

Zemes zem daudzdzīvokļu mājām kadastrālā vērtēšana

kā Latvijas valsts varas likumdošanas fikcija

Daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īrniekiem līdz dzīvojamās mājas sagatavošanai vispārējai privatizācijai jau ar ieilgumu **pastāvēja zemes lietošanas tiesības**, kam, atbilstoši tiesiskās palāvības principam, taisnīguma, atšķirīgas attieksmes nepieļaujāmības principam un Latvijas valsts likumiem, pēc dzīvokļu privatizācijas vajadzēja sekot zemes zem daudzdzīvokļu mājām izpirkšanas tiesību nodrošināšanai.

Proti, tiesiskais pamats zemes zem daudzdzīvokļu mājām iegūšanai īpašumā jau pastāvēja uz Civillikuma 968., 998., 999. un 1024.panta pamata - īpašuma iegūšana ar ieilgumu, ar 04.05.1990. "Par Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanu" 8.pantu, kas noteica, ka garantē *Latvijas Republikas un citu valstu pilsoņiem, kas pastāvīgi dzīvo Latvijas teritorijā, sociālās, ekonomiskās un kultūras tiesības.*

Pretrunā ar minētām Civillikuma normām, Latvijas likumdevējs izdeva divus atšķirīgus likumus: 1) 21.11.1990. likumu "Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos" un 2) 20.11.1991. likumu "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās 12.pantu. Pamatojoties uz Civillikuma 968.panta nosacījumiem, ka uz zemes uzbūvēta māja (būve) ir vienots īpašums, lauku apvidos visiem māju un būvju īpašniekiem šo īpašumu uzturēšanai 12.pantā prioritāri paredzēja piešķirt minimālo zemes daudzumu, bez privilēģijām un bez atšķirīgas attieksmes.

Pilsētās, acīmredzami, sadūrās daudzdzīvokļu māju (būvju) īpašnieku (lietotāju) intereses ar pašu lēmēju interesēm, kuri nereti paši bija jaunbūvēto privātmāju īpašnieki, bet kuru mājas uzbūvētas uz citam īpašniekam piederošas zemes, vai citviet, paši lēmēji bija zemes zem daudzdzīvokļu mājām un būvēm (kooperatīvajām garāžām) īpašnieki. Lai apietu spēkā esošā Civillikuma 968.panta nosacījumu, ka māja (būve), kura uzcelta uz zemes, ir vienots īpašums, likumdevējs pieņēma Civillikuma 968.panta apšaubāmos izņēmumus - 07.07.1992. likumu "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pantu, kurā sev paredzēja šeit minētās un citas privilēģijas. Uz nepieciešamību pārskatīt zemes zem ēkām kadastrālā vērtējuma kritērijus norādīts arī LR Satversmes tiesas (ST) 27.01.2011. sprieduma lietā Nr.2010-22-01, konstatējot, ka: "*Šā brīža kadastrālās bāzes tiesiskais regulējums neparedz nekustamā īpašuma vērtības korekciju atkarībā no tā, vai uz zemes gabala atrodas otrai personai piederošs nekustamais īpašums, un ka šī nepilnība būtu novēršama, jo ar piespiedu nomas tiesiskām attiecībām apgrūtināta nekustamā īpašuma tirgus vērtība esot zemāka*".

Turpat konstatējošā daļā Satversmes tiesa vērs likumdevēja uzmanību uz nepieciešamību izvērtēt kadastrālās vērtības noteikšanas kritērijus zemēm zem daudzdzīvokļu ēkām un atzinusi, ka dzīvokļu īpašnieku tiesību aizsargāšana ir leģitīms mērķis apstrīdētajās normās paredzētajai zemes īpašnieku tiesību ierobežošanai, ka likumdevējam bija pienākums taisnīgi līdzsvarot gan privatizēto objektu īpašnieku, gan arī zemes īpašnieku tiesības un vērsusi likumdevēja uzmanību uz nepieciešamību attiecīgajā jomā izvērtēt kadastrālās vērtības noteikšanas kritērijus, ka apstrīdētajās normās taisnīgs līdzsvars nav sasniegts.

Kā norāda LU profesors J. Rozenfelds Satversmes tiesas 27.01.2011. sprieduma lietā Nr.2010-22-01, 968.panta "risinājums", **pirmkārt**, spilgti atšķiras no citās postkomunisma valstīs sastopamā, jo gandrīz it visur, ieskaitot arī Krievijas Federāciju, "ēkas un zemes" problēma risināta, pielietojot labi pazīstamo un pietiekami detalizēti izstrādāto mantojamās nomas (emphyteusis, vectigal) vai arī apbūves tiesību (superficius) institūtu. **Otrkārt**, Latvijas „ceļš” ir tikai šķietams risinājums, kas nopietnu **saimniecisku problēmu pārvērš par juridisku karikatūru**, kas galu galā problēmu neatrisina, bet tikai atliek tālākā nākotnē.

Rīgas pašvaldības amatpersonas, komisijas, iespējams arī citu pilsētu pašvaldības šīs likumdevēja piešķirtās privilēģiju izmantoja plašā apjomā atsevišķu ekonomisko grupējumu un/vai sabiedrībā labi pazīstamu bijušo un esošo amatpersonu, deputātu un/vai amatpersonu interesēs, kas pašas sagatavoja un virzīja sev šādus manipulējamus likuma nosacījumus rīkoties pēc nomenklatūras apziņas līmeņa un rezultātā denacionalizācijas un privatizācijas procesā paši ieguva neskaitāmus īpašumus vai uzpirka šo zemi no tās ar nolūku gūt pasakainus ienākumus, proti,- Turpinot izkropļotās likumdošanu un iekāroto labumu politiku, tās pašas vai citas valsts

amatpersonas kopīgi ar šauru ekonomisko grupējumu loku, valsts atbildīgās institūcijas un amatpersonas, klusējot pieļāva zemes zem daudzdzīvokļu mājām spekulāciju.

Kā rāda turpmākais likumdošanas process, uz uzpūstas zemes tirgus vērtības pamata tika izdoti likumi par zemes kadastrālās vērtības noteikšanu uz apšaubāmiem pamatiem, ko desmitkārtīgi vai vairākkārt, paaugstināja, lai no "piespiedu nomas" gūtu milzīgu, pasakainu peļņu. Šajos un vairākos citās apstrīdamajās tiesību normās saistībā ar zemes piespiedu nomu un Civillikuma 968.panta diskriminējošiem izņēmumiem, acīmredzami likumdevējs ir rupji pārkāpis **tiesiskās paļāvības principu, samērīguma principu, vēsturiskā taisnīguma principu, vienlīdzīgas attieksmes principu**, kas izriet no **Satversmes 1., 91., 92. un 105.panta**.

Proti, nav noslēpums, ka patiesās zemes tirgus cenas VZD faktiski nav zināmas un nav iespējams tās noskaidrot. Sakopot "datu bāzē" fiktīvus, apšaubāmus, mānīgās un mainīgās tirgus vērtības datus un uz to pamata secināt par zemes vērtību ir vairāk kā nelikumīgi, dienesta stāvokļa ļaunprātīga izmantošana, jo sevišķi kas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām. Zemei zem daudzdzīvokļu mājām vērtības maiņa nav iedomājama, jo no tās gūtais "labums" - mājas pastāvēšana, nemainās un ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54. panta 3.daļu noteikts, ka "ja zemes gabala īpašnieks pārdod zemes gabalu, uz kura atrodas privatizācijas objekts, pirmpirkuma tiesības uz to ir privatizētā objekta īpašniekam (īpašniekiem)", kas izslēdz spekulāciju un šīs zemes cenu kāpumu. Šos pirmpirkuma nosacījums ar amatpersonu nolaidību un atbalstu masveidā tika pārkāpts.

Neraugoties uz to, dzīvokļu īpašnieku tiesības ar dažādiem paņēmieniem, kā zemes pārdošana pa daļām, dāvināšana svešām personām un vispār darījuma slēpšana ar to, ka pat gada laikā netiek pieprasīta piespiedu nomas maksa, bet ko pieprasa ar atpakaļejošu datumu un apsaimniekotājs - "Rīgas namu pārvaldnieks" ar atpakaļejošu datumu slēdz piespiedu nomas līgumus. Ar šo zemi zem daudzdzīvokļu mājām nebija tiesiski spekulēt un celt cenu, attiecīgi nebija tiesiski celt tās kadastrālo vērtību, piemēram, no 17 830 uz 128 008 vai paaugstināt kadastrālo vērtību 14 reizes, kā tas aptuveni tika novērtēts zemei Brīvības gatvē 389.

Kaut nekustamo īpašumu tirgus vērtība kopumā ir kritusies 2-3 reizes vai par 200 - 300 %, kadastrālā vērtība Brīvības gatvē 389 samazināta no 128008 tikai uz 114293 latiem vai par 11%. Latvijas valsts šo procesu realizēja pretēji vairākuma interesēm, ko pierāda Latvijas 1. neatkarības perioda risinājums un arī citu valstu prakse šajā jomā: Latvijas Republikas 1938. gada likums "Par dalīta īpašuma tiesību atcelšanu" 1.pantā tika noteikts, ka dalīta piespiedu īpašumu tiesības uz nekustamiem īpašumiem tiek atceltas un likvidētas šai likumā paredzētā kārtībā, bet jau saskaņā ar likuma 2. pantu, īpašumtiesīgiem lietotājiem uz līgumu objektiem tiek piešķirtas pilnas īpašuma tiesības.

Uz vēlmi sekmēt dalīta nekustamā īpašuma atsevišķu elementu apvienošanu vienā īpašumā attiecināms arī Latvijas pirmskara laika Tieslietu ministrijas skaidrojums, ka: "*Zeme zem ēkām ar pagalmiem nav atsevišķi novērtējama un apliekama ar nodokļiem*".

Igaunijas likumdevēji izvēlējās citu risinājumu, piešķirot bijušajiem īpašniekiem zemi citā vietā, uz kuras nav citām personām piederošas būves. Savukārt, prettiesiski atsavināto (nacionalizēto) zemi, uz kurām atrodas citām personām piederošas būves, valsts saglabāja savā īpašumā, ļaujot būvju īpašniekiem to lietot un izpirkt.

Vācijas likumdevējs piespiedu dalīta īpašumu tika izveidojis bijušās Vācijas demokrātiskās un Federatīvas Republikas pārejas perioda risinājumam, paredzot, ka šis pārejas periods var tikt samazināts, uzliekot par pienākumu zemes gabalu pārdot ēkas īpašniekam termiņā, kas nebūtu ilgāks par 12 gadiem, pie kam ēkas īpašniekam iegādājoties zem tās esošo zemes gabalu, jāmaksā tikai puse no tās tirgus vērtības un cenas, vēl varot tai tikt samazinātai, ja par vēlmi iegādāties zemes gabalu, ēkas īpašnieks pieteikumā savlaicīgi brīdina zemes īpašnieku. Un tiklīdz, šādā veidā, zemes gabals un ēka savienojas vienā īpašumā, tikai ēkas vai tikai zemes gabala apgrūtināšana vai atsavināšana atsevišķi nav pieļaujama.

Rodas pamatots jautājums, kādu apsvērumu, vai arī kādu citu mums neizprotamu iemeslu, vai apstākļu sakrītības pēc Latvijas, it kā tik izcilā juristu saime, ieskaitot likumdevējus, atšķirībā no iepriekš minēto pirmskara Latvijas un citu Valstu likumdošanā esošajām normām piespiedu dalīta īpašuma saliedēšanai, iestrādā it kā leģitīmu normu, kas vērsta uz bijušo zemju īpašnieku 20. gs., 40. - 90. gados aizskarto tiesību atjaunošanu, atšķirībā no augstāk minēto, citu valsts, likumdevēju pieeju piespiedu dalīta īpašuma saliedēšanā, nenosaka šā augstākminētā likuma 14. pantā ietvertās normas darbības laika reglamentējumu, kas šā brīža spēkā esošā likuma darbības

ietvaros pastāv jau 20 gadus, turpinot kropļot nekustamā īpašuma jēdziena izpratni, kas ietverta gan Latvijas, gan arī citu valsts likumu jomā.

Interneta bibliotēkas "Atlants" izpētes un publikācijas materiālos arī atrodam secinājumu, ka atsevišķu juristu un pie varas esošo politiķu lemt nespējai novērst šā brīža likumdošanā ietvertās pretrunas un problēmas, ka pilnīgi atrauti viens no otra tika denacionalizēti divi viena un tā paša nekustamā īpašuma elementi - zeme un ēkas.

Viedokli par 1990. - 1993. gadu likumdošanas procesa kvalitāti uzskatāmi tika raksturojis prof. Ilmārs Bišers publikācijā žurnālā "Juridiskā zinātne" un proti, ka: "*Valsts pārvaldes process bijis visai pretrunīgs un likumu izstrāde visai nekonsekventa, jo problēmas, pamatā, bijušas saistītas ar PSRS laika normu atcelšanu un nespēju tās aizstāt ar funkcionālspējīgiem jauniem aktiem. Daudzi no likumiem tikuši pieņemti lielā steigā, bijuši profesionāli vāji izstrādāti un tāpēc visai drīzi tikuši atcelti, aizvietojoši tos ar citiem*".

Kā raksturojošs faktors likumdevēja objektivitātes trūkumam likumu normu izstrādes procesā minams arī LVU juridiskās Fakultātes prof. , dr. jur.Jāņa Rozenfelda paustais viedoklis zemes piespiedu nomas sakarā, kas esot vērtējama kā juridiska anomālija, kas veidota piespiedu kārtā uz likuma pamata, pretēji šo attiecību dalībnieku gribai, ko raksturo fakts, ka īpašuma tiesību atjaunošana sākās 1991. gadā, bet piespiedu nomas institūts tika ieviests tikai 1995. gadā.

Viedokli nepieciešamībai piespiedu dalīta nekustamā īpašumu elementu saliedēšanai vienā īpašumā tika paudis arī bijušais Latvijas Republikas tieslietu ministrs E. Levits, 1994. gada 24. februāra Saeimas plenārsēdē, gatavojot grozījumus likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" un proti: "*Ka likumdošanas aktu projektā jāiestrādā un jāņem vērā, ka okupācijas periodā izveidojusies objektīva situācija, ka zemei un apbūvei daudzus gadījumos ir dažādi īpašnieki, gan saimnieciski, gan arī juridiski un šī situācija ir nevēlama un tādēļ jāveicina šo īpašumu apvienošana.*"

Viedokli par ar likuma 14. pantā ietvertās izņēmuma normas, piespiedu dalīta īpašuma, pastāvēšanai kā izņēmumu ierobežotam laika posmam, Civillikuma 968. panta komentāros, tika izteikuši arī Andris Grūtups un Erlens Kalniņš un proti, ka: "*Lai sekmētu būvju kā patstāvīgu īpašuma priekšmetu un zemes gabala, uz kuras šīs būves atrodas, apvienošanu vienā nekustamā lietā (nekustamā īpašumā), likumā šādu būvju un zemes gabalu īpašniekiem ir paredzēta likumiska pirmpirkuma tiesība (skat. likuma 14.panta 2.d.).*" Analogiski secinājumi ietverti arī Latvijas lauksaimniecības universitātes asoc. profesores dr. V. Paršovas 2007.g. izdevuma "Būvju izveidošanas tiesiskais pamats", saistībā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada mantojuma un lietu tiesības daļu spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. pantā ietverto normu piespiedu dalīta īpašuma sakarā un proti, ka: "*Minētais likums, nosakot būves un zemes kā patstāvīgus īpašuma objektus, tomēr neatkāpjās no zemes un būvju neatdalāmības principa, un šādu iespēju paredz līdz ēku un būvju apvienošanu vienā īpašumā, kā līdzekli paredzot šai likumā iestrādātās pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības.*"

Ar teikto nonākam pie kategoriska secinājuma, ka zemei zem daudzdzīvokļu mājām nav un nevar būt mainīga kadastrālā vērtība līdzīgi kā brīvai apbūves zemei vai zemei, uz kuras ir ražošanas ēkas un no kuras darbības gūst ienākumus, tādēļ spekulācija (pirkšana, pārdošana) ar zemi zem dzīvojamām mājām ir prettiesiska, zemei zem mājām tirgus vērtība var pastāvēt vienīgi kā neatdalāma mājas un zemes kopējā vērtība.

Pašreizējā zemes zem daudzdzīvokļu mājām kadastrālā vērtēšana ir Latvijas valsts varas likumdošanas fikcija vai kā nosauc J.Rozenfelds -juridiska karikatūra.

Klementijs Rancāns

Denacionalizēto māju tiesību biedrības "Ausma" valdes loceklis

Rīgā, 2013.gada 10.decembrī, tel.29435580. e-pasts: imantsran@inbox.lv