

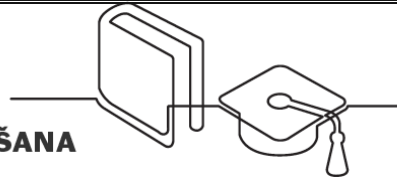
Ekonomika Nekustamais īpašums Finances Mazais Bizness Tehnoloģijas Dzīvesstils Viedokļi Video
**NEAIZMIRSTI
IZLASĪT**

 Pelna miljonus zivju
pārstrādes premjerlīgā

 Iznācis *Dienas Biznessa*
zīmola izdevums
TOP500

 100 pandēmijas gada
miljonāri Latvijā

 Būvniecībā
"atomsprādziena
radiāciju" jutīs vēl
daudzus gadus

**dienas
bizness** sadarbībā ar **Ellex Klavins**
DARBA LIKUMA KOMENTĀRI
**PROFESIONĀLĀ APMĀCĪBA UN
KVALIFIKĀCIJAS PAAUGSTINĀŠANA**

Eksperti

Vai cietīs tikai "zemes baroni"?

*Olavs Cers, zvērinātu advokātu biroja "CersJurkāns"
partneris, zvērināts advokāts, 22.12.2021*


Publicitātes foto

**Jaunākais
izdevums**


ABONĒT

**Tevi varētu
interesēt**


Saeima 2021. gada 25. novembrī galīgajā lasījumā pieņēma Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu, kas noteiks kārtību, kādā sākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem.

Gan likuma pieņemšanas gaitā, gan publiskajā telpā izskanējuši pretrunīgi viedokļi par to, ka šis likums rada pārmērīgas priekšrocības vai nu daudzdzīvokļu māju īpašniekiem, vai zemes īpašniekiem zem šādām ekām, kas dažkārt tiek dēvēti arī par "zemes baroniem".

Nepretendējot atrisināt šo diskusiju starp dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieku



**Dalītais īpašums –
politiskā kapitāla
vairošanas rīks**

**Saeima pieņem likumu
par piespiedu dalītā
īpašuma izbeigšanu**

Dalies ar šo rakstu



interesu atbalstītājiem un aizstāvjiem, vēlos pakavēties tikai pie vienas būtiskas normas jaunajā likumā. Saskaņā ar 5. panta ceturto daļu tieši pašvaldība pieņems lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanu. Proti, tieši pašvaldība būs tā, kas noteiks tā zemesgabala platību, kuru daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki izpirkšanas rezultātā iegūs savā īpašumā pēc piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas.

Lai ieskicētu vismaz vienu problēmu jaunā likuma piemērošanā, vēlos padalīties savā pieredzē un prognozēs, kādas sekas varētu būt izpērkamā zemesgabala sadalei „funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā” un “pārējā” daļā. Visvienkāršāk to būs izdarīt, aprakstot reālu situāciju, kāda šobrīd ir izveidojusies saistībā ar privātpersonai piederošu zemesgabalu, uz kura atrodas daudzdzīvokļu māja.

It kā nebūtu pamats Veronikas kundzi (vārds mainīts, protams) uzskatīt par “zemes baronesi”. Veronikas kundzei pieder zemes gabals tikai zem vienas daudzdzīvokļu mājas divu salīdzinoši klusu kādas pilsētas ieliņu krustojumā. Uz zemes gabala atrodas padomju laikā būvēta piecstāvu daudzdzīvokļu māja, kas šobrīd sadalīta dzīvokļu īpašumos. Māja uz zemesgabala izvietota tādā veidā, ka starp to un ielu paliek salīdzinoši plaša zaļā zona, kurā aug daži koki, un mājas iedzīvotāji tur ir izveidojuši puķu dobes, soliņus, zaļā zona tiek izmantota arī bērnu rotaļām un iedzīvotāju atpūtai.

2010. gadā Veronikas kundze visu šo zemes gabalu iznomāja dzīvokļu īpašniekiem, kurus tobrīd pārstāvēja kāda no tolaik daudzajām pašvaldības namu pārvaldēm. Nomas maksa ir noteikta seši procenti gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības, kas ir tik niecīga summa, ka dzīvokļu īpašnieki to savos rēķinos, visticamāk, pat nav pamanījuši. Var teikt, ka visi ar šādu risinājumu bija apmierināti, un dzīvoja laimīgi, bēdu nezinādami.

Pirmais trieciens šim abpusēji ērtajām tiesiskajām attiecībām bija visu pašvaldības namu pārvalžu apvienošana vienā lielā “namu pārvaldē” – jeb pārvaldniekā. Nepagāja ilgs



laiks no apvienošanas, kā jaunais pārvaldnieks nāca klajā ar paziņojumu, ka ēkas apsaimniekošanai un uzturēšanai nemaz neesot vajadzīgs viss Veronikas kundzei piederošais zemesgabals, bet tikai tā daļa apmēram viena metra platībā ap dzīvojamo ēku, kā arī tā zemesgabala daļa, kas izmantojama piekļuvei pie ēkas (piebrauktuve pie ēkas ieejām). Kā pamatojums šādam absurdam lēmumam tika piesaukts "funkcionāli nepieciešamais zemesgabals". Savukārt zaļā zona mājas otrā pusē, ko ēkas iedzīvotāji vēsturiski izmanto savām vajadzībām, viņiem, lūk, neesot nepieciešama, un tāpēc jaunais namu pārvaldnieks Veronikas kundzei pēkšņi pieprasīja grozīt nomas līgumu, samazinot nomājamo platību. Sākās tiesvedība, kas ar mainīgām sekmēm turpinās vēl šobrīd.

Lielākā netaisnība – tā zemesgabala daļa, no kuras it kā iedzīvotāju interesēs atteicās jaunais namu pārvaldnieks, nav patstāvīgi izmantojama: tā atrodas divu ielu sarkano līniju robežās, un uz tās nav iespējams nedz veikt apbūvi, nedz arī kādā citā veidā patstāvīgi izmantot. Taču, tā kā namu pārvaldnieks no šīs zemesgabala daļas nomas vēlas atteikties, tad iedzīvotāji to vairs nedrīkstētu lietot. Lai to nodrošinātu, Veronikas kundzei būtu jāpasūta teritorijas labiekārtošanas projekts un jāsaņem būvatļauja sētas būvniecībai.

Pirmkārt, ar visu līdz šim saņemto nomas maksu Veronikas kundzei nepietiek, lai veiktu visas nepieciešamās procedūras šāda labiekārtošanas projekta sagatavošanai, saskaņošanai un īstenošanai. Turklāt jāņem vērā, ka šīs darbības Veronikas kundzei jāveic nevis peļņas gūšanas nolūkos, bet gan tikai tāpēc, lai liegtu dzīvokļu īpašniekiem izmantot to zemes gabala daļu, par kuru tie vairs nemaksās nomas maksu. Otrkārt, vispār ir strīdīgi, vai žoga būvniecība ir iespējama, jo, kā jau minēts, šī zemesgabala daļa atrodas divu ielu sarkano līniju robežās. Tādējādi veidosies situācija, kurā Veronikas kundze nomas maksu saņems tikai par daļu no sava zemesgabala, savukārt pārējo zemesgabala daļu iedzīvotāji ierasti turpinās izmantot savām vajadzībām bez atlīdzības, jo Veronikas kundzei nav iespējams viņiem to fiziski liegt. Vismaz namu pārvaldnieka ieskatā tas ir taisnīgi.

Un tagad seko nākamais trieciens "zemes baronesei" Veronikas kundzei – pēc jaunā likuma spēkā stāšanās pilsētas pašvaldība izlems par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ko daudzdzīvokļu mājas īpašnieki būs tiesīgi atpirkt. Visai droši prognozējams, ka pašvaldības viedoklis sakritīs ar tai piederošā namu pārvaldnieka viedokli, un par funkcionāli nepieciešamu tiks atzīta tikai tā zemesgabala daļa, kas nepieciešama, lai piekļūtu mājai, un nelielā platībā ap pašu māju. Zaļā zona netiks atpirkta, kaut arī vēsturiski iedzīvotāji to izmanto. Par šo nekur praktiski neizmantojamo zemesgabala daļu, ko bez atlīdzības turpinās izmantot mājas iedzīvotāji, tad būs jārūpējas Veronikas kundzei pašai uz sava rēķina.

Secinājums, kas būtu jāizdara no šī piemēra – un ticu, ka šādu un līdzīgu situāciju ir pietiekami daudz – ir tāds, ka likumdevējam būtu jādod pietiekami elastīga "funkcionāli nepieciešamā zemesgabala" definīcija un rīcības brīvība pašvaldībām, lai šādos un līdzīgos gadījumos pašvaldība par funkcionāli nepieciešamu atzītu visu daudzdzīvokļu mājai vēsturiski piesaistīto zemes gabalu vai saprātīgu un samērīgu tā daļu, ne tikai metra platuma strēmeli ap ēkas pamatiem.

Proti, pašvaldībai būtu jārespektē arī zemes īpašnieka reālās iespējas izmantot pārējo zemes gabala daļu kādiem patstāvīgiem mērķiem. Ja šāda patstāvīga izmantošana nav iespējama, par funkcionāli nepieciešamu būtu jāatzīst viss zemes gabals. Šādas definīcijas un regulējuma izstrādāšanai būtu vēl gana laika, jo Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums spēkā stāsies tikai 2023. gada 1.janvārī.

Par labu šādam risinājuma runā arī tas, ka atsavināšana paredzēta par kadastrālo vērtību. Tas savukārt ļautu daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem par saprātīgu cenu iegūt savā īpašumā visu ar ēku vēsturiski saistīto zemes gabalu, nevis padarīt pilsētas plānu par vēl jo krāšņāku "lupatu deķi", kuru izdaiļotu aizvien jauni mazi un funkcionāli neizmantojami zemes pleķīši un strēmelītes.

Komentāri



Pievienot komentāru

Nekustamais īpašums

Dalītais īpašums – politiskā kapitāla vairošanas rīks

Māris Ķirsons, 25.10.2021

Foto: Ritvars Skuja, Dienas Bizness

Jaunākais izdevums



ABONĒT

Dalies ar šo rakstu



Dalītā īpašuma izbeigšanai politiķi izvēlas potenciālajiem vēlētājiem tīkamākos risinājumus, kas kopumā neļaus sasniegt Krišjāņa Kariņa vadītās valdības deklarācijā ierakstīto.

To intervijā Dienas Biznesam stāsta zvērinātu advokātu biroja iLaw partneris un biedrības Zemes reformas komiteja pārstāvis Normunds Šlitke. Viņaprāt, politiķu vēlme atrisināt dalītā īpašuma dēļ radušos sarežģījumus, kur zeme pieder vienam īpašniekam, bet māja (dzīvokļi) citiem, ir apsveicama, taču risinājums, ko atbalstīja Saeimas vairākums, te nepalīdzēs. Gluži pretēji, izstrādātie likuma grozījumi, kam it kā būtu jārisina pārlietu ieilgusi dalītā īpašuma problēma, to nemaz risina, bet vēl vairāk sarežģīs visu pušu attiecības.

Papildus tam ir noteikta neadekvāti zema atlīdzība par zemes lietošanu, ko Satversmes tiesa jau vairākkārt ir atzinusi par neatbilstošu un ekonomiski nepamatotu. Vienlaikus likumdevējs nav pateicis, kādas zemes īpašnieka tiesības ar šo tiek nodotas būves īpašniekam un kuras savas tiesības zemes

īpašnieks zaudē. Sos likuma grozījumus par brāķi atzinis pat Saeimas Juridiskais birojs. Taču politiskais populisms atkal ir guvis virsroku, pateicoties nākamgad gaidāmajām Saeimas vēlēšanām, kad katrs politiķis ir gatavs nospodrināt savus uzplečus uz tautas uzticības rēķina, kārtējo reizi devalvējot valsts pamatlikumu un ignorējot tajā nostiprinātās pamattiesības.

[LASĪT TĀLĀK](#)

Komentāri

[Pievienot komentāru](#)

Nekustamais īpašums

Saeima pieņem likumu par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu

Foto: pixabay.com

LETA, 25.11.2021

Jaunākais izdevums



ABONĒT

Saeima šodien galīgajā lasījumā pieņēma Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu, kas noteiks kārtību, kādā sākams un īstenojams vienota īpašuma izveidošanas process piespiedu dalītā īpašuma gadījumā, ja uz citai personai piederoša zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu māja ar privatizētu dzīvokļu īpašumiem.

Balsojumā par šo likumu 56 deputāti bija "par" un 18 - "pret".

Dalies ar šo rakstu



Saeimas deputāte Regīna Ločmele (S) debatēs teica, ka viņas pārstāvētā "Saskaņas" Saeimas frakcija šo likumu neatbalsta, jo tas esot "netaisnīgs savā saknē". Viņa norādīja, ka likums izbeigs piespiedu dalīto īpašumu privatizētajās daudzdzīvokļu mājās zemes īpašnieku interesēs. Viņiem radīsies iespēja nopelnīt vismaz 200 miljonus eiro, ko "samaksāt zemes baroniem", teica deputāte.

Arī viņas partijas biedrs Sergejs Dolgopolovs (S) teica, ka šis likums nerisina problēmu kopumā, kuru esot radījusi valsts, ne cilvēki.

Savukārt koalīcijas politiķis Jānis Dombrava (NA) akcentēja, ka dalītais īpašums privatizētajās daudzdzīvokļu mājās bijusi problēma daudzu desmitu gadu garumā un līdz šim nav bijis izstrādāts instruments, kā to risināt. Dombrava pateicās kolēģiem, kuri turpināja darbu pie šī regulējuma un likumu noveda tik tālu.

[LASĪT TĀLĀK](#)

Komentāri



Pievienot komentāru

4.lv

NO ĪPAŠNIEKA

Aps

na iela, Āgenskalns, Rīga
0 €

Stokholmas iela, Mežaparks, Rīga
500 000 €

Viršu iela, Purvciems, Rīga
50 900 €

Jāņa Asara iela, Centrs, Rīga
99 000 €

