

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas tiesiskais regulējums

2023. gada 1. janvārī stājās spēkā [Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums](#) (turpmāk – Likums), kura mērķis ir nodrošināt iespēju izveidot vienotu īpašumu [Civillikuma 968. panta](#) izpratnē, izbeidzot zemes reformas un valsts un pašvaldību īpašumu privatizācijas gaitā vēsturiski izveidoto piespiedu dalīto īpašumu.

Likums piešķir piespiedu dalītā īpašuma attiecībās esošo privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kuras ir sadalītas dzīvokļa īpašumos, dzīvokļa īpašuma īpašniekiem, tai skaitā arī tiesiskajam valdītājam¹ Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē, tiesības izpirkt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemi no privātpersonas, izlietojot atsavināšanas tiesību (turpmāk – Atsavināšanas tiesība) Likumā noteiktā kārtībā.

Būtiski, ka Atsavināšanas tiesības izmantošanai nav nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana.

Likumdevēja noteiktās Atsavināšanas tiesības izmantošana atspoguļojama tālāk minētajos posmos:

- 1) Lai uzsāktu Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopībai jāpieņem lēmums par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu. Lēmumu par procesa uzsākšanu kopība var pieņemt, izmantojot jebkuru no [Dzīvokļa īpašuma likumā](#) minētajiem lēmumu pieņemšanas veidiem un lēmums tiek uzskatīts par pieņemtu, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

Būtiski, ka arī zemes īpašniekam ir tiesības ierosināt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem pieņemt lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu.

- 2) Pēc tam, kad ir pieņemts kopības lēmums par Likumā paredzēto tiesību izmantošanas uzsākšanu, pašvaldībā, kuras administratīvajā teritorijā atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, jāiesniedz iesniegums par Atsavināšanas tiesības izmantošanas uzsākšanu. Iesniegums nepieciešams, lai pašvaldība pieņemtu lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Citiem vārdiem sakot, šajā posmā tiek veikta pārbaude attiecībā uz dzīvojamai mājai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala konfigurāciju un platību, nolūkā iegūt precīzu daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabala platību, kas ir izpērkama no privātpersonas – zemes īpašnieka.
- 3) Pašvaldība 6 mēnešu laikā pēc iesnieguma par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu saņemšanas pieņem lēmumu attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Jāpiezīmē, ka gadījumā, ja pašvaldība konstatē, ka daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu nepieciešams pārskatīt, pārskatīšanu veic likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajā kārtībā. Secīgi šādā gadījumā Atsavināšanas tiesības izmantošanas process tiek turpināts pēc tam, kad pieņemts lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

¹ Līdz dzīvokļa īpašuma pirmreizējai ierakstīšanai zemesgrāmatā.

Ja kāda zemes īpašnieka vai dzīvojamās mājas īpašnieka ieskatā pašvaldības lēmums par dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu aizskar to tiesības un intereses, tas apstrīdams un pārsūdzams saskaņā ar Administratīvā procesa likumu.

Būtiski, ka pašvaldība atsaka izdot lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, ja tiek konstatēts, ka Atsavināšanas tiesības izmantošanas process jau ir uzsākts, ir noteikta izpērkamā (atsavināmā) zeme un ir spēkā atsavināšanas cena. Tāpat pašvaldība atsaka izdot attiecīgo lēmumu, ja zvērināts tiesu izpildītājs, kura kompetencē ir vest lietu par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu Atsavināšanas tiesības izmantošanas gadījumā, ir izbeigta gada laikā pirms iesniegums par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu saņemšanas pašvaldībā.

- 4) Pēc tam, kad pašvaldība pieņēmusi lēmumu par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, tiek noteikta un reģistrēta atsavināmā zeme, kā arī tiek noteikta atsavināšanas cena. Valsts zemes dienests, balstoties uz vietējās pašvaldības sniegto informāciju, nosaka, kādā daļā konkrētās dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemesgabals sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemi. Šī sakrītošā daļa tiek reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā izpērkamā (atsavināmā) zeme.

Šajā procesa stadijā nav nepieciešama aktīva dzīvojamās mājas īpašnieku iesaiste. Turklāt bez ievēribas nav atstājams apstāklis, ka Valsts zemes dienesta noteiktā un reģistrētā izpērkamā (atsavināmā) zemes platība vairs nav apstrīdama un pārsūdzama.

- 5) Pēc izpērkamās (atsavināmās) zemes noteikšanas un reģistrēšanas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā Valsts zemes dienests veic izpērkamās (atsavināmās) zemes izpirkuma (atsavināšanas) cenas aprēķināšanu. Atsavināšanas cenu veido izpērkamajā (atsavināmajā) zemē ietilpstošo zemes vienību un to daļu kadastrālo vērtību summa.

Lai arī Valsts zemes dienesta noteiktā atsavināšanas cena nav apstrīdama vai pārsūdzama, tomēr bez ievēribas nav atstājams apstāklis, ka Valsts zemes dienesta noteikto īpašuma kadastrālo vērtību saskaņā ar [Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā](#) noteikto regulējumu nekustamā īpašuma īpašniekam ir tiesības lūgt pārskatīt gadījumā, ja viņš uzskata, ka tā ir nepareizi aprēķināta.

- 6) Pēc izpērkamās (atsavināmās) zemes noteikšanas un reģistrēšanas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un atsavināšanas cenas aprēķināšanas, Valsts zemes dienests sagatavo un nosūta daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemesgabala īpašniekam paziņojumu par atsavināmo zemi un atsavināšanas cenu.

Secīgi līdz ar minētā paziņojuma izdošanas dienu atsavināšanas cena ir spēkā un Atsavināšanas tiesība ir izmantojama divu gadu laikā.

- 7) Tiklīdz Valsts zemes dienests nosūtījis paziņojumu par atsavināmo zemi un atsavināšanas cenu, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarotā persona vai vismaz viens daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs iesniegt zvērinātam tiesu izpildītājam pieteikumu lietas par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu ievēšanai, klāt liekot Valsts zemes dienesta paziņojumu. Minētais pieteikums iesniedzams ne vēlāk kā 6 mēnešu laikā no Valsts zemes dienesta paziņojuma izdošanas dienas.

Secīgi likumdevējs ir paredzējis, ka Atsavināšanas tiesību izmantošanā tiek piesaistīts zvērināts tiesu izpildītājs, kurš Likumā noteiktā kārtībā nosūta paziņojumu par piespiedu dalītā īpašuma

izbeigšanas lietas ievēšanu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam. Šajā paziņojumā zvērināts tiesu izpildītājs norāda termiņu, kurā dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums paziņot zvērinātam tiesu izpildītājam par dzīvokļa īpašnieku kopsapulces, kurā tiks pieņemts lēmums par izpirkuma tiesības izmantošanu, datumu, laiku un norises vietu.

- 8) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce ir sasaukama gada laikā no Valsts zemes dienesta paziņojuma par atsavināmo zemi un atsavināšanas cenu izdošanas dienas, ievērojot [Dzīvokļa īpašuma likumā](#) noteiktos dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanas un lēmuma pieņemšanas noteikumus, ciktāl Likums nenosaka citādi.
- 9) Lēmumu par izpirkuma tiesības izmantošanu dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, piedaloties zvērinātam tiesu izpildītājam. Bez zvērināta tiesu izpildītāja klātbūtnes dzīvokļu īpašnieku kopsapulce jautājumā par izpirkuma tiesības izmantošanu nav lemttiesīga.
- 10) Lēmums par Atsavināšanas tiesības izmantošanu ir pieņemts, ja “par” balsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļu īpašumiem.

Šajā sakarā uzmanība vēršama uz to, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums par Atsavināšanas tiesību izmantošanu var tikt apstrīdēts tiesā vispārējā kārtībā.

Savukārt gadījumā, ja pēc balsojuma mainās attiecīgā dzīvokļa īpašnieks, jaunajam dzīvokļa īpašuma ieguvējam iepriekš paziņotais balsojums par Atsavināšanas tiesības izmantošanu ir saistošs.

Ja dzīvokļu īpašnieku kopība Likumā noteiktajā termiņā un kārtībā nepieņem lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanu, lieta par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu tiks izbeigta. Tomēr jāuzsver, ja dzīvokļu īpašniekiem neizdodas izmantot šo ekskluzīvo tiesību, tie to nezaudē un var pieņemt lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanas procesa uzsākšanu no jauna, kad ir tam gatavi, taču ne agrāk kā pēc gada, šo termiņu skaitot no brīža, kad beidzies atsavināšanas cenas spēkā esamības divu gadu termiņš.

- 11) Pēc dzīvokļu īpašnieku kopsapulces zvērināts tiesu izpildītājs 10 dienu laikā sastāda aktu par Atsavināšanas tiesības izmantošanu, kurā norāda zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontu un termiņu, līdz kuram samaksājama atsavināšanas cena, gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieku kopība pieņēma lēmumu par Atsavināšanas tiesības izmantošanu.

Atsavināšanas cena maksājama atbilstoši tā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram. Šajā sakarā norādāms, ka dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē ir pieņemt lēmumu arī par tāda līguma slēgšanu, lai iegūtu finansējumu atsavināšanas cenas samaksai. Šāds lēmums par līguma slēgšanu uzskatāms par pieņemtu, ja par to nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kuriem pieder vairāk nekā puse no visiem daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošiem dzīvokļa īpašumiem.

- 12) Atsavināšanas tiesība uzskatāma par izmantotu, ja noteiktā termiņā un pilnā apmērā veikta atsavināšanas cenas samaksa tiesu izpildītāja depozīta kontā.
- 13) Pēc tam, kad atsavināšanas cena ir samaksāta pilnā apmērā un ievērojot noteikto termiņu, zvērināts tiesu izpildītājs paziņo Valsts zemes dienestam, ka Atsavināšanas tiesība ir izmantota.

Turklāt, ja Atsavināšanas tiesība ir izmantota attiecībā uz zemesgabalu, uz kuru nostiprināta ķīlas tiesība, par minētās Atsavināšanas tiesības izmantošanu zvērināts tiesu izpildītājs paziņo personai, kurai par labu attiecībā uz zemesgabalu ir nostiprināta šī ķīlas tiesība.

14) Pirms dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību uz piespiedu dalītā īpašuma zemesgabalu (Atsavināmo zemi) nostiprināšanas ir nepieciešams pārliecināties, vai izpērkamā zeme pilnībā sakrīt ar jau zemesgrāmatā ierakstītu zemes vienību vai zemes vienībām. Gadījumā, ja sakrīt atsavināmās zemes kadastrālo uzmērīšanu nav nepieciešams veikt, savukārt, ja atsavināmā zeme tikai daļēji sakrīt ar kādu zemesgrāmatā ierakstītas zemes vienības daļu, ir nepieciešams veikt izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu, lai būtu iespējams sadalīt zemes vienību, atdalot no tās atsavināmo zemi un precizējot paliekošās zemes robežas. Kadastrālā uzmērīšana veicama ne vēlāk kā 9 mēnešu laikā no dienas, kad izmantota Atsavināšanas tiesība – veikta atsavināšanas cenas samaksa pilnā apmērā noteiktā termiņā.

15) Pēc atsavināmās zemes kadastrālās uzmērīšanas jautājuma izvērtējuma un iepriekš norādīto darbību veikšanas, Valsts zemes dienests sagatavo paziņojumu par atsavināmās zemes un zemes īpašniekam paliekošās zemes daļas kadastrālās uzmērīšanas rezultātiem, kas ir pamats zvērinātam tiesu izpildītājam sagatavot un iesniegt zemesgrāmatā attiecīgos nostiprinājuma lūgumus.

Šajā sakarā norādāms, ka nostiprinājuma lūguma iesniegšanai nav nepieciešama tās personas piekrišana, pret kuru nostiprinājums vērsts, kā arī jebkuru citu trešo personu piekrišana. Tāpat bez ievērbas nav atstājams, tas, ka, nostiprinot zemesgrāmatā dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz atsavināmo zemi, tā dzīvokļu īpašnieku īpašumā pāriet brīva no visiem apgrūtinājumiem un nastām (parādu saistības, ķīlas tiesības, apgrūtinājumi, kas pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot, kā arī uztura, mantojuma līgumi, reālnastas, atsavināšanas tiesības, apbūves tiesības, nomas un lietojuma tiesības), kā arī brīva no aizliegumiem, kuri uzlikti kriminālprocesa, maksātnespējas procesa un civilprocesa ietvaros. Minētās nastas un apgrūtinājumi un ar tiem saistītās aizlieguma atzīmes tiek dzēstas bez to personu piekrišanas, kurām par labu tās ir bijušas nostiprinātas. Šis noteikums neattiecas uz reālservitūtiem.

16) Pēc tam, kad dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi ir nostiprinātas zemesgrāmatā, zvērināts tiesu izpildītājs bez liekas kavēšanās izmaksā no sava depozīta konta izpirkuma cenu vai tās daļu bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemesgabala īpašniekam.

Jāpiezīmē, ka gadījumā, ja uz atsavināmo zemi pastāvēja ķīlas tiesība, zemesgabala īpašnieks un ķīlas ņēmējs var vienoties par atsavināšanas cenas vai atsavināšanas cenas daļas sadali, iesniedzot par to rakstveida paziņojumu zvērinātam tiesu izpildītājam, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu, tad atsavināšanas cena izmaksājama citā kārtībā. Ja šāds paziņojums nav saņemts, bet ķīlas tiesība pastāvēja, zvērināts tiesu izpildītājs atsavināšanas cenu glabā depozīta kontā trīs gadus no dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā, par ko tiek paziņots zemesgabala īpašniekam un ķīlas ņēmējam. Būtiski, ka likumdevējs nav ierobežojis kreditora tiesības vērsties tiesā pret zemes īpašnieku par saistību pirmstermiņa izpildi, lai aizsargātu savas tiesības uz atsavinātās zemes vērtību.

Rezumējot minētais Likums nodrošina iespēju izbeigt piespiedu dalīto īpašumu, kad uz citai privātpersonai piederošā zemes īpašuma atrodas daudzdzīvokļu māja ar privatizētiem dzīvokļu īpašumiem. Turklāt, ja dzīvokļu īpašnieki nolemj izpirkt zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes īpašnieks viņiem nevarēs atteikt šo iespēju.

Līdz ar to, izmantojot šo speciālo uz Likuma pamata pastāvošu tiesību izpirkt no zemes īpašnieka piederošo zemi, dzīvokļu īpašniekiem vairs nebūs pienākuma maksāt lietošanas maksu par citai personai piederošās zemes lietošanu.

Jāpiezīmē, ka ārpus Likuma tvēruma ir palikuši tādi piespiedu dalītā īpašuma gadījumi, kad piespiedu dalītais īpašums pastāv starp valsti vai pašvaldību kā zemes īpašnieku no vienas puses un daudzdzīvokļu mājas dzīvokļa īpašniekiem no otras puses. Šādas tiesiskās attiecības ir risināmas saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma noteikumiem.

Likuma regulējums nav attiecināms arī uz situāciju, kad zeme, kas, lai arī ietilpst daudzdzīvokļu mājai noteiktajā funkcionāli nepieciešamajā zemesgabalā, tomēr īpašuma tiesības uz to ir nostiprinātas pašiem šīs mājas dzīvokļu īpašniekiem, un dzīvokļu īpašnieku kopīpašuma domājamo daļu apmērs uz šo zemi sakrīt ar attiecīgā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes domājamo daļu. Tāpat ārpus šī Likuma tvēruma ir palikušas situācijas, kad dalītais īpašums ir izveidots brīvprātīgi.

Lai arī tiesiskais mehānisms attiecībā uz piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu ir vērsts uz to, lai dzīvokļu īpašniekiem dotu iespēju iegūt īpašumā zemi, likumdevējs nav aizliedzis daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem savstarpēji vienoties un noteikt šā Likuma atšķirīgus piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas noteikumus, ciktāl tas nav pretrunā ar Likumu.