**Dalītais īpašums**

Dalītajā īpašumā kopumā atrodas 206 600 būves, kas atrodas uz 68 900 citām personām piederošām zemes vienībām. No tām 3677 ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās atrodas 110 970 dzīvokļu. Līdz ar to dalītā īpašuma problemātika skar ievērojamu skaitu nekustamo īpašumu īpašnieku valstī.

**Piespiedu noma**

Piespiedu nomas tiesiskās attiecības, lai arī pastāv vairāk nekā 20 gadus, vēl joprojām rada daudz izaicinājumu gan tajās iesaistītajām personām, gan likumdevējam, cenšoties rast līdzsvaru starp šo personu tiesiski aizsargājamām interesēm.

Ar Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2017-17-01 par Satversmei neatbilstošiem un spēkā neesošiem no 2019. gada 1. maija tika atzīti pēdējie grozījumi normatīvajos aktos, kas skar šīs attiecības. Tas bija jau trešais Satversmes tiesas spriedums tikai jautājumā par nomas maksu. Arī likums piespiedu nomas maksas jautājumā ir grozīts piecas reizes.

**Regulējuma problemātika**

2017. gada grozījumu mērķis bija noteikt šī brīža ekonomiskajai situācijai taisnīgu nomas maksu dalītajā īpašumā iesaistītajām personām. Tomēr šie grozījumi attiecas tikai uz daļu no 3677 dalītajā īpašumā esošu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem (tiem, kas nav noslēguši līgumu vai izšķīruši strīdu tiesā).

Šobrīd tikai attiecībā uz nomas maksu pastāv šādi varianti atkarībā no tā, kādas ir būves, kā tās tika radītas kā patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti, vai kurai personai pieder zeme:

* nomas maksu nosaka Ministru kabinets[[1]](#footnote-1);
* nomas maksa jānosaka vienojoties, ja vienošanos nav iespējams panākt, tiesa to nosaka 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā[[2]](#footnote-2);
* nomas maksa nedrīkst pārsniegt 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā[[3]](#footnote-3);
* nomas maksu nosaka vienojoties. Ja vienošanos nav iespējams panākt, tā nedrīkst pārsniegt 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā (4% no 2019. gada 1. janvāra un no 1. maija regulējums zaudē spēku)[[4]](#footnote-4);
* regulējuma nav (būtībā nomas maksu nosaka tiesa pēc saviem ieskatiem)[[5]](#footnote-5);
* nomas maksa nedrīkst pārsniegt zemes nodokļa lielumu[[6]](#footnote-6);
* nomas maksu nosaka vienojoties, saskaņā ar Ministru kabineta noteikto maksimālo nomas maksas līmeni[[7]](#footnote-7).

Bez visa minētā, bieži pušu attiecības regulē vienošanās vai tiesas spriedums, kas nodibināts iepriekš spēkā esoša regulējuma ietvaros. Piemēram, ir spēkā spriedumi, kuri nosaka, ka nomas maksa ir 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā un nomniekam ir jākompensē nekustamā īpašuma nodokļa maksājums zemes īpašniekam. Tā rezultātā, atkarībā no situācijas, saskaņā ar spēkā esošo regulējumu nomas maksa piespiedu nomā var būt robežās no 1,65% līdz vairāk kā 9% no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. Vienošanās gadījumā šīs atšķirības var būt vēl lielākas.

Pastāvot tik dažādām situācijām pēc būtības salīdzināmos un līdzīgos apstākļos (dalītā īpašuma pastāvēšana) secināms, ka šobrīd nevar runāt par sistēmisku likumdevēja pieeju problēmas risināšanai.

Ja šobrīd tiktu veikti grozījumi tikai tajos normatīvajos aktos, kuru tiesību normas ir atzītas par spēkā neesošām no 2019. gada 1. maija, pastāv liela iespējamība, ka citas dalītajā īpašumā iesaistītas personas agrāk vai vēlāk apstrīdētu to tiesību normu atbilstību Satversmei, kuras regulē tām piemērojamos gadījumus. Pēc būtības nav iespējams pamatot, kādēļ vienkārši pēc privatizācijas un zemes reformas procesa atšķirībām, kādai personai par sev piederošām būvēm taisnīgi ir maksāt atlīdzību 6% no kadastrālās vērtības gadā, kādai ne vairāk kā 5%, kādai 4% un kādai pēc tiesas ieskatiem noteiktu nomas maksu. Līdz ar to Tieslietu ministrija neredz, ka uz 2019. gada 1. maiju risinājums būtu meklējams tikai apstrīdēto normu grozījumos.

**Risinājumi**

Tieslietu ministrijas piedāvājums **ir pārveidot līdzšinējās piespiedu nomas attiecības par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām un paredzēt tām vienotu regulējumu visiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem**, neatkarīgi no tā izveidošanās tiesiskā pamata. Šāds koncepts novērstu neparedzētas sekas, kas ir radušās no nomas institūta izmantošanas dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai, piemēram, atšķirīgu nodokļu piemērošanu pēc būtības identiskos gadījumos (PVN un NĪN piemērošana). Ar pāreju uz likumiskās zemes lietošanas tiesībām tiktu izbeigta esošā situācija, kur pušu attiecības regulē spriedumi un līgumi, kas ir radīti uz vairs spēkā neesoša regulējuma pamata, bet vēl joprojām ir spēkā.

Ieviešot likumiskas zemes lietošanas tiesības par kompensāciju, būtu iespējams paredzēt vienu kompensācijas apmēru visiem gadījumiem, jo arī tiesību un pienākumu, un nodokļu regulējums visiem būtu identisks. Savukārt dalītajā īpašumā iesaistītajām pusēm nebūtu jārisina strīdi par to, kuras no dažādām tiesību normām ir piemērojamas konkrētajam gadījumam. Šādā situācijā kompensāciju varētu paredzēt 4% gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. Šī aprēķina pamatā ir koncepts, ka ienākumam, ko zemes īpašnieks vajadzētu iegūt no zemes ir jābūt robežās starp 2,1-2,5% no tās vērtības, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5% no tās kadastrālās vērtības. Tāpat arī ir jāņem vērā risks, ka ne vienmēr kompensāciju zemes īpašnieks saņems (maksātnespēja, piedziņas neiespējamība). Līdz ar to kompensācijas maksa 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības būtu uzskatāma par ekonomiski pamatotu, līdzsvarotu un atbilstošu apmēru, ņemot vērā dalītajā īpašumā iesaistīto personu tiesiskās intereses.

Vienlaikus, ieviešot likumiskas zemes lietošanas tiesības kā dalītā īpašuma tiesisko attiecību regulējošo institūtu, ir iespējams risināt jautājumus, kuru šobrīd nomas institūts nerisina, bet kas rada sarežģītus strīdus dalītā īpašuma iesaistīto personu starpā. Būtiskākais šajā aspektā ir nepieciešamība nodrošināt būvju īpašniekam iespēju būvēt palīgēkas un komunikācijas uz lietošanā esošās zemes, kas ir nepieciešamas galvenās lietas (patstāvīgās būves) ekspluatācijai.

Vienotā regulējuma būtiskākas iezīmes:

* likumā noteikts fiksēts zemes lietošanas kompensācijas apmērs 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības visiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem;
* maksimāli strīdi par kompensācijas maksas piedziņu pakļauti vienkāršotu prasību izskatīšanai;
* samazināta nepieciešamība pēc pušu vienošanās, lai saistību ietvars nebūtu jānosaka ar vienošanos vai tiesas spriedumu;
* identificēts zemes lietošanas tiesību saturs;
* 3 gadu noilgums jebkuriem prasījumiem no zemes lietošanas attiecībām;
* esošo attiecību pāreja uz jauno regulējumu, novēršot sadrumstalotību.

Būtiski, ka šāds regulējums arī ļautu nākotnē likumdevējam efektīvi reaģēt uz tiesisko vai faktisko apstākļu izmaiņām, kas prasītu regulējuma grozīšanu.

1. Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 9., 15., 20., 26. pants. [↑](#footnote-ref-1)
2. Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta pirmās daļas pirmā piezīme (viendzīvokļa dzīvojamās mājas) un 12. panta otrā daļa (dažādas publiskās personas būves). [↑](#footnote-ref-2)
3. Likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 6. panta sestā daļa. [↑](#footnote-ref-3)
4. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmā otrā daļa un Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta 21 daļa. [↑](#footnote-ref-4)
5. Likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"12. panta trešā daļa un likuma “Par zemes reformas pabeigšanu lauku apvidos” 2. panta desmitā daļa. [↑](#footnote-ref-5)
6. Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 53. panta piektā daļa. [↑](#footnote-ref-6)
7. Likuma “Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” 57. panta ceturtā daļa. [↑](#footnote-ref-7)