



## LATVIJAS REPUBLIKAS TIESĪBSARGS

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686768, fakss: 67244074, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv

Rīgā

2010.gada 26.augustā Nr. 6-6/236

Merķeļa ielā 11, Rīgā, LV-1050

Par atzinumu pārbaudes lietā

2009.gada 6.martā, pamatojoties uz akciju sabiedrības (turpmāk – Birojs) iesniegumu, tika ierosināta pārbaudes lieta par iespējamu Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 105.panta pārkāpumu, tiesām lemjot par zemes īpašnieku tiesībām vērsties tiesā ar prasībām par zemes nomas līguma noslēgšanu, ja uz personas zemes atrodas citai personai piederoša daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.

Birojs iesniegumā norādījis, ka tam pieder virkne zemes īpašumu, uz kuriem atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Tā kā ārpustiesas kārtībā Birojam ar dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas līgumus noslēgt nav izdevies, Birojs ir vērsies tiesā par nomas līgumu noslēgšanu. Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta ceturtajai daļai Birojs vērsies tiesā ar prasību pret ēkas apsaimniekotāju. Tā kā tiesvedības procesi ir ilgstoši, Birojs vairākkārt saskāries ar situāciju, ka lietas izskatīšanas gaitā ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības tiek nodotas citai personai, kas tajā pašā laikā nav iepriekšējā apsaimniekotāja tiesību un saistību pārņēmēja. Birojs šajā situācijā saskata vairākas tiesiskas un procesuālas problēmas:

1) Civilprocesa likums ir neelastīgs gadījumā, ja prasība ceļama pret lielu skaitu atbildētāju, kas lietas izskatīšanas gaitā var mainīties (piemēram, tiek atsavināts dzīvoklis, ēkai mainās apsaimniekotājs);

2) lai arī speciālā tiesību norma – likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.pants – paredz tiesības celt prasību pret ēkas apsaimniekotāju, šāda prasība ir pretrunā vispārējam Civillikuma principam, ka prasība ceļama pret pilnvaras devēju, nevis pilnvarnieku. Rezultātā spriedums nevar būt saistošs pilnvaras devējiem – dzīvokļu īpašniekiem, jo tie nav lietas dalībnieki tiesvedībā. Tieši pretēji, spriedums dzīvokļu īpašniekus nesaista, un,

formāli tulkojot normas, dzīvokļu īpašnieku nepieaicināšana var būt pamats sprieduma atcelšanai (Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punkts);

3) nedz speciālās tiesību normas, nedz Civilprocesa likums neparedz, ka šādā situācijā varētu notikt atbildētāja aizstāšana prasībā, ja pats atbildētājs šādu vēlmi neizsaka. Gluži pretēji, Civilprocesa likuma 77.pants visai izsmeljoši uzskaita, kādos gadījumos tiesa var pieļaut pusi lietā aizstāt tās tiesību pārņēmējam (juridiska persona beidz pastāvēt, prasījuma cesija, parāda pārvede), bet, kā redzams no prakses, nedz parādu pārvedes, nedz prasījuma cesijas ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesību nodošanas gadījumos nenotiek. No minētā izriet, ka gadījumā, ja apsaimniekotājs tiesvedības laikā tiek likvidēts vai bankrotē (sprieduma izpilde kļūst neiespējama) vai arī tiek atsaukts dzīvokļu īpašnieku pilnvarojums konkrētajam apsaimniekotājam (ēka tiek nodota citam apsaimniekotājam), zemes īpašniekam nav iespēju šo spriedumu izpildīt;

4) gadījumā, ja atbildētājs tiesvedības laikā nemainās, nav konkretizēts, starp kurām personām ir noslēgts nomas līgums (starp zemes īpašnieku un apsaimniekotāju vai starp zemes īpašnieku un mājas īpašniekiem). Turklāt, ēkas apsaimniekotājam esot, piemēram, biedrībai bez finanšu līdzekļiem, nav konkretizēts ēkas īpašnieku atbildības apjoms, proti, biedrībai kļūstot maksātnespējīgai, nekas nav noteikts par parāda pārvedi uz nākamo un aiznākamo apsaimniekotāju vai ēkas īpašniekiem kā kopumu.

Pēc Biroja ieskata, valsts nav nodrošinājusi efektīvu procesuālo regulējumu, kādā zemes īpašnieks var realizēt savas tiesības, izmantojot tiesu, gadījumos, kad ēku (dzīvokļu) īpašnieki zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku nav noslēguši. Birojs uzskata, ka ir nepieciešams precizēt prasītāju un atbildētāju šādā strīdā (piemēram, pieļaujot par pusi lietā pielaist dzīvokļu īpašnieku kopumu, kas ir sabiedrība Civillikuma izpratnē ar noteiktu rīcībspēju, bet kurai, pretēji personālsabiedrībai, nav piešķirta tiesībspēja, vai arī paredzot ierobežotu tiesībspēju nekustamajam īpašumam, kas var būt lietas dalībnieks tiesā, un kuru pārstāv un kura vārdā rīkojas ikreizējais ēkas apsaimniekotājs).

Pārbaudes lietā Tieslietu ministrijai tika lūgts sniegt viedokli par Biroja norādītajām problēmām.

Tieslietu ministrija, atbildot uz minēto pieprasījumu, norādīja, ka gadījumā, ja atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības celt tiesā prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu, vērsot to pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Ievērojot minēto, nevar piekrist viedoklim, ka šāda prasība ir pretrunā vispārējam Civillikuma principam, ka prasība ceļama pret pilnvaras devēju, nevis pilnvarnieku, jo konkrētajā gadījumā, ja privatizēto dzīvokļu īpašnieki zemes nomas līguma slēgšanas pienākumu ir nodevuši dzīvojamās mājas pārvaldītājam un apsaimniekotājam (tai skaitā dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai),

tad ir ievērojams likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktais.

Attiecībā uz izteikto priekšlikumu precizēt prasītāju un atbildētāju šādā strīdā, proti, pieļaujot par pusi lietā pielaist dzīvokļu īpašnieku kopumu, kas ir sabiedrība Civillikuma izpratnē ar noteiktu rīcībspēju, bet kurai, pretēji personālsabiedrībai, nav piešķirta tiesībspēja, vai arī paredzot ierobežotu tiesībspēju nekustamajam īpašumam, kas var būt lietas dalībnieks tiesā, un kuru pārstāv un kura vārdā rīkojas ikreizējais ēkas apsaimniekotājs, Tieslietu ministrija norāda, ka šāds priekšlikums nav atbalstāms. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 72.panta pirmo daļu spēja realizēt civilprocesuālās tiesības un pienākumus (civilprocesuālā rīcībspēja) ir pilngadīgām rīcībspējīgām fiziskajām un juridiskajām personām. Šā likuma 73.panta otrā daļa noteic, ka lietas dalībnieks var būt persona, kurai ir civilprocesuālā rīcībspēja un tiesībspēja. Nav saprotams priekšlikumā piedāvātā dzīvokļu īpašnieku kopuma statuss. Tieslietu ministrijas ieskatā, spēkā esošais normatīvais regulējums skaidri noteic gan prasītāju, gan atbildētāju attiecīgā civillietā par zemes nomas līguma noslēgšanu.

Lai identificētu vēstulē norādīto problēmjaudājumu pamatojumu, tie tika izskatīti ar tieslietu ministra 2008.gada 16.septembra rīkojumu Nr.1-1/448 „Par darba grupas izveidošanu Civilprocesa likuma grozījumu izstrādei” izveidotās darba grupas 2009.gada 19.marta sēdē. Šīs sēdes laikā darba grupas locekļi apstiprināja, ka tiesu praksē pastāv problēmas gadījumos, kad civillietas par zemes nomas līguma noslēgšanu izskatīšanas laikā mainās dzīvojamās mājas pārvaldnieks un apsaimniekotājs. Ievērojot minēto, darba grupas locekļi atbalstīja nepieciešamību Civilprocesa likuma 77.panta pirmajā daļā paredzēt papildu gadījumus, kuros tiesa būs tiesīga pieļaut aizstāt lietā izstājušos pusi ar tās tiesību pārņēmēju, kā rezultātā Tieslietu ministrija izstrādās atbilstošus, vēstulē norādīto atsevišķu problēmjaudājumu novēršanai nepieciešamus grozījumus Civilprocesa likumā un iesniegs tos izskatīšanai Ministru kabinetā un pieņemšanai Saeimā.

Attiecībā uz vēstulē minēto problēmjaudājumu par to, ka gadījumā, ja atbildētājs tiesvedības laikā nemainās, nav konkretizēts, starp kurām personām ir noslēgts nomas līgums (starp zemes īpašnieku un apsaimniekotāju vai starp zemes īpašnieku un mājas īpašniekiem), Tieslietu ministrija norāda, ka no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkta izriet, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu, uz kura atrodas privatizētais objekts. Savukārt saskaņā ar minētā likuma 54.panta pirmo daļu zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Tādējādi, Tieslietu ministrijas ieskatā, norādītās tiesību normas skaidri noteic, starp kurām personām ir slēdzams zemes nomas līgums.

Latvijas Republikas Satversmes 105.pants paredz, ka: „ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm.

Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.”

Līdzīgu īpašumtiesību garantiju paredz Eiropas Cilvēktiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas (turpmāk – Konvencija) Pirmā protokola 1.pants.

Tiesības uz īpašumu kā cilvēktiesības galvenokārt ietver sevī valsts negatīvo pienākumu – cienīt ikviena tiesības uz īpašumu; valsts pozitīvais pienākums attiecībā uz tiesībām uz īpašumu ir sekundārs, lai gan ne mazāk svarīgs – valstij ir jānodrošina mehānismi īpašnieka īpašumtiesību aizsardzībai.

Kā atzinusi Eiropas Cilvēktiesību tiesa, katrai Konvencijas dalībvalstij, pamatojoties uz Konvencijas 1.pantu, ikvienam, kas atrodas tās jurisdikcijā, ir jānodrošina šajā Konvencijā minētās tiesības un brīvības. Pienākums nodrošināt tiesību, kas noteiktas Konvencijā, efektīvu izpaušmi valstij var rezultēties pozitīvos pienākumos. Attiecībā uz Konvencijas Pirmā protokola 1.pantā garantētajām tiesībām uz īpašumu šie pozitīvie pienākumi var būt saistīti ar noteiktiem pasākumiem, lai aizsargātu tiesības uz īpašumu, pat lietās, kas ietver prāvas starp indivīdiem vai komercsabiedrībām. Tas, sevišķi, nozīmē to, ka valstīm ir pienākums gādāt par tiesas procesiem, kas piedāvā nepieciešamās procesuālās garantijas un tādēļ sekmē iekšzemes tiesas un tribunālus efektīvi un taisnīgi izspriest strīdus starp privātpersonām.<sup>1</sup>

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktā noteikts, ka privatizētā objekta (dzīvokļa) īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku — fizisko vai juridisko personu —, uz kura atrodas privatizētais objekts. Saskaņā ar šā likuma 54.panta pirmo daļu zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Minētā panta ceturtajā daļā noteikts, ka gadījumā, ja atbilstoši šā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

No minētajām normām redzams, ka tās skaidri nosaka subjektus, ar kuriem zemes gabala īpašnieks var slēgt zemes nomas līgumu – tas var būt dzīvokļa īpašnieks vai dzīvojamās mājas pārvaldītājs/apsaimniekotājs, ja viņš tam ir pilnvarots. Turklāt gadījumā, ja dzīvojamā mājā ir daudz dzīvokļu īpašnieku, prasība, no procesuālās ekonomijas viedokļa raugoties, ceļama pret pārvaldītāju/apsaimniekotāju (ko paredz arī likums).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts kā obligāti veicamu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību noteic līguma slēgšanu par piesaistītā zemesgabala lietošanu ar zemesgabala īpašnieku.

<sup>1</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2002.gada 25.jūlija sprieduma lietā *Sovtransavto Holding v. Ukraine* 96.punkts. [www.echr.coe.int](http://www.echr.coe.int)

Tādējādi likums kā vienu no lietām, ko dzīvokļa īpašnieks uzdod veikt pārvaldniekam, ir noteicis zemes nomas līguma noslēgšanu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 12.panta pirmo daļu dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa īpašumā esošajam kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma pamata noteiktos izdevumus, kas nepieciešami dzīvojamās mājas obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību nodrošināšanai. Šis pienākums pildāms neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības biedrs un vai ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu. Tādējādi no minētajām normām redzams, ka dzīvokļa īpašniekam ar likumu ir uzlikts pienākums maksāt par zemes gabala lietošanu proporcionāli sava dzīvokļa lielumam neatkarīgi no tā, vai ar tiesas spriedumu atzīts, ka nomas tiesiskās attiecības pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku vai starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas pārvaldnieku/apsaimniekotāju.

Jānorāda, ka atbilstoši Civillikuma 2126.pantam, ierakstot nomas vai īres līgumu zemesgrāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešām personām. Šāds ieraksts nodrošina ne tikai nomnieku, bet arī iznomātāju – pret risku, ka jaunais ieguvējs šo līgumu varētu uzteikt<sup>2</sup>. Tādējādi pastāv mehānisms, kādā zemes gabala īpašnieks var tikt aizsargāts pēc nolēmuma par zemes nomas līguma noslēgšanu spēkā stāšanās.

Saskaņā ar Tiesībsarga likuma 25.panta pirmo un otro daļu pārbaudes lietu pabeidz ar Tiesībsarga atzinumu, kurā dod vērtējumu pārbaudes lietā konstatētajam. Tā kā šajā pārbaudes lietā par atsevišķiem aspektiem ir uzsākts darbs pie grozījumu izstrādes Tieslietu ministrijā, savukārt attiecībā uz pārējiem Biroja apsvērumiem šajā atzinumā ir sniegts viedoklis un nav konstatēts Satversmes 105.panta pārkāpums, pārbaudes lieta tiek pabeigta.

Tiesībsarga pilnvarojumā  
vecākā juriskonsulte



V.Slaidiņa

Kukle 67686768

<sup>2</sup> Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 477.lpp.