**Izziņa par atzinumos sniegtajiem iebildumiem**

**Ministru kabineta rīkojuma projektam “Par nekustamā īpašuma Prāgas ielā 2, Rīgā, pirkšanu projekta “Eiropas standarta platuma 1435 mm dzelzceļa līnijas izbūves “Rail Baltica” koridorā caur Igauniju, Latviju un Lietuvu” īstenošanai”**

**I. Jautājumi, par kuriem saskaņošanā vienošanās nav panākta**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.p.k. | Saskaņošanai nosūtītā projekta redakcija (konkrēta punkta (panta) redakcija) | Atzinumā norādītais ministrijas (citas institūcijas) iebildums, kā arī saskaņošanā papildus izteiktais iebildums par projekta konkrēto punktu (pantu) | Atbildīgās ministrijas pamatojums iebilduma noraidījumam | Atzinuma sniedzēja uzturētais iebildums, ja tas atšķiras no atzinumā norādītā iebilduma pamatojuma | Projekta attiecīgā punkta (panta) galīgā redakcija |
| 1. | 2. | 3. | 4. | 5. | 6. |

**Informācija par starpministriju (starpinstitūciju) sanāksmi vai elektronisko saskaņošanu**

|  |  |
| --- | --- |
| Datums | 2021.gada 21.jūnijs (elektroniskā saskaņošana).2021.gada 29.jūnijs (elektroniskā saskaņošana). |
| Saskaņošanas dalībnieki | Tieslietu ministrijaFinanšu ministrija |
| Saskaņošanas dalībnieki izskatīja šādu ministriju (citu institūciju) iebildumus | Finanšu ministrijas 2021.gada 16.jūnija atzinums Nr.12/A-7/3412-ip.Tieslietu ministrijas 2021.gada 16.jūnija atzinums Nr.1-9.1/686.Tieslietu ministrijas 2021.gada 29.jūnija atzinums. |
| Ministrijas (citas institūcijas), kuras nav ieradušās uz sanāksmi vai kuras nav atbildējušas uz uzaicinājumu piedalīties elektroniskajā saskaņošanā |  |

**II. Jautājumi, par kuriem saskaņošanā vienošanās ir panākta**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Nr.p.k. | Saskaņošanai nosūtītā projekta redakcija (konkrēta punkta (panta) redakcija) | Atzinumā norādītais ministrijas (citas institūcijas) iebildums, kā arī saskaņošanā papildus izteiktais iebildums par projekta konkrēto punktu (pantu) | Atbildīgās ministrijas norāde par to, ka iebildums ir ņemts vērā, vai informācija par saskaņošanā panākto alternatīvo risinājumu | Projekta attiecīgā punkta (panta) galīgā redakcija |
| **Finanšu ministrija** (2021.gada 16.jūnija atzinums Nr.12/A-7/3412-ip). |
| 1. |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts: “Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem daudzstāvu autostāvvieta Prāgas ielā 2, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 004 2005 001) atrodas uz zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 0100 004 2005 un 0100 004 2011. Rīgas pilsētas būvvalde ar 2021.gada 1.marta vēstuli Nr.BV-21-4945-nd informēja, ka Rīgas pilsētas būvvaldes Vadītāja biroja arhīvā ir nodoti glabāšanā šādi būvniecības dokumenti:Būvprojekts „Daudzstāvu autostāvvietas ēka Prāgas ielā 2, Rīgā”, kas akceptēts Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Arhitektūras pārvaldē 1998.gada 29.janvārī ar akcepta Nr. 139/70A un kura realizācijai 1998.gada 26.martā izsniegta būvatļauja Nr.8. Būvprojekta sastāvam ir pievienots 1997.gada 17.aprīļa zemes nomas līgums Nr. 121, kas noslēgts starp Rīgas domi un SIA “SPĒKS-R” par zemes gabala 2242 m2 platībā iznomāšanu Prāgas ielā 2, Rīgā (kadastra Nr. 0100 004 0167) daudzstāvu automašīnu novietnes (ar tirdzniecības un sadzīves pakalpojumu vietām) projektēšanai, celtniecībai un apsaimniekošanai. Zemes nomas līgums noslēgts, pamatojoties uz Rīgas domes 1996.gada 9.jūlija lēmumu Nr. 3533 (protokols Nr. 99, 17§) un 1997.gada 4.marta lēmumu Nr. 6940 (protokols Nr. 126, 43§). Zemes nomas līguma 11.1.punktā ir noteikts, ka nomnieka uzceltās ēkas un būves uz iznomātās zemes ir nomnieka patstāvīgs īpašuma objekts. Objekts “Daudzstāvu autostāvvietu ēka Prāgas ielā 2, Rīgā” 1999.gada 8.jūnijā pieņemts ekspluatācijā (Akts koda Nr. 19191 10101510121 101119131). Rīgas Domes īpašuma departaments ar 2021.gada 18.marta vēstuli Nr.DI-21-550-nd informējis, ka Daudzstāvu autostāvvieta Prāgas ielā 2, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 004 2005 001, kadastra Nr. 0100 004 2005), pieņemta ekspluatācijā ar 1999.gada 8.jūnija aktu, pamatojoties uz starp Rīgas domi un SIA “Spēks-R” 1998.gada 2.aprīlī noslēgto nomas līgumu Nr.93 par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2005, 2472 m2 platībā (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.13983), iznomāšanu un Rīgas pilsētas Būvinspekcijas 1998.gada 26.marta būvdarbu veikšanai izdotu būvatļauju Nr.8. Ēka (būve) pirmreizēji reģistrēta zemesgrāmatā (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 15212) ar zemesgrāmatas tiesneša 1998.gada 8.decembra lēmumu. Ar Rīgas domes Pilsētas attīstības komitejas 09.06.2004. lēmumu Nr.131 ir nolemts daļēji mainīt zemesgabala Prāgas ielā 2, Rīgā, iznomāšanas mērķi, saskaņā ar kuru 2004.gada 12.oktobrī ir pieņemts jauns Rīgas domes lēmums Nr.3482 un starp Rīgas pilsētas pašvaldību un SIA “Spēks-R” 2004.gada 15.novembrī noslēgts jauns zemes nomas līgums Nr.420 par zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2005, 2472 m2 platībā, nomu. Ar zemesgrāmatas tiesneša 2012.gada 27.septembra lēmumu veikta zemesgabala (kadastra Nr.0100 004 2005, kadastra apzīmējums 0100 004 2005), sadale, no tā atdalot zemesgabalu apstādījumu un dabas teritorijā 475 m2 platībā (zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 004 0015, kadastra Nr.0100 004 0015 ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000510741). Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošais zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2005, 1997 m2, ar 2013.gada 1.augusta līgumu Nr.RD-13-943-lī atsavināts SIA “Spēks-R”, līdz ar ko starp Rīgas pilsētas pašvaldību un SIA “Spēks-R” ir izbeigtas zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2005. SIA “SPĒKS-R” īpašuma tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2005 zemesgrāmatā nostiprinātas 2013. gada 23. oktobrī. VAS “Latvijas dzelzceļš” (turpmāk – LDZ) vēstulē Nr.DNP\_6.4.7/427-2021 LDz apliecina, ka 2003. gada 26. novembrī tika noslēgts Zemes nomas līgums Nr. DJu-986 ar SIA “SPĒKS-R” par zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 004 2011) 319 m2 platībā, adrese Prāgas iela 2, Rīga (Rīga, bez adreses, vēsturiskajā kadastra izziņā) nomu (ar 2011. gada 01. augusta grozījumiem DFG-53/5660 2003.gada 26.novembra Zemes nomas līgumā Nr.DJu-986 - 291 m2 platībā), norādot nomas mērķi – Nomniekam piederošās esošās autostāvvietas ēkas uzturēšanai.” |  Anotācijas I sadaļas 2.punktā norādīts, ka VAS “Latvijas dzelzceļš” par īpašnieka tiesībām apbūvēt nekustamā īpašuma 13.janvāra ielā 12, Rīgā, sastāvā esošās zemes vienības daļu, kas atrodas dzelzceļa zemes nodalījuma joslā, apliecināja, ka VAS “Latvijas dzelzceļš” 1997.gada 22.aprīlī izdeva “Tehniskos noteikumus autostāvvietas celtniecībai starp Prāgas un Gogoļa ielā” Nr.DKA-4/122, ar ko konceptuāli neiebilda autostāvvietas celtniecībai starp Prāgas un Gogoļa ielā, ar ēkas konstrukciju izvietošanu uzbērumā līdz 3m no uzbēruma pēdas un ar iebraucamā ceļa no Gogoļa ielas puses izbūvēšanas dzelzceļa uzbēruma zonā 3-4m dziļumā. Likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punkts (redakcijā līdz 20.05.1997.) noteica, ka Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes, ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku ne mazāku par desmit gadiem un paredz nomnieka tiesības uz iznomātās zemes celt ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Ievērojot minēto, lūdzam anotācijā skaidrot, uz kāda pamata privātpersona cēlusi autostāvvietas būves daļu uz valstij piederošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2011. | **Iebildums ņemts vērā.** |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts papildināts ar šādu tekstu: “Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas teksta datiem daudzstāvu autostāvvieta Prāgas ielā 2, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 004 2005 001) atrodas uz zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 0100 004 2005 un 0100 004 2011. Rīgas pilsētas būvvalde ar 2021.gada 1.marta vēstuli Nr.BV-21-4945-nd informēja, ka Rīgas pilsētas būvvaldes Vadītāja biroja arhīvā ir nodoti glabāšanā šādi būvniecības dokumenti:Būvprojekts „Daudzstāvu autostāvvietas ēka Prāgas ielā 2, Rīgā”, kas akceptēts Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Arhitektūras pārvaldē 1998.gada 29.janvārī ar akcepta Nr. 139/70A un kura realizācijai 1998.gada 26.martā izsniegta būvatļauja Nr.8. Būvprojekta sastāvam ir pievienots 1997.gada 17.aprīļa zemes nomas līgums Nr. 121, kas noslēgts starp Rīgas domi un SIA “SPĒKS-R” par zemes gabala 2242 m2 platībā iznomāšanu Prāgas ielā 2, Rīgā (kadastra Nr. 0100 004 0167) daudzstāvu automašīnu novietnes (ar tirdzniecības un sadzīves pakalpojumu vietām) projektēšanai, celtniecībai un apsaimniekošanai. Zemes nomas līgums noslēgts, pamatojoties uz Rīgas domes 1996.gada 9.jūlija lēmumu Nr. 3533 (protokols Nr. 99, 17§) un 1997.gada 4.marta lēmumu Nr. 6940 (protokols Nr. 126, 43§). Zemes nomas līguma 11.1.punktā ir noteikts, ka nomnieka uzceltās ēkas un būves uz iznomātās zemes ir nomnieka patstāvīgs īpašuma objekts. Objekts “Daudzstāvu autostāvvietu ēka Prāgas ielā 2, Rīgā” 1999.gada 8.jūnijā pieņemts ekspluatācijā (Akts koda Nr. 19191 10101510121 101119131). Rīgas Domes īpašuma departaments ar 2021.gada 18.marta vēstuli Nr.DI-21-550-nd informējis, ka Daudzstāvu autostāvvieta Prāgas ielā 2, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 004 2005 001, kadastra Nr. 0100 004 2005), pieņemta ekspluatācijā ar 1999.gada 8.jūnija aktu, pamatojoties uz starp Rīgas domi un SIA “Spēks-R” 1998.gada 2.aprīlī noslēgto nomas līgumu Nr.93 par Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošā zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2005, 2472 m2 platībā (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.13983), iznomāšanu un Rīgas pilsētas Būvinspekcijas 1998.gada 26.marta būvdarbu veikšanai izdotu būvatļauju Nr.8. Ēka (būve) pirmreizēji reģistrēta zemesgrāmatā (Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 15212) ar zemesgrāmatas tiesneša 1998.gada 8.decembra lēmumu. Ar Rīgas domes Pilsētas attīstības komitejas 09.06.2004. lēmumu Nr.131 ir nolemts daļēji mainīt zemesgabala Prāgas ielā 2, Rīgā, iznomāšanas mērķi, saskaņā ar kuru 2004.gada 12.oktobrī ir pieņemts jauns Rīgas domes lēmums Nr.3482 un starp Rīgas pilsētas pašvaldību un SIA “Spēks-R” 2004.gada 15.novembrī noslēgts jauns zemes nomas līgums Nr.420 par zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2005, 2472 m2 platībā, nomu. Ar zemesgrāmatas tiesneša 2012.gada 27.septembra lēmumu veikta zemesgabala (kadastra Nr.0100 004 2005, kadastra apzīmējums 0100 004 2005), sadale, no tā atdalot zemesgabalu apstādījumu un dabas teritorijā 475 m2 platībā (zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 004 0015, kadastra Nr.0100 004 0015 ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000510741). Rīgas pilsētas pašvaldībai piederošais zemesgabals ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2005, 1997 m2, ar 2013.gada 1.augusta līgumu Nr.RD-13-943-lī atsavināts SIA “Spēks-R”, līdz ar ko starp Rīgas pilsētas pašvaldību un SIA “Spēks-R” ir izbeigtas zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabalu ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2005. SIA “SPĒKS-R” īpašuma tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0100 004 2005 zemesgrāmatā nostiprinātas 2013. gada 23. oktobrī. VAS “Latvijas dzelzceļš” (turpmāk – LDZ) vēstulē Nr.DNP\_6.4.7/427-2021 LDz apliecina, ka 2003. gada 26. novembrī tika noslēgts Zemes nomas līgums Nr. DJu-986 ar SIA “SPĒKS-R” par zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 004 2011) 319 m2 platībā, adrese Prāgas iela 2, Rīga (Rīga, bez adreses, vēsturiskajā kadastra izziņā) nomu (ar 2011. gada 01. augusta grozījumiem DFG-53/5660 2003.gada 26.novembra Zemes nomas līgumā Nr.DJu-986 - 291 m2 platībā), norādot nomas mērķi – Nomniekam piederošās esošās autostāvvietas ēkas uzturēšanai.” |
| 2. |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts: “Hipotekārais kreditors ir informēts par nekustamā īpašuma atsavināšanu saskaņā ar Likuma 18.panta pirmo daļu. Hipotekārā kreditora tiesības tiks nodrošinātas Likumā noteiktajā kārtībā. Atbilstoši Likuma 7.1 pantam, lai nodrošinātu personas, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, interešu ievērošanu, līgumā par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu tiks paredzēts, ka atlīdzības kompensācija izmaksājama kārtībā, kāda, pamatojoties uz Likuma 11.panta sesto daļu, norādīta īpašnieka un personas, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, savstarpēji sastādītajā paziņojumā. Ja šāda paziņojuma iesniegšana nenotiek vai nekustamais īpašums tiek atsavināts, pamatojoties uz likumu, atlīdzības kompensācija atbilstoši Likuma 12.panta trešajai daļai ir izmaksājama Likuma 29.2 pantā noteiktajā kārtībā, t.i. tā ir deponējama zvērināta tiesu izpildītāja kontā uz trim gadiem, par to paziņojot īpašniekam un personai, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība. Saskaņā ar Likuma 12.1 pantu, nostiprinot zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atsavināts, pamatojoties uz līgumu, ķīlas tiesību un ar to saistīto aizlieguma atzīmi dzēš bez tās personas piekrišanas, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība. Nekustamais īpašums pāriet valsts īpašumā brīvs no visiem apgrūtinājumiem un nastām, kuras nekustamajam īpašumam bija uzliktas saistību rezultātā (tai skaitā dzēšot visas uz šo nekustamo īpašumu ierakstītās parādu saistības, ķīlas tiesības, prasības nodrošinājuma atzīmes, maksātnespējas atzīmes, procesa virzītāju aizliegumus, apgrūtinājumus, kas pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot, kā arī uz nomas, īres, uztura un mantojuma līgumu pamata nostiprinātās tiesības) un par kurām institūcija nav tieši paziņojusi, ka tā uzņemas attiecīgos apgrūtinājumus un nastas, gadījumā, ja nekustamais īpašums tiek atsavināts uz likuma pamata atbilstoši Likuma 16.panta pirmajai daļai.” |  Atbilstoši paskaidrojošiem dokumentiem pievienotajai zemesgrāmatas izdrukai un anotācijas I sadaļas 2.punktā norādītajai informācijai, atsavināmais nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar aizlieguma atzīmēm un hipotēkas nostiprinājuma ierakstiem par labu AS “SEB banka”. Ievērojot minēto, lūdzam papildināt anotācijas I sadaļas 2.punktu ar skaidrojumu par turpmāko rīcību un tiesiskajām sekām attiecībā uz hipotēku. | **Iebildums ņemts vērā.** |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts papildināts ar šādu tekstu: “Hipotekārais kreditors ir informēts par nekustamā īpašuma atsavināšanu saskaņā ar Likuma 18.panta pirmo daļu. Hipotekārā kreditora tiesības tiks nodrošinātas Likumā noteiktajā kārtībā. Atbilstoši Likuma 7.1 pantam, lai nodrošinātu personas, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, interešu ievērošanu, līgumā par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu tiks paredzēts, ka atlīdzības kompensācija izmaksājama kārtībā, kāda, pamatojoties uz Likuma 11.panta sesto daļu, norādīta īpašnieka un personas, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, savstarpēji sastādītajā paziņojumā. Ja šāda paziņojuma iesniegšana nenotiek vai nekustamais īpašums tiek atsavināts, pamatojoties uz likumu, atlīdzības kompensācija atbilstoši Likuma 12.panta trešajai daļai ir izmaksājama Likuma 29.2 pantā noteiktajā kārtībā, t.i. tā ir deponējama zvērināta tiesu izpildītāja kontā uz trim gadiem, par to paziņojot īpašniekam un personai, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība. Saskaņā ar Likuma 12.1 pantu, nostiprinot zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atsavināts, pamatojoties uz līgumu, ķīlas tiesību un ar to saistīto aizlieguma atzīmi dzēš bez tās personas piekrišanas, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība. Nekustamais īpašums pāriet valsts īpašumā brīvs no visiem apgrūtinājumiem un nastām, kuras nekustamajam īpašumam bija uzliktas saistību rezultātā (tai skaitā dzēšot visas uz šo nekustamo īpašumu ierakstītās parādu saistības, ķīlas tiesības, prasības nodrošinājuma atzīmes, maksātnespējas atzīmes, procesa virzītāju aizliegumus, apgrūtinājumus, kas pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot, kā arī uz nomas, īres, uztura un mantojuma līgumu pamata nostiprinātās tiesības) un par kurām institūcija nav tieši paziņojusi, ka tā uzņemas attiecīgos apgrūtinājumus un nastas, gadījumā, ja nekustamais īpašums tiek atsavināts uz likuma pamata atbilstoši Likuma 16.panta pirmajai daļai.” |
| **Tieslietu ministrija** (2021.gada 16.jūnija atzinums Nr.1-9.1/686). |
| 3. |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts: “2.6.punkts papildināts ar teikumu: “Turklāt LĪVA norāda, ka SIA “Laika stars attīstības risinājumi” vērtējums neatbilst apstiprinātajam darba uzdevumam, kā arī Starptautisko vērtēšanas standartu un Latvijas standartu LVS 401:2013 prasībām. Atsavināmā īpašuma īpašnieks ceļ iebildumus par komercdarbības pārtraukšanas gadījumā radītiem zaudējumiem, nepiekrītot institūcijas skaidrojumam par šīs zaudējumu pozīcijas novērtēšanas kārtību un nepieciešamo pierādījumu izvērtēšanu. Pārrunas ar Atsavināmā īpašuma īpašnieku tika organizētas SIA “Eiropas dzelzceļa līnijas” komisijas sēdēs. Atsavināmā īpašuma īpašnieks uztur spēkā viedokli, ka attiecīga satura zaudējumu novērtēšanai ir jāpiemēro komercdarbības finanšu radītāji pirms paziņojuma par atsavināšanu sabiedrības vajadzībām līdzvērtīgi SIA “Eiroeksperts” vērtējumam, jo ar paziņojuma saņemšanas brīdi Atsavināmā īpašuma izmantošanai ir radīti nelabvēlīgi apstākļi. Minētais viedoklis nav guvis apstiprinājumu Atsavināmā īpašuma vērtēšanas procesā, par ko savā atzinumā norāda LĪVA, papildus paskaidrojot, ka SIA „Eiroeksperts” vērtējuma aprēķinos ir paredzēts, ka, lai nodrošinātu plānoto ieņēmumu nokomercdarbības Atsavināmā īpašuma apsaimniekošanā un iznomāšanāatbilstoši Latvijas tautsaimniecības prognozei ir nepieciešams veikt konkrētasinvestīcijas pamatlīdzekļu atjaunošanai. Tas nozīmē,ka aprēķinu rezultāts atspoguļos SIA "Spēks- R" komercdarbības vērtību tikai pie šādas varbūtības.Tā kā šobrīd Atsavināmā īpašuma īpašnieks nav aprobežots savā rīcībā un turpina komercdarbību, ir nepieciešams vērtēt pierādījumus, ka minētās investīcijas ir veiktas. Tādēļ ir svarīgi iegūt aktuālos finanšu rādītāju datus no Atsavināmā īpašuma īpašnieka. Ņemot vērā minēto, sadarbība ar Atsavināmā īpašuma īpašnieku ir neiespējama un, lai nekavētu atsavināšanas procesu, par ko savas pretenzijas ir izteicis arī īpašnieks, ir sagatavots Ministru kabineta rīkojuma projekts, nodrošinot atsavināšanas procesa virzību. Saskaņā ar Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumu Nr.204 ”Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” 2.punktu zaudējumi, kas radušies nekustamā īpašuma īpašniekam atsavināšanas procesā vai pēc atsavināšanas un nav iekļauti taisnīgas atlīdzības apmērā, atlīdzināmi pamatojoties uz atsavinātā nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka iesniegumu, kuram pievienoti dokumenti, kas apliecina zaudējumu apmēru. Līdz ar to Atsavināmā īpašuma īpašnieks ir pasargāts no situācijas, kad tam radītie zaudējumi netiek atlīdzināti. Atsavināmā īpašuma īpašnieks ir tiesīgs jebkurā laikā izmantot tiesības un iesniegt iesniegumu un pierādījumus šādu zaudējumu atlīdzināšanai.” |  Attiecībā uz anotācijas 5.,6. un 7. lpp. minēto informāciju par atteikumu atlīdzināt atsavināmā nekustamā īpašuma Prāgas ielā 2, Rīgā (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0100 004 2005) (turpmāk – Nekustamais īpašums) īpašnieka pieteiktos zaudējumus par 133 telpu nomas līgumu izbeigšanu un komercdarbības pārtraukšanu (2.6. apakšpunkts), kas saskaņā ar Civillikumu būtu uzskatāms par sagaidāmās peļņas atrāvumu, lūdzam papildināt skaidrojumu par zaudējumu atlīdzināšanas atteikuma pamatu. Lai arī Tieslietu ministrijas kompetencē nav noteikt to, kādā veidā un kādi zaudējumi būtu atlīdzināmi katrā konkrētā atsavināšanas procesā, tomēr uzsveram to, ka Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā (turpmāk – Atsavināšanas likums) noteikts, ka atlīdzību veido nekustamā īpašuma tirgus vērtība un atlīdzība par zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu, līdz ar to, vērtējot, vai par nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām noteikta taisnīga atlīdzība, gadījumos, kad kādi no atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka pieteiktajiem zaudējumiem netiek atlīdzināti, ir ļoti būtiski gūt pilnīgu pārliecību par to, ka attiecīgos zaudējumus nav pamata atlīdzināt, kā arī ir nepieciešams šādu secinājumu pietiekami pamatot un skaidrot. Šobrīd anotācijā kā pamatojums neatlīdzināt Nekustamā īpašuma īpašnieka pieteiktos zaudējumus par 133 telpu nomas līgumu izbeigšanu un komercdarbības pārtraukšanu norādīts vienīgi tas, ka "atrautās peļņas fakta un apmēra konstatēšanai īpašnieks nav iesniedzis tiesiskus pierādījumus par komercdarbības periodu pirms atsavināmā nekustamā īpašuma atsavināšanas 2021. gadā". No anotācijā ietvertās informācijas un rīkojuma projektam pievienotajiem paskaidrojošajiem dokumentiem ir secināms, ka institūcijas rīcībā ir bijusi gan SIA "Eiroeksperts", gan uz SIA "Laika Stars attīstības risinājumi" sagatavotā zaudējumu novērtējuma atskaite, tomēr biedrība "Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācija" attiecībā uz abām šīm novērtējumu atskaitēm secinājusi, ka to sagatavošanā pieļautas kļūdas, līdz ar to lūdzam papildināt anotāciju ar informāciju par biedrības "Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācija" atzinumos izdarīto secinājumu par to, vai augstāk minētie zaudējumu aprēķini atbilst normatīvo aktu prasībām un institūcijas dotajam darba uzdevumam. Saskaņā ar Ministru kabineta 2011. gada 15. marta noteikumu Nr. 204 "Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu" 33. punktu, ja biedrība "Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija" atzinumā norādījusi, ka zaudējumu aprēķini neatbilst normatīvo aktu prasībām vai institūcijas dotajam darba uzdevumam, institūcija, izvērtējot lietderību, vai nu uzdod novērst biedrības "Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija" atzinumā norādītos trūkumus vai izvēlas citu sertificētu nekustamā īpašuma vērtētāju un atkārtoti veic zaudējumu apmēra noteikšanu. Ņemot vērā minēto, lūdzam skaidrot institūcijas rīcību saistībā ar minēto regulējumu, proti, vai pēc biedrības "Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija" atzinumos norādītā ir tikusi izvērtēta iespēja veikt kādu no šajos noteikumos minētajām darbībām. Tāpat arī no paskaidrojošajiem dokumentiem secināms, ka Nekustamā īpašuma īpašnieks ir iesniedzis institūcijā dažādus dokumentus, līdz ar to skaidrības labad saistībā ar anotācijā norādīto būtu nepieciešams precizēt, vai institūcijas ieskatā tai no Nekustamā īpašuma īpašnieka nav izdevies iegūt pietiekamus pierādījumus zaudējumu atlīdzības noteikšanai vispār, vai dokumenti nav iesniegti tieši par kādu konkrētu periodu, piemēram, aktuālākie dokumenti par pēdējo gadu, lai, piemēram, veiktu atkārtotu zaudējumu apmēra noteikšanu. Nedaudz konkrētāka informācija par to, vai Nekustamā īpašuma īpašnieks pats ir aktīvi iesaistījies un darījis visu iespējamo, lai zaudējumu atlīdzība par viņa pieteiktajiem zaudējumiem varētu tikt noteikta, Tieslietu ministrijas ieskatā arīdzan ir nozīmīga, jo Latvijas Republikas Satversmes tiesa ir norādījusi, ka personas īpašuma tiesību aizsardzību garantē arī nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas process pats par sevi[[1]](#footnote-1).  | **Iebildums ņemts vērā.** Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumā sniegts skaidrojums, ka institūcija taisnīgas atlīdzības apmērā iekļauj visus atlīdzināmos zaudējumus, bet neatlīdzina nepamatotus vai pārāk attālinātus zaudējumus. Ievērojot Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumu Nr.204 ”Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” 11.punktu, paskaidrojošajiem materiāliem pievienots LĪVA 2020. gada 8. jūnija Atzinums Nr.25, kurā konstatētas SIA „Eiroeksperts” veiktajā Zaudējumu vērtējumā novēršamās nepilnības, Papildus minētajam LĪVA2021. gada 5.marta vēstulē Nr.19 “Skaidrojums par LĪVA 2020. gada 8. jūnija Atzinumu Nr.25”, secina, ka SIA „Eiroeksperts” 2019.gada 9.augustā sagatavotais Zaudējumu vērtējums attiecībā uz tajā norādītajiem Īpašniekam atlīdzināmajiem zaudējumiem (pieteikto zaudējumu apmēra novērtējuma 1.3. un 1.6.punkts) nav izmantojams atlīdzības apmēra aprēķināšanai, kā arī 2021. gada 30. aprīļa vēstulē secina, ka SIA “Laika stars attīstības risinājumi” 2021. gada 12. aprīlī sagatavotam aprēķinam par zaudējumiem sakarā ar komercdarbības pārtraukšanu neatbilst apstiprinātajam darba uzdevumam, kā arī Starptautisko vērtēšanas standartu un Latvijas standartu LVS 401:2013 prasībām. Pieļauto neatbilstību dēļ minētais vērtējums nevar kalpot par pierādījumu tam, ka Īpašnieka zaudējumi no komercdarbības pārtraukšanas pārsniegtu Atsavināmā īpašuma tirgus vērtību, kā arī kādiem citiem Īpašniekam kompensējamiem zaudējumiem, kas ir radušies tiešā cēloniskā saistībā ar Sabiedrības uzsāktajām darbībām taisnīgas atlīdzības apmēra noteikšanai. Jāvērš uzmanība uz apstākli, ka SIA „Eiroeksperts” veiktajā Zaudējumu vērtējumā izdarīta atruna, ka pārtrauktās Īpašnieka komercdarbības tirgus vērtība 2017.gada 21.decembrī noteikta pie pieņēmuma, ka Īpašnieka ieņēmumi un ienesīgums tiek saglabāti 2014.-2016.gada līmenī. Savukārt no publiski pieejamiem datiem Lursoft datu bāzē secināms, ka kopš 2017.gada notikušas nozīmīgas izmaiņas Īpašnieka finanšu rādītājos. No normatīvajiem aktiem pietiekami skaidri izriet, ka personai nodarīto zaudējumu apmēra noteikšana ir atkarīga no tiesībām, kuras tā ir ieguvusi līdz brīdim, kad līdzšinējā tiesiskajā stāvoklī valstij uzliekot aizliegumus vai ierobežojumus, ir notikušas izmaiņas. Atbilstoši Komerclikumam komercdarbība ir saimnieciskā darbība, kuru savā vārdā peļņas gūšanai veic komersants. Atsavināmajā īpašumā joprojām notiek komercdarbība, proti, Īpašnieks joprojām gūst labumu no sava īpašuma un tas komercdarbību var turpināt līdz Atsavināmā īpašuma atsavināšanai un faktiskajai atbrīvošanai. Līdz ar to attiecīgu zaudējumu esamības fakts un to apmērs nosakāms pēc Atsavināmā īpašuma atsavināšanas un faktiskās atbrīvošanas. Ņemot vērā to, ka nav iespējams precīzi paredzēt nekustamā īpašuma atsavināšanas un atbrīvošanas brīdi, nav pamata vairākkārtēji atsavināšanas procesa ietvaros vērtēt iespējamu komercdarbības zudumu uz pieņemtu nākotnes nekustamā īpašuma atbrīvošanas datumu, pirms tam vairākkārtīgi iegūstot un analizējot datus par komercdarbības rādītājiem atsavināmajā īpašumā. Tas pats attiecas uz noslēgtajiem un spēkā esošajiem nomas līgumiem, proti, nav iespējams prognozēt vai Īpašnieks pats izbeigs (uzteiks) nomas tiesiskās attiecības, lai labprātīgi atbrīvotu Atsavināmo īpašumu, cik šādu nomas līgumu būs uz brīdi, kad tiks pieņemts Likuma 9.panta pirmajā daļā norādītais Ministri kabineta lēmums un kādus zaudējumu pieteikts nomnieki, pretējā gadījumā nomas tiesisko attiecību uzteikšana būs jāīsteno valstij, kas attiecīgi valstij radīs papildus izdevumus (attiecīgo prasību sagatavošana tiesai, tiesvedības izdevumi, darbības par zvērinātu tiesu izpildītāju darbībām utt.). Minētā zaudējuma pozīcija noraidīta, jo nav pierādīti fakti, ka Īpašnieka komercdarbības apjomu laika periodā no 2017.gada 21.decembra būtu ietekmējusi tieši institūcijas rīcība Rail Baltica projekta īstenošanā, nevis citi ārēji vai iekšēji faktori. Līdz ar to, ievērojot Atsavināšanas likuma 22.pantu, 25.panta pirmo daļu kopsakarā ar lietas faktiskajiem apstākļiem, šobrīd nevar konstatēt zaudējumus saistībā ar komercdarbības pārtraukšanu, tostarp kas ietver spēkā esošo nomas līgumu izbeigšanu un no tiem izrietošās iespējamās atrautās (negūtās) peļņas reālu esamību. Savukārt, ja šādi zaudējumi Īpašniekam iestāsies pēc atsavināšanas līguma noslēgšanas, kurā puses vienosies par konkrētiem nekustamā īpašuma atbrīvošanas termiņiem, kas ietver arī spēkā esošo nomas līgumu pirmstermiņa izbeigšanu, vai piespiedu atsavināšanas, tad attiecīgie zaudējumi tiks izskatīti un kompensēti to faktiskajā apmērā atbilstoši Civillikumam un Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumu Nr.204 ”Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” 2.punktā noteiktajai kārtībai, Īpašniekam iesniedzot zaudējumu pamatojošus dokumentus. |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts papildināts ar šādu tekstu: “2.6.punkts papildināts ar teikumu: “Turklāt LĪVA norāda, ka SIA “Laika stars attīstības risinājumi” vērtējums neatbilst apstiprinātajam darba uzdevumam, kā arī Starptautisko vērtēšanas standartu un Latvijas standartu LVS 401:2013 prasībām. Atsavināmā īpašuma īpašnieks ceļ iebildumus par komercdarbības pārtraukšanas gadījumā radītiem zaudējumiem, nepiekrītot institūcijas skaidrojumam par šīs zaudējumu pozīcijas novērtēšanas kārtību un nepieciešamo pierādījumu izvērtēšanu. Pārrunas ar Atsavināmā īpašuma īpašnieku tika organizētas SIA “Eiropas dzelzceļa līnijas” komisijas sēdēs.  Atsavināmā īpašuma īpašnieks uztur spēkā viedokli, ka attiecīga satura zaudējumu novērtēšanai ir jāpiemēro komercdarbības finanšu radītāji pirms paziņojuma par atsavināšanu sabiedrības vajadzībām līdzvērtīgi SIA “Eiroeksperts” vērtējumam, jo ar paziņojuma saņemšanas brīdi Atsavināmā īpašuma izmantošanai ir radīti nelabvēlīgi apstākļi. Minētais viedoklis nav guvis apstiprinājumu Atsavināmā īpašuma vērtēšanas procesā, par ko savā atzinumā norāda LĪVA, papildus paskaidrojot, ka SIA „Eiroeksperts” vērtējuma aprēķinos ir paredzēts, ka, lai nodrošinātu plānoto ieņēmumu nokomercdarbības Atsavināmā īpašuma apsaimniekošanā un iznomāšanāatbilstoši Latvijas tautsaimniecības prognozei ir nepieciešams veikt konkrētasinvestīcijas pamatlīdzekļu atjaunošanai. Tas nozīmē,ka aprēķinu rezultāts atspoguļos SIA "Spēks- R" komercdarbības vērtību tikai pie šādas varbūtības.Tā kā šobrīd Atsavināmā īpašuma īpašnieks nav aprobežots savā rīcībā un turpina komercdarbību, ir nepieciešams vērtēt pierādījumus, ka minētās investīcijas ir veiktas. Tādēļ ir svarīgi iegūt aktuālos finanšu rādītāju datus no Atsavināmā īpašuma īpašnieka. Ņemot vērā minēto, sadarbība ar Atsavināmā īpašuma īpašnieku ir neiespējama un, lai nekavētu atsavināšanas procesu, par ko savas pretenzijas ir izteicis arī īpašnieks, ir sagatavots Ministru kabineta rīkojuma projekts, nodrošinot atsavināšanas procesa virzību. Saskaņā ar Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumu Nr.204 ”Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” 2.punktu zaudējumi, kas radušies nekustamā īpašuma īpašniekam atsavināšanas procesā vai pēc atsavināšanas un nav iekļauti taisnīgas atlīdzības apmērā, atlīdzināmi pamatojoties uz atsavinātā nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka iesniegumu, kuram pievienoti dokumenti, kas apliecina zaudējumu apmēru. Līdz ar to Atsavināmā īpašuma īpašnieks ir pasargāts no situācijas, kad tam radītie zaudējumi netiek atlīdzināti. Atsavināmā īpašuma īpašnieks ir tiesīgs jebkurā laikā izmantot tiesības un iesniegt iesniegumu un pierādījumus šādu zaudējumu atlīdzināšanai.” |
| 4. |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts: “Papildināts anotācijā iekļautais 2.5.punkts: Komercdarbība Atsavināmajā īpašumā pamatā ir saistīta ar šā īpašuma iznomāšanu. Līdz ar to Atsavināmais īpašums ir novērtēts, izvērtējot tā ienesīgumu un saimnieciskās izmantošanas iespējas. Ienākumu pieeja tirgus vērtības novērtējumā (tās rezultāts) atspoguļo nekustamā īpašuma spēju ģenerēt ienākumus. Tāpēc tieši ienākumu pieeju izmanto nekustamo īpašumu, kas ir paredzēti nomai vai īrei vai komerciāla rakstura nekustamo īpašumu vērtēšanai. Ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas vai ienākumu plūsmas, kas atbilst LVS 401:2013 tirgus nomas (īres) definīcijai (gūstamo ienākumu aprēķinam izmantojot tirgus nomas (īres) maksas vai citas tirgus situācijai atbilstošas ienākumu plūsmas), ievērojot tirgum atbilstošu nomas telpu noslogojumu, kā arī līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas datus un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes. Darbības izmaksu aprēķinā noteikti ir iekļaujami atbilstoši ar apbūvi saistītie izdevumi. Kā savā Atzinumā Nr.25 secina LĪVA, gadījumā, ja spēkā ir nomas līgumi, kuros noteiktā līguma nomas maksa pārsniedz tirgus nomas maksu, vai arī kādi citi saistoši līgumi, kas nodrošina augstāku nekā vidēji tirgū atdevi no Atsavināmā īpašuma, šo līgumu noteikumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā. Taču konkrētajā gadījumā no Atsavināmā īpašuma tirgus vērtības aprēķina nav secināms, ka Īpašnieks būtu nodrošinājis augstāku atdevi, nekā vidēji tirgū (piemēram, nomas maksa no noslēgtajiem nomas līgumiem nepārsniedz tirgus nomas maksu).” |  Tieslietu ministrijas ieskatā anotācijas 5. lpp. 2.5. apakšpunktā nepieciešams precizēt vai papildināt informāciju attiecībā uz zaudējumu pieteikuma noraidīšanu par nomas attiecību pārtraukšanu pēc nomnieku iniciatīvas sakarā ar iespējamo nekustamā īpašuma atsavināšanu un nojaukšanu. Anotācijā attiecībā uz šo norādīts, ka, apsekojot atsavināmo īpašumu 2019. gada 3. aprīlī, ir vērtēti un ņemti vērā nomas līgumi, kas bija spēkā līdz 2017. gada 21. decembrim un atsavināmā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas vērtēšanas metodika balstās uz vidējām tirgus cenām, tātad kā arguments, kādēļ ir nolemts neatlīdzināt zaudējumus par nomas attiecību pārtraukšanu, tiek norādīts tas, kā ir noteikta Nekustamā īpašuma tirgus vērtība. Tirgus vērtības noteikšana un zaudējumu atlīdzināšana ir divi dažādi taisnīgās atlīdzības elementi, līdz ar to būtu nepieciešams saistībā ar šo vai nu precizēt zaudējumu atlīdzināšanas atteikuma pamatojumu vai nedaudz izvērstāk skaidrot, kādā veidā tirgus vērtības noteikšanas metodika ir ietekmējusi tiesības uz zaudējumu atlīdzinājumu konkrētajā aspektā. | **Iebildums ņemts vērā.**Lūdzu skatīt izziņas 3.punktu. |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts papildināts ar šādu tekstu: “Papildināts anotācijā iekļautais 2.5.punkts: Komercdarbība Atsavināmajā īpašumā pamatā ir saistīta ar šā īpašuma iznomāšanu. Līdz ar to Atsavināmais īpašums ir novērtēts, izvērtējot tā ienesīgumu un saimnieciskās izmantošanas iespējas. Ienākumu pieeja tirgus vērtības novērtējumā (tās rezultāts) atspoguļo nekustamā īpašuma spēju ģenerēt ienākumus. Tāpēc tieši ienākumu pieeju izmanto nekustamo īpašumu, kas ir paredzēti nomai vai īrei vai komerciāla rakstura nekustamo īpašumu vērtēšanai. Ienākumu pieejas aprēķinam ir izmantojamas tikai tādas nomas maksas vai ienākumu plūsmas, kas atbilst LVS 401:2013 tirgus nomas (īres) definīcijai (gūstamo ienākumu aprēķinam izmantojot tirgus nomas (īres) maksas vai citas tirgus situācijai atbilstošas ienākumu plūsmas), ievērojot tirgum atbilstošu nomas telpu noslogojumu, kā arī līdzīgu nekustamo īpašumu apsaimniekošanas datus un tirgum atbilstošas diskonta vai kapitalizācijas likmes. Darbības izmaksu aprēķinā noteikti ir iekļaujami atbilstoši ar apbūvi saistītie izdevumi. Kā savā Atzinumā Nr.25 secina LĪVA, gadījumā, ja spēkā ir nomas līgumi, kuros noteiktā līguma nomas maksa pārsniedz tirgus nomas maksu, vai arī kādi citi saistoši līgumi, kas nodrošina augstāku nekā vidēji tirgū atdevi no Atsavināmā īpašuma, šo līgumu noteikumi tiek izvērtēti atsavināšanas rezultātā īpašniekam radīto zaudējumu – atrautās peļņas aprēķinā. Taču konkrētajā gadījumā no Atsavināmā īpašuma tirgus vērtības aprēķina nav secināms, ka Īpašnieks būtu nodrošinājis augstāku atdevi, nekā vidēji tirgū (piemēram, nomas maksa no noslēgtajiem nomas līgumiem nepārsniedz tirgus nomas maksu).” |
| **Tieslietu ministrija** (2021.gada 29.jūnija atzinums). |
| 5. |  |  Tieslietu ministrija ir konstatējusi, ka, ņemot vērā Finanšu ministrijas iebildumu (izziņas par atzinumos sniegtajiem iebildumiem 1. punkts), Satiksmes ministrija papildinājusi rīkojuma projekta anotācijas 4. lp. ar sekojošu informāciju: “Līdz ar to atzīstams, ka daudzstāvu autostāvvietas būvniecības process, t.i., ar to saistītā būvprojekta izstrāde un saskaņošana, ir veikts normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā un, ņemot vērā, ka daudzstāvu autostāvvietas būve aizskar dzelzceļa zemes nodalījuma joslu tikai 3-4 m dziļumā,  pie būvprojekta izstrādes nosacījums par zemes nomas līguma noslēgšanu daudzstāvu autostāvvietas kā patstāvīga būves īpašuma izbūvei nav izvirzīts.”  Tieslietu ministrijas ieskatā, ja anotācijā tiek iekļauts šāds secinājums – “atzīstams, ka daudzstāvu autostāvvietas būvniecības process, t.i., ar to saistītā būvprojekta izstrāde un saskaņošana, ir veikts normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā”, tad nepieciešams izvērstāk skaidrot un pamatot šādu likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 5. punkta (kas bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim) interpretāciju, proti, ka saskaņā ar šo normu būvju kā patstāvīgu īpašuma objektu būvniecībai nebija nepieciešami spēkā esoši nomas līgumi attiecībā uz visām zemes vienībām, uz kurām būves atrodas. Ņemot vērā minēto, lūdzam atkārtoti izvērtēt anotācijā ietveramos secinājumus, izsverot, vai anotācijā nebūtu iekļaujama tikai informācija par vēsturisko faktisko situāciju. | **Iebildums ņemts vērā.**Lūdzu skatīt izziņas 1.punktu. |  |
| **Finanšu ministrija** (2021.gada 16.jūnija atzinums Nr.12/A-7/3412-ip). |
| 6. |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts: “Nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar Nekustamā īpašuma Valsts kadastra informācijas sistēmā un Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.15212 ierakstītiem apgrūtinājumiem par aizsargjoslu teritoriju un Nekustamā īpašuma atrašanos Valsts nozīmes pilsētbūvniecībaspieminekļa "Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” teritorijā. Lai nodrošinātu Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonu izmantošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām un saskaņā ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas atļauju, Rail Baltica projekta ieviesējs SIA “Eiropas dzelzceļa līnijas” sadarbībā ar Latvijas Universitāti un SIA “Arhitektoniskās izpētes grupa” veic kultūrvēsturiskā mantojuma apzināšanu un izpēti Raila Baltica Latvijas posma trases nodalījuma joslā. Līdz ar to Rail Baltica projekta ietvaros plānoto un vides izmaiņu ietekmējošo darbību izpilde tiks organizēta pēc speciālistu ieteikuma un kontrolējošo institūciju uzraudzībā. Savukārt aizsargjoslu teritorijās izvietoto objektu aizsardzības pasākumu ievērošanai jebkura valsts institūciju darbība pēc Atsavināmā īpašuma atsavināšanas tiks saskaņota ar šo objektu īpašniekiem vai likumīgiem valdītājiem atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 13.punktam, kas nosaka, kapirms būvniecības ieceres iesnieguma iesniegšanas būvniecības ierosinātājam ir tiesības saņemt institūciju tehniskos un īpašos noteikumus, ja attiecīgās jomas normatīvie akti nosaka šādu tehnisko noteikumu nepieciešamību, kā arī saņemt no inženiertīklu īpašniekiem pieslēgšanās (atslēgšanās) vai inženiertīklu šķērsošanas tehniskās prasības.” |  Atbilstoši paskaidrojošiem dokumentiem pievienotajai zemesgrāmatas izdrukai atsavināmajam nekustamajam īpašumam ir noteikti apgrūtinājumi. Ievērojot nekustamajam īpašumam noteiktos apgrūtinājumus, lūdzam anotācijā skaidrot minēto apgrūtinājumu ietekmi. | **Priekšlikums ņemts vērā.** |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts papildināts ar šādu tekstu: “Nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar Nekustamā īpašuma Valsts kadastra informācijas sistēmā un Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.15212 ierakstītiem apgrūtinājumiem par aizsargjoslu teritoriju un Nekustamā īpašuma atrašanos Valsts nozīmes pilsētbūvniecībaspieminekļa "Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs” teritorijā. Lai nodrošinātu Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonu izmantošanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām un saskaņā ar Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas atļauju, Rail Baltica projekta ieviesējs SIA “Eiropas dzelzceļa līnijas” sadarbībā ar Latvijas Universitāti un SIA “Arhitektoniskās izpētes grupa” veic kultūrvēsturiskā mantojuma apzināšanu un izpēti Raila Baltica Latvijas posma trases nodalījuma joslā. Līdz ar to Rail Baltica projekta ietvaros plānoto un vides izmaiņu ietekmējošo darbību izpilde tiks organizēta pēc speciālistu ieteikuma un kontrolējošo institūciju uzraudzībā. Savukārt aizsargjoslu teritorijās izvietoto objektu aizsardzības pasākumu ievērošanai jebkura valsts institūciju darbība pēc Atsavināmā īpašuma atsavināšanas tiks saskaņota ar šo objektu īpašniekiem vai likumīgiem valdītājiem atbilstoši Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 “Vispārīgie būvnoteikumi” 13.punktam, kas nosaka, kapirms būvniecības ieceres iesnieguma iesniegšanas būvniecības ierosinātājam ir tiesības saņemt institūciju tehniskos un īpašos noteikumus, ja attiecīgās jomas normatīvie akti nosaka šādu tehnisko noteikumu nepieciešamību, kā arī saņemt no inženiertīklu īpašniekiem pieslēgšanās (atslēgšanās) vai inženiertīklu šķērsošanas tehniskās prasības.” |
| **Tieslietu ministrija** (2021.gada 16.jūnija atzinums Nr.1-9.1/686). |
| 7. |  |  Vēršam uzmanību, ka Atsavināšanas likumā ir noteikta kārtība, kādā tiek ievērotas arī tās personas intereses, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība. No Atsavināšanas likuma 16. panta neizriet atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka pienākums saņemt no kreditora piekrišanu atsavināt nekustamo īpašumu, nesaglabājot tam par labu zemesgrāmatā nostiprināto hipotēku. Ņemot vērā minēto, ja Atsavināšanas likuma 18. panta pirmajā daļā minētajā paziņojumā tiek noradīts lūgums atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam iesniegt kreditora piekrišanu atsavināšanai, Tieslietu ministrijas ieskatā būtu paziņojumā arī jāietver informācija par Atsavināšanas likumā noteikto kārtību, kāda tiek nodrošinātas tās personas intereses, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, lai nerastos pārpratumi un šaubas par atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka tiesībām izvēlēties, kā rīkoties atsavināšanas procesā. | **Priekšlikums ņemts vērā.**Lūdzu skatīt izziņas 2.punktu. |  |
| 8. |  Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts: “Atbilstoši Likuma 25. panta otrās daļas 1. punktam saistībā ar jauna nekustamā īpašuma iegādi radītie zaudējumi, kā piemēram, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas un citi izdevumi, būs atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, Ministru kabineta noteikumu Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumu Nr.204 ”Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” 2.punkta kārtībā.” |  Anotācijas 5. lpp. norādīts, ka "institūcijai pret Īpašnieku nevar rasties pienākumi, kas Īpašnieka ieskatā ir saistīti ar darbībām cita līdzvērtīga nekustamā īpašuma objekta iegādei un jaunu kredīta saistību nodibināšanai". Ņemot vērā Atsavināšanas likuma 25. panta otrās daļas 1. punktā noteikto, ka "par zaudējumiem jebkurā gadījumā tiek uzskatīti izdevumi, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies šā īpašuma atsavināšanas rezultātā (pārcelšanās izdevumi, ar cita nekustamā īpašuma iegādi, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas un citi izdevumi), to faktiskajā apmērā, bet nepārsniedzot apvidus vidējās cenas", lūdzam precizēt anotācijā iepriekš minēto informāciju, lai būtu skaidrāk saprotams par kādiem izdevumiem, kuri nav atlīdzināmi, konkrēti tiek runāts, lai nerastos šaubas par to, ka tiek ievērots Atsavināšanas likuma 25. panta otrās daļas 1. punkts. | **Priekšlikums ņemts vērā.**Attiecībā uz zaudējumu esamību, to apmēru, kā arī cēloniskā sakara pierādīšanu darbojas Civilprocesa likumā nostiprinātais princips, kas nozīmē, ka Īpašniekam ir pienākums pierādīt faktus, uz kuriem tas pamato savus prasījumus par zaudējumu atlīdzināšanu. Līdz ar to, lai Īpašnieka pieteiktos zaudējumus iekļautu atlīdzības apmērā, institūcijai ir pienākums pārliecināties, ka pieteiktie zaudējumi ir tiesiski pamatoti, proti, ir iestājušies objektīvi priekšnosacījumi, kā arī, ka Īpašnieks ir veicis saprātīgus pasākumus, lai novērstu vai vismaz samazinātu savu iespējamo zaudējumu apmēru (minētais princips nostiprināts Civillikuma 1776.pantā). Pretējā gadījumā pieteiktie prasījumi (zaudējumi) netiks atlīdzināti. Institūcija vairākkārt ir skaidrojusi Īpašniekam (tostarp 2018. gada 03. aprīļa vēstulē Nr. EDZL- NOS-2018/122), ka Rail Baltica projekta īstenošanai nepieciešamo būvju būvdarbus atsavināmajā nekustamajā īpašumā plānots uzsākt ne agrāk kā 2021.gadā un tāpēc savlaicīgi lūdza Īpašnieku informēt esošo telpu nomniekus par minētajiem termiņiem, tādējādi novēršot jebkādas darbības, kas varētu ietekmēt Īpašnieka saimniecisko darbību sakarā ar nepamatotu nomas līgumu pirmstermiņa izbeigšanu vai nomas maksas samazināšanu pirms institūcija plāno uzsākt būvdarbus attiecīgajā teritorijā. Īpašnieka saimnieciskā darbība un noslēgtie telpu nomas līgumi ar Atsavināšanas paziņojuma nosūtīšanu netiek izbeigti (salīdzināšanai skat. Atsavināšanas likuma 16.pantu), savukārt saskaņā ar Civillikuma 1587. pantu tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus. Savukārt nekustamā īpašuma atbrīvošanas kārtība un termiņi tiks noteikti atsavināšanas līgumā (labprātīgas nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā) pēc Atsavināšanas likuma 9.panta pirmajā daļā norādītā Ministru kabineta lēmuma pieņemšanas (Atsavināšanas likuma 11.pants). Minētā zaudējuma pozīcija šobrīd ir Īpašnieka pieņēmums un tāpēc institūcija paskaidroja Īpašniekam, ka Īpašnieks nav pierādījis, ka institūcija būtu uzdevusi Īpašniekam izbeigt spēkā esošos nomas līgumos paredzēto saistību izpildi pirms termiņa vai jebkādi veicinājusi tādu apstākļu iestāšanos, no kuriem secinātu, ka tieši Institūcijas veikto darbību dēļ Īpašniekam radās pienākums piekrist nomnieku prasībām izbeigt nomas līgumus vai samazināt nomas līgumos noteikto nomas maksu. Turklāt, izvērtējot Īpašnieka iesniegtos tirdzniecības telpu nomas līgumus, no tiem nav secināms, ka atsavināmā nekustamā īpašuma nomniekiem tika piešķirtas tiesības vienpusēji un jebkurā laikā izbeigt nomas tiesiskās attiecības, izņemot, ja telpas ir kļuvušas nelietojamas vai tajās ir trūkumi, kas nomniekiem nebija zināmi. Tāpat no tirdzniecības telpu nomas līgumiem un Īpašnieka iesniegtā pārskata par ieņēmumiem par telpu nomu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim, secināms, ka lielākā daļa no tirdzniecības telpām tika iznomātas (arī pagarināti nomas līguma termiņi) līdz 2019.gada 31.decembrim un tirdzniecības telpu nomas līgumos nebija paredzēts nomnieka pienākums veikt nomas objektā ieguldījumus. Telpu nomas līguma priekšnosacījums ir telpu pastāvēšana dabā. Tāpēc, ja noslēgto telpu nomas līguma ietvaros Īpašnieks labprātīgi piekrita nomnieku vienpusēji izteiktajai gribai izbeigt pirms termiņa noslēgtos telpu nomas līgumus vai samazināt nomas maksu, tādējādi samazinot savus ienākumus no nekustamā īpašuma izmantošanas (nomas objekta), ir nepamatoti apgalvot, ka Īpašnieka ienākumu samazinājums radies sakarā ar institūcijas uzsāktajām darbībām Rail Baltica būvju projektēšanai vai taisnīgas atlīdzības apmēra noteikšanai. Līdz ar to Īpašnieka pieteiktie zaudējumi, kas saistāmi ar nomas attiecību pārtraukšanu pēc vienpusējas nomnieku iniciatīvas un Īpašnieka piekrišanu nomas līgumu izbeigšanai, noraidāmi kā nepamatoti un tos nevar iekļaut atlīdzības apmērā par nekustamā īpašuma atsavināšanu.Īpašnieks nav pierādījis, ka institūcijas uzsāktās procesuālās darbības ir cēloniski saistāmas ar Īpašnieka saimnieciskās darbības pasliktināšanos, nomnieku skaita samazināšanos un citiem Īpašnieka pieteiktajiem zaudējumiem, kā arī nav pierādījis iespējamo zaudējumu esamību un to apmēru ar objektīviem un zaudējumu pierādošiem dokumentiem. Turklāt minētā zaudējumu pozīcija, kā arī līdzvērtīga bankas kredīta saņemšana ir balstīta uz Īpašnieka nākotnes redzējumu, kas nav dokumentāli pierādīta un tāpēc šādus nākotnes nodomus nebūtu pamats iekļaut atlīdzība apmērā. Turklāt par tirgus vērtību iegādātā jauna līdzvērtīga īpašuma apgrūtināšana ar hipotēku ir Īpašnieka labprātīga izvēle, nevis obligāts pienākums.Bez tam 2011.gada 15.marta noteikumu Nr.204 ”Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” 2.punktā nostiprināts, ka zaudējumi, kas radušies nekustamā īpašuma īpašniekam atsavināšanas procesā vai pēc atsavināšanas un nav iekļauti taisnīgas atlīdzības apmērā, tiks atlīdzināti pamatojoties uz atsavinātā nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka iesniegumu, kuram tiks pievienoti dokumenti, kas apliecina zaudējumu apmēru. Tas nozīmē, ka Īpašnieks, pievienojot pierādāmus un ar nekustamā īpašuma atsavināšanu ciešā cēloņsakarībā saistītus dokumentus, kas apliecina zaudējumu nodarīšanas faktu un tā apmēru, ir tiesīgs savus faktiskos zaudējumus pieteikt arī pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas. Īpašnieka apgalvojums, ka kreditors veica kredīta likmes paaugstināšanu, nav pierādīts ar ticamiem un Civillikumā noteiktiem līdzekļiem un nav pamata atzīt, ka nekustamā īpašuma atsavināšana varētu radīt paaugstinātus kredīta atmaksas riskus. Institūcijas rīcība nav cēloniski saistāma ar kreditora nodomu paaugstināt kredīta likmes, bet izriet no Īpašnieka un kreditora savstarpējām attiecībām un, ja noslēgtā līguma ietvaros puses labprātīgi pielīga šādu nosacījumu, nebūtu pamatoti atzīt, ka šādā situācijā valstij rastos pienākums atlīdzināt Īpašniekam izdevumus par līguma nosacījuma izpildi. Turklāt Īpašnieks savus ilgtermiņa ieguldījumus finansē ar īstermiņa aizņēmumu, proti, kredītlīniju pagarina katru gadu. Tas nozīmē, ka pakļauj savu darbību riskam katru gadu. Līdz ar to šobrīd nav pamata secināt, ka darbības taisnīgas atlīdzības apmēra noteikšanai būtu galvenais faktors, kas nenovēršami radīja Īpašniekam zaudējumus saistībā ar kredīta restrukturizāciju. | Rīkojuma projekta anotācijas I sadaļas 2.punkts papildināts ar šādu tekstu:“Atbilstoši Likuma 25. panta otrās daļas 1. punktam saistībā ar jauna nekustamā īpašuma iegādi radītie zaudējumi, kā piemēram, nostiprināšanu zemesgrāmatā un atsavinātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un nastu pārreģistrēšanu saistītie notariālie izdevumi, valsts nodevas, kancelejas nodevas un citi izdevumi, būs atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, Ministru kabineta noteikumu Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumu Nr.204 ”Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” 2.punkta kārtībā.” |
| 9. |  |  Anotācijas 3. lpp. uzskaitīti Nekustamā īpašuma īpašnieka pieteiktie zaudējumi, un gan 4. punktā, gan 9. punktā minēti zaudējumi par kredīta restrukturizāciju. Ņemot vērā minēto, lūdzam izvērtēt, vai nav nepieciešams dzēst 9. punktu, vai arī papildināt to ar informāciju, kā šajā punktā minētie zaudējumi saistībā ar kredīta restrukturizāciju atšķiras no tiem zaudējumiem par kredīta restrukturizāciju, kas minēti 4. punktā. Atkarībā no šiem precizējumiem, lūdzam arī vienlaikus izvērtēt nepieciešamos precizējamus arī 2.7. punktā anotācijas 7.lpp. | **Priekšlikums ņemts vērā.**Lūdzu skatīt izziņas 8.punktu. |  |

Atbildīgās amatpersonas \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Sandra Siliņa, Satiksmes ministrijas Juridiskā departamenta

Nekustamo īpašumu nodaļas vecākā referente

Tālr.67028037, e-pasts: sandra.silina@sam.gov.lv

Santa Kārkliņa, Satiksmes ministrijas Juridiskā departamenta

Nekustamo īpašumu nodaļas vecākā referente

Tālr.67028037, e-pasts: santa.karklina@sam.gov.lv

1. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 21. oktobra spriedums lietā Nr. 2009-01-01 11.3. punkts. [↑](#footnote-ref-1)