

Dalītā īpašuma problemātikas izpēte un analīze

Darba autors: Zvērināts advokāts

Raivis Anspaks

Rīga

2012

Saturs

Ievads	3
1. Dalītā īpašuma izveidošanās Latvijā	5
1.1. Brīvprātīgs dalīts īpašums.....	5
1.2. Piespiedu dalīts īpašums.....	6
2. Dalītā īpašuma problemātika Latvijas Republikas Satversmes 105.panta tvērumā no daudzdzīvokļu māju īpašnieku un zemes īpašnieku tiesību viedokļa.....	10
2.1. Pamattiesību ierobežojumi dalītā īpašuma kontekstā.....	14
2.2. Piespiedu nomas attiecības kā īpašuma tiesību ierobežojums.....	17
3. Eiropas Cilvēktiesību tiesas prakses analīze dalītā īpašuma problemātikas kontekstā.....	26
4. Dalītā īpašuma un piespiedu nomas attiecību vērtējums no Eiropas Cilvēktiesību tiesas tiesu prakses viedokļa.....	38
5. Iespējamie risinājumi dalītā īpašuma izbeigšanai Latvijā.....	42
6. Literatūras saraksts	50

Ievads

Šī darba mērķis ir sniegt ieskatu dalītā īpašuma vēsturiskajā un tiesiskajā attīstībā Latvijā. Autora mērķis pamatā ir analizēt piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības ne tikai no civiltiesiskā aspekta, bet pievēršot uzmanību šim jautājumam arī no Latvijas Republikas Satversmes 105. pantā ietvertā īpašuma tiesību garantijas viedokļa. Tādēļ darbā piespiedu dalītā īpašuma problemātika tiks vērtēta gan no teorētiskā viedokļa, gan arī analizējot Satversmes tiesas spriedumu atziņas, kas attiecināmas uz šo jautājumu. Papildus tam, tiks veltīta arī uzmanība piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām un to ietekmi uz zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku tiesībām.

Ievērojot izlases principu, darbā tiks aplūkota arī Eiropas Cilvēktiesību tiesu prakse, kas attiecināma uz Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1. protokola 1. pantā ietverto tiesību uz īpašumu piemērošanu. Tā kā Latvijas piespiedu dalītā īpašuma situācija ir uzskatāma par unikālu tiesisko regulējumu Eiropā, jo šāda sistēma nepastāv nevienā citā Eiropas valstī, tad Eiropas Cilvēktiesību tiesā skatītās lietas ir izvēlētas, vadoties no katras lietas individuālajiem apstākļiem, kas ir tuvi Latvijas situācijai. Piemērojot šādu lietu atlases kritēriju, tika ņemts vērā, ka līdzīgos apstākļos lietas Eiropas Cilvēktiesību tiesā tiek izspriestas pēc vieniem un tiem pašiem principiem. Tādēļ nav būtiskas nozīmes, vai lietās iesaistītās valsts tiesību sistēma ir tuva Latvijas tiesību sistēmai vai nav¹.

Izvērtējot dažādu valstu pieredzi līdzīgās situācijās, tika meklēti iespējamie risinājumi dalītā īpašuma sistēmas izbeigšanai Latvijā. Pamatā uzmanība tika veltīta tam, lai situāciju piespiedu dalītā īpašuma kontekstā vērtētu gan no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku viedokļa, gan arī no zemes īpašnieku tiesisko un ekonomisko interešu viedokļa. Darbs ir balstīts gan uz tiesību teorijā paustām atziņām, gan arī uz prakses piemēriem. Autora mērķis bija risinājumu meklēšana piespiedu dalītā īpašuma sistēmas izbeigšanai Latvijā, kas būtu gan juridiski, gan praktiski piemērojama.

¹ M.Mits Eiropas Cilvēktiesību tiesa. Spriedumu izlase I, Latvijas Vēstnesis, 2003.g., 5.lpp.

Darba rezultāts ir vērsts uz plašāku diskusiju rosināšanu, lai panāktu iespējami taisnīgāku un līdzsvarotāku risinājumu starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku tiesiskajām interesēm, jo šobrīd sabiedrībā galvenokārt tiek runāts par zemes īpašnieku ekonomiskajām interesēm, bet mazāk- par dzīvokļu īpašnieku interesēm. Jo īpaši tas attiecināms uz jautājumiem, kas skar piespiedu nomas apmēra noteikšanu un zemes vērtības noteikšanu, ja tā tiek atsavināta par labu dzīvokļu īpašniekiem.

Darba rezultātā izdarītie secinājumi un arī piedāvātie risinājumi ir vērsti uz aktīvāku un daudzpusīgāku diskusiju rosināšanu, cerot uz konstruktīvu un vispusīgu situācijas vērtējumu.

1. Dalītā īpašuma izveidošanās Latvijā

Latvijas Civillikuma normās jau vēsturiski ir pastāvējis zemes un ēku vienotības princips, nosakot, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka ir atzīstama par zemes daļu². Tādējādi tika izslēgta iespēja, ka ēkas vai būves, kas atrodas uz zemes, varētu būt atsevišķs un pilnīgi patstāvīgs īpašuma objekts. Arī atjaunojot 1937. gada Civillikuma darbību Latvijā, likumdevējs vēlējās šo zemes un ēku vienotības principu saglabāt. Vienlaicīgi, ņemot vērā vēsturisko apstākļus Latvijā, kas saistīti ar politiskajām un ekonomiskajām izmaiņām valstī, radās apstākļi, kuru dēļ notika zināma atkāpšanās no minētā principa³. Tā rezultātā tika radīts dalītais īpašums, kad ēkas un/vai būves varēja piederēt vienam īpašniekam, bet zeme zem šī ēkām un/vai būvēm- citam īpašniekam. Tādējādi situācija no tiesiskā viedokļa ir uzskatāma par duālu- pastāv gan zemes un ēku vienotības princips, gan arī dalīts īpašums, kas ir uzskatāma par būtisku un neracionālu atkāpi no zemes un ēku vienotības principa. Atkāpšanās no ēku un zemes vienotības principa ir radījusi divus dalītā īpašuma veidus- brīvprātīgs dalīts īpašums un piespiedu dalīts īpašums.

1.1. Brīvprātīgs dalīts īpašums

Brīvprātīga dalīta īpašuma izveidošana ir noteikta likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta 1.daļas 5.punktā, paredzot, ka līdz Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) 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. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.⁴ Lai arī šādu

² Latvijas Civillikums 968.p.

³ Piemēram, likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”, likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, likums „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”, likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”

⁴ 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.

dalītā īpašuma pastāvēšanu ir pieņemts apzīmēt par „brīvprātīgu dalīto īpašumu”, to var apzīmēt ar jēdzienu „brīvprātīgs” tikai attiecībā uz nodibināšanas kārtību- zemes nomas līguma noslēgšanu. Pēc līguma izbeigšanās vai domstarpību gadījumā pušu tiesiskās attiecības apspriežamas pēc vispārējām Civillikuma normām, kas regulē nomas attiecības, vienlaicīgi Civillikuma normas tiešā veidā šīs attiecības neregulē. Kā norādīts citos pētījumos, tad 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 kompensāciju⁵. Jebkurā gadījumā ir skaidrs, ka pastāvošie brīvprātīgie dalītie īpašumi, var būt par pamatu ilgstošām tiesvedībām un kopējai tiesiskajai nenoteiktībai nākotnē, ja turpmāka šādu brīvprātīgo dalīto īpašumu izveidošana un apvienošana vienā īpašumā netiks regulēta ar likumu.

1.2. Piespiedu dalīts īpašums

Piespiedu dalīta īpašuma izveidošanās Latvijā ir saistīta ar Latvijas neatkarības atjaunošanu un vēlāk sekojušo zemes reformu un īpašumu tiesību atjaunošanu bijušajiem īpašniekiem. Zemes reformas gaitā kā viens no galvenajiem mērķiem bija pakāpeniskas valsts īpašuma denacionalizācijas, konversijas, privatizācijas un nelikumīgi atsavinātu zemes īpašumu atdošanas gaitā pārkārtot zemes īpašuma un zemes lietošanas tiesiskās, sociālās un ekonomiskās attiecības pilsētās, lai veicinātu sabiedrības interesēm atbilstošas pilsētu apbūves veidošanos, zemes aizsardzību un racionālu izmantošanu.⁶ Atjaunojot neatkarīgās Latvijas tiesību sistēmu, likumdevējam, ievērojot tiesiskas valsts principus, bija pienākums veikt pasākumus, lai iespēju robežās izlīdzinātu arī iepriekšējā režīma nodarītos zaudējumus un atjaunotu taisnīgumu. Tomēr likumdevējam, izvēloties zemes reformas līdzekļus, bija jāpanāk iespējami taisnīgs līdzsvars starp dažādu sabiedrības locekļu pretrunīgajām interesēm. Tā kā okupācijas sekas ir nasta, kas gulstas uz visu sabiedrību, un šīs sekas nav iespējams novērst pilnībā, taisnīguma princips prasa, lai zemes reformas gaitā tiktu ņemtas vērā ne vien bijušo zemes īpašnieku un viņu mantinieku, bet arī citu

⁵ Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas- Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma, ZAB „Sorainen”, 2008, www.sorainen.lv

⁶ Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 2. pants

sabiedrības locekļu atsevišķās intereses un sabiedrības kopējās intereses.⁷ Latvijā tika izdarīta izvēle, kas bija maksimāli vērsta uz okupācijas režīma seku novēršanu, dodot iespēju bijušajiem zemes īpašniekiem vai to mantiniekiem atjaunot īpašuma tiesības uz zemi vēsturiskajās robežās. Atšķirībā no citu valstu prakses īpašuma tiesības tika atjaunotas arī uz to zemi, uz kuras atradās citām personām piederošas ēkas un būves. Tā rezultātā zeme tika piešķirtas īpašumā bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem, bet uz šīs zemes esošās ēkas un būves kļuva pa atsevišķu īpašuma objektu, kas piederēja citām personām, nevis zemes īpašniekam. Turpmākajā laikā šādu īpašumu izveidojās ar vien vairāk, jo privatizācijai tika pakļautas valsts un pašvaldību dzīvojamās mājas, kurās dzīvokļus ieguva īpašumā fiziskās personas. Tādējādi piespiedu dalītie īpašumi kļuva par faktisko realitāti, kas gadu gaitā pārvērtās nepārtrauktos līdzsvara meklējumos starp zemes īpašnieku un ēku vai būvju īpašnieku tiesībām un interesēm. Tā rezultātā, lai nodrošinātu zināmu līdzsvaru starp zemes īpašnieku tiesībām un ēku vai būvju īpašnieku tiesībām, tika radīts jauns regulējums, kas juridiskajā literatūrā un tiesu spriedumos tiek apzīmēts kā „piespiedu noma”. Minēto attiecību pamatā ir likumā⁸ noteiktais pienākums zemes īpašniekiem un uz zemes esošo ēku un būvju īpašniekiem noslēgt zemes nomas līgumu un maksāt zemes nomas maksu. Piespiedu noma ir uzskatāma par juridisku anomāliju⁹, jo, ja mēs skatāmies uz nomu kā līguma veidu, tad piespiest noslēgt līgumu ir barbarisms¹⁰, jo šī noma rodas bez jebkādam izvēles iespējām un visbiežāk pret šo attiecību dalībnieku gribu.¹¹ Būtībā tās ir likumiskas, nevis līgumiskas attiecības. Šīm attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar nomas attiecībām (īstā nozīmē), resp., kā vienā, tā otrā gadījumā ir runa par lietas lietošanu pret atlīdzību¹². Piespiedu nomas institūta ieviešanas mērķis bija līdzsvarot zemes īpašnieku un ēku/būvju vai dzīvokļu īpašnieku tiesiskās intereses, kas ilgtermiņā neradīja problēmas risinājumu kopumā, jo neapmierinātība gan no zemes īpašnieku, gan ēku/būvju un dzīvokļu īpašnieku puses tikai pieauga. Ēku/būvju un dzīvokļu īpašnieki norāda uz nesamērīgi augstām nomas maksām, nesamērīgi lieliem ēkai piesaistītiem zemes gabaliem, kas jāapsaimnieko un par

⁷ Satversmes tiesas 2003. gada 25. marta spriedums lietā Nr.2002-12-01 secinājumu daļas 1. punkts

⁸ Piemēram, likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.p., Likums „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju”.

⁹ J.Rozenfelds Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību.

¹⁰ Torgāns. K. Risinājumi strīdos par nomu ar vairākiem īpašniekiem abās pusēs. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens Nr.3/2011.gada decembris. Pieejams: ww.at.gov.lv

¹¹ A.Alliks Par zemes nomas attiecībām. Mans īpašums,1999,Nr.23/24,26.lpp.

¹² A.Grūtups E.Kalniņš komnt. -99.lppl.

kuriem dzīvojamo māju vai dzīvokļu īpašniekiem jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis. Tajā pašā laikā sūdzības izskan arī no zemes īpašnieku puses – par svešām būvēm uz viņiem piederošas zemes, kas ir apgrūtinājumi un zemes vērtības pazeminošs faktors, kā arī zemes īpašniekam ir liegts saņemt atbilstošu labumu no zemes, kas ir viņa īpašumā, izmantojot to labākā veidā.¹³ Tāpat nevar ignorēt arī tiesisko nenoteiktību, ko ir radījusi gan dalītā īpašuma sistēma, gan piespiedu zemes nomas attiecības, jo nevienai no iesaistītajām īpašnieku kategorijām nav skaidrības par to, kad un kādā veidā šīs attiecības varētu izbeigties, lai katra no abām īpašnieku kategorijām varētu pilnvērtīgi un brīvi izmantot savu īpašumu.

Rīgā aptuveni 140 tūkst. dzīvokļu īpašumu ir dalīti (atsevišķi pastāv būvju īpašums un zemes īpašums), kas ir aptuveni 45% no kopējā dzīvokļu skaita. Skaita ziņā Rīgas lielākajos mikrorajonos tie ir ~ 95 tūkstoši dzīvokļu. Aptuveni 85 tūkstošus dzīvokļu īpašniekus skar piespiedu nomas attiecības¹⁴. No minētajiem datiem izriet, ka dalītā īpašuma radītās tiesiskās un faktiskās problēmas skar plašu sabiedrības daļu un šīs problēmas nerisināšana ilgtermiņā rada gan tiesisku nenoteiktību, gan arī ir iemesls civiltiesiskiem strīdiem starp zemes īpašniekiem un ēku vai būvju īpašniekiem. To pierāda arī fakts, ka Satversmes tiesā ir skatītas vairākas lietas, kas attiecas uz piespiedu nomas attiecībām un likumā noteiktajiem piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumiem¹⁵. Arī masu mēdijos regulāri notiek dažādas diskusijas, problēmas risinājumu meklējumi. Tāpat ir jāņem vērā, ka šobrīd, ņemot vērā dalītā īpašuma problēmas Latvijā, Tieslietu ministrijā ir izstrādāti priekšlikumi, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma.¹⁶

Galvenās problēmas, ko rada esošais dalītā īpašuma regulējums (tajā skaitā arī no dalītā īpašuma esamības izrietošā piespiedu noma):

1. Īpašuma tiesību ierobežojumi, kas attiecas gan uz zemes īpašniekiem, gan arī uz ēku/būvju un dzīvokļu īpašniekiem, jo pēc būtības abi īpašumi ir apgrūtināti- zemes īpašniekam nav iespējas savu zemi neierobežoti valdīt, lietot nedz arī rīkoties ar to¹⁷,

¹³ Valsts Zemes dienests. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Dalītais īpašums un piespiedu noma daudzdzīvokļu māju gadījumā Rīgā. pieejams: <http://kadastralavertiba.lv/tirgus-dati/parskati/>

¹⁴ Turpat

¹⁵ Piemēram, Satversmes tiesas spriedumi lietā Nr.2010-22-01; Nr.2008-36-01

¹⁶ TM Informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma.

¹⁷ J.Rozenfelds Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību.

bet dzīvokļa īpašnieks ir spiests maksāt zemes nomas maksu un papildus kompensēt zemes īpašniekam īpašuma nodokļa maksājumu.

2. Strīdi par zemes nomas maksas apmēru un citiem nomas līguma noteikumiem (piemēram, iznomātā zemes gabala izmantošanas kārtību, labiekārtošanu u.tml.).

3. Civiltiesiskie strīdi starp zemes un ēku/būvju un dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas platībām, jo nav normatīvā regulējuma, kas noteiktu minimālo platību, kas nepieciešama, piemēram, daudzdzīvokļu mājas uzturēšanai vai cita objekta uzturēšanai.

4. Nomu līgumu un nomas attiecību termiņi. Lai arī likumā¹⁸ ir paredzēts pienākums noslēgt nomu līgumu, nomas līguma noslēgšana faktiski aprobežojas nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu (nomas maksas apmērs, kura „griestus” regulē likums un zemes platību). Situācijās, kad ir dalīts īpašums, ir grūti runāt par nomas līguma termiņu, jo pēc būtības nomas attiecības nekad nebeigsies un pastāvēs tik ilgi, cik ilgi pastāvēs būve vai ēka, kas, ņemot vērā iespēju ēku atjaunot, pārbūvēt vai renovēt, var būt bezgalīgi. Pat tad, ja nomas līgums ar zemes īpašnieku nav noslēgts vai tā darbība beigusies, faktiskā situācija nemainās- ēka būs un paliks uz zemes īpašnieka zemes.

5. Tiesiskā nenoteiktība, ko rada gan saprātīgā nākotnē neparedzams nomas attiecību ilgums, nomas maksas apmērs un citi jautājumi, kas tieši skar īpašumu fizisko (faktisko) izmantošanu. Par tiesisku nenoteiktību ir jāuzskata arī tas, ka īpašuma tiesības abu īpašnieku kategorijām ir ierobežotas uz nenosakāmu laiku un neparedzot nekādu tiesisko mehānismu šādu īpašumu apvienošanai, izbeidzot tiesisko nenoteiktību.

Tā kā konceptuāli ir pieņemts lēmums par tiesiskā regulējuma izstrādi, lai izbeigtu dalītā īpašuma sistēmu Latvijā¹⁹, tālākajās darba daļās šis jautājums tiks analizēts no Latvijas Satversmes viedokļa un Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas (turpmāk- Konvencija) viedokļa.

¹⁸ Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”

¹⁹ L.Dārziņa. Top risinājumi dalīto īpašumu problēmām: paredzēs tiesības atpirkt privātu zemi zem dzīvojamām mājām. Pieejams: <http://www.lvportals.lv/likumi-prakse.php?id=249248>

2. Dalītā īpašuma problemātika Latvijas Republikas Satversmes 105.panta tvērumā no daudzdzīvokļu māju īpašnieku un zemes īpašnieku tiesību viedokļa

Latvijas Republikas Satversme tika pieņemta 1922. gadā, tās darbība pēc neatkarības atgūšanas tika atjaunota 1993. gadā, bet tikai 1998. gada 15. oktobrī Satversme tika papildināta ar 8.nodaļu „Cilvēka pamattiesības”. Ar Satversmes 8. nodaļas pieņemšanu tika noteiktas arī tiesības uz īpašumu, kas ietvertas Satversmes 8. nodaļas 105. pantā. Tādējādi tiesības uz īpašumu konstitucionālā līmenī šobrīd Latvijā garantē Latvijas Republikas Satversmes 105. pants: Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.²⁰ Īpašuma tiesības nodrošina ikvienas personas brīvību mantiski tiesiskajā jomā un iespēju patstāvīgi iegūt un lietot mantiskus labumus, kā arī ar tiem rīkoties²¹. Satversmes 105.pantā noteiktā īpašuma tiesību garantija ir visaptveroša- tā ir attiecināma ne tikai uz īpašuma tiesībām uz nekustamo īpašumu, bet arī uz intelektuālajām tiesībām, rūpniecisko īpašumu, vērspapīriem un citām mantiskajām tiesībām, kuras persona var iegūt. Satversmes 105. pants ir attiecināms uz īpašuma faktisko izmantošanu, valdījumu, tiesībām gūt ienākumus no īpašuma un pat tiesībām uz lietas iznīcināšanu²² u.tml. Tāpat Satversmes 105. pants paredz ikvienam tiesības uz īpašumu, ar to saprotot visus iespējamus tiesību subjektus- fiziskas personas, juridiskas personas, valsti, pašvaldības, sabiedriskās un reliģiskās organizācijas.²³ Pēc būtības un vispārēja rakstura īpašuma tiesība ir vienas no būtiskākajām cilvēktiesībām, kuras drīkst un var ierobežot tikai pastāvot īpašiem apstākļiem un tikai uz likuma pamata. Tomēr, īpašuma tiesības nav uzskatāmas par absolūti neaizskaramām, jo tās kalpo ne tikai īpašnieka interešu nodrošināšanai, bet tām ir arī jākalpo sabiedrības interesēm²⁴.

²⁰ Latvijas Republikas Satversme

²¹ A.Grūtups E.Kalniņš „Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums”, Tiesu namu aģentūra, 2002., 14.lpp.

²² J.Rozenfelds Lietu tiesības. Zvaigzne ABC, 2004., 59.lpp

²³ I.Neimane Īpašuma tiesības kā cilvēka pamattiesības. Jurista Vārds Nr.48 (353),14.12.2004.

²⁴ Satversmes tiesas 2002. gada 20.maija spriedums lietā Nr.2002-01-03

No iepriekš norādītā var secināt, ka Satversmes 105. pantā ietvertā īpašuma tiesību garantija kalpo īpašuma tiesību aizsardzībai, tomēr pastāvot īpašiem apstākļiem, valstij ir tiesības īpašuma tiesības ierobežot, ja to prasa sabiedrības intereses.

Tāpat ir jāņem vērā, ka, interpretējot Satversmes 105.pantu un tajā ietvertās pamattiesības, vienlaikus jāņem vērā starptautiskajos cilvēktiesību dokumentos ietvertās normas un to piemērošanas prakse²⁵. Vēl pirms Satversmes papildināšanas ar 8. nodaļu, tas ir, 1997. gada 4. jūlijā Saeima pieņēma likumu „Par 1950. gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju ar tās 1., 2., 4., 7. un 11. protokolu”²⁶. Tādējādi kopš 1997. gada Latvijai ir saistošs arī Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas (turpmāk tekstā-Konvencija) normas, kas attiecas arī uz īpašuma tiesību aizsardzību. Konvencijas Pirmā protokola 1.panta norma ir saturiski līdzīga Latvijas Satversmes 105.pantam: Jebkurai fiziskai vai juridiskai personai ir tiesības uz īpašumu. Nevienam nedrīkst atņemt viņa īpašumu, izņemot, ja tas notiek sabiedrības (publiskajās) interesēs un apstākļos, kas noteikti ar likumu un atbilst vispārējiem starptautisko tiesību principiem. Minētie nosacījumi nekādā veidā nedrīkst ierobežot valsts tiesības izdot tādus likumus, kādus tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm vai lai nodrošinātu nodokļu vai citu maksājumu vai sodu samaksu.²⁷

Satversmes tiesa ir norādījusi, ka: lai izvērtētu, vai apstrīdētā norma atbilst Satversmes 105. pantam, Satversmes tiesai ir jāizvērtē, vai pamattiesību ierobežojums atbilst šādām prasībām:

- a) vai tas noteikts ar likumu;
- b) vai tas noteikts ar leģitīmu mērķi;
- c) vai tas atbilst samērīguma principam.²⁸

Gadījumos, kad jāvērtē īpašuma tiesību aizskārums esamību Satversmes 105. panta izpratnē, apstrīdētās normas un apstākļi ir jāizvērtē atbilstoši Satversmes 105. panta saturam un arī Konvencijas 1. Protokola 1. pantam: lai konstatētu Satversmē ietvertu cilvēktiesību normu saturu, tās tulkojamas pēc iespējas atbilstoši interpretācijai, kāda

²⁵ Satversmes tiesas spriedums lietā Nr.2005-16-01 secinājumu daļas 10.punkts.

²⁶ Latvijas Republikas likums „Par 1950. gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju ar tās 1., 2., 4., 7. un 11. protokolu”

²⁷ Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija

²⁸ Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta spriedums lietā Nr.2005-16-01

tiek lietota starptautisko cilvēktiesību normu piemērošanas praksē. Eiropas Cilvēktiesību tiesas prakse ir obligāta attiecībā uz 1950.gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas interpretāciju, un šī prakse ir izmantojama arī attiecīgo Satversmes normu tulkošanai.²⁹

Savukārt Eiropas Cilvēktiesību tiesa, interpretējot Konvencijas 1.Protokola 1.pantā nostiprinātās tiesības uz īpašumu, ir secinājusi, ka šis pants ietver trīs atsevišķas normas: pirmkārt, panta pirmais teikums paredz tiesības netraucēti baudīt (peaceful enjoyment) īpašuma tiesības, otrkārt, panta otrais teikums noteic īpašuma patvalīgas atņemšanas aizliegumu un nosacījumus īpašuma atņemšanai publiskajās interesēs (publicē interest), un, treškārt, panta otrajā daļā atzīts, ka valstij ir tiesības kontrolēt īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm (general interest).³⁰ Šīs trīs atsevišķās normas ir savstarpēji cieši saistītas. Konvencijas 1.protokola 1.pants paredz valsts atbildību par iejaukšanos īpašuma tiesību īstenošanā, ja šīs iejaukšanās rezultātā samazinās īpašuma ekonomiskā vērtība.³¹

Tādējādi, interpretējot Satversmes 105. pantu un Konvencijas 1.Protokola 1.pantā nostiprinātās tiesības, var secināt, ka valstij ir tiesības ierobežot indivīda īpašuma tiesības, ja:

- 1) īpašuma tiesību ierobežošana notiek ar likumu.
- 2) īpašuma tiesību ierobežošana kalpo citu personu tiesību aizsardzībai vai vispārējo interešu nodrošināšanai;
- 3) ja slogs, kas tiek uzlikts personai, kuras tiesības tiek ierobežotas, ir samērīgs (proporcionāls) labumam, ko gūst sabiedrība kopumā un nepastāv citi risinājumi, kas būtu piemērotāki un mazāk aizskartu personas tiesības.

Tādējādi visos gadījumos, kad jāizvērtē likuma normu atbilstību Satversmes 105.pantam un Konvencijas normām, ir jānoskaidro:

- 1) Vai tiesību ierobežošana ir notikusi ar likumu, vai uz likuma pamata. Ierobežošana uz likuma pamata ir gadījumos, kad ierobežojumu ir iespējams noteikt tikai pieņemot

²⁹ Satversmes tiesas 2000.gada 30.augusta spriedumu lietā nr.2000-03-01

³⁰ Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1982.gada 23.septembra spriedumu lietā "Sporongs un Lēnrota pret Zviedriju" (Sporrong and Lönnroth v. Sweden)

³¹ Theory and Practice of the European Convention on Human Rights. Third edition by P.van Dijk, G.J.H.van Hoof. The Hague - London - Boston. Kluwer Law International, 1998, p.620

atsevišķu likumu. Piemēram, Satversmes 105.pantā īpašuma piespiedu atsavināšana ir pieļaujama tikai uz atsevišķa likuma pamata.³² Ierobežošana uz likuma pamata nozīmē, ka, pamatojoties uz likumdevēja speciāli piešķirtām tiesībām, pamattiesību ierobežošanu var veikt arī izpildu varas un tiesu varas institūcijas likumā noteiktajā apjomā³³.

2) Kāda leģitīma mērķa sasniegšanai ierobežojošā norma ir pieņemta. Lai pamattiesību ierobežojums būtu attaisnojams, tam ir jākalpo noteiktam leģitīmam mērķim – citu konstitucionāla ranga vērtību aizsardzībai.³⁴ Personas īpašuma tiesības var ierobežot, lai nodrošinātu citu cilvēku tiesības, demokrātisko valsts iekārtu, sabiedrības drošību, labklājību un tikumību.³⁵ Tādējādi leģitīmā mērķa noskaidrošana ir vērsta uz to, lai pamattiesību ierobežojums nodrošinātu citām personām vai sabiedrībai kopumā svarīgu konstitucionālo pamattiesību realizāciju. Noskaidrojot leģitīmā mērķa esamību, ir jāizvērtē, vai tās tiesības, kuru dēļ tiek ierobežotas citas personas pamattiesības, ir tik svarīgas, lai attaisnotu pamattiesību ierobežojumu. Tāpat ir jāvērtē, vai šāds pamattiesību ierobežojums ir absolūti nepieciešams un arī piemērots izvīrītā leģitīmā mērķa sasniegšanai. Praksē leģitīmā mērķa noskaidrošanai tiek analizēta gan faktiskie apstākļi, gan arī likumdevēja apsvērumi, kas izdarīti, pieņemot apstrīdētās normas.

3) Vai pamattiesību ierobežojums ir samērīgs un nerada pārmērīgu, un neproporcionālu pamattiesību ierobežojumu. Respektīvi, labumam, ko gūst sabiedrība kopumā vai sabiedrības daļa, kuras labā pamattiesību ierobežojums ir noteikts, ir jābūt lielākam par noteikto pamattiesību ierobežojuma sekām. Ierobežojums nedrīkst novest pie cita veida netaisnības rašanās. Tāpat šī principa izvērtēšana ietver arī vērtējumu, par iespējamajiem alternatīvajiem risinājumiem un to, vai pamattiesību ierobežojumu piemērošana sasniedz leģitīmo mērķi, nepārsniedzot tā robežas.³⁶

³² Piemēram, likums „Par zemes īpašuma atsavināšanu valsts vajadzībām Rīgas tirdzniecības brīvostas teritorijā”

³³ I. Plakane Pamattiesību ierobežošana Satversmē, Jurista vārds Nr.14 (272),2003.gada 8.aprīlis

³⁴ Satversmes tiesas 2005. gada 22. decembra sprieduma lietā Nr. 2005-19-01 9. punktu

³⁵ Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra tiesas spriedums lietā Nr.2008-34-01

³⁶ Piemēram, Satversmes tiesa 2006. gada 8.martā spriedumā lietā Nr.2005-16-01 atzina, ka apstrīdētā norma kopumā ir piemērota izvīrītā leģitīmā mērķa sasniegšanai, taču pārsniedz tā robežas, radot plašākas sekas, nekā nepieciešams izvīrītā leģitīmā mērķa sasniegšanai.

2.1. Pamattiesību ierobežojumi dalītā īpašuma kontekstā

Kā jau tas norādīts iepriekš, tad dalītā īpašuma izveidošanās Latvijā ir saistīta ar vēsturiskajām izmaiņām, kas ietvēra gan politiskās, gan ekonomiskās reformas valstī. Tā rezultātā likumdevējam, atrodoties šādu būtisku vēsturisku izmaiņu priekšā, bija jāpieņem virkne normatīvo aktu, kas tuvinātu Latviju demokrātiskai valstij un veidotu arī pamatu tālākai virzībai uz tirgus ekonomikas attiecībām. Kā norāda Satversmes tiesa, tad: Atjaunojot neatkarīgās Latvijas tiesību sistēmu, likumdevējam, ievērojot tiesiskas valsts principus, bija pienākums veikt pasākumus, lai iespēju robežās izlīdzinātu arī iepriekšējā režīma nodarītos zaudējumus un atjaunotu taisnīgumu. Tomēr likumdevējam, izvēloties zemes reformas līdzekļus, bija jāpanāk iespējami taisnīgs līdzsvars starp dažādu sabiedrības locekļu pretrunīgajām interesēm.³⁷ Tieši šī iemesla dēļ, ratificējot Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju, Saeima izmantoja Konvencijas 64.pantā paredzētās atrunas tiesības, ietverot šādu atrunu: Konvencijas 1.protokola 1.panta prasības neattieksies uz īpašuma reformu, kas regulē PSRS veiktās aneksijas laikā nacionalizēto, konfiscēto, kolektivizēto vai citādā veidā nelikumīgi ekspropriēto īpašumu atdošanu vai kompensāciju izmaksu bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem, kā arī lauksaimniecības uzņēmumu, zvejnieku kolhozu un valsts un pašvaldību īpašumu privatizāciju.”³⁸ Ar minēto atrunu tika noteikts, ka ir pieļaujama bijušo zemes īpašnieku tiesību ierobežošana, ja tā notiek sabiedrības interesēs.³⁹ Tādējādi, attiecībā uz zemes īpašniekiem, kuriem tika atjaunotas īpašuma tiesības zemes reformas un īpašuma reformas ietvaros, tika uz likuma pamata paredzēti īpašuma tiesību ierobežojumi. Jāatzīmē, ka, neieviešot šādus ierobežojumus, zemes reforma būtu neiespējama, jo, neierobežojot bijušo zemes īpašnieku intereses, tiktu ignorētas citu sabiedrības locekļu atsevišķās intereses un sabiedrības kopējās intereses.

Dalītā īpašuma problemātika un sekas visskaudrāk skar tos īpašumus, kur uz zemes īpašnieka zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Tas izskaidrojams ar faktu, ka lielākajā daļā gadījumu daudzdzīvokļu mājās esošie atsevišķie dzīvokļi pieder lielskaitam īpašnieku. Tādējādi dalītā īpašuma un piespiedu nomas

37 Satversmes tiesas 2003. gada 25.marta spriedums lietā Nr.2002-12-01

38 Likums "Par 1950.gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju un tās 1., 2., 4., 7. un 11.protokolu" 2.pants

39 Satversmes tiesas 1998.gada 30.aprīļa spriedumu lietā nr. 09-02(98)

attiecībās ir iesaistīts liels ieinteresēto personu skaits, kuru tiesības tieši skar dalītā īpašuma regulējums. Lai izvērtētu tiesiskās attiecības, kas veidojas starp daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem (dzīvokļu īpašniekiem) un zemes īpašniekiem, uz kuru zemes atrodas daudzdzīvokļu māja, jāvērtē apstākļi, kas saistīti ar dalītā īpašuma izveidošanos un arī abu pušu atšķirīgās tiesiskās intereses šajos gadījumos.

Dalītā īpašuma izveidošana jau sākotnēji tika paredzēta, pieņemot likumu „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”, tā 14.pantā nosakot izņēmumu no ēku un zemes vienotības principa. Vēlāk tika pieņemta vēl virkne normatīvo aktu, kas paredzēja šādus izņēmumus. Tāpat Latvijas Republikas Augstākā Padome 1991. gada 20. novembrī pieņēma likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Likuma 12. panta pirmā daļa sākotnējā redakcijā paredzēja, ka bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem ir tiesības pieprasīt īpašuma tiesību atjaunošanu uz viņiem agrāk piederējušajiem zemes gabaliem, paredzot atsevišķus izņēmuma gadījumus. Vēlāk tika pieņemta vēl virkne grozījumu, tajā skaitā 1997. gada 8. maijā Saeima pieņēma likumu, ar kuru likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants tika papildināts ar jaunu otro daļu šādā redakcijā:

„Ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas šā likuma 12. panta pirmās daļas 3. punktā minētie objekti, kā arī daudzdzīvokļu mājas, valstij vai pašvaldībām piederīgi ūdensapgādes, siltumapgādes un energoapgādes objekti, ēkas un būves, kas privatizētas likumos un normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos, zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības.”

Dzīvokļu īpašnieki daudzdzīvokļu mājās īpašuma tiesības uz dzīvokļiem sākotnēji ieguva privatizācijas ceļā. 1995. gada 21. jūnijā Saeima pieņēma likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kas stājās spēkā 1995. gada 25. jūlijā.⁴⁰ Saskaņā ar šī likuma 7.pantu, gadījumos, kad privatizācijas objekts atradās uz valstij vai pašvaldībai piederošas zemes, tika paredzēta iespēja privatizēt dzīvokli kopā ar ēkas domājamām daļā, bet zeme zem daudzdzīvokļu mājas tika nodota nomā uz 99 gadiem, vai arī, notiekot visu daudzdzīvokļu mājās esošo dzīvokļu privatizācijai, tika nodota īpašumā arī zemes daudzdzīvokļu mājas esošā zemes

⁴⁰ Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”

domājamā daļa.⁴¹ Vienlaicīgi, ja daudzdzīvokļu māja atradās uz fiziskās vai juridiskās personas īpašumā esošas zemes, privatizēt varēja tikai dzīvokli, neapdzīvojamo telpu vai mākslinieka darbnīcu kopā ar attiecīgu kopīpašumā esošu mājas domājamo daļu⁴², bet zemi zem mājas bija jānomā no zemes īpašnieka, ko noteica likumā ietverts pienākums noslēgt nomas līgumu ar zemes īpašnieku⁴³.

Minēto normatīvo aktu pieņemšana notika laikā, kad Latvija vēl nebija ratificējusi Konvenciju un nebija arī pieņemta Satversmes 8. nodaļa, kurā iekļauts arī Satversmes 105.pants. Tādējādi uz iepriekš norādīto normatīvo aktu pieņemšanas brīdi, nevarēja rasties jautājums par normatīvajos aktos esošo normu atbilstību Satversmes 105. pantam vai Konvencijas normām. Raugoties no pieņemto normatīvo aktu satura, šie normatīvie akti noteica īpašuma iegūšanas kārtību un tiesības iegūt īpašumu, ievērojot likumdevēja noteiktos ierobežojumus. Tādējādi šie normatīvie akti sākotnēji neregulēja rīcību ar esošu īpašumu- ar jau iegūtām īpašuma tiesībām, bet gan regulēja tiesiskās attiecības zemes (īpašuma) reformas ietvaros. Jo, lai gan personas tiesības uz īpašumu pieder pie cilvēka pamattiesībām, tomēr saskaņā ar Eiropas Cilvēktiesību tiesas praksi šī abstraktā norma ietver samērā konkrētu saturu: tās ir personas tiesības netraucēti valdīt (izlietot) jau esošu īpašumu, nevis tiesības vispār iegūt īpašumu.⁴⁴ Attiecīgi ir jāņem vērā, ka arī, ratificējot Konvenciju, Latvija ieviesa atrunu, ka Konvencijas normas netiks attiecinātas uz jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma tiesību atjaunošanu un valsts un pašvaldību īpašumu privatizāciju. Tādējādi ir secināms, ka likumdevējam nepastāvēja nekādi juridiski ierobežojumi, mainoties politiskajai un ekonomiskajai situācijai valstī, pieņemt normatīvo regulējumu, kas pēc būtības paredzēja arī tiesību uz īpašumu ierobežošanu zemes īpašniekiem, kuriem tika atjaunotas īpašuma tiesības. Tāpat arī attiecībā uz sabiedrības daļu, kas privatizēja dzīvokļus valsts un pašvaldību dzīvojamām mājās, nav konstatējams tiesību uz īpašumu aizskārums, jo privatizācija ir sava veida privilēģija, ko valsts piedāvā saviem iedzīvotājiem⁴⁵, lai dotu iespēju iegūt īpašumu, nevis regulē rīcību ar jau iegūtu īpašumu un esošām īpašuma tiesībām.

⁴¹ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 7.pants (sākotnējā redakcija)

⁴² Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 8.pants

⁴³ Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta 1.d.3.pkt

⁴⁴ R.Belevičš. Tiesības uz mājokli un īpašuma reforma cilvēktiesību skatījumā. Jurista vārds Nr.2 (260) 14.01.2003.

⁴⁵ turpat

Pat tādā gadījumā, ja likumdevēja rīcība un pieņemtais normatīvais regulējums tiek vērtēts saistībā ar Konvencijā nostiprinātajiem īpašuma tiesību aizsardzības principiem, jāsecina, ka, izvēloties tiesisko regulējumu, likumdevējs šos principus ir ievērojis. Pirmkārt, īpašuma iegūšana kārtība un arī vēlāk noteikti īpašuma tiesību ierobežojumi, piemēram, piespiedu noma, ir noteikti uz likuma pamata. Otrkārt, pieņemot regulējumu, ir izvirzīti konkrēti mērķi un uzdevumi, kas, piemēram, noteikti likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 2. un 3. pantā, kā arī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 2. pantā. No izvirzīto interešu viedokļa, kas vērtējamas arī valsts politiskās, tiesiskas un ekonomiskās sistēmas izmaiņu kontekstā, pieņemtais regulējums kopumā atbilst sabiedrības un vispārējām interesēm Konvencijas izpratnē, jo, kā norāda Eiropas Cilvēktiesību tiesa, tā respektē un atzīst valstu likumdevēja lēmumus par to, kas uzskatāmas par sabiedrības vai vispārējām interesēm, jo īpaši gadījumos, kad dažādi ierobežojumi ir pieņemti valsts politisko, tiesisko un ekonomisko reformu gaitā, pārejot no totalitārā režīma uz demokrātiju vai realizējot ekonomisko un sociālo politiku, ja vien šim likumdevēja lēmumam nav acīmredzams saprātīga pamatojuma trūkums.⁴⁶ Lai gan īpašuma reformas pamatnostādnes un šī procesa atsevišķās negatīvās sekas, kas, piemēram, izpaužas daļētā īpašuma tiesisko attiecību neskaidrībā, liecina par likumdevēja tā laika politisko gribu un tuvredzību⁴⁷, kopumā nav pamats uzskatīt, ka šī procesa sākotnējos ietvaros būtu pārkāptas tiesības uz īpašumu Konvencijas izpratnē. Tomēr, likumdevējam pieņemot grozījumus likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, lai līdzsvarotu zemes īpašnieku un dzīvokļu, ēku un būvju īpašnieku tiesības, tika noteikti īpašuma tiesību ierobežojumi, kas atspoguļojas piespiedu nomas institūtā.

2.2. Piespiedu nomas attiecības kā īpašuma tiesību ierobežojums

Periodā līdz pat 2011. gada septembrim likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” tika izdarīta virkne grozījumu, kas bija vērsti uz daļēta īpašuma attiecību

⁴⁶Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2006.gada 19.jūnija spriedums lietā Case of Hutten-Czapska v. Poland Nr.35014/97 166.p., Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1986.gada 21.februāra spriedums lietā Case of James and others v. The United Kingdom Nr.8793/79, 466.p.

⁴⁷R.Beļevičš Tiesības uz mājokli un īpašuma reforma cilvēktiesību skatījumā. Jurista vārds Nr.2 (260) 14.01.2003

sakārtošanu un nomas maksas apmērā noteikšanu piespiedu nomas attiecībās. Piespiedu nomas attiecības ir uzskatāms par sekām dalītā īpašuma izveidošanai, jo, lai pārkārtotu tiesiskās attiecības, kas bija izveidojušās starp zemes gabala īpašnieku un uz tā paša zemes gabala esošās ēkas īpašnieku, likumdevējam vajadzēja izvēlēties tādus līdzekļus, kas ļautu panākt pēc iespējas taisnīgāku līdzsvaru starp dažādu sabiedrības locekļu pretrunīgajām interesēm.⁴⁸ Piespiedu nomas attiecības pēc to nodibināšanas kārtības neatbilst līgumu slēgšanas brīvības principam, jo veidojas uz likuma pamata, nevis pusēm brīvprātīgi vienojoties. Tāpat juridiskajos pētījumos tiek pausta doma, ka tās neietilpst nevienā no Civillikumā ietvertajām lietu tiesību kategorijām, savukārt, pēc savas būtības t.s. piespiedu nomas attiecības ir lietu tiesības, jo nav saistītas ar konkrēto zemes vai ēkas īpašnieka personu, bet izriet no īpašuma tiesībām uz ēku.⁴⁹ Vienlaicīgi tā ir tiesiskā realitāte, kas ilgstoši pastāvo, noved pie dažādu tiesisko interešu nenoteiktības un ilgtermiņā neregulētām tiesiskajām attiecībām īpašuma tiesību izmantošanā.

No Satversmes 105. panta viedokļa gan dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības, gan zemes īpašnieku tiesības ir vienlīdzīgi svarīgas un būtiskas un tās ir aizsargājamas vienlīdz lielā mērā⁵⁰. To pierāda arī Satversmes tiesas spriedumi lietās, kas saistīti ar piespiedu nomas attiecībām un to regulējošo normu atbilstību Satversmei.

Satversmes tiesā tika iesniegtas vairākas sūdzības no zemes īpašnieku puses par Satversmes 105.pantā noteikto īpašuma tiesību aizskārumu, kuras Satversmes tiesa atzina par pamatotām, atceļot apstrīdētās normas par nomas maksas ierobežojumiem, kas noteikti likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.⁵¹

Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01, izskatot Soņas Traubes konstitucionālo sūdzību “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”, pirmo reizi vērtēja piespiedu nomas attiecības Satversmes 105.panta kontekstā.

⁴⁸ Satversmes tiesas 2003. gada 25. marta sprieduma lietā Nr. 2002-12-02 secinājumu daļas 1. punkts

⁴⁹J. Rozenfelds Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību

⁵⁰ Satversmes tiesas spriedums lietā Nr.2010-22-01 secinājumu daļas 15.punkts

⁵¹ Piemēram, Satversmes tiesas spriedums lietā Nr.2008-36-01, NR. 2010-22-01,

Apstrīdētās normas ietvēra šādu regulējumu: 1997. gada 8. maija Saeimā pieņemtie likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants tika papildināts ar jaunu otro daļu nosakot, ka: „Ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas šā likuma 12. panta pirmās daļas 3. punktā minētie objekti, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, valstij vai pašvaldībām piederoši ūdensapgādes, siltumapgādes un energoapgādes objekti, ēkas un būves, kas privatizētas likumos un normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos, zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības.”

2007. gada 12. decembra Saeimā pieņemtie likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumi tika papildināti ar 7. punktu: „Zemes nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 12. panta pirmajā un otrajā daļā noteiktajai kārtībai, 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk nekā par 25 procentiem.”

1995. gada 21. jūnijā Saeimā pieņemtais likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kura 54. panta otrā daļa noteic:

„Zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekiem nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes kadastrālās vērtības. Pārējos gadījumos zemes gabala nomas maksu nosaka, privatizētā objekta īpašniekam vienojoties ar zemes gabala īpašnieku.”

2008. gada 13. martā Saeimā pieņemtie likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” grozījumi, papildinot pārejas noteikumus ar 40. punktu šādā redakcijā: „Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54. panta otrās daļas pirmajā teikumā noteiktajai kārtībai, 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem.”

Ar Satversmes tiesas spriedumu tika atzīts, ka zemes īpašnieka īpašuma tiesības dalītā īpašuma gadījumā un piespiedu nomas attiecībās ir ierobežotas, jo, nosakot nomas maksas ierobežojumus, ir ierobežotas zemes īpašnieka iespējas pieprasīt savām vēlmēm atbilstošu nomas maksu par zemes gabala lietošanu un zemes īpašnieks nevar iegūt no sava īpašuma pēc iespējas lielāku mantisko labumu⁵². Tāpat tiesa atzina, ka apstrīdēto normu leģitīmais mērķis, nosakot ierobežojumus nomas

⁵² Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2008-36-01 secinājumu daļas 10.punkts

maksai, ir pasargāt dzīvokļu īpašniekus no nesamērīgi augstiem mājas uzturēšanas izdevumiem un zemes nomas maksas straujas palielināšanās un apstrīdētās normas ir piemērotas leģitīmā mērķa sasniegšanai.⁵³ Vienlaicīgi, Satversmes tiesa atzina, ka apstrīdētās normas nav atbilstošas samērīguma principam, jo pastāv alternatīvi līdzekļi, kas ļautu izvirzīto leģitīmo mērķi sasniegt arī mazāk ierobežojot zemes īpašnieku tiesības. Šādu apsvērumu Satversmes tiesa pamatoja ar to, ka ne visi dzīvokļu īpašnieki, kuru tiesību nodrošināšanai bija paredzētas apstrīdētās normas ir uzskatāmi par sociāli mazāk aizsargātiem civiltiesisko attiecību dalībniekiem nekā zemes īpašnieki, jo daudzos gadījumos dzīvokļu īpašnieku mantiskais stāvoklis ir pat labāks nekā zemes īpašniekiem. Tāpat Satversmes tiesas secināja, ka noteiktais nomas maksas aprobežojums (5% gadā no kadastrālās vērtības un pieauguma ierobežojums nākamajos gados), ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, nav uzskatāms par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju⁵⁴. Satversmes tiesa ar spriedumu atzina, ka apstrīdētās normas neatbilst Satversmes 105. pantam.

Pēc šī Satversmes tiesas sprieduma Saeimā 2009. gada oktobrī tika pieņemti kārtējie grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likumā ”Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kas paredzēja citu nomas maksas pieauguma ierobežojumu, ņemot vērā arī Satversmes tiesas spriedumu lietā Nr. 2008-36-01. Ar 2009. gada 22. oktobrī pieņemto likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, pārejas noteikumu 40. punkts tika izteikts jaunā redakcijā: „Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54.panta otrajā daļā paredzētajai kārtībai, 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem.”

Vienlaikus tika pieņemts arī likums „Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un pārejas noteikumu 7. punkts izteikts šādā redakcijā: „Zemes nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 12. panta pirmajā, otrajā un 2.¹ daļā paredzētajai kārtībai, 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem.” Lai arī

⁵³ Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2008-36-01 secinājumu daļas 12.1., 12.2. un 14.punkts

⁵⁴ Skatīt Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2008-36-01 secinājumu daļas 15.3.,16.punktu

„jaunais” regulējums paredzēja nomas maksas paaugstināšanu- 6 % no kadastrālās vērtības, tā piemērošana bija ierobežota.

Arī jaunais regulējums tika apstrīdēts Satversmes tiesā un ar Satversmes tiesas 2011. gada 27.janvāra spriedumu lietā Nr. 2010-22-01 apstrīdētās normas tika atzītas par neatbilstošām Satversmes 105. pantam. Tiesa spriedumā secināja, ka apstrīdēto normu leģitīmais mērķis ir aizsargāt dzīvokļu īpašniekus no zemes nomas maksas strauja paaugstinājuma, pieaugot nekustamā īpašuma kadastrālajai vērtībai⁵⁵, bet vienlaicīgi arī atzina, ka pieņemtie likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” normu grozījumi ir formāli, jo situāciju regulē tādā pašā veidā, kā tā tika regulēta pirms to pieņemšanas. Tiesas atzina, ka tas, ka nomas maksa tika noteikta sešu procentu apmērā, neietekmē apstrīdēto normu piemērošanu, bet tās paredz procentuālu nomas maksas pieauguma ierobežojumu attiecībā pret iepriekšējo gadu. Šādā aspektā nav nozīmes tam, cik liels nomas maksas apmērs tiek noteikts likuma pamattekstā, jo tā piemērošanas iespējas ierobežoja apstrīdētās normas, kas ietvertas likuma pārejas noteikumos.⁵⁶ Tāpat Satversmes tiesa norādīja uz nepieciešamību vērtēt piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumus saistībā ar nomas maksas tuvināšanu tirgus apstākļiem, jo, lai arī piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir atšķirīgs nomas attiecību veids, kas pilda īpašas funkcijas, tomēr arī šādos gadījumos ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos⁵⁷. Nav mazsvarīgas arī Satversmes tiesas secinājums, ka apstrīdēto normu adresāti nav tikai zemes īpašnieki. To adresāti ir arī uz zemes esošo objektu, izskatāmajā lietā – privatizēto objektu īpašnieki. Apstrīdētās normas ir pieņemtas nolūkā līdzsvarot minēto personu grupu intereses⁵⁸.

2009. gada 13.februārī Satversmes tiesa izskatīja arī lietu Nr. 2008-34-01 Regīnas Dubovskas konstitucionālo sūdzību “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”, kuras ietvaros tika vērtēts piespiedu nomas institūta kā tāda atbilstība Satversmes 105. pantam⁵⁹. Šī lietas ietvaros Satversmes tiesa atzina, ka, ja zeme un uz

⁵⁵ Skatīt Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2010-22-01 secinājumu daļas 12.3.punktu

⁵⁶ Skatīt Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2010-22-01 secinājumu daļas 13.2.punktu

⁵⁷ Skatīt Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2010-22-01 secinājumu daļas 13.4.punktu

⁵⁸ Skatīt Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2010-22-01 secinājumu daļas 15.punktu

⁵⁹ Skatīt Satversmes tiesas spriedums lietā Nr.2008-34-01 secinājumu daļas 12.punktu

tās esošā ēka pieder dažādām personām, to tiesiskās attiecības atbilstoši apstrīdētajām normām tiek regulētas ar piespiedu nomu. Šis vispārīgais princips attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai – cits īpašnieks⁶⁰. Tāpat Satversmes tiesa atzina, ka īpašniekam ir jābūt nodrošinātai iespējai piekļūt viņa lietai, lai viņš to varētu valdīt un lietot. Tātad likumdevējs, paredzot zemes gabala īpašniekam pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar ēkas īpašnieku, ir nodrošinājis ēkas īpašnieka tiesības netraucēti valdīt un lietot viņam piederošo ēku. Var secināt, ka likumdevēja noteiktā zemes gabala īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojuma leģitīmais mērķis ir aizsargāt ēkas īpašniekiem Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības uz īpašumu⁶¹.

Pašreiz piespiedu nomas attiecības regulē likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju- 54.pants, kura normas nosaka:

1) Zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

2) 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. Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

3) Ja zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta (2¹) aktuālā redakcija paredz: Ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātajam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

No šī regulējuma izriet, ka nomas maksas apmērs ir pakļauts divām alternatīvām:

⁶⁰ Skatīt Satversmes tiesas spriedums lietā Nr.2008-34-01 secinājumu daļas 14.3.punktu

⁶¹ Skatīt Satversmes tiesas spriedums lietā Nr.2008-34-01 secinājumu daļas 19.punktu

1) Ja zemes īpašnieks un privatizētā objekta īpašnieks spēj vienoties par zemes nomas maksu, tā var būt gan zemāka par likumā noteikto 6 % likmi, gan arī augstāka;

2) ja puses vienošanos nespēj panākt, tā tiek noteikta 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Ņemot vērā iepriekš pastāvējušos nomas maksas apmēra noteikšanas principus un Satversmes spriedumus iepriekš aprakstītajās lietās, var secināt, ka likumdevējs nav būtībā mainījis situāciju- nomas maksa aizvien vēl ir imperatīvā formā ierobežota un nav izdarītas nekādas izmaiņas, kas paredzētu kādus alternatīvus risinājumus. Patiesībā ir pilnīgi skaidrs, ka zemes īpašnieki nav ieinteresēti slēgt nomas līgumus, kas paredz nomas maksu zemāku par likumā noteikto 6 % likmi, bet dzīvokļu vai ēku īpašnieki nav ieinteresēti maksāt vairāk par šo likmi. Tādējādi reāli pastāv tikai viena fiksēta piespiedu nomas maksa, kas balstīta uz zemes gabala kadastrālo vērtību. Kā norādīts likumprojekta sagatavošanas laikā, tad minētais nomas maksas ierobežojums atbilst arī Senāta judikatūrā nostiprinātajai atziņai, ka nomas maksas apmēram ir jābūt tādām, lai relatīvi īsā termiņā netiktu samaksāta pilna zemesgabala vērtība, kā arī vidējam termiņam, uz kādu tiek izsniegti hipotekārie kredīti nekustamo īpašumu iegādei, t.i., 15 līdz 20 gadiem. Tādējādi, ja, piemēram, attiecīgā zemesgabala kadastrālā vērtība sastāda LVL1000, tad 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības sastāda LVL 60, no kā savukārt izriet, ka ar šādu nomas maksas apmēru zemesgabala vērtība pilnībā tiks apmaksāta 16 gadu laikā⁶². Lai arī var piekrist norādītajam pamatojumam, pārdomas rada jautājums, vai, pastāvot piespiedu dalītā īpašuma attiecībām, kas nav balstīts uz brīvā tirgus ekonomiskās būtības, ir pamatoti vadīties pēc kritērijiem, kas būtu attiecināmi uz brīvprātīgām līgumattiecībām.

Izvērtējot piespiedu nomas attiecības Satversmes tiesas skatījumā, var secināt:

1. Dalītā īpašuma gadījumā dzīvokļu īpašniekiem ir īpašuma tiesības uz dzīvokļiem un attiecīgās dzīvojamās mājas domājamām daļām, kas dalītā īpašuma kontekstā ir atsevišķs īpašums. Dzīvokļu īpašnieku tiesības izmantot savu īpašumu, to lietot, gūt no tā peļņu vai jebkādā citā veidā izlietot no īpašuma tiesībām izrietošās tiesiskās intereses, nav ierobežotas. Normatīvajos aktos noteiktie ierobežojumi, kas saistīti ar piespiedu nomas attiecībām, ierobežo zemes īpašnieka tiesības, nevis dzīvokļu īpašnieku tiesības, jo, paredzot zemes īpašniekam pienākumu noslēgt zemes nomas

⁶² Saeimas likumprojekta anotācija.

<http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/EBAFF228AA767993C225763800254B74?OpenDocument>

līgumu ar ēkas īpašnieku, ir nodrošinājis ēkas īpašnieka tiesības netraucēti valdīt un lietot viņam piederošo ēku. Var secināt, ka likumdevēja noteiktā zemes gabala īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojuma leģitīmais mērķis ir aizsargāt ēkas īpašniekiem Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības uz īpašumu.⁶³ Tādējādi jau ar Satversmes tiesas spriedumu ir atzīts piespiedu nomas leģitīmais mērķis un pamattiesību ierobežojums atbilst Satversmes 105.pantam un arī Konvencijas 1.Protokola 1. pantam.

2. Piespiedu dalītā īpašuma un piespiedu nomas attiecību ietvaros dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības Satversmes 105.panta un Konvencijas 1.protokola 1. panta kontekstā nav ierobežotas, jo dzīvokļu īpašnieki bauda visas no īpašuma tiesībām izrietošās priekšrocības, netraucēti izmantojot, valdot un lietojot īpašumu. Piespiedu noma, kuru nereti ir vēlme uzvert kā netaisnīgu un nesamērīgu apgrūtinājumu dzīvokļu īpašniekiem⁶⁴, nav īpašuma tiesību ierobežojums, bet gan likumisks pienākums maksāt atlīdzību par svešas lietas (īpašuma) izmantošanu, kurš vēl papildus ir ierobežots apmērā ziņā par labu dzīvokļu īpašniekiem. Likumdevējs ir izvēlējies piespiedu nomu kā līdzekli interešu līdzsvarošanai, lai zemes īpašniekam būtu iespēja gūt ienākumus no viņam piederošā zemes gabala izmantošanas, bet ēku/būvju vai dzīvokļa īpašniekam nodrošinātu iespēju izmantot īpašuma tiesības, valdot un lietojot viņam piederošo īpašumu. Tādējādi kopumā šāds risinājums ir atbilstošs Satversmes 105.pantam un arī Konvencijas 1.Protokola 1. pantam.

3. No Satversmes tiesā izskatīto lietu rezultātiem izriet, ka pamatproblēma, kas skar zemes īpašniekus un būvju/ēku vai dzīvokļu īpašniekus ir nomas maksas apmērā noteikšana, kas ietver gan nomas maksas noteikšanai izmantotos vērtēšanas kritērijus, gan nosakāmos ierobežojumus. Likumdevējs kopš zemes reformas uzsākšanas 1991. gadā nav izvēlējies adekvātus risinājumus atšķirīgo interešu līdzsvarošanai, kas ir uzskatāms par politiskās gribas trūkumu un tiesiskās sistēmas kļūdu, nevis juridiskā regulējuma neiespējamību.

4. Lai arī Satversmes tiesa ir konstatējusi un atzinusi, ka likumdevēja pieņemtais normatīvais regulējums attiecībā uz piespiedu nomas apmēra ierobežojumiem ir nesamērīgs un neatbilstošs Satversmes 105.pantam, pašreizējais regulējums, kas

⁶³ Satversmes tiesas spriedums lietā Nr.2008-34-01 secinājumu daļas 19.punkts

⁶⁴ Piemēram, A.Zelčš „Zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību problemātika”, Jurista vārds Nr.42 (16.10.2012.)

noteikts likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likumā „Par Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, nav uzskatāms par risinājumu, jo pēc būtības ierobežo iespēju adekvāti noteikt nomas maksu. Kā jau tas norādīts iepriekš, izvēlēti kritēriji, kas balstīti uz brīvā tirgus apstākļiem, neņemot vērā citu apstākļu vērtējumu un arī citus ekonomiskos rādītājus, piemēram, minimālās algas apmēra izmaiņas valstī, iztikas minimuma izmaiņas valstī, pastāv šaubas par piemērotā piespiedu nomas maksas apmēra taisnīgumu un samērīgumu. Tāpat jāņem vērā, ka, nosakot piespiedu nomas apmēru, nav analizēti dati, kas attiektos, piemēram, uz privatizēto dzīvokļu īpašnieku maksātspēju, ģimenes lielumu u.tml. Līdzsvara meklējumi starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku interesēm, sociālajām vajadzībām (piemēram, mājokļa nodrošinājuma jautājums), nav vērtējams vienīgi no brīvā tirgus ekonomisko attiecību viedokļa, bet jāņem vērā arī sociālā taisnīguma un samērīguma principi.

3. Eiropas Cilvēktiesību tiesas prakses analīze dalītā īpašuma problemātikas kontekstā

Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1.protokola 1.pants nosaka: Jebkurai fiziskai vai juridiskai personai ir tiesības uz sava īpašuma izmantošanu. Nevienam nedrīkst atņemt viņa īpašumu, izņemot, ja tas notiek publiskajās interesēs un apstākļos, kas noteikti ar likumu un atbilst vispārējiem starptautisko tiesību principiem.

Iepriekšminētie noteikumi neierobežo valsts tiesības pieņemt likumus, kādus tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm vai lai nodrošinātu nodokļu vai citu maksājumu vai sodu samaksu.

Atziņas, kas izriet no Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedumiem, ir vienlīdz svarīgas gan atbildētājvalstij, kas ir puses attiecīgajā lietā, gan arī visām pārējām Eiropas Cilvēktiesību konvencijas dalībvalstīm: līdzīgos apstākļos lietas Eiropas Cilvēktiesību tiesā tiek izspriestas pēc vieniem un tiem pašiem principiem. Tādēļ nav būtiskas nozīmes, vai lietās iesaistītās valsts tiesību sistēma ir tuva Latvijas tiesību sistēmai vai nav⁶⁵. Dalītā īpašuma situācija Latvijā ir unikāla, jo šāds regulējums nav pazīstams nevienā citā tiesību sistēmā Eiropā⁶⁶, ko apliecina arī citi pētījumi šajā jautājumā⁶⁷. Tādējādi nav iespējams arī Eiropas Cilvēktiesību tiesā izskatītājās lietās atrast pilnīgi analogiskas situācijas. Tomēr, ņemot vērā faktu, ka vistuvāk šīs attiecības ir mantojamās nomas attiecībām⁶⁸ un apbūves tiesībām⁶⁹, kas pazīstamas citās Eiropas valstīs, tad, šī pētījuma ietvaros tiks aplūkotas atsevišķas lietas no Eiropas Cilvēktiesību tiesu prakses, kas pēc savas būtības un pamatprincipiem ir līdzīgas situācijai ar dalīto īpašumu Latvijā. Lai arī tās nav pilnīgi analogiskas un attiecas uz līdzīgu tiesisko regulējumu, Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedumos paustie principi un atziņas var kalpot par pamatu tālāko risinājumu meklēšanai dalītā

⁶⁵ M.Mits Eiropas Cilvēktiesību tiesa. Spriedumu izlase I, Latvijas Vēstnesis, 2003.g., 5.lpp.

⁶⁶ J.Rozenfelds Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību

⁶⁷ Piemēram, Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas- Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma, ZAB „Sorainen”, 2008, www.sorainen.lv

⁶⁸ J.Rozenfelds Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību

⁶⁹ Turpat

īpašuma sistēmas izbeigšanai Latvijā. Izvēlētie Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedumi ir saistīti ar valstu tiesībām kontrolēt īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm un arī īpašuma tiesību patvaļīgas atņemšanas aizliegumu Konvencijas 1. Protokola 1. panta izpratnē. Autora ieskatā, ņemot vērā Latvijā izvirzīto mērķi- izbeigt dalīto īpašumu, kas neglābjami būs saistīts ar atsevišķu īpašnieku kategorijas īpašuma tiesību ierobežošanu vai pat atņemšanu, ir pamatoti izvērtēt citu valstu pieredzi līdzīgās situācijās, izvērtējot arī Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņas šajās lietās. Tālākajā daļā tiks aplūkoti un analizēti Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedumi lietās, kur apstākļi ir tuvi Latvijas situācijai dalītā īpašuma kontekstā.

Urba`rska obec Trenčianske Biskupice pret Slovākiju (Urba`rska obec Trenčianske Biskupice v. Slovakia)⁷⁰. Šajā lietā pieteicējs bija zemes īpašnieku asociācija, kas uzskatīja, ka normatīvā regulējuma rezultātā ir ierobežotas viņu īpašuma tiesības un ir notikusi īpašuma tiesību atņemšana Konvencijas 1. Protokola 1. panta 2. teikuma izpratnē⁷¹. 1991. gadā Čehoslovākijā tika pieņemts likums „Par īpašuma tiesībām uz zemi un citu lauksaimniecisko īpašumu”. Tāpat tika pieņemts arī zemes reformas likums, kas paredzēja zemes īpašuma tiesību, lietošanas kārtības un citu jautājumu noregulējumu. Likumi tika pieņemti laikā, kad mainījās politiskā un ekonomiskā situācija, jo beidza pastāvēt komunistiskais režīms un risinājās jautājums par Čehijas un Slovākijas atdalīšanos. Likumos paredzēja regulējumu attiecībā uz īpašuma tiesību atjaunošanu zemes īpašniekiem, kuru īpašuma tiesības bija ierobežotas (atņemtas), pastāvot iepriekšējam politiskajam režīmam. Saskaņā ar sākotnējo regulējumu, zemes īpašniekiem tika uzlikts pienākums turpināt nomas attiecības ar tiem zemes lietotājiem, kas zemi lietošanā bija ieguvuši pirms 1991. gada uz nomas līgumu pamata, kuri paredzēja zemi izmantot mazdārziņu vajadzībām. Pusēm bija tiesības grozīt līguma noteikumus un termiņus, bet, ja šāda vienošanās

⁷⁰ Case of Urba`rska obec Trenčianske Biskupice v. Slovakia Nr.74258/01

⁷¹ Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir atzinusi, ka Konvencijas 1. Protokola 1. pants ietver trīs normas: 1) 1. panta 1. teikums nosaka tiesības netraucēti baudīt īpašuma tiesības; 2) 1. panta otrais teikums nosaka īpašuma patvaļīgas atņemšanas aizliegumu un nosacījumus īpašuma atņemšanai publiskajās interesēs; 3) 1. panta 2. daļa nosaka valsts tiesības kontrolēt īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm. Šīs trīs normas nav pilnīgi nesaistītas, jo otrā un trešā norma ir saistīta ar iejaukšanos netraucētā īpašuma izmantošanā un tādējādi šīs normas ir tulkojamas atbilstoši 1. panta 1. teikumā ietvertajam pamatprincipam. (skatīt James and Others v. the United Kingdom, Nr.8793/79 § 37 ; Broniowski v. Poland Nr.31443/96, § 134, Hutten-Czapska v. Poland Nr. 35014/97 § 157)

nebija, tad maksimālais likumā noteiktais termiņš piespiedu nomai bija 10 gadi. Pēc šī termiņa notecējuma nomnieki vairs nevarēja prasīt nomas līgumu pagarinājumu un zemes īpašuma tiesības pilnā apmērā atjaunojās tās īpašniekiem. 1997. gadā tika pieņemts jauns regulējums, kas paredzēja, ka zemes nomniekiem ir tiesības pieprasīt zemes izpirkšanu par maksu, kas tika noteikta, vadoties pēc normatīvajos aktos noteiktiem kritērijiem, bet tie nebija atbilstoši tā brīža tirgus cenām, ko vēlāk atzina arī Eiropas Cilvēktiesību tiesa. Zemes īpašniekiem, ja to pieprasīja nomnieki, bija likumā noteikts pienākums atsavināt zemi nomniekiem. Tādējādi tika grozīti sākotnējie noteikumi un tika paredzēta piespiedu zemes īpašuma tiesību pāreja no zemes īpašniekiem uz nomniekiem. Zemes īpašnieki vērsās Eiropas Cilvēktiesību tiesā, uzskatot, ka ir pārkāpts Konvencijas 1. panta 1. protokols- attiecībā uz zemes īpašuma tiesību atņemšanu un piespiedu nomu, ietverot taisnīgas atlīdzības jautājumu. Eiropas Cilvēktiesību tiesa, izskatot lietu, izdarīja vairākus secinājumus:

1. Ņemot vērā to, ka normatīvais regulējums tika pieņemts plašu reformu laikā, kas paredzēja īpašuma tiesību regulējuma izmaiņas saistībā ar valsts politiskās sistēmas maiņu un pāreju uz tirgus ekonomiku, tiesa atzina, ka valstij ir tiesības tās ekonomisko un sociālo mērķu vārdā īpašā veidā aizsargāt nomnieku tiesības, un konkrētajā gadījumā zemes īpašnieku tiesību ierobežošana, paredzot īpašuma tiesību uz zemi pāreju no zemes īpašniekiem uz nomniekiem, par rīcību, kas var būt atbilstoša sabiedrības interesēm (in the public interest)⁷².

Tādējādi Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir atzinusi, ka pastāvēt īpašiem sociālajiem, ekonomiskajiem un politiskajiem apstākļiem, valstīm ir tiesības ierobežot kādas daļas sabiedrības tiesības uz īpašumu pat tādā veidā, kas paredz īpašuma tiesību atņemšanu un nodošanu citām personām.

2. Tiesa, noskaidrojot jautājumu par to, vai pamattiesību ierobežojums ir proporcionāls, atzina, ka normatīvajā regulējumā paredzētā kompensācija zemes īpašniekiem par nomniekiem atdoto zemi, nesaistot kompensācijas apmēru ar tirgus situāciju un cenām darījumu brīdī, ir nesamērīgs un nerada taisnīgu līdzsvaru starp sabiedrības kopējām interesēm un privātpersonas pamattiesībām. Tāpat tiesa atzina, ka likums, attiecoties uz visiem mazdārziņu īpašniekiem, pārsniedz regulējuma pamatmērķi- aizsargāt sociāli vājāko sabiedrības daļu, jo ne visi mazdārziņu īpašnieki

⁷² Skatīt Case of Urba`rska obec Trenčianske Biskupice v. Slovakia Nr.74258/01 118.-120§

par tādiem būtu uzskatāmi. Tiesa atzina, ka īpašuma tiesību atņemšana konkrētās lietas kontekstā, bija Konvencijas 1. protokola 1. panta pārkāpums.

3. Šajā lietā Eiropas Cilvēktiesību tiesa arī vērtēja likumiskās jeb piespiedu nomas attiecības, atzīstot, ka šāda zemes īpašnieku īpašuma tiesību ierobežošana ir notikusi atbilstoši leģitīmam mērķim un arī sabiedrības interesēs, taču nav ievērots taisnīgs līdzsvars (samērīgums) starp šīm sabiedrības jeb kopējām interesēm un zemes īpašnieku interesēm. Arī šajā gadījumā nesamērīgums izpaudās faktā, ka likumā noteiktā nomas maksa un tās noteikšanas kritēriji, nebija pietuvināti tirgus apstākļiem-nomas maksa bija neproporcionāli zema⁷³.

No iepriekš norādītajiem tiesas secinājumiem, var konstatēt, ka:

- Šīs lietas ietvaros, nevis pati īpašuma tiesību atņemšana pieteicējai bija Konvencijas normu pārkāpums, bet gan tas, ka šajā procesā netika ievērots samērīguma princips. Tiesas ieskatā nesamērīgums izpaudās gan tajā, ka apstrīdētās normas pārsniedza robežas, kas bija nepieciešamas sociāli mazaizsargāto mazdārziņu nomnieku aizsardzībai, gan faktā, ka zemes īpašniekiem noteiktās kompensācijas par zemes atsavināšanu, nebija noteiktas, neņemot vērā tirgus cenas atsavināšanas brīdī. No tiesas sprieduma izriet, ka kritērijiem, nosakot kompensācijas summas par zemes gabaliem, bija jābūt veidotām tā, lai tās būtu saistītas ar tirgus apstākļiem un cenām vai būtu tām pietuvinātas.
- Tiesa secināja arī to, ka cēlonis šādiem personu pamattiesību aizskārumiem Slovērijā ir tās normatīvais regulējums. Problēma tās būtībā ir ar sistēmisku raksturu. Šī iemesla dēļ tiesa arī norādīja, ka, pārkāpumu turpmākai novēršanai, atbildētājvalstij nacionālās likumdošanas līmenī ir: jānovērš visi šķēršļi, kas traucē veidot nomas attiecības uz tādiem noteikumiem, kas būtu balstīti uz zemes faktisko vērtību un tirgus apstākļus konkrētajā reģionā; jānovērš visi šķēršļi, kas traucē noteikt kompensāciju par zemi tādā apmērā, lai kompensācija būtu samērīgā attiecībā ar zemes tirgus vērtību īpašuma tiesību pārejas laikā⁷⁴.

⁷³ Skatīt Case of Urba`rska obec Trenčianske Biskupice v. Slovakia Nr.74258/01 140-146š

⁷⁴ Turpat 148-150š Pieejams: <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-90987>

Amato Gauci pret Maltu (Amato Gauci v. Malta)⁷⁵.

Šī lieta ir saistīta ar mantojamās nomas attiecībām (emphyteusis)⁷⁶. Tā kā arī dalītā īpašuma regulējumā un piespiedu nomas attiecībām ir zināma līdzība ar mantojamās nomas attiecībām⁷⁷, tad šīs lietas ietvaros izdarītie secinājumi, var būt izmantojami, meklējot risinājumus dalītā īpašuma izbeigšanai Latvijā.

Lietā Amato Gauci pret Maltu, pieteicēja tēvs 1975.gadā bija noslēdzis terminētu mantojamās nomas līgumu par neliela dzīvojamā nama iznomāšanu privātpersonām uz 25 gadiem. Saskaņā ar tajā laikā pastāvošo regulējumu, beidzoties līguma termiņam, nomniekiem bija jāatbrīvo telpas un īpašumu jāatgriež īpašniekam. 1979. gadā tika pieņemti grozījumi likumā, kas noteica, ka gadījumos, kad nomnieks ir Maltas pilsonis, kas ieguvis valdījumu (kā „utile dominium”) un izmanto īpašumu kā patstāvīgo dzīvesvietu, tam pēc mantojamās nomas līguma termiņa notecējuma ir tiesības prasīt līguma pagarināšanu uz tiem pašiem noteikumiem (gan termiņu, gan nomas maksu) bez īpašnieka piekrišanas. Tāpat tika noteikts, ka šādos gadījumos nomas maksa var tikt pārskatīta katrus 15 gadus, ievērojot inflācijas koeficientu un ievērojot noteikumu, ka nomas maksas maksimālais apmērs nedrīkst pārsniegt iepriekš noteikto nomas maksu vairāk kā divas reizes. Pieteicējs uzskatīja, ka ir pārkāptas viņa tiesības uz īpašumu, jo, pirmkārt, likums tika attiecināts uz jebkuru nomnieku, neatkarīgi no tā vai nomniekam piederēja cits īpašums vai nē (konkrētajā lietā nomniekiem pašiem piederēja īpašums, kuru tie iznomāja trešajām personām); otrkārt, likums nenoteica nekādu termiņa ierobežojumu šādām attiecībām, padarot tās par attiecībām uz nenotiktu laiku, kas liedza īpašniekiem iespēju paredzēt, kad un vai vispār viņi varēs atgūt īpašumu; treškārt, īpašniekam netika nodrošināta adekvāta kompensācija (atlīdzība) par tiesību ierobežošanu nomas maksas apmēra ziņā. Pieteicēja uzskatā, īpašuma tiesību ierobežojumi bija tādi, kas pielīdzināmi īpašuma atņemšanai.

⁷⁵ Case of Amato Gauci v. Malta Nr.47045/06 Pieejams:

<http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-93959>

⁷⁶ Šo tiesību institūtu raksturo plaši izvērstas cita lietas izmantošanas tiesība, kas nodibinātas ar nomas līgumu, bet juridiski kvalificētas par lietu tiesībām ar absolūtu raksturu (īpašumam tuvas pazīmes). (sīkāk: V.Kalniņš Romiešu civiltiesību pamati, Zvaigzne, 1977. 120-121.lpp.) Tā ir mantojama un arī atsavināma lietu tiesība, ko nodibina uz nomas līguma pamata un tā dod tiesības nomniekam lietot svešu īpašumu (piemēram, zemi kopā ar ēkām vai tikai zemi, dzīvokli), maksājot nomas maksu un izdarot īpašumā nepieciešamos uzlabojumus. Nomās līgumam beidzoties, nomniekam ir jāatgriež īpašniekam īpašums labā stāvoklī. Šāda veida līgums un tiesisko attiecību regulējums Latvijas civiltiesībās nepastāv.

⁷⁷ J.Rozenfelds Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību.

Eiropas Cilvēktiesību tiesa, izskatot lietu, atzina, ka konkrētajā gadījumā:

1. Piemērotie īpašuma tiesību ierobežojumi, aizliedzot īpašniekam lauzt līgumu ar nomnieku, ir atzīstami par valsts kontroli pār īpašuma izmantošanu, nevis īpašuma atņemšanu⁷⁸.

2. Attiecībā uz likumības principa un leģitīmā mērķa ievērošanu sabiedrības interesēs, tiesa atzina, ka tādās jomās kā iedzīvotāju nodrošināšanā ar mājokli, kas ir uzskatāma par primāru sociālo vajadzību mūsdienu sabiedrībā, un kas ieņem centrālo lomu līgumslēdzējvalstu labklājības un ekonomikas politikā, var būt nepieciešama zināma valsts iejaukšanās. Lēmumu pieņemšana par to, vai pakļaut šīs attiecības brīvā tirgus apstākļiem vai valsts regulējumam, kā arī to, kad un kāda veida valsts regulējumu ieviest, ietver plašus sociālo, ekonomisko un politisko jautājumu loku. Tiesa, atzīstot valstu plašās tiesības pašām izlemt, kas ir uzskatāmas par sabiedrības interesēm vai vispārējām interesēm, respektē šos lēmumus, ja vien tie nav ar acīmredzamu pamatojuma trūkumu⁷⁹. Tiesa atzina, ka regulējuma mērķis ir nomnieku tiesību aizsardzība, kas ir attaisnojams un leģitīms mērķis.

3. Izvērtējot jautājumu par pieņemtā regulējuma samērīgumu, tiesa atzina, ka ir pārkāpts Konvencijas 1. Protokola 1. pants, jo pamattiesību ierobežojums nav bijis samērīgs. Šādu viedokli tiesa balstīja uz to, ka konkrētajā lietā nebija ievēroti vairāki būtiski principi. Viens no tiem attiecas uz likumdevēja pienākumu pieņemt lēmumus un ieviest regulējumu tā, lai tas būtu skaidrs, noteikts un paredzams. Tiesa norāda, ka valstij, ierobežojot īpašnieka tiesības šāda veida attiecībās, kas skar arī līgumu slēgšanas brīvības principu, nav tiesības rīkoties ne patvaļīgā, ne arī neparedzamā veidā. Nenoteiktība-vai tā izriet no likumdošanas, administrēšanas viedokļa vai valsts piemērotās prakses, ir faktors, kas jāņem vērā, izvērtējot valsts rīcību. Kad ir apdraudētas vispārējās intereses, valstij ir pienākums rīkoties savlaicīgi, pienācīgi un konsekventi⁸⁰. Tiesas ieskatā nebija pamatoti un samērīgi ierobežot īpašnieka tiesības ilgstošā laika periodā, jo, kas bija pamatots ierobežojums pirms 18 gadiem, nav obligāti atzīstams par pamatotu arī tagad.⁸¹ Tiesa norāda arī uz to, ka, vērtējot ierobežojumu pastāvēšanas laiku, ir jāvērtē arī ekonomiskie apstākļi- tajā skaitā, piemēram, arī minimālās algas apmērs valstī un kopējā dzīves līmeņa izmaiņas.

⁷⁸ Skatīt Case of Amato Gauci v. Malta Nr.47045/06 52§ Pieejams: <http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-93959>

⁷⁹ Turpat- 54-55§

⁸⁰ Turpat -58§

⁸¹ turpat -60§

No šī Eiropas Cilvēktiesību tiesas sprieduma var izdarīt vairākus secinājumus:

- Valstij ir tiesības ierobežot īpašnieka tiesības vispārējo sabiedrības interešu labā, piemērojot tāda veida īpašuma tiesību izmantošanas kontroles mehānismus, kas ierobežo gan līgumu slēgšanas brīvības principu, radot ar likumu noteiktu pienākumu noslēgt līgumu, gan arī pakļaut nomas maksājumu apmēra noteikšanu valsts regulējumam.
- Valstij, izlemjot iejaukties šāda veida privāttiesiskajā attiecībā, ir jārikojas savlaicīgi, paredzami un konsekventi. Tas ietver arī pienākumu rīkoties tā, lai par labu nomniekam noteiktie ierobežojumi nekļūtu par zems īpašnieka pienākumu uz nenoteiktu vai neparedzamu laiku, jo pretējā gadījumā īpašniekam nav pat iespējas paredzēt, kad un vai vispār viņš atgūs īpašumu sev. Tādējādi ierobežojumam, pat ja tā pamatā ir sociāla rakstura vajadzības, nebūtu vienmēr jāpārvēršas par neterminētu tiesību ierobežojumu.
- Izvērtējot jautājumu par mērķiem, kas jāsasniedz, ieviešot īpašuma tiesību ierobežojumus nomas attiecību jomā, valstij jāspēj identificēt tā sabiedrības daļa, kuras interešu nodrošināšanai ierobežojumi ieviesti, lai īpašuma tiesību ierobežojumu izmantošana neradītu priekšrocības arī tai sabiedrības daļai, kura nav uzskatāma par sociāli vājāku, jo tas rada nevajadzīgu un nepamatotu slogu īpašniekam, pārkāpjot samērīguma principu.
- Nosakot nomas maksas ierobežojumus un vispār šāda ierobežojuma nepieciešamību, jāvērtē gan iedzīvotāju ienākumu līmenis valstī, gan kopējie dzīves līmeņa rādītāji. Tāpat šie apstākļi ir jāvērtē arī kopsakarībā ar ierobežojumu pastāvēšanas ilgumu, jo laika gaitā, mainoties ienākumu līmenim un dzīves līmenim valstī, agrāk noteiktie īpašuma tiesību ierobežojumi vairs nav attaisnojami.

Džeimss un citi pret Apvienoto Karalisti (James and others v. The United Kingdom)⁸². 1967. gadā Lielbritānijā, pieņemot jaunu likumu, tika mainīts vēsturiski pastāvējušais ilgtermiņa apbūves tiesību regulējums. Vēsturiski pastāvēja divu veidu ilgtermiņa nomas attiecības, kuras var uzskatīt par apbūves tiesību un mantojamās nomas tiesību apvienojumu. Pirmā šo attiecību forma bija apbūves tiesības, kas tika

⁸² Case of James and others V. The United Kingdom Nr.8793/79 Pieejams:
<http://hudoc.echr.coe.int/sites/eng/pages/search.aspx?i=001-57507>

nodibinātas uz līguma pamata. Apbūves tiesību gadījumā nomnieks par salīdzinoši zemu nomas maksu ieguva tiesības izmantot zemi (parasti uz 99 gadiem), bet ar pienākumu uz nomātā zemes gabala par saviem līdzekļiem uzcelt māju. Līgumam beidzoties, māja kļuva par zemes īpašnieka īpašumu, neizmaksājot nekādas kompensācijas nomniekam par uzcelto māju. Papildus tam, nomniekam bija pienākums nomas līguma laikā izdarīt visus nepieciešamos ieguldījumus mājā un, beidzoties nomas attiecībām, tā bija jānodod zemes īpašniekam labā stāvoklī. Otrs ilgtermiņa nomas attiecību veids bija „premium lease” - šis līguma veids paredzēja, ka nomnieks iemaksā zemes īpašniekam sākotnējo kapitāla („premium”) summu, par ēku, kuru nomniekam nodrošināja zemes īpašnieks (uzcēla/vai nodeva esošo). Šī pirmā iemaksa sedza ēkas vērtību, bet turpmākajā laikā nomnieks maksāja tikai zemes nomas maksu, kas bija zemāka, nekā apbūves tiesību līguma gadījumā. Arī šis līguma veids paredzēja, ka nomas attiecībām beidzoties, zemes īpašnieks ieguva ēku, neizmaksājot nomniekam nekādu kompensāciju. Tāpat nomniekam bija arī pienākums līguma darbības laikā ēku uzturēt un veikt visus nepieciešamos izdevumus tās saglabāšanai labā stāvoklī.⁸³ Šādas tiesiskās attiecības Lielbritānijā bija plaši izplatītas un skāra lielu daļu iedzīvotāju. Jau 20.gs. 50 gados Lielbritānijas sabiedrībā vērsās plašumā diskusijas par to, ka šīs attiecības rada sociālu netaisnīgumu, jo ilgtermiņa nomnieki, izdarot liela apmēra ieguldījumus ēkās (gan būvniecības izdevumi, gan vēlāk remonta un uzturēšanas izdevumi) un papildus maksājot vēl arī zemes nomas maksu, beidzoties nomas līgumam, nesaņēma nekādu kompensāciju. Jāņem vērā arī fakts, ka liela daļa šo attiecību bija nodibinātas laikā, kad Lielbritānijā pastāvēja zemes īpašnieku monopols tirgū, kas liedza attīstīties cita veida attiecībām. Tāpat nozīmīgs bija faktors, ka lielākā daļa nomnieku uzceltās mājas uztvēra kā ģimenes māju no morālā viedokļa. Ņemot vērā šos un citus apstākļus, Lielbritānijas parlaments pieņēma jaunu regulējumu, kas paredzēja, ka nomniekiem ir tiesības iegūt „freehold interest”⁸⁴, bez tā piekrišanas un izmaksājot kompensāciju par zemi, kas tika noteikta atkarībā no īpašuma vērtības un citiem faktoriem, negarantējot, ka tiks izmaksāta kompensācija tirgus vērtībā. Uzskatot, ka ar minēto regulējumu ir aizskartas viņu tiesības, Eiropas Cilvēktiesību tiesā vērsās zemes īpašnieki, uzskatot, ka ir noteikta Konvencijas 1. Protokola 1. pantā noteikto tiesību aizskārums, kas izpaudies arī

⁸³ Abu tiesību detalizēts apraksts atrodams sprieduma James and others v. United Kingdom sprieduma 12§

⁸⁴ „Freehold”- īpašuma tiesībām pielīdzināmas tiesības angļu tiesību sistēmā. Sīkāk aprakstītas James and others v. United Kingdom.

īpašuma atņemšanā, jo pieņemtais regulējums paredzēja īpašuma atņemšanu vienai privātpersonai, lai to atdotu par labu citai privātpersonai. Zemes īpašnieku ieskatā šāda rīcība nevarēja būt sabiedrības interesēs Konvencijas izpratnē.

Eiropas Cilvēktiesību tiesa šīs lietas ietvaros izdarīja vairākus būtiskus secinājumus, kas vēlāk tika izmantoti arī citu spriedumu pamatošanai.

1. Tiesa atzina, ka īpašuma piespiedu atņemšana vienai personai, lai to nodotu citai, atkarībā no apstākļiem, kādos tas notiek, var būt attaisnojams un likumīgs līdzeklis no sabiedrības kopējo interešu viedokļa. Īpašuma atņemšana, kas vērsta uz sociālā taisnīguma paaugstināšanu sabiedrības kopienā, pat tādā gadījumā, ja no paša īpašuma atņemšanas sabiedrība kopumā negūst tiešu labumu, var tikt uzskatīta par tādu, kas atbilst apzīmējumam „sabiedrības interesēs” vai „publiskajās interesēs”. Šī iemesla dēļ tiesa atzina, ka īpašuma piespiedu atņemšana un konkrētajā lietā nav uzskatāma par Konvencijas normu pārkāpumu.

2. Tāpat tiesa atzina, ka mūsdienu sabiedrībā dzīvesvietas (mājokļa) esamība ir viena no primārajām sociālajām vajadzībām. Tiesiskās attiecības, kas skar šo sfēru, nevar un nedrīkst tikt padarītas atkarīga vienīgi no brīvā tirgus apstākļiem. Tādējādi arī ierobežojumi un valsts iejaukšanās šādās privāttiesiskās attiecībās, ir attaisnojama un atbilst leģitīmam mērķim.

3. Tiesa arī atzina, ka parastos apstākļos īpašuma atņemšana, neizmaksājot kompensāciju atbilstoši tā tirgus vērtībai, radītu neproporcionalitāti un Konvencijas 1. protokola 1. panta pārkāpumu. Vienlaicīgi tiesa atzina, ka Konvencijas 1. Protokola 1. pants, negarantē kompensāciju pilnā apmērā visos gadījumos. Apstākļos, kad sabiedrības interešu nodrošināšanai notiek ekonomiskās reformas vai darbības, kas vērstas uz lielāka sociālā taisnīguma sasniegšanu, atlīdzība var būt mazāka, nekā patiesā tirgus vērtība.

4. Zemes īpašnieki uzskatīja, ka normatīvais regulējums, pakļaujot īpašumus izpirkšanai, ir pārāk vispārīgs un plašs - jo tas neietvēra katru tiesisko attiecību individuālu vai vismaz kategorijās iedalītu vērtējumu (piemēram, pēc īpašuma atrašanās vietas vai citām pazīmēm), bet noteica vispārīgus un neindividualizētus kritērijus, kas šo kritēriju esamības gadījumā, nozīmēja īpašuma piespiedu atņemšanu. Šajā sakarā tiesā norādīja, ka apstākļos, kas saistīti ar plašām un būtiskām reformām valstī, Lielbritānijas parlaments ir izdarījis pamatotu izvēli, noteikt vispārēju un salīdzinoši plašus kritērijus likuma piemērošanai, jo katra individuāla gadījuma vērtēšana vai arī sarežģītu kritēriju ieviešana, novestu pie ilgstošām tiesvedībām starp

pusēm un tiesiskās neskaidrības. Konkrētajā lietā tiesa atzina, ka neviens no pieteicēju puses norādītais Konvencijas normu pārkāpums nav noticis.

No šī Eiropas Cilvēktiesību tiesas sprieduma var izdarīt vairāku secinājumus:

- Lai sasniegtu leģitīmu mērķi, kas vērsts uz ekonomiskā un sociālā taisnīguma paaugstināšanu sabiedrībā vai uz sociālu netaisnību novēršanu, ir attaisnojama tāda tiesiskā regulējuma un līdzekļu izmantošana, kas paredz pat piespiedu īpašuma atņemšanu vienai personai, lai šo īpašumu nodotu citai.
- Pastāvot īpašiem apstākļiem, piemēram, valstī realizējot plašas sociālās, ekonomiskās vai cita veida reformas, kompensācijas apmērs par īpašuma piespiedu atņemšanu var būt mazāks par šī īpašuma reālo tirgus vērtību.
- Lai izvairītos no smagnēja, neskaidra, daudzas tiesvedības izraisīta procesa, realizējot kādas reformas valstī, likumdevējs var noteikt plašākus normatīvā regulējuma piemērošanas kritērijus, kas parastos apstākļos, būtu jāpakļauj lielākai kritēriju individualizācijai.

Lindheima un citi pret Norvēģiju (Lindheim and others v. Norway)⁸⁵. Lieta tika izskatīta Eiropas Cilvēktiesību tiesā 2012. gada 12. jūnijā. Lieta saistīta ar apbūves tiesību regulējumu Norvēģijā. Līdzīgi kā Lielbritānijā, arī Norvēģijā saskaņā ar likumu ir iespējams iznomāt zemi apbūvei- nomnieks nomā zemi no zemes īpašnieka, bet nomniekam pašam par saviem līdzekļiem ir jāuzbūvē māja uz šīs zemes. Norvēģijas tiesiskais regulējums apbūves tiesību jomā attiecas arī uz dzīvojamām mājām patstāvīgai dzīvošanai un brīvdienu mājām. Pamatā līgumi tika slēgti uz ilgstošu laika posmu- 99 gadiem, atsevišķo gadījumos līgumos tika paredzētas arī tiesības pēc līguma termiņa beigām prasīt līguma pagarinājumu. Izbeidzoties nomas līgumam, vai nu kļūst par zemes īpašnieka īpašumu, vai arī nomnieks ir tiesīgs izpirkt zemi, apvienojot abus īpašumus Šāda veida līgumiskās attiecības ar likumu Norvēģijā tiek regulētas kopš 1976. gada. 1996. gadā Norvēģijas parlaments pieņēma jaunu regulējumu, papildinot esošo likumu par zemes nomas attiecībām, ar jaunām normām. Jaunais regulējums paredzēja zemes nomniekiem

⁸⁵ Case of Lindheim and others v. Norway Nr.13221/08 and 2139/10. Piezīme: Spriedums nav galīgs, jo iesniegts lūgums par lietas nodošanu izskatīšanai Lielajā palātā.

tiesības, beidzoties noslēgtā nomas līguma termiņam, pieprasīt līguma pārjaunošanu (pagarināšanu), saglabājot iepriekšējos līguma noteikumus un bez ierobežojuma laika ziņā- beztermiņa līgumu. Zemes īpašnieku piekrišana līgumu pagarināšanai nebija nepieciešama. Šāds likumdevēja lēmums bija pamatots ar nepieciešamību aizsargāt tos zemes nomniekus, kuru finansiālais stāvoklis ir tāds, ka tie nespēj izmantot likumā noteiktās tiesības atpirkt zemi no zemes īpašniekiem. Papildus faktors bija arī tas, ka, pieaugot nekustamā īpašuma vērtībai Norvēģijā, bija paredzams straujš nomas maksu un arī zemes izpirkuma maksu kāpums, kas radītu būtisku ekonomisko slogu tieši zemes nomniekiem. Šī iemesla dēļ tika piemēroti ierobežojumi zemes īpašnieku tiesībām prasīt nomas maksas paaugstinājumu, jo nomas maksas paaugstināšana tika piesaistīta inflācijas koeficientam. Papildus tika noteikti arī ierobežojumi maksimālajai zemes izpirkšanas maksai, nosakot, ka tā nedrīkst pārsniegt 40 % no tādas pašas neapbūvētas zemes tirgus cenas. Vēlāk tika noteikta arī minimālā maksa, kas nedrīkstēja būt mazāka par 50 000 norvēģu kronu. Uzskatot, ka noteiktie ierobežojumi nesamērīgi aizskar zemes īpašnieku īpašuma tiesības, tie vērsās Eiropas Cilvēktiesību tiesā, norādot, ka ierobežojumi ir tādi, kas pēc būtības uzskatāmi par īpašuma piespiedu atņemšanu Konvencijas izpratnē. Eiropas Cilvēktiesību tiesa atzina,

1. Ka īpašuma tiesību piespiedu atņemšana konkrētās lietas kontekstā nav notikusi, bet ir konstatējama valsts iejaukšanās īpašuma tiesību izmantošanā, kas attiecīgi jāvērtē Konvencijas normu un principu ietvaros. Konkrētajā lietā tiesa (līdzīgi kā Amato Gauci lietā pret Maltu un Urba`rska obec Trenčianske Biskupice pret Slovākiju), atzina, ka nomnieku tiesību aizsardzība ir attaisnojams un leģitīms mērķis, kura ietvaros ir pieļaujama zemes īpašnieku tiesību ierobežošana.

2. Tiesa arī secināja, ka tieši nomnieki ir tie, kas ir investējuši īpašumā lielus līdzekļus māju celtniecības procesā (arī ēku uzturēšanā un remontos), bet zemes īpašnieki pretstatā nav darījuši neko vairāk, kā vienīgi nodevuši zemi nomniekiem, neinvestējot tajā nekādus papildus līdzekļus. Tādējādi, beidzoties nomas līguma termiņam, tieši nomnieki ir tie, kam ir būtiski saglabāt „status quo” situāciju arī pēc līguma beigām, jo no interešu viedokļa, apspriežot jauna līguma noslēgšanu vai esošā līguma pagarināšanu un attiecīgos noteikumus, zemes īpašnieks un nomnieks nav vienlīdzīgā situācijā. Zemes nomnieka interese saglabāt īpašumu ir daudz lielāka, nekā zemes īpašnieka interese līgumu turpināt, jo līguma nenaslēgšanas gadījumā vairāk zaudē

zemes nomnieks, nevis īpašnieks, kas ļauj zemes īpašniekam uzspiest nomniekam savus noteikumus līgumiskajā attiecībā.

3. Tiesa arī atzina, ka pamatots ir pieteicēju viedoklis, ka kompensācijas apmērs zemes izpirkšanas gadījumā un arī noteiktā ierobežotā zemes nomas maksa, ir neproporcionāli zemas, kas tomēr ir uzskatāms par zemes īpašnieku tiesību nesamērīgu ierobežojumu Konvencijas izpratnē. Tiesa konstatēja, ka nomas maksa sastāda pat mazāk kā 0,25% no zemes tirgus vērtības un nereti pat ir vienāda vai pat mazāka par likumā noteikto nekustamā īpašuma nodokli. Tāpat tiesa par nepamatotu atzina ierobežojumu noteikšanu nomas maskas paaugstināšanai līguma darbības laikā, jo tā bija padarīta atkarīga vienīgi no inflācijas rādītājiem valstī.

4. Papildus tiesa arī atzina, ka līgumu beztermiņa pagarināšana, neparedzot iespēju līgumu lauzt no zemes īpašnieku puses, konkrētajā gadījumā nav attaisnojama. Tādējādi tiesa atzina, ka šajā lietā zemes īpašniekiem uzliktie ierobežojumi īpašuma tiesību izmatošanā nav samērīgi un proporcionāli un ir pārkāptas zemes īpašnieku tiesības Konvencijas 1. Protokla 1. panta izpratnē.

No šī sprieduma var secināt, ka:

- Valstij ir tiesības ierobežot zemes īpašnieku īpašuma tiesības apbūves tiesību attiecībā, ja tādējādi tiek nodrošinātas nomnieku tiesības būt pasargātiem no strauja cenu kāpuma, jo pretējā gadījumā iedzīvotāju sociālā nepieciešamība uz mājokli, tiktu pakļauta vienīgi tirgus apstākļiem.
- Nomas līgumu pagarināšana bez īpašnieku piekrišanas var būt attaisnojama, tomēr nav attaisnojama līgumu neierobežota pagarināšana laika ziņā.
- Nosakot zemess nomas maksu un kompensāciju par zemes izpirkšanu (atņemšanu), nav pieļaujams izmantot vienīgi inflācijas koeficienta izmaiņas, bet visos gadījumos jāņem vērā arī tirgus cena attiecīgajam īpašumam. Nomas maksas vai kompensācijas apmērs būtu nosakām vadoties nevis pēc viena, bet vairākiem ekonomiskajiem rādītājiem.

4. Dalītā īpašuma un piespiedu nomas attiecību vērtējums no Eiropas Cilvēktiesību tiesas tiesu prakses viedokļa

Izvērtējot Eiropas Cilvēktiesību tiesas secinājumus un, attiecinot tos uz Latviju gan dalītā īpašuma, gan piespiedu nomas attiecību kontekstā, var secināt, ka pastāv gan būtiskas atšķirības Latvijas un Eiropas dalītā īpašuma situācijā, gan ir arī zināmas līdzības:

1. Atšķirībā no citām Eiropas valstīm, kur nosacīts dalītais īpašums pamatā ir veidojies uz brīvprātīgi slēgtu līgumu pamata, Latvijā dalītais īpašums ir veidojies uz likuma pamata.
2. Nosacīti dalītais īpašums Eiropā ir veidojies uz civiltiesību sastāvā ietilpstošu, piemēram, apbūves tiesību pamata (Lielbritānija, Norvēģija), kas ir atsevišķi regulēts likumā. Respektīvi, tas ir tiesību uz cita lietu paveids, kas Latvijas Civillikuma izpratnē ir līdzīgs servitūta tiesībām vai lietojuma tiesībām. Tādējādi apbūves tiesību izmantošanas gadījumā mājas īpašnieks (nomnieks) neieguva īpašuma tiesības, bet gan lietojuma tiesības un rīkojās „quasi dominus” – „it kā īpašnieks”. Latvijā īpašs regulējums apbūves tiesībām nepastāv.
3. Dalītais īpašums citās Eiropas valstīs nav veidojies attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, bet gan uz individuālo apbūvi. Jāņem vērā, ka māju īpašnieki šajā attiecībā stājās labprātīgi, kamēr Latvijā, piemēram, dzīvokļu īpašniekiem, nolemjot privatizēt dzīvokli, nebija citas saprātīgas alternatīvas un bija jāpieņem pastāvošā un ar likumu noteiktā dalītā īpašuma situācija.
4. Atšķirībā no citām Eiropas valstīm, kur dalītais īpašums pastāv uz noteiktu vai paredzamu termiņu un pastāv arī iespēja īpašumu apvienot, Latvijā, jo īpaši situācijās, kad daudzdzīvokļu māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, dalītā īpašuma attiecības ir beztermiņa un nav paredzēts nekāds racionāls un adekvāts tiesiskais mehānisms, kas ļautu īpašumus apvienot.
5. Atšķirībā no citu valstu situācijas, kur nosacītais dalītais īpašums skar pamatā tikai vienu vai vairākus zemes īpašniekus no vienas puses, un viena mājokļa īpašnieku vai īpašniekus no otras puses, Latvijā, ja daudzdzīvokļu māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, dzīvokļu īpašnieku skaits var būt ļoti liels. Tādējādi Latvijā šī situācija ir daudzkārt sarežģītāka gan no juridiskā viedokļa, jo jālīdzsvaro daudzu personu atšķirīgās intereses, gan arī sociālā viedokļa, jo gandrīz katrā dzīvoklī dzīvo

ģimene. Tādējādi jebkādas izmaiņas esošajā regulējumā gan attiecībā uz piespiedu nomas maksas apmēru, gan, piemēram, dalītā īpašuma izbeigšana, ietekmēs ļoti plašu sabiedrības daļu.

6. Atšķirībā no Latvijas, citās Eiropas valstīs nepastāvēja strīdi par nomas zemes platībām, kas skaidrojams ar šo attiecību nodibināšanu uz līgumu pamata, nosakot zemes platību līgumā. Latvijā aizvien vēl ir strīds par to, cik liela platība piespiedu nomas attiecībās ir jāiznomā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem, jo, nereti zemes gabala platība zem mājas ir lielāka nekā tā būtu nepieciešama ēkas apsaimniekošanai, bet, ja tā tiek atdalīta no pārējā zems īpašniekam piederoša zemes gabala, atlikušais zemes gabals ir tik mazs, ka to nav iespējams izmantot, lai no tā gūtu mantisku labumu.

7. Kopīga iezīme gan citās Eiropas valstīs, gan Latvijā ir nomas maksas apmēra ierobežošana un noteikšana ar likumu. No aplūkotajiem Eiropas Cilvēktiesību tiesu prakses gadījumiem izriet, ka pamatā nomas maksas noteikšanas kritērijs ir saistāms ar zemes reālo tirgus vērtību (piemēram, lietā *Urba`rska obec Trenčianske Biskupice pret Slovākiju* un lietā *Lindheima* un citi pret Norvēģiju). Tomēr, Eiropas Cilvēktiesību tiesa, piemēram, *Amato Gauci* lietā pret Maltu norāda arī uz to, ka jāvērtē savstarpējā sakarībā gan nomas attiecību ilgums, gan arī iedzīvotāju ienākumu līmeņa un kopējā dzīves līmeņa izmaiņas kopumā. Tāpat arī lietā *Džeimss* un citi pret *Apvienoto Karalisti*, ir norādīts uz to, ka, piemēram, kompensācijas apmēra noteikšanai, ne vienmēr ir pamats izmantot tieši brīvajā tirgū esošus cenas noteikšanas kritērijus, bet tā var būt arī zemāka par tirgus vērtību. Latvijas līdzšinējā prakse rāda, ka piespiedu nomas maksas noteikšanas kritēriji ir līdzīgi, jo tie balstās uz zemes kadastrālo vērtību, kas tiek tuvināta zemes tirgus vērtībai⁸⁶. Citi ekonomiskie rādītāji, kas plašāk atspoguļotu situāciju valstī, piemēram, minimālās algas apmēra izmaiņas, iztikas minimuma izmaiņas valstī, nav tikušas šajā kontekstā vērtētas. Latvijas gadījumā būtu jāņem vērā, ka piespiedu nomas attiecības nav radušās brīvā tirgus apstākļos, bet gan uz likuma pamata, vispār iztrūkstot pušu brīvprātīgas gribas elementam. Tādējādi, arī nosakot piespiedu nomas maksas apmēru, tas būtu jāņem vērā, jo nav pamatoti piespiedu tiesiskās attiecības pilnībā pielīdzināt brīvprātīgām līgumattiecībām tirgus apstākļos.

⁸⁶ Piemēram, Satversmes tiesas spriedumu lietā Nr.2010-22-01 13.4.punkts

8. Gan Latvijā, gan aplūkotajos Eiropas valstu piemēros, saduras zemes īpašnieku un nomnieku intereses. Zemes īpašnieku galvenā intereses ir saņemt adekvātu nomas maksu par zemes izmantošanu. Atšķirība ir tajā faktā, ka apbūves tiesību gadījumā (piemēram, Lielbritānijā, Norvēģijā) zemes īpašnieks gūst mantisku labumu divējādi - saņemot nomas maksu un, beidzoties nomas līgumam, iegūst īpašumā arī dzīvojamo māju, kas uzcelta uz viņa zemes. Latvijā zemes īpašnieka iespējas gūt labumu no sev piederošās zemes, ja pastāv piespiedu dalītais īpašums, ir vienīgi saņemt nomas maksu par zemes lietošanu. No dzīvokļu īpašnieka tiesību viedokļa, nomas maksa par zemi ir atlīdzība par zemes lietošanu, kas nodrošina iespēju izmantot īpašuma tiesības uz dzīvokli, lai arī šo attiecību izveidošanās nav bijusi balstīta uz dzīvokļa īpašnieka gribu, bet gan faktiskajiem apstākļiem un normatīvo regulējumu. Atšķirībā no zemes nomnieka apbūves tiesību gadījumā, dzīvokļa īpašnieks ir ieguvis neierobežotas īpašuma tiesības, nevis lietojumu vai servitūtu. Lai arī abu īpašuma veidu īpašnieku tiesības ir aizsargājamās vienlīdzīgi, var secināt, ka situācija ar dalīto īpašumu, dzīvokļu īpašniekus nostāda nevienlīdzīgās pozīcijās ar zemes īpašniekiem un rada sociāli netaisnīgu rezultātu: Pirmkārt, ja apbūves tiesību gadījumā, zemes īpašnieks ir vismaz labprātīgi nodevis zemi nomniekam būvniecības veikšanai, Latvijā šāda nodošana nemaz nav notikusi, jo zemes īpašnieks „de facto” ieguva zemi bez atlīdzības, ar uz tās esošu daudzdzīvokļu māju (pie tam - pastāvot iespējai izvēlēties arī citu restitūcijas formu). Tādējādi realitātē nekāds ieguldījums šajā procesā no zemes īpašnieka puses vispār nav bijis. Otrkārt, dzīvokļu īpašnieki lielākoties dzīvokļus lietoja kā savu pastāvīgo dzīvesvietu vēl pirms īpašuma reformas, bet pēc privatizācijas, iegūstot īpašuma tiesības, šos īpašumus arī uzturēja un apsaimniekoja, attiecīgi ieguldot arī līdzekļus īpašumā. Treškārt, ja zemes īpašniekiem īpašums kalpo vienīgi ienākumu gūšanai, tad dzīvokļu īpašniekiem tas pamatā kalpo dzīvesvietas nodrošināšanai - mājoklim. Tādējādi dzīvokļu īpašnieku intereses lielākajā daļā gadījumā ir ne tik lielā mērā ekonomiskas, cik sociālas.

Ņemot vērā iepriekš norādīto, var secināt, ka Latvijas situācija nav raksturīga nevienas citas Eiropas valsts tiesiskajam regulējumam. Nevienā no šī darba iepriekšējā sadaļā aplūkotajiem gadījumiem, nav bijusi analogiska situācija Latvijas dalītā īpašuma apstākļiem. Gan no aplūkotajiem gadījumiem, gan arī tiesiskā regulējuma citās valstīs izriet, ka nosacīti dalītais īpašums (piemēram, apbūves tiesību gadījumā) neattiecas uz daudzdzīvokļu mājām, bet gan uz individuālām vajadzībām būvētām dzīvojamām mājām - piemēram, Lielbritānijā un Norvēģijā. Piespiedu

nomas attiecības, kas visvairāk līdzinās Latvijas vēsturiskajai situācijai un dalītā īpašuma pazīmēm, bija vienīgi Slovākijā. Tomēr arī šajā gadījumā piespiedu nomas attiecības un vēlākā īpašuma tiesību pāreja no zemes īpašniekiem uz zemes nomniekiem, bija saistīta ar zemes izmantošanu tādiem mērķiem, kas nebija saistīti ar dzīvojamo ēku būvniecību vai esošu dzīvošanai izmantojamu būvju lietošanu. Tādējādi var secināt, ka Eiropā piespiedu dalītais īpašums atsevišķos gadījumos (piemēram, Slovākijā), pirmkārt, ir pastāvējis tikai uz noteiktu laiku reformu ietvaros; otrkārt, tikai attiecībā uz īpašumiem, kas netika izmantoti dzīvojamo māju vai daudzdzīvokļu māju vajadzībām (nebija saistīti ar citu personu dzīvesvietu, mājokli); treškārt, visos gadījumos, kad izveidojās brīvprātīgs dalītais īpašums, piemēram, uz apbūves tiesību pamata (Lielbritānijā, Norvēģijā), laika gaitā valstu likumdevēji pieņēma regulējums, kas ļāva dzīvojamo māju īpašniekiem iegūt arī īpašuma tiesības uz zemi. No minētā izriet, ka Eiropā dalītais īpašums, ja arī sākotnēji ir veidojies uz brīvprātīgi slēgtu līgumu pamata, laika gaitā, lai panāktu lielāku sociālo un ekonomisko taisnīgumu, ir kļuvis par īpaša regulējuma priekšmetu, nosakot gan nomas maksu ierobežojumus, gan līgumu noteikumu un termiņu ierobežojumus. Tāpat no Lielbritānijas, Norvēģijas un Slovākijas piemēriem izriet, ka visos gadījumos valstu likumdevēji ir nonākuši pie secinājuma, ka dalītais īpašums nav sabiedrībai labākais tiesisko attiecību veids un tā rezultātā ir notikusi īpašumu apvienošana. Bez tam, šī apvienošana, piemēram, Lielbritānijā ir notikusi diezgan radikālā un piespiedu formā, atņemot īpašuma tiesības zemes īpašniekiem un atdodot zemi ēku īpašniekiem. Šie piemēri liecina par to, ka arī Latvijas gadījumā būtu pēc iespējas ātrāk jāizbeidz piespiedu dalītā īpašuma sistēma, jo tās ilglaicīga pastāvēšana neatbilst mūsdienu sabiedrības interesēm un vajadzībām, bet gan rada būtiskas nelabvēlīgas sociālās un ekonomiskās sekas.

5. Iespējamie risinājumi dalītā īpašuma izbeigšanai Latvijā

Dalītā īpašuma situācija Latvijā ir radījusi Eiropas valstīm neraksturīgu īpašuma attiecību formu, lai arī pēc būtības šis regulējums ir tuvs Eiropā pazīstamajām apbūves tiesībām vai mantojamās nomas tiesībām. Tomēr, ņemot vērā gan dzīvokļu īpašnieku, gan zemes īpašnieku īpašuma tiesību absolūto raksturu (kas nav apbūves tiesību un mantojamās nomas tiesību gadījumā), kuras aizsargā gan Latvijas Republikas Satversmes normas, gan arī Konvencijas normas, vienīgais iespējamais risinājums ir piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana, jo jebkuri mēģinājumi transformēt šīs tiesiskās attiecības, novedīs pie būtiskiem īpašuma tiesību pārkāpumiem gan Satversmes, gan Konvencijas izpratnē. Jāņem arī vērā tas, ka šādu ceļu, lai atrisinātu dažādas problēmas, kas saistītas ar apbūves tiesību regulējumu, neizvēlējas ne Lielbritānija, ne Norvēģija, ne arī Slovākija. Tā kā dalītā īpašuma izbeigšana viennozīmīgi būs saistīta ar to, ka beigs pastāvēt kā atsevišķs īpašums zeme vai ēka, tad, protams, tas būs saistīts ar īpašuma tiesību atņemšanu vienai no īpašnieku kategorijām. Tieši šī iemesla dēļ, būtu jāvadās arī no Eiropas Cilvēktiesību tiesu prakses atziņām izskatītajās lietās.

Lai izbeigtu piespiedu dalīto īpašumu, būtu jāpieņem atsevišķs likums, ievērojot galvenos pamatprincipus:

1. Raugoties no tiesisko interešu viedokļa, būtu primāri jānodrošina, lai tieši būvju īpašniekiem ir primāri tiesības prasīt dalītā īpašuma izbeigšanu, atpērkot zemi no zemes īpašnieka. Šāds princips būtu jāievēro, jo:

- tieši ēku īpašnieki visu laiku ir lietojuši gan ēkas, gan zemi. Tādējādi netiktu būtiski mainīta vēsturiskā situācija;
- daudzdzīvokļu māju gadījumā dzīvokļu īpašnieku intereses saglabāt dzīvokli, kas ir īpašnieka un viņa ģimenes dzīvesvieta un tādējādi kalpo būtiskai sociālai vajadzībai, jāvērtē augstāk, nekā zemes īpašnieka vēlme gūt ienākumus no īpašuma;
- daudzdzīvokļu mājās, ņemot vērā dzīvokļu skaitu un attiecīgi arī īpašnieku skaitu, būtu pareizāk un taisnīgāk ierobežot (arī piespiedu atsavināšanas formā) viena vai vairāku zemes īpašnieku īpašuma tiesības, nekā par labu dažiem zemes īpašniekiem, ierobežot daudzus dzīvokļu īpašniekus;

- salīdzinājumā ar zemes īpašniekiem, ēku un dzīvokļu īpašnieki ir ilgstoši izmantojuši ēkas un tajās ir ieguldījuši arī līdzekļus, gan uzturēšanas izdevumos, gan remontos;
- daudzdzīvokļu māju gadījumā, katra dzīvokļa vērtība var būt ļoti atšķirīga atkarībā no tā stāvokļa un tajā ieguldītajiem līdzekļiem. Tādējādi rastos problēmas ar kompensācijas apmēra noteikšanu dzīvokļu īpašniekiem, ja izpirkuma tiesības izmantotu zemes īpašnieki. Šādā situācijā nebūtu adekvāti piemērot kadastrālo vērtību, jo tā var būt neatbilstoša reālajai tirgus vērtībai;
- daudzdzīvokļu māju gadījumā, ja dzīvoklis ir iegūts nevis privatizācijas ceļā, bet otrreizējā tirgū, dzīvokļa īpašniekam var būt hipotekārā kredītu saistības. Pat saņemot atlīdzību par dzīvokli, tā īpašniekam, dzēšot hipotekārā kredīta parāda saistības, finansiālais stāvoklis būtiski pasliktināsies un radīsies papildus slogs saistībā ar dzīvesvietas nodrošināšanu;
- potenciāli tieši dzīvokļu īpašnieki būs vairāk ieinteresēti īpašuma apvienošanā, jo tādējādi būtu iespējams prognozēt īpašuma uzturēšanas izdevumus un saglabāt dzīvesvietu.

2. Ar likumu jānosaka kārtība, kādā dzīvokļu īpašnieki pieņem lēmumu par zemes izpirkšanu un jāparedz veidi, kā tiek samaksāta zemes pirkuma maksa:

- primāri lēmumu būtu jāpieņem nevis individuāli katram dzīvokļu īpašniekam, bet dzīvokļu īpašnieku kopībai ar balsu vairākumu, jo tas nodrošinātu: pirmkārt, Dzīvokļa īpašuma likumā iedibināto lēmumu pieņemšanas kārtību; otrkārt, lēmums attiecas uz visu dzīvojamo māju kopumā un tādējādi skar visus dzīvokļu īpašniekus; treškārt, tas ļautu ātrāk un efektīvāk risināt daudzdzīvokļu mājas un zemes apvienošanu vienā īpašumā, izdarot to vienā vienotā procesā, nevis individuālā kārtā, lēmumu pieņemot katram īpašniekam atsevišķi;
- tikai tādā gadījumā, ja lielākā daļa dzīvokļu īpašnieku nenolemstu izpirkt zemi, būtu paredzamas tiesības šādā gadījumā katram dzīvokļa īpašniekam, kurš vēlas izpirkt zemi, to darīt uz individuāla lēmuma pamata. Tas gan būtu salīdzinoši nelabvēlīgās risinājums, jo problēma netiktu atrisināta kopumā, bet varētu radīt jaunus sarežģījumus. Vienlaicīgi, nebūtu arī saprātīgi no īpašuma tiesību viedokļa, padarīt šādu dzīvokļu īpašniekus, kas vēlas saglabāt īpašuma

tiesība un iegūt vienotu īpašumu, atkarīgus no tiem, kas nevēlas šo iespēju izmantot, tādējādi paužot materiālu un sociālu neieinteresētību šajā jautājumā;

- papildus, lai veicinātu adekvātu lēmumu pieņemšanu no dzīvokļu īpašnieku puses, kas nebūtu balstīti uz iracionāliem apsvērumiem (piemēram, principiāla nevēlēšanās atpirkt zemi vai līdzīgi apsvērumi), būtu jāparedz iespējamie alternatīvie risinājumi, kas varētu būt: pirmkārt, šādā gadījumā zemes īpašniekam ir tiesības atpirkt dzīvokli, piemēram, samaksājot dzīvokļa kadastrālo vērtību; otrkārt, paredzēt, ka šādā gadījumā, dzīvokļa īpašniekam ir pienākums maksāt nevis ierobežotu zemes nomas maksu, bet nomas maksu atbilstoši zemes tirgus vērtībai.
- lai veicinātu īpašumu apvienošanu vienā īpašumā, dzīvokļu īpašnieku savstarpējās attiecības, ja, piemēram, mazākā daļa no dzīvokļu īpašnieku skaita nolemj neizpirkt zemi, un arī attiecības ar zemes īpašnieku, risinot zemes pirkuma maksas samaksas kārtību, būtu risināmas, izmantojot Civillikuma 1260.-1269.pantā paredzēto reālnastas institūtu. Reālnasta būtu piemērots risinājums, jo: pirmkārt, reālnasta ir uz nekustamu īpašumu gulošs pastāvīgs pienākums atkārtoti dot noteiktus izpildījumus naudā, kas ar īpašuma iegūšanu pāriet uz katru šā nekustamā īpašuma ieguvēju, tā ka viņam nav vajadzīgs to noteikti uzņemties⁸⁷. Tāpat jāņem vērā, ka reālnasta, kas nodibināta nekustamam īpašumam par labu, nav no tā atdalāma un ir atsavināma tikai kopā ar to un pat nekustama īpašuma pārdošana izolē neizbeidz uz to gulošo reālnastu⁸⁸. No juridiskā viedokļa reālnastas izmantošana, lai panāktu saprātīgu risinājumu norēķinu jautājumā gan starp dzīvokļu īpašniekiem, gan arī ar zemes īpašnieku, ir visērtākais un atbilstošākais veids. Reālnasta ir piesaistīta īpašumam, nevis katrai konkrētai personai un tādējādi neapgrūtina arī civiltiesisko apriti- reālnastas esamība nav šķērslis īpašuma atsavināšanai. Tāpat šāda veida risinājums vislabāk līdzsvaro dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības, jo tiek nodrošināta iespēja zemes īpašniekam saņemt maksu par zemi, bet dzīvokļa īpašniekiem, ja tie nav spējīgi uzreiz maksāt visu pirkuma maksu par viņam piekrītošo zemes domājamo daļu, ir iespēja veikt maksājumus periodiski, kas mazāk iespaidos dzīvokļa īpašnieka finansiālo stāvokli.

⁸⁷ LR Civillikuma 1260.p.,1261.p.

⁸⁸ LR Civillikuma 1262.p., 1264.p.

3. Likumā ir jāparedz termiņš, piemēram, 5-10 gadi, līdz kuram dzīvokļu īpašniekiem ir jāpieņem lēmums par zemes izpirkšanu, paredzot iespēju, piemēram, pirmajos 5 gados, pusēm brīvprātīgi vienoties par zemes izpiršanas noteikumiem, cenu un kārtību. Šāda kārtība būtu nepieciešama, lai:

- dotu iespēju pusēm pašām, neiejaucoties valstij, atrisināt no dalītā īpašuma izrietošās problēmas. Tas arī nodrošinātu maksimālu valsts neiejaukšanos privāttiesiskajās attiecībās. Pat tāda gadījumā, ja šādu risinājumu skaits būs salīdzinoši mazs, tas nodrošinās iespēju izmantot Satversmē garantētās tiesības uz īpašumu. Automātiski piemērojot normatīvo regulējumu, būtu ierobežotas pušu tiesības pašam brīvi izlemt ar īpašuma tiesībām saistītos jautājumus;
- tas dotu iespēju katram dzīvokļa un arī zemes īpašniekam savlaicīgi un saprātīgi pieņemt lēmumu par rīcību ar tam piederošo īpašumu. Tas vairotu arī tiesisko stabilitāti, jo katrs īpašnieks, zinot, ka konkrētā brīdī iestāsies likumā noteikta kārtība, kas jebkurā gadījumā izbeigs dalītā īpašuma pastāvēšanu, varēs savlaicīgi un prognozēti plānot gan, piemēram, savus izdevumus, gan, piemēram, risināt jautājumu par cita īpašuma iegādi.
- ja likumā noteiktajā termiņā dzīvokļu īpašnieki nebūs pieņēmuši lēmumu, būtu jāparedz zemes īpašnieka tiesības iegūt ēku īpašumu un jāparedz, ka pēc likumā noteiktā termiņa notecējuma līdz īpašuma apvienošanai, dzīvokļu īpašniekiem ir jāmaksā nomas maksa atbilstoši tirgus apstākļiem. Ja neviena no pusēm – ne zeme, ne dzīvokļu īpašnieki neizvēlēsies apvienot īpašumu, izpērkot attiecīgi zemi vai dzīvokļus, piespiedu nomai būtu jāturpinās uz noteiktu termiņu, piemēram, līdz ēkas ekspluatācijas termiņa beigām, dzīvokļu īpašniekiem maksājot pilnā apmērā zemes nomas maksu pēc tirgus vērtības.

4. Jānosaka kārtība, kādā tiek noteikts dzīvojamajai mājai nepieciešamais zemes gabals, ievērojot, ka:

- pusēm jādod iespēja pašām vienoties par šo platību, jo katrā gadījumā būs gan individuāli apstākļi: zemes īpašniekam piederošās zemes platības kopējais lielums (ne visos gadījumos tas būs vienāds); zemes īpašnieka iespēja atlikušo zemesgabalu izmantot citiem mērķiem vai šādas iespējas neesamība (šādā situācijā būtu jāuzliek par pienākumu dzīvokļu īpašniekiem izpirkt visu zemi);

dzīvokļu īpašnieku maksātspēja un vēlme iegādāties lielāku platību, nekā tas objektīvi nepieciešams (piemēram, lai būtu vieta automašīnu stāvvietām vai iespēja izveidot bērnu laukumiņu);

- zemes gabala platībai, nosakot to ar likumu, ir jābūt tādai, lai tā nodrošinātu gan ēkas ekspluatāciju, gan arī tai klāt pieguļošo teritoriju, kas nepieciešama, piemēram, vides ap dzīvojamo māju labiekārtošanai. Respektīvi, nedrīkstētu būt situācija, kurā dzīvokļu īpašniekiem vai zemes īpašniekam tiktu dota iespēja noteikt tādu zemes gabala platību, kas nenodrošina ēkas saprātīgu ekspluatāciju un objektīvas iedzīvotāju vajadzības un intereses. Piemēram, zināmos apstākļos gan ēku, gan zemes īpašnieks var vēlēties noteikt zemes robežu gar ēkas sienu, taču tas reāli nenodrošinās ne dzīvojamā mājas ekspluatācijas vajadzības, ne arī, piemēram, dzīvokļu īpašnieku iespēju veidot sakārtotu un estētisku vidi (piemēram, izvietot pie mājas soliņus vai izveidot apstādījumus);
- kritērijiem ir jābūt tādiem, lai līdzsvarotu abu pušu intereses un tiktu ņemti vērā individuāli kritēriji, vērtējot, piemēram, uz zemes īpašniekam piederošās zemes esošos apgrūtinājumus- cauruļvadus, elektrolīnijas un citus apgrūtinājumus, kas var padarīt zemes gabala izmantošanu par neiespējamu vai arī būtiski ierobežot izmantošanas iespējas (piemēram, nav iespējams būvēt jaunus objektus u.tml.).

5. Maksas noteikšana par izpērkamo (kompensējamo) zemi zemes īpašniekam. Protams, ka šis ir pats problemātiskākais jautājums, jo tieši zemes vērtība ir tā, kas atspoguļo gan zemes īpašnieku galvenās ekonomiskās intereses- saņemt adekvātu un iespējami lielāku kompensāciju, gan arī dzīvokļu īpašnieku intereses maksāt pēc iespējas mazāku atlīdzību. Parastos apstākļos, kad jāvērtē īpašums brīvajā tirgū, par pamatu tiek ņemtas nekustamā īpašuma tirgū pastāvošās vidējās cenas analogiskam īpašumam. Tomēr, Latvijas situācijā, nebūtu taisnīgi un pareizi vadīties pēc esošajām tirgus cenām, jo:

- dalītais īpašums nav izveidojies brīvā tirgus apstākļos, bet gan valstī realizētas īpašuma reformas ietvaros. Tādējādi piespiedu tiesisko attiecību pielīdzināšana brīvā tirgus apstākļiem, nebūtu pieļaujama. Tirgus apstākļos katrai no darījuma pusēm ir iespēja izvēlēties tiesisko attiecību nodibināšanas formu un noteikumus, izvērtēt darījuma sekas un darījuma finansiālo

smagumu. Latvijas gadījumā piespiedu dalītais īpašums nav radies brīvā tirgus apstākļos, bet gan uz likuma pamata, vispār iztrūkstot pušu brīvprātīgas gribas elementam. Tādējādi arī kompensācijas apmēra noteikšana par zemi, nedrīkstēt balstīties vai būt vienāda ar zemes tirgus vērtību brīvajā tirgū;

- atbilstoši Valsts Zemes dienesta 2012. gada 2. ceturkšņa Nekustamā īpašuma tirgus pārskatā sniegtās informācijas, izriet: Ja salīdzina ilgtermiņa depozītprocentu likmes pēdējā gada laikā, kas veidojas brīvā tirgus apstākļos un administratīvi noteiktās piespiedu nomas maksas likmi, tad redzams, ka, neskatoties uz līdzīgu risku, likmes atšķiras aptuveni divas reizes. Tas nozīmē to, ka investoram šajos apstākļos ir izdevīgāk investēt naudu zemē zem daudzdzīvokļu mājām un saņemt likumā administratīvi noteikto nomas maksu, nekā ieguldīt naudu banku depozītos. No iepriekšminētā var secināt, ka zemes piespiedu nomas maksas apmērs 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības pluss nekustamā īpašuma nodokļa maksa, raugoties no šodienas ekonomiskās situācijas un pastāvošā finanšu tirgus, ir nesamērīgi augsta⁸⁹. No minētā izriet, ka šobrīd zemes īpašuma tirgus vērtību tiešā veidā ietekmē nevis brīvā tirgus apstākļi, bet piespiedu attiecību esamība, kas izraisa zemes īpašuma tirgus cenu pieaugumu, jo ir investoru interese (pieprasījums), kas, pastāvot brīvā tirgus attiecībām, varētu arī nebūt.
- tirgus apstākļos zemes īpašnieks ir veicis zināmas investīcijas zemes īpašumā, kas saistītas ar tā piemērošanu tirgus vajadzībām- piemēram, samaksājot pirkuma maksu iegādes brīdī, ierīkojot elektrības pieslēgumu, ierīkojot apakšzemes komunikācijas u.tml. Zemes īpašnieki, kuriem tika atjaunotas īpašuma tiesības, lielākoties šādas investīcijas nav veikuši;
- zemes reformas ietvaros zemes īpašniekiem bija iespēja izvēlēties- atgūt zemi ar uz tās esošām un paliekošām ēkām vai arī saņemt kompensāciju. No tajā laikā pastāvošā regulējuma viedokļa zemes īpašniekiem nebija iemesls domāt vai paļauties (tiesiskā paļāvība) uz to, ka šīs ēkas nonāks viņu īpašumā vai tās vienkārši pazudīs. Tādējādi zemes īpašniekiem bija saprātīga alternatīva, ja nebija vēlme saņemt zemi ar uz tās esošu dzīvojamo māju. Dzīvokļu īpašniekiem šāda alternatīva nepastāvēja, ja netika privatizēts dzīvoklis,

⁸⁹ Valsts Zemes dienests. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Dalītais īpašums un piespiedu noma daudzdzīvokļu māju gadījumā Rīgā. pieejams: <http://kadastralavertiba.lv/tirgus-dati/parskati/>

varēja saglabāt vienīgi īres attiecības, kas nav līdzvērtīgs risinājums, jo nevar īres tiesības pielīdzināt īpašuma tiesībām;

- lielākajai daļai dzīvokļu īpašnieku dzīvoklis ir vienīgā dzīvesvieta- mājokli un tādējādi ir svarīgs sociālās labklājības faktors. Ignorējot šo faktu un, nepiemērojot ierobežojumus kompensējamās zemes vērtībai, tiks radīta sociāla netaisnība;
- būtu jārisina jautājums par valsts atbalstu atsevišķām dzīvokļu īpašnieku kategorijām, kas būtu sociāli mazāk aizsargāti, piemēram, daudzbērnu ģimenes, invalīdi, maznodrošinātie u.tml.

6. Ņemot vērā dažādās situācijas Latvijā dalītā īpašuma attiecībās, kas veidojušās diezgan haotiskā veidā, ir jāparedz arī zināmi izņēmumi, kas nodrošinātu turpmāku stabilitāti un racionālāku īpašumu izmantošanu. Piemēram, atsevišķos izņēmuma gadījumos, paredzot īpašuma atpirkšanas tiesības tikai zemes īpašniekiem. Šāda kārtība būtu iekļaujama likumā attiecībā uz, piemēram, ēkām, kas skaitās daudzdzīvokļu mājas, bet kurās ir, piemēram, tikai 2 dzīvokļi. Šādās situācijās būtu pamatoti ļaut zemes īpašniekam atpirkt šādu ēku, ja objektīvi zemi zem šīs ēkas ir iespējams izmantot racionālāk. Tāpat, piemēram, kā atsevišķos gadījumos Jūrmalā, kad vienā zemesgabalā, kas pieder zemes īpašniekam, un uz kura atrodas zemes īpašnieka māja, atrodas vasarnīcas tipa dzīvojamā māja ar 2 dzīvokļiem, kas iegūti privatizācijas ceļā.

7. Ņemot vērā, faktu, ka dalītā īpašuma izbeigšana būs ilgstošs un salīdzinoši sarežģīts process, būtu jāpanāk, lai iespējamie risinājumi tiktu pēc iespējas plašāk izdiskutēti sabiedrībā un arī tiesību ekspertu starpā. Kļūdas, kas tika pieļautas zemes reformas ietvaros, neskatoties uz to, ka zemes reformas aizsākumi bija 1991. gadā, turpina savu graujošo iespaidu arī šodien. Tādēļ būtu absolūti nepieļaujami, ja, labojot šīs kļūdas un izbeidzot piespiedu dalītā īpašuma sistēmu Latvijā, tiktu atkal pieņemti pārsteidzīgi politiski, nevis juridiski un tiesiski pamatoti lēmumi.

Autors, apzinoties dalītā īpašuma situācijas problemātiku, šajā darbā centās kopumā atspoguļot gan dalītā īpašuma radīto problēmu sekas no dzīvokļu īpašnieku viedokļa, gan arī no zemes īpašnieku viedokļa. Lai arī kopumā šī darba ietvaros tika meklēti iespējamie risinājumi dalītā īpašuma izbeigšanai, autora ieskatā ir jāturpina diskusijas par šo jautājumu. Tāpat ir jāapkopo dati ne tikai par nekustamo īpašumu vērtību un

jāanalizē iespējamie zemes vērtēšanas kritēriji pēc dažādām ekonomiskajām metodēm, bet ir arī jānoskaidro tā sabiedrības daļa, kurai, iespējams, tiks uzlikts zināms slogs, izbeidzot dalītā īpašuma sistēmu. Šobrīd nav zināms ne dzīvokļu īpašnieku ienākumu līmenis, ne sociālais stāvoklis, ne arī cita informācija, kas var būt svarīga, izlemjot jautājumus par interešu prioritāšu sadalījumu īpašnieku starpā.

Zvērināts advokāts

R.Anspaks _____ 2012. gada 3.decembrī

Literatūras saraksts

Alliks A., *Par zemes nomas attiecībām. Mans īpašums*, 1999, Nr.23/24, 26.lpp.

Beļvičš R., *Tiesības uz mājokli un īpašuma reforma cilvēktiesību skatījumā. Jurista vārds Nr.2* (260) 14.01.2003.

Dārziņa L., *Top risinājumi dalīto īpašumu problēmām: paredzēs tiesības atpirkt privātu zemi zem dzīvojamām mājām*. Pieejams: <http://www.lvportals.lv/likumi-prakse.php?id=249248>

Dijk van P., Hoof van G.J.H. *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights. Third edition* The Hague - London – Boston. Kluwer Law International, 1998, p.620

Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija

Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1982.gada 23.septembra spriedumu lietā *Case of Sporrong and Lönnroth v. Sweden Nr. 13221/08 and 2139/10* Pieejams:

Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2009.gada 15.decembra spriedums lietā *Case of Amato Gauci v. Malta Nr.47045/06*, Pieejams:

Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2005. gada 28. septembra spriedums lietā *Case of Broniewski v. Poland Nr.31443/96*, § 134. Pieejams:

Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2006. gada 19. jūnija spriedums lietā *Case of Hutten-Czapska v. Poland Nr. 35014/97* § 157 Pieejams:

Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1986.gada 21.februāra spriedums lietā *Case of James and others v. The United Kingdom Nr.8793/79*, 466.p.

Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2012.gada 22.oktobra spriedums lietā *Case of Lindheim and others v. Norway Nr.13221/08 and 2139/10*. Pieejams:

Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2007.gada 27.novembra spriedums lietā *Case of Urbárska obec Trenčianske Biskupice v. Slovakia Nr.74258/01*, Pieejams:

Grūtups A., Kalniņš E., *Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums, Tiesu namu aģentūra, Rīga, 2002., 14.lpp.*

Kalniņš V., *Romiešu civiltiesību pamati, Zvaigzne, 1977. 120-121.lpp.*

Latvijas Republikas Satversme

Latvijas Republikas likums „Par 1950. gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju ar tās 1., 2., 4., 7. un 11. protokolu”

Likums Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību.

Likums „Par zemes īpašuma atsavināšanu valsts vajadzībām Rīgas tirdzniecības brīvostas teritorijā”

Likums *Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās.*

Likums *Par zemes privatizāciju lauku apvidos.*

Likums *Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju.*

Likums “Par 1950.gada 4.novembra *Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju un tās 1., 2., 4., 7. un 11.protokolu*” 2.pants.

LR Civillikums

Mīts M., *Eiropas Cilvēktiesību tiesa. Spriedumu izlase I*, Latvijas Vēstnesis, 2003.g., 5.lpp.

Neimane I., *Īpašuma tiesības kā cilvēka pamattiesības*. Jurista Vārds Nr.48 (353),14.12.2004.

Plakane I. *Pamattiesību ierobežošana Satversmē*, *Jurista vārds Nr.14 (272)*,2003.gada 8.aprīlis

Rozenfelds J., Pētījums par *Civillikuma Lietu tiesību daļas* (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) *modernizācijas nepieciešamību*.

Rozenfelds J., *Lietu tiesības*. Zvaigzne ABC, 2004., 59.lpp

Satversmes tiesas 2003. gada 25. marta sprieduma lietā Nr. 2002-12-02 secinājumu daļas 1. punkts

Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr.2010-22-01

Satversmes tiesas 2005. gada 22. decembra sprieduma lietā Nr. 2005-19-01 9. punktu

Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra tiesas spriedums lietā Nr.2008-34-01

Satversmes tiesas 2003. gada 25.marta spriedums lietā Nr.2002-12-01

Satversmes tiesas 1998.gada 30.aprīļa spriedumu lietā nr. 09-02(98)

Satversmes tiesas 2002. gada 20.maija spriedums lietā Nr.2002-01-03

Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta spriedums lietā Nr.2005-16-01

Satversmes tiesas 2000.gada 30.augusta spriedumu lietā nr.2000-03-01

Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01

Saeimas likumprojekta anotācija.

<http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/EBAFF228AA767993C225763800254B74?OpenDocument>

Torgāns. K., *Risinājumi strīdos par nomu ar vairākiem īpašniekiem abās pusēs*. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens Nr.3/2011.gada decembris. Pieejams: ww.at.gov.lv

Valsts Zemes dienests. *Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Dalītais īpašums un piespiedu noma daudzdzīvokļu māju gadījumā Rīgā*. pieejams:

<http://kadastralavertiba.lv/tirgus-dati/parskati/>

TM Informatīvais ziņojums „*Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas apredz atteikšanos no dalītā īpašum.*”.

ZAB Sorainen, *Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas- Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma*, 2008, www.sorainen.lv

Zelčš A., *Zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību problemātika*, Jurista vārds Nr.42 (16.10.2012.)