



Expert advice

Rödl & Partner
Dalītā zemes un ēku īpašuma aktualitātes

2018. gada 23. marts

Saturs

01

Kas ir dalītais īpašums un piespiedu noma?

02

Kādas ir grūtības?

03

Kādas ir jaunākās tendences?

04

Kādi ir risinājumi?

05

Kontakti

Saturs

01

Kas ir dalītais īpašums un piespiedu noma?

02

Kādas ir grūtības?

03

Kādas ir jaunākās tendences?

04

Kādi ir risinājumi?

05

Kontakti

Dalītais īpašums: izņēmums no principa

Civillikuma 968. pants: «Uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.»

- Tātad ēka un zeme ir vienots īpašums
- No šī panta secināms, tā saucamais, zemes un ēkas vienotības princips

Vienlaikus likuma «Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību» 14. pantā tika paredzēti vairāki izņēmumi no šī principa, citstarp (līdz 2017. gada 1. janvārim):

- Kā sekas pēc denacionalizācijas
- Gadījumā, ja tiek slēgts zemes nomas līgums, kura termiņš ir ne mazāks par desmit gadiem

Līdz ar to tiek pieļauta brīvprātīga dalīta nekustamā īpašuma izveidošanās...

Diemžēl...

«Praksē brīvprātīga dalītā īpašuma regulējums izrādījās nepilnīgs, jo uz tā pamata uzcelto būvju juridisko statusu padarīja pilnībā atkarīgu no noslēgtā zemes nomas līguma spēkā esamības. Savukārt tiesiskās attiecības zemes īpašnieka un nomnieka starpā pilnībā nosaka šāda nomas līguma saturs. Tādējādi ir paredzami sarežģīti strīdi par būvju tiesisko statusu un savstarpējām tiesiskajām attiecībām brīvprātīgā dalītā īpašuma ietvaros (it īpaši, kad uz nomas līguma pamata ir uzceltas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas).»

<https://www.tm.gov.lv/lv/cits/apbuves-tiesibas-instituts-un-brivpratiga-dalita-ipasuma-pastavesana-pec-1-01-2017>

(Piekļūts 2017. gada 12. martā)



Risinājums: apbūves tiesība

Tiek grozīts Civillikums ieviešot jaunu tiesību institūtu: apbūves tiesību (Civillikuma 1129.¹ līdz 1129.⁹ pants)

Galvenās īpatnības:

- Pieļaujama tikai nedzīvojamo ēku un inženierbūvju gadījumā
- Mantojama un atsavināma lietu tiesība (tātad pakļauta civiltiesiskai apgrozībai)
- No saistību tiesību viedokļa tiek regulēta tāpat kā nomas līgumi
- Tiek atvērta kā atsevišķs zemesgrāmatas nodaļums, tajā tad arī tiek ierakstīta atsevišķā īpašumā esošā nedzīvojamā ēka vai inženierbūve
- Pēc apbūves tiesības izbeigšanās ēka (inženierbūve) kļūst par zemes gabala daļu
- Tiek piešķirta uz ne mazāk kā uz 10 gadiem

Piespiedu noma

Līdz ar denacionalizāciju un privatizāciju izveidojusies unikāla situācija

Faktiski leģitīmu un pamatotu zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku interešu sadursme, kurā vienlaikus pastāv:

- Satversmes 105. pants, kas aizsargā tiesības uz īpašumu
- Savstarpējo attiecību neizbēgamība
- Brīvā tirgus principu nepiemērojamība

Izvēlētais risinājums: regulēt nomas maksu



Saturs

01

Kas ir dalītais īpašums un piespiedu noma?

02

Kādas ir grūtības?

03

Kādas ir jaunākās tendences?

04

Kādi ir risinājumi?

05

Kontakti

Galvenais klupšanas akmens: nomas maksas apmērs

Šobrīd:

«Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju», 54. panta otrā daļa

«Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās», 12. panta otrā prim daļa

Zemes nomas maksas lielums:

- Pušu rakstveida vienošanās
- Bet ne vairāk kā pieci procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības



Satversmes tiesas atziņas

Attiecībā uz piespiedu nomas maksu vērā ņemami divi Satversmes tiesas spriedumi:

- 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01
- 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01

Abos tiek izteiktas (un attiecīgi atkārtotas) atziņas:

- Piespiedu nomas regulējums ir piemērots leģitīmā mērķa sasniegšanai (spriedums lietā Nr. 2010-22-01, 12.4.1., 16. lpp.)
- Likumdevējs, mēģinot novērst zemes nomas maksas apmēra būtisku pieaugumu, nav apsvēris iespēju mazāk ierobežot zemes īpašnieku īpašuma tiesības (spriedums lietā Nr. 2010-22-01, 12.4.2., 17. lpp.)
- 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 (spriedums lietā Nr. 2010-22-01, 13.4 punkts, 22. lpp.)

Brīvais tirgus?

Tātad: brīvā tirgus principi pavisam nebrīva tirgus apstākļos...

Manuprāt, neatrisināma dilemma, vienīgā iespēja ir likvidēt šo pretrunu, likvidējot piespiedu nomas attiecības.

Jebkurš mēģinājums turpināt šo institūtu tikai turpinās tajā iedzimto antagonismu. Jebkurš strīds tāpat ir noreducējams līdz: «Cik daudz?»



Risinājumi?

Likvidēt problēmu, piespiežot zemes gabalus izpirkt no to īpašniekiem

Taču:

- Politisks «mīnu lauks»
- Nepieciešama izlēmīga rīcībā un drosmīga lēmumu pieņemšana
- Nepieciešami tiešām gudri, pārdomāti un inovatīvi risinājumi
- Jāstrādā ne tikai juristiem

Saturs

01

Kas ir dalītais īpašums un piespiedu noma?

02

Kādas ir grūtības?

03

Kādas ir jaunākās tendences?

04

Kādi ir risinājumi?

05

Kontakti

Aktualitātes

Satversmes tiesa šobrīd izskata jau trešo lietu par piespiedu nomas attiecībām (faktiski turpinājums vienai un tai pašai lietai)

Apbūves tiesība un tajā noteiktais princips: pēc tiesības izbeigšanās ēka kļūst par zemes gabala daļu

Jautājumā ar daudzdzīvokļu ēkām, pareizs lēmums – nepieļaut apbūves tiesību un jaunu daudzdzīvokļu ēku būvniecību uz svešas zemes

Saturs

01

Kas ir dalītais īpašums un piespiedu noma?

02

Kādas ir grūtības?

03

Kādas ir jaunākās tendences?

04

Kādi ir risinājumi?

05

Kontakti

Risinājumi tiek meklēti

Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumprojekts:

- Metode: zemes izpirkums
- Daudz iespējamo problēmu, bet tomēr solis pareizā virzienā
- Gala rezultāts šobrīd ir ļoti neskaidrs

Diemžēl arī šāds risinājums nekādā veidā negarantē, ka problēma tiks pilnībā atrisināta

Citas idejas?



Saturs

01

Kas ir dalītais īpašums?

02

Kādas ir grūtības?

03

Kādas ir jaunākās tendences?

04

Kādi ir risinājumi?

05

Kontakti

Contact



Kaspars Frīdenbergs-Ansbergs

Rödl & Partner

Kronvalda bulv. 3-1

Rīga, LV-1010, Latvija

Tālrunis: +371 67 33 81 25

Fakss: +371 67 33 81 26

E-pasts: kaspars.fridenbergs-ansbergs@roedl.pro



„Each and every person counts“ – to the Castellers and to us.

Human towers symbolise in a unique way the Rödl & Partner corporate culture. They personify our philosophy of solidarity, balance, courage and team spirit. They stand for the growth that is based on own resources, the growth which has made Rödl & Partner the company we are today. „Força, Equilibri, Valor i Seny“ (strength, equilibrium, valour and common sense) is the Catalan motto of all Castellers, describing their fundamental values very accurately. It is to our liking and also reflects our mentality. Therefore Rödl & Partner embarked on a collaborative journey with the representatives of this long-standing tradition of human towers – Castellers de Barcelona – in May 2011. The association from Barcelona stands, among many other things, for this intangible cultural heritage.