


**EVIJA
KOLBERGA**

Zvērinātu
advokātu
biroja
Cersjurkāns
zvērināta
advokāte

Nomas maksa 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā jebkuras būves īpašniekam

Atzinību pelna likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – likums) 38. panta jaunā redakcija. Tā skaidri un nepārprotami paredz, ka no 2022. gada 1. janvāra piespiedu zemes nomas attiecībās, kad iesaistītās puses nav vienojušās vai nevar panākt vienošanos par nomas maksas apmēru, būves īpašniekam ir jāmaksā nomas maksa 4% no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā. Tātad – neatkarīgi no būves veida un atrašanās vietas, **ja būve un zeme ir dalītais īpašums, tad pušu domstarpību gadījumā nomas maksas apmērs ir konstants 4% gadā.** Jāpiebilst, ka šis regulējums tomēr neattieksies uz publiskajām personām piederošo zemju nomu, kurām tiesisko regulējumu paredzēts izstrādāt līdz 2024. gadam.

Jaunais regulējums novērš likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikās pilsētās” nepilnību attiecībā par kārtību, kādā un kad saņemt zemes nomas maksu, ja starp pusēm nomas līgums dažādu iemeslu dēļ nav noslēgts. Saskaņā ar jauno regulējumu zemes īpašniekiem vairs nevajag ilgstoši tiesāties, lai tiesa nolemtu to, kas jau ir noteikts ar likumu, proti, ka būvju īpašniekiem ir jāmaksā nomas maksa un ka zemes īpašnieki ir tiesīgi to saņemt. Iepriekš strīdus gadījumā nomas maksas saņemšanai zemes īpašniekam vispirms bija jāsaņem tiesas nolēmums, taču pēc 2022. gada 1. janvāra – atliks tik vien kā izrakstīt rēķinu uz likuma pamata un būvju īpašniekiem būs pienākums to apmaksāt, nepierādot savu taisnību tiesā.

Līdz ar to secināms, ka turpmāk nevienai no piespiedu zemes nomas attiecību pusēm vairs nebūs jāceļ tiesā prasība, lai ar analogijas, matemātisku aprēķinu vai citu kritēriju palīdzību pārliecinātu tiesu par taisnīgāko un ekonomiski pamatotāko nomas maksas apmēru, kā arī to, ka zemes īpašniekam ir likumā noteiktas tiesības saņemt maksu par zemes iznomāšanu.

Šeit gan vēlos vērst uzmanību uz jaunā regulējuma nepilnību, kas visnotaļ var novest pie zemes īpašnieku kārtējo konstitucionālo sūdzību iesniegšanas Satversmes tiesā, norādot uz šīs normas neatbilstību Satversmei. Proti, zemju īpašnieki, uz kuru zemes atrodas citām personām piederošas lielas komercbūves, piemēram, tirdzniecības centri, autostāvvietas, noliktavas, visticamāk, uzskatītu, ka taisnīgi būtu saņemt nomas maksu, kas ir lielāka par 4% no kadastrālās vērtības gadā, ņemot vērā būves lietojuma mērķi un tās īpašnieka gūto ekonomisko labumu no būves izmantošanas ekonomiskajā apgrozībā. Ja būves īpašnieks atteiksies vienoties ar zemes īpašnieku par lielāku nomas maksu, un jāatzīst – atbilstoši jaunajam regulējumam būves īpašnieka interesēs arī nav vienoties par lielāku nomas maksu, tad zemes īpašniekam ir jāsamierinās ar normas maksu, kas atbilst % no zemes kadastrālās vērtības gadā, jo tiesvedība par šo jautājumu vairs nav iespējama.

Likuma izstrādātājs tā anotācijā¹ taisnojas, ka zemes īpašnieki šādā situācijā necietīs, jo, nosakot zemes kadastrālo vērtību, ir ņemts vērā, ka uz zemes atrodas komercbūves, kas attiecīgi palielina zemes kadastrālo vērtību. Šādai pieejai īsti nevar piekrist. Nav taisnīgi liegt zemes īpašniekam saņemt lielāku nomas maksu apstākļos, ja komercbūves īpašnieks no sava īpašuma izmantošanas komerciālā apgrozībā gūst ienākumus,

Turpmāk nevienai no piespiedu zemes nomas attiecību pusēm vairs nebūs jāceļ tiesā prasība, lai ar analogijas, matemātisku aprēķinu vai citu kritēriju palīdzību pārliecinātu tiesu par taisnīgāko un ekonomiski pamatotāko nomas maksas apmēru.

pretstatā kuriem maksātā zemes nomas maksa ir nesamērīgi zema. Šādos gadījumos **nomas maksas apmēra noteikšanai par pamatu, iespējams, būtu ņemama zemes tirgus vērtība**, kas noteikta, ņemot vērā tās sevišķo vērtību komercbūves īpašniekam.

Pieļauju, ka iepriekš modelētā situācija vairāk varētu attiekties uz vēsturiski un ilgstoši pastāvošām dalītā īpašuma attiecībām, kad piespiedu zemes nomas attiecības ir nodibinātas uz izteikti garu periodu un ar salīdzinoši simbolisku nomas maksu, kuru būves īpašnieks nevēlēties pārskatīt. Tāpat arī pieļauju, ka komersantiem komercdarbības vidē ir svarīgi saglabāt labu reputāciju un viņi, visticamāk, nevēlēties bojāt savu tēlu, tāpēc rīkosies godprātīgi un atbilstoši labai ticībai.

¹ <http://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/ED0E734C16CEB54BC225860D00268496?OpenDocument#B#A>

► Kurš maksās NĪN par zemi?

Ministru kabinets, nosūtot uz Saeimu Tieslietu ministrijas sagatavoto likumprojektu par jauno piespiedu zemes nomas regulējumu, ir noteicis Tieslietu ministrijai uzdevumu līdz 2021. gada 1. decembrim iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā grozījumus likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli”. Proti, Ministru kabineta ieskatā dalītā īpašuma gadījumā zemes, nevis būves īpašniekam ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli (NĪN). Uz šāda regulējuma nepieciešamību bija norādījusi Tieslietu ministrija minētā likumprojekta anotācijā, tomēr acīmredzot šis ierosinājums nav guvis Saeimas deputātu atbalstu.

Tā vietā Saeima likumu gala redakcijā papildināja ar 40. pantu, kura otrās daļas 2. punkts nosaka būves īpašnieka pienākumu uzņemties nastas un apgrūtinājumus, kas gultas uz zemi. Ar nastām Civillikuma

Saskaņā ar jauno piespiedu zemes nomas attiecību regulējumu būvju īpašniekiem ir pienākums maksāt jeb kompensēt NĪN par zemi.

Lietu tiesību daļas izpratnē saprot arī nodokļus. Tātad var izdarīt secinājumu, ka saskaņā ar jauno piespiedu zemes nomas attiecību regulējumu būvju īpašniekiem ir pienākums maksāt jeb kompensēt NĪN par zemi.

Par šo būvju īpašnieku pienākumu saistībā ar jauno regulējumu nekur līdz šim nav ticis uzsvērts, un nav jau arī nekāds brīnums, jo tas nozīmē, ka **beigu beigās maksa par zemes lietošanu būs nevis 4%, bet vidēji 5,5%, atkarībā no zemes īpašniekam piemērotās NĪN likmes.**

Jāatzīmē, ka attiecībā uz daudzdzīvokļu māju īpašniekiem likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” noteiktais pienākums kompensēt zemes īpašniekiem NĪN bija saistošs piecus gadus (no 2010. gada 1. janvāra līdz 2015. gada 1. janvārim). Šis pienākums reālajā dzīvē noveda pie tā, ka zemes īpašnieki nereti atteicās no savām tiesībām saņemt likumā noteikto nomas maksu pilnā apmērā, samazinot to par kompensējamā NĪN procentuālo apmēru. Tādējādi pušu starpā tika panākts kompromiss, taču ne bez šantāžas elementiem. Proti, daudzdzīvokļu māju īpašnieki nereti atteicās vienoties ar zemes īpašniekiem par nomas maksas apmēru, faktiski spiežot viņus vērsties tiesā pret māju īpašniekiem, lai gala rezultātā tiesa ar spriedumu noteiktu jau likumā paredzēto nomas maksu. Taču tādā veidā zemes īpašnieki tika ilgstoši kavēti saņemt nomas maksu, kas savukārt apgrūtināja viņu iespējas samaksāt pašvaldībai NĪN. Lai nekavētu naudas saņemšanas procesu un netērētu finanses un nervus tiesvedības procesam, zemes īpašniekiem

izdevīgāk bija piekrist nomas maksai, kurā faktiski iekļauta arī NĪN kompensācijas procentuālā daļa.

Savukārt attiecībā uz likuma grozījumos paredzēto NĪN maksāšanas pienākumu, kam tas būtu jāmaksā un vai jaunais regulējums šajā ziņā ir taisnīgs, tad jā-saka – gan jā, gan nē.

Civillikuma 14. nodaļā „Nomas un īres līgums” iekļautais 2138. pants paredz, ka uz iznomāto vai izīrēto lietu guļošās nastas un apgrūtinājumi, ja nav norunāts citādi, jānes iznomātājam vai izīrētājam. Tātad visos tajos gadījumos, kad nav pamata runāt par dalītā īpašuma gadījumu, iznomātājs ir un būs tas, kurš no savas kabatas maksās NĪN. Tomēr ir jāņem vērā, ka brīvas konkurences apstākļos, kad neviena no pusēm nav spiesta otru paciest piespiedu nomas attiecībās, iznomātājs ir tiesīgs noteikt tādu nomas maksas apmēru, kurā jau ir ierēķinātas nodokļu izmaksas. Nomnieks var brīvi izvēlēties, vai nomāt nomas objektu, tajā skaitā zemi, vai ne. Savukārt iznomātājs var brīvi izvēlēties to, kuram iznomāt. Līdz ar to iznomātājs, ja vien tas viņam ir izdevīgi, var „turēt” nomas maksu atbilstoši nomas tirgus cenām, kas nodrošina iznomātājam gan peļņu, gan nodokļu nomaksu.

Pirmajā brīdī liekas, ka jaunais piespiedu zemes nomas attiecību regulējums par NĪN samaksas pienākumu ir pretimnākošs zemes īpašniekam, jo nav šaubu, ka saskaņā ar likumu 40. panta otrās daļas 2. punktu būves īpašnieks uzņemas visas uz zemi guļošās nastas – tātad arī NĪN samaksas pienākumu. Taču vai zemes īpašnieks ir tiesīgs šo maksājumu pieprasīt no būves īpašnieka tikpat vienkārši kā nomas maksu jeb likumiskās lietošanas maksu par zemi, ko zemes īpašnieks ir tiesīgs pieprasīt uz likuma 38. panta otrās daļas pamata? Ir pamats uzskatīt, ka likuma 40. panta otrās daļas 2. punktā ietvertais būves īpašnieka pienākums uzņemties nastas nenožīmē, ka zemes īpašnieks ir tiesīgs uz likuma pamata izrakstīt būves īpašniekam nodokļa kompensācijas rēķinu, kas tam uz likuma pamata būtu jāapmaksā.

Likuma regulējums liek domāt, ka būves īpašniekam pašam būtu jāveic nodokļa samaksa pašvaldībai, uzņemoties šo pienākumu uz sevi, nevis maksājot zemes īpašniekam nodokļu maksājuma kompensāciju. Ja būves īpašnieks pēc zemes īpašnieka sniegtās informācijas par nodokļa apmēru nav veicis šī nodokļa samaksu pašvaldībai, tad zemes īpašnieks vienīgi var prasīt nodokļa kā zaudējumu piedziņu no būves īpašnieka.

Šāda jaunā likuma neprecizitāte var visai vienkārši novest pie tā, ka gadījumos, kad nomas līgums nebūs noslēgts, zemes īpašnieks uz likuma pamata varēs izrakstīt rēķinu un saņemt nomas maksu jeb likumisko lietošanas maksu, bet NĪN kompensāciju, **ja būvju īpašnieki nodokli nebūs samaksājuši pēc brīvas gribas, acīmredzot nāksies piedzīt tiesas ceļā.** Tātad – joprojām neizbēgams ir tiesvedības process.

Kas attiecas uz būvju īpašniekiem un viņu pienākumu maksāt NĪN – no vienas puses, sākotnēji izskanējušo priecīgo ziņu, ka saskaņā ar likumu nomas maksas apmērs turpmāk būs 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā, vēlāk, iespējams, aptumšoja realitāte –

uz būvju īpašniekiem saskaņā ar likumu piekrītošais pienākums maksāt NĪN zemes īpašnieku vietā. Taču, no otras puses, likumā noteiktais nomas maksas apmērs un tam papildus veicamais NĪN maksājums daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekus finansiālā ziņā būtiski neietekmē, jo kopējais procentuālais apmērs faktiski paliek nemainīgs. Pārējo būvju īpašniekiem situācijas var būt dažādas – iespējams, kādam maksājumu apmērs tieši samazināsies, ja nomas maksa jeb lietošanas maksa saskaņā ar likumu ir mazāka nekā līdz šim maksātā; savukārt kādam maksājums par zemes lietošanu palielināsies, jo likums kā obligātu paredz nomnieka pienākumu maksāt NĪN par zemi, ko līdz šim Civillikuma regulējums nomas attiecībās, tajā skaitā par zemes nomu, neparedzēja.

Tiesvedības procesi par iznomājamās zemes platību

Lai gan tiek uzsvērts, ka likuma mērķis ir mazināt strīdus un tiesvedības procesus, uzskatu, ka tie joprojām būs aktuāli tieši saistībā ar iznomājamās zemes platības noteikšanu.

Proti, iepazīstoties ar likuma 38. panta piekto un sesto daļu, nepaliek ne mazāko šaubu, ka par nomas tiesisko attiecību būtisko priekšmetu – zemes nomas platību – strīdi un tiesvedības ir neizbēgamas. Līdz ar to loģiski rodas jautājums – cik sekmīgi likums atrisina visus sasāpējušos dalītā īpašuma problēmjautājumus, jo, kā tautā saka, ar vienu roku dod, ar otru – atņem?

Kad dalītā īpašuma subjekti savā starpā panāk vienošanos par nomas attiecību būtiskajām sastāvdaļām un šo attiecību nodibināšanu, tad normatīvais regulējums ir uztverams tikai kā zināms juridisks ietvars, lai pušu vienošanās nenonāktu ar regulējumu klajā pretrunā, ņemot vērā arī to, ka vienošanās nevar aizskart trešo personu intereses.

Situācijās, kad vienošanās nav iespējams panākt un arī normatīvie akti neparedz kārtību, kādā nosakāma lietošanā esošās zemes platība un robežas, piemērojama likuma 38. panta sestā daļa. Tā paredz, 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.

Citētā tiesību norma dod pamatu zemes īpašniekiem brīvi interpretēt to, cik liela platība būves īpašniekiem ir nepieciešama būves ekspluatācijai. No otras puses, šī norma un arī likuma 38. panta piektā daļa faktiski piedāvā risinājumu tik ļoti sāpīgajam jautājumam, ko darīt zemes īpašniekiem līdz šim pastāvošās situācijās, kad būves īpašnieks uzstāj, ka lieto tikai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, bet ar atlikušo zemesgabala strēmeli zemes īpašnieks nevar iesākt tieši neko (bieži vien būves īpašnieks lieto arī šo viņam it kā „nevajadzīgo” zemes gabala daļu, taču paļaujas, ka zemes īpašnieks neieguldīs ievērojamus administratīvos un finanšu resursus, lai šo būves īpašniekam „nevajadzīgo” zemi iežogotu vai citādi norobežotu).

Proti, ja būves īpašnieks uzstāj uz tādas zemes vienības nomu, kas atbilst funkcionāli nepieciešamajai

platībai, lai arī 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 sestajai daļai zemes īpašniekam ir tiesības uzskatīt, ka būves īpašnieki lieto visu zemes vienību**, par tās visas lietošanu aprēķinot un būves īpašniekiem pieprasot maksāt nomas maksu un NĪN.

Lai arī likuma 38. panta sestajā daļā ir atruna, ka zemes īpašnieki nedrīkst izdarīt pieņēmumu, ka būvju īpašnieki lieto visu zemes vienību un līdz ar to par visu zemes vienību aprēķināt un pieprasīt nomas maksu, šāda atruna ir vērtējama kā nelietderīga. Zemes īpašnieka ieskatā tam nepiederošas būves atrašanās uz zemes vienmēr to apgrūtinās un radīs apstākļus, lai zemes īpašnieks to nevarētu izmantot pilnībā. Ja puses nav panākušas vienošanos, tad ir tikai loģiski, ka strīds par nomātās zemes platību nonāks 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 nepiekrītīs, tad būves īpašnieks būs spiests celt tiesā prasību, prasot noteikt pēc tā ieskatiem atbilstošu nomas platību un atzīt par nepamatotu aprēķināto nomas maksu, kas pārsniedz būves ekspluatācijai nepieciešamās zemes vienības platības nomas maksu.

Minētā norma nesniedz atbildi 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 līdz galam pārdomājis minētās atrunas izraisītās sekas, jo tiesvedības laikā būves īpašnieks turpinās lietot zemi zem būves, par kuras lietošanu ir jāmaksā nomas maksa, taču atklāts ir jautājums – par kādu platību uzskatāms, ka būves īpašnieks to lieto, un par kādu platību zemes īpašniekam ir jāaprēķina nomas maksa. Šādos apstākļos var palīdzēt civilprocesuālais instruments – pagaidu aizsardzība, nosakot pagaidu strīdīgo attiecību noregulējumu – nomas platību līdz galīgā nolēmuma spēkā stāšanās brīdim.

Uzskatu, ka likuma 38. panta piektās un sestās daļas regulējums nav attiecināms uz privatizētām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām. Proti, saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” regulējumu 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 piekto daļu šādos gadījumos nav paredzēta. ■ J P

Ja puses nav panākušas vienošanos, tad ir tikai loģiski, ka strīds par nomātās zemes platību nonāks tiesā.

MATERIĀLS TAPIS
SADARBĪBĀ AR

CJ