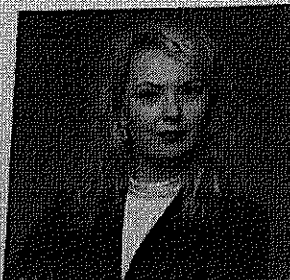


PIESPIEDU NOMAS REFORMA VAR NESASNIEGT CERĒTO MĒRĶI



EVĪJA KOLBERGA,

SIA "Zvērinātu advokātu
birojs Cersjūrkāns", zvērināta
advokāte

No 2022. gada spēkā
stājusies piespiedu nomas
reformā, ar ko izbeigtas
piespiedu nomas attiecības.
To vietā daļiņā īpašuma
gadījumos zemes un
patsīstāvo būvju īpašnieku
attiecības regulē jauns
tiesību institūts – likumiskās
zemes lietošanas tiesības.
Ar lielām cerībām uz jauno
piespiedu zemes nomas
attiecību regulējumu
raugās gan tiesību normu
piemērotāji, gan šajās
nomas attiecībās iesaistītās
puses.

Atzinīgi vērtējama li-
kuma "Par atjaunotā
Latvijas Republikas
1937. gada Ci-
villikuma ievada,
mantojuma tiesību
un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās
laiku un piemērošanas kārtību" (Li-
kums) 38. panta jaunā redakcija. Tajā
skaidri un nepārprotami paredzēts, ka
turpmāk, t.i., no 2022. gada 1. janvā-
ra, piespiedu zemes nomas attiecībās,
kad iesaistītās puses nav vienojušās
vai nevar vienoties par nomas maksas
apmēru, būves īpašniekam jāmaksā
nomas maksa 4% apmērā no lietoša-
nā esošās zemes kadastrālās vērtības
gadā. Tārad neatkarīgi no būves veida
un atrašanās vietas, ja būve un zeme
ir daļtāis īpašums, tad pušu domstar-
pību gadījumā nomas maksas apmērs
ir konstants – 4% gadā. Jānorāda, ka
šis noteikums tomēr nav attiecināms
uz publiskajām personām piederošo
zemju nomu, kam tiesisko regulējumu
paredzēts izstrādāt līdz 2024. gadam.

Ar jauno regulējumu novērstas likuma
"Par zemes reformu Latvijas Repub-
likas pilsetās" nepilnības saistībā ar
kārtību, kādā un kad saņem zemes
nomas maksu, ja starp pusēm no-
mas līgums dažādu iemeslu dēļ nav
noslēgts. Saskaņā ar jauno kārtību
zemes īpašniekiem vairs nav ilgstoši
jātiesājas, lai tiesā nolemtu to, kas jau
noteikts ar likumu, proti, to, ka būvju
īpašniekiem ir jāmaksā nomas maksa
un zemes īpašnieki ir tiesīgi to sa-
ņemt. Iepriekš strīda gadījumā nomas
maksas piemērošanai zemes īpaš-
niekam vispirms bija jāsaņem tiesas
nolēpums, savukārt pēc 2022. gada
1. janvāra tikai jāsaņem rēķins,

pamatojoties uz likumu, un būvju
īpašniekiem ir pienākums to samak-
sāt, nepierādot savu taisnību tiesā.

Turpmāk nevienai no piespiedu zemes
nomas attiecību pusēm vairs nav
jāceļ prasība tiesā, lai ar analogijas,
matemātisku aprēķinu vai citu kritē-
riju palīdzību pārliecinātu tiesu par
taisnīgāko un ekonomiski pamatotāko
nomas maksas apmēru, kā arī to, ka
zemes īpašniekam ir likumā noteik-
tas tiesības saņemt maksu par zemes
iznomāšanu.

VAR RASTIES PAMATS SUDZĪBAM

Tomēr jānorāda kāda jaunā regulēju-
ma nepilnība, kas var rezultēties ar
zemes īpašnieku kārtējo konstitūcio-
nālo sūdzību iesniegšanu Satversmes
tiesā, norādot uz šīs normas neaizbilsti-
bu Latvijas Republikas Satversmē.
Proti, zemju īpašnieki, uz kuru zemes
atrodas citām personām piedero-
šas lielas komercbūves, piemēram,
tirdzniecības centri, autostāvvietas vai
noliktavas, visticamāk, uzskatītu, ka
būtu taisnīgi saņemt nomas maksu,
kas ir lielāka par 4% no kadastrā-
lās vērtības gadā, ņemot vērā būves
lietojuma mērķi un tās īpašnieka gūto
ekonomisko labumu no būves izman-
tošanas ekonomiskajā apgrozībā. Ja
būves īpašnieks atteiksies vienoties
ar zemes īpašnieku par lielāku nomas
maksu, ņemot vērā, ka atbilstoši
jaunajam regulējumam būves īpašnie-
ka interesēs nav vienoties par lielāku
nomas maksu, tad zemes īpašniekam
jāsamierinās ar nomas maksu, kas
atbilst 4% no zemes kadastrālās

vērtības gadā, jo tiesvedība par šo jautājumu šobrīd vairs nav iespējama.

Likuma grozījumu anotācijā norādīts, ka zemes īpašnieki šādā situācijā necietīs, jo, nosakot zemes kadastrālo vērtību, ņemts vērā, ka uz zemes atrodas komercbūves, kas attiecīgi palielina zemes kadastrālo vērtību. Tomēr šādam skaidrojumaam īsti nevar piekrist. Nav taisnīgi liegt zemes īpašniekam saņemt lielāku nomas maksu apstākļos, kad komercbūves īpašnieks no sava īpašuma izmantošanas komerciālā apgrozībā gūst ienākumus, kam pretstatā samaksātā zemes nomas maksa ir nesamērīgi maza. Šādos gadījumos nomas maksas apmēra noteikšanai par pamatu, iespējams, būtu jāizmanto zemes tirgus vērtība, kas noteikta, ņemot vērā tās īpašo vērtību komercbūves īpašniekam.

Pieļauju, ka iepriekš modelētā situācija vairāk varētu būt attiecināma uz vēsturiski un ilgstoši pastāvošām dalītā īpašuma attiecībām, kad piespriedu zemes noma nodibināta uz izteikti īgu periodu un ar salīdzinoši simbolisku nomas maksu, ko būves īpašnieks nevēlēties pārskatīt. Tāpat arī pieļauju, ka komersantiem komercdarbības vidē svarīgi saglabāt labu reputāciju un, visticamāk, tie nevēlēties bojāt savu tēlu, tādēļ rīkošies godprātīgi un atbilstoši labai ticībai.

VAI TIESVEDĪBU BŪS MAZĀK?

Lai gan uzsvērts, ka Likuma mērķis ir mazināt strīdu un tiesvedību procesu skaitu, uzskatu, ka tie joprojām būs aktuāli saistībā ar iznomājamās zemes platība noteikšanu. Proti, aplūkojot Likuma 38. panta 5. un 6. daļu, ir skaidrs, ka strīdi un tiesvedības par nomas tiesisko attiecību būtisko priekšmetu, t.i., zemes nomas platību, ir neizbēgamas. Līdz ar to loģiski rodas jautājums, cik sekmīgi ar Likuma izmaiņām atrisināti visi sasāpējušies dalītā īpašuma problēmjautājumi, jo tās, kā tāutā saka, "ar vienu roku dod, bet ar otru – atņem."

Kad dalītā īpašuma subjekti savstarpēji vienojas par nomas attiecību būtiskajām sastāvdaļām un šo attiecību nodibināšanu, normatīvais regulējums uztverams tikai kā noteikts juridiskais ietvars, lai

pusu vienošanās nebūtu klaji pretrunā ar regulējumu, ņemot vērā arī to, ka vienošanās nevar aizskart trešo personu intereses.

Situācijās, kad nav iespējams vienoties un arī normatīvajos aktos nav paredzēta kārtība, kā noteikt lietošanā esošās zemes platību un robežas, piemērojama Likuma 38. panta 6. daļa. Tajā paredzēts, ka līdz prasības celšanai tiesā būves īpašnieks lieto visu zemes vienību, uz kuras atrodas būve, ja vien saprātīgi un acīmredzami nav pieņemams, ka visa zemes vienība nav nepieciešama būves ekspluatācijai.

No vienas puses, minētā tiesību norma nodrošina zemes īpašniekiem pamatu brīvi interpretēt, cik liela platība būves īpašniekiem nepieciešama būves ekspluatācijai. No otras puses, šajā normā un arī Likuma 38. panta 5. daļā faktiski piedāvāts risinājums tik ļoti sāpīgam jautājumam, ko darīt zemes īpašniekiem līdz šim esošajās situācijās, kad būves īpašnieks uzstāj, ka lieto tikai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, bet ar atlikušo zemesgabala strēmeli zemes īpašnieks nevar iesākt neko (bieži vien būves īpašnieks lieto arī šo, tam it kā nevajadzīgo zemesgabala daļu, taču pajaujas, ka zemes īpašnieks neieguldīs ievērojamus administratīvos un finanšu resursus, lai būves īpašniekam nevajadzīgo zemi iežogotu vai citādi norobežotu).

Tādējādi, ja būves īpašnieks uzstāj uz tādas zemes vienības nomu, kas atbilst funkcionāli nepieciešamajai platībai, lai gan faktiski lieto visu zemes vienību, taču atlikušo zemes vienības daļu zemes īpašnieks nevar izmantot nekādiem praktiskiem mērķiem un savam labumam, tad atbilstoši Likuma 38. panta 6. daļai zemes īpašniekam ir tiesības uzskatīt, ka būves īpašnieks lieto visu zemes vienību, par tās visas lietošanu aprēķinot un būves īpašniekam pieprasot maksāt nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokli.

BEZ TIESVEDĪBĀM NEIZTIKT

Lai gan Likuma 38. panta 6. daļā iekļauta atruna, kurai atbilstoši zemes īpašnieki nedrīkst izdarīt pieņēmumu, ka būvju īpašnieki lieto visu zemes vienību un līdz ar to par visu zemes vienību aprēķināt un

BŪTISKĀKĀS IZMAIŅAS NO 2022. GADA

- ! Ja 2022. gada 1. janvārī nav spēkā esoša zemes nomas līguma (vai tiesas nolēmuma), bet ir zināma lietošanā esošā zemesgabala platība un zeme nepieder publiskai personai, likumisko zemes lietošanas tiesību darbība sākas no 2022. gada 1. janvāra.
- ! Likumiskās zemes lietošanas tiesības regulētais likumā – to īstenošanai nav jāslēdz līgums.
- ! Vienoties par dažādiem jautājumiem iespējams, ja ir pušu saskaņīga griba. Ja vienošanās nav iespējama, piemērojami likuma noteikumi.
- ! Likumiskā lietošanas maksa ir 4% gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. Ja 4% gadā ir mazāk par 50 eiro, lietošanas maksa ir 50 eiro gadā.
- ! Minimālā lietošanas maksa 50 eiro gadā nav jāreizina ar zemes vai būves kopīpašnieku skaitu.
- ! Ja zemes īpašnieks ir zināms un sasniedzams un ir zināma lietošanā esošās zemes platība, samaksa jānodrošina pašam ēkas īpašniekam, negaidot, kad zemes īpašnieks uzsāks kādas darbības. Proti, ēkas īpašnieks pats aprēķina maksas apmēru un nodrošina tās samaksu atbilstoši likumā noteiktajiem termiņiem.
- ! Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā dzīvokļu īpašniekiem vēlams sazināties ar pārvaldnieku un pieņemt lēmumus par to, kā īsteno likumiskās zemes lietošanas tiesības.
- ! Ja dzīvokļa īpašnieks vai būves kopīpašnieks nemaksā savu maksas daļu, tam papildus jāatbild par šādām izmaksām: kopīpašnieka identificēšana, maksas daļas aprēķināšana un paziņošana par neizpildītu saistību.
- ! Likumiskā maksa jāmaksā par katru ceturksni uz priekšu. Iespējams vienoties par citiem maksāšanas termiņiem, ja abas puses to vēlas. Ja konkrētajā gadījumā likumiskās lietošanas tiesības stājas spēkā 2022. gada 1. janvārī, šajā datumā jānodrošina samaksa par attiecīgā gada pirmo ceturksni.
- ! No 2022. gada 1. janvāra ne nomas maksu piespiedu nomā, ne likumisko lietošanas maksu neapliek ar pievienotās vērtības nodokli. Tas paredzēts Pievienotās vērtības nodokļa likuma grozījumos, kas stājas spēkā 2022. gada 1. janvārī. Šāds regulējums attiecināms arī uz piespiedu nomas maksu, ko līdz šim noteica vienošanās vai tiesas nolēmums par zemes un būves īpašnieku savstarpējām tiesiskajām attiecībām.

pieprasīt nomas maksu, šāda atruna vērtējama kā nelietderīga. Zemes īpašnieka ieskaistā tam nepiederošas būves atrašanās uz zemes vienmēr to apgrūtinās un radīs apstākļus, lai zemes īpašnieks to nevarētu izmantot pilnībā. Ja puses nav vienojušās, ir tikai loģiski, ka strīds par nomātas zemes platību nokļūst tiesā.

Ja zemes īpašnieks uzskatīs, ka būves īpašnieks lieto visu zemes vienību, un attiecīgi arī aprēķinās nomas maksu par visas zemes vienības lietošanu, bet būves īpašnieks tam nepiekrīt, tad būves īpašniekam būs jāceļ prasība tiesā, lūdzot noteikt pēc tā ieskatiem atbilstošu nomas platību un atzīt par nepamatotu aprēķināto nomas maksu, kas pārsniedz būves ekspluatācijai nepieciešamās zemes vienības platības nomas maksu.

Minētajā normā nav sniegta atbilde tajā ietvertajai atrunai par pieņēmumu, ka būves īpašnieks lieto visu zemes vienību līdz prasības celšanas brīdim tiesā, proti, kas notiek pēc prasības celšanas tiesā. Iespējams, likumdevējs nav pilnībā pārdomājis minētās atrunas izraisītās sekas, jo tiesvedības laikā būves īpašnieks turpinās lietot zemi, uz kuras atrodas būve un par kuras lietošanu jāmaksā nomas maksa, taču neatbildēts ir jautājums, par kādu platību uzskatāms, ka būves īpašnieks to lieto, un par kādu platību zemes īpašniekam jāaprēķina nomas maksa. Iespējams, šādos apstākļos var palīdzēt pagaidu aizsardzības civilprocesuālais instruments, nosakot pagaidu strīdīgo attiecību neregulējumu, t.i., nomas platību līdz galīgā nolēmuma spēkā stāšanās brīdim.

Uzskatu, ka Likuma 38. panta 5. un 6. daļas regulējums nav attiecināms uz privātzētām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām. Proti, saskaņā ar likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" piespiedu zemes nomas līgumi par zemes nomu zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām jāslēdz par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību, ja vien puses nevienojas citādi.

Savukārt funkcionāli piesaistītā zemesgabala platību pārskata administratīvā procesa kārtībā, nevis civiltiesiska strīda ietvaros, prasot tiesai grozīt iznomājamā zemesgabala platību. Līdz ar to secināms, ka civiltiesiska strīda tiesvedība saskaņā ar Likuma 38. panta 5. daļu šādos gadījumos nav paredzēta. ☞