Rīgā

|  |  |
| --- | --- |
| Datums skatāms laika zīmogā | Nr. TA-1364/4981 |
| Uz 07.06.2021. | Nr. 6-6/27 |

Latvijas Republikas tiesībsargam

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010

**tiesibsargs@tiesibsargs.lv**

Par atzinumu

Saistībā ar Ministru kabinetam, Kocēnu novada pašvaldībai un biedrībai "Imanta 6" adresēto tiesībsarga 2021. gada 7. jūnija atzinumu pārbaudes lietā Nr. 2020-21-16D (turpmāk – atzinums) attiecībā uz bezmantinieka nekustamā īpašuma Imantas ielā 6–12, Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Kocēnu novadā, nodošanu Kocēnu novada pašvaldībai informējam, ka Ministru kabineta rīkojums par minētā īpašuma nodošanu ir pieņemts 2021. gada 12. maijā.[[1]](#footnote-2) Pirms tiesību akta projekta izsludināšanas saskaņošanai Valsts sekretāru sanāksmē Kocēnu novada pašvaldība ar 2021. gada 23. februāra vēstuli Nr. 3.19/122 ir apliecinājusi, ka pašvaldība segs nekustamā īpašuma apsaimniekošanas izdevumus, kas radušies līdz nekustamā īpašuma pārņemšanai pašvaldības īpašumā. Līdz ar to tiesībsarga atzinumā identificētā problēma par ilgo īpašuma nodošanas procesu vismaz šajā gadījumā ir atrisināta.

Atzinumā par bezmantinieka mantas apsaimniekošanas izdevumu segšanu, analizējot lietu par bezmantinieka mantu atzītā nekustamā īpašuma Imantas ielā 6–12, Zilaiskalnā, Zilākalna pagastā, Kocēnu novadā, nodošanu Kocēnu novada pašvaldībai, tiek norādīts uz problēmām, kas saistītas ar bezmantinieku īpašumu nodošanu pašvaldībām, šādu īpašumu reģistrāciju zemesgrāmatā uz valsts vārda, kā arī aplūkots gan normatīvais regulējums, gan tiesu prakse par bezmantinieka nekustamo īpašumu pārvaldību.

**Pašreizējā kārtība t. s. dzīvojamā fonda nodošanai pašvaldībai**

Attiecībā uz t. s. dzīvojamo fondu jeb par bezmantinieka mantu kļuvušu nekustamo īpašumu nodošanu pašvaldību īpašumā Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 "Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaite, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā" (turpmāk – MK noteikumi Nr. 1354) 32.4. apakšpunkts nosaka, ka valstij piekritīgo mantu saskaņā ar likumu "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" vai Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu – privatizācijai vai atsavināšanai nododamās valstij piekritīgās dzīvojamās mājas, valstij piederošās kopīpašuma daļas valsts un kādas citas personas kopīpašumā esošajās viendzīvokļa dzīvojamās mājās, dzīvokļu īpašumos un dzīvokļu īpašumus – nodod attiecīgajai pašvaldībai īpašumā, pamatojoties uz Ministru kabineta rīkojumu, bet, ja mēneša laikā pēc Valsts ieņēmumu dienesta informācijas saņemšanas attiecīgā pašvaldības dome nav pieņēmusi lēmumu vai atsakās pārņemt, – SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā.

Ar Ministru kabineta 2020. gada 3. novembra sēdes protokollēmuma Nr. 66 17. § "Rīkojuma projekts "Par valstij piekrītošā nekustamā īpašuma Celmu ielā 3–60, Liepājā, nodošanu Liepājas pilsētas pašvaldības īpašumā"" konceptuāli tika nolemts, ka  dzīvokļi, domājamās daļas dzīvojamās mājās jeb t. s. dzīvojamais fonds vienlaikus ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda tiek ierakstīti uz valsts vārda Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas personā. Ņemot vērā, ka ar minēto protokollēmumu tika konceptuāli nolemts, ka šādi nekustamie īpašumi vienlaikus ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā uz pašvaldības vārda tiks ierakstīti uz valsts vārda Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas personā, nevis Finanšu ministrijas personā, tad tiesību aktu projekti Ministru kabinetā tiek pieņemti divu līdz triju mēnešu laikā kopš to izsludināšanas saskaņošanai. Tāpat norādām, ka atbilstoši MK noteikumu Nr. 1354 32.73. apakšpunktam izdevumus, kas veidojas no brīža, kad manta piekrīt valstij, līdz brīdim, kad tā tiek nodota bez maksas, sedz attiecīgā pašvaldība – ja pašvaldība ir pieņēmusi lēmumu pārņemt šo noteikumu 32.4. apakšpunktā minēto valstij piekritīgo mantu. Līdz ar to pēc vispārējā principa izdevumus sedz valstij piekritīgās mantas saņēmējs.

**Plānotie grozījumi bezmantinieka un bezīpašnieka īpašumu nodošanai uzreiz pašvaldībām**

Vienlaikus Ministru kabineta 2020. gada 10. decembra sēdes protokola Nr. 82 5. § "Rīkojuma projekts "Par rīcības plānu pasākumiem dzīvojamā fonda tehniskā stāvokļa pilnveidošanai ekspluatācijas laikā"" 3. punkts nosaka: "Tieslietu ministrijai sadarbībā ar Finanšu ministriju un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministriju līdz 2021. gada 31. oktobrim sagatavot un tieslietu ministram iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā grozījumus Civillikumā, lai bezmantinieka un bezīpašnieka lietu gadījumos būtu iespējams noteikt atsevišķu nekustamo īpašumu kategoriju piekritību pašvaldībām. Pēc grozījumu Civillikumā atbalstīšanas Saeimā otrajā lasījumā Finanšu ministrijai sadarbībā ar Tieslietu ministriju sagatavot un finanšu ministram iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā minētajiem grozījumiem Civillikumā pakārtoto Ministru kabineta noteikumu projektu." Informējam, ka 2021. gada 17. jūnija Valsts sekretāru sanāksmē ir izsludināts likumprojekts "Grozījumi Civillikumā" (prot. Nr. 24 25. §, VSS-573), kur viens no mērķiem ir pilnveidot bezmantinieku mantas un bezīpašnieka lietas tiesību institūtus, nosakot, ka Ministru kabineta noteiktos gadījumos bezmantinieku manta un bezīpašnieka lieta var piekrist pašvaldībai, ko iecerēts primāri attiecināt uz dzīvojamo fondu (dzīvojamās mājas, dzīvokļu īpašumi un domājamās daļas šādos īpašumos), kā arī likumprojekts "Grozījums likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" (prot. Nr. 24 26. §, VSS-574), kura mērķis ir novērst dalīta īpašuma turpmāku pastāvēšanu bezmantinieku mantas vai bezīpašnieka lietas gadījumā starp valsti un pašvaldību, stiprinot Civillikumā nostiprināto zemes un būves vienotības principu, paredzot, ka pašvaldībai piekrīt tāds patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts, kas ir bezmantinieku manta vai bezīpašnieka lieta un ir saistīts ar pašvaldības nekustamo īpašumu, veidojot vienotu īpašumu. Līdz ar to tiek veikts aktīvs darbs, lai par bezmantinieku mantu kļuvušie nekustamie īpašumi (noteiktas nekustamo īpašumu kategorijas, tajā skaitā MK noteikumu Nr. 1354 32.4. apakšpunktā minētie nekustamie īpašumi) piekristu uzreiz pašvaldībām, nevis valstij.

**Risinājumi zemesgrāmatā neierakstīto bezmantinieku un bezīpašnieku īpašumu atsavināšanai un nodošanai**

Nozaru ministrijas vērš tiesībsarga uzmanību uz to, ka šobrīd tiesību aktu sagatavošanā un virzībā lielākās problēmas rodas gadījumos, kad par bezmantinieka mantu kļuvušais nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un mantojuma atstājēja īpašumtiesības zemesgrāmatā nav nostiprinātas. Līdz ar to šāds nekustamais īpašums kā tāds nepiekrīt valstij, bet valstij piekrīt prasījuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu kā bezķermenisku lietu, kas ietilpst mantojuma atstājēja mantojamās mantas sastāvā, kas palicis bez mantiniekiem. Attiecībā uz bezmantinieka mantu, uz kuru ir pieteiktas kreditoru pretenzijas, Tieslietu ministrija ir izstrādājusi un 2021. gada 15. aprīļa Valsts sekretāru sanāksmē ir izsludinājusi grozījumus Ministru kabineta 2013. gada 2. jūlija noteikumos Nr. 364 "Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieku mantu" (prot. Nr. 15 17. §, VSS-345), paredzot atsevišķu regulējumu zvērinātu tiesu izpildītāju rīcībai ar konkrētu kategoriju īpašumiem, kas nav ierakstīti zemesgrāmatā uz mirušās personas vārda. Šādi īpašumi juridiski un faktiski pēc mantojuma lietas izbeigšanas, neesot mantiniekiem, kļūst pamesti, kas nozīmē ne tikai to agrāku vai vēlāku bojāeju, bet arī finansiālus zaudējumus trešajām personām, piemēram, citām personām, kam pieder dzīvokļu īpašumi tajā pašā mājā, kurā pamestais dzīvoklis, un kuras būs spiestas segt mājas apsaimniekošanas izdevumus arī šī dzīvokļa neesošā īpašnieka vietā. Turklāt pašvaldība par pamestajiem īpašumiem nesaņems nekustamā īpašuma nodokli.

Gadījumos, kad nav šaubu par to, ka tiesības uz nekustamo īpašumu, kas mantojuma atstājējam reģistrētas atbilstoši Kadastra likumam, bez šķēršļiem vai papildu darbību veikšanas varētu tikt ierakstītas zemesgrāmatā kā īpašuma tiesības (pārvērstas par lietu tiesību) uz konkrēto īpašumu, ir iespējams runāt par to, ka arī šādas tiesības uz nekustamo īpašumu piekrīt valstij kā bezmantinieka manta. Šāds ierosinājums nenonāk pretrunā ar nostādni, ka valsts nav mantojuma atstājēja mantinieks, kā arī nepaplašina Civillikuma 416. panta otrajā daļā noteikto atbildību par mantojuma atstājēja parādiem. Tomēr šāds ierosinājums ļauj valstij atgriezt mirušās personas nekustamo īpašumu civiltiesiskajā apgrozībā un nodrošināt īpašuma tiesību nepārtrauktību, tādējādi risinot iepriekš norādītās problēmas, proti, ļauj citai personai (gadījumos, kad tiesību uz mantu atsavinājis zvērināts tiesu izpildītājs) vai valstij (gadījumos, kad nav pieteiktas kreditoru pretenzijas) iestāties mirušā īpašnieka vai tiesiskā valdītāja tiesībās uz nekustamo īpašumu un turpināt gādāt par šo īpašumu, kā arī palielina to aktīvu loku, no kura kreditori var cerēt uz savu prasījumu apmierināšanu.

Ievērojot minēto, atzīts par iespējamu un nepieciešamu nošķirt tos gadījumus, kur nav šaubu par to, ka konkrēts nekustamais īpašums, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā uz mantojuma atstājēja vārda, bet Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – NĪVKIS) mantojuma atstājējs attiecībā uz nekustamo īpašumu ir reģistrēts īpašnieka vai tiesiskā valdītāja statusā, ir piederējis mantojuma atstājējam. Tie, iespējams, varētu būt vismaz šādi gadījumi, kad amatpersona, iepazīstoties ar informāciju par konkrēto nekustamo īpašumu un dokumentiem, secina, ka konkrētais valstij piekritīgais nekustamais īpašums ir:

1) dzīvoklis, mākslinieku darbnīca vai neapdzīvojamā telpa, kas iegūta īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteiktajā kārtībā;

2) telpas ēkā (dzīvojamā mājā vai nedzīvojamā ēkā), uz kuru atstājējam reģistrētas īpašuma tiesības līdz 1993. gada 5. aprīlim, pamatojoties uz likumu "Par 1937. gada 22. decembra Zemesgrāmatu likuma spēka atjaunošanu un spēkā stāšanās kārtību";

3) par kuru likumā noteikta institūcija izsniegusi dokumentu par īpašuma tiesību atjaunošanu mantojuma atstājējam uz prettiesiski atsavinātām ēkām (būvēm);

4) par kuru pieņemts likumā noteiktas institūcijas lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu vai zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu mantojuma masas atstājējam;

5) attiecībā uz kuru ir spēkā esošs tiesas spriedums par īpašuma tiesību atjaunošanu vai atzīšanu mantojuma masas atstājējam;

6) ēka (būve), kas atrodas uz mantojuma masas atstājējam piederošas zemes un kas reģistrēta, pamatojoties uz Būvniecības informācijas sistēmā esošu informāciju par ēkas (būves) pieņemšanu ekspluatācijā.

Ja šāds princips tiks atbalstīts attiecībā uz bezmantinieku mantu, uz kuru ir pieteiktas kreditoru pretenzijas, tad līdzīgs regulējums varētu tikt iekļauts arī MK noteikumos Nr. 1354, attiecīgi atvieglojot tādu bezmantinieka īpašumu pārņemšanu, kuri nav reģistrēti zemesgrāmatā un uz kuriem nav pieteiktas kreditoru pretenzijas.

Tieslietu ministrija ar 2021. gada 26. maija vēstuli Nr. 1-13/2293 "Par viedokļa sniegšanu" ir informējusi Ekonomikas ministriju, Finanšu ministriju, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" un SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs "Possessor"", ka tā šobrīd izstrādā jaunu regulējumu (grozījumus Civilprocesa likumā) vienkāršotai kārtībai nenoskaidrotas piederības būvju ierakstīšanai zemesgrāmatās uz zemes īpašnieka vārda. Paredzams, ka grozījumi ļautu zemes īpašniekiem apvienot uz savas zemes atrodošās ēkas (būves) ar nenoskaidrotu piederību vienotā īpašumā (īpašuma tiesību konstatēšana sevišķā tiesāšanas kārtībā, ņemot vērā Civillikuma 968. pantā ietverto prezumpciju, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu) Civilprocesa likuma 38. nodaļas "Lietas par tiesību dzēšanu uzaicinājuma kārtībā" normās paredzētajā procedūrā. Paredzams, ka uzaicinājuma kārtība dos iespēju zemes īpašniekam sakārtot statusu uz viņa īpašuma esošām ēkām (būvēm) ar nenoskaidrotu piederību, uz tiesas sprieduma pamata pievienojot ēku (būvi) zemes īpašumam, pamatojoties uz likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta ceturto daļu.[[2]](#footnote-3) Tādējādi jaunais regulējums paredz nevis jaunu īpašuma tiesību atzīšanas pamatu (veidu), bet Civillikuma 968. pantā noteiktā ēku un zemes vienotības principa nostiprināšanu ar tiesas spriedumu.

Uzaicinājuma kārtības nolūks ir novērst nākotnē varbūtējus strīdus un nodibināt zināmu mantisko tiesību neskaramību un pastāvīgumu.[[3]](#footnote-4) Arī starpkaru laikā Latvijā īpašuma tiesību iegūšana tika konstatēta uzaicinājuma kārtībā,[[4]](#footnote-5) kas atšķirībā no juridiskā fakta konstatēšanas procesa paredz ar sludinājuma ievietošanu "Latvijas Vēstnesī" uzaicināt visas personas, kurām būtu kādas mantiskas tiesības vai prasījumi, pieteikt tos. Šā procesa mērķis ir noskaidrot un atzīt par spēku zaudējušām uzaicinājumā (iespējamā ēkas (būves)  īpašnieka) nepieteiktās tiesības. Vienlaikus paredzēti saistītie grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās".

 Paredzams, ka jaunais regulējums sekmēs NĪVKIS reģistrētu ēku ar statusu "piederība nav noskaidrota"[[5]](#footnote-6) skaita samazināšanos un veicinās zemes īpašnieku interesi sakārtot uz viņu zemes esošo nenoskaidrotas piederības ēku (būvju) ierakstīšanu zemesgrāmatā, pievienojot zemes īpašumam. Paredzams, ka regulējums attieksies tikai uz nenoskaidrotas piederības būvēm (pamatā padomju laikā būvētām).

Ņemot vērā likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 18. pantā[[6]](#footnote-7) noteikto un judikatūrā paustās atziņas,[[7]](#footnote-8) secināms, ka pirms 1993. gada 5. aprīļa būvēto būvju tiesiskums nevar tikt pārvērtēts, kas nozīmē, ka būvniecības dokumentu trūkuma dēļ nevar likt šķēršļus būves reģistrācijai zemesgrāmatā. Kā izriet no iepriekš minētā, ja būve ir uzcelta pirms 1993. gada 5. aprīļa, būvvaldei nav tiesiska pamata pieņemt, ka konkrētā ēka ir patvaļīgas būvniecības objekts.

Iepriekš minētais vēlreiz apliecina valsts pārvaldes iestāžu un arī iesaistīto ministriju, it sevišķi Finanšu ministrijas un Tieslietu ministrijas, bet arī Ekonomikas ministrijas un Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrijas aktīvo iesaisti bezmantinieku mantas un bezīpašnieka lietas pārņemšanas un nodošanas pašvaldībām problemātikas sakārtošanā, lai bezmantinieku manta un bezīpašnieka lieta ātrāk atgrieztos civiltiesiskajā apritē, kļūstot par valsts, pašvaldības vai privātpersonu īpašumu. Ceram uz tiesībsarga atbalstu valsts pārvaldes iecerēto likumdošanas iniciatīvu virzībā.

Pielikumā:   Ministru kabineta 2021. gada 24 . augusta sēdes protokola   
Nr. 57 40. § izraksts.

Cieņā

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ministru prezidents | (paraksts\*) | A. K. Kariņš |

\* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu

1. <https://likumi.lv/ta/id/323143-par-valstij-piekritosa-nekustama-ipasuma-imanta-iela-612-zilaiskalna-zilakalna-pagasta-kocenu-novada-nodosanu-kocenu-novada-pasvaldibas-ipasuma> [↑](#footnote-ref-2)
2. Ēkas (būves), kuras Zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu atbilstoši Civillikuma 968. pantam. Citas personas īpašuma tiesības uz šādām ēkām (būvēm) var iegūt, ja tiesa apmierinājusi šo personu prasību atzīt īpašuma tiesības uz attiecīgajiem objektiem. [↑](#footnote-ref-3)
3. Bukovskis V. Civilprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 744. lpp. [↑](#footnote-ref-4)
4. Civilprocesa likums ar paskaidrojumiem – izvilkumiem no Latvijas Senāta un Tiesu palātas spriedumiem. Sastādījuši F. Konradi, T. Zvejnieks u. c. Rīga: Valsts tipogrāfija, 1939., 487., 491. lpp. [↑](#footnote-ref-5)
5. 03.03.2020. VZD ziņojums (pētījums) par būvju ar nenoskaidrotu piederību problemātiku parāda, ka valstī ir ievērojams skaits (vairāk nekā 191 tūkstotis) ēku ar statusu "nenoskaidrota piederība". Vairums šo ēku atrodas uz fiziskām personām piederošām zemes vienībām (32 857 ēkas ar PTI, 90 636 ēkas ar NTI), nozīmīgs skaits – arī uz pašvaldību zemes vienībām (8080 ar PTI, 41 314 ēkas ar NTI). VZD ziņojumā norādīts, ka saskaņā ar pašvaldību sniegto informāciju pamatā arī uz pašvaldībai piederošām zemes vienībām atrodošās ēkas ar nenoskaidrotas piederības statusu atrodas fizisko personu lietošanā (šīm personām Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā (3. panta piektās daļas 1. punkts) noteiktajā kārtībā ir izbeigtas zemes lietošanas tiesības un pašvaldība ir noslēgusi lauku apvidus zemes nomas līgumus). Pēc būvju tipa ar "nenoskaidrotu piederību" – visvairāk (aptuveni 65 %) ir dzīvojamo māju palīgēkas (siltumnīcas, kūtis, nojumes, šķūņi, garāžas), ievērojams skaits – arī dzīvojamās mājas un vasarnīcas (aptuveni 20 %). [↑](#footnote-ref-6)
6. Likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 18. pants nosaka: ja fiziskā persona ēkas (būves) ieguvusi pirms 1993. gada 5. aprīļa un tai nav saglabājies īpašuma tiesības apliecinošs dokuments (līgums, apliecība par tiesībām uz mantojumu, akts par ēkas nodošanu ekspluatācijā un tamlīdzīgi dokumenti), ēkas (būves) ierakstāmas zemesgrāmatā uz šīs personas vārda, pamatojoties uz pašvaldības vai Valsts zemes dienesta izziņu, kurā norādīts, uz kāda tiesiska pamata šī persona ieguvusi ēkas (būves). [↑](#footnote-ref-7)
7. "Vērtējot lietā iesniegto pierādījumu pietiekamību attiecībā uz padomju varas gados uzceltas garāžu būves celtniecības tiesiskumu, tiesa arī ņem vērā tiesu praksē atzīto norobežošanos līdz 1993. gada 5. aprīlim veiktās būvniecības tiesiskuma pārvērtēšanā, kas radītu tiesisko nestabilitāti un ievērojami apgrūtinātu īpašuma tiesību iegūšanu" (sk. Augstākās tiesas 2016. gada 2. februāra spriedumu lietā Nr. SKA-141/2016.). [↑](#footnote-ref-8)