



## ZEMES REFORMAS KOMITEJA

Skolas iela 38-5, Rīga, LV-1010

e-pasta adrese: [info@zrk.lv](mailto:info@zrk.lv); tālrunis: 24909090

[www.zrk.lv](http://www.zrk.lv)

Rīgā, 2019. gada 4. aprīlī  
Nr. 348052

**Tieslietu ministrijai**

e-pasta adrese:

[toms.dreika@tm.gov.lv](mailto:toms.dreika@tm.gov.lv)

### VIEDOKLIS PAR LIKUMPROJEKTU

#### **"Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību""**

Biedrība "Zemes reformas komiteja", kura apvieno lielu daļu no zemes īpašniekiem dalītajos īpašumos, un kuras biedru skaitā ir vairums personu, kas bija vērsušās Satversmes tiesā dalītos īpašumus reglamentējušo normatīvo aktu sakarā, (turpmāk – ZRK) ir iepazinusies ar sabiedriskajai apspriešanai nodoto likumprojektu "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" un sniedz savu viedokli ar iebildumiem un priekšlikumiem.

ZRK uzskata, ka kopumā likumprojekts ir atbalstāms, proti, ir atbalstāma tajā paredzētā tiesību institūta reforma atbilstoši kurai šobrīd ar duālo dabu apveltītais zemes piespiedu nomas institūts tiktu aizstāts ar tīru lietu tiesību institūtu – likumiskām zemes lietošanas tiesībām. Atgādinām, ka ZRK biedri jau pirms vairāk kā 10 gadiem bija vērsušies Satversmes tiesā arī šajā sakarā (lieta Nr. 2008-34-01).

ZRK jau vairākkārt ir paudusi viedokli, ka līdzšinējā kārtība, t. i., piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējuma noteikšana vairākos normatīvajos aktos vienlaikus, nav pieņemama, un ir Latvijas Republikas Satversmes 90. (tiesības zināt savas tiesības), 91. (vienlīdzība likuma un tiesas priekšā), 92. (tiesības uz taisnīgu tiesu) un 105. (tiesības uz īpašumu) pantam neatbilstoša. ZRK uzskata, ka zemes lietošanas kārtībai (platībai, maksai, lietošanas tiesību apjomam) būtu jābūt noteiktai vienvērtīgi un mazākā skaitā normatīvo aktu, piemēram, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, Civillikumā vai likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību", turklāt kā lietu tiesībai. Šobrīd atsevišķos likumos ēkas īpašnieka tiesība lietot zemi dalītajos īpašumos tiek noteikta gan kā lietu, gan kā saistību tiesība, pēdējā gadījumā formāli neļaujot mājas īpašniekam zemi pilnvērtīgi lietot pirms attiecīga līguma noslēgšanas, tostarp, tiesas ceļā.

Tāpēc ZRK pievienojas Tieslietu ministrijas izteiktajam priekšlikumam par nepieciešamību piespiedu nomas tiesiskās attiecības pārnest no saistību tiesībām uz lietu tiesībām arī tajos gadījumos, kur tas vēl nav izdarīts. Ņemot vērā šo attiecību piespiedu raksturu un lietošanas ierobežojumus, tas varētu skaidrāk nodalīt abu pušu

savstarpējās tiesības un pienākumus un samazināt zemes īpašnieka ekskluzīvās tiesības, piemēram, par saskaņojuma nepieciešamību braukšanas kārtības organizēšanai, ēkai nepieciešamo ceļu un inženierkomunikāciju izbūvei vai nomaiņai, ēkas apkārtējās teritorijas labiekārtošanai un apzaļumošanai, kā arī palīgēku būvēm, vienlaikus nosakot fiksētu atlīdzību (servitūtu par maksu jeb kompensāciju par servitūtu), kuram būtu jābūt tādām, lai zemes īpašnieks ne vairāk kā 20 gadu laikā saņemtu pilnu zemes vērtību.

Lai nodrošinātu, ka likumprojekta pieņemšanas rezultātā tiktu radīts veiksmīgs institūta regulējums, ZRK šajā viedoklī izsaka savus iebildumus un priekšlikumus par konkrētiem likumprojekta punktiem:

1. 36. panta pirmās daļas noteikumiem par servitūta apjomu.
2. 36. panta otrās daļas otro teikumu, atbilstoši kuram likumiskās kompensācijas apmērs ir 4% no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā;
3. 36. panta piektās daļas iekļaušanu šajā likumprojektā (nevis Civillikumā);
4. 37. panta trešās daļas formulējumu;
5. 37. panta piekto daļu, jo tā ir pretrunā Civillikuma 1218., 1212., 1213. pantam un tiesiskās attiecības ekonomiskajai būtībai;
6. 37. panta sestās daļas formulējumu attiecībā uz ceļu būvniecību;
7. 37. panta devītās daļas formulējumu.

1. [Likumprojekta 36. panta pirmā daļa paredz: “\[..\] uz likuma pamata būves īpašniekam ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesības īstenošanai pār būvi.”](#)

ZRK vērs Tieslietu ministrijas vērību, ka normā nav noteikts servitūta apjoms un tā nodibināšanas kārtība.

ZRK atgādina Tieslietu ministrijai, ka būvei kalpojošā zemes gabala apjoms šobrīd ir strikti noteikts vien brīvostās, kuru robežas ir noteiktas ar ārējo normatīvo aktu. Daudzdzīvokļu dzīvojamās namos, kas ir privatizēti, ar kvazi-administratīviem aktiem līdz 2015. gada 30. jūnijam, dažkārt tika noteikta funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība. Platības un robežu noteikšana ar ārējā normatīvajā noteiktu kārtību tika uzsākta vien 2015. gada 1. jūlijā. Tāpat lietošanā esošās zemes gabala platība ļoti aptuveni ir norādīta savrupmāju gadījumā, bet nekad nav noteikta kooperatīvajām mājām, kā arī visiem citiem objektiem (piemēram, ceļiem, ielām, nedzīvojamām būvēm un privatizācijai nenodotajiem valsts un pašvaldības dzīvojamajiem namiem). Šai sakarā nav šobrīd nav iespējams izvairīties no servitūta apjoma un kārtības noteikšanas šajā likumā vai citos likumos.

Secīgi likumprojekts šādā redakcijā nepiešķir būves īpašniekam lietošanas tiesību uz konkrētizējamu zemes gabalu. Tātad tas arī nenosaka zemes īpašniekam izmaksājamās kompensācijas apmēru un tās aprēķināšanas kārtību.

2. [Likumprojekta 36. panta otrās daļas otrais teikums paredz: “Likumiskās kompensācijas apmērs ir 4% no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā.”](#)

ZRK atgādina Tieslietu ministrijai, ka 2009. gada 15. aprīļa spriedumā lietā Nr. 2008-36-01 Satversmes tiesa norādīja, ka nomas maksu 5% apmērā no zemes

gabala kadastrālās vērtības gadā, ievērojot zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju (sprieduma 15.3. punkts).

2011. gada 27. janvāra spriedumā lietā Nr. 2010-22-01 Satversmes tiesa ir turpinājusi vērtēt atlīdzības apmēru, ko saņem zemes īpašnieks dalīto īpašumu gadījumā. Satversmes tiesa uzsvēra, ka arī dalīto īpašumu situācijā ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret brīvā tirgus apstākļos saņemamo atlīdzību. Satversmes tiesa citēja gan prof. J.Rozenfeldu, kas norādīja, ka normālā ekonomiskajā situācijā nekustamā īpašuma tirgus vērtība atbilstot aptuveni piecu līdz desmit gadu nomas maksai par šo nekustamo īpašumu, gan S.Bērtaiti, kas atkārtoja vispārzināmo faktu, ka brīvā tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no guldījuma riska pakāpes parasti īstenojas septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (sprieduma 13.4. punkts).

Satversmes tiesas spriedumi ietvēra juridisku vērtējumu, secinot, ka 5% no zemes kadastrālās vērtības ir ienākuma apmērs, ka nepilda adekvātas atlīdzības funkciju. Neviens no spriedumiem nesaturēja ekonomiskus kritērijus, pēc kuriem nomas maksa aprēķināma – tāds arī nav Satversmes tiesas uzdevums.

Attiecību starp īpašuma vērtību un tīrajiem ienākumiem, ko īpašums ģenerē, sauc par kapitalizācijas likmi (*cap rate*). Par labu kapitalizācijas likmi runā, ja tā ir robežās starp 4% un 10%, kur likmes apmērs atkarīgs no konkrēta ieguldījuma riska faktoriem. Kapitalizācijas likmes daļa ir kapitāla atdeves likme, kuras aprēķināšanas vienoto metodiku valsts regulētajām nozarēm, kam var pielīdzināt arī atlīdzību dalītā īpašuma gadījumos, ir sagatavojusi Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija (12.08.2018. lēmums Nr. 1/23). No metodoloģijas redzams, ka atdeves likmi veido trīs komponentes, kur bezriskā likmei pieskaita koriģētu tirgus riska piemaksu:

- bezriskā likme, kas noteikta kā Eiropas Centrālās bankas ikmēneša publicētā Latvijas valdības desmit gadu obligāciju vērtspapīru otrreizējā tirgus gada vidējā procentu likme desmit gadu periodā [%];
- koriģētais nozares vidējais beta koeficients;
- tirgus riska piemaksa [%].

Jāpiezīmē, ka līdz 2018. gadam, kad stājās spēkā šī vienotā metodika, 13 gadus spēkā bija nozaru metodikas, kurās kapitāla atdeves likmei tika pieskaitīts arī attiecīgās nozares risks (~2.2% apmērā), kas no 2019. gada ir tieši iekļaujams tarifā.

Nekustamo īpašumu vērtēšanā kapitalizācijas likmi veido pat četras komponentes, kas visas tiek summētas:

- Bezriskā likme finanšu tirgū
- Prēmija par risku, investējot nekustamajā īpašumā
- Investīciju pārvaldīšanas likme
- Nelikviditātes prēmija

Proti, aprēķinot kapitalizācijas likmi, kapitāla atdeves likmei tiek pieskaitīti nozares riski, tostarp, riski un izmaksas, kas saistītas ar ienākuma saņemšanu.

Tieslietu ministrija, nosakot, ka atlīdzības par lietošanu tiesību apmērs varētu būt 4% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, ir balstījusies uz Latvijas Bankas atzinumu, kurā norādīts, ka valsts ilgtermiņa obligāciju ar dzēšanas termiņu 2047. gadā fiksētā ienākumu likme ir 2.25%. Tomēr ministrija nav ņēmusi vērā, ka ienesīgums no valsts obligācijām ir tikai viena no kapitāla atdeves likmes aprēķināšanas komponentēm.

Koriģētais nozares vidējais beta koeficients Latvijā nekustamo īpašumu jomā ir 0.64 (<http://www.waccexpert.com/>), Eiropā – 0.59 (<http://www.stern.nyu.edu>). Tīrgus riska piemaksa ir vismaz 5% (sk. 23.08.2018. SPRK lēmumu Nr. 96, 11. punktu). Tādējādi kapitāla atdeves likme ir robežās starp 4.11% un 5.42%, neskaitot nozares risku.

Tomēr, lai iegūtu kapitalizācijas likmi, šai kapitāla atdeves likmei vēl ir jāpieskaita likme (komponente), kas saistīta ar konkrētās nozares risku, kas attiecībā uz nekustamo īpašumu iznomāšanu ir vismaz 2-2.5 % apmērā. Šī procenta pamatojums atrodams Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.<sup>3</sup> panta sestajā daļā un 14. panta 4.<sup>3</sup> daļā, kas noteic, ka pakalpojuma sniedzēja pienākums ir samazināt tā uzskaitē esošo parādsaistību apmēru par neatgūstamā parāda summu. Neatgūstamā parāda summa ir tā, kas veidojas dzīvojamās mājas īpašnieka maksātspējas vai nāves gadījumā.

Tādējādi kopējā kapitalizācijas likme, t.i. tīrie (!) ienākumi, jau pēc tiešo izmaksu (nekustamā īpašuma nodokļa) atskaitīšanas, kas būtu jāņem vērā nosakot atlīdzību par lietošanas tiesībām, ir apmēram 6% no nekustamā īpašuma vērtības. Pie līdzīga secinājuma, jānorāda, ir nonācis arī Satversmes tiesas pieaicinātais eksperts ekonomists Jānis Abāšins, sniedzot savu atzinumu Saeimai par likumprojektu grozījumiem likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kā arī prof. Dr. iur. Jānis Rozenfelds savā atzinumā par šo pašu likumprojektu (sk. pielikumā).

**levērojot minētos aprēķinus, ZRK ieskatā tīrā atlīdzība par lietošanas tiesībām ir jānosaka robežās starp 5% un 6% no zemes īpašuma kadastrālās vērtības, nosakot, ka nekustamā īpašuma nodokļa maksājums ir jāveic īpašuma lietotājam, bet no citiem nodokļiem, piemēram, aplikšanas ar pievienotās vērtības nodokļi, šādu maksājumu atbrīvojot, ko pieļauj arī 28.11.2006 Padomes direktīva 2006/112/EK.**

ZRK vērš uzmanību, ka likumiskās kompensācijas apmēra noteikšanā būtu jāņem vērā valsts politiskais uzstādījums un mērķis – izbeigt dalīto īpašumu. Secīgi, atlīdzībai par zemes lietošanu ir jābūt tādai, lai tā motivētu dzīvokļu īpašniekus izpirkt funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu (“Nopirkt ir lētāk!”). Minētais ir iespējams, ja servitūts par maksu tiktu noteikts ne mazākā apmērā kā 5 % no zemes kadastrālās vērtības gadā, nosakot, ka servitūta lietotājam ir jānes visas ar lietojamo lietu saistītas nastas un apgrūtinājumi, tai skaitā nodokļi un nodevas (Civillikuma 1218. pants).

Aprakstītajām attiecībām līdzīgs tiesiskais regulējums – Rīgas brīvostas likums (4. pants) – ir jau pierādījis savu dzīvotspēju. Par minēto attiecību regulējumu nav saņemtas sūdzības, un tas veiksmīgi strādā.

ZRK uzskata, ka šādai maksai būtu jābūt tieši noteiktai likumā un tai ir jābūt spēkā līdz brīdim, kad stājas spēkā Dalītā īpašuma izbeigšanas likums, servitūta par maksu apmēru pēc tam pakāpeniski palielinot līdz vismaz 6 % no zemes kadastrālās vērtības gadā, ja attiecīgo dalīto īpašumu izbeigšanas likumos noteiktajos termiņos netiek pieņemts lēmums par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala izpiršanu

### **3. Likumprojekta 36. panta piektā daļa paredz: “Prasījumi, kas izriet no zemes likumiskās lietošanas attiecībām, noilgst triju gadu laikā”.**

ZRK vērš Tieslietu ministrijas vērību, ka prasījuma tiesību noilguma institūts, tai skaitā, noilguma aprēķināšanas termiņi un noilguma termiņa tecējuma sākums ir regulēts Civillikuma Ceturtās daļas 10. nodaļas 8. apakšnodaļā, kas saskaņā ar

Civillikuma 6. pantu ir piemērojams arī lietošanas tiesībām. Lai arī šīs normas satur vispārējo noilguma regulējumu, tajās nav atrodamas norādes, kā aprēķināms noilguma termiņš uz likuma pamata radušos un turpinātu saistību izpildei. Likumā nav norādes, kad prasījums uzskatāms par nodibinātu, kad iestāties tā samaksas termiņš, kā noilguma tecējums pārtraucams. Minētā norma vieš neskaidrību arī kopsakarā ar Civillikuma Otrās daļas 4. nodaļas 5. apakšnodaļā ietverto servitūtu noilguma regulējumu (proti, nav saprotams, vai šī norma uzskatāma par speciālo arī attiecībā uz šajā nodaļā ietverto noilguma regulējumu).

ZRK ieskatā šī norma nav jāiekļauj likumā, kas regulē Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas (un pat ne saistību tiesību daļas!) spēkā stāšanās laiku un kārtību. Ja regulējuma mērķis ir prasījuma tiesību par likumiskās kompensācijas samaksu noilguma jautājumu regulējums (kas *expresis verbis* no normas neizriet), sistēmiski pareizi ir šo jautājumu regulēt Civillikuma Ceturtās daļas 10. nodaļas 8. apakšnodaļā. Vienlaikus, iespējams, ievērojot tiesiskās apgrozības ātrumu XXI gadsimtā (pretēji XX gadsimta sākumam, kad rakstīta šī nodaļa), vispārējo prasījuma tiesību noilguma termiņu būtu jāsaīsina, pēc citu Eiropas valstu parauga to nosakot trīs gadus no brīža, kad kreditors uzzinājis par prasījuma esamību vai nākamā gada 1. janvāra pēc prasījuma rašanās dienas (kā tas ir Vācijā), nosakot, ka speciālais noilguma termiņš, var būt gan īsāks, gan arī garāks (piem., Kredītiestāžu likums).

ZRK arī vērš Tieslietu ministrijas vērību uz lietoto terminoloģiju "prasījumi [noilgst]". Civillikumā tiek lietota terminoloģija "prasības tiesība izbeidzas...".

#### 4. Likumprojekta 37. panta trešā daļa paredz: "Likumiskās zemes lietošanas tiesības aptver arī tās blakus lietas un servitūtus".

ZRK vērš Tieslietu ministrijas vērību uz iespējamu neveiksmīgu norādāmā vietniekvārda "tās" lietojumu. No teikuma nav saprotams, par kādiem likumiskās zemes lietošanās tiesību servitūtiem vai blakus tiesībām ir runa.

#### 5. Likumprojekta 37. panta piektā daļa paredz: "Nastas un apgrūtinājumus, kas gulstas uz zemi, nes zemes īpašnieks. Nepieciešamie un derīgie izdevumi, kurus kāds taisījis zemei, ir atlīdzināmi saskaņā ar Civillikuma vispārējiem noteikumiem par izdevumu atlīdzību."

ZRK vērš Tieslietu ministrijas vērību uz Civillikuma regulējumu:

1212. Lietotājam jāuztur un jālieto kalpojošā lieta atbilstoši tās uzdevumam, ar čakla un kārtīga saimnieka rūpību.

1213. Lietotājam ēkas jāuztur uz savu rēķinu; tomēr šajā ziņā viņam pienākas tikai izdarīt mērenus izlabojumus, bet ne uzlabojumus. Pastāvošos izdaiļojumus viņš var uzturēt pēc savas gribas.

1218. Saņemot visus labumus no kalpojošās lietas, lietotājam arī jānes visas ar to saistītās nastas un apgrūtinājumi, izņemot atbildību par parādiem, kas guļ uz lietu, bet neizņemot šo parādu procentus. Visas uz kalpojošo lietu gulstošās reālnastas, nodokļi un nodevas, kā arī kārtējās un ārkārtējās piegādes, apdrošināšanas prēmijas, uztura devumi u. t. l., jānes un jāpilda lietotājam.

ZRK iebilst pret plānoto likuma panta daļas regulējumu, jo tas nonāk pretrunā vispārīgajam Civillikuma regulējumam, kur nav nepieciešams speciāls regulējums un atkāpe no vispārējiem principiem, kas regulē lietošanas tiesības saturu un pienākumu sadalījumu pušu starpā.

Pirmkārt, atlīdzībai likumā ir jābūt noteiktai tādai, lai no tās, ja tā pilda atlīdzības uzdevumu, nebūtu jāsedz nastas un apgrūtinājumi, kā arī iespējami izdevumi, ko savām vajadzībām un ērtībai zemes gabalam ir izdarījis lietotājs, bet kas zemes īpašniekam nav vajadzīgi.

Otrkārt, nosakot, ka nastas un apgrūtinājumi gultas uz lietotāju, proti, tieši būves īpašnieks reģistrējas kā nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs, tiek nodrošināts, ka maksājama nodokļa apmērs tiek diferencēts atkarībā no dzīvokļa īpašnieka mantiskā stāvokļa, nevis zemes īpašnieka mantiskā stāvokļa. Visi nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumi, ko pašvaldības piešķir noteiktām iedzīvotāju grupām, ir atkarīgi no reģistrētā nodokļu maksātāja. Tieši šādā gadījumā dzīvokļa īpašnieks – piemēram, vientuļš pensionārs vai daudz bērnu ģimene – saņemtu nodokļa atvieglojumus, ko nevar saņemt, ja nodokli aprēķina atkarībā no zemes īpašnieka personas un mantiskā stāvokļa.

Attiecībā uz derīgajiem un nepieciešamajiem ieguldījumiem ir jāņem vērā tas, ka no zemes īpašnieka viedokļa, zemes īpašumam nav nekādu nepieciešamo vai derīgo izdevumu. Arī jebkādi izdevumi, kas saistīti ar ieguldījumiem zemes īpašumā, ir saistīti ar tā lietošanu un tie, protams, ir jāsedz lietotājam. Tā, piemēram, ja tiek salabots mājas piebraucamais ceļš, zemes īpašnieks no tā nekādu labumu, pretēji mājas īpašniekam nogūst. Tas pats attiecas, piemēram, uz nokaltušo koku zāģēšanu. Sabiedrisko pakalpojumu komisijas regulētajos tarifos šādi plānotie izdevumi tiek pieskaitīti kapitāla atdeves likmēm un veido pakalpojuma cenu, kas ir pašsaprotami.

Diskusijās tiek runāts arī, piemēram, par sniega tīrīšanu vai zemes gabala uzkopšanu. Ir pilnīgi saprotams un Civillikuma sistēmai (minētajiem pantiem) atbilst princips, ka izdevumus, kas saistīti ar lietas lietošanu, nes tās lietotājs. Zemes gabala apkope ir vajadzīga tikai tāpēc, lai to varētu lietot. Salīdzinājumam, arī izīrējot dzīvokli dzīvokļa īpašnieks neveic grīdas vai trauku mazgāšanu šajā dzīvoklī, kosmētiskos remontus. Tāpat arī likumisko lietošanas tiesību gadījumā lietotājs iegūst īpašumtiesīgu valdījumu, kas sevī ietver arī pienākumu par saviem līdzekļiem un savām pūlēm uzturēt lietošanā nodoto lietu kārtībā.

6. Likumprojekta 37. panta sestā daļa paredz: “Būves īpašniekam uz tam lietošanā esošās zemes bez zemes īpašnieka piekrišanas ir tiesības būvēt palīgēkas un inženierbūves, kas ir nepieciešamas būves ekspluatācijai, kā arī ceļus un ārtelpas elementus. Šādas būves ir uzskatāmas par būves, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, blakus lietām.”

ZRK vērš Tieslietu ministrijas vērību, ka ceļi un ietves tiek uzskatīti par zemes gabala neatņemamu sastāvdaļu (uzlabojumiem), nevis pastāvīgu būvi. Augstākās tiesas Senāts 2013. gada 1. oktobrī, skatot lietu Nr. SKC-97/2013 paplašinātā sastāvā, ir formulējis judikatūras tēzi:

“Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 5.punkta tiesisko sastāvu veido vienojošs jēdziens „daudzdzīvokļu mājas daļa”, kas pēc savas būtības ir vērsts uz pašu ēku kā inženiertehnisku būvi, kā arī tām ārpus mājas esošajām inženierkomunikāciju sistēmām, bez kurām māja nevar funkcionēt. Mājai pieguloša asfaltēta ietve neietilpst minētajā tiesību normā ietvertā jēdziena „citi ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistīti elementi, kas nepieder pie dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas vai neapdzīvojamās telpas” tvērumā.

Asfaltēta ietve kā inženierbūve ar savām dabiskajām īpašībām kalpo attiecīgajam zemes gabalam kā labiekārtojuma elements un tā ir nesaraujami saistīta ar zemes gabalu, uz kura uzbūvēta, tāpēc minētā būve ir uzskatāma par attiecīgā zemes gabala, nevis privatizētās dzīvojamās mājas, piederumu Civillikuma 851.panta 3.punkta un 857.panta izpratnē. “

Proti, ietve un ceļi kā inženierbūves ar savām dabiskajām īpašībām kalpo attiecīgajam zemes gabalam un ir uzskatāma par attiecīgā zemes gabala piederumu Civillikuma 851. panta 3. punkta un 857. panta izpratnē, nevis par būves blakus lietu.

7. Likumprojekta 37. panta devītā daļa paredz: “Zemes īpašnieks nevar apgrūtināt likumiskā lietošanā esošo zemi lietotājam par ļaunu, piemēram, nodibinot vai atsakoties no servitūta bez būves īpašnieka piekrišanas.”

ZRK vērš Tieslietu ministrijas vērību, ka šī norma dublējas ar Civillikuma 1223. pantu, lietojot likuma rakstīšanai neveiksmīgu stilu ar “piemēram”. ZRK ieskatā normu dublēšanās vairākos likumos nav laba likumdošanas prakse.

Pielikumā:

1. Jāņa Abāšina atzinums Saeimai, kopija.
2. Prof. Dr.iur. Jāņa Rozenfelda atzinums Saeimai, kopija.
3. Biedrības Zemes reformas komiteja atzinums Saeimai, kopija.
4. Vidējās svērtās kapitāla atdeves likmes (*wacc*) aprēķins Latvijai, nekustamā īpašuma jomā, izdruka no <http://www.waccexpert.com>.

Zemes reformas komitejas vārdā  
līdzpriekšsēdētājs Artūrs Snips

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO  
PARAKSTU