

Lai vilks paēdis un kaza dzīva – vai izmaiņas risinās mūžsenās piespiedu nomas attiecības

04.11.2021.

Ingrīda Drazdovska, "Delfi Bizness" redaktore

Ar Tieslietu ministrijas paziņojumu par reformas sākšanu ne pirmo reizi būs mēģināts atrisināt sasmakušo piespiedu nomas attiecību problēmu Latvijā. Kā pirmais solis ir pieņemti grozījumi normatīvos, kas paredz, ka piespiedu nomas attiecības aizstās likumiskās zemes lietošanas tiesības par maksu, savukārt Saeimas koridoros "klīst" šāda dalīta īpašuma izbeigšanas likums, kas attiecas uz daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām.

Joprojām šādu īpašumu, kur dzīvokļi, būve pieder vienam, bet zeme – citam, ir tūkstošiem, un atslēgas vārds šajās attiecībās ir "piespiedu", jo īpaši daudz gadījumu ir Rīgā. "Delfi" skaidro, vai tiešām notiks brīnums un beidzot Latvijā tiks atrisināta problēma, kas vilkusies kopš deviņdesmitajiem gadiem.

Ko tas īsti nozīmē

Dalītais īpašums vienmēr ir bijis pagaidu risinājums. Ar to bija domāts risināt padomju laika mantojuma problēmu un atjaunot vēsturisko taisnīgumu ar atņemto īpašuma tiesību restitūciju vai atlīdzināšanu. Tūlīt pēc neatkarības atgūšanas tika sākta zemes reforma. Tās ietvaros likumdevējs izšķīrās neuzņemt atbildību par padomju režīma atņemtajiem īpašumiem, piemēram, kompensējot to vērtību bijušajiem īpašniekiem, bet gan tos atdot – neatkarīgi no tā, kā faktiskā situācija ir mainījusies kopš neatkarības zaudēšanas, skaidro ZAB "Ellex Klavins" zvērināta advokāte **Ilgā Gudrenika-Krebs**.

Tādējādi, ja bijušais zemes īpašnieks (vai viņa tiesību pārņēmējs, mantinieks) zemes reformas rezultātā savas īpašuma tiesības atguva, bet uz šīs zemes cita persona starplaikā bija uzcēlusi (vai citādi ieguvusi) ēku, šādi faktiskie apstākļi tika atzīti par juridisku realitāti. Proti, likuma izpratnē gan zeme, gan ēka, kas uz tās uzcelta, tika atzīta par atsevišķiem īpašumiem (īpašuma objektiem). Piespiedu zemes noma tika izvēlēta kā instruments, lai noteiktu atlīdzinājumu zemes īpašniekam par zemes lietošanas ierobežojumiem cita īpašuma dēļ.

Šāda situācija nav normāla, pārvaldnieki to akcentē jau vismaz 10 gadus, uzsver galvaspilsētas lielākās dzīvojamo māju apsaimniekošanas SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (RNP) juridiskās pārvaldes direktors Raimonds Dzintars. "Privatizācijas laikā to nedrīkstēja pieļaut. Situācijas, kad attiecības nav strikti reglamentētas, ir nepārtraukts domstarpību avots. Pārvaldnieki šajās domstarpībās pārstāv dzīvokļu īpašnieku intereses," viņš skaidro.

Dzintars stāsta, ka tās lielākoties ir par zemes nomas maksas apmēru. Tādas ir arī par citiem jautājumiem, piemēram, par nomājamā zemesgabala platību, zemes īpašnieka uzstādītajām ceļa zīmēm uz dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemesgabala, par to, vai ēku apsaimniekotājiem no saviem finanšu līdzekļiem ir jāmaksā zemes nomas maksas parādi dzīvokļu īpašnieku vietā (ja dzīvokļu īpašnieki nenodrošināja tam nepieciešamo finansējumu, bet tiesa parādu piedzen no ēkas apsaimniekotāja), par to, vai zemes nomas maksa aprēķināma no zemesgabala vai zemes vienības daļas kadastrālās vērtības u. c., viņš uzskaita.

Līdzīgi novērojumi ir advokātei, kura skaidro: piespiedu zemes nomas tiesiskajām attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo tās izriet no likuma. Zemes un ēkas īpašnieki var noslēgt līgumu, vienojoties par nomas maksu un nomas platību, kā arī citiem nosacījumiem, taču gadījumā, ja vienoties neizdodas, piespiedu nomas attiecības atzīst un to saturu noteic ar tiesas spriedumu. Visos šajos gadījumos ir nepieciešama tiesas iesaistīšanās, pat tikai konstatējot šādas tiesiskās attiecības. Līdz ar to primāri strīdi ir bijuši par nomas maksu, tās piedziņu, nomas attiecību saturu, zemesgabalu, par kuru pienākas nomas maksa, par attiecināmajiem izdevumiem, par nomas periodu un noilgumu un vēl, un vēl, un vēl.

Tiesvedību rezultātā tiek atrisināti visdažādākie jautājumi par piespiedu zemes nomas institūta izpratni un attiecīgo tiesību normu interpretāciju. Piemēram, vairāku tiesvedību rezultātā secināts, ka zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kurās zemes īpašnieks ir komersants, prasības celšanai piemērojams Komerclikumā noteiktais trīs gadu noilguma termiņš.

To, ka strīdu ir patiešām daudz, apstiprina kaut vai 2019. gada otrajā pusē publicētais Augstākās tiesas judikatūras apkopojums par zemes piespiedu nomu, tāpat ir bijuši vairāki Satversmes tiesas spriedumi šajos jautājumos. Satversmes tiesa saistībā ar pievienotās vērtības nodokļa piemērošanu piespiedu nomas attiecībās relatīvi nesen ir vērsusies Eiropas Savienības Tiesā, lūdzot atbildēt uz tās jautājumu un pieņemt prejudiciālu nolēmumu, uzskaita Gudrenika-Krebs.

Izbeidz retais

Protams, arī līdz šim nav bijis liegts šādas attiecīgas atrisināt, pusēm savstarpēji vienojoties, taču ceļš noteikti nav bijis gluds un vienkāršs. Gudrenika-Krebs atzīst, ka viņas praksē tādu gadījumu, kad daudzdzīvokļu mājas īpašnieki būtu vienojušies ar zemes īpašnieku, nav bijis. Cita veida dalītā īpašuma gadījumos, kad abās pusēs ir komersanti, kompromisu var atrast, ja tam pamatā ir racionālas biznesa vajadzības, viņa atzīst.

Tikmēr Dzintars zina gadījumus, kad daži dzīvokļu īpašnieki, individuālā kārtā vienojoties ar zemes īpašnieku, ir izpirkuši savam dzīvokļa īpašumam nepieciešamās domājamās daļas no zemes, lai konkrētam dzīvokļa īpašniekam izbeigtos piespiedu nomas attiecības. "Šādu gadījumu nav ļoti daudz, bet ik pa laikam ir novērojami. Taču arī šajos gadījumos bija konstatētas problēmas. Piemēram, vienas mājas dzīvokļu īpašnieki izpirkuši domājamās daļas no dalītā īpašumā esošās zemes, bet pēc funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija šo zemesgabalu (kura domājamās daļas ir izpirktas) noteikusi kā funkcionāli nepieciešamo (piesaistījusi) blakus mājai. Rezultātā visi tie dzīvokļu īpašnieki, kuri ir izpirkuši domājamās daļas no šīs zemes, tagad ir tiesīgi prasīt zemes nomas maksas samaksu no blakus mājas iedzīvotājiem. Reti ir gadījumi, kad kopība ar visu dzīvokļu īpašnieku piekrišanu lēmusi izpirkt zemi un izbeigt dalīto īpašumu, tādi gadījumi ir burtiski daži," pieredzē dalās RNP pārstāvis.

Ko piedāvā likumdevējs

Virzot izmaiņas normatīvos, tieslietu ministrs Jānis Bordāns atzina, ka līdzšinējais regulējums ir novecojis un rada neērtības visām iesaistītajām personām, sekmē nesamērīgi daudz tiesvedības procesu. Tagad piespiedu nomas regulējumu aizstās ar likumiskām zemes lietošanas tiesībām par maksu, padarot skaidrākas un vienkāršākas pušu starpā esošās tiesiskās attiecības, kas mazinās strīdu un tiesvedību skaitu. Taču tas ir tikai pirmais solis, jo jāpieņem arī Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums.

Jāteic, ka paredzētās izmaiņas jau kritizēja zemes īpašniekus pārstāvošā biedrība "Zemes reformas komiteja", norādot, ka Satversmes tiesa jau 2009. gadā ir secinājusi, ka nomas maksa pat 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības nepilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju. Paredzētā lietošanas maksa 4% apjomā, pēc biedrības ieskata, ir pretrunā ar Satversmi un Satversmes tiesas spriedumos secināto. "Vienlaikus tas būtiski samazina ienākumu, ko zemes īpašnieks gūst no sev piederošās lietas, ievērojami mazinot vai pat pilnībā izslēdzot jebkādu peļņu no īpašuma, kas ir pielīdzināms īpašuma konfiskācijai vai ekspropriācijai," paziņoja zemes īpašnieku organizācija.

No juristu skatpunkta lielākais ieguvums tiesību sistēmai kopumā būtu tiesiskā regulējuma skaidrība. Regulējums ir "izkaisīts" vairākos normatīvajos tiesību aktos – Spēkā stāšanās likumā, Zemes reformas likumā, Privatizācijas likumā un citos, norāda Gudrenika-Krebs. Pēc grozījumu spēkā stāšanās tiesiskās attiecības starp zemes un ēku īpašniekiem pamatā regulēs Spēkā stāšanās likums, pārveidojot dalītā īpašuma attiecības par reālservitūtu. "Pirmšķietami šāds tiesiskais regulējums, aizstājot juridiski pretrunīgo piespiedu zemes nomas institūtu ar reālservitūtu, atrisina daļu teorētisku un praktisku problēmu. Ērti būs kaut vai tas, ka regulējums būs noteikts vienuviet. Manā ieskatā, regulējums, lai arī varbūt nav viennozīmīgi vērtējams, ir paredzēts diezgan skaidrs un saprotams. Tomēr prognozes par to, kas notiks praksē, ir jāizdara piesardzīgi. Kaut vai jāņem vērā tas apstāklis, ka nosacīti jaunu tiesību institūtu ieviešana tiesiskajā regulējumā bieži izraisa pārsteigumu tiesību piemērošanā, kā tas, piemēram, bija ar apbūves tiesību," vērtē advokāte.

Ekonomikas ministrijas Mājokļu politikas departamenta vadītājs Mārtiņš Auders risinājumu uzskata par samērā veiksmīgu, jo vairākas lietas ir vienkāršotas – nav nepieciešams līgums, būs mazāk administratīvo darbu, turklāt ir fiksēta lietošanas maksa. "Vai tās apjoms ir sabalansēts vai ne – jāskatās katrs konkrēts gadījums," viņš uzskata, bet, vērtējot argumentāciju, pēc Audera domām, piedāvājums varētu tādš būt.

Konkrētāks ieguvums būtu tas, ka likumiskajām zemes lietošanas tiesībām skaidri plānots nepiemērot PVN, atzīst Gudrenika-Krebs, informējot, ka šī nodokļa samaksas jautājums pēdējos gados ir izraisījis samērā plašu rezonansi starp Latvijas juristiem, kā arī tiesnešu vidū, tostarp tam ir pievērsusies arī

Satversmes tiesa. Cita starpā būs jāveic arī grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli". Plānots, ka šo nodokli par dalītā īpašumā esošu zemi maksā zemes īpašnieks. "Visbeidzot: kā būtisks regulējuma vienvērtības ieguvums jāmin tas, ka Spēkā stāšanās likuma grozījumu likumprojekts paredz vienotu noilguma termiņu neatkarīgi no zemes īpašnieka statusa, t.i., 3 gadus. Līdz šim, balstoties uz tiesu praksi, 3 gadu noilgums bija attiecināms tikai uz komersantiem, bet zaudētajos palika to ēku īpašnieki, zem kurām zeme pieder fiziskai personai, jo šeit tika piemērots 10 gadu noilgums," analizē Gudrenika-Krebs.

Advokāte gan neņemas apgalvot, ka šis regulējums, īpaši sākotnēji, samazinās strīdu un tiesvedību skaitu šajos jautājumos. "Dalītais īpašums pamatā ir tādas tiesiskās attiecības, kurās personas atrodas neatkarīgi no savas gribas, turklāt ar diametrāli atšķirīgām interesēm. Zemes īpašnieks vēlas neierobežoti rīkoties ar savu zemi un maksimāli gūt ekonomisku labumu no tās. Savukārt ēkas īpašnieks ir ieinteresēts pēc iespējas lētāk šo zemi izmantot.

Līdz ar to, mainot dalītā īpašuma attiecību tiesisko dabu vien, galveno pretrunu cēloni, kas jau sākotnēji iekodēts "piespiedu" attiecībās, nav iespējams atrisināt. Kāds no attiecību dalībniekiem vienmēr būs neapmierināts un uzskatīs, ka likumdevējs uz viņa rēķina ir izšķīries otra dalībnieka tiesiskās intereses aizsargāt vairāk vai piešķirt labvēlīgāku tiesisko režīmu. Tikai likvidējot vai izbeidzot piespiedu dalīto īpašumu, izzustu šī problēma," vērtē Gudrenika-Krebs.

Vai iespējama izbeigšana

Saeimā jau divos lasījumos izgājis likumprojekts, kas paredz dalītā īpašuma attiecību izbeigšanu daudzdzīvokļu māju gadījumā. 3. novembrī to galīgajam lasījumam atbalstīja Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija. Te gan jāpiebilst, ka tas var arī neko nenožīmēt, jo mēģinājumi šo problēmu atrisināt ir bijuši arī citos sasaukumos.

"Protams, likumdevēja virzība uz dalītā īpašuma izbeigšanu ir apsveicama," vērtē Dzintars, vienlaikus gan viņš ir sirdīgs par to, vai šādu situāciju vispār vajadzēja pieļaut un vai nevajadzēja dalītā īpašuma izbeigšanas likumdošanas iniciatīvas virzīt savlaicīgi. Gudrenika-Krebs ir līdzīgās domās: "Pieņemu, ka risinājumi varēja būt dažādi, bet vēl labāk būtu bijis, ja tie būtu bijuši krietni ātrāk. Tomēr esošajos apstākļos uzskatu, ka šis ir risinājums, ko vajadzētu beidzot pieņemt."

Zemes īpašnieks Normunds Šlitke intervijā "Delfi Bizness" uzsver, ka arī viņš gaida likuma pieņemšanu, jo šā brīža situācija nav izdevīga nevienai pusei. Viņš plāno zemi, ko laika gaitā viņa izveidots uzņēmums iepircis, pārdot būvju īpašniekiem, zemes lietotājiem.

"Likumprojekts ir sen sagatavots, es pat, godīgi sakot, neatceros, kad. Progress ir salīdzinoši lēns, acīmredzot kompromiss nav vēl panākts," neslēpj Auders. Pamatdoma – dzīvokļu īpašniekiem ļaut izpirkt zemi zem dzīvojamās mājas. "Arī šobrīd zemi var nopirkt, taču savā ziņā tas atkal veido jaunu dalīto īpašumu, jo parasti nenotiek īpašumu apvienošana, tur ir tā sāls," viņš skaidro.

Jau šobrīd ir skaidrs, ka pat tad, ja likumu raiti pieņems, nākamajā dienā nesāksies leļputrija, kurā visi būs apmierināti. Pats process tiek solīts salīdzinoši vienkāršs, tomēr jautājumos, kur ir jārod vairākuma atbalsts, nekas nav viegli. Cits klupšanas akmens ir finansiālais – izpirkt zemi kaut vai par kadastrālo vērtību varētu būt dārgi, piemēram, Rīgas centrā.

"Nav pareizi likumā noteikt, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par atsavināšanas tiesību izmantošanu var pieņemt tikai dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē. Vispārzināms fakts, ka kopības lēmumu pieņemšana pat aptaujas veidā ir gana sarežģīta un brīžiem pat neiespējama (piemēram, ja mājā ir liels dzīvokļu īpašumu skaits). Turklāt visiem zināma situācija, ka daudzi dzīvokļi tiek izīrēti un īpašnieki, piemēram, dzīvo ārzemēs. Nav pareizi ierobežot kopības lēmumu pieņemšanu tikai ar vienu veidu – kopsapulci.

Iespējams, būtu lietderīgi izstrādāt drošu un uzticamu platformu, kurā dzīvokļu īpašnieki (autorizējoties vai citādi apliecinot savu personību) varētu balsot par šādiem lēmumiem. Piemēram, BIS – būvniecības informācijas sistēma, kurā paredzēt iespēju organizēt kopības lēmumus," rosina Dzintars.

Auders savukārt optimistiski norāda, ka jau ir sperts solis šajā virzienā, kā arī uzsver, ka cilvēki ir gana aktīvi. "Energoefektivitātes gadījumā cilvēki saprot, ka projekta īstenošana ietekmēs viņu maciņus, viņi maksās mazāk. Tā ir liela motivācija. Šajā gadījumā varētu būt diezgan līdzīgi. Ja izpirkuma maksa ir mazāka par nomas maksu, ir skaidri saprotams, kāpēc man to darīt un iesaistīties. Ja tas tā nav, tad tā varētu būt problēma, jo cilvēki droši vien nedomā tādās kategorijās, ka zemes pievienošana ēkai palielina īpašuma vērtību," viņš spriež. Tāpat Saeima jau ir konceptuāli atbalstījusi īpašnieku kopsapulču norisi arī

elektroniski, t.i., dzīvokļu īpašnieki varēs tādās piedalīties arī attālināti. Funkcionalitāti plānots nodrošināt BIS.

Tā kā ir iecerēts, ka šādu lēmumu pieņemšanai būs nepieciešama vien vairākuma piekrišana, sākotnējiem lēmumiem, lai ierosinātu izpiršanas procedūru, kapacitāte būtu pietiekama, pieļauj Gudrenika-Krebs. "Vajag būt tikai pašiniciatīvai un interesei izbeigt piespiedu dalīto īpašumu. Atklāts jautājums ir par tālākā procesa virzību un, būtiskākais, par spēju samaksāt par izpērkamo zemi. Un uz šo jautājumu spēs atbildēt tikai tālākā prakse, piemērojot likumprojektu," viņa komentē.

Kopumā gan, viņasprāt, piedāvātā procedūra nebūs vienkāršākais tiesisko pasākumu kopums. Tajā iesaistīti ir piespiedu dalītā īpašuma zemes īpašnieks, dzīvokļu īpašnieki un to pašpārvalde, to pilnvarnieki, pašvaldība, Valsts zemes dienests (VZD), zvērināti tiesu izpildītāji, kā arī iespējamie finansētāji. Vairākkārt gan dzīvokļu īpašniekiem, gan dažādām institūcijām jāpieņem dažādi lēmumi, jāsaprot izpiršanas finansiālā puse. "Tajā pašā laikā ceru, ka zvērināta tiesu izpildītāja iesaiste un tas, ka izpildītāja izdevumus segs valsts, zināmā mērā sekmēs procesu kopš brīža, kad ir VZD lēmums par cenu," norāda advokāte.

Dzintars akcentē, ka šādai zemei kadastrālā vērtība tiek noteikta kā neapbūvētam un neapgrūtinātam zemesgabalam. "Pēc grozījumu spēkā stāšanās (piespiedu nomu aizstājot ar lietošanas tiesībām – aut.) likumprojektā būtiski ir precizēt kadastrālās vērtības noteikšanas metodoloģiju pie atsavināšanas cenas noteikšanas, proti, ka kadastrālā vērtība atsavināmajam zemesgabalam būtu jānosaka kā apgrūtinātam zemesgabalam," viņš uzskata.

Regulējumam par atsavināšanas cenas apmēru ir jābūt skaidrākam un tādām, lai izslēgtu situāciju, ka dzīvokļu īpašnieki neizmantos likumprojektā paredzēto iespēju izbeigt dalīto īpašumu, jo tas būs nepanesams finansiālais slogs, un būs spiesti palikt dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās un maksāt par zemes lietošanu. Tādā gadījumā likumprojekta paredzētais mērķis netiks sasniegts, viņš secina.

Naudas lietas

Šobrīd likumprojekts jau paredz zināmu valsts finansiālu atbalstu dzīvokļu īpašniekiem, taču, vai tiks līdzfinansēts pats darījums, nav skaidri pausts.

"Šie ir vajadzīgi soļi, lai kaut cik sekmētu procesu. Taču beigās zemes izpiršana atdursies pret to, vai iespējams savākt un samaksāt izpirkuma maksu. Ministru kabinetam likumā ir paredzēts deleģējums lemt par papildu atbalsta pasākumiem, taču, manuprāt, tas ir diezgan nereāls uzstādījums šā brīža apstākļos," neslēpj Gudrenika-Krebs.

"Finanšu ministrija kopā ar "Altum" varētu piedāvāt kādu finanšu instrumentu. Protams, tas nebūs dāvinājums, tas varētu būt kaut kāda veida aizdevums, ko dzīvokļu īpašnieki varētu paņemt tieši zemes iegādei. Ja tāds būs, daļa cilvēku to noteikti izmantos. Protams, jāskatās zemes gabala vērtība, izmērs, būtiski ir arī citi faktori, piemēram, iedzīvotāju sastāvs," spriež Auders.

Pēc Gudrenikas-Krebs domām, vismaz daļējas subsīdijas būtu lietderīgas un krietni palīdzētu sāktot šo sasāpējušo jautājumu. Tas viestu lielāku skaidrību zemes īpašniekiem, kuri citādi varētu vairākkārt iekļūt izpiršanas procesā, bet pie rezultāta nenonākt, tādējādi radot lielu nestabilitāti un, iespējams, arī kādus administratīvos izdevumus.

Svarīgs jautājums ir arī tas, kad likums varētu stāties spēkā. 2. lasījumā atbalstīts priekšlikums to atlikt uz 2023. gada 1. janvāri. "Jāsaprot, ka šis jautājums cieši korelē ar zemes kadastrālo vērtību un tās plānotajām izmaiņām," paskaidro eksperte. Jāatgādina, ka ir nolemts tās uz pieciem gadiem "iesaldēt".

Tikmēr Šlitke pavidējušo skaitli – 250 miljoni eiro – atbalstam izpiršanai komentējis kā neatbilstošu realitātei, jo, viņaprāt, VZD nav precīzu datu par tiem īpašniekiem, kas zemi jau ir izpirkuši, citiem vārdiem, šis skaitlis ir izzīsts no pirksta. Savukārt valdība lemj, balstoties uz šo realitātei neatbilstošo rādītāju.