

Piespiedu nomas tiesiskās attiecības – būtība un īstenošanas iespējas Latvijas tiesību sistēmā



TOMS DREIKA

Tieslietu ministrijas Civiltiesību
departamenta Vispārējo civiltiesību
nodaļas jurists

Piespiedu nomas tiesiskās attiecībās, lai arī tiesību sistēmā pastāv jau vairāk nekā 25 gadus, ¹ vēl joprojām ir aktuālas gan likumdevējam, meklējot taisnīgu līdzsvaru starp tajās iesaistīto personu interesēm, gan arī pašiem tiesību normu piemērotājiem, praksē neregulējot no tām izrietošās tiesiskās attiecības. Līdz šim lielākās diskusijas, kā arī visaktīvākā likumdevēja darbība ir bijusi tieši jautājumā par nomas maksu. Savukārt citi aspekti par šā institūta būtību ir daudz mazāk pētīti, kaut arī ir ne mazāk būtiski, lai sasniegtu taisnīgu līdzsvaru starp tajās iesaistīto personu interesēm. Ievērojot minēto, raksta mērķis ir rosināt plašāku diskusiju par piespiedu nomas institūtu, tā subjektiem, no tā izrietošajām tiesībām un pienākumiem, kā arī tā kā speciāla tiesību institūta iekļaušanos vispārējā saistību tiesību sistēmā.

Tāpat kā piespiedu dalītā īpašuma problemātika kopumā, ² arī piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir juridiski vissarežģītākās un praksē rada visvairāk problēmu tieši situācijās, kad dalītajā īpašumā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Līdz ar to šajā rakstā lielāka uzmanība ir pievērsta gadījumiem, kad uz zemes atrodas patstāvīga būve, kas ir vairāku personu kopīpašumā.

I. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības

Saskaņā ar Civillikuma 968. pantā ietvertu vispārējo zemes un būvju nedalāmības konceptu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota būve ir zemes daļa. Tādējādi vispārējā gadījumā tā tiesiski nav atdalāma no zemes, tā nevar patstāvīgi atrasties civiltiesiskā apgrozībā vai piederēt citai personai, kura nav zemes īpašnieks. Šāds koncepts izriet no zemes un uz tās esošu būvju nesaraujamās funkcionālās saistības – vienu nav iespējams pilnvērtīgi izmantot bez tiesībām uz otru. Zemes reformas un privatizācijas laikā tika izveidots piespiedu dalītais īpašums – izņēmuma gadījums, kad uz zemes uzcelta būve ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, nevis zemes daļa un pieder citai personai, nevis zemes īpašniekam.

Jāuzsver, ka pastāv vairāki būtiski atšķirīgi dalītā īpašuma veidi. Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" ³ (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) 14. panta pirmās daļas 1.–4. punkts ir tiesiskais pamats piespiedu dalītajam īpašumam, t.i., dalītajam īpašumam, kas tika izveidots bez tajā iesaistīto personu gribas vēsturiskās situācijas dēļ. Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts (spēkā līdz 31.12.2016.) paredzēja iespēju veidot arī brīvprātīgu dalīto īpašumu – terminētu dalīto īpašumu, kas pastāv uz nomas līguma pamata. Tāpat arī vairākos speciālos normatīvajos aktos ir noteikti citi dalītā īpašuma veidi. Piemēram, Enerģētikas likumā ⁴ un Likumā par ostām ⁵ ir noteikta dalītā īpašuma pastāvēšana. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības attiecas tikai uz piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem. Brīvprātīgā dalītajā īpašumā (līdz iestājas nosacījums, kas to izbeidz) savstarpējās pušu attiecības pilnībā regulē noslēgtais nomas līgums, uz kura pamata brīvprātīgs dalītais īpašums ir izveidots. Savukārt citus speciālos dalītā īpašuma veidus regulē speciālie normatīvie akti, kas nosaka tiesisko pamatu to pastāvēšanai.

Tā kā īpašumu tiesību realizācija uz būvēm nav iespējama bez tiesībām lietot zemi, kas savukārt ierobežo zemes īpašnieka paša tiesības lietot zemi, ir nepieciešams kompensācijas mehānisms, kas atsvēr šādu īpašuma tiesību ierobežojumu. Likumdevējs situācijas risināšanai izvēlējās izmantot nomas institūtu.

II. Saistību tiesības un noma

Atbilstoši Civillikuma 1401. pantam saistību tiesības ir tādas tiesības, uz kuru pamata vienai personai – parādniekam – jāizdara par labu otrai – kreditoram – zināma darbība, kam ir mantiska vērtība. No minētā secināms, ka saistības pastāvēšanai nepieciešamie elementi ir kreditors, darbība, kurai ir mantiska vērtība, un parādnieks, kuram šī darbība ir jāveic par labu kreditoram. Pastāvot saistībai, pastāv kreditora tiesības prasīt šīs saistības izpildi.

Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1402. pantu saistību tiesības var rasties ne tikai uz tiesiska darījuma pamata, kura slēgšanai vispārējā gadījumā ir piemērojams civiltiesībās pastāvošais līgumu slēgšanas brīvības princips, bet arī uz likuma pamata, kas var būt patstāvīgs konkrētu saistību pastāvēšanas pamats.

Noma kā tiesību institūts ir definēta Civillikuma 2112. pantā, kas paredz, ka noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Civillikuma 2124. pants nosaka nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, bez kurām nomas līgums nevar būt spēkā, t.i., nomas priekšmetu un nomas maksu. Attiecībā uz nomas maksu Civillikuma 2122. pants paredz, ka tai ir jābūt noteiktai. Tātad no nomas izriet iznomātāja saistība nodot nomnieka lietošanā nomas priekšmetu un nomnieka saistība maksāt nolīgto nomas maksu. Jāuzsver, ka Civillikums pieļauj gadījumus, kad noma ir spēkā, bet nomas maksa nav noteikta, paredzot tiesas kompetenci noteikt nomas maksu, ja puses pēc nomas līguma noslēgšanas tā arī nav vienojušās par nomas maksu (Civillikuma 2123. pants).

Nemot vērā visu minēto, ja noma tiek noteikta uz likuma pamata, no Civillikuma viedokļa ir būtiski, ka tai būtu noteiktas arī būtiskās sastāvdaļas – nomas priekšmets un nomas maksa. Tomēr nomas maksa var arī nebūt noteikta, bet šādā situācijā tās noteikšana ir tiesas ziņā.

Jāuzsver, ka Civillikuma regulējums par nomu atklāj arī no tās izrietošo lietošanas tiesību saturu un pušu savstarpējās tiesības un pienākumus, to vidū tos, kas ir imperatīvi, un tos, kas ir atkarīgi no pušu vienošanās. Saskaņā ar Civillikumu pastāv arī citi lietas lietošanas veidi ar atšķirīgu lietošanas tiesību saturu. Piemēram, lietojuma tiesības paredz lietotāja tiesības celt būves uz lietojumā esošās zemes (Civillikuma 1210. pants), nomas gadījumā šādas tiesības nomniekam var būt tikai tad, ja tās ir pielīgtas (Civillikuma 969. panta otrā daļa). Tāpat arī, piemēram, reālservitūta gadījumā kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieks var izlietot servitūtā ietilpstošās tiesības, kā arī piešķirt tās citiem, ja vien ar to netraucē jau esošo servitūtu. Šāds koncepts būtiski atšķiras no nomas, kuras ietvaros iznomātājam ir noteikts imperatīvs aizliegums traucēt lietas lietošanu.

Minētais piespiedu nomas tiesisko attiecību kontekstā ir būtiski, jo neviens piespiedu nomas tiesiskās attiecības regulējošs normatīvais akts nenosaka būvju īpašnieka lietošanas tiesību saturu. Ja nepastāvētu piespiedu nomas tiesisko attiecību sasaiste ar nomu, strīdus gadījumā tiesām būtu jārisina šis jautājums bez jebkādiem normatīvajos aktos ietvertiem vadmotīviem. Līdz ar to arī īpašuma tiesību ierobežojuma mērogs nebūtu skaidrs, kam ir būtiska nozīme, lai noteiktu taisnīgu atlīdzību par lietas lietošanu. Līdz šim piespiedu nomas maksas jautājums tiesu praksē vienmēr ir skatīts saistībā ar Civillikuma nomas regulējumā noteikto, ka nomas maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu (Civillikuma 2120. pants) un ka tai ir jābūt adekvātā attiecībā ar nomas maksu brīvā tirgus apstākļos.⁶ Tādējādi par lietošanas tiesību saturu ir pastāvējusi prezumpcija, ka tas ir atbilstošs tam, kas izriet no nomas – nomnieks ir lietas turētājs ar tiesībām iegūt augļus un netikt traucētam, bet bez tiesībām būtiski mainīt turējumā esošo lietu (kā tas būtu lietojuma tiesību gadījumā). Ja šis saturs būtu atšķirīgs (šaurāks vai plašāks), šis apstāklis būtu jāņem vērā nomas maksas noteikšanas ietvaros un tam nevarētu piemērot tos kritērijus, kas brīvā tirgus apstākļos darbojas attiecībā uz nomu.

III. Piespiedu nomas tiesisko attiecību saturs

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

Attiecībā uz nomas maksu Privatizācijas likuma 54. panta otrā daļa (redakcijā līdz 27.06.2017.) paredz, ka "zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības". Savukārt nomas priekšmetu nosaka Privatizācijas likuma 54. panta pirmā daļa, kas cita starpā paredz, ka zemes nomas līgums ir slēdzams par privatizācijas izpildinstitūcijas noteikto dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.

No minētā regulējuma secināms, ka likumdevējs ir paredzējis dalītajā īpašumā iesaistītajām personām pienākumu vienošanās ceļā noregulēt savstarpējās tiesiskās attiecības ar nomas līgumu. Tāpat arī likumdevējs no 2015. gada 1. janvāra ir noteicis vienu nomas līguma būtisko sastāvdaļu – nomas priekšmetu.⁷ Savukārt nomas maksu, kas ir otra nomas būtiskā sastāvdaļa, likumdevējs nav noteicis, bet ir paredzējis, kādā apmērā tā ir nosakāma, ja puses nav par to vienojušās.

Ar 2017. gada 1. jūnija likumu "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" Privatizācijas likuma 54. panta otrās daļas otrais teikums tika izteikts šādā redakcijā: "Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma:

- 1) no 2018. gada 1. janvāra – līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;
- 2) no 2019. gada 1. janvāra – līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;
- 3) no 2020. gada 1. janvāra – līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības."⁸

Identisks regulējums tika iekļauts arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (turpmāk – Zemes reformas likums) 12. panta 2.¹ daļas otrajā teikumā.⁹ Tomēr jāuzsver, ka Satversmes tiesa minētās tiesību normas ir atzinusi par neatbilstošām Satversmei un spēkā neesošām no 2019. gada 1. maija.¹⁰ Tādēļ šie grozījumi šī raksta ietvaros netiek apskatīti. Tomēr būtiski ir ņemt vērā, ka likumdevējs ir tieši norādījis uz vēlmi atgriezties pie regulējuma, kas pastāvēja līdz 2009. gadam (un citos dalītā īpašuma gadījumos pastāv joprojām) un paredzēja tiesas kompetenci noteikt nomas maksu līdz likumā noteiktai maksimālajai robežai, nevis aprobežot tiesas kompetenci ar likumā tieši noteiktu piemērojamo nomas maksu, ja puses par to nav spējušas vienojoties.

Tiesu praksē jautājums par to, vai pušu starpā pastāv noma uz likuma pamata, vai arī no likuma izriet citas saistības, ir vērtēts dažādi. Piemēram, Satversmes tiesa, vērtējot Zemes reformas likuma 12. panta trešo daļu un Privatizācijas likuma 54. panta pirmo un otro daļu, ir secinājusi: "Nomas tiesiskās attiecības, kas regulētas apstrīdētajās normās, iznomātājs un nomnieks nodibina, nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu."¹¹ Savukārt Augstākā tiesa, citējot minēto Satversmes tiesas secinājumu, secina: "Zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, ēkas īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu samaksāt par zemes lietojumu (nomas maksu) nosaka likums."¹²

Tādējādi, lai arī Satversmes tiesa ir secinājusi, ka piespiedu dalītajā īpašumā pats par sevi pastāv tikai pienākums slēgt nomas līgumu un nomas attiecības tiek nodibinātas, to izpildot, Augstākā tiesa secina gluži pretējo – ka piespiedu dalītajā īpašumā pašas par sevi pastāv tiesiskās attiecības, kuru būtiskās sastāvdaļas ir identiskas noma. Savukārt citā spriedumā Augstākā tiesa ir secinājusi: "Tādējādi starp zemes kopīpašniekiem un ēku īpašniekiem [...] zemes nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata, turklāt tām ir piespiedu raksturs."¹³ Šajā gadījumā piespiedu nomas situācija tiek raksturota nevis kā tiesiskās attiecības, kuru būtiskās sastāvdaļas ir identiskas noma, bet kā nomas tiesiskās attiecības. Līdz ar to no prakses viedokļa ir iespējams runāt par vismaz trīs dažādiem konceptuāliem modeļiem:

- 1) piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir likumiski noteikts pienākums slēgt nomas līgumu;
- 2) piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir uz likuma pamata pastāvošas attiecības, kuru būtiskās sastāvdaļas ir identiskas noma. Šādā konceptā ir iespējama plaša diskusija par to, vai šādām attiecībām ir piemērojami pārējie Civillikuma noteikumi par nomu;
- 3) piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir uz likuma pamata pastāvošas nomas tiesiskās attiecības. Šādā modelī šīm attiecībām ir piemērojams Civillikuma regulējums par nomu, kur speciālās tiesību normas nenosaka citādi.

Kā iepriekš minēts, noma saskaņā ar Civillikumu ir līgums, no kā izriet vismaz divas saistības – pienākums nodot lietošanā nomājamo lietu un pretējās puses pienākums maksāt nolīgto nomas maksu. Privatizācijas likums nenosaka nevienu no šīm divām saistībām, nenosaka, ka pušu starpā pastāv noma, kā arī neparedz citādu nomas jēdziena saturu piespiedu dalītā īpašuma gadījumā. Minētais varētu būt pamats diskusijai par to, ka piespiedu dalītā īpašuma gadījumā noma kā tiesiskās attiecības pati par sevi uz likuma pamata nepastāv. Šādā situācijā būves īpašnieka tiesības lietot zemi, uz kuras atrodas būve, izrietētu no paša fakta, ka būves saskaņā ar Spēkā stāšanās likumu ir atzītas par patstāvīgiem īpašuma objektiem, t.i., zemes īpašniekam ir jārespektē būvju īpašnieka īpašuma tiesības, kuras nav iespējams izlietot bez zemes lietošanas. Savukārt zemes īpašnieka Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 105. pantā garantētā īpašuma tiesību aizsardzība tiek

nodrošināta ar likumā paredzētu saistību pusēm slēgt nomas līgumu, kuru izpildot tiek nodibināta saistība būvju īpašniekam maksāt noteiktu nomas maksu zemes īpašniekam. Šāda ideja ir ietverta jau minētajā Satversmes tiesas spriedumā: "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." ¹⁴

Vienlaikus identisku argumentāciju var izmantot, lai pamatotu, ka noma kā tiesiskās attiecības piespiedu dalītā īpašumā pastāv, t.i., no fakta, ka būves pastāv kā patstāvīgi īpašuma objekti un no likumā noteiktā pienākuma pusēm slēgt nomas līgumu un vienoties par nomas maksu, ir secināms, ka pušu starpā uz likuma pamata pastāv nomas attiecības. Šādā gadījumā šī noma atbilstu Civillikuma 2123. pantā minētajam gadījumam, kad puses nav vienojušās par nomas maksu. Šādā modeli pusēm nomas laikā ir jāvienojas par nomas maksu, savukārt ja vienošanās nenotiek, nomas maksu ir tiesīga noteikt tiesa pēc saviem ieskatiem.

Arī šāda pieeja ir izmantota tiesu praksē. Piemēram, citā Satversmes tiesas spriedumā, vērtējot Civillikuma 1068. panta atbilstību Satversmes 105. pantam, Satversmes tiesa ir secinājusi: "Ja attiecības starp zemesgabala īpašnieku un uz šā zemesgabala uzbūvētas dzīvojamās mājas īpašnieku ir izveidojušās uz likuma pamata, proti, izveidojušās tā saucamās piespiedu nomas attiecības, tad zemesgabala kopīpašniekam ir tiesības prasīt likumā noteikto nomas maksu proporcionāli tam piederošajai zemesgabala domājamai daļai neatkarīgi no citu kopīpašnieku piekrišanas šādam prasījumam." ¹⁵ Tālāk spriedumā šis secinājums precizēts attiecībā uz nomas maksu un nomas saturu: "Līdz ar to apstrīdētā norma neliedz kopīpašumā esoša zemesgabala kopīpašniekam uz likuma pamata pastāvošu nomas tiesisko attiecību ietvaros pat tādā gadījumā, ja nav panākta vienošanās ar citiem kopīpašniekiem, celt tiesā prasību un panākt nomas maksas apmēra noteikšanu un tās piedziņu. Vienlaikus ir jāņem vērā tas apstāklis, ka starp zemesgabala kopīpašniekiem un dzīvojamās mājas īpašniekiem vai to pārstāvjiem pastāv vienotas nomas tiesiskās attiecības, kas attiecas uz visu zemesgabalu." ¹⁶

Tiesību doktrīnā ir izteikts viedoklis, ka piespiedu dalītā īpašumā nomai līdzīgas attiecības pušu starpā pastāv uz likuma pamata (to pastāvēšanai nav nepieciešams slēgt līgumu), to saukšana par nomu kā līguma veidu ir maldinoša, jo piespiests līgums ir pretrunā ar līgumu brīvības principu un piespiedu nomā nenotiek zemes nodošana nomniekam. Savukārt līgums, kuru likums paredz pusēm slēgt, ir līgums par citu jautājumu noregulēšanu apstākļos, kad jau izveidojušās nomas attiecības. ¹⁷ Konkrētajā gadījumā tiek norādīts, ka noma ir līguma veids, tādēļ nomai līdzīgas tiesiskas attiecības nav pamata saukt par nomu, tomēr tajā pašā laikā tiesiskās attiecības piespiedu nomā nosauktas par nomas attiecībām, tādējādi nomu raksturojot kā tiesisku attiecību.

Ievērojot visu minēto, secināms, ka Spēkā stāšanās likums un zemes reformu un privatizāciju regulējošie normatīvie akti neietver skaidru regulējumu par tiesisko attiecību saturu, kas starp pusēm pastāv piespiedu dalītā īpašuma gadījumā. Ir tikai norādes uz nomu. Savukārt tiesu praksē un tiesību doktrīnā ir dažāds redzējums par to, kurā brīdī, kādas attiecības pušu starpā pastāv, kas izriet arī no dažāda redzējuma par to, kas var būt noma – tikai līguma veids vai tomēr arī tiesiskās attiecības.

Tiesisko seku ziņā jautājumā par zemes lietošanas tiesībām vispār un vispārīgu saistību maksāt atlīdzību (Privatizācijas likuma kontekstā) visi minētie modeļi vismaz šķietami neatšķiras, jo visos būves īpašnieks tiesiski lieto citai personai piederošu zemi un visos pusēm ir jāvienojas par maksu, kāda būvju īpašniekam ir jāmaksā zemes īpašniekam. Tomēr katram no minētajiem modeļiem ir būtiskas atšķirības visos citos noteikumos, kas pastarpināti ietekmē arī šo attiecību būtisko elementu saturu. Jau minētais par lietojuma tiesības saturu ietekmē to, kādai būtu jābūt patiesai atlīdzībai par noteikta satura īpašuma tiesību aprobežojumu. Ja tiek secināts, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir absurdi saukt par nomu, jo tas ir līguma veids, kas nevar pastāvēt uz likuma pamata, zūd šo attiecību saikne ar nomas regulējumu, jo tam vairs nav nekāda pamata. Tādējādi pēdējo 20 gadu tiesu prakse, kas ir balstījusies uz nomas noteikumiem lietošanas tiesību saturā un nomas maksas noteikšanā, nebūtu atzīstama par judikatūru, un tiesiskais stāvoklis piespiedu dalītajā īpašumā būtu jāsāk risināt no paša sākuma.

Autora ieskatā, Civillikumā definēto nomu var definēt ne tikai kā līguma veidu, bet arī kā tiesiskas attiecības, kurām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par nomu. Šādu viedokli pamato tas, ka saskaņā ar Civillikuma 2126. pantu noma var būt arī lietu tiesības, ja nomas līgums ir ierakstīts zemesgrāmatās. Līguma veids nevar būt lietu tiesības, kā arī nomas attiecības nav identiskas nevienām citām Civillikuma lietu tiesību daļā regulētām lietu tiesībām. Kā tiesiskas attiecības, kas ir saistību tiesības, tās var pastāvēt arī uz likuma pamata. Savukārt, ja nomu varētu apskatīt vienīgi kā līguma veidu, tā pastāvēšana uz likuma pamata nebūtu iespējama, jo līgums ir gribas izteikums (sk. Civillikuma 1511. pantu), kāds uz likuma pamata noteiktā tiesiskā stāvokli nepastāv.

Nemot vērā zemes reformu un privatizāciju regulējošajos normatīvajos aktos ietvertās norādes par nomu, autora ieskatā, piespiedu dalītajā īpašumā starp tajā iesaistītajām pusēm pastāv tiesiskas attiecības, kurām ir piemērojami Civillikuma vispārējie noteikumi par nomu jeb nomas tiesiskās attiecības. Nepieciešamība piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām piemērot Civillikuma nomas noteikumus izriet no tā, ka normatīvie akti nenosaka šo attiecību saturu, izņemot atsevišķas norādes par

nomas maksu vai nomas priekšmetu, kas ir noteiktas tikai uz daļu no piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem. Šāds modelis piedāvā vienotu pieeju visām tiesiski salīdzināmām situācijām (piespiedu dalītais īpašums).

IV. Piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošanas mehānisms

1. Vienošanās nozīme piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās

Atrisinot jautājumu par to, tieši kādas tiesiskās attiecības izriet no piespiedu dalītā īpašuma, ir iespējams risināt jautājumu par to, kā tās ir īstenojamas tiesību sistēmas ietvaros. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir sevišķs tiesību institūts, kas atšķiras no Civillikumā regulētā nomas līguma. Tādēļ pušu iespējas un rīcības brīvība nav tik plaša kā vispārējas nomas gadījumā.

Jāuzsver, ka likumdevējs nav likumā noteicis abas nomas būtiskās sastāvdaļas (maksu un priekšmetu saskaņā ar Civillikuma 2124. pantu), bet atsevišķos gadījumos tikai vienu. Kopš 2015. gada 1. janvāra Privatizācijas likums nosaka nomas priekšmetu, uz kuru ir attiecināmas piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Savukārt jautājumā par nomas maksu Privatizācijas likuma 54. panta otrā daļa cita starpā paredz, ka nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Savukārt Zemes reformas likums dažādos gadījumos sniedz dažādas norādes par nomas būtiskajām sastāvdaļām. Jautājumā par nomas priekšmetu vienā gadījumā tas ir konkrēti noteikts,¹⁸ citos par to nav nekādu norāžu.¹⁹ Tāpat arī nomas maksas jautājumā Zemes reformas likums paredz pienākumu pusēm par to vienoties ar noteikumiem nevienošanās gadījumā²⁰ vai arī tikai vispārējas tiesības saņemt nomas maksu.²¹

Tādējādi likumdevējs ir paredzējis, ka primāri pusēm ir jāvienojas par piespiedu nomas tiesisko attiecību noregulēšanu savā starpā. Par to, ka likumdevējs ir paredzējis tiesas iesaisti piespiedu nomas tiesisko attiecību noregulēšanā, liecina Privatizācijas likuma 54. panta otrajā teikumā ietvertais vārds "nosakāma", t.i., nomas maksu nosaka tiesību piemērotājs, kas strīdus gadījumā ir tiesīgs pusēm saistoši noteikt to tiesiskās attiecības, kur civiltiesībās šāda kompetence saskaņā ar likuma "Par tiesu varu" 5. pantu ir tiesai.

Šāda koncepcija izriet no tā, ka vislabāko tiesisko stāvokli piespiedu dalītajā īpašumā, kas atbilst pušu interesēm, ir iespējams panākt, tikai pusēm vienojoties, jo likumā nav iespējams noregulēt visus jautājumus, kas ir saistīti ar faktu, ka uz vienas personas zemes atrodas tiesiski nodalīta un citai personai piederoša ēka. Jautājumā par dažādiem pušu pienākumiem nomas attiecībās Civillikuma regulējums piešķir lielu nozīmi nomas līguma, kas pats par sevi piespiedu dalītajā īpašumā nepastāv, saturam. Tāpat arī piespiedu dalītajā īpašumā var būt nepieciešams risināt jautājumus par palīgēku celtniecību, servitūtu nodibināšanu, zemes uzturēšanas jautājumiem, lai nodrošinātu tādu tiesisko stāvokli, kas atbilst pušu interesēm un ļauj pilnvērtīgi izmantot savu īpašumu.

Savukārt tajos gadījumos, kuros nav norādes par pušu pienākumu vienoties, šāds pienākums un tiesas iesaiste, ja puses nespēj vienoties, izriet no Civillikuma vispārējā regulējuma (jau minētais Civillikuma 2123. pants). Autora ieskatā, šāds koncepts ir paredzēts, lai novērstu to, ka puses atrodas tiesiski neatrisināmā situācijā.

Saistībai kā parādnieka pienākumam izpildīt zināmu darbību, kurai ir mantiska vērtība, par labu kreditoram (Civillikuma 1401. pants) ir jābūt noteiktai tādā līmenī, lai to būtu iespējams izpildīt. Nav iespējams izpildīt nenoteiktas saistības, kuru ietvaros parādniekam nav zināms, kas tam ir jāizpilda, jo tādējādi nav iespējams noteikt, ka saistības ir izpildītas. Līdz ar to, arī pastāvot nomas tiesiskajām attiecībām uz likuma pamata, var būt situācijas (kā piespiedu dalītā īpašuma gadījumos), kurās pušu vienošanās ir nepieciešama, lai noregulētu pušu starpā esošās tiesiskās attiecības līdz izpildāmam līmenim.

Privatizācijas likuma 54. panta otrās daļas regulējums, kas bija spēkā no 2009. gada 1. novembra līdz 2017. gada 26. jūnijam un paredzēja noteikt konkrētu nomas maksas apmēru no lietojamās zemes kadastrālās vērtības, neparedzēja atteikties no tiesas iesaistes piespiedu nomas tiesisko attiecību noregulēšanā, ja puses par to nespēja vienoties. Tas tikai ierobežoja tiesas kompetenci katru strīdu izšķirt individuāli, ņemot vērā katras lietas apstākļus. Identisks secinājums ir izdarāms arī par regulējumu, kas bija ietverts Zemes reformas likuma 12. panta 2.¹ daļā.

Lai arī tiesu praksē ir izteiktas diametrāli pretējas atziņas par piespiedu nomas tiesisko attiecību būtību, izdarītie secinājumi par piespiedu nomas tiesisko attiecību funkcionēšanu atbilst arī Augstākās tiesas praksei tieši jautājumā par to, kā šīs attiecības ir īstenojamas. Augstākā tiesa ir secinājusi, ka, "pastāvot piespiedu nomas attiecībām, kas izveidojušās uz likuma pamata, tās var tiesiski risināt dažādi, piemēram:

1) abas puses vienojas par zemes nomas attiecībām, brīvprātīgi vienojoties;

2) ja abas puses nespēj vienoties, pēc ieinteresētās personas prasības pieteikuma pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru nosaka tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas".²² Lai arī Augstākā tiesa šos divus variantus ir

norādījusi kā piemērus, nav skaidrs, kā citādi būtu iespējams tiesiski risināt piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Ja likumdevējs izvēlētos pilnīgi noteikt piespiedu nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas, tādējādi visiem piespiedu dalītā īpašuma subjektiem nodibinot izpildāmu saistību uz likuma pamata, zemes īpašniekam nebūtu nekādas motivācijas vienoties ar apbūves īpašnieku par nomas blakus noteikumiem.

2. Tiesisks pienākums slēgt līgumu

Pastāvot regulējumam, kas paredz personai pienākumu slēgt līgumu (tiesisku darījumu), var būt aktuāls jautājums par to, vai tāds var pastāvēt, ņemot vērā, ka pie tiesiska darījuma būtības pieder gribas izteikums, kam jārodas brīvi (Civillikuma 1440. pants). Minētā ietvaros jāuzsver, ka ir vairāki no likuma izrietoši tiesiski stāvokļi, no kuriem izriet personas pienākums slēgt tiesisku darījumu ar citu personu. Piemēram, Civillikumā paredzētais pienākums uzturēt bērnus, bijušo laulāto, vecākus un vecvecākus ir realizējams tikai divos veidos – pusēm savstarpēji vienojoties vai tiesai nosakot tiesiskās attiecības pušu starpā. Tāpat arī šāda situācija ir visos gadījumos, kuros civiltiesībās ir piemērojams vienlīdzības princips. Tiesību doktrīnā par vienlīdzības principu civiltiesībās ir izteikts viedoklis, ka "privātautonomijas principa garantētai rīcības brīvībai privāto tiesību jomā ir savas robežas. Privātautonomijas robežas ir dažādas un kalpo dažādiem mērķiem – tās var kalpot otras līgumslēdzējas puses tiesību aizsardzībai, mazākuma tiesību nodrošināšanai personu apvienībās, publiskās morāles (labo tikumu) nodrošināšanai u.c. legītīviem mērķiem".²³ Tāpat arī norādīts, ka valstij var būt pienākums iejaukties privātautonomijas īstenošanā: "Atsevišķos gadījumos vienlīdzības princips var rādīt valstij pienākumu iejaukties, ja privātpersona, izmantojot savu rīcības brīvību, nevienlīdzīgi izturas pret citu privātpersonu. Tas attiecas galvenokārt uz gadījumiem, kad nevienlīdzīga attieksme (tieši vai netieši) balstās uz kritēriju, kas pieder pie diskriminācijas aizliegumā [...] iekļautajiem aizliegtajiem kritērijiem".²⁴ Juridiskajā literatūrā arī norādīts, ka šāda valsts iejaukšanās var izpausties ne tikai uz likumā noteiktiem gadījumiem, bet arī tādiem, ko likums neparedz.²⁵ Turklāt šī iejaukšanās var izpausties ne tikai kā personas tiesības vērsties tiesā, bet arī konkrētos gadījumos ar tūlītēju tiešu iejaukšanos personas tiesību aizsardzībai: "Policija varētu iejaukties, ja kafejnīcas īpašnieks atteiktos apkalpot apmeklētāju (t.i., slēgt līgumu ar klientu) viņa tautības vai ādas krāsas dēļ. Šāda nevienlīdzīga izturēšanās starp privātpersonām ir pretrunā labiem tikumiem, kas ietver arī demokrātiskās publiskās morāles normas, un tādēļ pārsniedz privātautonomijas robežas."²⁶ No minētā secināms, ka privātautonomijas princips civiltiesībās nav absolūts, ir faktiskas situācijas, kurās personai ir juridisks pienākums izteikt gribu, nodibinot vai konkretizējot konkrētas tiesiskas attiecības, pat ja persona to nevēlas. Šāds pienākums tieši vai pastarpināti var izrietēt no:

- 1) saistības, kas pastāv uz likuma pamata;
- 2) likumiski noteikta pienākuma;
- 3) tiesību sistēmā esošajiem principiem.

Vispārējā gadījumā nevar runāt par personas piespiešanu izteikt gribu pretēji tās interesēm un vēlmēm, jo visās minētajās situācijās alternatīva tiesiskam darījumam ir tiesības vērsties tiesā, kur tiesa noteiks tiesiskās attiecības pušu starpā. Tomēr jāuzsver, ka tiesisks darījums, kurš slēgts tāpēc, lai izvairītos no tiesvedības konkrēto tiesisko attiecību risināšanai, nav uzskatāms par tādu, kurš būtu spēkā neesošas gribas trūkuma dēļ. Jebkurai personas darbībai un bezdarbībai ir kādas sekas. Seku pastāvēšana pati par sevi nevar būt pamats, lai konstatētu gribas trūkumu. Citādi jebkurš tiesisks darījums būtu atzīstams par spēkā neesošu, tiklīdz gribas izteicējs mainītu savu attieksmi pret sekām, kas no tā izriet vai kas nav iestājušās darījuma slēgšanas dēļ.

Piespiedu dalītais īpašums ir tieši tāds tiesisks stāvoklis, kurā iesaistīto personu privātautonomija ir ierobežota un to nav iespējams risināt bez privātautonomijas ierobežošanas. Tas tieši izriet no fakta, ka nedalāms objekts (zeme un uz tās esošas būves) ir tiesiski sadalīts un nodots īpašumā dažādām personām, kaut arī dabā nespēj funkcionēt atsevišķi. Savukārt faktiskais stāvoklis dabā ir tik komplekss un dažādos gadījumos atšķirīgs, ka to nav iespējams pilnībā regulēt normatīvajos aktos ar īpašuma tiesību aprobežojumiem vai saistību tiesībām uz likuma pamata. Tomēr tiesību sistēma prasa nodrošināt īpašuma tiesību īstenošanu, ko piespiedu dalītajā īpašumā pilnībā realizēt spēj tikai konkrētās personas. Tādēļ šādas personas ir savstarpēji saistītas, lai risinātu jautājumus par savu īpašuma tiesību izmantošanu, bez iespējām izvēlēties citu tiesību subjektu, ar kuru to darīt, vai iespējām nerisināt jautājumus, kurus tās nevēlas risināt un bez kuru risināšanas pilnvērtīga īpašuma tiesību izmantošana nav iespējama.

Ņemot vērā visu minēto, lai arī piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās noma pušu starpā pastāv uz likuma pamata, tā nevar funkcionēt bez pušu vienošanās vai tiesas sprieduma, kas konkretizē attiecības pušu starpā. Ņemot vērā prakses problemātiku, kas ir šī raksta pamatā, jāuzsver, ka parādu piedziņa pirms attiecību atbilstošas noregulēšanas nav iespējama. Savukārt, kad piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir noregulētas ar tiesisku darījumu vai tiesas spriedumu, ir iespējams arī piedzīt parādus, tostarp izmantojot civilprocesā noteikto saistību piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā un prasības pieteikumus lietās par maza apmēra prasībām, vai arī izšķirt citus jautājumus par personu aizskartajām tiesībām. Pretējā

gadījumā varētu nonākt absurdās situācijās, kurās, piemēram, tiek konstatēts zemes īpašnieka traucējums nomniekam lietot nomā esošo lietu, lai arī nav izšķirts jautājums par nomā esošās zemes platību, t.i., kas tad isti ir tā lieta, kuru nedrīkst traucēt lietot.

V. Piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekti

Šobrīd praksē aktuāls ir jautājums par piespiedu nomas tiesisko attiecību subjektiem, it īpaši situācijās, kurās šajās attiecībās ir iesaistītas vairākas personas no vienas vai abām pusēm. Praksē tiek skatītas lietas par piespiedu nomas parādu piedziņu no individuāliem dzīvokļu īpašniekiem situācijās, kurās piespiedu nomas tiesiskās attiecības netiek regulētas nedz ar pušu noslēgtu līgumu, nedz tiesas spriedumu.²⁷ Neatgriežoties pie jau apskatītā jautājuma par parādu piedziņu pirms attiecību noregulēšanas līdz izpildāmajam līmenim, cits aktuāls jautājums ir par to, vai attiecības var noregulēt starp atsevišķiem piespiedu dalītajā īpašumā esošu objektu kopīpašniekiem.

Augstākā tiesa ir norādījusi, ka strīdi piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, kurās atrodas vienas būves kā patstāvīga īpašuma tiesību objekta īpašnieki un viena zemesgabala īpašnieki, notiek vienu civiltiesisku attiecību ietvaros.²⁸ Tādējādi piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un ēkas, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, īpašnieku. Viena ēka var atrasties uz vairākiem zemesgabaliem (šādā gadījumā ir tik nomas tiesisko attiecību, cik zemesgabalu, uz kuriem atrodas konkrētā būve), un katrs zemesgabals var piederēt vairākām personām. Tāpat arī pati ēka var piederēt vairākām personām kopīpašumā. Zeme, kas atrodas dalītā īpašumā, ir visu ēkas īpašnieku lietošanā neatkarīgi no tā, cik ēkai ir īpašnieki. Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja attiecībā uz tās pārvaldīšanu un uzturēšanu civiltiesiskajā apgrozībā atrodas kā vienots objekts.

Neatkarīgi no tā, vai runa ir par dzīvokļu īpašumos sadalītu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju vai jebkuru citu būvi, kas pieder vairākām personām, šīs būves atrodas kopīpašnieku kopīpašumā. Civillikuma 1068. pants paredz, ka "rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu; bet ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti". Tādējādi viens no kopīpašniekiem nav tiesīgs patstāvīgi pieņemt lēmumus attiecībā uz kopīpašumā esošo lietu. Vienošanās vai tiesas spriedums piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros nosaka nomas maksu, kura būs jāmaksā visas ēkas īpašniekiem. Tāpat arī gadījumos, kuros piespiedu nomas priekšmets nav likumā administratīvi noteikts, šāda vienošanās vai tiesas spriedums konstituēs nomā esošo priekšmetu, kas arī būs saistošs visiem ēkas īpašniekiem.

Civillikums paredz ne tikai tādu saistību pastāvēšanu, kurās katrā pusē atrodas viena persona. Civillikuma 1669. pants paredz, ka saistībā var no vienas vai abām pusēm atrasties vairākas personas, kuras ir saistību kopdalībnieki. Šādās saistībās Civillikums izšķir saistības, par kurām saistības kopdalībnieki atbild solidāri, un saistības, kurās saistības priekšmets ir dalīts, t.i., katra persona atbild tikai par savu saistības daļu. Tā kā saskaņā ar Civillikuma 1069. pantu visi kopīpašnieki samērīgi ar katra daļu nes no lietas radušos zaudējumus, secināms, ka piespiedu dalītajā īpašumā saistības ir aprobežotas ar katras personas atbilstošo daļu no kopējās lietas, t.i., tās ir dalītas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 1. panta pirmo daļu katrai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā. No minētā secināms, ka tiesību aizsardzības priekšnoteikums tiesā ir kādas personas izdarīts tiesību aizskārums. Kā norādīts, viens no kopīpašniekiem nevar pieņemt lēmumu, kas attiecas uz kopējo lietu, līdz ar to viņš nav tiesīgs patstāvīgi vienoties ar zemes īpašnieku vai īpašniekiem par piespiedu nomas tiesisko attiecību noregulēšanu. Tādējādi arī viens no kopīpašniekiem nevar būt aizskāris zemes īpašnieka tiesības uz piespiedu nomas tiesisko attiecību noregulēšanu. Šādas darbības var veikt tikai visi kopīpašnieki kopā, līdz ar to arī tiesību aizskārums rada visi kopīpašnieki kopumā kā saistības kopdalībnieki. Apstāklis, ka piespiedu dalītajā īpašumā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, šādā aspektā neko nemaina, jo daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kas ir sadalīta dzīvokļu īpašumos, nebeidz būt kopīpašuma objekts. Dzīvokļa īpašuma likums²⁹ tikai paredz speciālu regulējumu, kā šāda māja eksistē civiltiesiskajās attiecībās, tostarp paredzot kvorumus kopīpašnieku lēmumu pieņemšanai, lai lielākajā daļā gadījumu lēmums, kas attiecas uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, nebūtu jāpieņem visiem dzīvokļu īpašniekiem saskaņā ar Civillikuma vispārējo regulējumu.

Arī tiesu praksē ir norādīts, ka "daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašuma kopīga pārvaldīšana ir īpašs īpašuma tiesību īstenošanas veids, kura ietvaros katrs dzīvokļa īpašnieks nav pilnībā patstāvīgs subjekts, bet tiesības var īstenot tikai kopā ar citiem dzīvokļu īpašniekiem. Respektīvi, mājas pārvaldīšanas jautājumos atsevišķs dzīvokļa īpašnieks nav patstāvīgs tiesību subjekts, bet iekļaujas tiesību subjektā – dzīvokļu īpašnieku kopumā. Tieši tas un nevis katrs atsevišķs dzīvokļa īpašnieks uzstājas arī ar mājas pārvaldīšanu saistītajās tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām".³⁰

No visa minētā, autora ieskatā, secināms, ka lēmumu par piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvara (būtisko un blakus noteikumu) noteikšanu kopīpašumā var pieņemt tikai kopīpašnieki kopā. Pirms šo attiecību ietvara noteikšanas nav iespējams

noteikt izpildāmās saistības, līdz ar to arī katra saistības kopdalībnieka atbilstošo saistības daļu. Savukārt, kad piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir noregulētas ar tiesisku darījumu vai tiesas spriedumu, parādu piedziņa vai citu no šīm attiecībām izrietošu saistību aizsardzība tiesas ceļā ir iespējama arī pret individuāliem saistības kopdalībniekiem (piemēram, dzīvokļu īpašniekiem), kuri neizpilda savu saistības daļu.

Minētajā kontekstā tiesu praksē ir attīstītas vairākas atziņas, kas varētu liecināt par pretējo. Piemēram, ir izteikta atziņa, ka Civillikuma 1068. panta regulējums neattiecas uz dalītā īpašumā esošas zemes kopīpašniekiem, jo zeme kā nomas objekts jau ir nodota ēkas īpašnieku lietošanā un zemes īpašnieks piespiedu nomā tikai realizē savas tiesības saņemt nomas maksu proporcionāli tam piederošajai zemesgabala domājamai daļai.³¹ Tādējādi var būt situācija, ka viena zemesgabala kopīpašnieki attiecībā uz nomas maksu var vienoties atsevišķi ar ēkas īpašniekiem, kā arī vienoties par dažādu nomas maksas apmēru. Tomēr jāuzsver, ka minētajā Augstākās tiesas praksē ir arī uzsvērts, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumos kopīpašnieks nedrīkst rīkoties ar visu kopīpašumā esošo lietu, ja šāda rīcība var aizskart citus kopīpašniekus un tie nav devuši piekrišanu šādai rīcībai.³² No minētā secināms, ka strīdos par citiem jautājumiem, piemēram, piespiedu nomas tiesisko attiecību priekšmeta noteikšana (gadījumos, kur to neregulē normatīvie akti) vai būvniecība, iesaistītā puse būs visi zemes īpašnieki, jo šāda strīda risinājums ietekmēs visu zemes īpašnieku tiesības uz īpašumu.

Šāda koncepta tieša pārņemšana uz ēkas kopīpašniekiem nav iespējama, jo tiem visiem ir saistošs piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvars, kas noteikts ar tiesas spriedumu gan attiecībā uz nomājamo zemes platību, gan nomas maksu, gan citiem noteikumiem, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām. Tie vēl joprojām nevar pieņemt lēmumu par maksājamās nomas maksas apmēru vai nomājamās zemes platību, vai citiem noteikumiem, ja ne kā lietas kopīpašnieki, tad kā saistības kopdalībnieki. Minēto pamato tas, ka viens saistības kopdalībnieks nevar bez citu ziņas konstituēt saistību, kas katram par savu daļu būs saistoša visiem.

Piespiedu nomas tiesisko attiecību noregulējums ir saistošs arī nākamajiem būves domājamo daļu vai dzīvokļu īpašumu ieguvējiem. Ja tiktu pielauta šādu vienu tiesisko attiecību saskaldīšana tik daudzās attiecībās, cik subjekti tajās atrodas, nenoliedzami rastos situācija, kur vienas ēkas dzīvokļu īpašniekiem būtu atšķirīgi noregulētas attiecības gan attiecībā uz nomas maksas apmēru, gan nomājamās zemes platību, gan citiem jautājumiem. Šāda situācija, kas no teorijas viedokļa ir neiespējama, radītu arī fundamentālas problēmas praksē.

Jāuzsver, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību būtība vai spēkā esošais īstenošanas veids neietekmē iespējas tajās izmantot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma noteikumus par tiešajiem maksājumiem.³³ Tiešo maksājumu piemērošana nemaina faktu, ka zemes īpašnieks ar ēkas īpašnieku atrodas vienās tiesiskās attiecībās. Tāpat arī šādu maksājumu veikšana ir bijusi iespējama pirms to noteikšanas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, jo tas būtībā ir pušu vienošanās jautājums par to, kā notiek saistību izpilde.

Tieši jautājumā par iespēju noregulēt piespiedu nomas tiesiskās attiecības individuāli ar saistības kopdalībniekiem Augstākā tiesa ir izdarījusi secinājumu, ka "tam, vai zemes īpašnieks ceļ prasību pret dzīvokļu īpašnieku kopību vai pret katru dzīvokļa īpašnieku atsevišķi, nav nozīmes, jo starp pusēm pastāv viena civiltiesiskā attiecība. Vienīgā atšķirība, ka otrajā gadījumā saistību apmērs ir individualizēts atbilstoši katra dzīvokļa īpašnieka domājās daļas lielumam pret visu kopīpašumu".³⁴ Tomēr autors nevar piekrist šim secinājumam, ievērojot visu iepriekš minēto. Tas ir iekšēji pretrunīgs, ja tiek pieņemts, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir vienas tiesiskās attiecības, kurām konkrētos gadījumos tiesai varētu būt jānosaka visas būtiskās sastāvdaļas. Jāuzsver, ka konkrētajā spriedumā ir nozīme arī lietas kontekstam. Šajā lietā piespiedu nomas tiesiskās attiecības jau bija noregulētas, tikai minēto attiecību ietvars kļūdaini tika noteikts, par to subjektu izvēloties biedrību, kas bija dzīvojamās mājas pārvaldnieks. Strīds līdz Augstākajai tiesai nonāca tādēļ, ka biedrības maksātspējas dēļ nebija iespējams izpildīt saistības, kas izrietēja no noregulētajām piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, un zemes īpašnieks vēlreiz vērsās tiesā par attiecību ietvara noteikšanu. Šeit ir jānorāda, ka pārvaldnieks nav piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts. Tiesības un pienākumus, kas no tām izriet, realizēt un pildīt var tikai piespiedu dalītajā īpašumā iesaistītā objekta īpašnieks. No Privatizācijas likuma un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma izrietošais koncepts, ka pārvaldnieks ir dzīvojamās mājas īpašnieku pilnvarotās personas statusā, t.i., viņš slēdz līgumus īpašnieku, nevis savā vārdā, citos jautājumos nostiprinās arī tiesu praksē. Piemēram, izteikta atziņa, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā rīcībspējīgā līguma puse ir visi mājas dzīvokļu īpašnieki un pārvaldnieks, slēdzot līgumus dzīvokļu īpašnieku vārdā, neuzņemas saistības sev.³⁵

Konkrētajā gadījumā ir jāņem vērā arī tas, ka strīds bija tādā piespiedu dalītajā īpašumā, kuram ir vispilnīgākais regulējums, t.i., saskaņā ar Privatizācijas likumu administratīvo tiesību ietvaros ir noteikts nomas priekšmets, kā arī likumā noteikts nosakāmais nomas maksas apmērs, ja puses nespēj vienoties. Arī pušu strīds bija tikai par nomas maksu un tās parādu. Līdz ar to tiesai nebija jārisina strīds tādos apstākļos, kur attiecību noregulēšanas ietvaros tiek izšķirti citi jautājumi, kas ietekmē visus kopīpašniekus.

Kopumā autors uzskata, ka šajā lietā nepareiza prakse noveda pie nepareiziem risinājumiem, lai panāktu taisnīgu rezultātu par jau konstituētām tiesiskajām attiecībām.

Kopsavilkums

1. Starp piespiedu dalītajā īpašumā esošu nekustamā īpašuma objektu īpašniekiem pastāv nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata.
2. Šo attiecību funkcionēšanai ir nepieciešama to konkretizācija līdz noteiktām saistībām, ko tiesību sistēmas ietvaros ir iespējams izdarīt divos veidos:
 - 1) pusēm vienojoties par attiecību saturu, t.i., attiecības konkretizējot ar tiesisku darījumu;
 - 2) tiesai nosakot piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru pušu starpā.
3. Saistību izpilde un tiesību aizsardzība ir iespējama, kad tās ir konkretizētas līdz noteiktam (izpildāmam) limenim ar tiesisku darījumu vai tiesas spriedumu.
4. Zemei vai būvei esot kopīpašumā, piespiedu nomas tiesisko attiecību noregulēšanā, no vienas puses, piedalās visi zemes kopīpašnieki un, no otras puses, visi būves kopīpašnieki, jo tās ir vienas tiesiskās attiecības. Izņēmums visu kopīpašnieku kopējai rīcībai ir jautājums par nomas maksu, kas pienākas katram no zemes kopīpašniekiem, jo tas neskar pārējos kopīpašniekus. Tādējādi būves īpašnieks (vai visi kopīpašnieki, ja būve ir kopīpašumā) var vienoties ar katru zemes kopīpašnieku atsevišķi par tam maksājamās nomas maksas apmēru.

RAKSTA ATSAUCES / 35

1. Vārds "noma" attiecībā uz piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem ir lietots gan 1991. gada 20. novembra likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pamata redakcijas 12. panta otrajā daļā, gan arī 1992. gada 1. septembra likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" pamata redakcijas 14. pantā.
2. Par dalītā īpašuma problemātiku, kad tajā iesaistīts liels personu skaits, plaša informācija ir pieejama likumprojekta "Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" anotācijā. Pieejams:
[skatīts 05.06.2017.].
3. Likums "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību". Pieņemts 1992. gada 7. jūlijā (spēkā no 01.09.1992.). Ziņotājs, 30.07.1992., Nr. 29/31.
4. Enerģētikas likums. Pieņemts 1998. gada 3. septembrī (spēkā no 06.10.1998.), 19. pants. Latvijas Vēstnesis, 22.09.1998., Nr. 273/275 (1334/1336).
5. Likums par ostām. Pieņemts 1994. gada 22. jūnijā (spēkā no 26.07.1994.), 4. panta piektā daļa. Latvijas Vēstnesis, 12.07.1994., Nr. 80 (211).
6. Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01 "Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7. punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam", 13.4. punkts. Latvijas Vēstnesis, 01.02.2011., Nr. 17 (4415).
7. Nomas priekšmets Privatizācijas likuma 54. pantā noteikts ar 2014. gada 1. oktobra likumu "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"", un saskaņā ar Privatizācijas likuma pārejas noteikumu 50. punktu šī tiesību norma ir piemērojama tikai tiem līgumiem, kas noslēgti no 2015. gada 1. janvāra. Pirms tam arī nomas priekšmeta noteikšana bija dalītā īpašumā iesaistīto pušu ziņā, savukārt, ja puses nevarēja vienoties, arī nomājamās zemes platību noteica tiesa. Citos piespiedu dalītā īpašuma gadījumos nomas priekšmets var arī nebūt noteikts normatīvajā aktā un būt atkarīgs no pušu vienošanās, kā arī strīda gadījumā pakļauts tiesas vērtējumam.
8. Likums "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"". Pieņemts 2017. gada 1. jūnijā (spēkā no 27.06.2017.), 1. pants. Latvijas Vēstnesis, 13.06.2017., Nr. 117 (5944).
9. Likums "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"". Pieņemts 2017. gada 22. jūnijā (spēkā no 13.07.2017.). Latvijas Vēstnesis, 29.06.2017., Nr. 128 (5955).
10. Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums lietā Nr. 2017-17-01.
11. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 "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", 12. punkts. Latvijas Vēstnesis, 18.02.2009., Nr. 27 (4013).

12. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-226/2016 6.2.1. punkts.
13. Augstākās tiesas 2016. gada 23. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-287/2016 17.1. punkts.
14. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 19. punkts.
15. Satversmes tiesas 2011. gada 25. oktobra sprieduma lietā Nr. 2011-01-01 "Par Civillikuma 1068. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam", 14.3.2. punkts. Latvijas Vēstnesis, 28.10.2011., Nr. 171 (4569).
16. Turpat.
17. Torgāns K. Saistību tiesības. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 347. lpp.
18. Zemes reformas likuma 12. panta pirmās daļas 2. punkta piezīme.
19. Turpat, 12. panta otrā daļa, divi prim daļa un trešā daļa.
20. Turpat, 12. panta pirmās daļas 2. punkta piezīme, otrā daļa, divi prim daļa.
21. Turpat, 12. panta trešā daļa.
22. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 3. novembra sprieduma lietā Nr. C17116307 (SKC-255/2016) 9.4. punkts.
23. Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R. Baloža zinātniskā vadībā. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 93. lpp.
24. Turpat.
25. Turpat, 94. lpp.
26. Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R. Baloža zinātniskā vadībā. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011.
27. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017. gada 11. oktobra spriedums lietā Nr. C30454917. Pieejams: [skatīts 26.11.2017.].
28. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-226/2016 8.2. punkts.
29. Dzīvokļa īpašuma likums. Pieņemts 2010. gada 28. oktobrī (spēkā no 01.01.2011.). Latvijas Vēstnesis, 17.11.2010., Nr. 83 (4375).
30. Augstākās tiesas 2011. gada 16. jūnija sprieduma lietā Nr. SKA-23/2011 11. punkts.
31. Augstākās tiesas 2016. gada 30. maija spriedums lietā Nr. SKC-118/2016 un Augstākās tiesas 2016. gada 23. novembra spriedums lietā Nr. SKC-287/2016.
32. Augstākās tiesas 2016. gada 23. novembra spriedums lietā Nr. SKC-287/2016, 7. lpp.
33. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums. Pieņemts 2009. gada 4. jūnijā (spēkā no 01.01.2010.), 17. ³ pants. Latvijas Vēstnesis, 19.06.2009., Nr. 96 (4082).
34. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-226/2016 8.2. punkts.
35. Augstākās tiesas 2013. gada 2. decembra spriedums lietā Nr. SKA-706/2013, 1. lpp.

ATSAUCE UZ ŽURNĀLU

Dreika T. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības – būtība un īstenošanas iespējas Latvijas tiesību sistēmā. Jurista Vārds, 05.02.2019., Nr. 5 (1063), 16.-24.lpp.