



Tieslietu ministrija

Brīvības bulvāris 36, Rīga, LV-1536; tālr.: 67036801, 67036716, 67036721; fakss: 67210823, 67285575;
e-pasts: pasts@tm.gov.lv; www.tm.gov.lv

Rīgā

30.01.2025 Nr. 1-17/355

Uz 07.01.2025. Nr. ĀNP/1-12-1/25/17

Ādažu novada pašvaldībai

Par skaidrojumu saistībā ar lauksaimniecības zemes iznomāšanu

Tieslietu ministrija saņēmusi Ādažu novada pašvaldības vēstuli ar lūgumu sniegt skaidrojumu, kā piemērojami normatīvie akti saistībā ar pašvaldības īpašumā esošās lauku apvidus zemes iznomāšanu, tai skaitā, kontekstā ar 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) regulējumu par zemes likumiskās lietošanas tiesībām piespiedu dalītā īpašuma gadījumos. Ņemot vērā minēto, Tieslietu ministrija savas kompetences robežās sniedz citām personām nesaistošu viedokli par Spēkā stāšanās likuma regulējuma piemērošanu attiecībā uz tādas lauku apvidus zemes iznomāšanu, uz kuru personai izbeigušās pastāvīgās lietošanas tiesības, kuru tā nav izpirkusi un uz kuru attiecīgi tai ir nomas pirmtiesības.¹

Likumprojekta “Grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”” (Nr. 843/Lp13) anotācijā² sniegts izvērstis pamatojums tam, kādēļ piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām, kurām piemērojamais regulējums tajā brīdī bija “sadrumstalots” gan pēc regulējuma atrašanās vietas, gan pēc būtības, būtu nepieciešams izstrādāt vienotu regulējumu. Anotācijā norādīts, ka piespiedu nomas tiesisko attiecību regulējums atšķiras pilsētu un lauku teritorijās, un dažādiem gadījumiem katrā no šiem ģeogrāfiskajiem reģioniem, tādējādi gan būves īpašniekiem, gan zemes īpašniekiem par identisku tiesību (lietošanas tiesības uz nepieciešamo zemi un tiesības uz nomas maksu) tiek paredzēts atšķirīgs noregulējums. Vienlaikus anotācijā konstatēts, ka pēc būtības visi dalītā īpašuma gadījumi atrodas tiesiski līdzīgos un salīdzināmos apstākļos, t.i., uz vienai personai piederošas zemes atrodas citai personai piederoša būve.

Attiecīgi ir nepieciešams nodrošināt iespēju īstenot īpašuma tiesību pār patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu (būvi), ierobežojot zemes īpašnieka īpašuma tiesības, paredzot viņam

¹ Regulējums par šādu zemju iznomāšanu ietverts Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25. pantā un saskaņā ar šā panta septīto daļu izdoto Ministru kabineta 2005. gada 30. augusta noteikumos Nr. 644 “Noteikumi par neizpirtās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību”.

²

Likumprojekts un tā anotācija pieejami: https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/ED0E734C16CEB54BC225860D00268496?OpenDocument#_ftn39#_ftn131.

par to kompensāciju (nomas maksas veidā). Šajā aspektā nav būtiskas nozīmes ne tam, kādai lietošanai ir paredzētas konkrētas būves, ne tam, vai zeme atrodas lauku vai pilsētu teritorijā.

Visbeidzot, anotācijā secināts, ka nav iespējams konstatēt pamatu, ne kādēļ vispār ir veidoti atšķirīga satura noteikumi dalītā īpašumā, ne kāpēc tiesību normas paredz atšķirīgus nomas maksas apmērus un to noteikšanas kārtību, tādēļ nevar apgalvot, ka atšķirīgā attieksme varētu būt attaisnojama.

Saistībā ar augstāk minētajiem Spēkā stāšanās likuma grozījumiem tika veikti arī grozījumi Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā (turpmāk – Privatizācijas pabeigšanas likums).³ No minētā likuma tika izslēgtas tādas tiesību normas, kas regulē piespiedu nomu, un šā likuma 25. pants tika papildināts ar devīto daļu, precizējot, ka piespiedu dalītā īpašuma gadījumā zemes un apbūves īpašnieka savstarpējās attiecības regulējamas saskaņā ar šā panta 4.¹ daļu, Civillikumu un Spēkā stāšanās likumu, proti, ēku (būvju) īpašniekam ir likumiskās zemes lietošanas tiesības. Tas, ka netika veikti grozījumi Privatizācijas pabeigšanas likuma 25. panta piektajā, sestajā un septītajā daļā, kā arī Ministru kabineta 2005. gada 30. augusta noteikumos Nr. 644 “Noteikumi par neizpirktās lauku apvidus zemes nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas aprēķināšanas kārtību” (turpmāk – Noteikumi Nr. 644), nenozīmē, ka uz lauku apvidus zemēm, par kurām noslēgti līgumi Noteikumos Nr. 644 noteiktajā kārtībā, nebūtu attiecināms Spēkā stāšanās likumā ietvertais zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējums.

Nemot vērā minēto, lai izsecinātu, ka zemes iznomāšanai piemērojami normatīvie akti saistībā ar tādu lauku apvidus zemi, uz kuru personai ir nomas pirmtiesības saskaņā ar Privatizācijas pabeigšanas likumu, vispirms katrā konkrētā gadījumā nepieciešams konstatēt, vai zeme ir apbūvēta vai neapbūvēta. Ja zeme ir apbūvēta, tad attiecīgi jāvērtē starp zemes un būvju īpašniekiem pastāvošās tiesiskās attiecības (brīvprātīgā dalītā īpašuma vai piespiedu dalītā īpašuma gadījums). Piespiedu dalītā īpašuma gadījumos (ciktāl zemes lietošana nepieciešama īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4. punktu) piemērojamas tās tiesību normas, kas regulē zemes likumiskās lietošanas tiesības, t.i., zemes un būvju īpašnieku tiesības un pienākumi savstarpējo tiesisko attiecību ietvaros nosakāmi atbilstoši Spēkā stāšanās likuma un Civillikuma noteikumiem.

Spēkā stāšanās likuma regulējuma piemērošana no 2024. gada 1. janvāra (attiecīgi arī zemes likumiskās lietošanas maksas – 4% no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk par 50 *euro*, piemērošana) attiecībā uz gadījumiem, kuros iepriekš nomas maksa bija 0,5 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, rada būtisku zemes lietošanas maksas pieaugumu. Tāpēc ir būtiski ņemt vērā, ka saskaņā ar šā likuma 38. panta pirmo, piekto un sesto daļu zemes likumiskās lietošanas maksa piemērojama tādai lietošanā esošajai zemes platībai, kāda nepieciešama būves uzturēšanai un ekspluatācijai. Tādējādi Tieslietu ministrija aicina risināt situāciju, vienojoties ar būvju īpašniekiem par zemes platību, kas būtu uzskatāma par nepieciešamu tieši uz zemes esošo būvju ekspluatācijai.

Jāatzīmē, ka šī vienošanās var tikt attiecināta tikai uz Privatizācijas pabeigšanas likuma 25. panta 4.¹ daļā noteiktajiem gadījumiem⁴ un par attiecīgo zemes platību pašvaldībai ir tiesības saņemt zemes likumiskās lietošanas maksu. Savukārt par atlikušo platību no zemes, kas tiek nomāta saskaņā ar Noteikumiem Nr. 644, personas turpina maksāt šajos noteikumos noteikto maksu. Tādējādi varētu novērst situāciju, kad par zemes platību, kas acīmredzami nav nepieciešama īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi, jāmaksā būtiski augstāka maksa. Sevišķi svarīgi tas varētu būt attiecībā uz apbūvētām zemes vienībām ar salīdzinoši lielu platību. Maksas

³ Likumprojekts “Grozījumi Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā” (Nr. 55/Lp14) un tā anotācija pieejami šeit: <https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/0F1D7C666E163E1FC22589120026EC02?OpenDocument>.

⁴ Grozījumi Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 25. panta 4.¹ daļā stājās spēkā 2024. gada 21. jūnijā.

jautājumus zemes likumiskās lietošanas tiesību jomā, iespējams, varētu sakārtot, grozot saskaņā ar Noteikumiem Nr. 644 noslēgtos zemes nomas līgumus, ko paredz Noteikumu Nr. 644 pielikuma 7.2. apakšpunkts.

Civiltiesību departamenta direktore

Iveta Gedus

Rāgs 67036974