāvējis kā pagaidu stāvoklis līdz tā izbeigšanai.

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana un vienota nekustamā īpašuma izveidošana jau šobrīd ir teorētiski tiesiski iespējama, tomēr gadījumos, kuros tajā ir iesaistīts liels personu

skaitis, praktiski nerealizējama. Tāpēc nepieciešams rast optimālāko risinājumu, kā izbeigt piespiedu nomas attiecības.

1. Piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību regulējums

Civillikuma 968. pants noteic zemes un ēkas vienotības principu, saskaņā ar kuru uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama pār tās daļu (*Civillikums, 1937., 968.p.*). Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, kad ēka ir uzskatāma par patstāvīgu īpašuma objektu, Latvijas tiesību sistēmā pastāv kā izņēmums no vispārējā ēkas un zemes vienotības principa (*Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību, 1992., 14.pants*). Tādējādi pašlaik Latvijā eksistē duāla īpašuma tiesību sistēma, kur pēc vispārējā principa uz zemes uzcelta ēka ir uzskatāma par zemes daļu, tomēr atsevišķos izņēmuma gadījumos ēka var būt arī patstāvīgs īpašuma objekts.

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 (*LR Tieslietu ministrija, 2017.*). 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. Aplūkojot piespiedu nomas tiesiskās attiecības, svarīgi izprast, kāpēc un kā tās veidojušās.

Latvijas Republikai, atgūstot valstisko neatkarību, tās tautsaimniecības interesēs būtiski bija pāriet no komandekonomikas uz tirgus ekonomiku, kuras pamatā būtu privātpašums un privātā iniciatīva. Šī mērķa sasniegšanai tika uzsākta denacionalizācija jeb īpašuma tiesību atjaunošana un valsts un pašvaldību īpašuma masveida privatizācija. Reformas ietvaros veicot namīpašuma denacionalizāciju un atdošanu likumīgajiem īpašniekiem, izveidojās situācija, kurā daudzos gadījumos īpašuma tiesības uz zemi atguva agrākie īpašnieki vai viņu mantinieki, bet uz zemes esošās mājas un būves palika citu personu īpašumā (*Torgāns, 2014., 47.lpp.*). Viens no izplatītākajiem nekustamā īpašuma veidiem Latvijas Republikā ir dzīvokļa īpašums (*Ivanovs, 2018., 181.-194.lpp.*). Dalītā īpašuma problemātika īpaši sāpīga ir privatizēto daudzdzīvokļu māju iedzīvotājiem, un šāda situācija, kad tiek apgrūtinātas īpašuma lietošanas tiesības, rada neatrisināmus konfliktus starp dzīvokļu un zemes īpašniekiem.

Gadījumā, ja ēka pieder kopīpašniekiem, piemēram, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, tikai visi kopā tie var vienoties par nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas apmēru, un ja kāds no kopīpašniekiem nepiekrīt, vienošanās nevar tikt noslēgta. Lai atrisinātu šo situāciju likumā tika iekļauts piespiedu pilnvarojums - dzīvojamās mājas kopīpašniekiem ir pienākums pakļauties un atzīt sev par saistošām apsaimniekotāja darbības. Arī gadījumos, ja dzīvokļu īpašnieki nav īpaši pilnvarojuši apsaimniekotāju noslēgt nomas līgumu. Apsaimniekotājam slēdzot zemes nomas līgumu, tas tiek slēgts kopīpašnieka vārdā, un tam jābūt saistošam katram nākamajam dzīvokļa īpašniekam (ēkas kopīpašniekam), kā arī līgumam jābūt saistošam dzīvokļu īpašniekiem neatkarīgi no dzīvojamās mājas pārvaldītāju vai apsaimniekotāju maiņas (*Snipe, Šlitke, 2007., 7.lpp.*). Autore uzsver, ka šādā veidā tiek nodrošinātas zemes īpašnieka intereses un iespēja saņemt atlīdzību par viņa īpašuma izmantošanu, kā arī novērš tādu situāciju rašanos, kurās dzīvokļu īpašnieki varētu aizbildināties ar kādu no augstākminētajiem faktiem un izvairītos maksāt zemes nomas maksu.

Saskaņā ar likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", katras dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ietver funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi) noteikšanu un dzīvojamās mājas ierakstīšanu zemesgrāmatā (*Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju, 1995.*). Autore norāda, ka dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais

zemesgabals ir pamats iznomājamās zemes noteikšanai, jo nosaka dzīvojamai mājai, kā nekustamā īpašuma objektam, nepieciešamo zemes platību un konfigurāciju, lai tas pilnvērtīgi pastāvētu. Minētais izriet no tā, ka zemesgabalu, uz kuriem atrodas privatizētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, robežas nekādā veidā nav saistītas ar pašu ēku novietojumu. Tāpat nereti novērojamas situācijas, kad viena māja atrodas uz vairākiem zemesgabaliem vai vairākas ēkas atrodas uz viena zemesgabala.

Kā norādīts Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 19. marta spriedumā lieta Nr. SKA-79/2010, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokli, gan zemes īpašniekam. Gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieki un zemesgabala īpašnieki ir dažādas personas, tas atzīstams par nodotu lietošanā privatizētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, un likums šādos gadījumos paredz piespiedu nomas attiecības (*Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta spriedums, 2010., Nr. SKA-79/2010*).

Regulējums par dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas metodiku laika gaitā ir ievērojami mainījies. Pēdējie būtiskākie grozījumi ir 2014. gada 19. jūnijā pieņemtais likums "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", kas paredz noteiktus kritērijus, atbilstoši kuriem tiek noteikts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, kā arī paredz, ka piespiedu nomas gadījumā ir nomājams tieši dzīvojamai mājai noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemesgabals. Tāpat arī atbilstoši minētajiem grozījumiem no 2015. gada 1. jūlija dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam ir piešķirtas tiesības ierosināt vietējai pašvaldībai pārskatīt dzīvojamai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu vai arī to noteikt, ja tas vēl nav bijis noteikts. Autore norāda, ka iepriekš funkcionāli nepieciešamais zemesgabals bija tāds, kāds tas bija noteikts dzīvojamās mājas privatizācijas procesā, un dzīvokļu īpašniekiem bija ierobežotas iespējas panākt tā pārskatīšanu, piemēram, platības samazināšanu. Tagad dzīvokļu īpašnieki, pieņemot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, var ierosināt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Apzinot praksē pastāvošās problēmas, autore secina, ka dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamie zemesgabali ne vienmēr atbilst šobrīd tiem noteiktajām prasībām. Pastāv gadījumi, kuros tie ir noteikti nesamērīgi lieli, it īpaši lauku teritorijās, kur nereti nelielai daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai kā funkcionāli nepieciešamā zeme ir noteikti pat vairāki hektāri zemes. Tāpat arī pastāv gadījumi, kur noteiktie funkcionāli nepieciešamie zemesgabali ir pārāk mazi, lai nodrošinātu funkcionālu būves pastāvēšanu. Lai gan šobrīd iespējams ierosināt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, ne visos gadījumos, kur tas nepieciešams, šāda pārskatīšana ir ierosināta, jo pietrūkst dzīvojamās mājas īpašnieku un zemes īpašnieka iniciatīvas. Bieži pārskatīšana netiek prasīta pat tādos gadījumos, kad piespiedu dalītā īpašuma zemei funkcionāli nepieciešamie zemes gabali pilnībā sakrīt ar zemes īpašniekam piederošā zemesgabala platību un robežām.

Autore secina, ka līdz ar grozījumiem par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas iespējam, ieteicams grozīt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu, izsakot to šādā redakcijā: „Līguma par dzīvojamās mājas apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā, dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu ar zemesgabala īpašnieku”. Attiecīgi grozāms arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17⁷. pants, izsakot to šādā redakcijā: „(1) Līgumu par dzīvojamās mājas apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā, dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu slēdz, ievērojot Civillikuma, citu likumu, kā arī šā likuma 17.² panta, izņemot tā ceturto daļu, noteikumus.

Vērtējot zemes nomas maksu, autore norāda, ka tās maksimālo apmēru reglamentējošais tiesiskais regulējums ir grozīts astoņas reizes un ir pieņemti vairāki Satversmes tiesas spriedumi, ar kuriem noteiktas tiesību normas atzītas par neatbilstošām Satversmei. Piespiedu dalītā īpašuma problēmas izpaužas abu pušu neapmierinātībā. Pat ja līdzsvars iestāties pēc

Satversmes tiesas lēmumiem, tas ir bijis uz neilgu laiku, kamēr situācija atkal samilst. Dzīvokļu īpašniekus neapmierina pienākums maksāt piespiedu zemes nomu, savukārt daudzi zemes īpašnieki ir nemierā ar ienākumiem, ko viņi gūst no piespiedu nomas. Tādēļ ir nepieciešami risinājumi, kā šādās situācijās izbeigt piespiedu dalīto īpašumu.

2. Piespiedu zemes nomas izbeigšana

Mājoklis ir primāra sociāla vajadzība (*Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums, 1986.*), tādēļ būtiski ir izveidot tiesisku mehānismu piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanai. Autore atzīst, ka šī ir viena no sociāli grūtākajām problēmām mūsdienās, kurai ir iespējami risinājumi, pieņemot jaunas tiesību normas. To izstrādāšanai ir jābūt pārdomātai, rūpīgai un nesasteigtai, nevis tādai, kāda līdz šim tā bijusi jautājumos, kas skar piespiedu nomas attiecības daudzdzīvokļu mājās. Līdz šim normatīvajos aktos veiktie grozījumi piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību noregulēšanai nerisina piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību problemātiku pēc būtības, proti, neveicina zemes un ēkas vienotības principa īstenošanu. Tāpēc nepieciešams izstrādāt tiesisko regulējumu, kurš radītu iespēju izbeigt piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, izveidojot vienotu nekustamo īpašumu, kas sastāvētu no zemes un uz tās esošās ēkas.

Diskusijas par to, kā tiesiski izbeigt dalītā īpašuma pastāvēšanu, ilgst vairāk nekā desmit gadus. Tās aizsākās laikā, kad būtiski pieauga zemes kadastrālā vērtība un iedzīvotājiem radās grūtības samaksāt nomas maksu par zemi zem mājas. Tieslietu ministrijas valsts sekretāra vietniece tiesību politikas jautājumos Laila Medina atzinusi, ka: "likumdevējs savulaik ir "iebūvējis" konfliktu, pieļaujot atkāpi no Civillikumā noteiktā zemes un ēkas vienotības principa. Kamēr tas bija finansiāli maznozīmīgi, problēma netika cilāta. Līdz ar finansiālā sloga pieaugumu tā kļuva par sociāli akūtu problēmu" (*Dārziņa, 2019.*). Lai līdzsvarotu zemes un ēku īpašnieku intereses, kā risinājumu likumdevējs izvēlējās piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šis regulējums ir daudzkārt grozīts Saeimā, ir izvērtēts Satversmes tiesā un trīs reizes atzīts par prettiesisku, kas norāda, ka līdzšinējie mēģinājumi saglabāt dalīto īpašumu un mēģināt to risināt ar piespiedu nomas attiecībām, nav veids, kā efektīvi atrast kopsaucēju starp abiem – ēku un zemes – īpašniekiem. Tāpēc nepieciešams meklēt risinājumus, lai dalīto īpašumu būtu pēc iespējas mazāk.

Portālā manabalss.lv vairāk nekā 10 000 Latvijas iedzīvotāji ir parakstījuši iniciatīvu "Zemei zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā", kura iesniegta Saeimā. Kolektīvajā iesniegumā Saeimai lūgts novērst mākslīgo situāciju un tiesisku bezjēdzību (pārdot zemi zem dzīvojamām mājām gadījuma personām), kādu nepieļāva ne citas Baltijas valstis, ne Vācija, ne citas Eiropas Savienības valstis. Vairumā gadījumu šie zemes gabali zem dzīvojamām mājām netika piedāvāti izpiršanai – par dzīvokļu privatizācijas procesa norisēm atgādināts iesniegumā (*Tarasova, 2015.*). Tāpat arī iesniegumu parakstījušie uzsver, ka tūkstošiem daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki kļuvuši par finansiāliem ķīlniekiem, gadiem ilgi jau ir maksājuši lielu nomas naudu tiem zemes īpašniekiem, uz kuru zemes atrodas viņu dzīvojamā māja. Iniciatīvā norādīts: zeme jānodod to iedzīvotāju īpašumā, kuru dzīvokļi atrodas uz šīs zemes.

Saeima 2018.gada 19.aprīlī, pirmajā lasījumā atbalstīja Piespiedu dalīta īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumprojektu. Tieslietu ministrijas izstrādātais likumprojekts ar tādu pašu nosaukumu Saeimā bija iesniegts 2015. gadā un 2016. gadā pieņemts pirmajā lasījumā. Jaunā redakcija ir cits modelis problēmas risinājumam.

Regulējums paredz nodrošināt iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu starp daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku, paredzot iespēju dzīvokļu īpašnieku kopībai uz likuma pamata pastāvošu īpašu izpirkuma tiesību uz zemes īpašniekam piederošo zemi. Paredzēts, ka zemi varēs izpirkt par kadastra vērtību. Saņemot paziņojumu no Valsts Zemes Dienesta par izpērkamo zemi un tās cenu, mājas kopībai būs jāpieņem lēmums

par izpirkšanas procesa uzsākšanu. Dzīvokļu īpašnieki zemi varēs izpirkt par cenu, ko veidos šajā zemē ietilpstošo zemes vienību un to daļu kadastrālo vērtību summa. Katram dzīvokļa īpašniekam izpirkuma cenas daļu noteiks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram. Plānots, ka zemes izpirkšanas procesu vienota īpašuma izveidei piespiedu dalītā īpašuma gadījumā varēs uzsākt 2021.gadā (*LR Tieslietu ministrija, 2015.*). Autore norāda, ka jaunā likuma projekts atbildīgajā Valsts pārvaldes komisijā un Saeimas sēdē jāskata vēl divos lasījumos.

Vērtējot augstākminēto likumprojektu, autore norāda uz sekojošām problēmām un to iespējamiem risinājumiem. Lai nodrošinātu piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu, likumā jānoteic kārtība, kādā abas puses vienojas par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu. Autore norāda, ka puses, neatkarīgi no tā, kāds būs paredzamais tiesiskais regulējums piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanai, piespiedu dalīto īpašumu var izbeigt savstarpēji vienojoties. Šajā gadījumā, ievērojot privātautonomijas principu, netiek paredzēta valsts iejaukšanās šādas vienošanās slēgšanai. Savukārt, paredzot piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas iespēju ar likumā noteiktu kārtību, tās būtu jānosaka vismaz divas – atkarībā no tā vai ēka ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, vai nav.

Šaubas tiek izteiktas par likumprojektā paredzēto mājas kopības lēmuma pieņemšanai vajadzīgo balsu skaitu – 50+1. Šo vispārējo Civillikuma regulējumu par kopīpašnieku lēmumu pieņemšanu autore iesaka attiecināt tikai uz dzīvokļa īpašumos nesadalītas ēkas īpašniekiem. Taču, autoresprāt, likumprojektā ietvertais mērķis – izbeigt dalīto īpašumu – netiktu sasniegts, ja šādu regulējumu attiecinātu arī uz dzīvokļu īpašumos sadalītu ēku.

Dzīvokļa īpašumos sadalītas ēkas gadījumā pastāv divas atšķirīgas pieejas lēmuma pieņemšanai par zemes izpirkšanu, proti, lēmumu pieņem dzīvokļu īpašnieki kopā vai arī lēmumu pieņem katrs dzīvokļa īpašnieks atsevišķi.

Lēmumu pieņem visi dzīvokļu īpašnieki kopā. Šis risinājums paredz dzīvokļa īpašuma īpašniekus maksimāli pielīdzināt ēku, kas nav sadalītas dzīvokļa īpašumos, kopīpašniekiem, attiecīgi kārtība varētu būt identiska augstāk aprakstītajai. Dzīvokļu īpašniekiem būtu tiesības ar balsu vairākumu lemt par zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas izpirkšanu un dzīvokļu īpašuma kopīpašuma daļas sastāva papildināšanu ar attiecīgām kopīpašuma domājamām daļām no zemes (*Latvijas Republikas Ministru kabinets, 2012.*). Taču, autoresprāt, tas nozīmētu, ka tiem, kas šādam lēmumam nepiekrīt, nevēlas zemi izpirkt, tas būs jādara piespiedu kārtā. Savukārt šim argumentam pretī ir cits – ja mazākums neko nevēlas darīt, lai risinātu dalītā īpašuma problēmu, tas nozīmē, ka tieši mazākums liek šķēršļus tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri vēlas sakārtot tiesiskās attiecības, izbeigt dalītā īpašuma situāciju. Tāpat problēmas rada fakts, ka visiem dzīvokļu īpašumiem jābūt reģistrētiem zemesgrāmatā. Līdz ar to, autore secina, ka šādā piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas gadījumā pastāv būtisks risks, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki nespēs vienoties ne par zemes izpirkšanu, ne daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas atsavināšanu zemes īpašniekam, kā rezultātā pēc termiņa notecējuma saglabāsies zemes nomas attiecības, un netiks izbeigta dalītā īpašuma pastāvēšana īsā laika periodā.

Lēmumu pieņem katrs dzīvokļa īpašnieks atsevišķi. Šis risinājums paredz attiecībā uz dzīvokļa īpašuma īpašniekiem noteikt, ka lēmums par zemes domājamās daļas izpirkšanu tiek pieņemts tieši tādā pat kārtībā, kādā tika pieņemts lēmums par dzīvokļa privatizāciju – individuāli. Dzīvokļa īpašnieks būtu tiesīgs iegādāties tikai tādu zemes domājamās daļas apmēru, kas atbilst viņa dzīvokļa īpašuma esošās ēkas kopīpašuma domājamās daļas apmēram. Iegādātā zemes domājamā daļa līdz ar to tiktu iekļauta attiecīgā dzīvokļa īpašuma sastāvā (*Latvijas Republikas Ministru kabinets, 2012.*). Autoresprāt, šādā gadījumā ir lielāka varbūtība, ka regulējums sasniegs tam izvirzīto mērķi - nodrošināt, ka katra dzīvokļa īpašuma sastāvā ir identiska domājamā daļa gan no ēkas koplietojumā esošās daļas, gan no zemes zem ēkas. Līdz ar to, autore piedāvā risinājumu, ka izpirkuma tiesībai jābūt

individuālai tiesībai, ko var izmantot katrs dzīvokļa īpašuma īpašnieks atsevišķi, nav nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums. Savukārt, lai izvairītos no situācijas, kad zemes domājamo daļu izpirkušie dzīvokļu īpašnieki nonāktu kopīpašuma attiecībās ar zemes īpašnieku un būtu tiesīgi pieprasīt zemes piespiedu nomas maksu no dzīvokļu īpašniekiem, kas nav izpirkuši atbilstošas domājamās daļas no zemes, paredzamajā regulējumā šādas attiecības jāparedz kā izņēmums no kopīpašuma attiecībām, paredzot, ka neizpirktās zemes domājamās daļas ir iespējams pārdot, ja vien pie katra atsavināšanas gadījuma tiek nodrošinātas pirmpirkuma tiesības dzīvokļa īpašumam, kurš nav izpircis tam piekrītošās zemes domājamās daļas.

Secinājumi un priekšlikumi

1. Dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamie zemesgabali ne vienmēr atbilst šobrīd tiem noteiktajām prasībām. Pastāv gadījumi, kuros tie ir noteikti nesamērīgi lieli vai ir pārāk mazi. Lai gan šobrīd iespējams ierosināt funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu, ne visos gadījumos, kur tas nepieciešams, šāda pārskatīšana ir ierosināta, jo pietrūkst dzīvojamās mājas īpašnieku un zemes īpašnieka iniciatīvas. Līdz ar grozījumiem par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas iespējam, ieteicams grozīt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu, izsakot to šādā redakcijā: „Līguma par dzīvojamās mājas apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā, dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu ar zemesgabala īpašnieku”. Attiecīgi grozāms arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17⁷. pants, izsakot to šādā redakcijā: „(1) Līgumu par dzīvojamās mājas apsaimniekošanai funkcionāli nepieciešamā, dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu slēdz, ievērojot Civillikuma, citu likumu, kā arī šā likuma 17.² panta, izņemot tā ceturto daļu, noteikumus.
2. Paredzot piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas iespēju ar likumā noteiktu kārtību, tās būtu jānosaka vismaz divas – atkarībā no tā vai ēka ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, vai nav. Šaubas tiek izteiktas par likumprojektā paredzēto mājas kopības lēmuma pieņemšanai vajadzīgo balsu skaitu – 50+1. Šo vispārējo Civillikuma regulējumu par kopīpašnieku lēmumu pieņemšanu autore iesaka attiecināt tikai uz dzīvokļa īpašumos nesadalītas ēkas īpašniekiem.
3. Izpirkuma tiesībai, kas attiecas uz dzīvokļu īpašumos sadalītu ēku, jābūt individuālai tiesībai, ko var izmantot katrs dzīvokļa īpašuma īpašnieks atsevišķi, nav nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums. Savukārt, lai izvairītos no situācijas, kad zemes domājamo daļu izpirkušie dzīvokļu īpašnieki nonāktu kopīpašuma attiecībās ar zemes īpašnieku un būtu tiesīgi pieprasīt zemes piespiedu nomas maksu no dzīvokļu īpašniekiem, kas nav izpirkuši atbilstošas domājamās daļas no zemes, paredzamajā regulējumā šādas attiecības jāparedz kā izņēmums no kopīpašuma attiecībām, paredzot, ka neizpirktās zemes domājamās daļas ir iespējams pārdot, ja vien pie katra atsavināšanas gadījuma tiek nodrošinātas pirmpirkuma tiesības dzīvokļa īpašumam, kurš nav izpircis tam piekrītošās zemes domājamās daļas.

Izmantotā literatūra un avoti

1. *Civillikums* (28.01.1937.). LR likums ar groz. līdz 01.01.2017. <https://likumi.lv/doc.php?id=225418>, sk. 19.03.2019.
2. *Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību* (07.07.1992.). LR likums ar groz. līdz 01.01.2017. <https://likumi.lv/doc.php?id=75530>, sk. 20.03.2019.
3. *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju* (21.06.1995.). LR likums ar groz. līdz 27.06.2017. <https://likumi.lv/doc.php?id=35770>, sk. 10.03.2019.
4. *Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 19. marta spriedums lietā Nr. SKA-79/2010*. <http://www.at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs>, sk. 10.03.2019.

5. Dārziņa, L. (12.03.2019.). *Diskusijā par dalītā īpašuma izbeigšanu jauni argumenti un priekšlikumi*. <https://lvportals.lv/norises/302630-diskusija-par-dalita-ipasuma-izbeigšanu-jauni-argumenti-un-priekslukumi-2019>, sk. 01.04.2019.
6. *Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1986.gada 21.februāra sprieduma lietā James and Others v. the United Kingdom*. https://curia.europa.eu/jcms/jcms/Jo2_12768/liste-des-57-arrets-de-1954-a-2000, sk. 11.03.2019.
7. Ivanovs, I. (2018). Dzīvojamo māju pārvaldīšanas organizēšana. *Juridiskās koledžas zinātniskie raksti*. Rīga: Juridiskā koledža, 181.-194.lpp.
8. Latvijas Republikas Ministru kabinets (2012). *Informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma”*. <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40249113>, sk. 01.04.2019.
9. LR Tieslietu ministrija (02.03.2017.). *Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi*. <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi>, sk. 30.03.2019.
10. LR Tieslietu ministrija (21.03.2019.). *Aicina izteikt viedokli par TM priekšlikumiem reformēt piespiedu nomas regulējumu*. <https://lvportals.lv/skaidrojumi/302843-aicina-izteikt-viedokli-par-tm-priekslukumiem-reformet-piespiedu-nomas-regulejumu-2019>, sk. 01.04.2019.
11. LR Tieslietu ministrija (29.09.2015.). *Likumprojekts "Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums"*. <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40363286>, sk. 07.04.2019.
12. Snipe, A., Šlitke, N. (11.12.2007.). Atbildētājs prasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu. *Jurista Vārds*, Nr.50(503), 7.lpp.
13. Tarasova, M. (24.12.2015.). *Zemei zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām jābūt tikai šo māju iedzīvotāju īpašumā*. <https://manabalss.lv/zemei-jabut-maju-iedzivotaju-ipasuma/show>, sk. 24.03.2019.
14. Torgāns, K. (2014). *Saistību tiesības. Mācību grāmata*. Rīga: Tiesu namu aģentūra. 590 lpp.

Summary

Forced shared property has always existed as a temporary state until its termination. Its existence requires limiting the rights of the persons involved in the property by establishing mutual rights and obligations in order to ensure that the facilities contained therein exist as independent immovable property objects. These rights and obligations create disagreements between land and building owners, forcing the courts to interact with each other. Likewise, this institute requires legislators to constantly balance the content of these rights and obligations in order to protect the rights of individuals to property. At the same time, it is not possible to achieve a full resolution that fully matches the interests of the parties, along with the regulation of forced shared property. Completion of forced shared property and creation of a single real estate is already theoretically legally possible, but in cases where it involves a large number of persons, it is practically unrealistic. There is therefore a need for solutions to put an end to coercive shared property in such situations.