Dalītā īpašuma tiesiskais regulējums un tā attīstības perspektīvas: problēmjaudājumi saistībā ar daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām no patērētāju tiesību aizsardzības skatupunkta

Zanda Dāvida

*Biznesa augstskola "Turība",
Tiesību zinātņu katedra, Latvija
Zanda.Davida@hotmail.com*

Kopsavilkums

Rakstā apskatīts dalītā īpašuma (zemes un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas) tiesiskais regulējums, tā problēmjaudājumi un attīstības perspektīvas no patērētāju tiesību aizsardzības skatupunkta un ierosināts stiprināt ēkas un zemes vienotības principu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām un to dzīvokļu īpašniekiem kā patērētājiem.

Atslēgvārdi: zemes noma, patērētājs, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, dzīvokļa īpašnieks, zemes īpašnieks, dalītais īpašums.

Ievads

2017. gadā sabiedrībā ir īpaši aktualizējies jautājums par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju piespiedu zemes nomas tiesisko regulējumu un tā atbilstību mūsdienu sabiedrības vajadzībām. Tas ir saistīts gan ar to, ka 2016. gada 17. marta Saeimas sēdē tika pieņemts likumprojekts "Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" 1. lasījumā, gan ar to, ka vairāki uzņēmumi šogad ir sākuši agresīvi pieprasīt piespiedu zemes nomas maksu no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem par laika periodu, sākot no 2008. gada 1. janvāra, t. i., deviņus gadus vecu zemes nomas maksu. Šie fakti liecina, ka pašlaik spēkā esošais daudzdzīvokļu dzīvojamo māju piespiedu zemes nomas tiesiskais regulējums ir morāli novecojis un neatbilst sabiedrības vajadzībām. Tiesiski sarežģīta situācija Latvijā ir ne vien attiecībā uz privatizētajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām (kur starp pusēm pastāv piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības), bet drīzumā aktuāls varētu kļūt jautājums par tiesisko un

ekonomisko nelīdzsvarotību starp krīzes laikā uzbūvēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem, kas peļņas gūšanas nolūkā ir piekrituši savas zemes apbūvei ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju (kur starp pusēm pastāv “brīvprātīgās” dalītā īpašuma tiesiskās attiecības).

Darba mērķis – konstatēt galvenās tiesiskās problēmas un piedāvāt tiesiskā regulējuma pilnveidošanu, lai izbeigtu dalīto īpašumu (kurā ēka ir daudzdzīvokļu dzīvojamā māja) gan attiecībā uz piespiedu, gan brīvprātīgo zemes nomu. – konstatēt galvenās tiesiskās problēmas un piedāvāt tiesiskā regulējuma pilnveidošanu, lai izbeigtu dalīto īpašumu (kurā ēka ir daudzdzīvokļu dzīvojamā māja) gan attiecībā uz piespiedu, gan brīvprātīgo zemes nomu.

Publikācijas sagatavošanai galvenokārt izmantota vēsturiskā, analītiskā un salīdzinošā zinātniski pētnieciskā metode.

Speciālais tiesību subjekts

Pašlaik spēkā esošā zemes nomas (attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām) tiesiskā regulējuma neefektivitāte, neatbilstība sabiedrības vajadzībām un vispārīgajiem, mūsdienās aktuālajiem tiesību principiem ir saistīta ar to, ka likumdevējs, pieņemot šīs tiesību normas, nav ņēmis vērā šajās attiecībās iesaistīto speciālo tiesību subjektu, proti, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieku.

Centrālās statistikas pārvaldes veiktais pētījums liecina, ka 68 % Latvijas iedzīvotāju 2011. gadā dzīvoja daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, Rīgā – pat 92,6 % [1]. Pēc Valsts zemes dienesta 2015. gada Nekustamo īpašumu tirgus pārskata zemes noma skar aptuveni 3300 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kurās ir aptuveni 100 000 dzīvokļu. Savukārt zemes noma, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu mājas, skar aptuveni 3000 zemes vienību [13, 5]. Līdz ar to pirmšķietami secināms, ka zemes nomas (gan piespiedu, gan brīvprātīgās) skarto Latvijas iedzīvotāju skaits ir ievērojams, jo īpaši lielajās Latvijas pilsētās – Rīgā, Daugavpilī, Jūrmalā, Jelgavā un Ogrē [13, 5].

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dzīvokļa jēdzieni tiek skaidroti vairākos normatīvajos aktos, piemēram, likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pirmajā pantā [11], Dzīvokļa īpašuma likuma otrajā pantā [3], kā arī tie ir analizēti tiesu praksē, piemēram, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011. gada 24. janvāra spriedumā lietā Nr. A42432505 (SKA-49/2011) [7]. Analizējot tiesību avotus, secināms, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dzīvokļa pamatfunkcija ir nodrošināt fiziskas personas dzīvošanu māsaimniecībā. Tas, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ir arī telpas, kuras netiek izmantotas dzīvošanai, piemēram, mākslinieku darbnīcas, neapdzīvojamās telpas (pagrabs, autostāvvietu u. tml.), nemaina daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pamatfunkciju un statusu. Augstākā tiesa ir norādījusi, ka neapdzīvojamās ēkas likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē ir specifiska rakstura ēkas, kas paredzētas noteiktu publisku funkciju veikšanai. Apstāklis, ka ēkā līdztekus dzīvoklim atrodas arī neapdzīvojamās

telpas, kas var tikt izmantotas, piemēram, kā tirdzniecības telpas, nenozīmē, ka šāda ēka tādēļ vien atzīstama par neapdzīvojamu ēku [7, 8]. Katrs gadījums ir jāvērtē individuāli, bet pamatprincipam, nosakot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas statusu, būtu jābūt vēršam uz dzīvokļa īpašnieka kā speciāla tiesību subjekta aizsardzību. Piemēram, ja daudzdzīvokļu ēkā ir tikai viens dzīvoklis, bet pārējie dzīvokļi ir pārveidoti (un tiem ir mainīts statuss uz neapdzīvojamo telpu) par birojiem, veikaliem u. tml., nav pamata vienīgā dzīvokļa īpašnieka tiesību ierobežojumam, neatzīstot māju par daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku. Praksē ir novērots gadījums, kad viesnīca faktiski tiek izmantota kā daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka un tās numuriņi kā dzīvokļi tiek pārdoti fiziskām personām (patērētājiem). Arī šādos gadījumos, kaut arī Zemesgrāmatā ēkas statuss ir viesnīca, tiesību piemērotājiem nebūtu pamata tiesību normas tulkot šauri un gramatiski, tādējādi liedzot šīs ēkas dzīvokļu īpašniekiem specifisko patērētāju tiesību regulējošo normatīvo aktu aizsardzību.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki *a priori* ir atzīstami par patērētājiem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1. panta 3. punkta izpratnē. Proti, patērētājs ir fiziska persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot preci vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību [12]. Par pakalpojumu dzīvokļa īpašniekam ir uzskatāmi ne vien pārvaldnieka sniegtie apsaimniekošanas pakalpojumi, elektroenerģijas tirgotāja sniegtie elektroenerģijas pakalpojumi u. tml., bet arī zemes nomas pakalpojumi, kurus sniedz zemes īpašnieki neatkarīgi no tā, vai tā ir piespiedu zemes noma vai brīvprātīgā zemes noma. Savukārt zemes īpašnieki *a priori* vispārīgos gadījumos (ja netiek pierādīts pretējais) ir atzīstami par pakalpojuma sniedzējiem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1. panta 4. punkta izpratnē, jo tie atbilstoši savai saimnieciskajai vai profesionālajai darbībai sniedz pakalpojumu patērētājiem [6]. Īpaši tas attiecas uz gadījumiem, kad zemes īpašnieks ir iesaistījies zemes nomas attiecībās ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem brīvprātīgi un apzināti, piemēram, nopērkot zemes gabalu, uz kura atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Pēc Valsts Zemes dienesta datiem 2015. gadā tikai 10 % gadījumu zemes īpašniekiem dalītā īpašuma situācija radās no viņa neatkarīgu apstākļu dēļ, t. i., zemes īpašuma tiesību atjaunošanas gadījumos [13, 15]. Pārējos gadījumos zemes īpašnieks pats ir pircis zemi, pieņēmis dāvinājumu, mantojis u. tml., jau apzinoties, ka uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Tas, ka šāda veida zemes īpašums ir naudas plūsmu ģenerējošs investīciju objekts, kurā zemes īpašniekam gandrīz nav jāiegulda papildu darbs, atzīst gan privātie tiesību subjekti, gan valsts institūcijas [13, 15]. Līdz ar to uz dzīvokļu īpašnieku kā patērētāju un zemes īpašnieku kā pakalpojumu sniedzēju zemes nomas tiesiskajām attiecībām ir jāraugās no patērētāju tiesību aizsardzības regulējuma prizmas.

Direktīvas par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos [4] ieviestā aizsardzības sistēma balstās uz ideju, ka patērētājs salīdzinājumā ar pakalpojuma sniedzēju atrodas vājākā pozīcijā, kas attiecas gan uz iespēju risināt sarunas, gan uz informētības līmeni [5]. Lai gan vēsturiski patērētāja kā vājākās puses tiesību koncepts ir radies attiecībā

uz līgumiem, kas tiek slēgti starp patērētāju un pakalpojumu sniedzēju, mūsdienās prakse liecina, ka šo konceptu atzīst daudzi tiesību piemērotāji un to ir nepieciešams attiecināt arī uz citiem tiesību institūtiem, kuros ir iesaistīti patērētāji, piemēram, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju zemes nomas gadījumos. Ne visos gadījumos starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem pastāv zemes nomas līguma attiecības klasiskā izpratnē. Uz tiesas sprieduma pamata nodibinātās zemes nomas attiecības vai ar konkludentām darbībām uz likuma pamata nodibinātās zemes nomas attiecības ir vērtējamas kā līgumattiecības ar visām no tām izrietošajām sekām. Līdz ar to uz šo tiesību subjektu starpā nodibinātajām zemes nomas attiecībām ir jāpiemēro patērētāja kā vājākas puses tiesību koncepts neatkarīgi no tā, vai šīs attiecības ir nodibinātas piespiedu kārtā, brīvprātīgā kārtā vai ar tiesas starpniecību.

Pušu nespēja vienoties par zemes nomas līgumu

Viena no galvenajām problēmām, kas ir radusies no zemes nomas attiecībām starp zemes un dzīvokļu īpašniekiem (īpaši piespiedu zemes nomas gadījumos), ir nespēja pusēm savstarpēji vienoties par zemes nomas līgumu, tā noteikumiem un galvenokārt par zemes nomas maksas apmēru. Saskaņā ar pēdējā laikā pausto valsts iestāžu viedokli dzīvojamās mājas īpašniekiem saistošs pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekiem var pastāvēt, ja ir notikusi dzīvojamās mājas īpašnieku vienošanās ar zemes īpašnieku par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību noregulēšanu vai arī ir spēkā stāties tiesas spriedums, kurā šīs attiecības ir konstatētas un noteiktas to būtiskās sastāvdaļas, jo tikai tad var uzskatīt, ka ir nodibināta saistību tiesība, kurā dzīvojamās mājas īpašniekam ir pienākums veikt konkrētus maksājumus zemes īpašniekiem. Tā kā nomas maksu kā nomas būtisko sastāvdaļu nosaka tiesisks darījums vai tiesas spriedums, kamēr viena no tiem nav, nav iespējams noteikt nomas maksas apmēru [9]. Izvērtējot likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta pirmās daļas 3. punktu, 54. pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.² un 17.⁷ pantu kopsakarā ar citiem tiesību avotiem, tai skaitā vispārīgajiem tiesību principiem un tiesību konceptu par patērētāju kā vājāko subjektu (salīdzinot ar profesionālu pakalpojuma sniedzēju), secināms, ka primāri iniciatīva par zemes nomas līguma noslēgšanu ir jāizrāda zemes īpašniekam. Proti, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta ceturtdaļa īpaši akcentē zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu, ja puses pirms tam nav spējušas vienoties par zemes nomas līgumu. Šāda veida tiesības likumdevējs nav īpaši noteicis dzīvokļu īpašniekiem, bet tās izriet no vispārīgajām jebkuras personas tiesībām uz aizsardzību tiesā regulējuma. Ņemot vērā minēto un to, ka vispārīgi patērētājs ir atzīstams par vājāko subjektu (salīdzinot ar profesionālu pakalpojuma sniedzēju, t. i., zemes īpašnieku, kura mērķis ir gūt peļņu no zemes nomas), kā arī to, ka zemes īpašniekam ir daudz vieglāk vērsties pie daudzdzīvokļu mājas dzīvokļa īpašniekiem vai to pilnvarotās personas (nekā vairākiem desmitiem vai pat simtiem dzīvokļu

īpašnieku vienoties par vēršanos pie zemes īpašnieka), secināms, ka zemes īpašnieka pienākums saskaņā ar labas ticības principu ir darīt visu iespējamo, lai ar dzīvokļa īpašniekiem vai to pilnvaroto personu vienotos par zemes nomas līguma noslēgšanu. Tādējādi prakse, tieši (t. i., bez vēršanās pie dzīvokļa īpašniekiem ar piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu) piemērojot un arī pieprasot no dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksu 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības uz likuma pamata nav atzīstama par labu, profesionālu un tiesisku. Gadījumā, ja pēc zemes īpašnieka iniciatīvas noslēgt zemes nomas līgumu neizdodas, zemes īpašniekam pirms likumā noteiktās nomas maksas apmēra pieprasīšanas ir pienākums vērsties tiesā, lūdzot tiesas palīdzību nodibināt starp pusēm piespiedu zemes nomas saistības. Šādā situācijā tiesa arī izvērtēs zemes nomas maksas apmēru, jo ne visos gadījumos ir pamats konkrētam zemes gabalam piemērot maksimālo likumā noteikto zemes nomas maksu 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Vienlaikus tiesas kompetencē ir tiesības izlemt, kura no pusēm (dzīvokļu īpašnieki vai zemes īpašnieks) veiks obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības attiecībā uz piesaistīto zemes gabalu saskaņā ar Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma 6. panta otro daļu.

Pašlaik praksē publiski aktualizējušies gadījumi liecina par citādu zemes īpašnieku rīcību. Proti, zemes īpašnieks pat nemēģina piedāvāt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem iespēju noslēgt zemes nomas līgumu, nevēršas arī tiesā par tiesisko attiecību nodibināšanu, bet uzreiz vēršas pie dzīvokļu īpašniekiem ar izrakstītiem rēķiniem, nosakot zemes nomas maksas maksimālo likumā atļauto apmēru, proti, 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Šāda prakse nav labticīga, jo pusēm, pirmkārt, ir jāmēģina vienoties par zemes nomas maksu, ievērojot lietas īpašos apstākļus, jo ne visos gadījumos zemes īpašums ir tik kvalitatīvs, vērtīgs un sakopts, lai zemes īpašniekam būtu pamats saņemt maksimālo zemes nomas maksas apmēru. Vienlaikus zemes īpašniekam būtu jāņem vērā arī ēkai nepieciešamais funkcionāli piesaistītais zemes gabals, zemesgabala kadastrālā vērtība un ēkas lielums (dzīvokļu skaits ēkā), jo zemes nomas maksa vienam dzīvokļa īpašniekam nedrīkstētu būt nesamērīgi liela un paverdzinoša, piemēram, salīdzinot ar dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību, pat ja zemes nomas maksa iekļaujas likumā noteiktajos 6 %.

Ņemot vērā pašreizējo situāciju Latvijā, var paredzēt, ka drīzumā varētu aktualizēties jautājums par tiesisko un ekonomisko nelīdzsvarotību starp krīzes laikā uzbūvēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem, kuri peļņas gūšanas nolūkā ir piekrituši savas zemes apbūvei ar dzīvojamo māju. Praksē parasti zemes nomas līgumos puses ir vienojušās par 10 gadu līguma termiņu, tāpēc šajās attiecībās radīsies nepieciešamība pārslēgt līgumus vai pagarināt to termiņu. Tas atkal novedīs sabiedrību, tiesību piemērotājus un iesaistītās puses pie strīdiem, kas pašlaik ir aktualizējušies tieši piespiedu zemes nomas attiecību gadījumos – vai iznomātās zemes nomas maksa ir adekvāta un pamatota. Īpaši jāuzsver, ka brīvprātīgos zemes nomas līgumos zemes nomas maksa mēdz būtiski pārsniegt likumiskos 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības un bieži vien zemes nomas maksas apmērs nav ekonomiski pamatots un samērīgs.

Līdz ar to var uzdot retorisku jautājumu – vai Latvijas sabiedrībai un tiesību sistēmai ir nepieciešams veicināt zemes un daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas dalījumu, tā turpināšanos un jaunu šāda veida attiecību rašanos? Ņemot vērā iepriekš iztirzātos argumentus un turpmāk minēto, atbilde uz šo jautājumu ir noliedzoša.

Izņēmums no zemes un ēkas vienotības principa

Civillikuma 968. pants nosaka zemes un ēkas vienotības principu [2]. Savukārt likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmā daļa paredz izņēmumu no zemes un ēkas vienotības principa, nosakot gadījumus, kad ēka ir uzskatāma par patstāvīgu īpašuma objektu. Šī izņēmuma nepieciešamība radās vēsturisku notikumu ietekmē, proti, īstenojot zemes reformu pēc Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas. Toreiz likumdevējs izšķīrās par izņēmuma no zemes un ēkas vienotības principa noteikšanu, taču pašlaik var uzskatīt, ka minētā izņēmuma pastāvēšanas veicināšana, īpaši attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku attiecībām, rada virkni juridisku un praktisku problēmu, kā arī šis izņēmums vairs nav nepieciešams, jo praktiski vairs nepastāv vēsturisko notikumu seku pamatojums. To apstiprina Valsts Zemes dienesta pētījums, kurā konstatēts, ka 2015. gadā tikai 10 % gadījumu zemes īpašniekiem dalītā īpašuma situācijas pamatā ir zemes īpašuma tiesību atjaunošana [13, 15].

Pašreiz spēkā esošais tiesiskais regulējums, kas dod iespēju dzīvokļu īpašniekiem izbeigt zemes nomu, ir neefektīvs un praktiski gandrīz neizmantojams. Pirmpirkuma tiesību gadījumā vispārīgais Civillikuma regulējums (no 2060. līdz 2063. pantam) nav piemērots speciālajam tiesību subjektam – daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekam. Lai īpašnieku kopība pieņemtu lēmumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu vai par vienošanās slēgšanu ar zemes īpašnieku par zemes izpirkšanu, “par” ir jānobalso visiem dzīvokļu īpašniekiem (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta piekto daļu [3]). Tas, ka, izmantojot pašreiz spēkā esošo normatīvo regulējumu, dzīvokļu īpašnieku iespējas iegūt zemi savā īpašumā ir ļoti ierobežotas, atzīst arī Tieslietu ministrija [10]. Tas ir motivējis izpildvaru izstrādāt likumprojektu “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”, kas raksta tapšanas brīdī ir pieņemts Saeimā 1. lasījumā 2016. gada 17. martā. Likumprojekta pieņemšanas gadījumā nākotnē tas veicinās zemes un ēkas vienotības principa stiprināšanu, bet nerisinās brīvprātīgās zemes nomas (ar ēku – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju) problēmas. No pieredzes var secināt, ka brīvprātīgā zemes noma patstāvīgam īpašuma objektam – daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai – tiek dibināta, lai gūtu ilglaicīgu peļņu no daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem. Parasti šīs nomas dibinātāji ir zemes īpašnieks un ēkas īpašnieks, kas uzbūvējis ēku, lai tās dzīvokļus pārdotu fiziskām personām. Bieži vien patērētāji, iegādājoties šāda veida dzīvokļu īpašumus, neaizdomājas un / vai nav pienācīgi informēti par tiesiskajām sekām, kas rodas gadījumos, ja zeme nepieder dzīvokļu īpašniekiem.

Šāda veida darījumi īpaši aktuāli bija krīzes gados, un sabiedrībā ir dzirdēti secinājumi – ja ēkas īpašnieks pārdod dzīvokļus atsevišķi no zemes, tas nozīmē, ka pārdevējs nav labticīgs un, visdrīzāk, dzīvokļu īpašniekiem nākotnē radīs problēmas ne tikai ar zemes nomu, bet arī, piemēram, ar mājas tehnisko stāvokli, būs jāsaskaras ar būvniecības pavisrībām u. tml. Ēkas nodalīšana no zemes bieži vien nav pamatota ar to, ka ēkas īpašnieks finansiāli nav varējis atļauties nopirkt zemi, bet gan ar ēkas un zemes īpašnieku vienošanos – gūt ilgstošu peļņu, “iejūdzot” dzīvokļu īpašniekus nebeidzamos maksājumos par zemes nomu. Var uzskatīt, ka šāda veida darbības no zemes un ēkas īpašnieku puses daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumos jau robežojas ar augļošanu Krimināllikuma 201. panta izpratnē [6], jo nelabticīgi tiek izmantota patērētāja nezināšana, neizpratne un viņa ekonomiski, tiesiski un finansiāli vājākā pozīcija. Vācijas Civillkodeksa 138. pants regulē situācijas, kad darījums ir slēgts pretēji labiem tikumiem vai arī savtīgi izmantojot otra kontrahenta nevienlīdzīgo stāvokli, vai veicot augļošanu. Šī panta otrā daļa paredz: “It sevišķi nav spēkā tāds darījums, caur ko kāds, izmantojot otra spiediņu stāvokli, pieredzes, spriešanas vai gribasspēka trūkumu, par nesamērīgu pret izpildījumu panāk sev vai trešajai personai par labu apsolījumu vai garantiju kādam mantiskam labumam” [8].

Manuprāt, zemes un ēkas dalījums daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas gadījumā Latvijā nebūtu pieļaujams ne piespiedu, ne brīvprātīgajā nomā.

Secinājumi un priekšlikumi

1. Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki *a priori* (ja netiek pierādīts pretējais) ir atzīstami par patērētājiem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1. panta 3. punkta izpratnē, bet zemes īpašnieki – par pakalpojuma sniedzējiem saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1. panta 4. punktu. Tādējādi uz dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku tiesiskajām attiecībām ir jāraugās no patērētāju tiesību aizsardzības regulējuma prizmas.
2. Starp dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku nodibinātajām zemes nomas attiecībām ir jāpiemēro patērētāja kā tiesiski vājākās puses tiesību koncepts neatkarīgi no tā, vai šīs attiecības ir nodibinātas piespiedu kārtā (piespiedu zemes noma), brīvprātīgā kārtā (brīvprātīgā zemes noma) vai ar tiesas starpniecību.
3. Konstatējumiem, vērtējot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas statusu, ir jābūt vēršiem uz dzīvokļa īpašnieka kā speciāla tiesību subjekta aizsardzību. Tādējādi arī ēka, kurā ir tikai viens dzīvoklis un pārējās telpas, piemēram, tirdzniecības telpas, ir atzīstama par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju.
4. Primāri iniciatīva par zemes nomas līguma noslēgšanu ir jāizrāda zemes īpašniekam. Tas ir zemes īpašnieka imperatīvs pienākums, un tas ir priekšnosacījums, lai zemes īpašnieks varētu uzsākt citas likumā atļautās darbības, piemēram, vērstos tiesā ar pieteikumu par zemes nomas attiecību nodibināšanu.

5. Nomas maksu kā nomas būtisko sastāvdaļu nosaka tiesisks darījums vai tiesas spriedums; kamēr viena no tiem nav, nav iespējams noteikt nomas maksu. Tieša (t. i., bez vēršanās pie dzīvokļu īpašniekiem ar piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu) zemes nomas maksas pieprasīšana no dzīvokļu īpašniekiem 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības (uz likuma pamata) ir vērtējama kā nelabticīga, neprofesionāla un negodīga prakse.
6. Ja puses nespēj vienoties par zemes nomas maksas apmēru, tad tās apmēru var izvērtēt tikai tiesa, jo ne visos gadījumos zemes īpašums ir tik kvalitatīvs, vērtīgs un sakopts, lai zemes īpašniekam būtu pamats saņemt likumā noteikto maksimālo zemes nomas maksas apmēru – 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības. Zemes nomas maksa vienam dzīvokļa īpašniekam nedrīkstētu būt nesamērīgi liela un paverdzinoša, pat ja tā iekļaujas zemes nomas maksas likumā noteiktajā 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības.
7. Pašreiz spēkā esošais regulējums, kas dod iespēju dzīvokļu īpašniekiem izbeigt zemes nomu, ir neefektīvs un praktiski gandrīz neizmantojams.
8. Ja tiks pieņemts likumprojekts “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētājās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”, tas veicinās zemes un ēkas vienotības principa stiprināšanu, bet nerisinās brīvprātīgas zemes nomas problēmas.
9. Lai novērstu tiesisko un ekonomisko nelīdzsvarotību starp dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem, Latvijā nebūtu pieļaujams daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas zemes un ēkas dalījums ne piespiedu, ne brīvprātīgā nomā. Likumdevējam būtu ieteicams pieņemt tādu tiesisko regulējumu, kas veicinātu zemes un ēkas vienotības principa stiprināšanu, taču vienlaikus būtu taisnīgs un apmierinātu gan zemes īpašnieku, gan dzīvokļu īpašnieku intereses.

Legal Framework of the Share Property and Its Development Outlook: Issues of the Apartment House from Consumer Rights Protection Viewpoint

Abstract

The author of the article looks at the legal framework of the share property (land and apartment house), problems and issues from the viewpoint of consumer rights. The author suggests sustain principle of the house and land unity, which is connected with an apartment house and an apartment owner as a consumer.

Keywords: land use, consumer, apartment house, apartment owner, land owner.

Avoti un literatūra

1. Centrālās statistikas pārvaldes statistikas 2013. gada 21. jūnija apkopojums par 2011. gada tautas skaitīšanu. Iegūts no: <http://www.csb.gov.lv/notikumi/tikai-pieci-procenti-latvijas-iedzivotaju-dzivo-pedejos-10-gados-uzceltajos-majoklos-3897-0> [sk. 19.04.2017.].
2. Civillikums. 28.01.1937. likums. *Valdības Vēstnesis*. 41, 20.02.1937. Stājies spēkā 01.09.1992. Konsolidētā redakcija iegūta no: <https://likumi.lv/doc.php?id=225418> [sk. 19.04.2017.].
3. Dzīvokļa īpašuma likums. 28.10.2010. likums. *Latvijas Vēstnesis*. 183 (4375), 17.11.2010. Stājies spēkā 01.01.2011. Konsolidētā redakcija iegūta no: <https://likumi.lv/doc.php?id=221382> [sk. 19.04.2017.].
4. Eiropas Padomes 1993. gada 5. aprīļa Direktīva 93/13/EEK par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos. *Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis*. L 095, 21.04.1993. Iegūts no: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=CELEX%3A31993L0013> [sk. 24.04.2017.].
5. Eiropas Savienības Tiesas spriedums lietā Nr. C-415/11, *Aziz*. 2013. gada 14. marts; Eiropas Savienības Tiesas spriedums lietā Nr. C-618/10, *Banco Espanol de Credito SA*. 2012. gada 14. jūnijs. Iegūts no: http://curia.europa.eu/jcms/jcms/j_6/lv/ [sk. 24.04.2017.].
6. Krimināllikums. 17.06.1998. likums. *Latvijas Vēstnesis*. 199/200 (1260/1261), 08.07.1998. Stājies spēkā 01.04.1999. Konsolidētā redakcija iegūta no: <https://likumi.lv/doc.php?id=88966> [sk. 19.04.2017.].
7. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta sprieduma lietā Nr. A42432505 (SKA-49/2011). 2011. gada 24. janvāris. Iegūts no: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department3/2011/49.pdf> [sk. 20.04.2017.].
8. Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2008. gada apkopojums "Par Civillikuma 1415. panta piemērošanu". Iegūts no: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/tiesu-prakses-apkopojumi/civiltiesibas/> [sk. 23.04.2017.].
9. Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas skaidrojams "Piespiedu nomas tiesisko attiecību aktuālie jautājumi". 2017. gada 21. marts. Iegūts no: <https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/piespiedu-nomas-tiesisko-attiecibu-aktualie-jautajumi-2> [sk. 23.04.2017.].
10. Likumprojekta "Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Iegūts no: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C?OpenDocument> [sk. 22.04.2017.].
11. Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju". 21.06.1995. Likums. *Latvijas Vēstnesis*. 103 (386), 11.07.1995. Stājies spēkā 25.07.1995. Konsolidētā redakcija iegūta no: <https://likumi.lv/doc.php?id=35770> [sk. 19.04.2017.].
12. Patērētāju tiesību aizsardzības likums. 18.03.1999. Likums. *Latvijas Vēstnesis*. 104/105 (1564/1565), 01.04.1999. Stājies spēkā 15.04.1999. Konsolidētā redakcija iegūta no: <https://likumi.lv/doc.php?id=23309> [sk. 20.04.2017.].
13. Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. 2015/1. Iegūts no: http://www.vzd.gov.lv/files/parskats_15052015_gala.pdf [sk. 20.04.2017.].