**Likumprojekta "Grozījums likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |
| --- |
| **Tiesību akta projekta anotācijas kopsavilkums** |
| Mērķis, risinājums un projekta spēkā stāšanās laiks  |  Likumprojekta mērķis ir radīt vienotu regulējumu šobrīd dažādi regulētiem dalītā īpašuma gadījumiem, atjaunojot taisnīgu līdzsvaru starp tajā iesaistīto personu likumiskajām interesēm. Likumprojekts paredz esošo nomas regulējumu aizstāt ar likumiskām zemes lietošanas tiesībām par kompensāciju, tādējādi padarot skaidrākas pušu starpā esošās tiesiskās attiecības, kā arī novēršot virkni problēmu, kuras ir radījusi nomas institūta izmantošana dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai. Likumprojekts paredz, ka tas stāsies spēkā 2020. gada 1. janvārī.  |

|  |
| --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** |
| 1. | Pamatojums | Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedums lietā Nr. 2017-17-01.Tieslietu ministrijas iniciatīva.  |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | **2.1. Pašreizējā situācija** **2.1.1. Dalītais īpašums** Dalītais īpašums, kas paredz, ka ēka (būve), kas uzcelta uz zemes, ir uzskatāma par patstāvīgu īpašumu un pieder citai personai, nevis zemes īpašniekam (patstāvīga būve), ir izņēmums no Civillikumā 968. panta nostiprinātā zemes un ēkas vienotības principa. Šī institūta tiesiskais pamats izriet no likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) 14. panta pirmās daļas. Ir būtiski nošķirt divus dalītā īpašuma gadījumus – piespiedu dalīto īpašumu un brīvprātīgu dalīto īpašumu.[[1]](#footnote-1)  Piespiedu dalītais īpašums ir regulēts Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktā un Latvijā ir izveidojies zemes reformas un valsts un pašvaldību īpašumu privatizācijas gaitā, kad īpašuma tiesības uz agrāk piederējušo zemi tās vēsturiskajās robežās atjaunoja tās bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem, taču uz šīs zemes pirms Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas bija uzceltas citai personai piederošas ēkas (būves).  Brīvprātīgu dalīto īpašumu regulē Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts (spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim) un tas atšķirībā no piespiedu dalītā īpašuma ir veidojies brīvprātīgā kārtā, zemes īpašniekam noslēdzot nomas līgumu ar citu personu par tiesībām uz zemes būvēt ēku (būvi) kā patstāvīgu nekustamo īpašumu. Ar 2015. gada 5. marta likumu "Grozījumi Civillikumā" no 2017. gada 1. janvāra Latvijas tiesību sistēmā ir ieviests apbūves tiesības institūts, kas attiecībā uz tā piemērošanas jomu aizstāj brīvprātīga dalītā īpašuma veidošanas iespēju. No 2017. gada 1. janvāra no Spēkā stāšanās likuma ir izslēgts 14. panta pirmās daļas 5. punkts, tomēr līdz minētajam brīdim izveidotie brīvprātīgie dalītie īpašumi turpina pastāvēt, kamēr ir spēkā nomas līgumi, uz kuru pamata tie izveidoti. Dalītā īpašumā kopumā atrodas 206 600 būves, izņemot inženierbūves, kas atrodas uz 68 900 citām personām piederošām zemes vienībām. No tām 3677 ir privatizētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās atrodas 110 970 dzīvokļu. Līdz ar to dalītā īpašuma problemātika skar ievērojamu skaitu nekustamo īpašumu īpašnieku valstī.[[2]](#footnote-2) Jāuzsver, ka dalītā īpašumā esošie objekti tikai juridiski ir patstāvīgi. Dabā īpašuma tiesības pār tiem pilnvērtīgi īstenot var, tikai esot kaut kādām tiesībām uz otru dalītā īpašumā iesaistīto objektu. Tas ir, būves īpašnieka īpašuma tiesība pār būvi ir pilnvērtīgi īstenojama tikai tad, ja tam ir tiesība kaut kādā mērā lietot zemi, uz kuras atrodas šī būve.  Vienlaikus ar šādu nošķiršanu un identisku tiesību (īpašuma tiesību) atzīšanu uz nesaraujami saistītiem objektiem tika radīts faktisks stāvoklis, kas nespēj funkcionēt bez papildu regulējuma. Minētais izriet no tā, ka šādu juridisku konstrukciju, kurā dažādām personām ir pilnīgas varas tiesība pār lietām, kas ir nesaraujami saistītas, nav iespējams pašu par sevi nodrošināt, jo šāda pilnīga vara pār vienu saistīto objektu vienmēr ierobežos otras personas varu pār tam piederošo saistīto objektu. Līdz ar to jautājumi par piespiedu dalītā īpašumā esošo objektu īpašnieku savstarpējām tiesiskajām attiecībām ir regulēti likumos, kas ir bijis pastāvīgs strīdus un diskusiju objekts gan tajā iesaistīto personu starpā, gan likumdevējam, meklējot taisnīgu līdzsvaru starp abu pušu likumīgajām interesēm izmantot un īstenot īpašuma tiesības pār dalītā īpašumā esošo zemi un būvēm. Dalītā īpašuma situācijā būtībā prasa politiski izšķirties, kura tajā iesaistītā persona tiks aprobežota rīcībā ar sev piederošo nekustamo īpašumu, lai otra persona varētu pilnvērtīgi īstenot savu īpašuma tiesību. Ņemot vērā, ka saskaņā ar Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk - Satversme) 105. pantu abu šo personu īpašuma tiesības ir aizsargājamas, šāds risinājums prasa radīt kompensējošu mehānismu ierobežotajam īpašniekam, kas būtu proporcionāls tam noteiktajam aprobežojumam. **Tikai pastāvot šādam proporcionālam kompensācijas mehānismam, var** **nodrošināt līdzsvaru starp dalītā īpašumā iesaistīto personu aizsargājamajām interesēm.**  **2.1.2. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības**  Likumdevējs kā dalītā īpašuma pagaidu risinājumu[[3]](#footnote-3) izvēlējās izmantot nomas institūtu. Noma paredz lietas nodošanu lietošanā citai personai par atlīdzību. Tādējādi nodrošinot, ka būves īpašnieks var pilnvērtīgi izmantot īpašuma tiesības pār sev piederošo būvi, savukārt zemes īpašnieks var saņemt atbilstošu atlīdzību par to, ka nevar lietot sev piederošo zemi. Tāpat nomas institūta izmantošana ļauj noteikt būves īpašnieka lietošanas tiesību uz zemi saturu, jo pakļauj šīs attiecības nomas un īres noteikumiem. Tādējādi nebija nepieciešams izstrādāt saturiski pilnīgu regulējumu dalītā īpašuma gadījumiem. Praksē šādas nomas attiecības tiek sauktas par piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības, lai arī pastāv vairāk nekā 20 gadus, vēl joprojām rada daudz izaicinājumu gan tajās iesaistītajām personām, gan likumdevējam, cenšoties rast līdzsvaru starp šo personu tiesiski aizsargājamām interesēm. Ar Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2017-17-01 (turpmāk - Spriedums lietā Nr. 2017-17-01) par Satversmei neatbilstošiem un spēkā neesošiem no 2019. gada 1. maija tika atzīti pēdējie grozījumi normatīvajos aktos[[4]](#footnote-4), kas skar šīs attiecības. Tas bija jau trešais Satversmes tiesas spriedums tikai jautājumā par nomas maksu.[[5]](#footnote-5) Spriedumā lietā Nr. 2017-17-01 tika vērtēta 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" (turpmāk - Apstrīdētās normas) atbilstība Satversmes 1. un 105. pantam.  Minēto likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk - Privatizācijas likums) grozījumu 1. pants paredzēja izteikt Privatizācijas likuma 54. panta otrās daļas otro teikumu 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." Savukārt minētais likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" (turpmāk - Zemes reformas likums) grozījums paredzēja identiskā redakcijā izteikt Zemes reformas likuma 12. panta 2.1 daļas otro teikumu. Tādējādi jautājumā par nomas maksu, kur dalītā īpašumā ir iesaistītas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, regulējums līdz 2019. gada 1. maijam paredzēja, ka: "Zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. 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." Ievērojot minēto, no 2019. gada 1. maija dalītā īpašumā, kurā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, nomas maksas jautājumā, regulējums tikai nosaka, ka par nomas maksu pusēm ir jāvienojas. Šādā situācijā strīdus gadījumā pusēm saistoši nomas maksu nosaka tiesa saskaņā ar Civillikuma 2123. pantu. Šīs anotācijas 1. pielikumā atainota nomas maksas regulējuma attīstība Privatizācijas likumā kopš tā pieņemšanas (1. pielikums). Apstrīdēto normu mērķis bija atjaunot pušu līdzsvaru piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās. Likumdevējs bija secinājis, ka nomas maksa 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības neatbilst šī brīža ekonomiskajai un tiesiskajai situācijai. Tas ir, likumdevēja ieskatā šāda nomas maksa ir pārāk liela un tādējādi pārmērīgi aizskar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku tiesības uz īpašumu.[[6]](#footnote-6) **Vienlaikus Apstrīdētās normas skar tikai nelielu daļu no 3677 privatizēto daudzdzīvokļu māju īpašniekiem.** Tas ir, tās var piemērot tikai tiem gadījumiem, kur puses nav vienojušās par nomas maksu. Tātad pašas par sevi šīs normas neskar beztermiņa nomas līgumus, kas ir noslēgti iepriekšējā regulējuma spēkā esamības laikā, vai tiesas spriedumus, kas nosaka pušu tiesisko attiecību ietvaru, un pieņemti saskaņā ar iepriekšējo regulējumu, lai arī turpina regulēt attiecības nākotnē. Minētais izriet no tā, ka pēc būtības Apstrīdētās normas paredz piespiedu nomas maksas noteikšanas ierobežojumus gadījumos, kur tiesa izšķir strīdu pušu starpā un nosaka nomas maksu, t.i., vēl nerisinātos gadījumos. No minētā secināms, ka Apstrīdētās normas ierobežotās piemērošanas dēļ savu mērķi pēc būtības nespētu sasniegt pat, ja netiktu atzītas par neatbilstošām Satversmei.  **Ja apskata piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējumu kopumā, secināms, ka to regulē virkne normatīvo aktu, kas paredz saturiski atšķirīgus noteikumus.** Šobrīd tikai attiecībā uz nomas maksu pastāv šādi varianti atkarībā no tā, kādas ir būves, kā tās tika radītas kā patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti, vai kurai personai pieder zeme: • nomas maksu nosaka Ministru kabinets[[7]](#footnote-7);• nomas maksa jānosaka vienojoties, ja vienošanos nav iespējams panākt, tiesa to nosaka 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā[[8]](#footnote-8);• nomas maksa nedrīkst pārsniegt 5 % no zemes kadastrālās vērtības gadā[[9]](#footnote-9); • nomas maksu nosaka vienojoties. Ja vienošanos nav iespējams panākt, tā nedrīkst pārsniegt 5 % no zemes kadastrālās vērtības gadā (4 % no 2019. gada 1. janvāra un no 1. maija regulējums zaudēja spēku)[[10]](#footnote-10); • nomas maksu nosaka, vienojoties un ievērojot Ministru kabineta noteikto zemes nomas maksas maksimālo līmeni, strīdus izšķir tiesa[[11]](#footnote-11);• regulējuma nav (būtībā nomas maksu nosaka tiesa pēc saviem ieskatiem)[[12]](#footnote-12);• nomas maksa nedrīkst pārsniegt zemes nodokļa lielumu[[13]](#footnote-13). Bez minētā, bieži pušu attiecības regulē vienošanās vai tiesas spriedums, kas nodibināts iepriekš spēkā esoša regulējuma ietvaros. Piemēram, ir spēkā spriedumi, kuri nosaka, ka nomas maksa ir 6 % no zemes kadastrālās vērtības gadā un nomniekam ir jākompensē nekustamā īpašuma nodokļa maksājums zemes īpašniekam[[14]](#footnote-14). Tādējādi situācijas praksē ir ar vēl vairāk variācijām, jo šobrīd daudzos gadījumos tiesiskās attiecības tiek regulētas, pamatojoties uz vairs spēkā neesošu regulējumu. Šīs anotācijas 2. pielikumā shematiski atainoti dažādie modeļi nomas maksas jautājumā, ja zeme pieder privātpersonai (2. pielikums).  Vienlaikus jāuzsver, ka nomas maksa nav vienīgais piespiedu nomas tiesisko attiecību aspekts, kas ir dažādi regulēts. Piemēram, pastāv būtiskas atšķirības arī nodokļu regulējumā. Ja privātpersonu starpā nekustamā īpašuma nodokli par dalītā īpašumā esošu zemi maksā zemes īpašnieks atbilstoši vispārējai kārtībai, tad gadījumos, kuros zemes īpašnieks ir publiska persona, šo nodokli maksā būvju īpašnieks.[[15]](#footnote-15) Šīs situācijas rezultāts ir tāds, ka **praksē nomas maksa par dalītā īpašumā esošu zemi var būt robežās no 1,65 %[[16]](#footnote-16) līdz pat 9,075 %[[17]](#footnote-17) no nomā esošās zemes kadastrālās vērtības.****2.2. Problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts** **2.2.1. Sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 secinājumi** Spriedumā lietā Nr. 2017-17-01 Satversmes tiesa Apstrīdētās normas ir atzinusi par neatbilstošām Satversmes 105. pantam, jo tās nav pieņemtas pienācīgā kārtā. Šajā lietā Satversmes tiesa secināja: "Ja likumdevējs atkārtoti ir iecerējis noteikt tādu pamattiesību ierobežojumu, kura satversmību jau ir vērtējusi Satversmes tiesa, tad šim ierobežojumam jābūt paša likumdevēja pienācīgi izvērtētam un pamatotam. Tomēr no diskusijām, kas notikušas apstrīdēto normu izstrādes laikā, nav izsecināms pamatojums tam, kādēļ konkrētajos ekonomiskajos un tiesiskajos apstākļos apstrīdētajās normās bija nepieciešams noteikt tieši šādu piespiedu nomas maksas regulējumu."[[18]](#footnote-18) Tāpat arī Satversmes tiesa secināja, ka **Saeima nav pienācīgi izvērtējusi pamattiesību ierobežojuma ietekmi uz zemes īpašnieku stāvokli un pamatojusi, ka iecerētais risinājums atbilst Satversmes tiesas judikatūrai.**[[19]](#footnote-19) Šis secinājums, domājams, izriet no plašajām diskusijām lietas izskatīšanā par piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošanu kopumā (nodokļu, sarežģīto tiesvedību, nomas priekšmeta noteikšanas u.c. jautājumiem). Vienlaikus Satversmes tiesa spriedumā norādījusi, ka: "Ja Satversmes tiesa lemtu, ka apstrīdētās normas atzīstamas par spēkā neesošām no to pieņemšanas brīža vai kāda cita brīža pagātnē, **tad normatīvajos aktos vispār nebūtu noteikts piespiedu nomas maksas apmērs. Šāds nolēmums radītu būtisku apdraudējumu piespiedu nomas tiesisko attiecību dalībnieku tiesībām un likumiskajām interesēm,** nevis nodrošinātu sociālajā realitātē tiesisko stabilitāti, skaidrību un mieru."[[20]](#footnote-20) No visa minētā izriet nepieciešamība izstrādāt jaunu nomas tiesisko attiecību regulējumu daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām. **Turklāt šī regulējuma izstrādē atbilstoši Sprieduma lietā Nr. 2017-17-01** **izteiktajām atziņām ir jāņem vērā Satversmes tiesas judikatūra piespiedu nomas maksas jautājumā, kā arī pienācīgi jāizvērtē visi ar minētajām attiecībām saistītie tiesiskie aspekti**, lai nonāktu pie tāda regulējuma, kurš ir atzīstams par taisnīgu. **2.2.2. Vienlīdzības princips** Ņemot vērā anotācijas 2.1.2. punktā aprakstīto, ir secināms, ka **šobrīd nevar runāt par sistēmisku pieeju dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai kopumā**, jo bez skaidra pamata līdzīgi gadījumi ir būtiski atšķirīgi regulēti. Šāda situācija var būt pretēja Satversmes 91. pantā nostiprinātajam vienlīdzības principam.  Saskaņā ar Satversmes 91. pantu visi cilvēki Latvijā ir vienlīdzīgi likuma un tiesas priekšā un cilvēka tiesības tiek īstenotas bez jebkādas diskriminācijas. Vienlīdzības princips paredz, ka vienādos faktiskajos un tiesiskajos apstākļos izturēšanās ir jābūt vienādai, savukārt atšķirīgos apstākļos izturēšanās ir jābūt atšķirīgai.[[21]](#footnote-21) Lai noskaidrotu, vai konkrēts gadījums atbilst vienlīdzības principam, ir nepieciešams noskaidrot:1) vai un kuras personas (personu grupas) atrodas vienādos un pēc noteiktiem kritērijiem salīdzināmos apstākļos;2) vai regulējums paredz vienādu vai atšķirīgu attieksmi pret šīm personām (personu grupām);3) vai šādai attieksmei ir objektīvs un saprātīgs pamats, proti, vai tai ir leģitīms mērķis, un vai ir ievērots samērīguma princips.[[22]](#footnote-22) Apskatot dalīto īpašumu, var runāt par divām personu grupām vienlīdzības principa kontekstā: 1) kādas patstāvīgas **būves īpašnieks pret citu vai citiem patstāvīgas būves īpašniekiem**;2) **zemes īpašnieks, uz kura zemes atrodas citai personai piederoša patstāvīga būve, pret citiem zemes īpašniekiem**, uz kuru zemes atrodas citām personām piederošas patstāvīgas būves.  Būvju īpašnieku grupas salīdzināmais kritērijs ir tas, ka tiem pieder būves, kas atrodas uz citas personas zemes un likums tiem paredz lietošanas tiesības uz zemi, lai nodrošinātu to īpašuma tiesības pār būvēm. Savukārt zemes īpašnieku vienojošais kritērijs ir tāds, ka uz to zemes atrodas citām personām piederošas būves, kā dēļ zemes īpašnieku īpašuma tiesības ir aprobežotas.  **Pēc būtības visi dalītā īpašuma gadījumi atrodas tiesiski līdzīgos un salīdzināmos apstākļos, t.i., uz vienai personai piederošas zemes atrodas citai personai piederoša būve.** Būves īpašniekam ir nepieciešams nodrošināt iespēju īstenot īpašuma tiesību pār būvi, kas ir iespējams tikai nodrošinot tam kaut kādā mērā lietošanas tiesības uz zemi, kas atkal aizskar zemes īpašnieku, un ir nepieciešami savstarpēji līdzsvarojoši kompensācijas mehānismi, lai abu iesaistīto personu intereses būtu aizsargātas.  Ir jāuzsver, ka būves īpašnieka aizsargājamā interese, kuras dēļ pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, ir personas īpašuma tiesību aizsardzība. Tieši nepieciešamība nodrošināt iespēju īstenot īpašuma tiesību pār patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu ir leģitīmais mērķis, kādēļ zemes īpašnieka īpašuma tiesība tiek aprobežota. Tādējādi šajā aspektā nav nozīmes, kādai lietošanai ir paredzētas konkrētas būves, jo īpašuma tiesība ir jāaizsargā kopumā. Tieši tas pats attiecas uz zemes īpašnieku, viņa īpašuma tiesības nekļūst mazāk vai vairāk svarīgas atkarībā no tā, kādam lietošanas mērķim ir paredzētas patstāvīgās būves, kas atrodas uz tā zemes. Tāpat arī zemes īpašnieka īpašuma tiesības nemaina tas, vai runa ir par lauku vai pilsētu teritorijām.  Šī brīža situācijā abu minēto personu grupas var atrasties dažādos stāvokļos. Piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējums atšķiras pilsētu un lauku teritorijās un dažādiem gadījumiem katrā no šiem ģeogrāfiskajiem reģioniem. Vienlaikus nav skaidrs, kādēļ tika veidoti saturiski atšķirīgi noteikumi gan pēc ģeogrāfiskā kritērija, gan citiem kritērijiem, kā būvju veidi vai īpašuma tiesību atjaunošanas procesa aspekti. Rezultātā, piemēram, patstāvīgas būves īpašniekam lauku teritorijā nomas maksa nedrīkst pārsniegt 5 % no zemes kadastrālās vērtības.[[23]](#footnote-23) Savukārt patstāvīgas ēkas īpašniekam pilsētās par nomas maksu ir jāvienojas, vai arī strīdus gadījumā tā ir nosakāma 6 % apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības[[24]](#footnote-24), vai arī strīdus gadījumā tiesa to nosaka pēc saviem ieskatiem[[25]](#footnote-25), vai arī strīdus gadījumā tiesa to nosaka līdz 4 % apmēram no lietošanās esošās zemes kadastrālās vērtības. Šādā situācijā ir konstatējama atšķirība starp noteikumiem, kas tiek piemēroti personām līdzīgos apstākļos, jo būves īpašniekiem par identisku tiesību (lietošanas tiesības uz nepieciešamo zemi) tiek paredzēts atšķirīgs atlīdzības apmērs, kas par šo tiesību ir jāmaksā zemes īpašniekam. Līdzīgā situācijā atrodas arī zemes īpašnieki, atkarīgā no tā, par kādu teritoriju (pilsētas vai lauki) un kādām būvēm ir runa, zemes īpašniekam var būt paredzētas:1) vispārīgas tiesības saņemt nomas maksu, kur strīdus gadījumā tiesa to nosaka pēc saviem ieskatiem;2) pienākums vienoties par nomas maksu un strīdus gadījumā paredzēta tiesas kompetence to noteikt 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības; 3) pienākums vienoties par nomas maksu un strīdus gadījumā paredzēta tiesas kompetence to noteikt līdz 5 % apmēram no zemes kadastrālās vērtības;4) pienākums vienoties par nomas maksu un strīdus gadījumā paredzēta tiesas kompetence to noteikt līdz 4 % no zemes kadastrālās vērtības;5) pienākums vienoties par nomas maksu, kura nosakāma ievērojot Ministru kabineta noteikto maksimālo nomas maksas līmeni[[26]](#footnote-26). Vienlaikus īpašuma tiesības aprobežojums visiem zemes īpašniekiem ir identisks un ar vienu mērķi, aizsargāt citas personas tiesības uz īpašumu. Savukārt paredzētajam kompensācijas mehānismam (tiesībām uz atlīdzību nomas maksas veidā) būtu jābūt proporcionālam īpašuma tiesību aizskārumam, ko rada lietošanas tiesības citai personai uz likuma pamata. Aizskāruma mērogu nenosaka nedz ģeogrāfiskie kritēriji, nedz tas, vai šāds stāvoklis tika radīts privatizējot būves uz Privatizācijas likuma pamata vai atzīstot īpašuma tiesības pirms neatkarības atjaunošanas iegūtām būvēm, vai privatizējot būves uz cita privatizācijas likuma pamata, kas vienkārši regulēja citu objektu privatizāciju. Līdz ar to arī attiecībā uz zemes īpašnieku grupu ir konstatējama atšķirīga attieksme no regulējuma puses, jo dažādiem zemes īpašniekiem par identisku īpašuma tiesības aprobežojumu tiek paredzēts atšķirīgs kompensācijas apmērs. **Ievērojot visu minēto, secināms, ka šobrīd abām dalītā īpašumā iesaistīto personu grupām regulējums paredz atšķirīgus noteikumus un ir konstatējama atšķirīga attieksme gan būvju īpašnieku, gan zemes īpašnieku starpā**.  Kā norādīts, ja tiek konstatētas personu grupas vienādos un salīdzināmos apstākļos, kurām regulējums paredz atšķirīgu attieksmi, ir jāvērtē, vai šādai attieksmei ir objektīvs un saprātīgs pamats. Šobrīd nav iespējams secināt pamatu, kādēļ vispār ir veidoti atšķirīga satura noteikumi dalītā īpašumā. Minētais izriet no tā, ka kritērijus, kas izšķir to, kuras tiesību normas ir piemērojamas katram gadījumam, nekas kopīgs nesaista. Tāpat arī nav iespējams noteikt pamatu dažādo tiesību normu saturam, t.i., kāpēc vienā gadījumā tiesību norma paredz nomas maksu ne lielāku kā 5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, citā 6 % apmērā un citā atstāj nomas maksas jautājumu pilnībā pašu pušu vai tiesas ziņā.  Vienīgais skaidrojums šai situācijai ir zemes reformas un privatizācijas procesa realizācija valstī un vēsturiskā normatīvo aktu pieņemšana šajos jautājumus. T.i. gan zemes reformu, gan privatizāciju regulēja dažādi normatīvie akti. Zemes reformu atsevišķi regulēja pilsētās un lauku apvidos, savukārt privatizācija tika organizēta pa privatizējamo objektu grupām, kur katru grupu regulēja savs likums.[[27]](#footnote-27) Šie normatīvie akti tika pieņemti dažādos laikos un katrā tika veidots atsevišķs piespiedu nomas regulējums dalītā īpašuma gadījumiem, kas veidojās šo normatīvo aktu piemērošanas gaitā. Lai arī sākotnēji regulējums tika veidots līdzīgs, laikā gaitā atsevišķos normatīvajos aktos tika veikti grozījumi, kur izmaiņas tiesiskajos un faktiskajos apstākļos prasīja likumdevēja rīcību (piemēram, Privatizācijas likuma grozījumi). Vienlaikus citu normatīvo aktu regulējums grozīts netika, tādējādi veidojot aizvien kompleksāku un saturiski atšķirīgāku regulējumu dažādiem gadījumiem. **Šādos apstākļos nevar apgalvot, ka atšķirīgā attieksme varētu būt attaisnojama, jo tai nav un nekad nav bijis saprātīgs un objektīvs pamats.** Pēc būtības nav iespējams pamatot, kādēļ vienkārši pēc privatizācijas un zemes reformas procesa atšķirībām, kādai personai par zemes lietošanas tiesībām taisnīgi ir maksāt atlīdzību 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, kādai ne vairāk kā 5 %, kādai 4 % un kādai pēc tiesas ieskatiem noteiktu nomas maksu. Vairākās Satversmes tiesas lietās ir izskanējuši argumenti, ka daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā ir pieļaujamas plašākas atkāpes, jo šie gadījumi ir saistīti ar mājokļu pieejamību, kas varot būt leģitīms mērķis otru attiecībās iesaistīto personu tiesību uz īpašumu ierobežošanai. Lai arī nevar noliegt, ka mājoklis un tā pieejamība ir sociāli būtisks jautājums, tas pats par sevi nevar attaisnot personas tiesību uz īpašumu ierobežošanu. Minētais izriet no Satversmes tiesas judikatūrā izdarītajiem secinājumiem attiecībā uz nomas maksas ierobežojumiem tikai noteiktai dalītā īpašuma grupai, kur Satversmes tiesa ir pievienojusies Latvijas Republikas Tiesībsarga izteiktajām atziņām, ka: "[..] rūpēties par valsts un sabiedrības interešu ievērošanu tiesiskajās attiecībās primāri ir valsts pienākums. Valsts nevar šo pienākumu pildīt, nesamērīgi ierobežojot kādas sociālas grupas, piemēram, zemes īpašnieku, tiesības. Tādējādi valstij šo tiesisko attiecību noregulēšanai ir jāizvēlas tādi līdzekļi, kas samazinātu zemes īpašniekam uzlikto sociālo nastu."[[28]](#footnote-28)  Vienlaikus arī mājokļa kā primāras sociālas vajadzības aspekts neattaisno to, kādēļ viendzīvokļa dzīvojamo māju īpašniekiem būtu piemērojams cits piespiedu nomas attiecību regulējums vai citas nomas maksas likmes, jo arī šādi gadījumi, lai arī mazākā skaitā ir saistīti ar šo personu aizsargājamo vajadzību uz mājokli. **Ievērojot minēto, jautājumu risināšana, kas ir saistīta ar to, kādam mērķim tiek lietotas būves**, kas ir patstāvīgi īpašuma objekti, uz zemes īpašnieku rēķina (grozot tiem paredzēto īpašuma tiesību aizskāruma kompensējošo mehānismu) **ir pieļaujama tikai tad, ja nav citu līdzekļu, kā to sasniegt.** Primāri jautājums par dalītā īpašuma ietekmes faktiskā sloga samazināšanu attiecībā uz mājokļiem vai noteiktām personu grupām, ir tāds, kas jārisina valstij (visai sabiedrībai) ar dažādiem atbalsta līdzekļiem. Šādu **alternatīvu līdzekļu esamību un nepieciešamību tos izmantot ir konstatējusi arī Satversmes tiesa.[[29]](#footnote-29)**  Papildus atkārtoti jāuzsver, ka saskaņā ar Satversmes tiesas secinājumiem situācija, kurā normatīvajos aktos nav noteikts nekāds nomas maksas apmērs, radītu būtisku apdraudējumu piespiedu nomas tiesisko attiecību dalībnieku tiesībām un likumiskajām interesēm.[[30]](#footnote-30) Šādam secinājumam pašam par sevi nav nekāda sakara ar daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām un argumentus, kādēļ tas attiektos tikai uz daļu no dalītā īpašuma gadījumiem, Satversmes tiesa nav izvirzījusi.[[31]](#footnote-31) Lai arī Apstrīdētās normas skar tikai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, nav argumentu, kādēļ šāds secinājums nebūtu izdarāms arī uz citām būvēm, kas ir dalītā īpašumā. Ņemot vērā, ka šobrīd pastāv virkne šādu gadījumu (kur nomas maksas apmērs normatīvajos aktos vispār nav regulēts), secināms, ka arī šajos gadījumos būvju īpašnieki atrodas nevienlīdzīgā situācijā attiecībā pret citiem būvju īpašniekiem, kuru gadījumos likumdevējs ir noteicis nomas maksas noteikšanas kritērijus. No visa minētā ir secināms, ka šobrīd gan dalītā īpašumā esošu patstāvīgu būvju īpašnieki atrodas nevienlīdzīgā situācijā attiecībā pret citiem patstāvīgu būvju īpašniekiem, gan zemes īpašnieki atrodas nevienlīdzīgā situācijā pret citiem zemes īpašniekiem. Turklāt šai atšķirīgai attieksmei nav objektīvs un saprātīgs pamats. Līdz ar to esošā situācija piespiedu nomas tiesisko attiecību regulēšanā, ļoti iespējams, pārkāpj Satversmes 91. pantā nostiprināto vienlīdzības principu. No minētā secināms, ja šobrīd tiktu veikti grozījumi tikai tajos normatīvajos aktos, kuru tiesību normas ir atzītas par spēkā neesošām no 2019. gada 1. maija, pastāv liela iespējamība, ka citas dalītā īpašumā iesaistītas personas agrāk vai vēlāk apstrīdētu to tiesību normu atbilstību Satversmei, kuras regulē tām piemērojamos gadījumus.  Ņemot vērā minēto, **ja tiek atrasts nomas maksas apmērs un attiecību modelis, ko var atzīt par taisnīgu šī brīža tiesiskajiem un ekonomiskajiem apstākļiem, ir nepieciešams to attiecināt uz visiem dalītā īpašuma gadījumiem.** **2.2.3. Nomas maksa**Kā jau minēts, Apstrīdēto normu mērķis bija atjaunot pušu līdzsvaru piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, jo likumdevējs bija secinājis, ka nomas maksas apmērs 6 % apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības vairs neatbilst šī brīža ekonomiskajai situācijai, t.i., tas ir par lielu, tādējādi pārmērīgi aprobežojot dalītā īpašumā iesaistīto būvju īpašniekus. Kā jau minēts, piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros vienas personas tiesības ir otras personas ekvivalents īpašuma tiesību ierobežojums. Šajās attiecībās, runājot par būtiskajām tiesībām, vienai personai ir tiesības lietot citai personai piederošu zemi, lai varētu izmantot savu īpašuma tiesību uz būvi, kas uz tās atrodas. Tas rada zemes īpašnieka īpašuma tiesības aizskārumu, kura apmērs ir identisks būves īpašnieka tiesībai. Savukārt zemes īpašniekam ir tiesības saņemt atlīdzību, kura kompensē minētā tiesību aizskāruma mantisko vērtību. Atlīdzības došanas pienākums savukārt ierobežo ēkas īpašnieka tiesības uz īpašumu, kas apmēra ziņā ir identisks zemes īpašnieka tiesībai. Identiskai ekvivalencei ir jāpastāv arī starp vienas personas tiesību un ierobežojumu. T.i., personas pienākumam dot atlīdzību ir jābūt apmēra ziņā ekvivalentam viņas tiesībai lietot zemi un otrādi. Tādējādi tiek panākts, ka piespiedu nomā esošās puses atrodas līdzsvarā, kā savstarpēji, tā arī attiecībā uz iespējām izmantot savas īpašuma tiesības uz dalītā īpašuma objektiem. Lai samērotu šajās attiecībās iesaistīto personu intereses, valsts ir noteikusi savstarpējo tiesību un ierobežojumu satura robežas.  Taisnīgs līdzsvars piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās nav atkarīgs tikai no nemainīgiem apstākļiem[[32]](#footnote-32), bet arī tādiem, kuri laika gaitā mainās – ekonomiskiem procesiem valstī, kas tiešā veidā ietekmē mantiskā labuma apmēru, ko nekustamā īpašuma īpašnieks var iegūt no sava īpašuma. Tādējādi, mainoties faktiskajai situācijai, līdzsvars, kas iepriekš ir pastāvējis, var tik zaudēts, jo vienas personas likumā noteiktas tiesības atbilstoši aktuālajai situācijai nesamērīgi aizskar otras personas tiesības. Valstij šādā situācijā ir pienākums atjaunot šo līdzsvaru, lai novērstu nesamērīgu īpašuma tiesību ierobežojumu, kas izriet no līdzsvara zuduma. Šo līdzsvaru atjaunot var, tikai ierobežojot otras personas tiesības uz īpašumu. Arī Satversmes tiesa, vērtējot piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējumu, 2009. gadā ir secinājusi, ka ekonomiskie apstākļi 2009. gadā bija mainījušies, salīdzinot ar deviņdesmito gadu vidu, kad piespiedu nomas tiesisko attiecību institūts tika ieviests, līdz ar to likumdevējam bija pienākums izvērtēt regulējuma atbilstību faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem, lai nodrošinātu līdzsvaru starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku tiesībām un pienākumiem.[[33]](#footnote-33)  No visa minētā secināms, ka, mainoties faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem, kas ietekmē līdzsvaru starp piespiedu nomas tiesiskajās attiecības iesaistītajām pusēm, ir jāpārskata regulējums, kas nosaka pušu tiesības un pienākumus, lai novērstu īpašuma tiesību nesamērīgu ierobežojumu. Tāpat arī nevar noliegt, ka faktiskie ekonomiskie apstākļi kopš 2009. gada ir mainījušies, it īpaši aplūkojot situāciju finanšu tirgos.[[34]](#footnote-34) Lai arī Apstrīdētās normas skāra tikai daļu no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kas atrodas dalītā īpašumā, īpašniekiem, pēc būtības, ja tiek apgalvots, ka kāds nomas maksas apmērs ir uzskatāms par taisnīgu kompensāciju par zemes īpašnieka īpašuma tiesības aprobežojumu, šādam nomas maksas apmēram būtu jābūt piemērojamam visiem gadījumiem, nevis tikai daļai no tiem. **Līdz ar to viena no problēmām, kuru ar Likumprojektu ir paredzēts risināt, ir vienotas pieejas ieviešana kompensācijas apmēram, ko patstāvīgu būvju īpašniekam ir jāmaksā zemes īpašniekam par lietošanas tiesībām uz zemi.**  Vienlaikus Satversmes tiesa ir vairākkārt norādījusi, ka jautājums par taisnīgu nomas maksu dalītā īpašumā nav atkarīgs tikai no tā, kāds ir šīs nomas maksas procentuālais apmērs no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. Lai normatīvajos aktos noteiktas nomas maksas apmērs pildītu atlīdzības funkciju, ir jāņem vērā zemes īpašnieka izmaksas, kas ir saistītas ar faktu, ka tam pieder zeme, piemērojamais nodokļu regulējums, kā arī citi apstākļi, kas ir saistīti ar šo attiecību īstenošanu, t.i., ir pienācīgi jāizvērtē šādas regulētas nomas maksas ietekme uz zemes īpašnieku stāvokli.[[35]](#footnote-35) Ievērojot minēto, **ar Likumprojektu ir paredzēts risināt problēmu, ka likumos esošo ierobežojumu nomas maksas apmēram noteikšanā nav vispusīgi vērtēta to pamatotība, ņemot vērā visus aspektus, kas ietekmē konkrēta atlīdzības apmēra atzīšanu par taisnīgu.** **2.2.4. Nodokļu piemērošana piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās** **2.2.4.1. Pievienotās vērtības nodoklis** Nomas institūta izmantošana dalītā īpašuma gadījumā ir radījusi iepriekš neparedzētas netiešās sekas, kas tomēr ietekmē to, vai esošais stāvoklis var tikt uzskatīts par tādu, kas taisnīgi līdzsvaro tajās iesaistīto pušu intereses.  Viens no šādiem jautājumiem ir pievienotās vērtības nodokļa (turpmāk - PVN) piemērošana nomas maksājumiem, ja zemes īpašnieks ir šī nodokļa maksātājs. Saskaņā ar Pievienotās vērtības nodokļa likuma (turpmāk - PVN likums) 1. panta 14. punktu par pakalpojuma sniegšanu tiek uzskatīta lietu noma. Savukārt PVN likuma 34. panta septītā daļa paredz, ka nomas darījumā ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi. Līdz ar to gadījumos, kuros zemes īpašnieks ir PVN maksātājs, ēkas īpašniekam papildus noteiktajai nomas maksai **ir jāmaksā arī PVN, kas nozīmē izdevumu pieaugumu 21 % apmērā no visiem maksājumiem, kas ir saistīti ar piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.** Šādā situācijā ir konstatējama nevienlīdzīga attieksme pret dažādiem ēku īpašniekiem dalītā īpašumā – atkarībā no tā, vai zemes īpašnieks ir PVN maksātājs. Arī Latvijas Republikas Augstākās tiesas ieskatā piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās būves īpašnieka īpašuma tiesību aprobežojuma (attiecībā uz pienākumu maksāt nomas maksu) apmērs nepārgrozās atkarībā no tā, vai zemes īpašnieks ir PVN maksātājs.[[36]](#footnote-36)  Ņemot vērā minēto, šobrīd atbilstoši Augstākās tiesas praksei piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros PVN ir nevis tāds, ar kuru apliek nodokļa objektu (nomas maksu), bet kuram ir jābūt iekļautam likumā noteiktajā nomas maksā[[37]](#footnote-37). Šāda situācija rada nevienlīdzīgu attieksmi pret dažādiem zemes īpašniekiem, t.i., kompensācijas apmērs, ko persona faktiski saņem par identisku īpašuma tiesību aprobežojumu, ir atkarīgs no tā, vai šī persona ir noteikta nodokļa maksātājs, kas ne vienmēr ir personas izvēle.[[38]](#footnote-38) Šādā stāvoklī, lai novērstu nevienlīdzību, būtu nepieciešams diferencēt kompensācijas apmēru, atkarībā no zemes īpašnieka nodokļu režīma, kas atkal novestu pie identiski nevienlīdzīgas situācijas attiecībā pret dažādiem ēku īpašniekiem. Turklāt jāuzsver, ka šobrīd gadījumos, kuros likumdevējs ir kaut kādā veidā regulējis piespiedu nomas maksas apmēru (ja puses nav vienojušās), **PVN piemērošanas jautājums nav ņemts vērā, vērtējot, vai noteiktie likumdevēja limiti ir atzīstami par taisnīgiem**. Līdz ar to šobrīd ir izveidojusies situācija, kur Augstākā tiesa, novēršot nevienlīdzības problēmu starp dažādiem būvju īpašniekiem, ir to pārlikusi uz zemes īpašniekiem. Tomēr jāuzsver, ka nepastāv iespēja to citādi risināt (novērst nevienlīdzīgu attieksmi), kamēr PVN šīm attiecībām tiek piemērots.  **Bez minētā pastāv neskaidrības un atšķirīga kārtība PVN piemērošanā gadījumos, kuros zeme pieder publiskai personai.** Piemēram, ņemot vērā minēto Augstākās tiesas praksi, Privatizācijas likuma 53. panta piektās daļas gadījumos, PVN ir jābūt iekļautam nomas maksā. Savukārt virknē citu gadījumu, kurus regulē Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumi Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" PVN ir nodoklis, ar kuru apliek nomas maksu, jo šajā gadījumā likumdevējs ir deleģējis Ministru kabinetu noteikt nomas maksu[[39]](#footnote-39) un šie noteikumi paredz, ka līgumā tiek ietverts noteikums par to, ka nomnieks maksā PVN.[[40]](#footnote-40) Vienlaikus pastāv atšķirības atkarībā no tā vai zemes īpašnieks ir pašvaldība vai cita publiska persona. Pašvaldības gadījumā nekustamā īpašuma nodokli (turpmāk - NĪN) ēkas īpašnieks maksā administratīvo tiesību ietvaros atsevišķi no nomas maksas. Līdz ar to, tas netiek aplikts ar PVN. Savukārt citas publiskas personas kā zemes īpašnieka gadījumā NĪN pašvaldībai maksā attiecīgā persona, kurai pieder zeme, un NĪN tiek iekļauts nomas līgumā un aplikts ar PVN atbilstoši PVN likuma regulējumam, ka ar PVN apliek visus nomas līgumā paredzētos maksājumus. T.i., PVN vienā gadījumā tiek piemērots nomas maksai 1,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, otrā gadījumā nomas maksai un NĪN, kas ir 3 % no zemes kadastrālās vērtības.  No visa minētā secināms, ka **PVN piemērošana piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām rada nerisināmu vienlīdzības principa pārkāpumu.** Ja runā par piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām kā pakalpojumu PVN likuma izpratnē, šāds apgalvojums ir kritiski vērtējams. Arī Augstākā tiesa norāda, ka piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām ir izņēmuma rakstura juridiskā daba un tām ir tikai nosacīta līdzība ar nomas attiecībām to parastajā izpratnē.[[41]](#footnote-41) Ja apskata pakalpojuma jēdzienu, tas dažādos normatīvajos aktos ir definēts dažādi, tomēr būtiski ir norādīt uz tā definīciju Brīvas pakalpojumu sniegšanas likumā, kas paredz, ka pakalpojums ir personas saimnieciskās darbības ietvaros par atlīdzību vai bez tās izpildīts **pakalpojuma saņēmēja pasūtījums**. Lai arī šī jēdziena saturs var būt atšķirīgs no PVN likuma, ir būtiski, ka vispārīgi par pakalpojumu tiek uzskatīta saimnieciskās darbības ietvaros veikta darbība, kas ir bijis pakalpojuma saņēmēja pasūtījums. Dalītā īpašuma gadījumā šāds pasūtījums nepastāv, **valsts ir radījusi juridisku konstrukciju un risinājumu, kuram būtu jālīdzsvaro šajā stāvoklī esošo personu aizsargājamās intereses ar savstarpējiem īpašuma tiesības aprobežojumiem un tos kompensējošiem instrumentiem.** No visa minētā secināms, ka **PVN piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām nebūtu jāpiemēro un šis jautājums ir risināms**. Ja valsts vēlas iegūt līdzekļus sabiedrisko funkciju izpildei no dalītā īpašuma pastāvēšanas stāvokļa, vienīgais veids, kā to darīt, lai nenostādītu dažādus dalītā īpašumā esošas personas nevienlīdzīgā situācijā, būtu apsvērt nodokļa vai nodevas ieviešanu, kas attiektos uz visiem dalītā īpašuma gadījumiem.  **2.2.4.2. NĪN par zemi**Šobrīd ir izveidojusies situācija, ka pastāv divi atšķirīgi NĪN par zemi maksāšanas režīmi piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās. Ja zeme, uz kuras atrodas patstāvīga būve, pieder privātpersonai, NĪN atbilstoši parastajai kārtībai maksā zemes īpašnieks[[42]](#footnote-42). Savukārt, ja minētā zeme pieder publiskai personai, NĪN maksā būves īpašnieks kā zemes lietotājs[[43]](#footnote-43). Šīs atšķirības tiek kompensētas ar to, ka publiska persona kā zemes īpašnieks saņem mazāku nomas maksu, nekā privātpersona.[[44]](#footnote-44) Aprakstītais stāvoklis rada sarežģītāk un grūtāk administrējamu sistēmu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās. Piemēram, bieži viena patstāvīga būve atradīsies uz vairākiem zemesgabaliem. Ja šādi zemesgabali pieder gan privātpersonām, gan publiskām personām, būves īpašniekam par vienu būs jāmaksā tikai nomas maksa, savukārt par otru, kas pieder publiskai personai, gan nomas maksa, gan NĪN. Nav skaidrs pamats, kādēļ šāds stāvoklis ir izveidots. Turklāt jāuzsver, ka vairāku aprēķinu veidošana rada administratīvo slogu arī publiskai personai.  Var pastāvēt gan tāds modelis, kurā būves īpašniekam ir jākompensē NĪN par savā lietošanā esošu citai personai piederošu zemi, gan tāds, kurā NĪN ir ņemts vērā, nosakot kompensācijas apmēru par lietošanas tiesībām uz zemi. Izveidojot vienotu modeli tiesiskajām attiecībām, būtu jāveido stāvoklis, ka praksē tiek īstenots tikai viens modelis, lieki nesarežģījot šīs attiecības.  Ņemot vērā, ka NĪN pēc būtības ir saistīts ar nekustamā īpašuma piederību, nebūtu pareizi turpināt sistēmu, ka daļā gadījumu tas ir administratīvā procesa ietvaros maksājams nodoklis personai, par kuru ir skaidri zināms, ka tā nav nekustamā īpašuma īpašnieks. Tādējādi būtu jāveido sistēma, ka visos dalītā īpašuma gadījumos NĪN kā zemes īpašnieka izmaksas ietekmējošs faktors tiek ņemts vērā, nosakot kompensācijas apmēru, ko saņem zemes īpašnieks.  Ievērojot minēto, **ar Likumprojektu ir plānots risināt šobrīd esošo duālo sistēmu attiecībā uz NĪN piemērošanu dalītā īpašumā esošai zemei, vienlaikus mazinot administratīvo slogu.** **2.2.5. Piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošanas iespējas** **2.2.5.1. Vienošanās un saistību izpilde piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās** Šī brīža regulējums dalītā īpašumā aizsargā pušu privātautonomiju un primāri paredz, ka dalītā īpašumā iesaistītās personas pašas vienojas par nomas attiecību saturu (nomas maksu un blakus noteikumiem, kā arī atsevišķos gadījumos nomas priekšmetu). Šādā situācijā, ja puses pašas nespēj panākt vienošanos, to strīdu izšķir tiesa, kurai atsevišķos jautājumos likums nosaka vadmotīvus strīda izšķiršanā (piemēram, nomas maksas nosakāmo vai maksimālo apmēru). Tikai atsevišķos gadījumos (daļā no tiem, kur zeme pieder publiskai personai[[45]](#footnote-45)), var būt runa par to, ka normatīvais akts plašāk nosaka nomas tiesisko attiecību saturu un pusēm nav nepieciešama vienošanās šo attiecību īstenošanai.  Šāda stāvokļa pastāvēšana kaut kādā mērā ir saistīta arī ar to, ka regulējums dalītā īpašuma stāvoklim ne tikai ir nepilnīgs un dažāda satura, bet bieži vien satur tikai vispārējas norādes uz nomas esamību[[46]](#footnote-46), neko nenosakot nedz par nomas būtiskajām sastāvdaļām, nedz blakus jautājumiem. Tādējādi bez pušu vienošanās, vai tiesas sprieduma, kurš šo nomas attiecību ietvaru nosaka, nemaz nav iespējams identificēt izpildāmas saistības un noteikt aprobežojumu apmēru. No minētā secināms, ka šī brīža komplekso tiesisko situāciju piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās izraisa apstāklis, ka likumdevējs dalītā īpašumā nomas tiesisku attiecību kā tādu ir noteicis uz likuma pamata, bet tās būtiskās sastāvdaļas nav (atsevišķos gadījumos ir noteikts nomas priekšmets – nomājamās zemes platība). Ievērojot minēto, dalītā īpašumā esošām personām ir jāidentificē to gadījumam piemērojamās tiesību normas, jautājumi, kurus šīs normas neregulē un par kuriem tām ir jāvienojas, kā arī strīdus gadījumā jāvēršas tiesā. **Pirms šo darbību veikšanas saistību (piemēram, nomas maksas samaksas) izpilde nav iespējama, vai vispār nav identificējama** (zemes lietošanas tiesību satura jautājumi).  Modelis, kas būtībā paredz nepieciešamību dalītā īpašumā iesaistītajām personām vienoties par nomas ietvaru vai to strīdu izšķirt tiesā, protams, aizsargā šo personu privātautonomiju. Tāpat arī šāda modeļa ietvaros pastāv lielāka iespēja, ka personas, vienojoties par nomas ietvaru, vienosies arī par citiem jautājumiem, kurus likums neregulē (piemēram, būvniecības jautājumiem, servitūtu nodibināšanu u.c.). Vienlaikus nav skaidrs, vai šis modelis patiešām sasniedz pozitīvus rezultātus attiecībā uz mērķi, ka puses pašas visatbilstošāk savām interesēm atrisina tiesiskās attiecības savā starpā. Turklāt kopā ar saturiski atšķirīgu regulējumu dažādiem gadījumiem, piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir kļuvušas ļoti kompleksas, kas nozīmē lielāku nepieciešamību iesaistīt tiesu šo attiecību regulēšanā tieši tā iemesla dēļ, ka pusēm nav skaidri savi pienākumi un tiesības. Šīs situācijas dēļ izraisītie konflikti arī ir noveduši pie situācijas, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējums bieži tiek mainīts (1. pielikums), bet rezultāts tiek sasniegts tikai uz īsu brīdi, jo dažu gadu laikā no jauna tiek veikti grozījumi regulējumā, ko parasti izraisa šajās attiecībās iesaistīto personu konflikti.  Tāpat ir būtiski uzsvērt, ka gadījumos, kuros zeme vai būve, vai abi šie objekti atrodas kopīpašumā, savstarpēja vienošanās par jautājumiem, kas skar visas personas (nomas priekšmets, blakus jautājumi, nomas maksa katram no zemes īpašniekiem), ir ļoti sarežģīta, it īpaši, ja kādam no objektiem ir liels kopīpašnieku skaits. Atsevišķiem kopīpašniekiem patstāvīgi vienoties par šiem jautājumiem nav iespējams (izņemot jautājumā par atsevišķam zemes kopīpašniekam maksājamo nomas maksu), jo piespiedu noma ir viena tiesiska attiecība[[47]](#footnote-47). Šādās situācijās strīds par piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru visbiežāk nonāks tiesā, jo vienprātību visu personu starpā bieži nebūs iespējams panākt to lielā skaita dēļ.  Ievērojot visu minēto, **Likumprojekta mērķis ir arī vienkāršot tiesiskās attiecības dalītā īpašumā, atsakoties no nepieciešamības pusēm vienoties par noteiktiem jautājumiem, kur tas ir iespējams.**  **2.2.5.2. Saistību izpilde piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās**Ņemot vērā šīs anotācijas sadaļas 2.2.5.1. punktā secināto, jānorāda, ka šīs kompleksās situācijas dēļ arī saistību izpilde piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās nav vienkārša. Savukārt šīs anotācijas sadaļas 2.2.3. punktā secināts, ka jautājums par taisnīgu nomas maksu nav atkarīgs tikai no pašas nomas maksas apmēra, bet arī citiem apstākļiem. Process, kādā nonāk līdz saistību konkretizācijai un secīgi arī izpildei, arī ietekmē to, kā piespiedu nomas tiesiskās attiecības ietekmē tajās iesaistīto personu stāvokli. Ja šīs attiecības un saistību izpildi ir iespējams vienkāršot un padarīt efektīvāku, ir iespējams ieviest arī tādu šo attiecību režīmu, kas rada mazāku slogu uz tajās iesaistītajām personām. Piemēram, ja regulējuma viens no leģitīmajiem mērķiem ir sabiedrības labklājības aizsardzība, samazinot patstāvīgu būvju īpašnieka izdevumus, nepieciešamo īpašuma ierobežojumu zemes īpašniekam var līdzsvarot ar citiem pasākumiem, kas pozitīvi ietekmē zemes īpašnieku stāvokli, piemēram, ar vienkāršāku un efektīvāku saistību izpildes procesu. Tāpat arī tiesiskā skaidrība un iespēja ar mazākām grūtībām nonākt līdz saistību izpildei atvieglo arī patstāvīgās būves īpašnieku stāvokli. Minētā ietvaros ir vērtējami jautājumi par parādu piedziņu efektivitāti, kurā ir jāuzsver divi aspekti: 1) daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (un citu kopīpašumā esošu būvju) gadījumā nomas maksas parādnieku skaits var būt liels un to saistības ir dalītas (parādi ir jāpiedzen no katra atsevišķi);2) pienākums maksāt nomas maksu piespiedu nomā izriet no uz likuma pamata pastāvošas nomas, kas ir saistību tiesības. Tā kā nomas maksas samaksas pienākums ir saistībtiesisks, tā izpilde nav garantēta un nav garantējama, ja vien netiek veiktas būtiskas izmaiņas regulējumā (piemēram, paredzot kompensācijas par zemes lietošanas tiesībām maksāšanas pienākumu kā reālnastu).  Ievērojot minēto, ja tiek modelēta situācija ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, strīdus gadījumā zemes īpašniekam ir jāvēršas tiesā pret visiemdaudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekiem, lai tiesanoteiktu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru starp zemes īpašnieku un mājas īpašniekiem. Pastāvot parādiem, vienlaikus ir iespējams risināt jautājumu par to piedziņu no katra mājas kopīpašnieka par viņa saistības daļu. Tāpat arī, pēc piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvara noteikšanas, kāda daļa no mājas īpašniekiem var nepildīt saistības un nemaksāt nomas maksu. Šādā situācijā zemes īpašniekam ir jāvēršas pret konkrētajiem ēkas kopīpašniekiem (katra atsevišķi un tik personām, cik ir dzīvokļu īpašumu īpašnieki, kuri nepilda saistības) par viņu saistību daļas izpildi (piemēram, vispārējās tiesvedības kārtībā vienkāršotās procedūras ietvaros). Vienlaikus ir jāņem vērā, ka daļu no nomas maksas parādiem nebūs iespējams piedzīt piedziņas neiespējamības, maksātnespējas vai citu apstākļu dēļ. Gadījumos, kad parādi nav piedzenami, zemes īpašnieks nomas maksu varēs saņemt tikai tad, kad dzīvokļa īpašumam būs cits īpašnieks, kurš pildītu saistības, vai no kura nomas maksas parādu būtu iespējams piedzīt (bet tad atkal ir jāvēršas tiesā par parāda piedziņu). No minētā secināms, ka no zemes īpašnieka skatu punkta, **ja ēka pieder daudziem kopīpašniekiem, jautājums par piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošanu būs saistīts ar pastāvīgām izmaksām šo attiecību administrēšanā, kā arī daļu no nomas maksas zemes īpašnieks nemaz nesaņems.** Šāds stāvoklis pēc būtības ir jāņem vērā, vērtējot jautājumu par to, kāda ir taisnīga kompensācijas par zemes lietošanas tiesībām.  Apskatot jautājumu no būves kopīpašnieka perspektīvas, tam individuāli nav iespējas vienoties par piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru, jo tā ir viena tiesiskā attiecība un tas nevar individuāli pielīgt tādus noteikumus, kas būs saistoši visiem.[[48]](#footnote-48) Līdz ar to, ja kāds būves īpašnieks vēlas pildīt savas saistības, tam ir jāpanāk pārējo būves kopīpašnieku iesaiste šī jautājumā risināšanā.  Šāds stāvoklis praksē noved pie tā, ka jautājumi par piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru ilgstoši netiek risināti, kas apgrūtina dalītā īpašumā iesaistīto personu interešu īstenošanu un noved pie situācijas, ka jautājumi par saistību izpildi tiek risināti par vairāku gadu periodu, kas noteiktām personām var radīt lielu finansiālo slogu. Ievērojot visu minēto, **Likumprojekta mērķis ir padarīt saistību izpildi dalītā īpašumā visām iesaistītajām personām vienkāršāku un ātrāku.****2.2.6. Regulējuma izmaiņu attiecināmība**Kā norādījusi Satversmes tiesa piespiedu nomas tiesisko attiecību kontekstā, **likumdevējam iespēju robežās ir jāseko līdzi tam, lai visā šo tiesisko attiecību pastāvēšanas laikā tajās pastāvētu samērīgs līdzsvars, un jāizvairās no tāda regulējuma pieņemšanas, kas vērsts uz vienas šo attiecību puses interešu aizsardzību.[[49]](#footnote-49)** Lai arī, kā iepriekš norādīts, attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām likumdevējs ir pastāvīgi sekojis līdzi līdzsvaram starp šajos dalītā īpašuma gadījumos esošajām personām (1. pielikums), citos dalītā īpašuma gadījumos nav veiktas nekādas izmaiņas regulējumā kopš deviņdesmitajiem gadiem[[50]](#footnote-50), kaut arī Satversmes tiesa jau 2009. gadā norādīja, ka tiesiskie un faktiskie apstākļi kopš tā laika ir mainījušies.  **Līdz ar to līdz šim jautājums par taisnīgu līdzsvaru starp dalītā īpašumā iesaistītajām personām ir risināts tikai attiecībā uz daļu no šo personu kopuma.** Piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējums ir noteikts šādos normatīvajos aktos: * Zemes reformas likumā;
* Privatizācijas likumā;
* likumā "Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju";
* likumā "Par zemes privatizāciju lauku apvidos";
* likumā "Par zemes reformas pabeigšanu lauku apvidos";
* Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā;
* Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā;
* Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumos Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi".

 Ņemot vērā normatīvo aktu skaitu, kurās piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir regulētas, pat ja būtu vēlme izmaiņas regulējumā attiecināt uz visiem dalītā īpašuma gadījumiem, tas būtu tehniski ļoti sarežģīti.  Tāpat arī, kā secināts šīs anotācijas sadaļas 2.1. punktā, arī grozot regulējumu tikai attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju grupu, grozījumi nav skāruši visas šajā grupā iesaistītas personas. Minētais izriet no tā, ka vienošanās pušu starpā ir paredzēta kā primārais risinājums dalītā īpašuma stāvoklim un regulējums pārsvarā tikai nosaka kādus vadmotīvus tiesai attiecībā uz pušu strīda izšķiršanu. Tādējādi grozījumi regulējumā skar tikai tos gadījumus, kuros pusēm ir strīds, bet visi tie, kas ir jau atrisināti (vienojoties vai izšķirot strīdu tiesā) netiek ietekmēti. **Vienlaikus nevar noliegt, ka vienošanās saturu lielā mērā ietekmē likumdevēja noteiktais regulējums gadījumam, ja puses nespēj vienoties.** Līdz ar to **bieži arī pēc grozījumu izdarīšanas, kas pamatojas likumdevēja apsvērumā, ka esošā situācija ir netaisnīga, lielākā daļa konkrētu subjektu turpina atrasties tajā stāvoklī, ko likumdevējs ir atzinis par netaisnīgu.**  Ņemot vērā jau minētās Satversmes tiesas atziņas, ka likumdevējam par līdzsvaru dalītā īpašumā esošo personu stāvoklī ir jārūpējas visā dalītā īpašuma pastāvēšanas laikā un apstākli, ka nav pamata šo atziņu attiecināt tikai uz noteiktu dalītā īpašumā esošu personu grupu (vienlīdzības princips), secināms, **ka ir jāizveido tāda sistēma, kurā izmaiņas būtu iespējams efektīvi attiecināt uz visām personām, kuras atrodas dalītā īpašumā.**  Ievērojot visu minēto, **ar Likumprojektu ir paredzēts risināt problēmu, ka izmaiņas piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām tiek attiecinātas tikai uz nelielu daļu šajās attiecībās iesaistīto personu.** **2.2.7. Citi jautājumi** **2.2.7.1. Būvniecība uz lietošanā esošās zemes**Būtisks jautājums, ko nerisina esošais piespiedu nomas tiesisko attiecību modelis dalītā īpašumā, ir būvniecības iespējas uz nomā esošās zemes.  **Būves kā patstāvīga nekustamā īpašuma objekta ekspluatācija ir nesaraujami saistīta ar tai apkārt esošas zemes izmantošanas iespējām, kas ietver arī iespējas to uzlabot, atjaunot kādus tās elementus.** Kā piemērus šeit var minēt palīgēku izvietošanu uz zemes, ceļu, ietvju izbūvi un atjaunošanu, kā arī dažādu komunikāciju nodrošināšanu vai pārbūvi, kas ir nepieciešamas būves ekspluatācijai (elektrības, ūdensapgādes, elektronisko sakaru tīklu u.c.). Arī Augstākās tiesas praksē attiecībā uz lietošanā esošās zemes platības noteikšanu ir izdarīti secinājumi, ka lietošanā ir nepieciešama tāda zemes platība, uz kuras var izvietot ar būvi funkcionāli saistītas ēkas: "Nosakot funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu dzīvojamajai mājai, ņemams vērā, vai dzīvojamajai mājai nepieciešamas ar to funkcionāli saistītas būves – tualetes, malkas šķūnīši. Tāpēc dzīvojamajai mājai nepieciešams tik liels piesaistītais zemesgabals, lai uz tā būtu iespējams izvietot šīs mājai funkcionāli nepieciešamās palīgēkas."[[51]](#footnote-51) Nomas institūta lietošanas tiesību saturs uz nomāto objektu pats par sevi neparedz nomnieka tiesības veikt būvdarbus uz nomā esošās zemes (atšķirībā no, piemēram, ceļa servitūta, lietojuma tiesības vai apbūves tiesības institūtiem). Tādējādi būvniecības jomā ir piemērojams vispārējais regulējums, kas paredz, ka būvniecībai ir nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana.[[52]](#footnote-52) Ievērojot minēto, ja runa ir par jaunu objektu ierīkošanu, tam ir nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana, pat ja tie ir nesaraujami saistīti ar iespēju pilnvērtīgi ekspluatēt ēku vai izpildīt ēkas īpašniekam normatīvajos aktos noteiktos pienākumus (elektrības pieslēguma ierīkošanu, ātrdarbīgu elektronisko sakaru tīklu ierīkošana). Vienīgā iespēja šobrīd risināt šo jautājumu ir vērsties tiesā par to, ka vispārējā būvniecības regulējuma piemērošana dalītam īpašumam konkrētā gadījumā nesamērīgi aizskar patstāvīgās būves īpašnieka tiesības uz īpašumu. Tomēr neatkarīgi no iespējamās tiesu prakses, šajā situācijā būtu runa par katras paredzētās darbības vērtējumu un to, vai paredzētā darbība ir saistīta ar būves īpašnieka īpašuma tiesību īstenošanu pār būvi.  Savukārt, ja runa ir par būvniecību, kas ir saistīta ar esošiem objektiem, jau šobrīd veidojas dažāda tiesu prakse. **Pēc būtības šobrīd strīda rezultātu nosaka tas, vai konkrētais objekts tiek atzīts par patstāvīgā būves nekustamā īpašuma daļu vai zemes daļu**. Tā, piemēram, vienā lietā Augstākā tiesa ir norādījusi: "Dalītā īpašuma gadījumā zemes īpašniekam nav tiesību aizliegt apbūves īpašniekam atjaunot palīgēku, kas iepriekš bijusi apbūves sastāvā. Tādējādi, piemērojot Būvniecības likuma 3. panta pirmo daļu un 11. panta pirmo daļu, nav jāņem vērā iespējamie zemes īpašnieka iebildumi un nav jāprasa saskaņojums no zemes īpašnieka."[[53]](#footnote-53) Savukārt citā lietā Augstākā tiesa atzina, ka asfaltēta ietve ir uzskatāma par zemes, nevis uz tās esošās apbūves, blakus lietu, tādēļ tādas ietves atjaunošanai ir nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana.[[54]](#footnote-54) Ņemot vērā, ka šie jautājumi attiecībā uz dalīto īpašumu vispār nav regulēti normatīvajos aktos, bet dalītā īpašuma daba noved pie faktiskām situācijām, kur tie ir būtiski, problēmas, kas ir saistītas ar būves īpašnieka iespējām veikt būvdarbus uz lietošanā esošās zemes, nav iespējams konceptuāli atrisināt, neizdarot grozījumus normatīvajos aktos.  Līdz ar to, **ar Likumprojektu ir paredzēts risināt zemes lietošanas tiesību satura jautājumus, lai nodrošinātu, ka dalītā īpašumā būves īpašnieks var pilnvērtīgi īstenot īpašuma tiesību pār patstāvīgo būvi.** **2.2.7.2. Dalītā īpašumā esošas zemes uzturēšanas pienākums.**  Saskaņā ar Civillikuma 864. pantu visas uz lietu gulošās nastas un apgrūtinājumi jānes lietas īpašniekam. No šīs tiesību normas, kā arī īpašuma tiesības būtības, izriet arī vispārīgais princips, ka nekustamā īpašuma īpašnieks ir atbildīgs par nekustamo īpašumu un uz to guļošajām nastām, tajā skaitā nekustamā īpašuma uzturēšanu.  Parastās tiesiskās attiecībās (piemēram, iznomājot nekustamo īpašumu) jautājumi par iznomātā objekta uzturēšanu tiek risināti, pusēm dibinot tiesiskās attiecības. Tāpat arī pastāv gadījumi, kad konkrētus noteikumus paredz likums, piemēram, apbūves tiesības un lietojuma tiesības gadījumā attiecīgi apbūves tiesīgais (Civillikuma 1129.4 pants) vai lietojuma tiesīgais (Civillikuma 1218. pants) uzņemas atbildību par tā lietošanā nodotā objekta uzturēšanu. Gadījumos, kur nekustamā īpašuma īpašnieks lietu nodod citas personas lietošanā, tam ir iespēja jautājumu par attiecīgā objekta uzturēšanu ņemt vērā, arī vienojoties par atlīdzību, kādu tas saņems par lietas lietošanu. Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās tā nav, jo parastās nomas tiesiskās attiecībās ir ietverts vispārējais regulējums, ka nastas un apgrūtinājumus nes zemes īpašnieks (Civillikuma 2138. pants), ja vien puses nav vienojušās citādi. Savukārt dalītā īpašumā lietošanas tiesības nosaka likums un likums arī pārsvarā ierobežo kompensācijas apmēru, kuru zemes īpašnieks par to var saņemt.  Kā jau norādīts, nosakot taisnīgu kompensācijas apmēru, ir pienācīgi jāņem vērā zemes īpašnieku stāvoklis un jāvērtē arī tieši ar kompensāciju nesaistīti jautājumi, no kuriem tomēr ir atkarīgs tas, vai kompensāciju var atzīt par taisnīgu. Līdz ar to **pēc būtības ir jābūt skaidram, kurai no dalītā īpašumā iesaistītajām personām būs pienākums atbildēt par lietošanā esošās zemes uzturēšanu, lai varētu objektīvi pamatot likumā noteiktā kompensācijas apmēra samērīgumu ar noteikto lietošanas tiesību ierobežojumu.**  No minētā it kā izriet, ka, tā kā par zemes uzturēšanu atbild zemes īpašnieks, likumdevēja noteiktās nomas maksas ietvaros šim apstāklim būtu jābūt ņemtam vērā. Tomēr šobrīd situāciju saistībā ar zemes, kas ir dalītā īpašumā, uzturēšanu nosaka pašvaldības. Saskaņā ar likuma "Par pašvaldībām" 43. panta pirmās daļas 5. un 6. punktu pašvaldības dome ir tiesīga izdot saistošos noteikumus jautājumos par:1) namu un to teritoriju un būvju uzturēšanu;2) par sanitārās tīrības uzturēšanu un īpašumam piegulošās publiskā lietošanā esošās teritorijas (gājēju ietves, izņemot sabiedriskā transporta pieturvietas, grāvji, caurtekas vai zālāji līdz brauktuves malai) kopšanu.  **Apskatot vairākus gadījumus, var secināt, ka pašvaldībās ir dažāda prakse šajā jautājumā.** Piemēram, Rīgā[[55]](#footnote-55) un Jūrmalā[[56]](#footnote-56) saistošie noteikumi paredz, ka par dalītā īpašumā esošas zemes uzturēšanu atbild būvju īpašnieks. Savukārt Jelgavā[[57]](#footnote-57) un Daugavpilī[[58]](#footnote-58) saistošie noteikumi paredz tajos noteiktos pienākumus pildīt nekustamā īpašuma īpašniekam. Vienlaikus Jelgavas gadījumā īpašnieka jēdziens ir noteikts ļoti plašs un noteikumi neparedz regulējumu, kā noteikumi ir piemērojami, ja, piemēram, īpašnieks, lietotājs un apsaimniekotājs ir 3 dažādas personas. **Šādā situācijā nav iespējams pamatot esošo nomas maksas regulējumu daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām kā taisnīgu, jo tas ir noteikts vienoti, bet faktiskā situācija dažādās pašvaldībās atšķiras.** Savukārt Satversmes tiesa ir uzsvērusi, ka zemes uzturēšanas izmaksas ir apstāklis, kas ir jāņem vērā, nosakot taisnīgu nomas maksu: "Ņemot vērā nomas maksas apmēru, zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, apstrīdētajās normās noteikto maksimālo nomas maksas apmēru nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju."[[59]](#footnote-59) Vienlaikus, ja šis apstāklis ir ņemts vērā likumdevēja noteiktā kompensācijas apmērā, nav pareizi, ka noteiktās pašvaldībās tas var mainīties, ja tiek grozīti saistošie noteikumi (vai tādi vienkārši netiek izdoti), tādējādi automātiski padarot noteikto kompensāciju par neatbilstošu Satversmei. Šāda situācija pastāv šobrīd un var rasties nākotnē, ja likumā ietvertā kompensācijas apmērā tiek uzskatīts, ka lietošanā esošo zemi uztur būves īpašnieks, bet atsevišķos gadījumos par to patiesībā atbild zemes īpašnieks. Identiska situācijā veidotos, ja kompensācijas apmēra noteikšanā tiktu prezumēts, ka zemes īpašnieks uztur savu zemi, bet dažādās pašvaldībās to darītu būves īpašnieks.  No visa minētā secināms, ka šobrīd nomas institūts nerisina nomā esošās lietas uzturēšanas jautājumus tā, lai būtu iespējams noteikt taisnīgu kompensāciju par zemes lietošanas tiesību aprobežojumu.  Ņemot vērā, ka tieši būves īpašnieks lieto dalītā īpašumā esošu zemi, optimāli ir veidot tādu sistēmu, kurā tas arī atbild par savā lietošanā esošās zemes uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām un šis apstāklis tiktu ņemts vērā, nosakot kompensācijas apmēru zemes īpašniekam par lietošanas tiesību aprobežojumu. Šāds modelis vairāk atbilstu tam lietošanas tiesību saturam, kas ir nepieciešams būves īpašniekam dalītā īpašumā un ir plašāks nekā nomniekam, vairāk līdzinoties lietojuma tiesības vai apbūves tiesības saturam.  Ievērojot minēto, **ar Likumprojektu ir paredzēts ieviest vienotu pieeju zemes uzturēšanas jautājumiem dalītā īpašumā esošai zemei, lai būtu iespējams noteikt vienotu un taisnīgu kompensāciju par zemes īpašnieka lietošanas tiesību ierobežojumu.**  **2.3. Tiesiskā regulējuma mērķis un būtība** **2.3.1. Likumprojekta mērķis un būtība** Šīs anotācijas sadaļas 2.1. un 2.2. punktā aprakstīto situāciju un problēmas nav iespējams risināt bez grozījumiem normatīvajos aktos. Dalītais īpašums ir juridiska fikcija, kas nespēj līdzsvaroti pastāvēt bez speciāla regulējuma. Savukārt šobrīd spēkā esošais regulējums un tas, kā tas iekļaujas kopējā tiesību sistēmā, rada šīs anotācijas sadaļas 2.1. un 2.2. punktā aprakstīto situāciju un problēmas. **Minētais izriet no tā, ka nomas attiecību institūts, kurā prevalē pušu privātautonomijas princips, nevar pilnvērtīgi risināt jau esošu faktisku dalītā īpašuma situāciju.** Citi tiesību institūti, kas ir paredzēti gadījumiem, kur viena persona ceļ būves uz citas personas zemes (apbūves tiesība un mantojamā noma), tiesisko noteiktību un līdzsvaru panāk, jo personas par visiem noteikumiem vienojas pirms būvju celtniecības. Dalītā īpašuma gadījumā runa ir par situāciju, kur nekāda pušu vienošanās nav notikusi, bet būves, kuras likums atzīst par patstāvīgiem nekustamā īpašuma objektiem, jau atrodas uz zemes.  Vienlaikus ir jāņem vērā, ka aprakstītās problēmas ir savstarpēji saistītas un tās nevar risināt atrauti vienu no otras. Piemēram, neieviešot vienotu nodokļu regulējuma pieeju dalītā īpašuma gadījumiem, nav iespējams likumā noteikt vienotu kompensācijas apmēru, kas būtu uzskatāms par taisnīgu. Tāpat arī, ja nav skaidrs patstāvīgas būves īpašnieka lietošanas tiesību saturs vai arī esošais nenodrošina iespēju pilnvērtīgi īstenot īpašuma tiesību pār būvi, nevar runāt par tādu tiesisko stāvokli dalītā īpašumā, kas kaut kādā veidā risinātu tā izveidošanas sekas.  Ievērojot visu minēto, ir nepieciešams ieviest vienotu regulējumu dalītā īpašuma tiesiskajam stāvoklim, kurā tiktu ņemti vērā un savstarpēji saskaņoti visi identificētie šīs situācijas problemātiskie aspekti.  **Likumprojekts paredz pārveidot līdzšinējās piespiedu nomas attiecības par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām par kompensāciju un paredzēt tām vienotu regulējumu visiem dalītā īpašuma gadījumiem**, neatkarīgi no tā izveidošanās tiesiskā pamata. Šāds koncepts novērstu neparedzētas sekas, kas ir radušās no nomas institūta izmantošanas dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai, piemēram, atšķirīgu nodokļu piemērošanu pēc būtības identiskos gadījumos (PVN un NĪN piemērošana). Ar pāreju uz likumiskās zemes lietošanas tiesībām tiktu izbeigta esošā situācija, kur pušu attiecības regulē spriedumi un līgumi, kas ir radīti uz vairs spēkā neesoša regulējuma pamata, bet vēl joprojām ir spēkā.  Ieviešot likumiskas zemes lietošanas tiesības par kompensāciju, ir iespējams paredzēt vienu kompensācijas apmēru visiem gadījumiem, jo arī lietošanas tiesību saturs, savstarpējie pienākumi un nodokļu regulējums visiem būtu identisks un skaidrs. Savukārt dalītā īpašumā iesaistītajām pusēm nebūtu jārisina strīdi par to, kuras no dažādām tiesību normām ir piemērojamas konkrētajam gadījumam.  Vienlaikus, ieviešot likumiskas zemes lietošanas tiesības kā dalītā īpašuma tiesisko attiecību regulējošo institūtu, ir iespējams risināt jautājumus, kurus šobrīd nomas institūts nerisina, bet kas rada sarežģītus strīdus dalītā īpašumā iesaistīto personu starpā. Būtiskākais šajā aspektā ir nepieciešamība nodrošināt būvju īpašniekam iespēju būvēt palīgēkas un komunikācijas uz lietošanā esošās zemes, kas ir nepieciešamas galvenās lietas (patstāvīgās būves) ekspluatācijai.Vienotā regulējuma būtiskākas iezīmes:• likumā noteikts fiksēts zemes lietošanas tiesību kompensācijas apmērs 4 % gadā no zemes kadastrālās vērtības visiem dalītā īpašuma gadījumiem;• maksimāli strīdus par kompensācijas parādu piedziņu pakļaut vienkāršotu prasību izskatīšanai; • samazināt pušu vienošanās nepieciešamību, lai saistību ietvars nebūtu jānosaka ar vienošanos vai tiesas spriedumu; • identificēts zemes lietošanas tiesību saturs;• 3 gadu noilgums jebkuriem prasījumiem no zemes lietošanas attiecībām; • esošo attiecību pāreja uz jauno regulējumu, novēršot sadrumstalotību. Būtiski, ka šāds regulējums arī ļautu nākotnē likumdevējam efektīvi reaģēt uz tiesisko vai faktisko apstākļu izmaiņām, kas prasītu regulējuma grozīšanu. Likumprojekta mērķi ir:* ieviest vienotu pieeju dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai, likumā atrisinot jautājumus, kuri šobrīd ir jārisina tiesu praksei;
* vienkāršot dalītā īpašumā esošo personu tiesisko attiecību īstenošanas modeli;
* nodrošināt līdzsvaru starp dalītā īpašumā iesaistīto personu aizsargājamām interesēm;
* iedibināt tiesisku mieru dalītā īpašumā.

 **Lai vienkāršotu tiesisko attiecību īstenošanu dalītā īpašumā, Likumprojekts paredz atteikties no pušu vienošanās saistību konkretizācijai tajos gadījumos, kuros tas ir iespējams.** Vienošanās vai tiesas spriedums piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvara noteikšanai kā priekšnosacījums saistību izpildei, būtiski apgrūtina un novilcina saistību izpildi, jo tas bieži ir sarežģīts process, it īpaši, ja viens vai abi dalītā īpašumā ietilpstošie objekti pieder vairākām personām kopīpašumā. Saskaņā ar Civillikuma 1402. pantu saistību tiesības var rasties arī uz likuma pamata. Līdz ar to ir iespējama atteikšanās no līguma slēgšanas, ja likums nodibina jau izpildāmu konkrētu saistību. Ja par piemēru ņem nomas tiesiskās attiecības, nomai ir divas būtiskās sastāvdaļas, bez kurām noma nevar pastāvēt – nomas maksa un nomas priekšmets (Civillikuma 2124. pants). Jebkādam dalītā īpašuma stāvokļa risinājumam loģiski ir izmantot identiskas būtiskās sastāvdaļas – objektu, kas atrodas patstāvīgas būves īpašnieka lietošanā, un kompensāciju, kā zemes īpašnieka mantisko stāvokli līdzsvarojošo mehānismu. Ja šīs būtiskās sastāvdaļas ir skaidras un no likuma izrietošas, saistību izpilde var notikt arī bez papildu vienošanās.  Ar Likumprojektu ir paredzēts likumā noteikt maksājamo kompensācijas apmēru dalītā īpašumā, atsakoties no līdzšinējā pušu vienošanās koncepta. Savukārt virknē gadījumu likums jau nosaka patstāvīgas būves īpašnieka lietošanā esošo zemes platību. Šādās situācijās abas būtiskās sastāvdaļas, lai būtu iespējams noteikt saistību, kura uz likuma pamata ir izpildāma, ir skaidras un vienošanās par tām nav nepieciešama. Tas būtiski atvieglotu saistību izpildi dalītā īpašumā. Likumprojekts paredz, ka tas attieksies uz visiem Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktā minētajiem gadījumiem – piespiedu dalīto īpašumu kopumā. **Minētais nozīmē, ka tas attieksies arī uz tiem gadījumiem, kad dalītā īpašumā ir publiskai personai piederoša zeme vai publiskas personas būves.** Ir tikai loģiski, ka pāreja no viena institūta izmantošanas kādas problēmas risināšanai uz citu attiektos uz visu problemātisko gadījumu loku kopumā, nevis kādā daļā tiktu turpināta risināt ar šobrīd izmantoto risinājumu. Šīs anotācijas sadaļas 2.1. un 2.2. punktā minētās problēmas attiecas arī uz gadījumiem, kad dalītā īpašumā ir publiskas personas zeme vai būves. Turklāt nav skaidrs, kādēļ šobrīd vispār ir veidots atsevišķs regulējums šīm situācijām. Vienīgā vienojošā pazīme citādam regulējumam ir tā, ka publiskas personas kā zemes īpašnieka gadījumā regulējums ir labvēlīgāks būves īpašniekam. Tomēr atkārtoti jāuzsver, ka arī šajā jautājumā var pastāvēt vērā ņemamas atšķirības, kā secināts šīs anotācijas sadaļas 2.2.4. punktā. **Jāuzsver, ka Likumprojekts neliegs iespēju publiskai personai sniegt atbalstu būves īpašniekam, prasot mazāku par likumā noteikto kompensāciju.** Tāpat arī jāuzsver, ka jau ir bijuši ierosinājumi piespiedu nomas maksu, kad publiskas personas īpašumā atrodas zeme, noteikt tādā pašā apmērā, kā vairumā regulēto gadījumu, kuros zemes pieder privātpersonām.[[60]](#footnote-60)  Likumprojekts paredz papildināt Spēkā stāšanās likumu ar 38., 39. un 40. pantu, kas noteiktu tiesisko stāvokli dalītā īpašumā. Ņemot vērā, ka **tieši Spēkā stāšanās likumā ir noteikts tiesiskais pamats dalītā īpašuma pastāvēšanai**, ir tikai loģiski, ka tas arī noteiktu tiesisko stāvokli šajā situācijā. Zemes reformu un privatizāciju regulējošie normatīvie akti tikai procesuāli regulēja Spēkā stāšanās likumā paredzētā dalītā īpašuma radīšanu pēc ģeogrāfiskiem un objektu tipu kritērijiem – tie patstāvīgi nenoteica dalītā īpašuma rašanās pamatu un neveido tādus dalītā īpašuma gadījumus, kurus neparedz Spēkā stāšanās likums. **Ņemot vērā, ka Civillikums neparedz dalītā īpašuma pastāvēšanu, bet saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmo daļu dalīto īpašumu ir paredzēts izbeigt, ir tikai loģiski, ka Spēkā stāšanās likums arī noteiktu tiesisko stāvokli dalītā īpašumā līdz tā izbeigšanai.**   **2.3.2. Lietošanas tiesības uz likuma pamata** Likumprojekts paredz noteikt, ka, ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktu, līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi uz likuma pamata būves īpašniekam ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesības īstenošanai pār būvi. Lietošanas tiesību aprobežojums būtu reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts (Likumprojekta paredzētā Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa). Norāde uz Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktu norāda uz paredzētā regulējuma tvērumu, t.i., tas attieksies uz visiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem. Savukārt norāde, ka dalītais īpašums pastāv "līdz būves apvienošanai vienotā īpašumā ar zemi", uzsver jau vēsturiski paredzēto, ka dalītais īpašums ir pagaidu stāvoklis, kas nākotnē ir jāizbeidz.  Likumā paredzētās lietošanas tiesības uz zemi būs jauns tiesību institūts, kas nebūs nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata. Šāds risinājums ir izvēlēts, lai risinātu esošās problēmas, kuras ir radījusi vai nerisina nomas institūta izmantošana dalītā īpašuma risināšanai.  Ja apskata nomas jēdzienu, tas paredz lietas nodošanu lietošanā augļu iegūšanai. **Dalītā īpašumā zemes lietošanas tiesību mērķis nekad nav bijis augļu iegūšana no tās, bet gan nepieciešamība nodrošināt patstāvīgās būves īpašnieka iespēju īstenot savu īpašuma tiesību. Savukārt atlīdzība tikai kompensē aizskārumu, kuru rada būves īpašnieka lietošanas tiesības uz zemi.** Tā nav atlīdzība par zemes īpašnieka sniegtu pakalpojumu. Civillikums paredz arī lietas nodošanu lietošanā citiem mērķiem, kas nav saistīti ar augļu ievākšanu – īri. Saskaņā ar Civillikumu īre ir jebkurš cits lietošanas tiesību piešķīrums, kas nav augļu ievākšanai (Civillikuma 2112. pants). No minētā secināms, ka dalītā īpašumā veidotās piespiedu nomas tiesiskās attiecības pēc būtības vairāk atbilst īres attiecībām. No vienas puses var pamatoti apgalvot, ka šādam secinājumam nav nozīmes, jo nomas un īres vispārējie noteikumi ir praktiski identiski. Vienlaikus nomas jēdziena izmantošana ir novedusi pie PVN piemērošanas piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kas rada jau aprakstīto nerisināmo problēmu vienlīdzības principa kontekstā. Tādēļ pāreja uz jaunu tiesību institūtu ir nepieciešama un tā novērsīs PVN piemērošanu šīm attiecībām. **Vienlaikus kritiski ir vērtējams līdzšinējais risinājums ar saistību tiesībām risināt pēc būtības liettiesisku jautājumu.** Protams, saskaņā ar likumu var pastāvēt modelis, kurā katrs nākamais nekustamā īpašuma ieguvējs pārņem attiecīgās saistības un to risināšanu. Tomēr problēmas rada privātautonomijas principa būtiskā nozīme saistību tiesībās, kas noved pie tā, ka pusēm ir jāpanāk konceptuāla vienošanās par būtiskiem jautājumiem, turklāt par situāciju, kas jau pastāv. Šāds modelis jau sākotnēji rada konfliktu, jo no šādiem dispozitīviem jautājumiem (lietošanas tiesību saturs, termiņi, nomas maksa, nomas objekta robežas, pienākumi, nastas, riski) ir atkarīgs pušu savstarpējo tiesisko attiecību līdzsvars. Līdz ar to, lai atrastu taisnīgu līdzsvaru starp pusēm, likumdevējam tāpat būtu saistības jānosaka uz likuma pamata, nevis virkne būtisku jautājumu jāatstāj pusēm risināt nākotnē par stāvokli, kas jau pastāv šobrīd. Ņemot vērā, ka pēc būtības dalītais īpašums ir fiziski vienota objekta juridiska sadalīšana vairākos nekustamā īpašuma objektos, sistēmiski pareizāk būtu šo stāvokli risināt, izmantojot lietu tiesību institūtus. Līdz ar to Likumprojekts paredz, ka likumiskās lietošanas tiesības ir uz likuma pamata pastāvoša lietu tiesība.  **Jāuzsver, ka lietošanas tiesībām nav universāla vienota satura, piemēram, apbūves tiesības, lietojuma tiesības un patapinājuma lietošanu tiesību saturs atšķiras no tā, kāds ir nomas un īres tiesiskās attiecībās**. Vienlaikus, neviens no šiem institūtiem pats par sevi pilnībā nerisina šīs anotācijas sadaļas 2.1. un 2.2. punktā konstatētās problēmas kopumā. Tādēļ dalītā īpašuma problemātiku nevar risināt vienkārši pārņemot jebkuru no tiem, jo dalītais īpašums kā izņēmuma stāvoklis rada apstākļus, kurus esošā tiesību sistēma nav paredzējusi risināt.  **Ievērojot visu minēto, ir nepieciešams veidot jaunu tiesību institūtu un arī noteikt tā saturu.** Tāpat kā saistību tiesību noteikšanas tiesiskais pamats var būt likums (Civillikuma 1402. pants) arī īpašuma lietošanas tiesību aprobežojuma, vai lietu tiesību noteikšanas tiesiskais pamats var būt likums. Saskaņā ar Civillikuma 1082. pantu īpašuma lietošanas tiesības aprobežojumu noteic vai nu likums, vai tiesas lēmums, vai arī privāta griba ar testamentu vai līgumu, un šis aprobežojums var attiekties kā uz dažu lietu tiesību piešķiršanu citāmpersonām, tā arī uz to, ka īpašniekam jāatturas no zināmām lietošanas tiesībām, vai arī jāpacieš, ka tās izlieto citi. **Līdz ar to nepastāv tiesisku šķēršļu noteikt likumiskās lietošanas tiesības kā risinājumu dalītā īpašuma gadījumiem.** Likumprojekts paredz, ka likumiskās lietošanas tiesības ir reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts (Likumprojektā paredzētā Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmās daļas otrais teikums). No minētā izriet, ka likumiskās lietošanas tiesības ir līdzīgas servitūtiem. Saskaņā ar Civillikumu pastāv divu veidu servitūti – reālservitūti un personālservitūti. Personālservitūti ir nodibināti par labu noteiktai personai, savukārt reālservitūti ir nodibināti par labu noteiktam nekustamam īpašumam, tā ka to izlieto katrreizējais tā īpašnieks (Civillikuma 1131. pants). Norāde uz reālservitūta dabu norāda uz likumisko lietošanas tiesību nesaraujamo saistību ar dalītā īpašuma pastāvēšanu, turklāt nodrošina lietošanas tiesību pāreju uz katrreizēju būves īpašnieku bez jebkādu papildu darbību veikšanas. Minētais arī nozīmē, ka likumiskajām lietošanas tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtiem, ciktāl Likumprojekts neparedz citādi.  Likumprojektā paredzētais Spēkā stāšanās likuma 39. pants nosaka likumisko lietošanas tiesību saturu. Tomēr, ņemot vērā, ka likumā nav iespējams regulēt visas situācijas, kas dabā var izveidoties, **Likumprojekts paredz likumisko lietošanas tiesību mērķi un būtību – tās pastāv tādā apmērā, kādā nepieciešamas īpašuma tiesības īstenošanai pār būvi.** Šāda norma var palīdzēt tulkot likumisko lietošanas tiesību saturu, ja praksē parādās strīdīgi jautājumi. Šajā normā ir ietverta ideja, ka zemes īpašnieks tiek aprobežots tikai tādā mērā, kādā tas ir nepieciešams mērķa sasniegšanai. Līdz ar to, piemēram, būves īpašniekam nav tiesību nodibināt servitūtu uz zemi, kas paliktu spēkā arī pēc patstāvīgās būves nojaukšanas. **Likumprojekts paredz, ka zemes īpašnieks nevar izlietot likumiskajās lietošanas tiesībās uz zemi ietilpstošās tiesības vai piešķirt tās citai personai** (Spēkā stāšanās likuma 39. panta otrā daļa). Šāds noteikums ir nepieciešams, lai likumiskajām lietošanas tiesībām nepiemērotu vispārējo reālservitūtu noteikumu, ka arī zemes īpašnieks var izmantot šīs tiesības un nodot tās citam, ja ar to netraucē servitūta tiesīgo (Civillikuma 1148. pants). Ņemot vērā, ka Likumprojekts paredz mantisku kompensāciju, kas līdzsvaro zemes īpašnieka stāvokli saistībā ar noteikto īpašuma aprobežojumu, tam nav nepieciešams saglabāt lietošanas tiesības uz būves īpašnieka lietošanā esošo zemi. Tādējādi lietošanas tiesības ir pilnīgā būves īpašnieka varā un tas var ar tām rīkoties. Cita starpā, piemēram, pieļaujot, ka citas personas tās kaut kādā mērā izlieto. Šāda situācija var būt aktuāla, ja lietošanā esošā zeme nodrošina piekļuvi citam nekustamam īpašumam. Šādās situācijās ir iespējams nodibināt servitūtu uz zemi, bet Likumprojekts pieļauj arī vienkāršāku risinājumu, ka patstāvīgās būves īpašnieks saistību tiesību ietvaros ļauj blakus esošā nekustamā īpašuma īpašniekam piekļūt savam īpašumam caur pastāvīgās būves īpašnieka lietošanā esošo zemi. Šādi risinājumi ir aktuāli gadījumos, kur dalītais īpašums ir veidots blīvi apbūvētos kvartālos, izveidojot lielu skaitu būvju, kas katra ir patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts. **Likumprojektā paredzētais nosaka, ka likumiskajās lietošanas tiesībās ietilpst zemes blakus lietas un servitūti** (Spēkā stāšanās likuma 39. panta trešā daļa). Šī tiesību norma konkretizē lietošanas tiesību saturu. Apstāklis, ka likumiskās zemes lietošanas tiesības ietver tiesības lietot zemi izriet jau no paša institūta nosaukuma. Tādējādi likumiskais zemes lietotājs ir tās faktiskais turētājs. Savukārt šajā tiesību normā konkretizētais norāda, ka tas ir tiesīgs lietot arī blakus lietas zemei, kas ir tā lietošanā (piemēram, ceļus, būves, kas atrodas uz tā lietošanā esošās zemes). Tāpat arī no šīs tiesību normas izriet, ka likumiskais zemes lietotājs ir tiesīgs izmantot, piemēram, ceļa servitūtu, kas nodibināts par labu zemei, lai nodrošinātu tai piekļuvi. Tiesību norma ir līdzīga Civillikuma 1199. pantā noteiktajām attiecībā uz lietojuma tiesības saturu. Tomēr būtiski, ka šī tiesību norma atšķirībā no Civillikuma 1199. panta neietver norādi uz nekustamā īpašuma augļiem. Minētais izriet no tā, ka dalītā īpašumā likumisko lietošanas tiesību mērķis nav iegūt augļus no zemes, bet gan nodrošināt iespēju īstenot īpašuma tiesību pār patstāvīgo būvi. Tādējādi zemes platībā, kas atrodas patstāvīgās būves īpašnieka lietošanā, nebūtu jābūt iekļautiem mežiem vai ūdeņiem, vai derīgo izrakteņu vietām. Likumiskās lietošanas tiesības attiecas tikai uz tādu zemes platību, kas funkcionāli ir nepieciešama patstāvīgās būves ekspluatācijai.  Pie šīs tiesību normas jāuzsver, ka zemes platība un konfigurācija, kas ir funkcionāli nepieciešama patstāvīgai būvei, bieži neatbildīs zemesgabala robežām. Likumiskās zemes lietošanas tiesības neattiecas uz visu zemesgabalu kā tādu (atšķirībā no citiem servitūtiem). Līdz ar to tās neattiecas arī uz tādām zemes blakus lietām, kas atrodas ārpus zemes daļas, kas ir likumiskā patstāvīgās būves īpašnieka lietošanā. Jāuzsver, ka šāds koncepts (ka lietu tiesība neattiecas uz visu lietu kopumā, bet tikai tās daļu) nav pretējs esošajai sistēmai, jo arī šobrīd atsevišķas lietu tiesības var attiekties tikai uz lietas daļu (piemēram, apbūves tiesība).  **Likumprojekts nosaka, ka patstāvīgās būves īpašniekam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par lietošanā esošo zemi un ka tas atbild par lietošanā esošās zemes uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām** (Spēkā stāšanās likuma 39. panta ceturtā daļa). Šī norma ir nepieciešama, lai risinātu šīs anotācijas sadaļas 2.2.7.2. punktā konstatēto problēmu. Kā jau norādīts iepriekš, šobrīd šis jautājums ir atkarīgs no tā, ko konkrētajā pašvaldībā paredz saistošie noteikumi, un prakse ir dažāda. Tā kā šis ir viens no aspektiem, kuram ir nozīme taisnīgas kompensācijas noteikšanā, ir nepieciešams ieviest vienu modeli jautājumā par to, kura persona uztur lietošanā esošo zemi. Ņemot vērā, ka tieši patstāvīgas būves īpašnieks to lieto, loģiski ir ieviest modeli, kurā būves īpašnieks arī uztur lietošanā esošo zemi. Tas no vienas puses ļauj patstāvīgās būves īpašniekiem pašam rūpēties par būvi un tai pieguļošo teritoriju atbilstoši saviem ieskatiem un normatīvo aktu prasībām, savukārt no otras puses ļauj paredzēt mazāku likumiskās kompensācijas apmēru zemes īpašniekam par lietošanas tiesību aprobežojumu. Jāuzsver, ka arī tādās lietu tiesībās kā apbūves tiesība un lietojuma tiesība tieši tiesīgajai personai ir noteikts pienākums uzturēt lietošanā esošo zemi (Civillikuma 1129.4 un 1218. pants). Līdz ar to šāds modelis arī no sistēmas viedokļa ir piemērotāks par risinājumu, kurā lietošanā esošās zemes uzturēšana būtu jānodrošina personai, kas to nelieto (zemes īpašniekam). **Likumprojekts nosaka, ka nastas un apgrūtinājumus, kas gulstas uz lietošanā esošo zemi, nes zemes īpašnieks** (Spēkā stāšanās likuma 39. panta piektā daļa). Šī norma ir nepieciešama, lai nepārveidotu esošo sistēmu, ka NĪN par zemi maksā zemes īpašnieks un tas attiecīgi tiek ņemts vērā, nosakot kompensācijas apmēru par lietošanas tiesību aprobežojumu. Vienlaikus šī norma nodrošina, ka zemes īpašnieks nevarēs apgrūtināt patstāvīgās būves īpašnieka stāvokli, piemēram, nodibinot reālnastu uz lietošanā esošo zemi. Vienlaikus jāuzsver, ka šī tiesību norma neparedz, ka esoši zemes apgrūtinājumi nebūtu saistoši būves īpašniekam vai apgrūtinātās zemes daļas nav ietveramas patstāvīgas būves īpašnieka lietošanas tiesībās uz zemi. Lietu tiesības ir absolūtas, tās seko lietai un ir jārespektē jebkurai personai. Līdz ar to, ja kādām komunikācijām ir izveidotas aizsargjoslas vai uz lietošanā esošo zemi ir nodibināts ceļa servitūts piekļuves nodrošināšanai citam nekustamam īpašumam, tas ir jārespektē arī patstāvīgās būves īpašniekam, tāpat kā jebkurai trešajai personai.  Vienlaikus **Likumprojekts ietver norādi uz Civillikuma vispārējo nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanas noteikumu piemērošanu dalītam īpašumam.** Visos lietošanas tiesību piešķiršanas gadījumos šis jautājums ir regulēts (skat. Civillikuma noteikumus par nomu un īri, lietojuma tiesību, apbūves tiesību). Tādēļ, ieviešot likumiskās lietošanas tiesības, šis jautājums ir jārisina. Jāuzsver, ka gadījumi, kuros kādi izdevumi ir attiecināmi uz zemi, nebūs daudz. Minētais izriet no tā, ka zemes ikdienas uzturēšanas pienākums jau ir noteikts patstāvīgas būves īpašniekam. Līdz ar to, tos nevarēs uzskatīt par izdevumiem attiecībā uz zemi, kas bija jāveic pašam zemes īpašniekam. Tāpat arī Likumprojekts paredz noteikt jautājumus par būvdarbu veikšanu un uzcelto būvju statusu (Spēkā stāšanās likuma 39. panta sestā daļa). Līdz ar to gadījumi, kuros varētu būt risināms jautājums par nepieciešamo izdevumu veikšanu būtu, piemēram, plūdi, vai par derīgo izdevumu veikšanu, ja notiek ieguldījumi būvēs, kas ir pašas zemes, nevis patstāvīgās būves daļa.  **Likumprojekts paredz noteikt patstāvīgās būves īpašniekam tiesības uz lietošanā esošās zemes bez zemes īpašnieka piekrišanas būvēt šādas būves (Spēkā stāšanās likuma 39. panta sestā daļa)**: * palīgēkas;
* inženierbūves, kas ir nepieciešamas patstāvīgas būves ekspluatācijai;
* ceļus un laukumus;
* ārtelpas elementus.

 Atkārtoti jāuzsver, ka esošais piespiedu nomas tiesisko attiecību modelis šo jautājumu nerisina. Atšķirībā no lietojuma vai apbūves tiesībām nomas gadījumā būvniecības jautājums ir dispozitīvs, t.i., atkarīgs no pušu vienošanās. Līdz ar to jebkādai būvniecībai, kas nav saistīta ar jau esošu patstāvīgo būvju īpašumu, ir nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana, ja puses par to nav vienojušās, nosakot piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru. Šādas piekrišanas iegūšana var būt neiespējama, ja būves un zemes īpašnieka starpā pastāv konflikts. Vienlaikus tas nostāda patstāvīgas būves īpašnieku tādā stāvoklī, ka tam nav nekādu tiesisku veidu, kā risināt situāciju, pat ja tas ir absolūti nepieciešams pašas būves ekspluatācijai.  Kā jau norādīts šīs anotācijas sadaļas 2.2.7.1. punktā būves kā patstāvīga nekustamā īpašuma objekta ekspluatācija ir nesaraujami saistīta ar tai apkārt esošas zemes izmantošanas iespējām, kas ietver arī iespējas to uzlabot, atjaunot kādus tās elementus. Tāpat arī jau minētā Augstākās tiesas prakse, kas nosaka, ka funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanas ietvaros ir jāņem vērā, kādas ar patstāvīgo būvi funkcionāli saistītas būves patstāvīgās būves īpašniekam var būt nepieciešamība būvēt, norāda uz nepieciešamību risināt jautājumu par palīgēku celtniecību.  Inženierbūves, kas ir nepieciešamas patstāvīgas būves ekspluatācijai, minētajā tiesību normā ir iekļautas, lai nodrošinātu, ka patstāvīgās būves īpašnieks var ierīkot vai atjaunot tādas patstāvīgai būvei nepieciešamas inženierbūves kā ūdens ievadus, elektrības pieslēgumu, kanalizāciju, komunikācijas. Visas šādas būves ir nepieciešamas patstāvīgās būves ekspluatācijai un, bez iespējām to nodrošināt, nebūtu jēgas veidot dalīto īpašumu. Ceļi un laukumi minētajā tiesību normā ir paredzēti, lai patstāvīgas būves īpašnieks varētu nodrošināt piekļuvi patstāvīgai būvei, kā arī, piemēram, nodrošināt transportlīdzekļu novietnes. Lai arī ceļi un laukumi ir inženierbūves un varētu iekļauties šo būvju grupā, tie ir atsevišķi jāizceļ, ņemot vērā šī brīža Augstākās tiesas praksi attiecībā uz ietvju un ceļu atjaunošanu, kas minēta šīs anotācijas sadaļas 2.2.7.1. punktā. Ceļa servitūta gadījumā servitūta tiesīgajam ir tiesības un arī pienākums izbūvēt ceļu, ko tas pats lietos. Ir pašsaprotami, ka lietošanas tiesību uz zemi paredzēšana dalītā īpašumā ir primāri saistīta ar piekļuves nodrošināšanu patstāvīgai būvei. Līdz ar to ir tikai loģiski, ka būves īpašniekam būtu iespēja izbūvēt ceļus, kas tam ir nepieciešami. Ārtelpas elementi minētajā tiesību normā ir ietverti, lai nodrošinātu patstāvīgas būves īpašniekam veidot vidi ap patstāvīgo būvi pēc saviem ieskatiem. Dalītais īpašums skar arī virkni daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (kopā 11 440), kurās jautājumus par to iekšpagalmu attīstīšanu ir būtisks.  **Likumprojekts paredz, ka Spēkā stāšanās likuma 39. panta sestajā daļā minētās būves ir uzskatāmas par patstāvīgās būves daļu.** Šāda norma vieš skaidrību par uzcelto būvju juridisko statusu un vienlaikus ļauj aizsargāt dalītā īpašumā iesaistītās personas. No minētā izriet, ka uzceltās būves nevar uzskatīt par nepieciešamiem vai derīgiem izdevumiem attiecībā uz zemi, jo tās ietilps patstāvīgās būves nekustamā īpašumā. Tādējādi zemes īpašnieks tiek aizsargāts pret tādu patstāvīgās būves īpašnieka rīcību, kas varētu radīt zemes īpašnieka atbildību. Tāpat arī tas ļauj risināt jautājumu par šādu būvju likteni, ja, piemēram, dalītais īpašums tiek izbeigts, nojaucot patstāvīgo būvi.  Būtiski uzsvērt, ka būvniecības tiesības attiecas tikai uz lietošanā esošo zemi, t.i., patstāvīgās būves īpašnieks nevar veikt tādus būvdarbus, kas nebūtu iespējami uz lietošanā esošās zemes platības saskaņā ar būvniecības regulējumu un teritorijas attīstības plānošanas normatīvajiem aktiem. No minētā arī izriet, ka būves īpašnieks nevar veikt tādus būvdarbus, kuru rezultātā būtu nepieciešamība, piemēram, palielināt patstāvīgai būvei noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu.  Ar Likumprojekta regulējumu par būvniecības tiesībām nav paredzēts ietekmēt esošās īpašuma tiesības dalītā īpašumā. Būves, kas, piemēram, šobrīd ir ierakstītas zemes zemesgrāmatas nodalījumā, tādas arī paliks pēc Likumprojekta spēkā stāšanās, pat ja šīs būves atbilstoši klasifikācijai atbildīs tām, kuras patstāvīgās būves īpašnieks ir tiesīgs celt (ceļi vai ārtelpas elementi). Pretējā gadījumā notiktu piespiedu atsavināšana un būtu nepieciešams papildu regulējums, lai izpildītu Satversmes 105. panta prasības attiecībā uz būvēm dalītā īpašumā, kuras mainītu savu statusu un piederību.  **Likumprojekts paredz, ka zemes īpašnieks nevar nekādā ziņā kavēt būves īpašnieku viņa tiesību izlietošanā. Nezaudējot tiesību visās pārējās attiecībās rīkoties ar savu īpašumu, viņš nevar darīt neko tādu, kas ierobežotu būves īpašnieka lietošanas tiesības vai kā citādi viņam kaitētu** (paredzētā Spēkā stāšanās likuma 39. panta septītā daļa). Šobrīd pastāvošajās piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās jautājums par lietošanas tiesību saturu cita starpā ir noteikts Civillikuma 2131. pantā, kas paredz, ka iznomātājs vai izīrētājs nedrīkst ne pats traucēt lietas un tās augļu lietošanu, ne atļaut citiem īrnieku vai nomnieku traucēt vai izstumt. Ņemot vērā, ka likumiskās zemes lietošanas tiesības ir jauns tiesību institūts, šis jautājums ir jāregulē, jo nevar prezumēt kāda cita tiesību institūta noteikuma piemērošanu. Paredzētā tiesību norma atbilst tam regulējumam, kāds ir paredzēts lietojuma tiesīgajam (Civillikuma 1221. pants). Pēc satura tā ir arī līdzīga Civillikuma 2131. pantā ietvertajai tiesību normai, ņemot vērā to atšķirību, ka likumiskās zemes lietošanas tiesības ir lietu tiesība. T.i., likumiskais zemes lietotājs pretēji nomniekam pats var sevi aizsargāt pret izstumšanu, tādēļ regulējums šajā jautājumā nav nepieciešams.  Minētā tiesību norma kopā ar paredzēto Spēkā stāšanās likuma 39. panta astoto un devīto daļu nosaka īpašuma tiesības aprobežojumus zemes īpašniekam, liedzot tam veikt darbības, kas liegtu vai ierobežotu likumisko zemes lietotāju savu tiesību īstenošanā, kuru mērķis ir nodrošināt iespēju īstenot īpašuma tiesību pār patstāvīgo būvi. Šīs tiesību normas nosaka identiskus ierobežojumus, kādi pastāv lietojuma tiesībā.  Ņemot vērā, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesība pār lietu, nav iespējams pilnībā uzskaitīt darbības, kuras zemes īpašniekam būtu aizliegts veikt. Tādēļ tās būs pakļautas interpretācijai katrā konkrētā situācijā, kur ir jāņem vērā arī likumisko lietošanas tiesību mērķis – nodrošināt iespēju īstenot īpašuma tiesību pār patstāvīgo būvi.  Jāuzsver, ka nevar paredzēt pilnīgu aizliegumu zemes īpašniekam rīkoties ar sev piederošu zemi, jo tas pēc būtības radītu piespiedu atsavināšanas faktisku stāvokli. Zemes īpašnieka īpašuma tiesība ir jāierobežo tikai tādā mērā, kādā tas ir nepieciešams. Tādēļ arī paredzētā Spēkā stāšanās likuma 39. panta septītā daļa paredz, ka zemes īpašnieks nezaudē tiesību rīkoties ar savu īpašumu. T.i., zemes īpašnieks var atsavināt sev piederošo zemi, var to ieķīlāt, uz to nodibināt reālnastas un veikt citas darbības, kas netraucē patstāvīgas būves īpašniekam īstenot īpašuma tiesību pār patstāvīgo būvi.  **Likumprojektā paredzētā Spēkā stāšanās likuma 39. panta astotā daļa nosaka aizliegumu zemes īpašniekam pārgrozīt tajā kaut ko pret patstāvīgās būves īpašnieka gribu, piemēram, uz lietošanā esošās zemes uzcelt kādu būvi.** Šī tiesību norma kopā ar paredzēto Spēkā stāšanās likuma 39. panta otro un trešo daļu norāda, ka ar lietošanā esošo zemi rīkojas likumiskais lietotājs un zemes īpašnieks to nevar lietot vai pārveidot. Iespēja pārveidot patstāvīgas būves īpašnieka lietošanā esošo zemi bez tā piekrišanas, ļautu zemes īpašniekam veikt darbības, kas paaugstina zemes vērtību un attiecīgi arī kompensācijas apmēru, ko tas saņem. Arī šobrīd esošajās nomas tiesiskajās attiecībās šis jautājums varētu radīt problēmas, ja dabā rastos faktiska situācija. Minētais izriet no tā, ka noma ir saistību tiesība, t.i., saista tikai nomnieku un iznomātāju. Turklāt trešajām personām bieži nav iespējas noskaidrot, kāda daļa no zemes īpašniekam piederošās zemes atrodas piespiedu nomā. Tādējādi, piemēram, praksē var rasties problemātiskas situācijas, ja zemes īpašnieks prasa izdot būvatļauju uz tās zemes daļas, kas atrodas piespiedu nomā, jo, piemēram, pašvaldības būvvaldei nav pieejama informācija par piespiedu nomā esošo zemes platību un konfigurāciju (izņemot privatizētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurām pašvaldība nosaka funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu).  **Likumprojektā ir paredzēts aizliegums zemes īpašniekam apgrūtināt likumiskajā lietošanā esošo zemi patstāvīgas būves īpašniekam par ļaunu bez viņa piekrišanas** (paredzētā Spēkā stāšanās likuma 39. panta devītā daļa). Šī tiesību norma ir nepieciešama, lai šādām darbībām būtu noteikts likumisks aizliegums. Tas aizlieguma pārkāpuma gadījumā ļautu patstāvīgas būves īpašniekam tiesas ceļā panākt iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu (atzīstot darījumu par servitūta nodibināšanu par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža un atceļot lietu tiesību pārgrozījumus zemesgrāmatās). Lai arī zemes īpašniekam jau ir paredzēts noteikt vispārēju aizliegumu kaitēt likumiskās zemes lietotājam, tas tikai būtu pamats prasībai par zaudējumu atlīdzību. Savukārt lietu tiesību nodibināšana dalītā īpašumā var radīt tādas sekas, kur restitūciju nav iespējams panākt ar zaudējumu atlīdzināšanu, jo sekas ir tādas, ka patstāvīgas būves īpašnieks būtu apgrūtināts īstenot īpašuma tiesību uz patstāvīgo būvi potenciāli neierobežotā laika termiņā.  **Vienlaikus minētā tiesību norma neliedz apgrūtināt likumiskā lietošanā esošo zemi vispār, bet tikai nosaka, ka šādā procesā ir jāiesaista arī patstāvīgās būves īpašnieks.** Ir gadījumi, kad servitūta vai cita apgrūtinājuma nodibināšana ir nepieciešama arī likumā noteikto prasību izpildei, piemēram, servitūta nodibināšana piekļuves nodrošināšanai vai Enerģētikas likumā noteiktās tiesības energoapgādes komersantam izmantot jebkuru zemi energoapgādes objekta ierīkošanai.[[61]](#footnote-61) Teorētiski var spriest, ka jau šī brīža piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros zemes īpašnieks nevar veikt minētajā tiesību normā aizliegtās darbības. Šāds apgalvojums izriet, pirmkārt no lietu tiesību principa, ka persona nevar nodot vairāk tiesības, kā tai pašai piemīt un dalītā īpašumā lietošanas tiesības jau ir nodotas citai personai. Līdz ar to jebkas, kas ietilpst lietošanas tiesībās, tajā skaitā servitūti, kas paredz tiesības lietot nekustamo īpašumu kaut kādā mērā, ir tiesības kuras zemes īpašnieks vairs nevar nodot citai personai. Otrkārt, šāda tiesību nodošana (kad to nostiprina zemesgrāmatās) pēc būtības ir nostiprinājums, kas ir vērsts pret patstāvīgās būves īpašnieku Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkta izpratnē. Tomēr jāuzsver, ka zemes īpašniekam šobrīd nav noteikti aizliegumi, kas ir saistīti ar dalītā īpašuma pastāvēšanu. Vienīgais, kas liecina par dalītā īpašuma pastāvēšanu ir atzīmes zemes un patstāvīgās būves zemesgrāmatu nodalījumos. Tomēr no šādām atzīmēm vēl nav iespējams izdarīt imperatīvus secinājumus, jo pārsvarā piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās neatrodas viss zemesgabals. Un trešajām personām, to skaitā valsts iestādēm nav informācijas par piespiedu nomā esošo zemes platību un konfigurāciju (ar izņēmumiem). Tādējādi praksē šobrīd pastāv iespēja radīt situācijas, kuru risināšana būtu ļoti sarežģīta un, ņemot vērā dalītā īpašuma skarto nekustamo īpašumu skaitu (vairāk kā 200 000 būvju un gandrīz 70 000 zemes vienību), šis jautājums ir jārisina likuma līmenī.  Papildus jāuzsver, ka esošā situācija var radīt problēmas vispār noteikt, kā ir nodibināmi servitūti pār piespiedu nomā esošu zemi. Lai arī, piemēram, ceļa servitūts pār piespiedu nomā esošu zemi, aizskar patstāvīgās būves īpašnieku, tam pašam par sevi nav tiesību apgrūtināt zemi, kas tam nepieder ar tiesību, kura paliks spēkā arī pēc piespiedu nomas tiesisko attiecību izbeigšanas. Minētā tiesību norma, neparedzot likumiskās zemes lietotājam plašākas tiesības kā nepieciešams, tomēr prasa iegūt tā piekrišanu tādu tiesību nodibināšanai, kas aizskars tā likumiskās lietošanas tiesības. Tādējādi paredzētā Spēkā stāšanās likuma 39. panta devītā daļa kopumā sakārto jautājumu par tādu apgrūtinājumu nodibināšanu pār likumiskā lietošanā esošo zemi, kas aizskar likumiskās lietošanas tiesības.  Attiecībā uz paredzēto Spēkā stāšanās likuma 39. panta devītajā daļā noteikto aizliegumu zemes īpašniekam atteikties no servitūta bez patstāvīgas būves īpašnieka piekrišanas jāuzsver, ka tas ir saistīts ar paredzēto 39. panta trešās daļas regulējumu, ka likumiskās lietošanas tiesības aptver lietošanā esošās zemes blakus lietas un servitūtus. Situācija, kurā zemes īpašnieks atsakās no ceļa servitūta, kas nodrošina piekļuvi dalītā īpašumā esošai zemei, var radīt būtisku tiesību aizskārumu pastāvīgās būves īpašniekam.  Ar Likumprojektu ir paredzēts noteikt gadījumus, kuros likumiskās zemes lietošanas tiesības izbeidzas. **Saskaņā ar Likumprojektu likumiskās zemes lietošanas tiesības izbeidzas tikai šādos gadījumos**: * ja būve un zeme tiek apvienoti vienā nekustamā īpašumā;
* ja būve, kas ir patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts, tiek nojaukta.

Šis ir izsmeļošs uzskaitījums, no kā izriet, ka citādi likumiskās lietošanas tiesības izbeigt nevar. Minētā tiesību norma ir nepieciešama, lai skaidri norādītu uz likumisko lietošanas tiesību nesaraujamo saikni ar dalītā īpašuma pastāvēšanu. Pretējā gadījumā, likumisko zemes lietošanas tiesību izbeigšanai būtu piemērojami vispārējie servitūtu izbeigšanās noteikumi (Civillikuma 1237. pants), kas cita starpā paredz, ka reālservitūti izbeidzas ar atteikšanos no tiem. Iespēja patstāvīgas būves īpašniekam atteikties no likumiskās zemes lietošanas tiesībām, saglabājot būvi kā patstāvīgu īpašuma objektu, kura piederību aizsargā publiskās ticamības princips, grautu tiesisko iekārtu, jo šāda darbība padara neiespējamu īpašuma tiesības īstenošanu pār patstāvīgo būvi. Tādēļ patstāvīgās būves īpašnieks nevar atteikties no likumiskajām lietošanas tiesībām uz zemi. Vienīgās iespējas izbeigt šo tiesisko stāvokli ir, izbeidzot dalīto īpašumu, apvienojot zemi un būvi vienā nekustamā īpašumā, vai arī nojaucot būvi, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts.  **Likumprojekts paredz patstāvīgas būves īpašnieka pienākumu atbrīvot lietošanā esošo zemi no visām patstāvīgās būves blakus lietām, ja dalītais īpašums tiek izbeigts, nojaucot patstāvīgo būvi**, piemēram, pēc tās ekspluatācijas laika beigām (Spēkā stāšanās likuma 39. panta vienpadsmitā daļa). Šī tiesību norma aizsargā zemes īpašnieku pret sekām, kuras likumiskais zemes lietotājs var radīt, īstenojot tam likumā piešķirtās tiesības un būvējot dažādas būves kā patstāvīgās būves blakus lietas. Dalītais īpašums tika radīts, lai aizsargātu patstāvīgās būves cēlēja tiesības uz patstāvīgo būvi un tās blakus lietas ir nesaraujami saistītas ar to. Lai arī ir nepieciešamība nodrošināt iespēju patstāvīgas būves īpašniekam radīt jaunas blakus lietas arī dalītā īpašuma pastāvēšanas laikā, nav pamata pēc patstāvīgās būves nojaukšanas zemesgabala sakopšanas jautājumu atstāt zemes īpašnieka ziņā.  Vienlaikus Likumprojekts paredz, ka puses var vienoties arī citādi, piemēram, ja zemes īpašnieks plāno izmantot zemi līdzīgi, kā tā tika izmantota dalītā īpašuma pastāvēšanas laikā un ir sapratīgi atstāt uz tās uzbūvētos ceļus, komunikācijas vai citus ārtelpas elementus.   **2.3.3. Zeme, uz kuru attiecas likumiskās zemes lietošanas tiesības**Zemes, kura atrodas patstāvīgas būves īpašnieka lietošanā, platības un konfigurācijas jautājums vienmēr ir bijis aktuāls dalītā īpašumā. Šī brīža piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās pārsvarā šāda zeme tiek saukta par būvei funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (turpmāk - FNZG).  Jautājums par šīs zemes platību un konfigurāciju ir būtisks, jo:* tā ir objekts, uz kuru attiecas patstāvīgas būves īpašnieka lietošanas tiesības;
* no šī objekta vērtības tiek noteikts zemes īpašniekam maksājamās kompensācijas apmērs, lai līdzsvarotu pušu stāvokli.

Kā jau norādīts, nedz piespiedu nomas tiesiskās attiecības šobrīd, nedz arī Likumprojekts neparedz, ka likumiskās lietošanas tiesības attiecas uz visu dalītā īpašumā esošu zemesgabalu. Pastāv gadījumi, kuros uz vairāku hektāru lieliem zemesgabaliem atrodas nelielas būves un lietošanas tiesību noteikšana uz visu zemesgabalu šādos gadījumos nesamērīgi ierobežotu zemes īpašnieka tiesības, jo šādam modelim nav attaisnojama iemesla (nodrošināt iespēju īstenot īpašuma tiesību pār būvi).  Šobrīd jautājums par piespiedu nomā esošo zemes platību un konfigurāciju, tāpat kā jautājums par nomas maksu, normatīvajos aktos ir risināts dažādi: * administratīvo tiesību ietvaros būvei tiek noteikts FNZG;[[62]](#footnote-62)
* patstāvīgas būves īpašnieka lietošanā esošo zemes platību nosaka pats normatīvais akts;[[63]](#footnote-63)
* pusēm par to ir jāvienojas vai strīds jāizšķir vispārējās jurisdikcijas tiesā.[[64]](#footnote-64)

 **Ar Likumprojektu nav paredzēts pēc būtības mainīt to, kā tiek noteikta patstāvīgas būves īpašnieka lietošanā esošās zemes platība un konfigurācija.** Ievērojot minēto, Likumprojekts paredz, ka, ja normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība, šādu platību nosaka būves un zemes īpašnieki, rakstveidā vienojoties. Minētā tiesību norma būtībā nosaka, ka visos gadījumos, kur normatīvie akti nosaka patstāvīgas būves īpašnieka lietošanā esošo zemes platību un konfigurāciju, tā arī turpmāk ir atzīstama par zemi, uz kuru tam ir likumiskās lietošanas tiesības. Savukārt gadījumos, kuros normatīvie akti lietošanā esošās zemes platības un konfigurācijas jautājumu neregulē, tas ir jānosaka pašām pusēm, rakstveidā vienojoties. Šāds modelis izvēlēts, jo šobrīd pāriešana uz kāda veida administratīvi tiesisku procesu lietošanā esošās zemes platības noteikšanai radītu milzīgas grūtības un arī izdevumus publiskai personai. Ņemot vērā dalītā īpašumā esošo nekustamo īpašuma skaitu (ap 270 000), šāds process būtu vēl viena zemes lietošanas tiesību reforma. Turklāt tā potenciāli prasītu pārkārtot attiecības lielā skaitā dalītā īpašuma gadījumu (aizskarot tajā iesaistīto personu tiesības), jo būtu jāpārvērtē lietošanā esošās zemes platības arī visos tajos gadījumos, kur puses par to jau ir vienojušās (tiem vajadzētu būt lielākajai daļai dalītā īpašuma gadījumu, ņemot vērā, ka dalītais īpašums pastāv vairāk kā 20 gadus).  **Likumprojekts paredz, ka, nosakot būves īpašnieka lietošanā esošo zemes platību, ir jāņem vērā būvniecības un teritorijas attīstības plānošanas normatīvo aktu prasības. Savukārt strīdus par lietošanā esošās zemes platību izšķir tiesa** (Spēkā stāšanās likuma 38. panta ceturtā daļa). Šis likuma noteikums saista puses, lai tās vienotos par tādu zemes platību, kas nodrošinātu iespēju būves īpašniekam pilnvērtīgi īstenot īpašuma tiesību pār būvi. Šī norma atbilst arī šī brīža tiesu praksei jautājumā par strīdu izšķiršanu par piespiedu nomā esošo zemes platību.[[65]](#footnote-65) Jāuzsver, ka dalītais īpašums skar ne tikai esošo patstāvīgas būves īpašnieku, bet arī potenciālu tās ieguvēju. Situācijā, kur, piemēram, puses ir vienojušās, ka lietošanā ir tikai tā zemes platība, uz kuras fiziski atrodas patstāvīgā būve, būtiski apdraudētu gan esošā gan nākamā būves īpašnieka iespēju īstenot īpašuma tiesību pār būvi. Savukārt tāda situācija, kur zemes platība ir vairākkārt lielāka nekā būvei ir nepieciešama saskaņā ar būvniecības un teritorijas attīstības plānošanas normatīvajiem aktiem, būtu pretēja mērķim, ka zemes īpašnieks tiek aprobežots tikai tādā mērā, kādā nepieciešams. Tas arī potenciāli aizskartu ne tikai būves ieguvēju (jo tam būtu jāmaksā ievērojami lielāka kompensācija par lietošanas tiesību aprobežojumu, kas tam nav nepieciešams), bet arī nākamo zemes ieguvēju, kurš varētu izmantot sev piederošo zemi mazākā apmērā. Šeit arī jānorāda, ka likumos neregulētajos gadījumos informācija par lietošanā esošo zemi būtībā ir tikai dalītā īpašumā iesaistītajām personām, tā nav pieejama nedz publiskai personai, nedz citām trešajām personām. Vienlaikus dalītā īpašumā esošie nekustamā īpašuma objekti ir ierakstāmi zemesgrāmatās, tātad atrodas civiltiesiskā apgrozībā un ir būtiski nodrošināt, ka to potenciālie ieguvēji var rēķināties ar iespēju pilnvērtīgi īstenot īpašuma tiesības pār tiem.  Papildus jāuzsver, ka ar minēto tiesību normu ir paredzēts ieviest modeli, ka tajos dalītā īpašuma gadījumos, kuros patstāvīgas būves īpašnieka lietošanā esošo zemes platību nosaka administratīvā procesa ietvaros, tas tā arī notiek. Tam ir nepieciešams izstrādāt grozījumus Privatizācijas likumā, paredzot izslēgt tā pārejas noteikumu 50. punktu, kas paredz, ka grozījumi Privatizācijas likumā, kas paredzēja ieviest dzīvojamo māju FNZG kā nomas priekšmetu piespiedu nomā, neattiecas uz tiem gadījumiem, kad puses ir vienojušās par nomājamo zemes platību līdz 2014. gada 31. decembrim. Šāds regulējums ir nepieciešams, lai novērstu problēmu, kas citādi radīsies saistībā ar FNZG pārskatīšanu. Privatizācijas likuma 85. un 86. pants šobrīd paredz regulējumu dzīvojamās mājas FNZG pārskatīšanai administratīvo tiesību ietvaros. Turklāt saskaņā ar Privatizācijas likuma 85. panta otro daļu, pašvaldībai, saņemot ierosinājumu par viena FNZG pārskatīšanu, ir jāvērtē nepieciešamība pārvērtēt FNZG visa kvartāla robežās. Ja daļa no kvartāla ietvaros esošajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām šo jautājumu turpina risināt civiltiesiskā nevis administratīvi tiesiskā kārtā, pašvaldības iespējas kompleksi pārvērtēt situāciju ar FNZG kvartāla ietvaros var būt būtiski ierobežotas, kas tālāk jau ietekmē situāciju ar vides un lietošanas tiesību sakārtošanas iespējām visa kvartāla ietvaros.  Ievērojot visu minēto, lai arī Likumprojekta viens no mērķiem ir atteikties no vienošanās nepieciešamības kā priekšnoteikuma dalītā īpašuma tiesisko attiecību risināšanai, to nebūs iespējams ieviest visos gadījumos.Tomēr **visos dalītā īpašuma gadījumos, kuros normatīvie akti nosaka lietošanā esošo zemes platību vai procesu tās noteikšanai administratīvo tiesību ietvaros, būtiskās sastāvdaļas dalītā īpašuma tiesisko attiecību īstenošanai būs skaidras un vienošanās vai ar tiesas spriedumu noteikts attiecību ietvars vairs nebūs nepieciešams saistību konkretizācijai un izpildei.**  **2.3.4. Kompensācija par likumiskajām lietošanas tiesībām** **Saskaņā ar Likumprojektu patstāvīgas būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt kompensāciju zemes īpašniekam par lietošanas tiesībām uz zemi.** Šīs ir zemes īpašniekam noteiktā īpašuma aprobežojuma līdzsvarojošais mehānisms, kura mērķis ir nodrošināt, ka mantiskā ziņā zemes īpašnieks atrodas tādā stāvoklī, kādā tas būtu, ja tam nebūtu noteikts īpašuma aprobežojums. Termins "kompensācija", tāpat kā paredzētais lietošanas tiesību institūts, ir izvēlēts, lai skaidri norādītu, ka šī nav nomas tiesiska attiecība, bet cits tiesību institūts. **Kompensācijas maksāšanas pienākums ir saistību tiesība uz likuma pamata.**  Īpašuma aprobežojums, kas paredz lietošanas tiesības citai personai, rada mantiski izmērāmu tiesību aizskārumu. Tādēļ arī mantiski noteikts kompensācijas mehānisms ir optimāls risinājums, lai līdzsvarotu pušu stāvokli.  Kompensācijas apmēra noteikšanai ir izmantojami tie paši principi, kas ir attīstīti šobrīd esošajās piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās. Minēto pamato tas, ka gan piespiedu nomas tiesisko attiecību, gan arī Likumprojekta mērķis ir līdzsvarot dalītā īpašumā iesaistīto pušu stāvokli. Nomas maksa kā atlīdzība par zemes lietošanu mantiski līdzsvaro zemes īpašnieka stāvokli un loģiski izriet identiska nepieciešamība, pastāvot likumiskām zemes lietošanas tiesībām par labu patstāvīgas būves īpašniekam. Līdz ar to šīs kompensācijas apmēra noteikšanai ir izmantojamas Satversmes tiesas judikatūrā izteiktās atziņas par taisnīgas nomas maksas noteikšanu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās.  Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes nomas maksa parasti tiek noteikta, **izmantojot divus kritērijus – zemes kadastrālo vērtību un procentuālo apmēru, kas no šīs vērtības nomniekam ir jāmaksā katru gadu**. Satversmes tiesa ir atzinusi, ka kadastrālā vērtība, kuras apmēru nosaka situācija tirgū, ir izmantojama nomas maksas noteikšanas metodikā.[[66]](#footnote-66) Šādu apsvērumu Satversmes tiesa ir pamatojusi, norādot: "Tirgus vērtība ir ļoti mainīga, un tās noteikšana prasītu ne vien papildu līdzekļus, bet arī varētu tikt apstrīdēta. Tādējādi zemes nomas maksas noteikšana konkrētam īpašumam būtu apgrūtināta vai atsevišķos gadījumos pat neiespējama."[[67]](#footnote-67) **Kadastrālās vērtības izmantošanai ir vairākas būtiskas priekšrocības.** Kadastrālā vērtība nav statisks lielums, bet katru gadu tiek pārskatīta[[68]](#footnote-68). Turklāt tās noteikšanā tiek izmantoti tirgus dati[[69]](#footnote-69). **Tā kā inflācijas vai deflācijas noteikšanas pamatā arī ir tirgus dati, šis aspekts tiek atainots kadastrālās vērtības izmaiņās. Tādējādi ar to nav atsevišķi jārēķinās otra kritērija noteikšanā.** Līdz ar to kadastrālā vērtība: * nodrošina sasaisti ar nekustamā īpašuma vērtību;
* pati par sevi ataino inflāciju vai deflāciju.

 Ievērojot minēto, arī kompensācijai par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām Likumprojekts paredz identisku apmēra noteikšanas metodiku, t.i., kompensācijas apmērs ir noteikts procentuāls apmērs no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. Kadastrālā vērtība ataino situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tādējādi nodrošina sasaisti ar lietošanā esošā objekta vērtību un inflācijas vai deflācijas procesiem. Savukārt procentuālais kompensācijas apmērs ataino ekonomisko situāciju, norādot uz to, ar kādu ieguvumu no nekustamā īpašuma vērtības zemes īpašnieks varētu rēķināties līdzīgos apstākļos, ja tam nebūtu ierobežotas īpašuma tiesības. Vienlaikus noteiktajam procentuālajam apmēram ir jāņem vērā zemes īpašnieka izmaksas, kas ir saistītas ar faktu, ka tam pieder zeme, kas atrodas dalītā īpašumā.  Ir apsvērtas arī citas iespējas kompensācijas apmēra noteikšanai. Ņemot vērā, ka ekonomiskā situācija mainās pastāvīgi, ir izteikta ideja, ka varētu domāt par mainīgu kompensācijas apmēru, kas sekotu līdzi ekonomiskajiem procesiem vai nomas tirgum valstī.[[70]](#footnote-70) Tomēr Latvijas Banka ir norādījusi, ka piemērots risinājums kompensācijas apmēra noteikšanai ir alternatīvo ieguldījumu metode.[[71]](#footnote-71) Minētais izriet no tā, ka valstī nav pieejami dati par zemes nomas tirgu un šādu datu apkopošana prasītu vairākus gadus kā arī radītu ievērojamas izmaksas. Turklāt tie nav tieši salīdzināmi, jo klasiskas nomas attiecības ir saistītas ar pavisam citu risku līmeni. Tādēļ ir jāmeklē risinājumi, kas ļautu noteikt kompensācijas apmēru, kas būtu stabils zināmu laiku.  Satversmes tiesas praksē piespiedu nomas maksas jautājums ir vērtēts kontekstā ar atziņām, ka nomas maksai noteiktā periodā ir jāsedz attiecīgās lietas vērtība un šāda ieguldījumu atmaksāšanās tiek aprēķināta no ieguldītā kapitāla (ieguldījuma) vērtības.[[72]](#footnote-72) Ņemot vērā metodiku, kādā tiek noteikta nomas maksa dalītā īpašumā, kuru ir paredzēts izmantot arī kompensācijas par likumiskajām lietošanas tiesībām noteikšanā, ir jāuzsver minētajās atziņās un paredzētajā metodikā ietverto modeļu atšķirības. Ieguldījuma atmaksāšanās tiek aprēķināta no statiska, nemainīga lieluma (ieguldījuma vērtības). Savukārt kompensācijas apmēru ir paredzēts aprēķināt no mainīga lieluma – lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, kas regulāri tiek aktualizēta un, kā jau minēts, ataino gan inflācijas/deflācijas ietekmi, gan zemes vērtības izmaiņas. Līdz ar to abu minēto modeļu rezultāti nav tieši salīdzināmi. Piemēram, aprēķinot ieguldījuma atmaksāšanos no sākotnējā, nemainīgā ieguldījuma vērtības, inflācijai ir jābūt atainotai gala rezultātā. Savukārt kompensācijas apmēram izmantotais raksturlielums (zemes kadastrālā vērtība) jau ataino šo aspektu, tādēļ gala rezultātā (procentuālajā apmērā no raksturlieluma), tas nav jāņem vērā.  2009. gadā ir izteikts viedoklis, kam ir arī pievienojusies Satversmes tiesa, ka normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā.[[73]](#footnote-73) Tāpat ir izteikts viedoklis, ka kapitāla atdevei ir jāīstenojas 10 līdz 20 gadu laikā.[[74]](#footnote-74) Arī šo atziņu kontekstā ir jāuzsver jau minētās metodikas atšķirības. Ir būtiska starpība, starp, piemēram, 5 % apmēru no nemainīgas sākotnējā ieguldījuma vērtības un identisku apmēru no tāda raksturlieluma, kas tiek pastāvīgi aktualizēts, kā ietvaros šajā raksturlielumā tiek atainoti vairāki ekonomikas procesi, kas ietekmē lietas mantisko vērtību. Līdz ar to nevar apgalvot, ka 2,5 % ienesīgums no regulāri aktualizētas nekustamā īpašuma vērtības, tā sākotnējo vērtību atmaksās 40 gados, jo šādā situācijā nekustamā īpašuma īpašnieks ir pilnībā pasargāts no inflācijas ietekmes attiecībā uz peļņu, ko nes tam piederošā lieta.  Vienlaikus ir jāuzsver, ka dalīto īpašumu nevar tieši salīdzināt ar nekustamā īpašuma nomu, jo klasiskos nekustamā īpašuma lietošanas gadījumos, lielāko daļu no kapitāla atdeves aprēķina veido nekustamā īpašumā esošo būvju amortizācija. Savukārt zeme ir neamortizējama vērtība, t.i., tā laika gaitā savu vērtību nezaudē.[[75]](#footnote-75) Tas savukārt nozīmē, ka amortizācijas risks dalītā īpašumā nepastāv.  Zemi, par kuras lietošanas tiesību ierobežošanu likums garantē kompensācijas apmēru, ir iespējams salīdzināt ar citiem investīciju objektiem. Ja persona ir izvēlējusies atjaunot īpašuma tiesības vai iegādāties zemi, kas atrodas dalītā īpašumā, tas ir apskatāms kā ilgtermiņa investīcijas, ja to vērtē šāda kontekstā. Tāpat arī zeme tiek uzskatīta par zema riska aktīvu, par kādu to var uzskatīt arī, ja tā ir dalītā īpašumā, jo likumam ir jāgarantē pušu līdzsvars par zemes īpašniekam noteikto īpašuma tiesības aprobežojumu.[[76]](#footnote-76) No alternatīvām ieguldījumu metodēm par etalonu var izmantot Eirozonas valstu valdību ilgtermiņa obligācijas, kas no riska viedokļa ir līdzīgs ieguldījums zemei, kas ir dalītā īpašumā.[[77]](#footnote-77) Turklāt šādas alternatīvas izmantošana par pamatu kompensācijas apmēra noteikšanai var tikt izmantota ilgākam laika posmam, jo ilgtermiņa obligāciju likmes ir noteiktas uz vairākām desmitgadēm.[[78]](#footnote-78) Citu iespēju, kā līdzsvarot dalītā īpašumā iesaistīto personu stāvokli, pēc būtības nav. Zemes lietošanas tiesību aprobežojums rada mantisku tiesību aizskārumu. Līdz ar to arī kompensējošajai tiesībai ir jābūt mantiska rakstura, kur pēc būtības var tikai diskutēt, vai tai būt statiskai vai mainīgai, un pēc kādām metodēm noteikt tās apmēru.  **Ir izskanējuši argumenti, ka kompensācijas apmēram ir jābūt atšķirīgam, atkarībā no tā, kādam mērķim tiek lietota patstāvīga būve dalītā īpašumā**. Piemēram, ja tā tiek izmantota komercdarbības veikšanai, šādas būves īpašniekam būtu jāmaksā lielāka kompensācija.**Šāda pozīcija neiztur kritiku pamatā divu argumentu dēļ**:  1) esošā apbūve un tās lietošanas mērķis ietekmē to, kā tiek gatavoti teritorijas plānošanas dokumenti un kāds ir zemes lietošanas mērķis. Tam savukārt ir nozīme zemes kadastrālās vērtības noteikšanā. Līdz ar to faktiski šī ietekme jau tiek ņemta vērā, ja kompensācijas noteikšanas pamatā tiek izmantota zemes kadastrālā vērtība.  2) neatkarīgi no tā, ko patstāvīgas būves īpašnieks dara būvē, īpašuma aprobežojums attiecībā pret zemes īpašnieku ir identisks. Līdz ar to kompensācija, kas ir taisnīga, ir saistīta ar lietošanas tiesību aprobežojuma mērogu, nevis darbībām būvē. Pretējā gadījumā būtībā ir jāpasaka, ka vienas grupas būvju īpašnieki maksā kompensāciju, kas ir uzskatāma par taisnīgu, savukārt citi maksā vairāk, tāpēc, ka pastāv prezumpcija, ka viņi to var atļauties. Vienlaikus, tas ir personas tiesību uz īpašumu aizskārums Ja vienīgais pamatojums tam ir tāds, ka personai vajadzētu to varēt atļauties, tas neiztur pamattiesību ierobežošanas attaisnojamības izvērtējuma metodiku. **Tādējādi secināms, ka, identificējot atbilstošu kompensācijas apmēru par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu, šāds apmērs ir izmantojams visiem dalītā īpašuma gadījumiem.**  **Saskaņā ar Likumprojektu likumiskās kompensācijas apmērs ir 4 % gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības.** Šo kompensācijas apmēru veido divas komponentes: 1) ienākums, kura apmērs ir taisnīgs par zemes lietošanu atbilstoši šī brīža ekonomiskajiem apstākļiem; 2) izmaksas, kas saistītas ar lietošanā esošās zemes atrašanos īpašumā. Jautājumā par ienākumu, kas šobrīd būtu uzskatāms par atbilstošu, Latvijas Banka ir sniegusi datus par Eirozonas valstu valdību 100 gadu obligāciju fiksētā ienākuma likmēm, kas ir robežās no 2,10 % līdz 2,50 %. Savukārt Latvijas ilgtermiņa obligāciju fiksētā likme ir noteikta 2,25 % apmērā.[[79]](#footnote-79)  Līdzīgs ienākumu apmērs kā atbilstošs ir minēts arī citos dokumentos – Eiropas Komisijas 2005. gada 20. oktobra regulā Nr. 1722/2005 par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem saistībā ar Padomes Regulu (EK, *Euratom*) Nr. 1287/2003 par to, kā saskaņot nacionālo kopienākumu tirgus cenās ir minēti 2,5 % no nekustamā īpašuma vērtības. Protams, minētā regula neregulē peļņas apmēru, kāds būtu piemērojams privāttiesiskās attiecībās, tādēļ šāda informācija pati par sevi nav jāpieņem kā absolūta. Tomēr šādu viedokli var ņemt vērā, vērtējot kopsakarā ar citiem apsvērumiem.  Ja apskata kapitāla atdeves likmes sabiedrisko pakalpojumu jomā, jāsecina, ka šajā nozarē aktuālās kapitāla atdeves likmes ir tuvas šīs anotācijas šajā punktā (2.3.4.) izteiktajiem secinājumiem par taisnīgu kompensācijas apmēru. Vienlaikus ir jāuzsver, ka dalītā īpašumā esošas zemes pārvaldīšana un sabiedrisko pakalpojumu sniegšanas nozares ir būtiski atšķirīgi darbības veidi. Sabiedrisko pakalpojumu sniegšana ir saistīta ar specifisku zināšanu nepieciešamību un investīcijām infrastruktūrā, kas nav aktuāli dalītā īpašumā esošas zemes pārvaldīšanā. Tomēr būtiski, ka arī kapitāla atdeves noteikšanas metodikā tiek ņemti vērā personas izdevumi, piemēram, nodokļu maksājumi, aizņemtā kapitāla atdeves likme. 2018. gada otrajā pusē noteiktās kapitāla atdeves likmes sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas jomā ir šādas: - dabasgāzes pārvades sistēmas, tās sadales sistēmas un uzglabāšanas pakalpojumos - 4,22 %;[[80]](#footnote-80) - ūdenssaimniecības pakalpojumiem - 4,39 %;[[81]](#footnote-81) - pasta pakalpojumiem – 6,81 %;[[82]](#footnote-82) - elektroenerģijas pārvades un sadales sistēmas pakalpojumiem – 4,22 %.[[83]](#footnote-83) Visos minētajos Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas lēmumos aprēķinātā aizņemtā kapitāla atdeves likme laika periodā no 2014. gada janvāra līdz 2018. gada jūnijam ir 2,49 %.  **No minētā ir secināms, ka šobrīd atbilstošs ienākums dalītā īpašumā par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu ir robežās no 2,1 % - 2,5 % no zemes kadastrālās vērtības, kas ataino tās vērtību.** Jautājumā par izmaksām, kas ir saistītas ar zemes atrašanos personas īpašumā, jāņem vērā ir NĪN. **NĪN pamatlikme šobrīd ir 1,5 % no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības**.[[84]](#footnote-84) Citas izmaksas ir administratīvie izdevumi un ienākuma nodoklis. Tomēr šādas izmaksas pastāv arī valstu obligāciju tirgū (vērtspapīru konta uzturēšana, kapitāla pieauguma nodoklis) un īres attiecībās, tādēļ nav atsevišķi izdalāmas. Citas šīs anotācijas sadaļas 2.2. punktā identificētās problēmas, kas var ietekmēt zemes īpašnieka stāvokli un izdevumus, Likumprojekts paredz risināt. Savukārt nekustamā īpašuma vērtību un inflācijas vai deflācijas ietekmi jau ataino zemes kadastrālā vērtība. Tādēļ NĪN ir pēc būtības vienīgā izmaksu pozīcija, kas atsevišķi ir vērtējama kompensācijas procentuālā apmēra noteikšanā.  Vienlaikus ir jāņem vērā, ka dalītā īpašumā pastāv lielāks risks, ka kompensācijas piedziņa no ēkas īpašnieka par kādu laika posmu nebūs iespējama tā maksātnespējas dēļ, nekā, piemēram, kādas valsts maksātnespējas iestāšanās. Vienlaikus tā ilgtermiņa ietekme uz zemes īpašnieku būs ierobežota, jo runa var būt tikai par noteiktu laika posmu, kamēr tiek veikta piedziņa, un šis Likumprojekts arī atvieglo dalītā īpašuma attiecību risināšanas jautājumu. Tādēļ būtiskas izmaiņas ienākuma apmēra noteikšanai nav jāveic, bet kompensācijas apmēra ienākuma daļai ir izmantojama augstākā iegūtā ienākuma robeža, kas ir 2,5 % no dalītā īpašumā esošas zemes kadastrālās vērtības. **Ievērojot visu šajā punktā aprakstīto, ienākums 2,5 % apmērā no lietošanā esošas zemes kadastrālās vērtības gadā ir tāds:** **- kurš paliek pēc izmaksām, kas saistītas ar zemes atrašanos īpašumā (izņemot administratīvās izmaksas un ienākuma nodokli);**  **- kurš tiek iegūts no katru gadu aktualizētas zemes vērtības, kura ataino arī inflācijas un deflācijas ietekmi.**  Vienlaikus, lai arī jautājums par kompensācijas apmēru, kas būtu līdzsvarojošs, pēc būtības ir ekonomiskas dabas jautājums, tam ir jāatbilst tā tiesiskuma izvērtējuma kritērijiem un arī Satversmes tiesas judikatūrai šajā jautājumā. Satversmes tiesa, skatot lietas par piespiedu nomas maksas apmēru, ir izteikusi virkni atziņu, kas ir saistītas ar tās noteikšanas metodiku:  1) "Tātad viens no veidiem, kā persona var gūt mantisku labumu no tai piederošas lietas, ir šīs lietas iznomāšana citai personai par tādu samaksu, kas ne vien ļautu uzturēt konkrēto īpašumu, bet arī nestu lietas īpašniekam peļņu."[[85]](#footnote-85) 2) "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 apstākļos."[[86]](#footnote-86) 3) Saeima nav vērtējusi, kā minētais nomas maksas ierobežojums ietekmēs zemes īpašnieku stāvokli un nav apsvērusi iespēju izmantot saudzējošākus līdzekļus leģitīmā mērķa sasniegšanā.[[87]](#footnote-87) 4) "Ņemot vērā nomas maksas apmēru, zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, apstrīdētajās normās noteikto maksimālo nomas maksas apmēru nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju."[[88]](#footnote-88) **No minētajām atziņām ir izdarīti secinājumi, kas ir pamatā šīs anotācijas sadaļas 2.2. punktā aprakstīto problēmu identificēšanai un kompensācijas apmēra noteikšanai.** Ir skaidrs, ka dalītā īpašumā esošas zemes īpašniekam ir: 1) jāgūst kaut kāds ienākums par lietošanas tiesību aprobežojumu, kas ir lielāks par zemes uzturēšanas izmaksām; 2) nosakot zemes uzturēšanas izmaksas, ir vispusīgi jāizvērtē likumos noteiktie pienākumi un nodokļu regulējums, kas attiecas uz zemes īpašnieku; 3) šim ienākumam ir jābūt kaut kādā mērā saistītam ar ekonomiskajiem procesiem valstī;  4) veicot jebkādas izmaiņas regulējumā, ir jāvērtē to ietekme uz zemes īpašnieka stāvokli;  **Ievērojot minēto, ir jāuzsver, ka kompensācijas apmēra noteikšana 4 % apmērā ir iespējama tikai, ja tiek risinātas šīs anotācijas sadaļas 2.2. punktā aprakstītās problēmas**:  1) atteikšanās no PVN piemērošanas dalītā īpašuma attiecībām; 2) vienota pieeja NĪN maksāšanas pienākumā; 3) vienota pieeja zemes uzturēšanas jautājumā, nosakot, ka tas ir patstāvīgas būves īpašnieka pienākums; 4) attiecību vispārēja vienkāršošana, samazinot ar to īstenošanu saistītās izmaksas, riskus un nepieciešamo laiku abām dalītā īpašumā esošajām pusēm.**Ja kāda no minētajām problēmām netiek risināta, šajā punktā aprakstītais pamatojums būs nederīgs, kamēr konkrētais aspekts nebūs izvērtēts un iekļauts kompensācijas apmēra noteikšanas metodikā.**  **Likumprojektā skaidri noteiktais kompensācijas apmērs izslēdz nepieciešamību slēgt līgumu visos tajos gadījumos, kuros ir zināma likumiskā lietošanā esošās zemes platība.** Tādējādi konkrētajos gadījumos likums nodibinās pilnīgu, izpildāmu saistību, kuras izpildei nav nepieciešamas papildu darbības.Šāds regulējums ir atteikšanās no esošās kārtības, kur vienošanās ir priekšnoteikums dalītā īpašuma tiesisko attiecību īstenošanai. Šāds regulējums risina šīs anotācijas sadaļas 2.2.5. punktā identificētās problēmas. Pirmkārt, līguma noslēgšana vai tiesāšanās vairs nebūs nepieciešama kompensācijas apmēra noteikšanai, jo būs novērstas situācijas, ka uz likuma pamata pastāv tikai abstrakta saistība, kuras būtiskās sastāvdaļas ir jānosaka pusēm vai tiesai. Otrkārt, tas ļaus pusēm ātrāk uzsākt īstenot šīs attiecības. Treškārt, tas ļaus izmaiņas regulējumā attiecināt uz visiem gadījumiem, nevis tikai daļu no tiem.  Šādas kārtības mērķis ir veicināt tiesisku skaidrību un mieru dalītā īpašumā, ko nesasniedz esošā situācija. Protams, vēl pastāvēs gadījumi, kuros likums nenosaka lietošanā esošās zemes platību, ko, kā jau minēts, šobrīd nav iespējams pilnībā risināt. Tomēr vienošanās vai strīda izšķiršana par lietošanā esošās zemes platību ir darbība, kas ir jāveic tikai vienreiz. Līdz ar to būtiskus ilgtermiņa šķēršļus dalītā īpašumā tiesisko attiecību īstenošanai neradīs.  **Jāuzsver, ka šāda kārtība būtiski atvieglos abu dalītā īpašumā iesaistīto pušu stāvokli.** Ja patstāvīga būve vai zeme atrodas vairāku personu kopīpašumā, pastāv situācijas, kur vienošanās nav iespējama, jo kopīpašnieki nespēj nonākt pie vienotas pozīcijas, kura būtu līdzsvarā ar otras puses kopīpašnieku pozīciju. Tādēļ esošais vienošanās modelis noved pie stāvokļa, ka arī dalītā īpašumā esošas personas, kuras ir gatavas vienoties, ir spiestas tiesāties, jo nespēj panākt vienošanos ar pārējiem kopīpašniekiem. Bez minētā ir jāuzsver arī šīs anotācijas sadaļas 2.2.3. punktā minētais, ka ekonomiskā situācija laika gaitā pašsaprotami mainās un šīs izmaiņas var izjaukt dalītā īpašumā pušu starpā pastāvošu līdzsvaru par labu vienai vai otrai pusei. Ja vienošanās, kas šīs attiecības risina, neparedz iespēju to grozīt pušu rūpības trūkuma dēļ, pusei, kurai tā rada pārmērīgu tiesību uz īpašumu aizskārumu, piemēram, pēc 20 gadiem, nav nekādu tiesisku iespēju to grozīt. **Tādēļ ir nepieciešams tāds regulējums, kas efektīvi ļauj likumdevējam atjaunot līdzsvaru pušu starpā ar grozījumiem likumā noteiktā kompensācijas apmērā.**  **Saskaņā ar Likumprojektu dalītā īpašumā esošās puses var vienoties par citu kompensācijas apmēru.** Šāda norma ir paredzēta, ņemot vērā ka regulējums attieksies uz visiem dalītā īpašuma gadījumiem, to skaitā tiem, kur zeme pieder publiskai personai. Tādējādi publiskai personai būs iespēja sociālu vai citu nozīmīgu mērķu dēļ vienoties par, piemēram, mazāku kompensācijas apmēru. Šāda situācija var būt aktuāla, piemēram, gadījumos kuros dalītā īpašumā atrodas dzīvojamās ēkas. Vienlaikus iespēju vienoties par ko citu varēs izmantot arī privātpersonas, ja tām ir kādi apsvērumi. **Tomēr būtiski, ka vienošanās būs sekundāra, nevis priekšnoteikums dalītā īpašuma tiesisko attiecību īstenošanai.**  Vienlaikus Likumprojekts paredz, ka šāda vienošanās nesaista nekustamā īpašuma ieguvēju, mainoties zemes vai būves īpašniekam. Šī norma aizsargā potenciālu nekustamā īpašuma ieguvēju tiesības uz īpašumu, kur iepriekšējo īpašnieku vienošanās sekas varētu radīt īpašuma aizskārumu ieguvējam. Dalītā īpašuma gadījumā tiesiskā skaidrība ir ļoti būtiska, jo nekustamais īpašums pēc būtības ir liela vērtība un bieži lielākās cilvēka dzīves laikā veiktās investīcijas. Tādēļ regulējums nedrīkst pieļaut iespēju izveidot tādu faktisko situāciju, kura aizskar personas tiesības uz īpašumu, nedodot tai nekādus tiesiskus līdzekļus, kā no tā izvairīties. Tā kā nav iespējams zināt par šādas vienošanās esamību, tās saistošais spēks varētu būtiski ietekmēt gan būves, gan zemes ieguvēju.  **Likumprojekts paredz, ka kompensācija par lietošanas tiesībām uz zemi ir jāmaksā par katru ceturksni uz priekšu, ja puses nevienojas citādi**. Ņemot vērā, ka likumiskās lietošanas tiesības uz zemi par kompensāciju ir jauns tiesību institūts un kompensācijas maksāšanas pienākums ir saistību tiesība uz likuma pamata, ir nepieciešams regulēt jautājumu par tās maksāšanas termiņiem. Nomas un īres gadījumā Civillikums, ja nav pušu vienošanās, ilgtermiņa attiecībām paredz pienākumu maksāt nomas vai īres maksu par pusgadu uz priekšu (Civillikuma 2142. pants). Vienlaikus šāds termiņš neatbilst mūsdienu praksei, tādēļ likumprojekts paredz kompensācijas maksāšanas pienākumu par katru ceturksni uz priekšu. Tas vēl joprojām dod zemes īpašniekam iespēju uzsākt darbības kompensācijas piedziņai pietiekami ātri, lai samazinātu potenciālos zaudējumus būves īpašnieka maksātnespējas dēļ. Vienlaikus, tas samazina potenciālu konfliktu iespējamību zemes īpašnieka maiņas gadījumā saistībā ar jau samaksātas kompensācijas pārdalīšanu.  **Saskaņā ar Likumprojektu pienākums maksāt kompensāciju zemes īpašniekam par attiecīgo laiku atkrīt, ja zemes lietošanas tiesības nav bijis iespējams izmantot nepārvaramas varas dēļ.** Līdzīgs regulējums ir paredzēts nomas un īres attiecībām (Civillikuma 2147. pants). Vienlaikus jāuzsver, ka tas balstās apsvērumā, ka, iestājoties nepārvaramas varas apstāklim, kas liedz lietot zemi, arī zemes īpašnieks nevarētu to lietot un tādējādi gūt jebkādu labumu no tās. Līdz ar to par attiecīgo periodu (kamēr pastāv šāds apstāklis) kompensāciju nav pamata maksāt, jo šajā laikā nepastāv iespējas izlietot lietošanas tiesības, kas ir aprobežotas.  **2.3.5. Noilgums** **Saskaņā ar Likumprojektu prasījumi, kas izriet no zemes likumiskās lietošanas attiecībām, noilgst triju gadu laikā.**  Ir būtiski, ka dalītā īpašumā iesaistītās personas pēc iespējas ātrāk risina problēmas un īsteno savas tiesības. Dalītā īpašuma tiesisko attiecību risināšana tikai brīdī, kad tuvojas Civillikuma vispārējais 10 gadu noilguma termiņš, var būt ar ievērojamām mantiskām sekām, izraisīt sociālo spriedzi un izprovocēt sasteigtus grozījumus normatīvajos aktos.[[89]](#footnote-89) Saskaņā ar Civillikuma 1895. pantu visas saistību tiesības, kuras nav noteikti izņemtas no noilguma ietekmes un kuru izlietošanai nav likumā noteikti īsāki termiņi, izbeidzas, ja tiesīgā persona tās neizlieto desmit gadu laikā. **No minētā secināms, ka likums pieļauj īsāku noilguma termiņu noteikšanu par vispārējo.**  Jāuzsver, ka Likumprojekts novērš virkni šķēršļu dalītā īpašuma tiesisko attiecību īstenošanai (it īpaši, samazinot nepieciešamību strīdus risināt tiesā). Tādēļ 3 gadu noilguma ieviešana kopsakarā ar visu Likumprojekta regulējumu tikai veicinās tiesisko skaidrību dalītā īpašumā. Vienlaikus tiesību zinātnieki ir izteikuši viedokli, ka vispār būtu apsverama Civillikuma vispārējā noilguma noteikšana 3 gadu termiņā, jo tiek uzskatīts, ka mūsdienās civiltiesiskā aprite notiek daudz ātrāk nekā agrāk un personu tiesību aizsardzības līdzekļi ir efektīvāki un pieejamāki.[[90]](#footnote-90) Jāuzsver, ka šīs izmaiņas neattieksies uz prasījumiem, kas būs radušies pirms Likumprojekta pieņemšanas, **tādēļ neaizskars jau iegūtas tiesības.**   **2.3.6. Pārejas regulējums** **Saskaņā ar Likumprojektu, ja būves ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktu un zemes un būves īpašnieka savstarpējo tiesisko attiecību saturu jau nosaka vienošanās vai tiesas spriedums, Spēkā stāšanās likuma 38. un 39. panta regulējumu šādām attiecībām piemēro no 2021. gada 1. janvāra.**  Šīs anotācijas sadaļas 2.2.6. punktā ir definēta problēma, ka izmaiņas regulējumā neattiecas uz visiem pat it kā ietekmētās dalītā īpašuma grupas gadījumiem. Kaut arī, kā jau norādīts, tiesiskie un faktiskie apstākļi laika gaitā mainās. Tāpat arī jau norādīts uz Satversmes tiesas secinājumu, ka **likumdevējam ir pienākums visā dalītā īpašuma pastāvēšanas laikā sekot līdzi un nodrošināt līdzsvaru tajā iesaistīto pušu starpā.**  Vienlaikus nav atbalstāma divu dažādu sistēmu pastāvēšana dalītā īpašumā. Tādēļ ir jānodrošina vienota pāreja uz likumiskajām zemes lietošanas tiesībām par kompensāciju visos gadījumos (neatkarīgi no tā, vai attiecības ir nenoteiktas vai noteiktas ar līgumu vai tiesas spriedumu). Esošais vienošanās modelis piespiedu nomas attiecībās noved pie tā, ka nomas līgumi tiek slēgti uz īsu termiņu (1,2 gadiem), lai pēc tā atkal varētu vērtēt, par ko vienoties, ņemot vērā likumdevēja veiktos grozījumus. Vienlaikus, ilgtermiņa nomas līgumi, kuros nav paredzētas atrunas par to satura grozīšanu, netiek ietekmēti ar izmaiņām piespiedu nomas regulējumā. Tādējādi, ja ir noslēgts ilgtermiņa līgums atbilstoši 2014. gadā spēkā esošajam regulējumam Privatizācijas likumā, dzīvojamās mājas īpašnieks var maksāt nomas maksu 9,075 % apmērā no nomā esošās zemes kadastrālās vērtības un tam nav nekādu iespēju to grozīt. Savukārt, ja līgums ir slēgts, izmantojot citu nomas maksas aprēķināšanas metodi, nomas maksa var būt vēl lielāka. Līdzīga situācija pastāv, ja iepriekš ir bijis noslēgts nomas līgums, kas, piemēram, šobrīd vairs nesedz pat tiešās izmaksas, kas ir saistītas ar zemes atrašanos personas īpašumā (pamatā NĪN). Šādi konstituēts tiesisko attiecību ietvars var pastāvēt visu dalītā īpašuma esamības laiku, arī vairākas desmitgades pēc sākotnējās vienošanās, neatkarīgi no tā, kā ir mainījušies faktiskie un tiesiskie apstākļi šajā laikā.  Savukārt, ja pušu strīdu kādā laikā ir izšķīrusi tiesa, ar spēkā stājušos tiesas spriedumu nodibinātu kārtību var grozīt tikai ar jaunu tiesas spriedumu. Tādējādi tiesā vairākkārt tiek risināts viena dalītā īpašuma gadījums. Turklāt jāuzsver, ka iespēja jau izšķirtu strīdu risināt no jauna attiecībā uz nākotni ir iespējama tikai, ja tam ir civilprocesam atbilstošs tiesiskais pamats. Teorētiski tas vārētu būt fakts, ka ir veikti grozījumi normatīvajos aktos, kas regulē piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Vienlaikus, kā jau iepriekš secināts, regulāri likumdevējs veic grozījumus tikai attiecībā uz vienu dalītā īpašumā esošu nekustamo īpašumu grupu (daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām). Tāpat nav skaidrs, vai praksē šāda ideja faktiski darbojas (ka tiesas pārskata iepriekš tiesas spriedumā noteiktu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru attiecībā uz tālāko nākotni).  **Šāda sistēma kopumā noved pie tā, ka nav iespējams uzturēt līdzsvaru starp dalītā īpašumā iesaistītajām pusēm, jo fragmentāri grozījumi neskar ievērojamu daļu dalītā īpašumā esošo personu.** Ņemot vērā gan šajā anotācijas sadaļas punktā, gan šīs anotācijas sadaļas 2.2.2., 2.2.3. un 2.2.6. punktā minēto jāuzsver, ka Likumprojekta pieņemšana, neparedzot tā attiecināšanu uz jau noregulētām piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, būtu bezjēdzīga. Tādējādi tiktu veidota fikcija, ka dalītā īpašuma problemātika tiek risināta, vienlaikus praksē tiesisko stāvokli padarot vēl kompleksāku un attiecīgo problemātiku nerisinot ievērojamā daļā dalītā īpašuma gadījumu.  Bez minētā iepriekšējā tiesiskā stāvokļa saglabāšana:* radītu acīmredzamu vienlīdzības principa pārkāpumu attiecībā uz tām dalītā īpašumā iesaistītām personām, kuras Likumprojekts neskartu;
* ja tiktu atzīts, ka Likumprojektā ietvertais regulējums ir taisnīgs, tā būtu arī apzināti netaisnīga stāvokļa saglabāšana tām personām, kuras Likumprojekts neskartu;
* saglabājot duālu attiecību sistēmu, nebūtu iespējams sasniegt Likumprojekta mērķi par tiesisko noteiktību, jo trešajām personām, kas būtu saistītas ar dalītā īpašumā esošiem objektiem kā civiltiesiskā apgrozībā esošiem būtu apgrūtinātas iespējas noteikt, kāds tiesiskais stāvoklis tajos eksistē;
* tiktu ignorētas Satversmes tiesas atziņas, ka visā dalītā īpašuma tiesisko attiecību laikā ir jāseko līdzi dalītā īpašumā esošo personu līdzsvaram un nepieciešamības gadījumā tas jāatjauno, veicot grozījumus likumā.

 **Ievērojot visu minēto, koncepts, ka šis Likumprojekts aptvers piespiedu nomas tiesiskās attiecībās kopumā (arī tās, kas šobrīd ir regulētas ar līgumu vai tiesas spriedumu) ietilpst Likumprojekta būtībā.**  Likumprojekts paredz, ka tas stāsies spēkā 2020. gadā, savukārt pārejas regulējums attiecībā uz jau noregulētām attiecībām gadu vēlāk – 2021. gada 1. janvārī. Šāds termiņš izvēlēts, jo, no vienas puses ir jādod laiks, lai puses sagatavotos izmaiņām, no otras puses ir pēc iespējas ātrāk jānovērš nesamērīgs īpašuma tiesību aizskārums, ko ir radījis pušu līdzsvara zudums dalītā īpašumā.  **Vienlaikus, ir jāņem vērā, ka vienošanās vai tiesas spriedums, nosaka arī lietošanā esošās zemes platību gadījumos, kur to nenosaka normatīvie akti.** Nav pamata dalītajā īpašumā esošajām personām likt no jauna vienoties par šo jautājumu.  Tomēr ir vismaz viens gadījums, kur vienošanās par nomā esošo zemes platību palika spēkā arī pēc tam, kad normatīvajos aktos tā tika noteikta. Privatizācijas likuma pārejas noteikumu 50. punkts paredz, ka "Grozījums šā likuma 54. panta pirmajā daļā par zemes gabala nomu funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežās nav attiecināms uz zemes nomas līgumiem, kas noslēgti līdz 2014. gada 31. decembrim, — zemi turpina nomāt līgumā noteiktajā platībā. Ja nomājamo zemes platību ir noteikusi tiesa, privatizētā objekta īpašnieks arī pēc šā likuma 54. panta pirmās daļas noteikuma spēkā stāšanās turpina nomāt zemi tiesas noteiktajā platībā." **Šī tiesību norma var radīt būtiskas neskaidrības par lietošanā esošo zemes platību, ja tajā noteiktais nomas līgums ir terminēts** (pēc kura termiņa notecējuma tiek slēgts jauns līgums) vai strīds par piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru tiek atkal izšķirts tiesā pēc 2014. gada 31. decembra. T.i., vai šajos gadījumos lietošanā esošā zemes platība saglabājas tāda, kādu to konstituēja vēsturiskais līgums vai tiesas spriedums, vai tā tiek mainīta uz normatīvajos aktos paredzēto FNZG, kas tiek noteikts administratīvā procesa ietvaros.  Jāuzsver, ka FNZG pārskatīšanas ietvaros ir paredzēta iespēja pārskatīt FNZG pilsētu kvartālu ietvaros (ietekmējot arī citu patstāvīgo būvju FNZG)[[91]](#footnote-91). Tādējādi kārtība, kuras ietvaros atsevišķu kvartālā esošo patstāvīgo būvju FNZG var būt nemaināmi, vienlaikus neatbilstot būvniecības un teritorijas plānošanas normatīvo aktu prasībām var būtiski apgrūtināt iespējas efektīvi veikt FNZG pārskatīšanu kvartāla ietvaros, novedot pie kādas personas tiesību aizskāruma (attiecībā uz personu, kurai ir saistoša konkrētā zemesgabala platība un robežas vai kvartāla ietvaros esošas citas patstāvīgas būves FNZG pārskatīšanas neiespējamības dēļ).  Vienlaikus nav pamata nedz patstāvīgas būves, nedz zemes īpašnieku apgrūtināt vairāk kā ir nepieciešams (ārpus FNZG platības piešķirt lietošanas tiesības un paredzēt kompensācijas pienākumu). Pie šī argumenta jāuzsver, ka tiesu prakse jautājumā par piespiedu nomā esošo zemes platību vēsturiski ir bijusi mainīga un nav pastāvējuši vienoti kritēriji šīs platības noteikšanā vai administratīvo tiesību ietvaros noteiktā FNZG un tiesas kompetences savstarpējā mijiedarbībā. Piemēram, 2009. gadā Augstākā tiesa ir norādījusi, ka strīds par iznomājamā zemes gabala platību, kas nepieciešama dzīvojamās mājas ekspluatācijai un uzturēšanai, pēc dzīvojamās mājas privatizācijas pabeigšanas, risināms tiesā civiltiesiskā kārtībā.[[92]](#footnote-92) Tādējādi paturot atvērtu jautājumu par to, vai tiesa var pārvērtēt nomā esošo zemes platību arī periodā līdz tiesas sprieduma spēkā stāšanās brīdim. Savukārt jaunākā tiesu praksē pastāv uzskats, ka privatizācijas procesā noteiktais FNZG ir pusēm saistošs līdz brīdim, kad stājas spēkā tiesas spriedums, kas to maina[[93]](#footnote-93). Vienlaikus arī jautājumos par noteiktā FNZG un tiesas sprieduma piemērošanu laikā vienprātība nepastāv.[[94]](#footnote-94) Šādā situācijā, pastāvot vēl vienam apstāklim, ka administratīvo tiesību jomā regulēts jautājums var būt saistoši atrisināts civiltiesiskā kārtā, neskaidrības un tiesiskās nenoteiktības riski būtiski pieaug, turklāt tie var radīt kādas puses tiesību aizskārumu. **Ievērojot visu minēto, ir jānodrošina, ka administratīvo tiesību ietvaros noteiktais FNZG turpmāk ir lietošanā esošā zeme, kā arī jānodrošina iespēja pašvaldībai efektīvi veikt FNZG pārskatīšanas procesu kvartālu ietvaros, kad tas ir nepieciešams, lai līdzsvarotu pušu tiesības.**  Ievērojot visu minēto, Likumprojekts paredz šādu pārejas regulējuma piemērošanu attiecībā uz lietošanā esošās zemes platību (paredzētā Spēkā stāšanās likuma 40. panta trešā daļa):  1) ja lietošanā esošās zemes platību nosaka normatīvie akti, šī platība turpmāk atzīstama par lietošanā esošo zemes platību. Šī norma nodrošinās, ka gadījumos, kas ir paredzēti Privatizācijas likuma pārejas noteikumu 50. punktā, turpmāk lietošanā esošā zemes platība būs tā, kas ir noteikta normatīvajos aktos un pakļauta administratīvajam procesam tās pārskatīšanas gadījumā; 2) ja normatīvie akti lietošanā esošās zemes platību nenosaka, bet puses par to ir vienojušās vai to ir noteikusi tiesa, šī zemes platība turpmāk atzīstama par lietošanā esošo zemi saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 38. panta ceturto daļu. Šī norma nodrošinās, ka ar Likumprojektu dalītā īpašumā iesaistītās personas netiek aizskartas tādos jautājumos, kur tas nav nepieciešams Likumprojekta mērķu sasniegšanai. T.i., tā novērš to, ka dalītā īpašumā no jauna būtu jāizšķir jautājums par lietošanā esošo zemes platību, jo konkrētajā gadījumā normatīvie akti to nenosaka.  Ja iepriekš minētās vienošanās vai tiesas sprieduma noteiktās platības ietvaros ir veikta kāda apbūve, Likumprojekta regulējums pats par sevi neradīs ar to saistītu aizskārumu. FNZG pārskatīšanas ietvaros pašvaldībai ir jāņem vērā pašas pašvaldības būvvaldes saskaņota ar patstāvīgo būvi funkcionāli saistītu būvju būvniecība. Savukārt gadījumos, kur pārskatīšana nenotiek, bet vēsturiski noteiktā FNZG platībā neietilps kādi objekti, pastāv Civillikuma vispārējais regulējums par nepieciešamajiem un derīgajiem izdevumiem, kā arī iespēja vienoties par to turpmāku lietošanu vispārējo civiltiesisko attiecību ietvaros. Tāpat arī jebkurai no dalītā īpašumā iesaistītajām pusēm pastāvēs iespēja FNZG pārskatīšanu ierosināt.  Attiecībā uz gadījumiem, kuros normatīvie akti lietošanā esošo zemes platību nenosaka, jānorāda jau minētais, ka nav nepieciešams likt pusēm no jauna par to vienoties vai nonākt jauna strīda stāvoklī. Tā kā vispārēji nav iespējams ieviest administratīvo procesu lietošanā esošās zemes platības noteikšanai visiem dalītā īpašuma gadījumiem, ir jāparedz, ka iepriekš līgumā vai tiesas spriedumā noteiktā lietošanā esošā zemes platība un robežas paliek pusēm saistoši, ja normatīvie akti šo jautājumu nerisina.  **2.3.7. Likumprojektā noteikto pamattiesību ierobežojumu Satversmības izvērtējums** Likumprojekts aizskar dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesības uz īpašumu un tiesisko paļāvību vairākos aspektos:  1) nosakot vai grozot kompensācijas apmēru, ko ir tiesīgs saņemt zemes īpašnieks dalītā īpašumā; 2) paredzot jaunu tiesisko stāvokli dalītā īpašumā; 3) paredzot Likumprojektā ietvertā regulējuma piemērošanu arī ar vienošanos vai tiesas spriedumu noregulētām piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.  Jautājumā par kompensācijas apmēru dalītā īpašumā, jebkādas izmaiņas tajā (gadījumos, kur likumdevējs to ir regulējis), aizskar šīs kompensācijas saņēmēju Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības uz īpašumu. Grozījumus likumos, kas skar nomas maksu piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā, Satversmes tiesa vienmēr ir atzinusi par tādiem, kas aizskar personas tiesības uz īpašumu.[[95]](#footnote-95) Satversmes tiesa ir atzinusi, ka īpašuma tiesības var ierobežot, pārbaudot vai ierobežojums ir attaisnojams, proti, vai: 1) tas ir noteikts ar likumu;2) tam ir leģitīms mērķis;3) tas ir samērīgs (proporcionāls).[[96]](#footnote-96)Ievērojot minēto, ja ir paredzēts grozīt likumos noteikto kompensācijas apmēru dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās, ļoti būtiski ir noskaidrot, vai šāds ierobežojums ir attaisnojams, kā ietvaros ir jāpamato gan ierobežojuma pieņemšana ar pienācīgu likumu, gan tā leģitīmais mērķis, gan tā atbilstība samērīguma principam. Jautājumā par ierobežojumu atbilstību samērīguma principam Satversmes tiesa ir norādījusi, ka ir jānoskaidro:1) vai izvēlētie līdzekļi ir piemēroti leģitīmā mērķa sasniegšanai;2) vai šāda rīcība ir nepieciešama, tas ir, vai mērķi nevar sasniegt ar citiem, personas tiesības un likumiskās intereses mazāk ierobežojošiem līdzekļiem;3) vai labums, ko iegūst sabiedrība, ir lielāks par personas tiesībām un likumiskajām interesēm nodarīto zaudējumu.[[97]](#footnote-97) Kā jau minēts šīs anotācijas sadaļas 2.2.1. punktā, atbilstoši Satversmes tiesas jaunākajai judikatūrai, lai kritēriju "noteikts ar likumu" atzītu par izpildītu, likuma pieņemšanā ir jāņem vērā Satversmes tiesas judikatūra piespiedu nomas maksas jautājumā, kā arī pienācīgi jāizvērtē visi ar minētajām attiecībām saistītie tiesiskie aspekti. Šāds izvērtējums ir iekļauts šajā anotācijas sadaļā. Savukārt regulējumu ir paredzēts pieņemt ar likumu, kas ir pieņemts pienācīgā kārtā.  Jautājumā par leģitīmo mērķi, kompensācijas apmēra izmaiņu **leģitīmais mērķis ir citu cilvēku tiesību aizsardzība.** Šādu mērķi par leģitīmu ir arī atzinusi Satversmes tiesa.[[98]](#footnote-98) Lai arī līdz šim grozījumi Privatizācijas likumā un Zemes reformas likumā ir virzīti ar ideju, ka ir jāpasargā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki no augstiem mājas uzturēšanas izdevumiem[[99]](#footnote-99), **šī Likumprojekta mērķis ir novērst citu personu nesamērīgu īpašuma tiesību aprobežojuma turpmāku pastāvēšanu.**  Minētais izriet no tā, ka laika gaitā mainoties tiesiskiem vai faktiskiem apstākļiem, noteikts nomas maksas apmērs vairs nav atzīstams par atbilstošu attiecībā pret tiesību, ko tas sniedz, šāds stāvoklis sāk nesamērīgi aizskart kādas no šajās attiecībās iesaistītās puses tiesības (atkarībā no tā vai šīs apmērs kļūst par lielāku nekā taisnīgu vai mazāku). Arī Satversmes tiesa ir atzinusi, ka laika gaitā faktiskie un tiesiskie apstākļi mainās, tādēļ regulējums, kas agrāk ir bijis uzskatāms par taisnīgu, var zaudēt līdzsvaru starp dažādu pušu interesēm, un likumdevēja pienākums ir nodrošināt interešu līdzsvarošanu.[[100]](#footnote-100) **Ja šobrīd 4 % no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā ir atzīstama par taisnīgu kompensāciju par lietošanas tiesībām, gadījumos, kuros likums, tiesas spriedums vai vienošanās (kas noslēgta likumā noteiktā regulējuma iespaidā) paredz lielāku kompensācijas apmēru, pastāv patstāvīgas būves īpašnieka īpašuma tiesību aizskārums, kurš nav samērīgs.** Samērīguma kritēriju šāds stāvoklis neizpilda, jo pastāv būves īpašniekam saudzējošāka alternatīva – noteikt tādu kompensācijas apmēru, kas ir taisnīgs atbilstoši šī brīža tiesiskajiem un faktiskajiem apstākļiem. Vienlaikus ir atkārtoti jāuzsver šīs anotācijas sadaļas 2.2.6. punktā norādītā Satversmes tiesas atziņa, ka likumdevējam ir pienākums visā dalītā īpašuma tiesisko attiecību pastāvēšanas laikā nodrošināt un uzturēt līdzsvaru starp tajā iesaistītajām pusēm. Brīdī, kad šis līdzsvars ir zudis, vienīgais veids, kā to atjaunot, ir ietekmēt otras puses tiesības uz īpašumu. Attiecībā uz tiesību uz īpašumu aizskārumu gadījumos, kuros šobrīd normatīvie akti nenosaka piespiedu nomas maksas apmēru, ir jāuzsver šīs anotācijas sadaļas 2.2.1. punktā minētā Satversmes tiesas atziņa, ka situācija, kurā normatīvajos aktos **nav noteikts kompensācijas apmērs dalītā īpašumā,** **radītu būtisku apdraudējumu piespiedu nomas tiesisko attiecību dalībnieku tiesībām un likumiskajām interesēm,** **nevis nodrošinātu sociālajā realitātē tiesisko stabilitāti, skaidrību un mieru**. No minētā secināms, ka dalītā īpašuma stāvoklis prasa, ka likumdevējs regulētu tiesiskās attiecības šajā stāvoklī. Situācijās, kurās normatīvie akti neregulē nosakāmo kompensācijas apmēru, šobrīd to nosaka tiesa pēc saviem ieskatiem. Tas var novest pie ļoti dažādas prakses (kas radītu vienlīdzības principa pārkāpumu). Turklāt fakts, ka tiesas spriedums regulē attiecības arī uz nenoteiktu laiku nākotnē, rada potenciālu aizskārumu nākotnē (kad ir mainījušies tiesiskie, ekonomiskie un citi faktiskie apstākļi), jo vienīgā iespēja strīdu no jauna izšķirt tiesā vēlāk pastāv, ja likumdevējs ir grozījis regulējumu.  Attiecībā uz gadījumiem, kuros ierobežojums skars zemes īpašniekus, uz kuru zemes atrodas publiskām personām piederošas būves, jānorāda, ka stāvoklis, kurā tas saņem esošajai situācijai neatbilstoši lielu kompensācijas apmēru no publiskas personas, rada publiskas personas līdzekļu izšķērdēšanu. Līdz šim regulētajos piespiedu nomas gadījumos nosakāmais nomas maksas apmērs gan situācijā, kur patstāvīgās būves pieder privātpersonai, gan situācijā, kur tās pieder publiskai personai, ir bijis identisks.[[101]](#footnote-101) Jāuzsver, ka šī Likumprojekta būtība ir noteikt tādu kompensācijas apmēru, kas šobrīd un pārskatāmā nākotnē ir atzīstams par taisnīgu. Taisnīguma kritērijs ir vērtējams pēc īpašuma tiesību aprobežojuma apmēra, kas attiecībā uz zemi visos gadījumos ir identisks, pušu tiesībām un pienākumiem, un nodokļu regulējuma, kopā ar ekonomiskajiem apsvērumiem, kas kopsakarā ir pamats kompensācijas apmēra noteikšanai. Šādā situācijā no visas sabiedrības resursiem nav pamata maksāt lielāku atlīdzību tajos gadījumos, kur patstāvīga būve pieder publiskai personai. Turklāt ir vērtējams jautājums, vai par tiesiski aizsargājamu ir uzskatāma tāda zemes īpašnieka interese, kas paredz saņemt lielāku par taisnīgu kompensāciju uz citas personas rēķina, neatkarīgi no tā, kas tā ir par personu.  Ierobežojums ir piemērots leģitīmā mērķa sasniegšanai. Ieviešot vienotu kompensācijas apmēru visiem dalītā īpašuma gadījumiem, tiks panākts, ka jebkuras patstāvīgas būves īpašnieks maksā taisnīgu kompensāciju par lietošanas tiesībām uz zemi un jebkuras dalītā īpašumā esošas zemes īpašnieks saņem taisnīgu ienākumu.  Jautājumā par ierobežojuma nepieciešamību, t.i., vai leģitīmo mērķi nav iespējams sasniegt ar citiem, personas tiesības un likumiskās intereses mazāk ierobežojošiem līdzekļiem, jāuzsver, ka iespējas izmantot alternatīvus veidus, kā sasniegt leģitīmo mērķi dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās, ir ļoti ierobežotas. Minētais izriet no fakta, ka šajās attiecībās vienas personas tiesība ir ekvivalents otras personas īpašuma tiesību ierobežojums. Grozot vienu, nenovēršami tiek ietekmēts arī otrs. Līdz ar to līdzsvara nodrošināšanai starp abpusējām tiesībām un īpašuma tiesību ierobežojumiem, aizsargājot vienas personas tiesības, ir nepieciešams ierobežot otras personas tiesības uz īpašumu. Šī Likumprojekta izstrādē ir izvērsti vērtēts abu dalītā īpašumā esošu pušu stāvoklis. Tā rezultātā tiek veiktas konceptuālas izmaiņas, lai varētu risināt visus šīs attiecības ietekmējošos aspektus. Tādējādi nodokļu regulējuma un pušu tiesību un pienākumu satura grozījumi ir vērsti uz to, lai būtu iespējams likumā noteikt vienotu kompensācijas apmēru, kas būtu uzskatāms par taisnīgu un vienlaicīgi, cik iespējams, atvieglotu abu pušu stāvokli dalītā īpašumā. Atteikšanās no nepieciešamības slēgt līgumu (kur tas iespējams), skaidrs tiesību saturs un atteikšanās no PVN piemērošanas dalītā īpašuma attiecībām būtiski atvieglo dalītā īpašumā esoša zemes īpašnieka stāvokli, gan samazinot tiešās izmaksas (PVN), gan netiešās (piemēram, kas rodas ar nepieciešamību vērsties tiesā attiecību risināšanai). **Līdz ar to kompensācijas apmērs 4 % gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības ir uzskatāms par ekonomiski pamatotu, līdzsvarotu un atbilstošu apmēru, ņemot vērā dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesiskās intereses.**Likumprojekta izstrādē tika vērtēta iespēja noteikt, ka kompensācijas maksāšanas pienākums ir reālnasta, kas gulstas uz patstāvīgo būvi. Šāds koncepts nodrošinātu lielāku zemes īpašnieka aizsardzību attiecībā uz iespējamiem ēkas īpašnieka maksātnespējas riskiem. Tomēr, izvērtējot šādu iespēju, tika secināts, ka tas aizskartu iespējamo hipotekāro kreditoru tiesisko paļāvību. Minētais izriet no tā, ka atsevišķos gadījumos dalītā īpašuma zemes vērtība var būt arī ievērojami lielāka par patstāvīgas būves vērtību un reālnastas parādu segšanas prioritāte šādās situācijās būtiski aizskartu hipotekāro kreditoru intereses.  Ievērojot minēto, šajā Likumprojektā nav paredzēts kompensācijas maksāšanas pienākumu noteikt kā reālnastu attiecībā uz patstāvīgu būvi. Vienlaikus, ja nākotnē tiesību sistēmas attīstība nonāks līdz tam, ka nekustamā īpašuma uzturēšanas izdevumi, kuri ir uzskatāmi par nepieciešamiem Civillikuma izpratnē, varētu tikt likumā noteikti kā reālnastas attiecībā uz konkrēto nekustamo īpašumu, šo jautājumu būs iespējams risināt arī uz kompensācijas maksāšanas pienākumu par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām.  Izvērtējot to, vai leģitīmo mērķi var sasniegt arī saudzējošāk, ir jāņem vērā, ka saudzējošāks līdzeklis ir nevis jebkurš cits, bet tikai tāds līdzeklis, ar kuru var sasniegt leģitīmo mērķi tādā pašā kvalitātē[[102]](#footnote-102).  Ņemot vērā šīs anotācijas sadaļas 2.1. un 2.2. punktā aprakstīto esošo stāvokli un problēmas, ir secināms, ka vienīgā iespēja, kā nodrošināt dalītā īpašumā esošu pušu aizsargājamo interešu līdzsvaru, stabilitāti, skaidrību un tiesisku mieru, ir būtiski reformēt esošo risinājumu dalītā īpašuma stāvoklim (piespiedu nomu), cita starpā arī likumā regulējot kompensācijas apmēru kā saistību tiesību uz likuma pamata, nevis primāri atstājot šo jautājumu pašu pušu ziņā. Esošais stāvoklis, kurā nomas maksu strīda gadījumā nosaka tiesa, ir ne tikai radījis sociālu spriedzi, bet arī uzliek slogu uz tiesu sistēmu un dalītā īpašumā iesaistītajām pusēm, kā arī apgrūtina tiesas noteiktā nomas attiecību ietvara grozīšanu nākotnē, kad tam ir objektīva nepieciešamība. Tāpat arī esošais stāvoklis noved pie prakses, ka līgumi par piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām tiek slēgti uz īsiem termiņiem, cerot, ka likumdevējs to darbības laikā veiks kādus grozījumus regulējumā par labu kādai no dalītā īpašumā iesaistītām pusēm. Šāds stāvoklis atkal noved pie tā, ka ar paredzamu regularitāti dalītā īpašuma stāvokļa jautājums saasinās un tajā iesaistīto personu konflikts tiek regulāri aktualizēts. Tas vienlaikus regulāri atjauno diskusiju sabiedrībā par to, ka ir nepieciešami grozījumi piespiedu nomas regulējumā.  Vienlaikus tie dalītā īpašuma gadījumi, kuros pušu privātautonomijas jautājums ir vairāk formāls un attiecību saturu un noteikumus detalizētāk regulē normatīvie akti[[103]](#footnote-103), ir izraisījuši mazāku konfliktu dalītā īpašumā iesaistīto personu starpā. Ir izteikti viedokļi, ka šāds modelis (kurā attiecības regulē normatīvie akti un pietiekami konkretizētas un izpildāmas saistības ir noteiktas uz likuma pamata) ir piemērotāks un saudzējošāks dalītā īpašuma stāvokļa risinājums.[[104]](#footnote-104) Jāuzsver, ka dalītā īpašuma gadījumos ir nepieciešams tāds tiesiskais regulējums, kas varētu nodrošināt tiesisko stabilitāti ilgtermiņā.  **Ievērojot visu minēto, secināms, ka arī gadījumos, kuros šobrīd normatīvie akti neko nenosaka par piespiedu nomas maksas apmēru, alternatīvu risinājumu, kā sasniegt leģitīmo mērķi tikpat efektīvi, nav.** Jautājumā par to, vai ar ierobežojumu radītais aizskārums personai nav lielāks par labumu, ko no ierobežojuma iegūst sabiedrība kopumā, ir jāveic personas un sabiedrības interešu svēršana.[[105]](#footnote-105) Sabiedrības kopuma interese ir nodrošināt dalītā īpašumā esošu pušu tiesību līdzsvaru. Šī līdzsvara nodrošināšanas viens no būtiskajiem elementiem ir mantisks kompensācijas mehānisms par zemes lietošanas tiesību ierobežošanu. Nodrošinot, ka visos gadījumos tas (kompensācijas apmērs) ir taisnīgs, kā arī pēc vienotiem kritērijiem noteikts, ir iespējams uzturēt šādu līdzsvaru. Tādējādi tiek novērsts citu personu tiesību uz īpašumu aizskārums.  Vienlaikus vienots un pēc vienotiem kritērijiem noteikts kompensācijas apmērs nodrošina tiesisko skaidrību attiecībā uz dalītā īpašumā esošiem objektiem kā tādiem, kas atrodas civiltiesiskā apgrozībā. T.i., jebkurš potenciāls šo objektu ieguvējs zinās, kādā tiesiskā stāvoklī tas atradīsies, ja iegūs šādu objektu. Tas var tikai veicināt dalītā īpašumā esošu nekustamā īpašuma objektu izmantošanu atbilstoši to mērķim, kā arī uzturēšanu. Minēto pamato tas, ka īpašuma tiesības pār šādiem objektiem nenozīmēs virkni neskaidru jautājumu, uz kuriem atbildes īpašnieki var iegūt tikai *post factum,* risinot strīdu tiesā.  Ir jāuzsver, ka tikai dalītā īpašumā esošu zemju kadastrālā vērtība 2019. gada sākumā ir 1,5 miljardi *euro* (1 516 444 640 *euro*). Uz šīm zemēm esošo būvju vērtība ir vēl lielāka. No minētā izriet, ka dalītajā īpašumā atrodas ļoti ievērojami resursi, kas tiek izmantoti visdažādākajiem mērķiem (dalītajā īpašumā atrodas dažādas būves, kas tiek izmantotas visplašāko sociālo un ekonomisko funkciju izpildē). Šādus resursus nav iespējams pārorganizēt īsā laikā (dalītais īpašums pastāv jau apmēram 26 gadus), piemēram, nojaucot būves vai apvienojot zemi ar būvēm, bez būtiskām sekām visai sabiedrības labklājībai. **Tādējādi tiesiskā noteiktība dalītā īpašumā aizsargā arī visas sabiedrības labklājību.** Savukārt sabiedrības labklājība kopumā netiešā veidā uzlabo arī ierobežojumam pakļautās personas stāvokli. Lai raksturotu šo ideju var modelēt vienkāršu situāciju – publiskas personas īpašumā atrodas patstāvīga būve, kura netiek izmantota publiskas personas funkciju izpildē, bet ir privātpersona, kura to varētu izmantot komercdarbības veikšanai. Šobrīd šādā situācijā nav skaidrs vai iegūstot šādu būvi privātpersona pārņems publiskas personas un zemes īpašnieka slēgtu līgumu vai arī šis jautājums būs jārisina no sākuma. Tas nozīmē risku, piemēram, 7 gadus strīdu risināt tiesā ar nezināmām sekām (gan attiecībā uz nomas maksas apmēru, gan citiem jautājumiem). Kamēr tiek risināts strīds un daļā gadījumu nav zināma lietošanā esoša zemes platība, būves īpašnieks nevar to pārbūvēt un arī nezin, vai varēs. Izvērtējot šādus riskus, privātpersona nonāk pie secinājuma, ka labāk ir meklēt vai uzcelt būvi vienota nekustamā īpašuma ietvaros. Savukārt esoša būve paliek neizmantota, laika gaitā kļūstot par graustu. Ja likumā būtu skaidri konstituēts tiesiskais stāvoklis un personas to varētu paredzēt, šādas situācijas būtu iespējams novērst.  Ievērojot minēto, secināms, ka citu personu tiesību aizsardzības nodrošināšana (atjaunojot pušu līdzsvaru dalītā īpašumā) un sabiedrības labklājības aizsardzība kopumā radītu lielāku labumu, nekā ar ierobežojumu radītais aizskārums.  **Likumprojektā ietvertā regulējuma piemērošana pastāvošiem dalītā īpašuma gadījumiem un tā piemērošana arī ar vienošanos vai tiesas spriedumu noregulētām piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām no 2021. gada ir vērtējama tiesiskās paļāvības principa kontekstā.**  No Satversmes 1. panta izriet tiesiskas valsts princips, kas savukārt paredz tiesiskās paļāvības principa atzīšanu. Tiesiskās paļāvības princips paredz, ka valsts iestādēm ir jābūt konsekventām savā darbībā attiecībā uz to izdotajiem normatīvajiem aktiem, ir jāievēro tiesiskā paļāvība, kas personām varētu rasties uz konkrētā normatīvā akta pamata.[[106]](#footnote-106)  Vienlaikus saskaņā ar Civillikuma 3. pantu katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Tāpat arī minētais pants paredz, ka neskartas paliek jau iegūtās tiesības. Tādējādi uz konkrēto attiecību grupu (spēkā esošiem līgumiem un spriedumiem) ar Likumprojektu notiek atkāpe no vispārējo civiltiesību principa, ka iegūtās tiesības netiek aizskartas. Satversmes tiesa ir secinājusi, ka tomēr tiesiskās paļāvības princips neizslēdz valsts iespēju grozīt pastāvošo tiesisko regulējumu. Grozot tiesisko regulējumu, valstij ir jāņem vērā tās tiesības, uz kuru saglabāšanu vai īstenošanu personai var būt izveidojusies paļāvība. Tiesiskās paļāvības princips prasa, lai valsts, mainot normatīvo regulējumu, ievērotu saprātīgu līdzsvaru starp personas paļāvību un tām interesēm, kuru nodrošināšanas labad regulējums tiek mainīts.[[107]](#footnote-107) Satversmes tiesa ir norādījusi, ka, izvērtējot tiesību normas atbilstību tiesiskās paļāvības principam, cita starpā ir jāvērtē, vai likumdevējs, atkāpjoties no indivīdiem sākotnēji garantētām tiesībām, ir paredzējis saudzējošu pāreju uz jauno tiesisko regulējumu.[[108]](#footnote-108) Savukārt saudzējošas pārejas jautājuma kontekstā būtisks ir jautājums par pārejas perioda ilgumu. Jautājums par to, cik lielas pūles un cik daudz laika tiesību subjektam jāpatērē, lai tas varētu apzināties savas no jaunā regulējuma izrietošās tiesības, ir viens no aspektiem, kas jāņem vērā, izvērtējot, vai pārejai uz jauno regulējumu noteiktais periods atbilst tiesiskās paļāvības principam un samērīgi ierobežo personas tiesības uz īpašumu.[[109]](#footnote-109) Vienlaikus no Satversmes 1. panta izriet arī tiesiskās noteiktības princips, kas uzliek valstij pienākumu nodrošināt tiesisko attiecību noteiktību un stabilitāti.[[110]](#footnote-110) Tiesiskās noteiktības princips ir aptverts ar tiesiskās paļāvības principu tā plašākā izpratnē[[111]](#footnote-111). Jautājumā par konsekvenci attiecībā uz izdotajiem normatīvajiem aktiem dalītā īpašuma jomā jāuzsver, ka konsekvence ir bijusi tikai tiktāl, ka tika izvēlēts to risināt ar nomas institūtu. Vienlaikus nav pastāvējusi sistēmiska pieeja dalītā īpašuma stāvokļa jautājuma risināšanā (skat šīs anotācijas sadaļas 2.2. punktu). Ja likumdevējs ir izvēlējies divus nesaraujami saistītus objektus pasludināt par patstāvīgiem nekustamā īpašuma objektiem, ir jābūt skaidram, kā būs iespējams nodrošināt īpašuma tiesību īstenošanu pār tiem un kā šī faktiskā un tiesiskā situācija tiks realizēta tiesību sistēmas ietvaros. Pastāvot šādai izņēmuma rakstura juridiskai konstrukcijai kā dalītais īpašums, regulējuma trūkums pats par sevi rada potenciālu tajā iesaistīto personu tiesību aizskārumu. Tiesiskās noteiktības neesamības dēļ var apgalvot, ka ir pārkāpts tiesiskās paļāvības princips plašākā izpratnē attiecībā uz visām personām, kuras skar dalītais īpašums. Likumprojekts paredz risināt tos jautājumus, kas dalītā īpašumā ir būtiski, tādēļ aizsargā visu dalītā īpašumā esošu objektu īpašnieku tiesības un nodrošina tiesisko noteiktību. Ņemot vērā dalītā īpašumā esošu nekustamo īpašumu skaitu (vismaz 270 000 nekustamo īpašumu), ir vērtējams, vai šis nav jautājums par visas sabiedrības tiesisko paļāvību uz tiesisko noteiktību un stabilitāti īpašuma tiesību jomā.   Ņemot vērā šīs anotācijas sadaļas 2.1. un 2.2. punktā aprakstīto esošo situāciju un problēmas, ir skaidrs, ka ir nepieciešams konceptuāli risināt jautājumu par tiesisko stāvokli dalītā īpašumā. Ja tiktu paredzēts, ka regulējums, kas konstituē un vieš skaidrību par šo stāvokli, neattiektos uz daļu gadījumu, tiktu veidota duāla sistēma. Duālas sistēmas veidošana liegtu sasniegt Likumprojekta mērķus un tikai vairotu sadrumstalotību un tiesisko nenoteiktību dalītā īpašumā. Tiesiskā nenoteiktība izpaustos tādā veidā, ka trešajām personām nebūtu zināms, vai konkrētam dalītā īpašuma gadījumam ir piemērojams vispārējais regulējums, vienošanās vai tiesas spriedums. Minētais izriet no tā, ka tiesas spriedums vai līgums par nomas tiesisko attiecību ietvaru ir tikai pašu pušu rīcībā un citām personām pats par sevi nav pieejams. Vienlaikus tam ir nozīme kontekstā ar jau minēto, ka dalītā īpašumā esoši nekustamie īpašumi ir civiltiesiskās apgrozības objekti. Ir būtiski, ka ir zināms tiesiskais stāvoklis attiecībā uz objektu, kas atrodas civiltiesiskā apgrozībā. Iespēja zināt savas kā īpašnieka tiesības un to saturu ir fundamentāls īpašuma tiesību elements. Tādēļ tiesiskā nenoteiktība dalītā īpašumā ir saistīta arī ar tiesisko paļāvību visas sabiedrības ietvaros.  Lai arī varētu šķist, ka gadījumos, kur piespiedu nomas tiesiskās attiecības regulē līgums vai tiesas spriedums, pastāv tiesiskā noteiktība, jāuzsver, ka bieži arī ar tiesas spriedumu vai līgumu regulētās attiecībās daudzi dalītā īpašuma būtiski jautājumi nav risināti. Tas var būt tāda vienkāršā iemesla dēļ, ka puses tos vēl nav apzinājušas un paredzējušas līgumā. T.i., strīds par tiem izcelsies, kad izveidosies faktiska strīdus situācija dabā. Tāpat arī tiesas spriedumā noteiktas nomas ietvars bieži ir aprobežots tikai ar nomas būtiskajām sastāvdaļām (priekšmetu un maksu). Minētais izriet no tā, ka vispārējās jurisdikcijas tiesa pieņem spriedumu tikai pušu prasījuma ietvaros, nepārsniedzot tā robežas.  No visa minētā secināms, ka dalītā īpašumā, lai arī tiek skarta tajā iesaistīto personu tiesiskā paļāvība (gan to, kas atrodas nerisinātās piespiedu nomas tiesiskās attiecībās, gan tādās, kuru ietvars ir noteikts ar līgumu vai tiesas spriedumu), tā tiek skarta tiesiskās paļāvības plašākā izpratnē nodrošināšanas dēļ. Tiesiskās paļāvības nodrošināšana dalītā īpašumā gadījumā aizsargā gan pašas tajā iesaistītās personas, gan visu sabiedrību, ņemot vērā, ka dalītā īpašumā esošie objekti atrodas civiltiesiskā apgrozībā. **Tādēļ, lai arī īslaicīgi Likumprojekts aizskars tā ietekmēto personu tiesisko paļāvību attiecībā uz šobrīd pastāvošo regulējumu vai noregulēto stāvokli, plašākā kontekstā un ilgtermiņā tas aizsargās tieši šo pašu personu, kā arī visas sabiedrības tiesisko paļāvību uz tiesisku noteiktību un stabilitāti dalītā īpašumā.**Ņemot vērā minētās Satversmes tiesas atziņas par pārejas periodu, Likumprojekta spēkā stāšanās laiks, piemērošana laikā, kā arī pārejas perioda ilgums ir būtiski jautājumi, kas ir jāvērtē kopsakarā ar to, kādas grūtības un cik daudz laika tiesību subjektiem būs nepieciešams, lai apzinātu jauno regulējumu un sagatavotos tā piemērošanai.  **Jautājumā par Likumprojekta piemērošanu laikā ir jāuzsver, ka Likumprojekts neparedz atpakaļejošu vai atpakaļvērstu spēku attiecībā uz laika periodu pirms Likumprojekta spēkā stāšanās.** Likumprojekts paredz tūlītēju spēku uz neregulētām piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām un tūlītēju spēku uz regulētām attiecībām (ar līgumu vai tiesas spriedumu) saskaņā ar tajā noteikto pārejas periodu. Pārejas perioda laiks ir noteikts vienu gadu pēc Likumprojektā paredzētā spēkā stāšanās laika.  Apskatot neregulētas piespiedu nomas attiecības (tādas, kuras nav risinātas ar līgumu vai tiesas spriedumu), Likumprojektā paredzētais regulējums radīs vienkāršāku un skaidrāku tiesību un tiesisko attiecību modeli attiecībā uz nākotni. Tādēļ no Likumprojekta spēkā stāšanās brīža visos tajos dalītā īpašuma gadījumos, kuros normatīvie akti nosaka lietošanā esošās zemes platību, puses varēs īstenot savas turpmākās tiesības arī bez līguma vai strīda izšķiršanas tiesā. Tiesiskās attiecībās par periodu pirms Likumprojekta spēkā stāšanās pusēm vēl joprojām būs jārisina saskaņā ar tām tiesību normām, kas bija spēkā pirms Likumprojekta spēkā stāšanās, gan attiecībā uz tiesību saturu (nomas institūts), gan kompensācijas apmēru (nomas maksas noteikšanas modeli atkarībā no konkrētajam gadījumam piemērojamā regulējuma). Ievērojot minēto, **attiecībā uz neregulētām piespiedu nomas tiesiskām attiecībām atsevišķs pārejas periods nav nepieciešams.**  Jautājumā par tādām piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, **kas ir regulētas ar līgumu vai tiesas spriedumu, šajās attiecībās iesaistītajām personām ir paredzēts vienu gadu ilgs termiņš, lai apzinātu jauno regulējumu un sagatavotos tā piemērošanai.** Gadu ilgs termiņš ir izmantots arī citos gadījumos, kuros regulējums ietekmē iepriekš nodibinātas, bet pēc regulējuma spēkā stāšanās turpinātas tiesiskās attiecības[[112]](#footnote-112).  Pārejas perioda termiņš nav noteikts ilgāks, jo dalītā īpašuma tiesiskās attiecībās līdzsvara zudums nozīmē **vienas puses nesamērīgu tiesību uz īpašumu aizskārumu, kā esamība ir pēc iespējas ātrāk jānovērš.** Vienlaikus **Likumprojektā ietvertais regulējums ir izstrādāts tā, lai dalītā īpašumā iesaistītām personām nebūtu jāveic papildu darbības saistībā ar Likumprojektā paredzētā regulējuma ieviešanu.** Kompensācijas apmēru turpmāk noteiks likums, tiesību saturu un pušu pienākumus arī regulēs likums. Savukārt lietošanā esošās zemes platības un robežu jautājums ir risināts pārejas regulējumā, nodrošinot, ka pusēm šis jautājums nebūs no jauna jārisina. Līdz ar to pēc Likumprojektā paredzētā pārejas perioda termiņa beigšanās dalītā īpašumā iesaistītās personas varēs vienkārši sākt īstenot likumiskās zemes lietošanas tiesības par kompensāciju. Tādējādi pārejas periods ir nepieciešams tikai tik ilgs, lai dalītā īpašumā iesaistītas personas varētu apzināt jaunā regulējuma saturu un īstenošanas iespējas, kas pēc būtības ir vienkāršākas un labvēlīgākas, nekā līdz šīm pastāvošās. Ievērojot minētos apsvērumus, gada pārejas perioda termiņš ir uzskatāms par samērīgu pārejas posmu likumisko zemes lietošanas tiesību par kompensāciju ieviešanai. Ievērojot visu minēto, secināms, ka Likumprojekta regulējums **paredz saprātīgu līdzsvaru starp tā ietekmēto personu tiesisko paļāvību un tām interesēm, kuru nodrošināšanas labad regulējums tiek mainīts.**  **Likumisko lietošanas tiesību saturs ir uzskatāms par īpašuma kontroles pasākumiem, kuru likumdevējs ir tiesīgs noteikt ievērojot pamattiesību ierobežošanas attaisnojamības izvērtējuma kritērijus**[[113]](#footnote-113). Likumisko lietošanas tiesību saturs un no tām izrietošās tiesības un pienākumi arī skar dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesības uz īpašumu.  Satversmes tiesa, cita starpā atsaucoties arī uz Latvijas juridisko literatūru, ir secinājusi, ka Satversmes 105. pants paredz visaptverošu mantiska rakstura tiesību garantiju un neaprobežojas vienīgi ar īpašuma tiesībām. Ar "tiesībām uz īpašumu" saprotamas visas mantiska rakstura tiesības, kuras tiesīgā persona var izlietot par labu sev un ar kurām tā var rīkoties pēc savas gribas, piemēram, īpašums (Civillikuma 927. panta izpratnē); ķīlas tiesības; servitūtu tiesības; autortiesības; tiesības uz izgudrojumiem un preču zīmēm; tiesības, kas izriet no kapitāla daļām un akcijām (kā arī citiem vērtspapīriem); saistībtiesiski prasījumi, kas pamatoti ar līgumu vai deliktu; koncesiju tiesības; tiesības (uz licences pamata) veikt komercdarbību u.c.[[114]](#footnote-114) No minētā secināms, ka arī lietu tiesība uz likuma pamata un tās saturs ir personas tiesību uz īpašumu ierobežojums un ir jāizvērtē atbilstoši pamattiesību ierobežošanas shēmai.  Likumiskās lietošanas tiesības ir paredzēts noteikt ar pienācīgā kārtā pieņemtu likumu.  Leģitīmais mērķis likumisko lietošanas tiesību noteikšanai atbilst tam, kāds ir definēts šajā anotācijas sadaļas punktā attiecībā uz kompensācijas maksāšanas pienākuma noteikšanu un tiesiskās paļāvības principa ietvaros izteiktajiem apsvērumiem.  Vienlaikus ir jāuzsver, ka jau šī brīža piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās dažādi ierobežojumi, kas iziet ārpus nomas institūta, pastāv, tikai puses par tiem nezina, kamēr neizšķir strīdu tiesā, kur tiesa interpretācijas ceļā šādus ierobežojumus identificē. Arvien biežāk Augstākās tiesas praksē parādās atziņa, ka piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām ir izņēmuma juridiskā daba[[115]](#footnote-115). Piemēram, jau minētajā gadījumā, kurā Augstākā tiesa asfaltētu ietvi atzina par zemes daļu, kas pieder zemes īpašniekam[[116]](#footnote-116), darbības ar šo ietvi tika veiktas 2006. gadā un tikai 2013. gada beigās lieta tika nodota jaunai izskatīšanai apgabaltiesā. T.i., tiesiskās noteiktības trūkums dalītā īpašumā rada situāciju, kur jautājums par plašu darbību kopuma (kuru konkrētos gadījumos var būt arī nepieciešams veikt) tiesiskumu ir ilgstoši neskaidrs. Šāds stāvoklis pats par sevi rada tiesiskās paļāvības pārkāpumu un būtiski traucē izmantot īpašuma tiesību par dalītā īpašumā esošu objektu abām tajā iesaistītajām pusēm.  Jautājumā par to, vai likumiskās lietošanas tiesības un no tām izrietošās tiesības un pienākumi atbilst samērīguma kritērijam ir jāvērtē:  - vai tās ir efektīvs līdzeklis leģitīmā mērķa sasniegšanai;  - vai nepastāv saudzējošākas alternatīvas leģitīmā mērķa sasniegšanai;  - vai sabiedrības ieguvums ar ierobežojuma noteikšanu būs lielāks, kā personai nodarītas kaitējums. Jautājumā par efektivitāti un alternatīvām jāuzsver, ka dalītā īpašumā pēc būtības pastāv divi modeļi, kā risināt šo faktisko situāciju:  1) likumā noteiktais tiesiskais stāvoklis;  2) tiesiskais stāvoklis tiek atstāts pašu pušu ziņā, kur to strīdus izšķir tiesa.  Šobrīd pastāv otrais modelis, kura ietvaros pēc būtības tiesa risina visus ar dalīto īpašumu saistītos neskaidros jautājumus. Tātad pēc būtības jautājums par skaidrību pušu tiesībās un pienākumos dalītā īpašumā ir pašu tajā iesaistīto pušu un tiesas ziņā. Tomēr šāds stāvoklis rada ilgstošu tiesisku nenoteiktību pušu starpā, jo ilgstoši var nebūt skaidrs, vai konkrētas darbības ir tiesiskas. Vienlaikus nepieciešamība īstenot īpašuma tiesību pār dalītā īpašumā esošiem objektiem prasa nodrošināt iespēju rīkoties ar tiem.  Vienlaikus vispārējās jurisdikcijas tiesas loma ir izšķirt pušu strīdus, nevis radīt vienotu, vispārēju un taisnīgu tiesisko attiecību modeli dalītā īpašuma stāvokļa risināšanā. Tāda kārtība varētu pastāvēt, ja dalītais īpašums būtu rets izņēmuma gadījums, bet situācijā, kur tas skar ap 270 000 nekustamo īpašumu, tas neapšaubāmi noved pie atšķirīgas tiesu prakses, kas tikai vairo neskaidrību par to, kādā stāvoklī dalītā īpašumā iesaistītās puses atrodas. Daži esošā modeļa efektivitātes trūkumi attiecībā uz lietošanas tiesību saturu ir identificēti šīs anotācijas sadaļas 2.2.7. punktā, savukārt citi, to starpā potenciāli ir definēti 2.3.2. punktā.  Savukārt likumā noteikts tiesību un pienākumu saturs vismaz visos tajos jautājumos, kurus ir iespējams identificēt kā būtiskus, konkrētajos jautājumos nodrošina tiesisko noteiktību dalītā īpašumā iesaistītajām pusēm, kā arī samazina nepieciešamību pusēm vērsties tiesā. Šāda kārtība aizsargā iesaistīto pušu tiesības uz īpašumu, jo ļauj īstenot to īpašuma tiesības pār dalītā īpašumā esošiem objektiem. Attiecībā uz likumisko lietošanas tiesību saturu jānorāda, ka to saturs ir konstruēts uz lietojuma, apbūves tiesības, nomas tiesības un reālservitūtu institūtos ietvertajiem noteikumiem, ņemot vērā dalītā īpašuma unikālo stāvokli un problēmas, kas ir jārisina (identificētas šīs anotācijas sadaļas 2.2. punktā). No vienas puses tās ir konstruētas tā, lai risinātu jau šobrīd pastāvošas vai potenciālas problēmas, kas var būtiski aizskart dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesības uz īpašumu, no otras puses to pamatprincips ir – nodrošināt patstāvīgas būves īpašnieka iespēju īstenot īpašuma tiesību pār būvi, t.i., aizskart zemes īpašnieka īpašuma tiesību tikai tik, cik tas ir nepieciešams šī mērķa sasniegšanai. Šīs anotācijas sadaļas 2.3.2. punktā ir detalizēti aprakstīts likumisko lietošanas tiesību saturs un izklāstīta katra ierobežojuma vai tiesības nepieciešamība. **Līdz ar to secināms, ka likumisko lietošanas tiesību noteikšana likumā ir efektīvs līdzeklis, lai sasniegtu leģitīmo mērķi – aizsargātu dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesības uz īpašumu.**  Jautājumā par alternatīvām jānorāda, ka nav cita līdzekļa, kā tikpat efektīvi risināt šīs anotācijas sadaļas 2.2.7 un 2.3.2. punktā identificētās problēmas. Lai tikpat efektīvi darbotos modelis, kur pašas puses atrisina savu īpašuma tiesību īstenošanas iespējas, būtu kaut kā jāiedzīvina prezumpcija, ka puses respektē viena otras īpašuma tiesības un darbojas saskaņoti. Dalītā īpašumā šāda situācija bieži ir neiespējama, jo puses atrodas konfliktā dalītā īpašuma pastāvēšanas dēļ. **Līdz ar to, likumā noteikts tiesību un pienākumu saturs ir vienīgais efektīvais risinājums dalītā īpašuma stāvokļa taisnīgā risināšanā.**  Jautājumā par sabiedrības ieguvumu pret personai nodarīto tiesību aizskārumu ir atkārtoti jānorāda uz šī Likumprojekta mērķiem: * ieviest vienotu pieeju dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai, likumā atrisinot jautājumus, kuri šobrīd ir jārisina tiesu praksei;
* vienkāršot dalītā īpašumā esošo personu tiesisko attiecību īstenošanas modeli;
* nodrošināt līdzsvaru starp dalītā īpašumā iesaistīto personu aizsargājamām interesēm;
* iedibināt tiesisku mieru dalītā īpašumā.

Ja minētie mērķi tiks sasniegti, no tā ieguvēji būs ne tikai sabiedrība kopumā, bet arī pašas dalītā īpašumā iesaistītās personas. Līdz ar to, no likumiskajām lietošanas tiesībām izrietošo ierobežojumu radītais aizskārums ir mazāks par sabiedrības ieguvumu no lielākas tiesiskās noteiktības un miera dalītā īpašumā. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas un publiskas personas kapitālsabiedrības | Latvijas Republikas Augstākā tiesa, Latvijas Republikas Saeimas Juridiskais birojs.  |
| 4. | Cita informācija |  Šis Likumprojekts neattiecas uz brīvprātīgu dalīto īpašumu[[117]](#footnote-117) un neietekmēs tā ietvaros nodibinātas tiesiskās attiecības. Brīvprātīgs dalītais īpašums būtiski atšķiras no piespiedu dalītā īpašuma. Minētais izriet no tā, ka pēdējais tika radīts, lai risinātu vēsturiski izveidojušos faktisku situāciju, savukārt pirmais tika radīts pēc pašu pušu gribas, t.i., pusēm bija iespēja vienoties par tiesisko stāvokli pušu starpā pirms brīvprātīga dalītā īpašuma izveidošanas, tādējādi aizsargājot savas tiesības un intereses. Tāpat arī ir būtiski uzsvērt, ka brīvprātīgs dalītais īpašums ir ar nosacījumu aprobežots, t.i., saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktu (spēkā līdz 31.12.2016.), tas izbeidzas, kad spēku zaudē nomas līgums, uz kā pamata tas radīts. Ņemot vērā šos divus apstākļus, nav pamata iejaukties šādās tiesiskās attiecībās tādā mērā, kā to paredz Likumprojekts.  |
|   |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Dalītā īpašumā esošu nekustamo īpašumu īpašnieki. Kopumā dalītā īpašumā atrodas līdz 206 600 patstāvīgu būvju un 68 900 zemes vienību. Minētajos skaitļos ietilpst arī brīvprātīga dalītā īpašuma gadījumi, kurus atsevišķi nav iespējams identificēt. Tādējādi šī Likumprojekta skarto nekustamo īpašumu un to īpašnieku skaits ir mazāks, tomēr nav iespējams noskaidrot, kādā apmērā. Minētās būves un zemes vienības pieder gan privātpersonām, gan publiskām personām (arī atvasinātām publiskām personām).  |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu |  Likumprojektam vajadzētu būt pozitīvai ietekmei uz tautsaimniecību. Ņemot vērā, ka dalītā īpašumā atrodas visdažādākās būves, kas tiek izmantotas dažādiem mērķiem, tiesiskā noteiktība dalītā īpašumā veicinās šo būvju izmantošanu atbilstoši to mērķim, kā arī to uzturēšanu.  Likumprojekts samazinās administratīvo slogu personām, kas ir iesaistītas dalītā īpašumā, jo vienkāršos tiesiskās attiecībās pušu starpā.  Tāpat Likumprojekts samazinās administratīvo slogu pašvaldībām kā zemes īpašniekiem dalītā īpašumā, jo tām vairs nebūs jāadministrē gan nomas tiesiskās attiecības, gan NĪN maksāšanas pienākums par zemi patstāvīgas būves īpašniekam divos dažādos procesos (civiltiesiskā un administratīvā).  |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | Likumprojekts šo jomu neskar. |
| 4. | Atbilstības izmaksu monetārs novērtējums | Likumprojekts šo jomu neskar. |
| 5. | Cita informācija | Nav.  |
|  |
| **III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem** |
| Rādītāji | 2019. gads | Turpmākie trīs gadi (*euro*) |
| 2020. | 2021. | 2022. |
| saskaņā ar valsts budžetu kārtējam gadam | izmaiņas kārtējā gadā, salīdzinot ar valsts budžetu kārtējam gadam | saskaņā ar vidēja termiņa budžeta ietvaru | izmaiņas, salīdzinot ar vidēja termiņa budžeta ietvaru n+1 gadam | saskaņā ar vidēja termiņa budžeta ietvaru | izmaiņas, salīdzinot ar vidēja termiņa budžeta ietvaru n+2 gadam | izmaiņas, salīdzinot ar vidēja termiņa budžeta ietvaru n+2 gadam |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1. Budžeta ieņēmumi | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpojumiem un citi pašu ieņēmumi | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 1.2. valsts speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 1.3. pašvaldību budžets | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 2. Budžeta izdevumi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.1. valsts pamatbudžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.2. valsts speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Finansiālā ietekme | Nav precīzi aprēķināms |  | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 3.1. valsts pamatbudžets | Nav precīzi aprēķināms |  | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 3.2. speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3.3. pašvaldību budžets | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms | Nav precīzi aprēķināms |
| 4. Finanšu līdzekļi papildu izdevumu finansēšanai (kompensējošu izdevumu samazinājumu norāda ar "+" zīmi) | x | 0  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. Precizēta finansiālā ietekme | x | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 | Nav precīzi aprēķināms | 0 | 0 |
| 5.1. valsts pamatbudžets | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.2. speciālais budžets | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.3. pašvaldību budžets | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6. Detalizēts ieņēmumu un izdevumu aprēķins (ja nepieciešams, detalizētu ieņēmumu un izdevumu aprēķinu var pievienot anotācijas pielikumā) | Nav.  |
| 6.1. detalizēts ieņēmumu aprēķins |
| 6.2. detalizēts izdevumu aprēķins |
| 7. Amata vietu skaita izmaiņas | Likumprojekts šo jomu neskar.  |
| 8. Cita informācija | Likumprojekts ietekmēs valsts un pašvaldību budžetus šādu seku ietekmē:  1) palielināsies ieņēmumi no publiskām personām piederošas zemes, uz kuras atrodas citām personām piederošas būves;  2) samazināsies PVN ieņēmumi, ņemot vērā, ka šis nodoklis netiks piemērots kompensācijai par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām; 3) samazināsies pašvaldību NĪN ieņēmumi par tām zemēm, kas pieder pašvaldībām un uz kurām atrodas citām personām piederošas būves;  4) samazināsies valsts un pašvaldību izdevumi par valstij un pašvaldībai piederošām patstāvīgām būvēm, kas atrodas uz citām personām piederošas zemes. Jautājumā par publiskas personas ieņēmumiem no zemēm, kas atrodas dalītā īpašumā, jānorāda, ka no 68 900 dalītā īpašumā esošām zemes vienībām ap 30 500 atrodas publiskas personas īpašumā. Šobrīd dalītā īpašuma gadījumos, kur zeme pieder publiskai personai, patstāvīgas būves īpašnieks maksā nomas maksu 1,5 % apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, NĪN un PVN, kuru piemērošana ir dažāda. Līdz ar to standarta situācijā faktiskā nomas maksa ir robežās no 1,65 % līdz 3,63 % no lietošanās esošās zemes kadastrālās vērtības gadā. Detalizētu ietekmi uz publiskās personas budžetu nav iespējams noteikt, jo:  1) tam būtu nepieciešams apkopot datus par NĪN piemēroto likmi katrā no 30 500 gadījumiem; 2) tam būtu nepieciešams apkopot datus par PVN piemērošanu katrā no 30 500 gadījumiem (vai tas tiek aplikts vai ieturēts no nomas maksas vai nomas maksas un NĪN maksājuma kopā); 3) tas ir atkarīgs no tā, kādā mērā publiskas personas izmantos Likumprojektā paredzēto iespēju vienoties par citu kompensācijas apmēru, lai, piemēram, kompensācijas maksu kādām atbalstāmām grupām saglabātu līdzšinējā apmērā.  Jautājumā par PVN ieņēmumu samazinājumu jāuzsver, ka publiska persona šo nodokli ne tikai iekasē, bet arī pati maksā, jo no ap 206 600 patstāvīgo būvju 90 400 pieder publiskām personām. Turklāt arī publiskas personas var vienoties par nomas maksas apmēru ar zemes īpašnieku, kas nozīmē, ka nav viena noteikta nomas maksas apmēra, ar kuru tiek aplikts vai no kura tiek ieturēts PVN. Lai noteiktu PVN nepiemērošanas dalīta īpašuma tiesiskajām attiecībām ietekmi, būtu jānoskaidro: 1) cik no 68 900 zemes vienību īpašnieki ir PVN maksātāji un kā šīm attiecībām tiek piemērots PVN (aplikts vai ieturēts un no kādas nomas maksas, ko var noteikt arī vienošanās vai tiesas spriedums); 2) cik lielu PVN ieņēmumu daļu veido pašu publisku personu maksājumi zemes īpašniekiem (kas arī ir atkarīgs no tā piemērošanas niansēm, kā arī noteiktā nomas maksas apmēra, kas var būt dažāds). Šo ietekmi daļēji atsvērs palielinātie ieņēmumi no publiskām personām piederošas zemes, kas atrodas dalītā īpašumā.  Jautājumā par NĪN ietekmi jāuzsver, ka tā pēc būtības būs neitrāla, jo NĪN standarta likmes apmērs ir ņemts vērā, nosakot kompensācijas apmēru, kas patstāvīgas būves īpašniekam ir jāmaksā zemes īpašniekam. Izmaiņas ir tādas, ka pašvaldība to saņems kā kompensāciju, nevis citā administratīvā procesā.  Jautājumā par valsts un pašvaldību izdevumiem par valstij un pašvaldībām piederošām patstāvīgām būvēm dalītā īpašumā kopumā valsts un pašvaldību izdevumi samazināsies. Minētais secināts no tā, ka vismaz viens normatīvais akts, kas regulē nomas maksu šādos gadījumos paredz, ka strīda gadījumā nomas maksa ir nosakāma 6 % apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā.[[118]](#footnote-118) Šo normu pārsvarā, izmantojot analoģiju, tiesas piemēro, arī izšķirot strīdus gadījumos, kuros normatīvie akti neko nenosaka par valstij (kā patstāvīgas būves īpašniekam) maksājamo nomas maksu zemes īpašniekam. Tā kā kompensācijas apmērs par lietošanas tiesībām uz zemi ir paredzēts 4 % apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, valsts un pašvaldību izdevumi par tām piederošām būvēm kopumā samazināsies. Precīzu ietekmi uz valsts un pašvaldību budžetu nav iespējams noteikt, jo arī šajā gadījumā par nomas maksu primāri puses vienojas. Valstij nav vienoti apkopotu datu par šādu izdevumu apmēru un to iegūt īsā laikā nav iespējams. Savukārt to iegūšanas laikā tie zaudētu aktualitāti (izbeidzoties šobrīd spēkā esošiem nomas līgumiem, stājoties spēkā tiesas spriedumiem, kuri nosaka nomas maksu).  |

|  |
| --- |
| **IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu** |
| 1. | Saistītie tiesību aktu projekti |  Pieņemot Likumprojektu, būs nepieciešams izdarīt grozījumus arī zemes reformas un privatizācijas jomu normatīvajos aktos, kas regulē piespiedu nomas tiesiskās attiecības, izslēdzot no tiem tiesību normas, kas regulē piespiedu nomu, izņemot tās, kas nosaka lietošanā esošo zemes platību. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir regulētas: * Zemes reformas likumā;
* Privatizācijas likumā;
* likumā "Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju";
* likumā "Par zemes privatizāciju lauku apvidos";
* likumā "Par zemes reformas pabeigšanu lauku apvidos";
* Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā;
* Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā;
* Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumos Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi".

 Bez minētajiem grozījumiem būs nepieciešams veikt grozījumus Privatizācijas likuma pārejas noteikumos, izslēdzot pārejas noteikumu 50. punktu, lai risinātu šīs anotācijas I sadaļas 2.3.6. punktā aprakstīto problēmu. Lai ieviestu vienotu pieeju NĪN piemērošanā dalītam īpašumam, būs jāveic grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli", paredzot, ka NĪN par dalītā īpašumā esošu zemi maksā zemes īpašnieks.  Lai nodrošinātu, ka likumiskajām zemes lietošanas tiesībām par kompensāciju netiek piemērots PVN, būs jāveic grozījumi PVN likumā, paredzot, ka kompensācijai par likumiskajām lietošanas tiesībām PVN netiek piemērots.  Jāuzsver, ka Likumprojekts ir konceptuālas dabas un paredz būtiski reformēt nozīmīgu tiesisko attiecību jomu. Līdz ar to, no vienas puses, šobrīd vispār nav skaidrs, vai šāda Likumprojekta pieņemšanai būs politisks atbalsts, no otras puses, saskaņošanas procesa gaitā Likumprojekts var tikt būtiski grozīts, cita starpā paredzot kādus izņēmumus, kas arī ietekmētu to, kādi grozījumi un kuros normatīvajos aktos ir veicami saistībā ar Likumprojekta ieviešanu.  Vienlaikus, Likumprojekta darbība kopumā ir iespējama arī pirms grozījumu izdarīšanas citos normatīvajos aktos, izmantojot tiesību normu interpretāciju un risinot tiesību normu kolīzijas.  Ievērojot minēto, grozījumi citos normatīvajos aktos tiks virzīti, kad Likumprojekts būs pieņemts. Šāda pieeja ir izmantota arī citu jaunu institūtu izstrādē un ieviešanā, piemēram, apbūves tiesības[[119]](#footnote-119), kur nepieciešamie grozījumi normatīvajos aktos tika virzīti pēc attiecīgo grozījumu Civillikumā pieņemšanas.  |
| 2. | Atbildīgā institūcija | Tieslietu ministrija, Finanšu ministrija. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
| **V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām** |
| Likumprojekts šo jomu neskar. |

|  |
| --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Likumprojekts tika izsludināts sabiedriskai apspriešanai pirms virzīšanas izsludināšanai valsts sekretāru sanāksmē. Pēc sabiedriskās apspriešanas beigām tās rezultāti tika apkopoti un atbilstoši papildināta/precizēta šī anotācija un Likumprojekts.  |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Likumprojekts tika izsludināts sabiedriskai apspriešanai 2019. gada 21. martā. Informācija par sabiedrisko apspriešanu tika izplatīta Tieslietu ministrijas tīmekļa vietnē (<https://www.tm.gov.lv/lv/cits/pazinojums-par-lidzdalibas-iespejam-likumprojekta-grozijumi-likuma-par-atjaunota-latvijas-republikas>), izmantojot sociālo tīklu kontus un informējot masu mediju pārstāvjus preses konferencē.  |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Sabiedriskās apspriešanas ietvaros par Likumprojektu tika saņemti 45 viedokļi no privātpersonām.  Kopumā ideja par būtisku grozījumu nepieciešamību piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās saņemtajos viedokļos tiek atbalstīta (17 viedokļos izteikts atbalsts Likumprojektam, 9 viedokļos iesniedzēji neatbalsta Likumprojekta virzību, 19 viedokļos iesniedzēji nav izteikušies par konceptuālu atbalstu Likumprojektam). Vienlaikus pastāv būtiski dažādi redzējumi gan par risināmo problēmu spektru, risinājumiem, kā arī citiem saistītiem jautājumiem, kas skar dalīto īpašumu, kas ir skaidrojams ar pretēji vērstajām interesēm no dažādu dalītā īpašumā iesaistīto personu skatupunkta. Tāpat viedokļos sniegta plaša informācija par esošās prakses problēmām dalītā īpašumā, gan attiecībā uz tiesību un pienākumu satura noteikšanu, piespiedu nomas tiesisko attiecību īstenošanas problemātiku, kā arī ilgo laiku problēmu risināšanai tiesas ceļā.  Viedokļos saņemtā informācija par problēmām, ar kurām saskaras dalītā īpašumā iesaistītas personas, īstenojot piespiedu nomas tiesiskās attiecības, tikai apliecina nepieciešamību sistēmiski risināt piespiedu nomas tiesisko attiecību problemātiku. Tāpat arī no saņemtās informācijas var secināt, ka nomas maksas regulējums ir tikai viens no regulējuma problemātikas aspektiem.  Izteiktie viedokļi, priekšlikumi un iebildumi aptver praktiski visu Likumprojekta saturu. Kā izņēmumu var minēt paredzēto pārejas regulējumu attiecībā uz jau noregulētām piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, par ko viedokļi nav saņemti.  Saņemtajos viedokļos personas galvenokārt ir izteikušās par šādiem jautājumiem: * konceptuālais risinājums, tika izteiktas idejas, ka dalītā īpašuma tiesiskās attiecības būtu regulējamas pašā Civillikumā, izmantojot jau esošos tiesību institūtus;
* vairākos viedokļos ir uzsvērts, ka primāri būtu jāstrādā ar risinājumiem dalītā īpašuma izbeigšanai, nevis jāmēģina risināt piespiedu nomas tiesisko attiecību sarežģīto problemātiku;
* Likumprojektā paredzētais lietošanā esošas zemes platības noteikšanas modelis. Vairākos viedokļos ir pausts atbalsts idejām, ka normatīvajos aktos būtu jānosaka stingri kritēriji šīs platības noteikšanai vai arī būtu jāievieš kāds vienots modelis šīs platības noteikšanai (līdzīgi, kā tas ir ar privatizētām dzīvojamām mājām, kurām administratīvo tiesību ietvaros ir noteikts FNZG);
* esošā FNZG prakses problemātika, it īpaši attiecībā uz ielu sarkanajām līnijām, vai teritorijām, kuras nav iekļautas FNZG, bet praksē nav iespējams izmantot;
* nodokļu regulējuma piemērošanas aspektiem, it īpaši PVN jautājumu;
* Likumprojektā paredzētās kompensācijas par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām apmēru, tās pamatojumu un aspektiem, kas to ietekmē. Atkarībā no personas pozīcijas, tika saņemti viedokļi, ka paredzētais kompensācijas apmērs 4 % no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā ir pārāk liels un netaisnīgs attiecībā uz patstāvīgu būvju īpašniekiem, vai pārāk mazs un netaisnīgs attiecībā uz zemes īpašniekiem dalītā īpašumā;
* paredzētajiem kompensācijas par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām samaksas termiņiem;
* lietošanas tiesību saturu:
* būves īpašnieka tiesībām celt noteiktas būves uz lietošanā esošās zemes, to ietekmi uz lietošanā esošo zemes platību, vai izvēlētajām būvju kategorijām;
* Likumprojektā paredzēto regulējumu pušu tiesībām un pienākumiem attiecībā uz nastām, izdevumiem.
* kadastrālās vērtības noteikšanu, tās ietekmējošajiem apstākļiem un rezultātu;
* atbildības sadalījumu par to, kurai personai ir pienākums rūpēties par zemes uzturēšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām un kurai būtu jānosaka pienākums maksāt NĪN par zemi (viedokļi atšķiras atšķirībā no personu pozīcijas);
* nepieciešamību kādām personu grupām vai noteiktiem objektiem paredzēt speciālu tiesisko attiecību režīmu, piemēram, samazinātu maksājamās kompensācijas apmēru trūcīgām personām;
* izteikta neizpratne par Likumprojektā paredzēto iespēju vienoties par citu atlīdzības apmēru.

 Izvērtējot saņemtos viedokļus, ir veikti precizējumi Likumprojektā attiecībā uz paredzēto Spēkā stāšanās likuma 38. panta piekto daļu, 39. panta sesto un vienpadsmito daļu. Tāpat arī, ņemot vērā sabiedriskajā apspriešanā saņemtos viedokļus, šī anotācija ir papildināta, lai plašāk skaidrotu Likumprojekta būtību un izvēlētos risinājumus attiecībā uz tiem jautājumiem, par kuriem ir izteikti dažādi viedokļi vai kuri ir radījuši neskaidrības. Attiecībā uz priekšlikumiem, kuri netika ņemti vērā (kādēļ grozījumus ir paredzēts izdarīt tieši Spēkā stāšanās likumā, kādēļ kompensācijas apmērs par likumiskās lietošanas tiesībām ir 4% nevis 6% vai 3% apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, kādēļ kompensācijas apmēram ir izmantojama kadastrālā vērtībā, kādēļ nav lietderīgi ieviest administratīvu likumiskā lietošanā esošās zemes platības un robežo noteikšanas procesu, u.c.), ir papildināta šī anotācija, lai skaidrotu un argumentētu izvēlētos risinājums. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** |
| Likumprojekts šo jomu neskar. |

Iesniedzējs:

Tieslietu ministrijas

valsts sekretārs Raivis Kronbergs

Dreika 67046107

toms.dreika@tm.gov.lv

1. Jēdziens "dalītais īpašums" turpmāk lietots, ar to apzīmējot tikai piespiedu dalīto īpašumu. [↑](#footnote-ref-1)
2. Šie dati ietver arī brīvprātīga dalītā īpašuma gadījumus [↑](#footnote-ref-2)
3. Līdz dalītā īpašumā esošo objektu apvienošanai vienā nekustamā īpašumā, kā to paredz Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmā daļa. [↑](#footnote-ref-3)
4. 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. pants un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"". [↑](#footnote-ref-4)
5. Nomas maksa piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir vērtēta arī Satversmes tiesas lietā Nr. 2008-36-01 un lietā Nr. 2010-22-01. [↑](#footnote-ref-5)
6. Sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 5. punkts. [↑](#footnote-ref-6)
7. Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 9., 15., 20., 26. pants. [↑](#footnote-ref-7)
8. Zemes reformas likuma 12. panta pirmās daļas pirmā piezīme (viendzīvokļa dzīvojamās mājas) un 12. panta otrā daļa (dažādas publiskās personas būves). [↑](#footnote-ref-8)
9. Likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 6. panta sestā daļa. [↑](#footnote-ref-9)
10. Privatizācijas likuma 54. panta otrā daļa un Zemes reformas likuma 12. panta 2.1 daļa (redakcijas, kas bija spēkā līdz 2019. gada 30. aprīlim). [↑](#footnote-ref-10)
11. Likuma "Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju" 57. panta ceturtā daļa. [↑](#footnote-ref-11)
12. Zemes reformas likuma 12. panta trešā daļa un likuma "Par zemes reformas pabeigšanu lauku apvidos" 2. panta desmitā daļa. [↑](#footnote-ref-12)
13. Privatizācijas likuma 53. panta piektā daļa. [↑](#footnote-ref-13)
14. Saskaņā ar Privatizācijas likuma 54. panta regulējumu, kas bija spēkā līdz 2015. gada 1. janvārim. [↑](#footnote-ref-14)
15. Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 2. panta septītā daļa un 7. panta pirmās daļas 4. punkts. [↑](#footnote-ref-15)
16. Ja dalītā īpašumā esoša zeme pieder publiskai personai, pašvaldība būves īpašniekam ir piešķīrusi nekustamā īpašuma nodokļa atlaidi 90 % apmērā un pievienotās vērtības nodoklis tiek ieturēts no nomas maksas, nevis likumā noteiktā nomas maksa tiek aplikta ar to. [↑](#footnote-ref-16)
17. Līgums vai tiesas spriedums, kas paredz nomas maksu noteikt 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī būves īpašnieka pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokli un maksāt pievienotās vērtības nodokli, ja zemes īpašnieks ir šī nodokļa maksātājs. [↑](#footnote-ref-17)
18. Sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 22.3. punkts. [↑](#footnote-ref-18)
19. Turpat. [↑](#footnote-ref-19)
20. Sprieduma lietā Nr. 2017-17-01, 24. punkts. [↑](#footnote-ref-20)
21. Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R. Baloža zinātniskā vadībā. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 89. lpp. [↑](#footnote-ref-21)
22. Satversmes tiesas 2016. gada 2. marta sprieduma lietā Nr. 2015-11-03 17. punkts. [↑](#footnote-ref-22)
23. Likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 6. panta sestā daļa. [↑](#footnote-ref-23)
24. Zemes reformas likuma 12. panta pirmās daļas piezīme. [↑](#footnote-ref-24)
25. Zemes reformas likuma 12. panta trešā daļa. [↑](#footnote-ref-25)
26. Jāuzsver, ka Ministru kabinets tādu nav noteicis. [↑](#footnote-ref-26)
27. Piemēram, likums "Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju", Privatizācijas likums, likums "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju". [↑](#footnote-ref-27)
28. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.2. punkts. [↑](#footnote-ref-28)
29. Turpat 15.2. un 15.3. punkts. [↑](#footnote-ref-29)
30. Sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 24. punkts. [↑](#footnote-ref-30)
31. Turpat. [↑](#footnote-ref-31)
32. Piemēram, fakts, ka tajās iesaistītajām personām ir īpašuma tiesības uz funkcionāli nedalāmiem nekustamā īpašuma objektiem, kuras ir jāaizsargā. [↑](#footnote-ref-32)
33. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.2. punkts. [↑](#footnote-ref-33)
34. Kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas iespējas, 20.-33. lpp. Pieejams: <http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2016/05/Materiali_Saeimas_JD_komisijai_final.pdf> [skatīts 07.02.2019.]. [↑](#footnote-ref-34)
35. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.3. punkts un Sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 22.3. punkts. [↑](#footnote-ref-35)
36. Augstākās tiesas 2018. gada 27. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-5/2018 9.3. punkts. [↑](#footnote-ref-36)
37. Augstākās tiesas 2018. gada 27. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-5/2018 2. tēze. [↑](#footnote-ref-37)
38. PVN likuma 59. panta pirmā daļa. [↑](#footnote-ref-38)
39. Nozīmē tādā kontekstā, ka lietā SKC-5/2018 Augstākā tiesa ir norādījusi, ka jautājums par to, kādi nodokļi papildus nomas maksai ir maksājami, ir likumdevēja kompetencē. [↑](#footnote-ref-39)
40. Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumu Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" pielikums. [↑](#footnote-ref-40)
41. Augstākās tiesas 2018. gada 27. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-5/2018 9.1. un 9.3. punkts. [↑](#footnote-ref-41)
42. Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 2. panta pirmā daļa. [↑](#footnote-ref-42)
43. Turpat, 2. panta piektā, sestā un septītā daļa. [↑](#footnote-ref-43)
44. Sk., piemēram, Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumu Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 17. punktu. [↑](#footnote-ref-44)
45. Tie ir gadījumi, kuros likumā noteikts deleģējums Ministru kabinetam noteikt piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru, piemēram, Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 16. panta piektā daļa. Tomēr jāuzsver, ka tie nav visi gadījumi, ir arī tādi, kuros arī publiskai personai ir jāslēdz nomas līgums, lai noteiktu nomas attiecību ietvaru, piemēram, Privatizācijas likuma 53. panta piektā daļa. [↑](#footnote-ref-45)
46. Piemēram, Zemes reformas likuma 12. panta trešā daļa. [↑](#footnote-ref-46)
47. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 22. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-226/2016 8.2. punkts. [↑](#footnote-ref-47)
48. Augstākās tiesas 2016. gada 22. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-226/2016 8.5. punkts. [↑](#footnote-ref-48)
49. Sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 21.3. punkts. [↑](#footnote-ref-49)
50. Piemēram, likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 6. panta sestajā daļā regulētie gadījumi. [↑](#footnote-ref-50)
51. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2012. gada 22. marta sprieduma lietā SKA-70/2012 tēze. [↑](#footnote-ref-51)
52. Ministru kabineta 2014. gada19. augusta noteikumu Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 3.1. apakšpunkts. [↑](#footnote-ref-52)
53. Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 2014. gada 4. aprīļa sprieduma lietā Nr. A42973709 (SKA-164/2014) 14. punkts. [↑](#footnote-ref-53)
54. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013. gada 1. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-97/2013. [↑](#footnote-ref-54)
55. Rīgas domes 2015. gada 28. aprīļa saistošo noteikumu Nr. 146 "Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi" 3.2. apakšpunkts. [↑](#footnote-ref-55)
56. Jūrmalas pilsētas domes 2007. gada 12. jūlija saistošo noteikumu Nr. 20 "Jūrmalas teritorijas namīpašumu uzturēšanas, saglabāšanas un sabiedriskās kārtības saistošie noteikumi" 38. punkts. [↑](#footnote-ref-56)
57. Jelgavas pilsētas pašvaldības 2012. gada 24. maija saistošo noteikumu Nr. 12-15 "Jelgavas pilsētas administratīvās teritorijas labiekārtošana un inženierbūvju uzturēšana" 3. punkts. [↑](#footnote-ref-57)
58. Daugavpils pilsētas domes 2016. gada 15. aprīļa saistošo noteikumu Nr. 5 "Saistošie noteikumi par Daugavpils pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu" 3. punkts. [↑](#footnote-ref-58)
59. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.3. punkts. [↑](#footnote-ref-59)
60. Saskaņā ar Ministru kabineta 2016. gada 3. maija rīkojumu Nr. 275 "Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai" apstiprinātā Valdības rīcības plāna Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai pasākumam Nr. 19.1. bija paredzēts pilnveidot publiskas personas zemes nomas normatīvo regulējumu, pārskatot apbūvēta publiskas personas zemesgabala nomas maksas apmēru, pakāpeniski trīs gadu periodā (2017.-2019. gads) palielinot nomas maksu līdz 4,5 % no zemesgabalu kadastrālās vērības gadā. Kopā ar apstākli, ka publiskas personas gadījumā NĪN maksā zemes nomnieks, šī maksa kopā veidotu 6 % no kadastrālās vērtības gadā. [↑](#footnote-ref-60)
61. Enerģētikas likuma 19. panta pirmā daļa. [↑](#footnote-ref-61)
62. Privatizētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā saskaņā ar Privatizācijas likuma 28. pantu. [↑](#footnote-ref-62)
63. Piemēram, Zemes reformas likuma 12. panta pirmās daļas piezīme vai likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 6. panta piektā daļa. [↑](#footnote-ref-63)
64. Visos gadījumos, kuros lietošanā esošās zemes platība netiek noteikta saskaņā ar normatīvo aktu vai tajā noteiktu procesu. [↑](#footnote-ref-64)
65. Augstākās tiesas 2016. gada 21. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-55/2016 8.3. punkts. [↑](#footnote-ref-65)
66. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.2. punkts. [↑](#footnote-ref-66)
67. Turpat. [↑](#footnote-ref-67)
68. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 73. pants. [↑](#footnote-ref-68)
69. Turpat 67. pants. [↑](#footnote-ref-69)
70. Tieslietu ministrijas 2016. gada 4. jūlija vēstule Nr. 1-11/2645 Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai. [↑](#footnote-ref-70)
71. Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas Mājokļu jautājumu apakškomisijas 2018. gada 2. oktobra sēdes protokola Nr. 28 1. punkts. [↑](#footnote-ref-71)
72. Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra sprieduma lietā Nr. 2010-22-01 13.4. punkts. [↑](#footnote-ref-72)
73. Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra sprieduma lietā Nr. 2010-22-01 13.4. punkts. [↑](#footnote-ref-73)
74. Jāņa Abašina 2019. gada 25. marta vēstule Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai par likumprojektu Nr. 84/Lp13 attiecībā uz zemes nomas maksas apmēru. [↑](#footnote-ref-74)
75. Satversmes tiesas sēdes turpinājuma 2018. gada 13. martā lietā 2017-17-01 stenogramma, 29. lpp. [↑](#footnote-ref-75)
76. Turpat, 30. lpp. [↑](#footnote-ref-76)
77. Latvijas Bankas vēstule Nr. 07-08.1/ 2018/1946 Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai. [↑](#footnote-ref-77)
78. Turpat. [↑](#footnote-ref-78)
79. Latvijas Bankas vēstule Nr. 07-08.1/ 2018/1946 Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai. [↑](#footnote-ref-79)
80. Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas 2018. gada 23. augusta lēmums Nr. 97 "Par kapitāla atdeves likmi dabasgāzes pārvades sistēmas, dabasgāzes sadales sistēmas un dabasgāzes uzglabāšanas pakalpojuma tarifu projekta izstrādāšanai". [↑](#footnote-ref-80)
81. Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas 2018. gada 23. augusta lēmums Nr. 98 "Par kapitāla atdeves likmi ūdenssaimniecības pakalpojumu tarifu projekta izstrādāšanai". [↑](#footnote-ref-81)
82. Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas 2018. gada 23. augusta lēmums Nr. 99 "Par kapitāla atdeves likmi universālā pasta pakalpojuma tarifu projekta izstrādāšanai". [↑](#footnote-ref-82)
83. Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas 2018. gada 23. augusta lēmums Nr. 96 "Par kapitāla atdeves likmi elektroenerģijas pārvades sistēmas un elektroenerģijas sadales sistēmas pakalpojumu tarifu projekta izstrādāšanai". [↑](#footnote-ref-83)
84. Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3. panta pirmās daļas 1. punkts. [↑](#footnote-ref-84)
85. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 10. punkts. [↑](#footnote-ref-85)
86. Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra sprieduma lietā Nr. 2010-22-01 13.4. punkts. [↑](#footnote-ref-86)
87. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.1. punkts [↑](#footnote-ref-87)
88. Turpat, 15.3. punkts, par nomas maksas apmēru ne vairāk kā 5 % apmērā gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, ja puses nav vienojušās. [↑](#footnote-ref-88)
89. Šo situāciju raksturo 2017. gada sākumā izvērsies konflikts zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieku starpā par gandrīz 10 gadus veciem nomas maksas parādiem, kas bija pamatā grozījumiem Privatizācijas likumā, ko Satversmes tiesa atzina par neatbilstošiem Spriedumā lietā Nr. 2017-17-01. [↑](#footnote-ref-89)
90. Kārkliņš J. Noilgums piespiedu nomas attiecībās komerctiesībās. Jurista Vārds, 27.02.2018., Nr. 9 (1015), 14.-19. lpp. [↑](#footnote-ref-90)
91. Privatizācijas likuma 85. panta otrā daļa. [↑](#footnote-ref-91)
92. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 21. janvāra sprieduma lietā Nr. SKC-3/2009 tēze. [↑](#footnote-ref-92)
93. Skat. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija spriedumu lietā Nr. SKC-5/2018 un Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010. gada 19. marta spriedumu lietā Nr. SKA-79/2010. [↑](#footnote-ref-93)
94. Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu Valerijana Jonikāna un Ļubovas Kušnires (attiecībā uz I punktu) atsevišķo domu par spriedumu lietā Nr. SKC-5/2018 II punkts. [↑](#footnote-ref-94)
95. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 10. punkts, 2011. gada 27. janvāra sprieduma lietā Nr. 2010-22-01 12.1. punkts, Sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 18. punkts. [↑](#footnote-ref-95)
96. Satversmes tiesas 2002. gada 20. maija sprieduma lietā Nr. 2002-01-03, 9. lpp. [↑](#footnote-ref-96)
97. Satversmes tiesas 2008. gada 12. novembra sprieduma lietā Nr. 2008-05-03 11. punkts [↑](#footnote-ref-97)
98. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 12.3. punkts. [↑](#footnote-ref-98)
99. Turpat, 12.1. punkts. [↑](#footnote-ref-99)
100. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.2. punkts. [↑](#footnote-ref-100)
101. Skat., piemēram, Zemes reformas likuma 12. panta pirmās daļas piezīmi un otro daļu. [↑](#footnote-ref-101)
102. Satversmes tiesas 2005. gada 13. maija sprieduma lietā Nr. 2004-18-0106 19. punkts [↑](#footnote-ref-102)
103. Gadījumi, kuros kompensācijas apmēru nosaka Ministru kabineta noteikumi un pusēm par to pēc būtības nevar būt strīds. [↑](#footnote-ref-103)
104. Satversmes tiesas tiesneša Gunāra Kusiņa 2018. gada 26. aprīļa atsevišķo domu Satversmes tiesas lietā Nr. 2017-17-01 6. punkts. [↑](#footnote-ref-104)
105. Balodis K. Pamattiesību ierobežojumu pieļaujamība demokrātiskā valstī. Pieejams: <http://www.satv.tiesa.gov.lv/articles/pamattiesibu-ierobezojuma-konstitucionalitates-izvertesana-satversmes-tiesas-prakse/> [aplūkots 18.03.2019.] [↑](#footnote-ref-105)
106. Satversmes tiesas 1998. gada 10. jūnija sprieduma lietā Nr. 04-03(98) 9. lpp. [↑](#footnote-ref-106)
107. Satversmes tiesas 2010. gada 6. decembra sprieduma lietā Nr. 2010-25-01 4. punkts. [↑](#footnote-ref-107)
108. Satversmes tiesas 2004. gada 25. oktobra sprieduma lietā Nr. 2004-03-01 7. punkts. [↑](#footnote-ref-108)
109. Satversmes tiesas 2010. gada 19. jūnija sprieduma lietā Nr. 2010-02-01 9.4.2. punkts. [↑](#footnote-ref-109)
110. Satversmes tiesas 2015. gada 3. jūlija sprieduma lietā Nr. 2014-12-01 14.2. punkts. [↑](#footnote-ref-110)
111. Satversmes tiesas 2010. gada 19. jūnija sprieduma lietā Nr. 2010-02-01 4. punkts. [↑](#footnote-ref-111)
112. Skat. 2013. gada 19. decembra likumu "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma saistību tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" [↑](#footnote-ref-112)
113. Satversmes tiesas 2010. gada 19. jūnija spriedumā lietā Nr. 2010-02-01 5.1. punkts. [↑](#footnote-ref-113)
114. sk. Satversmes tiesas 2010. gada 20. aprīļa lēmuma par tiesvedības izbeigšanu lietā Nr. 2009-100-03 8.2. punktu [↑](#footnote-ref-114)
115. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018. gada 27. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-5/2018 2. tēze. [↑](#footnote-ref-115)
116. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013. gada 1. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-97/2013. [↑](#footnote-ref-116)
117. Tādu varēja veidot uz nomas līguma pamata līdz 2017. gada 1. janvārim, pamatojoties uz Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktu. [↑](#footnote-ref-117)
118. Zemes reformas likuma 12. panta otrā daļa. [↑](#footnote-ref-118)
119. 2015. gada 5. marta likums "Grozījums Civillikumā". [↑](#footnote-ref-119)