

Ar uzpūstu nodokli uz ECT

Trīskāršas zemesgrāmatas nodevas piemērošana uzņēmējam taisnību liek meklēt Eiropas Cilvēktiesību tiesā

«Kas cits atliek, ja savu taisnību Latvijā pierādīt nav iespējams?» ar retorisku pretjautājumu atbild SIA Pirkumiņš direktors Artūrs Korsaks (Artūrs Korsakas). Viņš arī norāda, ka Augstākā tiesa uzņēmuma sūdzību noraidīja, savukārt Satversmes tiesa pērn nolēma atteikties ierosināt lietu pēc konstitucionālās sūdzības. «SIA Pirkumiņš nebūt nav vienīgais, kurš saskāries ar trīskāršas zemesgrāmatas nodevas problēmu, telpas pērkot komercdarbībai, nevis izīrēšanai vai pārdošanai privātpersonām, jo līdzīga situācija ir arī Jūrmalā Mellužu prospektā,» secina SIA NIF Zemes īpašumi īpašnieka a/s Reverta vadības juridiskā atbalsta un restrukturizācijas daļas vadītājs Rolands Neilands. A. Korsaka ieskatā Satversmes tiesa, aizbildinoties ar formālu iemeslu, atteikusies ierosināt konstitucionālo tiesvedību, tādējādi pasargājot Ministru kabinetu no pieļautā brāķa atzišanas, vienlaikus ļaujot turpināt praksi, kas papildina valsts kasi uz apšaubāma pamata.



FOTO: VILNIS ŠPĒRIS/LENS BUSINESS

SIA Pirkumiņš direktors Artūrs Korsaks: «Kur lai citur meklē taisnību, ja ne Eiropas Cilvēktiesību tiesā, ja Latvijā to panākt nav iespējams?»

Trīs reizes vairāk

DB jau rakstījis par SIA Pirkumiņš un SIA NIF Zemes īpašumi nedienām (22.08.2014). Kā arī par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas lēmumu par to, ka jāmaksā trīs reizes lielāka valsts nodeva par komercietņu reģistrāciju zemesgrāmatā (29.01.2015). Kā vēstīts, SIA Pirkumiņš iegādājās 342,8 m² nedzīvojamu telpu – komercietību – veikalā un tā noliktavai par 370 tūkst. eiro, bet par valsts nodevu 2% apmērā no darījuma summas zemesgrāmatā nebija mierā un prasīja to 6% apmērā. Līdzīga situācija veidojas arī SIA NIF Zemes īpašumi, kura no tiesu izpildītāja iegādājās nekustamo īpašumu Jūrmalā (neapdzīvojamās telpas un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas domājams daļas), atzīst R. Neilands.

Prasa 6% nodokli

Domstarpību sakne ir 2013. gada 29. oktobrī valdības sēdē izdarītie grozījumi, kuri atcēla griestus valsts nodevai par īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatā, vienlaikus paredzot, ka, pārdojot dzīvokli komercstruktūrām, valsts nodeva būs 6% apmērā no dzīvokļa īpašuma vērtības. Tieši atsaucoties uz minēto, zemesgrāmatu tiesnese 2014. gada 28. jūlijā atteikusī nekustamā īpašuma reģistrāciju, lūdzot piemaksāt starpību – 14 800 eiro, jo SIA Pirkumiņš bija samaksājis valsts nodevu 7400 eiro jeb 2% no darījuma summas. Arī SIA NIF Zemes īpašumi gadījumā tika lūgts samaksāt starpību 5675 eiro. SIA Pirkumiņš un SIA NIF Zemes īpašumi savu pozīciju balsta uz faktu, ka ieguvuši nevis dzīvokļa īpašumu,

bet gan nedzīvojamās telpas, tādēļ valsts nodeva maksājama 2% apmērā. «Nenodarbojamies ne ar dzīvokļu izīrēšanu, ne to tirdzniecību un šajās pirmās stāva telpās ir bērnu preču veikals. Kāpēc gan tiek prasīts maksāt trīs reizes lielāku nodevu?» neizpratnē bija A. Korsaks. SIA Pirkumiņš iznomā telpas vienīgajam īrniekam – veikalam Pirkumiņš, un SIA Pirkumiņš juridiskā adrese ir identiska ar nopirkto īpašumu, kas ir netiešs kārtējais apliecinājums tam, ka telpas pirkta savām saimnieciskajām vajadzībām, nevis spekulatīviem darījumiem. Viņš atzīst: ja būtu zinājis, kādā situācijā nokļūš, uzreiz būtu meklējis atsevišķi stāvošu ēku, nevis ielaides darījumā, kur pirmais stāvs ir komercietības, bet virs tām ir dzīvokļi. «Kas notiek situācijā, kur daudzstā-

vu mājā vienā kāpnutelpā, piemēram, ir dzīvoklis, kurā reāli dzīvo cilvēki, bet turpat līdzās tajā pašā kāpnutelpā – otrs, kurā atrodas kompānijas birojs, un tas pieder šim pašam uzņēmumam?» jautā A. Korsaks. Viņš arī uzskata, ka šāda situācija nebūt neliecina par deklarēto valsts labvēlīgo uzņēmējdarbības vidi un neveicina tukšo telpu nonākšanu zinošu izmantotāju rīcībā.

Ačgārņa situācija

R. Neilands atgādina, ka valsts nodevas būtisks palielinājums no 2% līdz 6% tieši dzīvokļa īpašumam tika pamatots ar to, lai pircēji būtu fiziskas, nevis juridiskas personas – spekulanti un banku meitaskompānijas. «Tagad pēc tiesas lēmuma šķiet, ka šo paaugstināto nodevu piemēro ne tikai par dzī-



DB 28.08.2014. rakstījis, ka valsts vēlas no SIA Pirkumiņš valsts nodevu 6%, nevis 2% apmērā no darījuma summas par nopirkto tirdzniecības telpu reģistrāciju zemesgrāmatā, uzņēmējs taisnību meklē Augstākajā tiesā.

” SIA Pirkumiņš nav vienīgais juridiskais veidojums, kuram tiek prasīts samaksāt zemesgrāmatu paaugstināto nodevu 6% apmērā,

Rolands Neilands, a/s Reverta Vadības juridiskā atbalsta un restrukturizācijas daļas vadītājs.

ar to var arī apzīmēt jebkuras ar dzīvokli saistītas telpas – noliktavu, pagrabu utt. Ja rugās pēc tiesnešu mērauklas, tad Rīgas centrālajā ielā, kur vairums ēku pirmajā stāvā ir sabiedriskās ēdināšanas, tirdzniecības un klientu apkalpošanas iestādes, šo telpu pārdošana jāapliek ar 6% zemesgrāmatas nodevu.

Saredz pārkāpumu

R. Neilands stāsta, ka konstitucionālajā sūdzībā tika dots izvērstis juridisks pamatojums vienlīdzības principa pārkāpumam un tiesību uz īpašumu pārkāpumam, kā galveno argumentu norādot, ka, pieņemot grozījumus, Ministru kabineta mērķis bija veicināt mājokļa tirgus stabilitāti, ieviešot palielinātu nodevu juridiskām personām, kas nodarbojas ar komercdarbību, lai tās atturētu no dzīvokļu iegādes, bet nodrošinātu mājokļu pieejamību fiziskām personām. «Tajā pašā laikā apstrīdētās normas legītimais mērķis nav bijis noteikt atšķirīgu nodevas likmi (atšķirīgu atliekumi) kapitālsabiedrībām atkarībā no tā, kādā mājā kapitālsabiedrība iegādājas neapdzīvojamās telpas – dzīvojamā mājā ar atsevišķi nodalītiem dzīvokļu īpašumiem, dzīvokļu īpašumos nesadalītā dzīvojamā mājā vai neapdzīvojamā ēkā (neatkarīgi no tā, vai telpas ir vai nav atsevišķi tiesiski atdalītas). Līdz ar to atšķirīgai atliekumam nav legītimā mērķa. Nepastāvot objektīvam un saprātīgam pamatam, apstrīdētā norma neatbilst Satversmes 91.pantā nostiprinātajam vienlīdzības principam. Tāpat Ministru kabinetam nav bijis arī legītimā mērķa ierobežot kapitālsabiedrību tiesības uz īpašumu (paaugstinātas nodevas veidā), iegādājoties neapdzīvojamās telpas, tādēļ noteikumu punkts aizskar uzņēmēju tiesības uz īpašumu un neatbilst Satversmes 105.panta pirmajam un trešajam teikumam,» tiesisko pamatojumu skaidro R. Neilands.

Māris Ķirsons