Pēc š.g. 20.februāra likuma projekta „Piespiedu (P) dalītā (PD) īpašuma (DĪ) [(PDĪ)] tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" („PROJEKTS") sabiedriskas apspriešanas ir sastādīts zinātniski populārs pārskats („rokasgrāmata")

Mīti un patiesība par nekustamā īpašuma (NĪ) „piespiedu dalīšanu" (PD) zem privatizēta dzīvokļa īpašuma (DzĪ)

Populārzinātniska rokasgrāmata „samaisītā īpašuma" īpašniekam
(pētījuma rezultātu apkopojuma darba variants jeb „drafts")

Rīgā, 2016.gada aprīlī
Pārskata sastādītājs: J.Avotiņš

Atruna/Disclaimer

Šī populārzinātniskā rokasgrāmata ir sastādīta uz vairāku gadu ilga pētījuma pamata nekustamā īpašuma, tieslietu nozares iestāžu un amatpersonu publiski pieejamās informācijas rādītājiem Latvijā un Balkānu valstīs. Izmantotās publiskās informācijas avoti ir uzrādīti. Tekstā un diagrammās izmantoti Valsts ieņēmuma dienesta (VID) mājas lapā deklarētie skaitliskie indikatori, bet nav minēti amatpersonu vārdi. Tādējādi šis datu apkopojums nevienu indivīdu personīgi nevar aizskart un neaizskar. Interesenti paši personu vārdus var viegli uzzināt ar vienkāršu aprēķinu no publiskajās ziņu vietnēs esošajiem rādītājiem.

Rokasgrāmata tiek izgatavota pēc individuāla pasūtījuma uz konkrētajā brīdī esošās informatīvās bāzes pamata. Tāpēc teksta fonā ir uzraksts "draft" jeb – "darba variants" (brošūra). Šī atruna vajadzīga arī tāpēc, ka šis darba variants tiek papildināts ar aktuālo informāciju, kas aizstās novecojušu informāciju. Tādējādi rokasgrāmatas "aprīļa drafta" lasītājs nebūs pārsteigts, ieraugot kaimiņam rokā "septembra draftu" ar mazliet citādām diagrammām un mazliet citādu izkārtojumu. Tāpēc brošūra katram individuālam pasūtītājam tiek nosūtīta personīgi – papīra formātā.

Rokasgrāmata ir informācijas avots, bet nav "padomdevējs" kādai no strīdīgajām pusēm. Šajā pārskatā sev noderīgu informāciju atradīs gan dzīvokļu īpašnieki (DzĪ), gan zemes īpašnieki (ZĪ), gan valsts varas pārstāvji. Kurš no rokasgrāmatā pretnostatītajiem atšķirīgajiem viedokļiem ir "mīts" un kurš ir "patiesība", to lasītājs izvērtēs – pats. Uzziņas informācija tam šajā pārskatā ir pietiekama.

Populārzinātniskais žanrs rokasgrāmatai izvēlēts tāpēc, ka ierindas speciālistam kādā nozarē mūsdienu informācijas gūzmā bieži neatliek laika un iespēju iedziļināties specifiskos terminus un izprast, kā, piemēram, nekustamo īpašumu varētu "sadalīt", tam "piesaistīt kādu zemes gabalu" un piedevām to izdarīt "piespiedu kārtā." Atsevišķu terminu skaidrojumos žanrs jau robežojas ar zinātnisko fantastiku. Taču sastādītājs tādos gadījumos ar īsu komentāru vērš uzmanību uz tādu terminu lietotāju fantāzijas augli un pāriet uz nākošo tēmu jau atkal populāri zinātniskajā žanrā. Šis žanrs neuzliek par pienākumu tekstā strikti ievērot zinātnisko terminoloģiju un ļauj skaidrojumiem izmantot sarunu valodu. Tāpat arī dažādu dokumentu citēšanā var atļauties vienkāršotu veidu salīdzinājumā ar zinātniskiem rakstiem. Izmantotais žanrs pieļauj arī tādu vaļību kā citu valstu dokumentus uz lekciju konspektus citēt citā valodā (šeit – angliski).

Šī rokasgrāmata ir sava veida „luksofors" terminoloģijas džungļos nokļuvušajiem nekustamā īpašuma (NĪ) „dalītājiem" (likumu radītājiem un piemērotājiem), „samaisītā NĪ izmantotājiem un diskutētājiem „dzungļu vidū" (DzĪ un ZĪ). Rokasgrāmata izgaismo šo „džungļu" lielākos biezokņus un „purvu" dziļākos dūksnājus, arī ceļu, pa kuru vistaisnāk un visātrāk no „džungļiem" var izkļūt. Taču „ceļvedi" un „ceļa karti" savu lēmumu pieņemšanai un rīcības izvēlei katrs savā kompetences sfērā – izdara pats. Īsi sakot „padomu" un „recepšu" šeit – nav.

Rokasgrāmatas sastādītājam katrs tās „brošūras" pasūtītājs ir svarīgs un individuāls. Tāpēc katrs pasūtītājs saņem sastādītāja individuāli sagatavotu un piegādātāja noformētu - „brošūru".

Satura rādītājs

Priekšvārds.....4

Valsts pienākumi pret cilvēkiem un cilvēku tiesības un „pienākumi" LR likumos.....7

Četras „neatkarīgās varas" Eiropas post-sociālisma valstīs.....14

Dzīvokļu īpašnieku cilvēktiesību pārkāpumi "piespiedu dalītajā īpašumā".....23

„Mīti" un „citādi viedokļi" par „sajauktu nekustamo īpašumu" LR (uzskaitījums).....24

„Mīts" par LR amatpersonu mazajām algām. Notāri.....32.

„Mīts" par LR amatpersonu mazajām algām. Zvērināti tiesu izpildītāji.....54

Mīti un patiesība par piespiedu dalītā īpašuma problēmas risinājumu (TM izpratnē)...113

Likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums.....117

Likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija).....131

Likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās izbeigšanas likums" izstrādes gaitā apspriestie, bet minētajā likumprojektā neiekļauto risinājumu apraksts.....179

Paziņojums par līdzdalības iespējām likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" izstrādes procesā 02.06.2015.....184

Balkānu valstu pieredze „dalītā īpašuma" izbeigšanā.....188

Priekšvārds

2016.g. 20.februārī, Rīgā, NVO namā Laimdotas ielā 42 notika likuma projekta **„Piespiedu dalītā īpašuma [„DĪ"; „PDI"] tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums"** (turpmāk - „PROJEKTS" – tā Tieslietu ministrijas (TM) mājas lapā publiskotajā redakcijā) - **publiska apspriešana** („Apspriešana").

Apspriešanā piedalījās 35 sabiedrības pārstāvji kā individuāli dzīvokļu un zemes īpašnieki, un īpašnieku biedrību amatpersonas. Pēc PROJEKTA kļūdu un nepilnību analīzes izklāsta un iespējamo „dalīta īpašuma" („DĪ") īpašnieku tiesisko attiecību noregulējuma mehānismu salīdzinājuma tika izdarīti vairāki secinājumi:

(1) PROJEKTĀ piedāvātais **tiesiskā noregulējuma mehānisms principā neļauj sasniegt tā mērķi**, jo tā darbība pat modeļa darbības prognozēs apstājas jau pie 51% no problēmas risinājuma (mērķa). Tāpēc šie 51% jau ir pat iestrādāti PROJEKTA formulās. Pēc „pusceļa" tālāk „noregulējums iestrēgst" un tālāka risinājuma – NAV.

(2) Rezultātā PROJEKTA mērķi nav sasniegti, jo 49% „neatrisināto problēmu" **sociālo spriedzi** sabiedrībā tikai saasinās [tā vietā, lai PROJEKTS to – novērstu].

(3) PROJEKTA „iestrēgšanas brīdī" pie 51% risinājuma vairāk kā 50 000 dzīvokļu īpašnieki (DzĪ) un zemes īpašnieki (ZĪ) joprojām paliks „dalīta īpašuma" apstākļos. Precīzāks apzīmējums situācijai ir „sajaukts (vai „samaisīts") īpašums" tāpēc, ka DzĪ īpašnieka zemesgrāmatā ierakstīto īpašumu neviens nav „dalījis" un zemesgrāmatā DzĪ īpašumam nekādi apgrūtinājumi saistībā ar zemi nav reģistrēti.

(4) PROJEKTĀ maldinoši lietots termins „piespiedu dalītais īpašums" (PDI), jo no PROJEKTAM pievienotajiem skaidrojumiem „dalītā/samaisītā/sajauktā" nekustamā īpašuma apstākļos visi minētie 110 970 DzĪ un zem šīm ēkām esošo zemju 7354 ZĪ **sava īpašuma tiesības no valsts saņēma (nopirka [privatizācijā, restitūcijā]) pēc brīvas gribas un bez spaidiem (nav konstatēti fakti, ka kāds NĪ šajā sarakstā būtu iegūts „piespiedu kārtā")**. LR normatīvo aktu kopums 2016.g. nav pietiekams, lai varētu tiesiski izveidot kādas „tiesiskās attiecības" starp svešiem NĪ īpašniekiem.

(5) Tādējādi jau PROJEKTA nosaukumā iestrādātie terminu apkopojumi norāda, ka viens no šī PROJEKTA slēptajiem mērķiem ir – ar likumā iestrādātu terminu „tiesisko attiecību izbeigšana" – ar atpakaļejošu datumu likuma normā noformulēt un iestrādāt jēdzienu „tiesisko attiecību izbeigšana", kas paviršam PROJEKTA lasītājam ļautu pieņemt, ka kaut kad agrāk šādas „tiesiskās attiecības" varētu būt „nodibinātas", kas gan praksē nav noticis.

(6) PROJEKTĀ un tā pavaddokumentos nav izcelts nozīmīgs apstāklis, ka Latvijā vēl 2016.gadā pastāv **„nepabeigta privatizācija"** un **„nepabeigta restitūcija".** Gadsimta ceturkšņa laikā valstī joprojām **nav** likumdevēja apstiprinātas un izpildvaras īstenotas **„privatizācijas stratēģijas" un nav „restitūcijas stratēģijas"**. PROJEKTS un tā pavaddokumenti **nesatur arī starptautiskās labās prakses piemēru analīzi par privatizāciju un restitūciju post-sociālisma valstīs**. Tā rezultātā vē 25 gadus pēc privatizācijas un restitūcijas sākuma ne tikai nav veikta šajos procesos pieļauto kļūdu analīze, bet nav pat šo kļūdu uzskaitījuma un apkopojuma.

(7) Viena no rupjākajām kļūdām [pretēji „labai praksei"] privatizācijas un restitūcijas procesos 25 gadu izpildes procesā ir - **„sapīt kopā privatizācija ar restitūciju**", kuras rezultātā ar izpildvaras rīcību un likumdevēja „likumu grozījumu" legislatīvu atbalstu valstī **lielos apmēros** ir radīts starptautiskajai praksei neatbilstošs veidojums **„dalīts [sajaukts, samaisīts] īpašums"** („DĪ").

(8) Tā vietā, lai izlabotu izpildvaras agrāk pieļautās rupjās kļūdas likumdevējs izdara likumu grozījumus, kuri ar atpakaļejošu datumu ne tikai „iecementē" šīs kļūdas, bet pretēji „vienlīdzības principam" ar likuma spēku pakļauj dzīvokļu īpašniekus pazemojošam piespiedu darbam „pirkt nomas pakalpojumu no svešas personas". „Samērīgs un vienlīdzīgs" likumdevēja risinājums starp DzĪ un ZĪ", un abu veidu NĪ īpašnieku cilvēktiesību maksimāla ievērošana un sociālās spriedzes mazināšana „naida kurināšanas izbeigšana starp DzĪ un ZĪ" – **<u>vienkārši un viegli ir izdarāma</u>** ar likumdevēja izdarītiem likuma grozījumiem **<u>likumā</u>** „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju," („PvuPDzMP") **<u>svītrojot</u>**

a) 50.panta (1) daļas normu (1) [DzĪ pienākums slēgt nomas līgumu („NL")];
b) 54.panta (1) normas [ZĪ pienākums slēgt NL pēc FNZG];
c) 54.panta (2) normas [„puses nevar"..., „6% gadā no zemes kadastrālās vērtības";
d) 54.panta (4) normas [„līgumi nav noslēgti", „ZĪ ir tiesības" vērst prasību pret DzĪ tiesā pret (pārvaldnieku)." Taču LR likumdevējs izvēlējies sarežģītu, ilgu un bezrezultāta risinājumu, mēģinot iedzīvināt likumā izpildvaras sagatavoto PROJEKTU ar visām tā rupjām kļūdām, aplamībām un vardarbību pret sabiedrību, kaut gan lietderīgāk būtu laiku un resursus tērēt esošo likumu kļūdu labošanai, jo no PROJEKTA prognozējami galvenokārt zaudējumi [sliktumi] sabiedrībai kopumā, bet ieguvumus [labumus] sabiedrībai PROJEKTĀ – grūti saskatīt. Tāpēc PROJEKTS ne pašreizējā, ne kādā citā redakcijā LR sabiedrībai – NAV VAJADZĪGS.

(9) PROJEKTA iedarbināšanas sagatavošanai likumdevējs sistemātiski izdara aizvien jaunus PvuPDzMP grozījumus, ieviešot starptautiskajā praksē nelietotus „jaunvārdus", kuriem nav fizikāla pamata un nav arī loģiskas jēgas. Tā, piemēram" ar 2014.g. PvuPDzMP grozījumiem ne tikai ieviests jauns un ar dzīvokļa īpašumu zemesgrāmatā nesaistīts termins – namam „funkcionāli nepieciešamais zemes gabals" („FNZG"). Sarežģīti jau skan, bet jēgas un satura tādam terminam – nav. Tāpēc, lai kāds līdz tam neaizdomātos, šo „jaunvārdu" ne tikai ieraksta likumā (PvuPDzMP), bet pat uzkonstruē stipri sarežģītu procedūru, kas „atļautu" šo FNZG „pārskatīt". Ar šo terminu FNZG (un tā „pārskatīšanu") izpildvara un likumdevējs itkā novērš sabiedrības uzmanību no cita, iepriekš lietota tikpat bezjēdzīga un mākslīga termina – namam „piesaistītais zemes gabals" (PZG). Pasaulē kaut ko „tik gudru" ieraudzīt likumā var tikai – Latvijā.

(10) Uzmanīgs PROJEKTA lasītājs pamanīs disonansi šajā „gara darbā", ka PROJEKTA iecerētais mehānisms faktiski savā modelī darbojas pilnīgi pretēji tā mērķiem un nosaukumā definētajam saturam. Proti, ja LR iedarbinās šādu PROJEKTA modeli, tad gan „tiesiskās attiecības"(kuru šobrīd – nav) tiks nevis izbeigtas, bet gan – „nodibinātas". Šāda PROJEKTA apstiprināšana par likumu padarītu LR likumdevēju par pasaules mēroga apbrīnas objektu. Taču patiesībā šīs unikālās PROJEKTA un PvuPDzMP grozījumu peripetijas ir tikai „dūmu aizsegs" vienai „geniālai" (bet LR iedzīvotājiem – traģiskai) kļudai, kas bez jebkāda skaidrojuma meistarīgi iestrādāta PROJEKTĀ. Proti, iedzīvinot PROJEKTU kā likumu, valsts ar likuma spēku jau „ienaglos" – ne tikai **<u>„sapīto kopā - privatizācija ar restitūciju</u>**", bet pasaules praksē pirmo reizi „ar likuma spēku" uzspiedīs likumīgiem privatizēto dzīvokļu īpašniekiem valstij viennozīmīgi piederošo „restitūcijas funkciju". Citiem vārdiem sakot, valsts ar PROJEKTU plāno „piespiest" DzĪ – **<u>valsts vietā</u>** – izmaksāt kompensāciju „bijušajiem zemju īpašniekiem", kuru starp pašreizējiem ZĪ „dalītā/samaisītā/sajauktā" nekustamā īpašuma īpašniekiem – palicis visai maz, un kuriem valstij bija un ir pienākums „izmaksāt kompensāciju" vai piešķirt „līdzvērtīgu zemi". Taču PROJEKTA darbības modelis paredz, ka DzĪ „sajaukto zemi" būs jāpērk šā vai tā, neatkarīgi vai ZĪ ir patiess bioloģiskais pēctecis (vai mantinieks) bijušajam zemes īpašniekam, vai arī pašreizējais ZĪ ir vienkāršs zemes spekulants, kurš šo zemi no „bijušā zemes īpašnieka" vienu vai vairākas reizes – pārpircis. Tādējādi vēsturiskā netaisnība un vēsturiskās pārestības

PROJEKTĀ kā ar valsts mestu bumerangu pēc 25 gadiem trāpa „pa pieri" tieši – labticīgam dzīvokļa privatizētājam – viņu par ticību valstij – valsts soda atkārtoti. Arī privatizācijas atvieglošanas „plāksteri" jau ir aizslaucīti vēsturē. Tāpēc DzĪ pēc PROJEKTA spēkā stāšanās būs jāaizmirst visi „mīti" par „taisnīgo privatizāciju" un spaidu kārtā, zvērināta tiesu izpildītāja uzraudzībā (bez tiesas) smagā darbā krāt naudiņu, ko samaksāt kā „kompensāciju" – „valsts kļūdas pēc" par piedzimušajiem „zemes īpašniekiem zem privatizētas mājas." Te nu arī teiksmai (mītam) par godīgo dzīvokļu privatizāciju LR – pienākušas beigas. Ar PvuPDzMP grozījumiem likumdevējam nav izdevies „legalizēt" terminu „piespiedu dalītais īpašums" (PDI) saistībā ar „dalīto/samaisīto/sajaukto" ZĪ. Tāpēc PROJEKTS kalpos arī kā instruments, kas ar atpakaļejošu datumu mēģinās labot vēsturi un privatizācijas ceļā iegūtos dzīvokļus.

(11) Ar jau spēkā esošajiem PvuPDzMP grozījumiem LR ir ieviests „21.gadsimta urbānā feodālisma modelis", kurā ar likuma normu likumīgus privatizētu DzĪ piespiež vergot ZĪ labā („piespiedu noma" („PN")" **ar atpakaļejošu datumu**, kur jau apriori **likumdevēja vara nosaka tiesu varai** (!!!) „tiesas sprieduma saturu (6%)" pataloģiskā veidojumā (DĪ), kuru „pēc privatizācijas samudžinājumā" izveidojusi – izpildvara. Likumdevējs „saka priekšā" tiesai, kas jāraksta spriedumā (!??), lemjot par izpildvaras pieļautu rupju kļūdu, kamēr mediju vara par to 25 gadus „pacietīgi klusē," bet tiesībsargs to – „nepamana", jo „spaidu darbs" ir nosaukts citā vārdā – DzĪ jāpērk „piespiedu nomas" pakalpojums no svešas trešās personas.

(12) PROJEKTĀ ir iestrādātas normas, kas rupji aizskar DzĪ cilvēktiesības, piemēram, **„tiesības uz taisnīgu tiesu"**, jo PROJEKTA normas nosaka „zvērinātu tiesu izpildītāju" („ZTI") tiešu iejaukšanos „pirkšanas līguma" noslēgšanā, izslēdzot DzĪ iespējas savas tiesības pirms tam aizstāvēt tiesā (tiesa lems „taisnīgi" un „vadīsies tikai pēc likuma", jo „ZTI rīcība" – „pirms tiesas" tādā gadījumā būtu noteikta – likumā). Tātad, ar likumu (PROJEKTU) DzĪ **„tiesības uz taisnīgu tiesu" ir – atņemtas**.

(13) PROJEKTA iedzīvināšanas modelī eklektiski iestrādāta ZTI loma, kas loģiskā kontekstā „lec ārā" no PROJEKTA mērķiem un uzdevumiem un saturā tā „īsti neiekļaujas". Taču „loģika" kļūst saprotamāka, ja sasaistām kopā trīs jau iepriekš uzskaitītos aspektus (nenodibinātās tiesiskās attiecības starp „sajauktā NĪ" atsevišķiem īpašniekiem; valsts pienākumu [kompensācijas funkcija] uzspiešana dzīvokļu īpašniekiem un urbānā feodālisma pastāvēšana). Feodālismā vajadzīgs arī kāds „meslu piedzinējs". Kāpēc no daudziem potenciāliem izpildītājiem PROJEKTĀ izvēlēti tieši ZTI, pat – apejot tiesu? Momentā itkā grūti atbildēt. Taču ņemot vērā ZTI rūpalu kā privātu biznesu tieslietu nozarē, nepieciešams analizēt arī ZTI biznesa rādītājus un ZTI pakalpojumu tirgus iespējas. Pētījuma rezultāti rāda, ka ZTI bizness ir ļoti specifisks un nozīmīgi atšķiras no citiem tieslietu nozares privātajiem biznesiem. Šajā specifiskajā ZTI biznesā vairākums no LR privātā biznesa ZTI savā „saimnieciskajā darbībā" 2010.-2011.g. guva LR apstākļiem atbilstošus „pasakaini lielus ienākumus." Katrs no 100 LR ZTI 2011.g. guva ienākumus no sava privātā biznesa vidēji 120 000 LVL/gadā jeb 171 400 eiro/gadā. Starp visiem ZTI trīs no tiem 2011.g. ieņēma vienā gadā no viena līdz diviem miljoniem eiro, vēl seši – no pusmiljona līdz miljonam eiro. Taču ar 2012.g. ZTI bizness strauji apsīka, un greznībā pieradušajiem ZTI ar katru gadu ieņēmumi strauji samazinās. Ja raugāmies uz jauno likuma PROJEKTU kā uz jaunu „ZTI privātā biznesa projektu", tad – rodam atbildes arī uz visiem iepriekš neatbildētajiem jautājumiem. Skan – bargi. Bet – patiesi.

Valsts pienākumi pret cilvēkiem un cilvēku tiesības un „pienākumi" LR likumos

Šajā nodaļā atlasītas vairākas likumu normas, kas uzliek noteiktus pienākumus valstij un piešķir cilvēkiem konkrētas tiesības, kuras plašos sabiedrības slāņos ir maz zināmas. Šajā nodaļā vienkāršības labad likumi un to projekti apzīmēti ar numuriem kvadrātiekavās: Satversme [1]; „Konvencija" [2]; „Privatizācijas likums" [3]; „PROJEKTS" [4]; „VPIL 10.(7)" [5]; APL [6].

- Latvijas Republikas Satversme [1] („Satversme")
- Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija [2] („Konvencija")
- Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" [3] („Privatizācijas likums")
- "Piespiedu" – "dalītā īpašuma"- "tiesisko attiecību" privatizētajās daudzdzīvokļu mājās "izbeigšanas" likums [4] (likuma projekts un/vai „PROJEKTS")
- Valsts pārvaldes iekārtas likums [5] („VPIL 10.(7)")
- Administratīvā procesa likums [6] („APL")

Valsts pienākumi pret cilvēkiem

VPIL [5] nosaka, ka pašvaldībai kā atvasinātai publiskai personai un tās iestādēm valsts pārvaldes funkciju izpildē atbilstoši VPIL 10.(7) valsts pārvaldē ir pienākums informēt sabiedrību par savu darbību. Tas attiecas it īpaši uz to sabiedrības daļu un **tām privātpersonām**, kuru tiesības vai tiesiskās intereses **īstenotā vai plānotā** darbība **skar vai var skart.**

Sastādītāja komentārs.

Īsos vārdos tas nozīmē, ka valsts varai ir pienākums informēt katru sabiedrības pārstāvi par to savu **īstenoto vai plānoto** darbību, kas **skar vai var skart kāda konkrēta** sabiedrības pārstāvja tiesības vai tiesiskās intereses**.**

Citiem vārdiem sakot, likums ir uzdevis valsts pārvaldei jau iepriekš un savlaicīgi informēt sabiedrību kopumā un katru tās pārstāvi (cilvēku) atsevišķi – par jebkurām valsts varas iestāžu darbībām plānotajiem likumu projektiem un izdarītajām izmaiņām spēkā esošajos likumos, ja tie **skar vai var skart konkrētas personas** tiesības vai tiesiskās intereses, to skaitā arī īpašuma tiesības un cilvēktiesības.

Piespiedu darbs

Satversmes [1] 106. pants nosaka, ka „(...) **Piespiedu darbs ir aizliegts**."

„Konvencijas" [2] 3. pants nosaka: „Ne ar vienu vienu cilvēku nedrīkst pazemojoši ar viņu apieties vai sodīt."

Satversmes [1] 92. Ikviens var aizstāvēt savas tiesības un likumiskās intereses **taisnīgā tiesā**.

(I) Piespiedu darba aizlieguma pārkāpumi LR likumos

- [1] 106. (...) **Piespiedu darbs ir aizliegts**.
- [2] 4. (1) Nevienu cilvēku nedrīkst turēt verdzībā (...). (2) pants Nevienam cilvēkam **nedrīkst likt veikt piespiedu vai obligātu darbu**.
    - „Privatizācijas likuma" **50.panta pirmās daļas norma nosaka „**(1) Privatizētā objekta īpašnieka (turpmāk arī — **dzīvokļa īpašnieks**) **pienākums ir** „3) slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku fizisko vai juridisko personu, uz kura atrodas privatizētais objekts:
    - [3] PN PDI - 54.(2) Zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa (...);
    - [3] PN PDI - 54.(2) (...). Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa (...) nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības („KV") [funkcionāli nepieciešamais zemes gabala „FNZG" robežās].
    - Kā gan arbitrs „spēj noteikt," ka "puses" – "nevar vienoties." Tas ir ZĪ un DzĪ "pienākums", par ko grūti iedomāties situāciju, kad - "nevar vienoties." Var "negribēt", bet "varēt" gan – var praktiski vienmēr. Ja zemes īpašnieks – "negrib pildīt savu pienākumu", tad LR likums [3] nosaka, ka – par to soda dzīvokļa īpašnieku ar 6% "piespiedu nomu (darbu)

Sastādītāja komentārs.

Īsos vārdos tas nozīmē, ka likumdevējs ar likuma normu ir ne tikai nosūtījis privatizēta dzīvokļa īpašnieku spaidu darbos pie zemes īpašnieka, turklāt vēl nosakot nesamērīgi augstu „spaidu darba" samaksu pēc kadastrālās vērtības, kuras aprēķināšanā notiek pretēji starptautisko standartu noteikumiem.

- [4] PI PDI – likuma projektā DzĪ "piespiedu izpirkšanā" jāmaksā zemes īpašniekam [4] PI PDI – likuma projektā DzĪ "piespiedu izpirkšanā" jāmaksā zemes (caur zvērināta tiesu izpildītāja („ZTI") – kontu [4]) īpašniekam pēc "mākslīgi palielinātas KV" piespiedu izpirkšanas maksa apstākļos, kad iepriekšējās zemes nomas maksās zemes tirgus cena jau 3-5 reizes ir – apmaksāta (kur (a) kompensācija ZĪ bija jāizmaksā valsts un pašvaldības iestādēm un (b) KV – nav aprēķināta pēc starptautiskiem standartiem).
- Konkrētajā situācijā LR likumā saskatāmas vairākas „nepareizības" un DzĪ cilvēktiesību pārkāpumi:
  - Piespiedu darbs, kas ar Satversmi un „Konvenciju" ir – aizliegts;
  - VPIL 10.(7) normu pārkāpums, neinformējot DzĪ par „Privatizācijas likuma" normu maiņu un (izpirkšanas) PROJEKTA virzīšanu uz likumdevēju;
  - Viena no vislielākajām „aplamībām" ir „sajauktas" sabiedrības un varas funkcijas, proti, ar PROJEKTA normu valsts savu „restitūcijas funkciju" kompensēt bijušajiem zemes īpašniekiem zemes konfiskāciju padomju varas laikā – spaidu kārtā uzlikt par pienākumu – privatizētu dzīvokļu īpašniekiem, kuriem likuma PROJEKTA izpratnē valsts vardarbīgi „uzkrauj – valsts funkciju" nodarboties ar pašas valsts „kļūdaini" realizēto „kompensāciju", turklāt arī, „valsts vietā izmaksāt kompensāciju zemes īpašniekiem" ar „piespiedu zemes izpirkšanu";
  - „galīgi nepareizi" ir valsts iestāžu formulējumi PROJEKTĀ un tā pamatojumos, kā arī atspoguļojumiem mediju tekstos, kuros plānotā „piespiedu zemes izpirkšana" tiek uzdota par „jaunu iespēju dzīvokļu īpašniekiem – izpirkt zemi no zemes īpašniekiem," jo pašas izpildvaras paskaidrojumos norādīts, ka šāda iespēja „izpirkt zemi" – katram privatizēta dzīvokļa īpašniekam pastāv jau desmitiem gadu - kopš privatizācijas brīža;
  - PROJEKTA īstenošanas mehānismā nepārprotami redzams, ka privatizēta dzīvokļa īpašniekam ar likuma (PROJEKTA) spēku tiek atņemtas „tiesības uz taisnīgu tiesu", jo ar likumu (PROJEKTU) dzīvokļa īpašnieku piespiež veikt pirkšanas darījumu vairs ne tiesa, bet gan „pa tiešo" [uz likuma pamata] – tiesu izpildītājs, „aizverot DzĪ – durvis uz tiesu".
  - Savlaicīgi neinformējot DzĪ (VPIL 10.(7) pārkāpums), likumdevējs 2014.g.izdarīja grozījumus „Privatizācijas likumā", ieviešot saistībā ar privatizētu un Zemesgrāmatā ierakstītu dzīvokļa īpašumu (bez – FNZG), privatizācijas laikā nebijušu terminu namam „funkcionāli nepieciešamais zemes gabals" (FNZG), kuram nav fizikāla pamata, nav loģiskas jēgas un kas neatbilst starptautiskiem standartiem (tāda FNZG tur – nav);
  - Faktiski PROJEKTĀ plānotais tā darbināšanas mehānisms atbilst situācijai, kurā blēdīgs pārdevējs ir pārdevis dzīvokli vienai personai, bet 10 gadus vēlāk zemi zem mājas pārdevis pavisam citai personai, turklāt 20 gadus pēc dzīvokļa pārdošanas ar likuma spēku (PROJEKTS) mēģina piespiest labticīgo dzīvokļa pircēju – samaksāt zemes cenu zemes īpašniekam – patiesā zemes īpašnieka vietā (valsts kā tiesību un saistību pārņēmēja no padomju režīma)

Sastādītāja komentārs.

Šeit informācija varētu būt pietiekama, lai varētu pāriet uz „mītu" un „citādu viedokļu" pretnostatījumu jautājumā par to, vai konkrētajā valstī ir skaidri saskatāmas „urbānā feodālisma" pazīmes, kuras „spaidu kārtā" liek konkrētā adresē (dzīvoklī) dzīvojošam DzĪ „maksāt meslus" feodālim (dzimtkungam) – bez tiesībām vērsties tiesā, „meslu naudu" nosakot ar lokālo likumu normām (pretēji konstitūcijas (Satversmes) un Konvencijas normām). Vai arī citāds viedoklis – „LR ir demokrātiska un tiesiska valsts, kurā ir „taisnīgi" likumi „neatkarīga tiesa", kura spriež pēc „taisnīgu likumu normām" un kurā tiek ievērotas visu sabiedrības pārstāvju (to skaitā – DzĪ) cilvēktiesības? Taču pilnai skaidrībai par mītiem un patiesībām vēl jāuzskaita dažas cilvēktiesības, kuras „Privatizācijas likuma" un PROJEKTA normās varētu būt pārkāptas

(II) DzĪ pazemojums LR likumos

- Satversmes [1] 95. pants nosaka, ka: „(...) **cieņu pazemojoša izturēšanās pret cilvēku ir aizliegta**. Nevienu nedrīkst pakļaut nežēlīgam vai cilvēka cieņu pazemojošam sodam."
- Konvencijas [2] 3. pants nosaka: „Ne ar vienu vienu cilvēku nedrīkst pazemojoši ar viņu apieties vai sodīt."
- [3] (piespiedu noma („PN") piespiedu dalītā īpašumā „PDI") 54. (1) Zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. (2) Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa (...) nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības
    - "Pienākums" ir – "zemes īpašniekam", bet LR "likums" nosaka, ka "ja puses nevar vienoties" (nevis ZĪ – nevar vienoties), tad nosaka 6% PN no "nestandarta" KV, ko aprēķina pretēji Standartiem;
- [4] PI PDI – likuma projektā DzĪ "piespiedu izpirkšanā" jāmaksā zemes īpašniekam pēc "mākslīgi palielinātas KV" apstākļos, kuros pirms tam dzīvokļa īpašnieks jau vairākas reizes (valsts iestāžu vietā) – samaksājis PN zemes īpašniekam.
    - Kāpēc gan dzīvokļa īpašniekam jāpacieš vēl viens pazemojums, ja zemes īpašnieks nav "varējis" vienoties par "civilizētiem" noteikumiem zemes nomai apstākļos, kuros Starptautiskie Standarti nosaka, ka dalīta īpašuma („DI") gadījumā zemes vērtība zem dzīvokļu ēkas ir - nulle?
    - Kāpēc likuma [3] normā ir "dubulta morāle", kurā "pienākums" ir zemes īpašniekam, bet "sods", ja "puses nevar vienoties" – pienākas – dzīvokļa īpašniekam ar "teroristisku" 6% normu no "hipetrofētas un mākslīgi paaugstinātas – kadarstrālās vērtības"? „Dubultā morāle tāpēc", ka „faktu", ka „puses nevar vienoties" var „konstatēt" tikai tiesa uz iracionālu hipotēžu pamata, kurus pēc tādu „konstatēšanas" DzĪ vairs nav tiesības apstrīdēt. „Dubultā morāle" arī tāpēc, ka likuma normā „piespiedu"

izpirkšanas modelis ir „vienvirziena šoseja” jeb „futbols ar vieniem vārtiem”, kur „urbānajam feodālim” ir „daudz tiesību” un maz pienākumu, kurus tar „var arī nepildīt” („nevar vienoties”), kamēr dzimtcilvēkam (DzĪ) ir obligāti „spaidu darba pienākumi” un „nav tiesību šos pienākumus nepildīt”.

- Kāpēc LR „ar likuma spēku” turpina pazemot dzīvokļu īpašniekus jau 25 gadu garumā, kas Satversmē aizliegts? Kāpēc LR neievēro Satversmē [1] noteiktās tiesības cilvēktiesības, ka “katram ir tiesības – zināt savas tiesības”, ko nosaka arī VPIL 10.(7) norma? Kāpēc mediji atstāsta likumdevēja un izpildvaras „mītus”, jau 25 gadus noklusējot „ar neapbruņotu aci” redzamus rupjus cilvēktiesību pārkāpumus LR likumu normās („Privatizācijas likums” un PROJEKTS)?
- Kāpēc gan dzīvokļa īpašniekam jāpacieš vēl viens pazemojums, ja zemes īpašnieks nav “varējis” vienoties par “civilizētiem” noteikumiem zemes nomai apstākļos, kuros Starptautiskie Standarti nosaka, ka DI gadījumā zemes vērtība zem dzīvokļu ēkas ir - nulle?
- Kāpēc gan man par šo “nulli” būtu “jāmaksā zemes noma” kādam “svešam zemes īpašniekam” par “kļūdainas privatizācijas sekām” – perversas “6%- normas apstākļos”, kas aprēķināta – “pretēji starptautiskajiem standartiem – kadastrālās vērtības aprēķināšanai”?

(III) Tiesības uz taisnīgu tiesu

- Satversmes [1] 92. pants nosaka: „Ikviens var aizstāvēt savas tiesības un likumiskās intereses **taisnīgā tiesā**.”
- Konvencijas [2] 6. pants (1) nosaka: „Ikvienam ir tiesības (...) uz **taisnīgu** un atklātu lietas savlaicīgu izskatīšanu neatkarīgā un objektīvā likumā noteiktā tiesā. (...)”
- [3] „Privatizācijas likums” nosaka, ka jau “likums” ir noteicis:
  - “Netaisnīgu lēmumu” jeb “6% no mākslīgi “uzskrūvētas” un Starptautiskiem Standartiem neatbilstošas KV (kadastrālās vērtības);
  - Līdz ar to LR tiesnesis pieņem lēmumu – atbilstoši “netaisnīgai likuma normai,” kā rezultātā – tiesa ir spriedusi “atbilstoši likumam”, kurš gan ir – “netaisnīgs”. Latviskais paradokss.
  - Likuma projekts [4] aizstāj “tiesu” ar “ZTI”? Kur palikušas – “tiesības uz – taisnīgu tiesu”?

Sastādītāja komentārs.

Dīvaina sajūta, ka ceturtdaļgadsimta laikā izaugusi vesela jauna cilvēku paaudze, bet likumdevējs, izpildvara un mediju varas „pētnieciskie žurnālisti” šos personu tiesību pārkāpumus likumu normās – „nav pamanījuši”?

Administratīvā procesa likuma skaistie mērķi un principu un to „absence” realitātē

APL nosaka normas un procedūras „publiski tiesiskajās **attiecībās starp valsti un privātpersonu**”. Izlasot šī likuma pamatmērķus un principus, kāds iebraucis rietumnieks (vai naivs vietējais) ar starojošu smaidu nospriedīs, ka šajā valstī taču ir „labi likumi” – tik skaisti viss uzrakstīts. Taču „dzīvē [un tiesā] viss ir savādāk”. Tur sakrājies milzīgs faktu materiāls, kurš šīs rokasgrāmatas noteiktajās 200 lpp. neierūmējas. Tāpēc šeit par „skaisto APL” – tikai informācijai.

2.pants. Likuma pamatmērķi

- Šā likuma pamatmērķi ir šādi:
- 1) **nodrošināt** demokrātiskas, tiesiskas valsts pamatprincipu, it sevišķi **cilvēktiesību, ievērošanu** konkrētās publiski tiesiskajās **attiecībās starp valsti un privātpersonu**;
- 2) pakļaut neatkarīgas, **objektīvas** un kompetentas **tiesu varas kontrolei izpildvaras darbības**, kuras attiecas uz konkrētām publiski tiesiskajām attiecībām **starp valsti un privātpersonu**;
- 3) nodrošināt **tiesību normu** tiesisku, precīzu un efektīvu piemērošanu publiski tiesiskajās attiecībās.

4.pants. Administratīvā procesa principi

- (1) Administratīvajā procesā piemēro šādus vispārējos tiesību principus:
  - 1) **privātpersonas tiesību ievērošanas** princips (5.pants);
  - 2) **vienlīdzības** princips (6.pants);
  - 3) **tiesiskuma** princips (7.pants);
  - 4) **tiesību normu saprātīgas piemērošanas** princips (8.pants);
  - 5) **patvaļas aizlieguma** princips (9.pants);
  - 6) **tiesiskās paļāvības** princips (10.pants);
  - 7) likuma atrunas princips (11.pants);
  - 8) **demokrātiskās iekārtas** princips (12.pants);
  - 9) **samērīguma** princips (13.pants);
  - 10) likuma prioritātes princips (14.pants);
  - 11) **procesuālā taisnīguma** princips (14.1 pants).

APL ir arī viena ļoti skaista un vērtīga norma.

Administratīvā procesa likuma [spēkā no 2004.02.01.]) 98. (1) nosaka, ka privātpersonai **ir tiesības saņemt uzziņu par savām tiesībām** konkrētajā tiesiskajā situācijā (turpmāk — uzziņa).

Saistībā ar tiesībām saņemt uzziņu *Augstākā tiesa 20008.02.14. spriedumā lietā Nr.SKA-24/2008 [13] punktā* skaidrojusi, ka caur tiesībām uz uzziņu persona īsteno tai Latvijas Republikas Satversmes 90.pantā garantētās tiesības zināt savas tiesības, kas ir vērstas uz tiesiskās noteiktības un tiesiskās skaidrības nodrošināšanu. Šo tiesību īstenošanas

rezultātā persona var plānot savu rīcību, nebaidoties, vai pati ir pareizi sapratusi tiesību normas, jo **par tiesību normu skaidrojuma pareizību un to īstenošanas sekām** APL normu ietvaros **atbildīga ir iestāde, kas izsniedz uzziņu**.

Skan vienkārši un daudzsološi šeit apskatāmo jautājumu sakarā. Arī Augstākās tiesas (turpmāk – „AT") skaidrojums ir vienkārši – daudzsološs. Tātad, lai tiktu skaidrībā par savām tiesībām un varētu droši plānot savu rīcību, (nebaidoties, vai pati ir pareizi sapratusi tiesību normas), nekustamā īpašuma īpašniekam ir „mierīga sirds", jo „**par tiesību normu skaidrojuma pareizību un to īstenošanas sekām** APL normu ietvaros **atbildīga ir iestāde, kas izsniedz uzziņu**."

Atliek tikai nekustamā īpašuma īpašniekam uzrakstīt „lūgumu izsniegt uzziņu par savām tiesībām konkrētajā tiesiskajā situācijā" un iesniegt to „kompetentā iestādē" un – gaidīt skaidrojumu par „savām tiesībām konkrētajā tiesiskajā situācijā".

Taču praksē šis likuma pants un tā norma – prakstiski nestrādā. Sevišķi privatizācijas, zemes reformas un spēkā esošu, bet mainīgu, un spēkā vēl neesošu, bet slepeni un steigā „bīdītu" PROJEKTU „konkrētajā tiesiskajā situācijā" tāds „uzziņas prasītājs ilgi meklēs un neatradīs to vienu „kompetento iestādi," kurā lūgumu par uzziņu – iesniegt. Iemesls tam ir gauži vienkāršs. LR ar šiem jautājumiem nodarbojas vairāk kā uz vienas rokas pirkstiem saskaitāmas valsts iestādes, taču neviena no tām nav atbildīga par restitūciju un privatizāciju kopumā. Tātad – iestāžu ir daudz, bet vienas atbildīgas „kompetentās iestādes" – NAV. Tāpēc arī šo „skaisto likumu" ar „jaukajiem mērķiem un principiem" vismaz šajā apskatā saistīto tēmu sakarā varam – „uzkārt uz nagliņas" un tālāk tam vairs leiku netērēt, jo APL šoreiz ar savu skaistumu NĪ īpašniekam neko praktisku nepalīdzēs.

Sastādītāja komentārs.

Šeit informācija varētu būt pietiekama, lai varētu pāriet uz „mītu" un „citādu viedokļu" pretnostatījumu jautājumā par to, vai NĪ īpašniekam konkrētajā valstī ir vai nav „tiesības un iespējas" par savām cilvēktiesībām cīnīties un tās aizstāvēt kādā „taisnīgā tiesā" (piemēram – ECT). Viens „mīts" klīst pa pasauli, ka LR esot „izņēmums ECT", kura no LR pieteicējiem nepieņem pieteikumus, ja tie saistīti ar NĪ reformas un privatizācijas jautājumiem. Cits viedoklis saka, ka uz „cilvēktiesību tiesu" jāiet ar prasību „aizstāvēt savas cilvēktiesības", bet ne jau – „atņemt kādam – īpašumu". Kurš no abiem pareizs, atbildes gūšanai tūrpmāk vēl būs atrodama – papildu informācija.

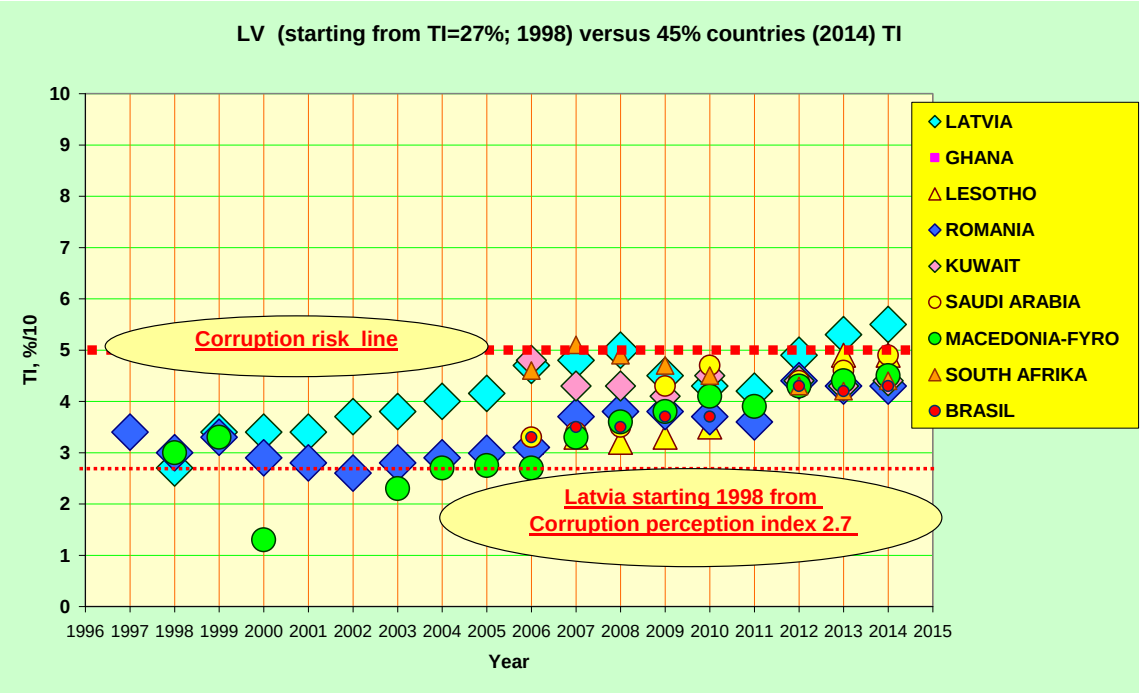
Šeit informācija varētu būt pietiekama arī, lai varētu pāriet uz „mītu" un „citādu viedokļu" pretnostatījumu jautājumā par to, vai konkrētajā valstī ir vai nav „četras neatkarīgas varas"? Vai tiesu vara ir vai nav neatkarīga un „taisnīga", ja tā spriež pēc likumdevēja „netaisnīga likuma" normām. Vai mediju vara ir vai nav neatkarīga no izpildvaras? Vai tiesībsargs ierauga un novērš vai vispār nepamana un masveida cilvēktiesību pārkāpumus? Vai likumdevējā ir 100 gudras un godīgas galvas vai arī likumdevējs „izstums cauri" arī PROJEKTU ar visām no tā izrietošajām sekām. Tāpēc turpmāk tekstā – dažas funkcionālās shēmas par „cetrām varām" Eiropas post-sociālisma valstīs

Četras „neatkarīgās varas" Eiropas post-sociālisma valstīs

(*) korupcijas uztveres indekss (TI) ņemts no „Transparency International" gadagrāmatām.

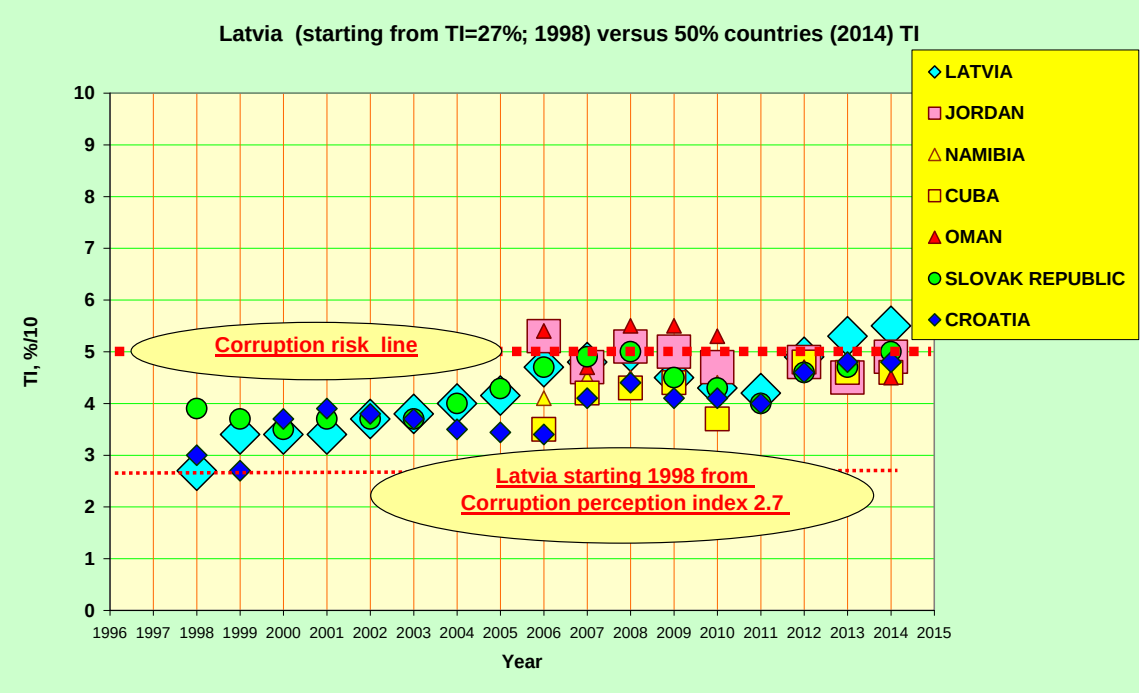
Starptautiskajā praksē konkrētas valsts sabiedrības modeļa izvērtēšanai izmanto „četru neatkarīgo varu" jēdzienu, kas sevī ietver likumdevēju varu (parlamentu), izpildvaru (valdība un pašvaldības), tiesu varu (šaurā nozīmē „tiesas", plašākā nozīmē – visas tieslietu nozares institūcijas) un mediju varu.

Šī „četru neatkarīgo varu" modeļa izpratnē valsts ir jo demokrātiskāka, jo – varas ir neatkarīgākas un otrādi – jo varas ir neatkarīgākas, jo valsts – demokrātiskāka. Konstatēta arī netieša korelācija starp korupcijas līmeni valstī un šo „četru neatkarīgo varu" neatkarības pakāpi (demokrātijas „līmeni") konkrētā valstī. Jo valsts un sabiedrība ir korumpētāka, jo demokrātijas „līmenis"zemāks un „četras varas" vairs nav „neatkarīgas". Galējie un diametrāli pretējie modeļi 100% demokrātija ar 100% neatkarīgām „četrām varām" un 100%-caurspīdīgumu (jeb 0%-korupciju). Pretējais modelis ir „totalitāras diktatūras režīms" ar „nulles demokrātiju", „pilnīgu četru varu atkarību no izpildvaras" un „pilnīgu varas un sabiedrības korumpētību." Rietumeiropā ar visaugstākajiem „caurspīdības" rādītājiem izceļas Ziemeļvalstis, kurās TI rādītāji ir 8.0-9.0 jeb „caurspīdīgums" un „demokrātijas līmenis" ap 80-90%.



Eiropas post-sociālisma režīma valstīs šie rādītāji svārstās plašā diapazonā "skalas vidū" ap 30-60%. Tas nozīmē, ka valstī ar 50% "caurspīdīgumu" jeb TI = 5.0 (vai tuvu tam)

demokrātija ir tieši "pusceļā" uz savu augstāko "līmeni". Citiem vārdiem sakot, arī „četru neatkarīgo varu" modelis varētu būt tieši vidū starp abiem galējiem (pretējiem) modeļiem un katra no varām „pa pusei atkarīga, totalitāra un korumpēta" un „pa pusei neatkarīga, demokrātiska un caurspīdīga".



Latvija korupcijas uztveres indeksa uzlabošanā (TI – palielināšanā) 1998.g. starta pozīcijā bija no visām ES valstīm ar viszemāko TI rādītāju (TI = 2.7) un 20 gados uzrāda ļoti lēnu un svārstīgu progresu TI palielināšanā. Šī "lēnunma" dēļ Latviju "caurspīdīguma ziņā) ir panākušas (un pat apsteigušas) daudzas pat tā sauktās "trešās pasaules valstis".

Pēc pēdējo gadu datiem Latvija "caurspīdīguma ziņā" ierindojama vienā grupā ar Ganu, Lesoto, Rumāniju, Kuveitu, Saūda Arābiju, bijušo Dienvidslāvijas republiku Maķedoniju, Dienvidāfriku, Brazīliju, Jordāniju, Namībiju, Kubu, Omānu, Slovākiju un Horvātiju.

Tā kā šajā apskatā veikti vairāki salīdzinājumi un ņemti piemēri no Albānijas pieredzes, tad vērtīgi salīdzināt arī Latvijas un Albānijas "caurspīdīguma" uzlabošanās laika dinamiku. 1998.-199.g. šīs abas valstis korumpētības līmeņa ziņā būtu iekļautas vienā valstu grupā. Šodienas situācijā konstatējams, ka Albānijai ar "caurspīdīguma" uzlabošanos" sokas vēl sliktāk kā Latvijai.

Tāpēc šodien Albānija šī rādītāja ziņā atpaliek un ir ieskaitāma citā valstu grupā. Toties (salīdzinājumā ar Latviju) Albānija šī rādītāja uzlabošanās ziņā sekmīgāk pārvarēja globālo krīzi un "nekrita tādā korupcijas bedrē" kā Latvija 2011.g., "caurspīdīguma ziņā" pietuvojoties Albānijas līmenim. Tādējādi, izmantojot TI rādītāju laika dinamiku, varam konstatēt zināmu līdzību funkcionālajos rādītājos, no kuriem visatšķirīgākie ir "caurspīdīguma uzlabošanās tempi". Taču kopumā dinamikas līknes ir līdzīgas. Tas ir vēl

viens papildu iemesls Albānijas piemēra izmantošanai Latvijas modeļa meklējumos "izejai no – sajauktā nekustamā īpašuma" pastāvēšanas.

Tomēr TI rādītāju līdzība ir tikai papildu argumentācija. Galvenais arguments Latvijas un Albānijas modeļu un risinājumu salīdzināšanai ir tāds, ka Latvija un Albānija ir divas vienīgās valstis Eiropā, kurās joprojām pastāv "sajauktais [dalītais] nekustamais īpašums." Tā rašanās procesi gan katrā valstī ir atšķiras, bet sekas un problēmas – praktiski vienādas.

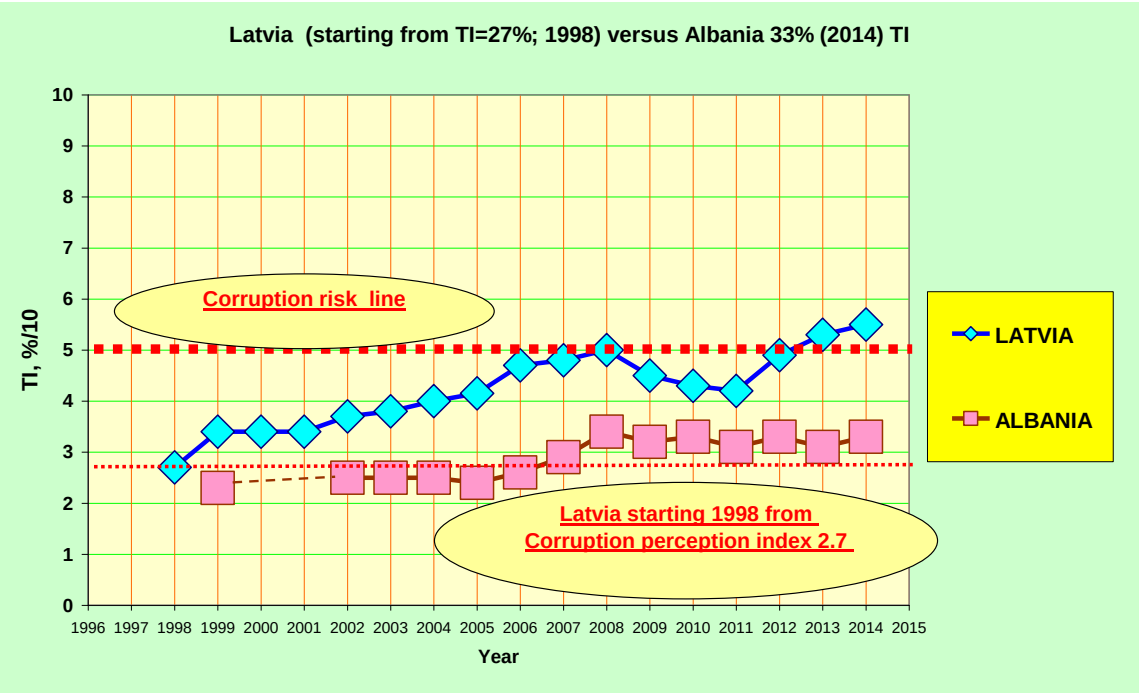
Taču galvenā atšķirība starp Albāniju un Latviju "sajauktā nekustamā īpašuma" problemātikas risināšanā ir tāda, ka Albānijas valdība ceļā uz ES kandidātvalsts (no 2012.g.) statusu nopietni strādāja, sagatavoja un apstiprināja valsts stratēģiju šī "sajauktā nekustamā īpašuma" – izbeigšanai. Un jau vairākus gadus sekmīgi īsteno šo stratēģiju.

Šajā saistībā nenopietni skan LR izpildvaras izplatītais "mīts" par to, ka kāda ministrija esot "ilgi un nopietni strādājusi", kā rezultātā "padarīts liels darbs", kas izpaužas kā (likuma) PROJEKTS, kurā aplamību un nepilnību ir vairāk nekā noderīga un saprātīga teksta. Līdz ar to esam jau pieskārušies "mītam" par PROJEKTU kā "nopietnas strādāšanas un liela darba" rezultātu.

Taču tiem 50% (pēc TI rādītājiem) amatpersonu, kuriem patiesi rūp "sajauktā nekustamā īpašuma" izbeigšana tās praktiskā izpildījumā, varētu būt visnotaļ lietderīgi pastudēt pielikumā pievienoto Albānijas valsts stratēģiju šīs problemātikas risināšanā un novēršanā (izbeigšanā).

Viens īpaši nozīmīgs apstāklis šīs stratēģijas sakarā ir tāds, ka tās "esošās situācijas aprakstā" skaidri, saprotami un vienkāršiem vārdiem aprakstīta situācija un iemesli, kāpēc un pēc kāda mehānisma tāds "sajaukts nekustamais īpašums" valstī radās. Latvijas PROJEKTĀ pagaidām – nekā tamlīdzīga – nav.

Vēl jo vairāk – Albānijas stratēģijā valsts vara ir pietiekami atklāti norādījusi uz valsts pārvaldes kļūdainiem risinājumiem, kuru novēršanai jau 2012.g. vēl pirms pašas stratēģijas apstiprināšanas tika atzīta valsts varas kļūdainā metodika kadastrālās vērtības aprēķināšanā (tā tika veikta līdzīgi kā to pašlaik dara Latvijā).

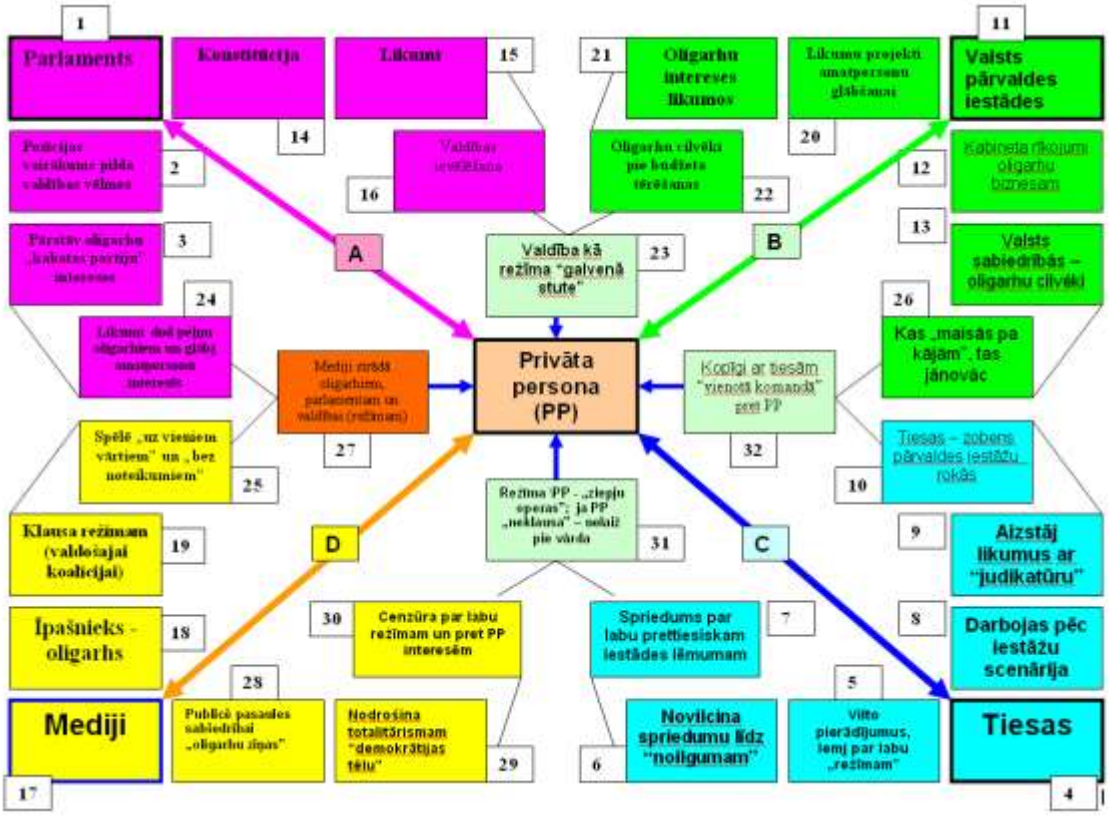


Sastādītāja komentārs.

Šī rokasgrāmatas sastādītājs 2011.-2013. Albānijas tieslietu ministra padomnieka amatā reformu jautājumos piedalījās starptautisko standartu piemērošanā Albānijas kadastrālās vērtības siatēmas "izlabošanā". Tas patiešām bija ilgs un pamatīgs darbs, kas rezultējās ar darbojošos kadastrālās vērtēšanas sistēmu un dažiem labojumiem likumos "kļūdainās aprēķinu metodikas" aizstāšanai ar – starptautisku standartu normām. Šī iemesla pēc rokasgrāmatas sastādītājam nav viegli lasīt "mītus" par "lielu darbu un nopietnu strādāšanu" pie PROJEKTA Latvijā, kuru ar visām "tūkstoš blusām" necaurspīdīgā procedūrā (kur tad ir "pārstrādātā varianta" publiska apspriešana?) bez rašanās apstākļu un mehānisma apraksta un analīzes, bez stratēģijas un programmas, ar "kļūdainu KV aprēķinu metodiku," bez aplamo "Privatizācijas likuma" normu svītrojumiem – tiek "stumta cauri" likumdevējam, zinot, ka PROJEKTA modelis nav spējīgs atrisināt pat pusi no problēmām, bet "naida kurināšana" starp dažādu īpašnieku grupām – strauji pastiprināsies.

Pēc šīs atkāpes turpinām vērtēt, cik "neatkarīgas" varētu būt LR "četras varas" LR šodienas apstākļos ar ~ 50% "caurspīdīgumu" valstī.

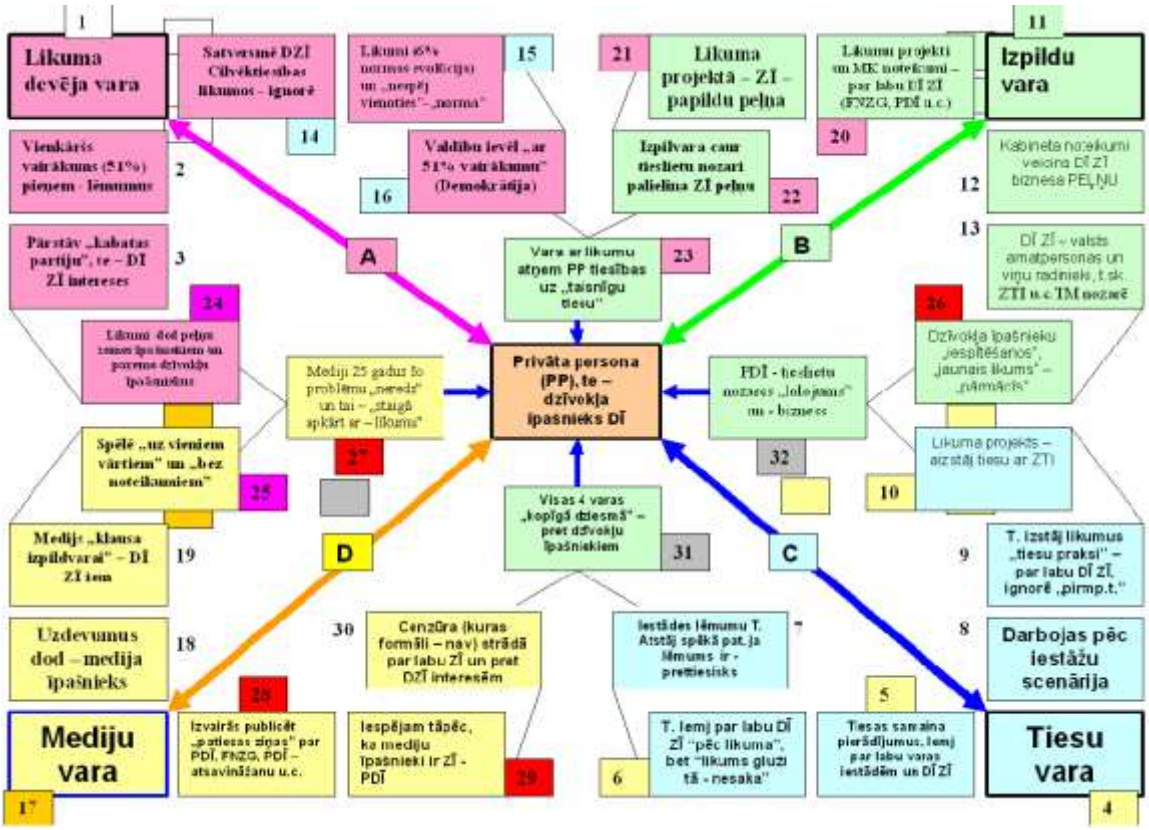
Četru „neatkarīgo varu” modeļi valstīs ar „neattīstītu demokrātiju” un ~ 50% „caurspīdīgumu” – saistībā ar privātu personu vispārējās attiecībās



Šī ir konkrētā shēma „četru varu neatkarībai” totalitāra režīma diktatoriskā post-sociālisma valstī. Salīdzinot ar dažām valstīm ar 20-30% „caurspīdīgumu” šī „teorētiskā” shēma starp „70-80%-atkarīgām četrām varām” praksē saistībā ar valsts iestāžu un privātu personu „vispārējām attiecībām” (APL ietvaros) strādā - gandrīz pilnībā.

Ņemot vērā iepriekš skatītos LR TI rādītājus (~ 50% „caurspīdīgums” jeb TI ~ 5.0) tuvinājumā varētu pieņemt, ka 50% gadījumos LR privāta persona „vispārīgos gadījumos” (šī shēma) un 50% gadījumos LR dzīvokļa īpašnieks „sajauktā NĪ” attiecībās ar valsts iestādēm un visām „četrām pa pusei „necaurspīdīgām” un pa pusei „neatkarīgām” varām” (nākošajā shēmā) – saskarsies ar shēmas blokos minētajām „parādībām”.

Četru „neatkarīgo varu” modeļi valstīs ar „neattīstītu demokrātiju” un ~ 50% „caurspīdīgumu” – saistībā ar konkrētu privātu personu – dzīvokļa īpašnieku - konkrētās attiecībās „dalītā/samaisītā/sajauktā” nekustamā īpašuma apstākļos



Saliekot visas likumdevēja, izpildvaras, tiesu varas un mediju varas rīcības un dokumentus vienotā kopainā konstatējams, ka atsevišķas parādības „blokos” parādās pat biežāk kā 50%. Tas varētu būt skaidrojams ar 2011.g. notikušo LR „kritienu korupcijas bedrē” (skat. iepriekšējās diagrammas).

Privatizēta un Zemesgrāmatā ierakstīta dzīvokļa īpašniekam (pieņemsim, 1992.g.) likumdevējs „ar atpakaļejošu datumu” likumā „pieraksta klāt” FNZG. Izpildvara (pašvaldības komisijas) ar tehniku „zemes paslidināšanu zem mājas” izveido “sajauktu nekustamo īpašumu,” ko izpildvara “ne atļauj, ne aizliedz”.

Toties gadījumos, kad dzīvokļa īpašniekam ir iebildumi vai zemes īpašnieks “nevar vienoties” par “spaidu darbu” – noteikumiem, izpildvara jau ir “Privatizācijas likumā” ar trekniem burtiem uzrakstījusi priekšā tiesu varai “špikeri” - kā sodu par “nepaklausību” urbānajā feodālismā nepakļāvīgajam dzimtcilvēkam (dzīvokļa īpašniekam) piespriest “klaušas” ar 6% “soda naudu” no kadastrālās vērtības, kuru LR šodien JOPROJĀM

aprēķina pēc novecojušas un jau sen atceltas "kādreizējās (līdz 2012.g.) albāņu KV aprēķināšanas metodikas" (teiksim – līdzīgas tai).

Formāli tiesa ir "neatkarīga" un vadās "tikai pēc likuma", kurā lēmējvara "ierakstījusi tiesas sprieduma – špikeri". Rietumvalstīs to nesapratīs. Un viņiem pašiem daudz savu problēmu. Tāpēc rietumnieku smadzenes ar "likumdevēja špikeri tiesnesim" varētu arī nemocīt. Vietējie – sapratīs, lai varētu izvērtēt savu situāciju "neatkarīgo varu" savstarpējās attiecībās.

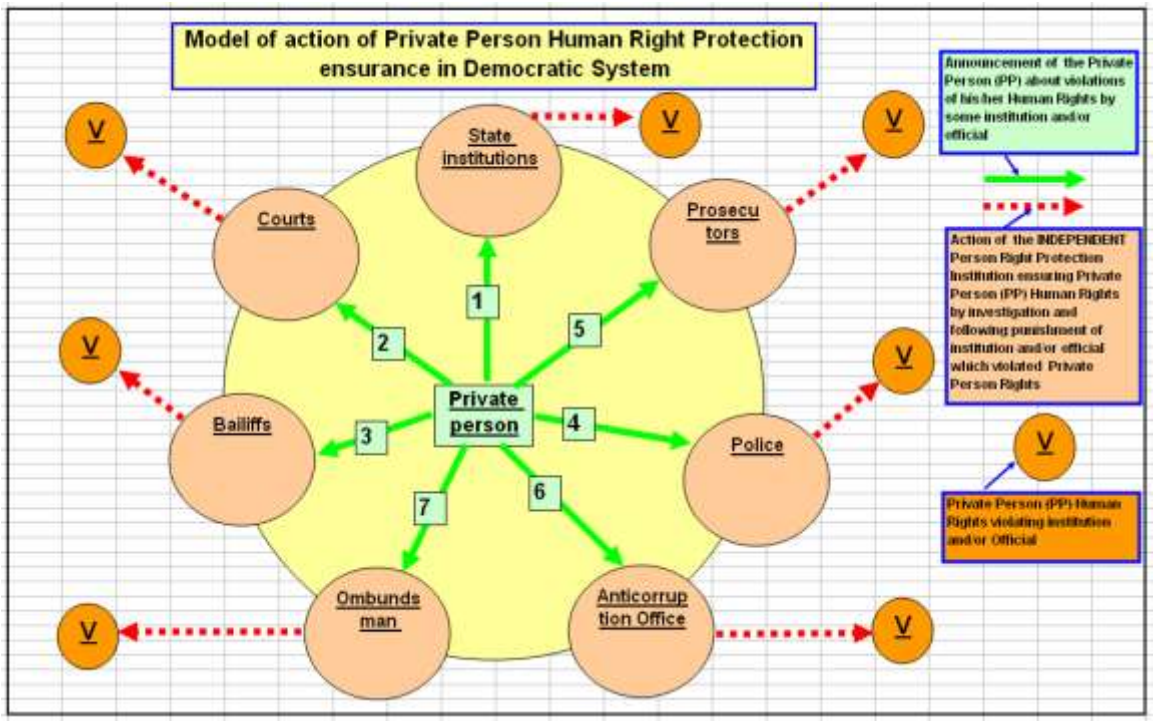
Tāpēc tālāk jau konkretizējamies uz dzīvokļa īpašnieka situāciju šādā "četru varu 50% - modelī." Zemes īpašnieku intereses te "nav atstātas novārtā", jo likumdevējs, izpildvara un tiesu vara šeit "draudzīgi" ir kopdarbībā "nostrādājuši" – zemes īpašnieku interešu (un pelņas) labā un mediju vara - klusē, kamēr DzĪ atvēlēts "ilgais ceļš kāpās buksē" cauri "privatizācijas likuma" – sistemātiskajiem grozījumiem un jaunu visādu „fnzg" ieviešanu, kas – neatspoguļojas – Zemesgrāmatā (nu – nav tur tādi ierakstīti).

Sastādītāja komentārs.

Vēl viena atkāpe saistībā ar Albānijas pieredzi. Albānija kā valsts ar dziļāku korupcijas līmeni kā LR "četru varu" shēmā "necaurspīdības" nodrošināšanai informācijas apmaiņas traucēšanai ("necaurspīdīgumam") funkcijas "samaisītā nekustamā īpašuma" jautājumos 2011.g. bija sadalījusi starp 8 (astoņām) iestādēm. Lai izpildītu ES kandidātvalsts prasības un ECT prasības samazināt lietu skaitu pret valsti, konkrētā valsts vara piekrita pildīt abus uzdevumus, bet – savā izpildījumā. Proti, 25 gadus "nepareizi" veiktās restitūcijas atvieglošanai valstī vara izveidoja vēl vienu (devīto) iestādi, kura šīs funkcijas pildītu. Ministra padomnieka reformu jautājumos kompetencē "politiskie un tehniskie risinājumi" – neietilpa. Šo faktu toreizējais Albānijas tieslietu ministra padomnieks "pieņēma zināšanai" – bez komentāriem. Taču zināmas līdzības ar LR šodienu ir manāmas. Nepareizi un kļūdaini realizētā restitūcijā zemes reformas ietvaros valsts vara ar jaunas institūcijas (ZTI) iesaistīšanu riskē palēnināt valsts "caurspīdīguma" rādītāju uzlabošanas dinamiku.

Tiesiskas valsts vai totalitārisma režima salīdzinājumam iespējami vairāki vizualizācijas modeļi. Šeit izmantoti divi no tiem. Viens – tieslietu nozares iekšienē, norādot privātas personas komunikāciju ar valsts pārvaldes iestādēm un tiesības sargājošām iestādēm un šo iestāžu reakciju.

Iestāžu un privātas personas rīcība **<u>tiesiskā</u>** valstī kādas iestādes prettiesiskas rīcības gadījumā.



Tiesiskā valstī privāta persona (turpmāk „PP") iesniedz lūgumu iestādē (kā jau redzējām, dzīvokļa īpašniekam "sajaukta nekustamā īpašuma" apstākļos ir "daudz pienākumu vergot zemes īpašnieka labā", kamēr zemes īpašniekam ir tikai viens pienākums, kuru viņš/viņa var nepildīt, nopūšoties ar "nevaru vienoties" (par urbānā feodālisma – nomas maksu).

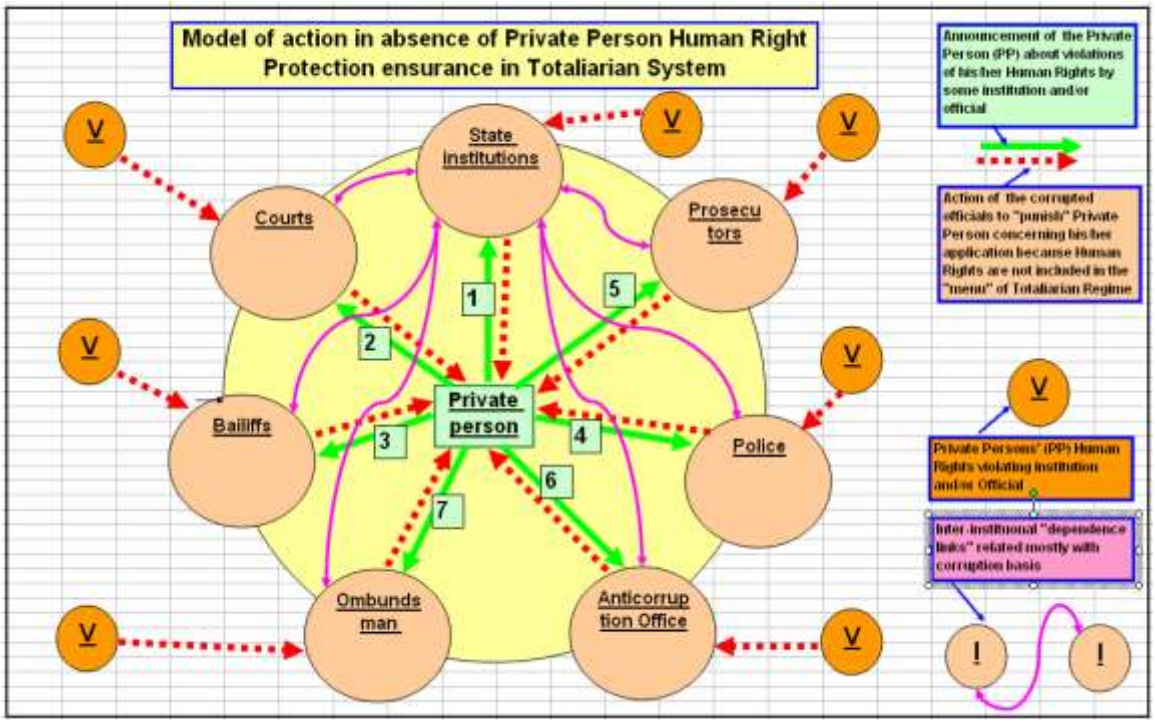
Demokrātiskā un „caurspīdīgā" valstī valsts iestāde (State Institution) savas kompetences ietvaros ātri novērš prettiesiskumu, soda likuma pārkāpēju un kompensē PP nodarīto kaitējumu. Piemēram, ja šī pārskata sastādītājs ir vērsies Rīgas Būvvaldē ar lūgumu novērst prettiesiskumus – novērst trešās personas nelikumīgas būvniecības sekas uz dzīvojamās ēkas jumta. Taču 50% „caurspīdīguma" valstī LR Būvvalde – adresē nelikumīgā objekta nojaukšanas uzdevumu – pašam iesniedzējam – dzīvokļa īpašniekam. Pārsūdzēt var tikai un vienīgi – caur „skaistā likuma" (APL) „rožainajiem mērķiem un principiem, kas var ilgt piecus gadus un ilgāk, vainagojoties ar kādu tiesas „jaunizgudrojumu" vai bez pieteicēja aicinājuma un piekrišanas „tiesas nodibinātu faktu", kam pēc „likuma" Latvijā ir „likuma spēks".

Savukārt, totalitārā valstī (teiksim, 70-80% necaurspīdīgums un tikpat – korumpētība) „iestādes" rīkojas atbilstoši „režīma interesēm", kur iestāžu rīcības ir diametrāli pretējas tām, kas notiek tiesiskā valstī. Tas kļūst vieglāk saprotams, ja ir attēlots – shēmā.

Totalitārā valstī privāta persona (PP) iesniedz lūgumu iestādē („neatkarīga" – izpildvara), bet – saņem prettiesisku atteikumu. Tālākā rīcībā (PP) iesniedz lūgumu tiesā („neatkarīga" – tiesu vara).

Tiesa pakļaujas „dubultam spiedienam" no valsts pārvaldes [State institutions] puses (likumdevējs, izpildvara) un no likuma pārkāpumu izdarījušās iestādes [V] (pašvaldība, tās iestāde). Totalitārā valstī tiesa ir saaugusi ar izpildvaru un „spēlē ar to vienā komandā" pret PP un aizstāv valsts pārvaldes iestāžu intereses, jebkādiem līdzekļiem attaisnojot iestādes prettiesislu rīcību pret privātu personu.

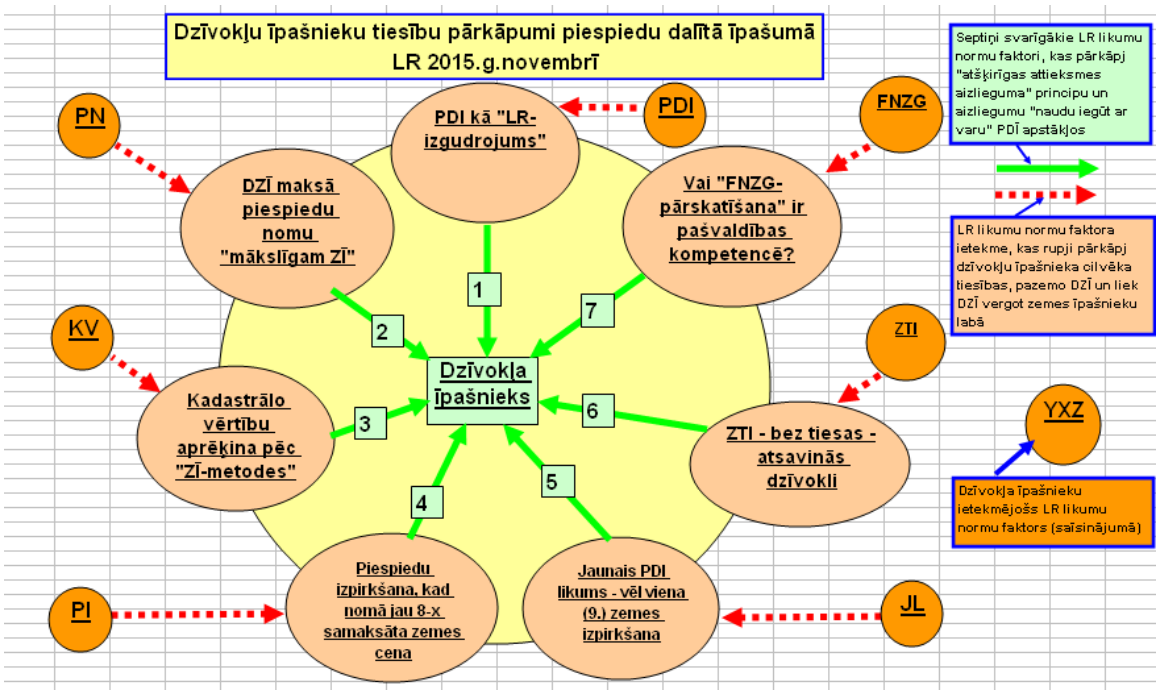
Iestāžu un privātas personas rīcība **totalitārā** valstī kādas iestādes prettiesiskas rīcības gadījumā redzama nākošajā shēmā.



Jāvērš uzmanību uz totalitāra režīma īpatnībām, kas nepastāv tiesiskā valstī. Proti, totalitārā režīmā pastāv gadījuma rakstura „ārējas saiknes", kas mainās konkrētas iestādes iesaistīšanas gadījumā. Tādām saiknēm „demokrātiskā" sistēmā – „nevajadzētu būt". Taču totalitārā režīmā pastāv arī ciešas un ilgstošas „iekšējās saiknes", kas nodrošina komunikāciju un savstarpēju informācijas apmaiņu starp „totalitārisma monolītā ķermeņa atsevišķiem locekļiem" (TM, tiesas, prokuratūra, zvērināti tiesu izpildītāji, tiesībsargs, KNAB, policija u.c.). Šī ir „teorētiska shēma" teorētiska 100%-īga totalitārisma gadījumam. Kā jau skaidrots, tad LR orientējoši būtu jārēķina ap 50% no varbūtības tādai shēmai – realizēties. Taču praksē tādas shēmas realizācija kādā atsevišķā blokā var izrādīties ar lielu svārstību amplitūdu (piemēram, 30-70%). Tāpēc prognoze (%) šeit ir – riskanta.

Dzīvokļu īpašnieku cilvēktiesību pārkāpumi "piespiedu dalītajā īpašumā"

Konkrētā PROJEKTA „stumdīšanas periodā likumdevējā" katrs privatizēta dzīvokļa īpašnieks „sajauktā NĪ" un tā īpašnieku attiecībās ir „indeferents" (ne visai noteikts) attiecībās ar valsts varas iestādēm. Ja PROJEKTU likumdevējs pieņem kā likumu, tad „bez tiesas" jau rīt pie durvīm var klauvēt ZTI. Par FNZG „džungļiem" sagaidāma vismaz pusgadu ilga brišana caur „pašvaldības filozofiju" par to, kas ir FNZG, kādam tam bija jābūt un kā „Privatizācijas likuma" (2014.) gaisotnē to „pārskatīt".



Kā redzam no „PROJEKTA shēmas", tad dzīvokļa īpašniekam te nav atstāta „neviena izeja": 1) PN – valsts vara nav definējusi Zemesgrāmatā DzĪ „apgrūtinājumu" – „piespiedu nomu". Taču nākošais solis ir uz – „tiesu varu", kura ar „likuma spēku" un pēc savas iniciatīvas drīkst atļauties „nodibināt faktu", ka konkrētais gadījums „atbilst piespiedu nomas attiecībām". Apstāklis, ka likums tiesai šādas tiesības nedod, neizslēdz iespēju tiesai tā lemt, jo LR „tiesu praksē" nav atrasti gadījumi, kuros kāda instance „tiesu sodītu" par – likuma normu pārkāpumiem". Tāpēc – „baidies DzĪ no –tiesas"!!!

2) KV aprēķins LR pagaidām tāds - „novecojis albāņu variants";

3) „piespiedu izpirkšana" ir starptautiskas konferences vērts temats, kuru šobrīd grūti diskutēt, jo izpildvara un likumdevējs nav formulējuši, kāpēc gan Zemesgrāmatā bez apgrūtinājumiem reģistrēta dzīvokļa īpašniekam kāds varētu un drīsktētu „piespiedu kārtā" uzdot „izpirkt" – svešu īpašumu;

4) Pati „PROJEKTA" ideja ir diezgan skaidra kā zemes īpašnieku un ZTI kopīga projekta ideja. Taču iepriekš izskatīto DzĪ cilvēktiesību aspektā nav gluži skaidrs, cik liela ir likumdevēja motivācija šo biznesa projektu „izstumt kā likumu", lai valsts piedzīvotu stipri lielākas nepatikšanas, kā to 2012.g.saistībā ar „kļudainu restitūciju"

piedzīvoja Albānija [sastādītāja kā Albānijas valdības padomnieka pieredze ECT izbraukuma sēdē Tirānā, uz kuru pieteiktie LR pārstāvji - neieradās];

5) ZTI – tas ir atsevišķs temats LR kopumā un tieslietu sistēmā – atsevišķi (skat.turpmāk – pielikumu);
6) Vai kāds „LR eksperts" paskaidros, kas ir FNZG – starptautisko standartu aspektā?
7) Izskatās, ka „PDI" ir „izgudrots", lai „aizlāpītu caurumu likumos", kuros tāds – agrāk – NAV PIEMINĒTS.

Sastādītāja komentārs.

Šķiet, beidzot esam nokļuvuši līdz „mītiem", patiesībām un „citādiem viedokļiem". Par „patiesībām" varbūt ļausim izspriest katram šīs rokasgrāmatas lasītājam – atsevišķi un privāti. Tāpēc turpmāk jau dažu pieminēto terminu saistībā turpmāk „izvilksim gaismā" dažādu avotu paustus „mītus" par „sajaukto NĪ" un tā „problēmām", un tam pretnostatīsim „citādu viedokli", kas varbūt ne uzreiz ir „patiesība", bet ļaus šī apskata lasītājam izlemt, kurš viedoklis ir tuvāks „mītam" un kurš – „patiesībai". Ar to šīs rokasgrāmatas autors jau kuru reizi uzsver, ka „lēmumu par savu izvēli katram NĪ īpašniekam – jāpieņem pašam" neatkarīgi no tā, vai viņš/viņa stāv DzĪ vai ZĪ „frontes pusē", jo – „frontes [un kara] jau patiesībā – nav". „Fronti" un „karu" ar PROJEKTU un tā virzīšanu – rada izpildvara, likumdevējs un tiesu vara. Lai cik dīvaini tas neizklausītos, bet – tā nu tas ir. Tāpēc (gandrīz vai kā bērnudārzā) jāuzaicina „karojošās puses" – nolikt ieročus un „izbeigt naida kurināšanu" starp ZĪ un DzĪ (un otrādi), lai kā indiāņi „izpīpētu miera pīpi" un palīdzētu „dziļā purvā iebridušajām – četrām varām" – atrast – kopsaucēju pašu radītajam „sajauktajam nekustamajam īpašumam".

„Mīti" un „citādi viedokļi" par „sajauktu nekustamo īpašumu" LR (uzskaitījums)

(A) Vispārēja satura „mīti" par PROJEKTU un tā „problemātiku"

„Mīts" par PROJEKTU, kā „dalītā īpašuma problēmu" atrisinātāju

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTS atrisinās visas „dalītā īpašuma problēmas"	PROJEKTĀ piedāvātais **tiesiskā noregulējuma mehānisms principā neļauj sasniegt tā mērķi**. Tāpēc „dalītā īpašuma problēmas" kā bija, tā arī paliks pēc PROJEKTĀ padarīšanas par – likumu

„Mīts" par PROJEKTU, kā **sociālās spriedzes mazinātāju saistībā ar „dalīto īpašumu"**

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTS mazinās **sociālo spriedzi sabiedrībā saistībā ar „dalīto īpašumu"**	PROJEKTA mērķi netiks sasniegti, jo tā plānotais modelis darbojas tikai līdz 51%, bet atlikušie 49% „neatrisināto problēmu" **sociālo spriedzi** sabiedrībā tikai saasinās

„Mīts” par PROJEKTU, kā **„dalītā īpašuma” statusa** izbeidzēju

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTS izbeigs **„dalītā īpašuma” eksistenci privatizētajās daudzdzīvokļu mājās**	„Dalīta īpašuma” vietā precīzāks apzīmējums situācijai ir „sajaukts (vai „samaisīts”) nekustamais īpašums”, ko radījusi izpildvara „sakrustojot” privatizāciju ar restitūciju. DzĪ īpašnieka nekustamo īpašumu īpašumu neviens nav „dalījis” un par kādu „dalīšanu” zemesgrāmatā ierakstu – nav. Tāpēc nav arī „dalīta īpašuma”. Un tam, kā nav, „statusu izbeigt” – fiziski [praktiski] – nevar.

„Mīts” par PROJEKTU, kā „piespiedu dalītā īpašuma” statusa izbeidzēju

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTS izbeigs **„Piespiedu dalītā īpašuma” statusu privatizētajās daudzdzīvokļu mājās**	visi minētie 110 970 DzĪ un zem šīm ēkām esošo zemju 7354 ZĪ **<u>sava īpašuma tiesības no valsts saņēma (nopirka [privatizācijā, restitūcijā]) pēc brīvas gribas un bez spaidiem (nav konstatēti fakti, ka kāds NĪ šajā sarakstā būtu iegūts „piespiedu kārtā”)</u>**. Tādējādi apstākļos, kad nav „dalīta īpašuma”, nav arī „piespiedu dalīta īpašuma” un nav to statusa, ko varētu „izbeigt”

„Mīts” par PROJEKTU, kā „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību”izbeidzēju „privatizētajās daudzdzīvokļu mājās”

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTS izbeigs **„Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības privatizētajās daudzdzīvokļu mājās”**	Jēdziens „**„Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības**” – „**privatizētajās daudzdzīvokļu mājās” nav piemērojams, jo šādas attiecības dzīvokļu īpašnieki nav nodibinājuši un zemesgrāmatā – nav ierakstījuši.** Līdz ar to – nevar „izbeigt” tiesiskās attiecības, kuras – „nav uzsāktas” (nav nodibinātas).

„Mīts” par PROJEKTU, kā noslēdzošo etapu dzīvokļu privatizācijā

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
Valstī zemes reforma un dzīvokļu privatizācija jau 2015.g.ir pabeigta un PROJEKTS būs noslēdzošais etaps dzīvokļu privatizācijā, kas atrisinās visas „atlikušās problēmas” un „samazinās	Latvijā vēl 2016.gadā pastāv **<u>„nepabeigta privatizācija”</u>** un **<u>„nepabeigta restitūcija”.</u>** Gadsimta ceturkšņa laikā valstī joprojām **<u>nav</u>** likumdevēja apstiprinātas un izpildvaras īstenotas

sociālo spriedzi”	**„privatizācijas stratēģijas” un nav „restitūcijas stratēģijas”**. PROJEKTS satur pasaulē nepazīstamu privatizācijas paveidu, kad ar likumu tiek plānots „privatizēt” nevis valsts īpašumu, bet gan – svešas personas zemes īpašumu, turklāt, nevis par privatizācijas sertifikātiem, bet gan – par „smaksu naudā.” Taču PROJEKTS neparedz 100% zemes privatizāciju pat šajā „dīvainās privatizācijas modelī”. Līdz ar to PROJEKTS nav un nevar būt „noslēdzošais etaps” – dzīvokļu privatizācijā un nevar atrisināt „pēcprivatizācijas problēmas”

„Mīts” par PROJEKTU, kā vēsturiskās netaisnības „nogludinātāju”

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTS paredz ar likuma **„Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”** normām nolīdzināt tos apgrūtinājumus zemes īpašnieku biznesam, ko radījušas grūtības ar **„dalīta [sajaukta, samaisīta] īpašuma**” izmantošanu peļņas gūšanai	Līdzšinējā dzīvokļu privatizācijā **„sapīta kopā privatizācija ar restitūciju**”, kā rezultātā ar izpildvaras rīcību un likumdevēja „likumu grozījumu” legislatīvu atbalstu valstī **lielos apmēros** ir radīts starptautiskajai praksei neatbilstošs veidojums **„dalīts [sajaukts, samaisīts] īpašums”** („DĪ”). Taču tas viss ir noticis spēkā esošo likumu normu un „robu” ietvaros. Līdz ar to nav nekādu grūtību to pašu likumu ietvaros „kompensēt” bijušajiem zemes īpašniekiem līdzvērtīgu zemi citā vietā. Ar to „vēsturiskā netaisnība būs nogludināta, „dalītais īpašums” izbeigts, ZĪ bizness vairs nav apgrūtināts un nekāds jauns likums – nav vajadzīgs

„Mīts” par PROJEKTU, kā „vienkāršāko risinājumu” – „dalītā īpašuma problemātikā”

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTS **„Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” ir** „visvienkāršākais risinājums” – „dalītā īpašuma problemātikā”	Abu veidu NĪ īpašnieku cilvēktiesību maksimāla ievērošana un sociālās spriedzes mazināšanai jauns likums (it sevišķi tā esošajā PROJEKTA REDAKCIJĀ) – nav nepieciešams. Stipri – **vienkāršāk un vieglāk šie mērķi ir sasniedzami** ar likumdevēja izdarītiem likuma grozījumiem **likumā** „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju,”

	(„PvuPDzMP”) **<u>svītrojot</u>** e) 50.panta (1) daļas normu (1) [DzĪ pienākums slēgt nomas līgumu („NL”)]; f) 54.panta (1) normas [ZĪ pienākums slēgt NL pēc FNZG]; g) 54.panta (2) normas [„puses nevar”..., „6% gadā no zemes kadastrālās vērtības”; h) 54.panta (4) normas [„līgumi nav noslēgti”, „ZĪ ir tiesības” vērst prasību pret DzĪ tiesā pret (pārvaldnieku).”

„Mīts” par PROJEKTU, kā starptautiskiem standartiem atbilstošu likumprojektu

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTS kā likumprojekts atbilst starptautiskiem standartiem un tajā iekļautie termini ir korekti un starptautiskajā praksē - atzīti	PROJEKTĀ pašā ir daudzi „nestandarta jaunvārdi,” kā arī tiek izmantoti jau iepriekš ar 2014.g. PvuPDzMP grozījumiem ieviestais „jaunvārds” (termins) – namam „funkcionāli nepieciešamais zemes gabals” („FNZG”). Sarežģīti jau skan, bet jēgas un satura tādam terminam – nav. PROJEKTĀ aprēķiniem paredzēta arī „kadastrālā vērtība”, kuru LR aprēķina „dalītam īpašumam”, kas pēc starptautiskiem NĪ vērtības noteikšanas standartiem – nav pieļaujams

„Mīts” par PROJEKTU, kā korektu, godīgu un NĪ īpašnieku tiesības nodrošinošs projekts

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTU ir korekts, godīgs un NĪ īpašnieku tiesības nodrošinošs likumprojekts, kurā ievērotas esošo likumu normas un DzĪ un ZĪ cilvēktiesības	Iedzīvinot PROJEKTU kā likumu, valsts pasaules praksē pirmo reizi „ar likuma spēku” uzspiedīs likumīgiem privatizēto dzīvokļu īpašniekiem valstij viennozīmīgi piederošo „restitūcijas funkciju”. Citiem vārdiem sakot, valsts ar PROJEKTU plāno „piespiest” DzĪ – **<u>valsts vietā</u>** – izmaksāt kompensāciju „bijušajiem zemju īpašniekiem”. Tādējādi likumprojekts iedibina jauna veida un pret DzĪ vērstu netaisnību - „piespiedu kompensācijas izmaksu ZĪ – valsts vietā”.

„Mīts” par PROJEKTU, kā „demokrātisku valsti stiprinošu likumu”

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTĀ paredzētās normas stiprinās „demokrātisku valsti,” „neatkarīgu tiesu varu” un vienlīdzību starp dažādiem NĪ īpašniekiem	Ar jau spēkā esošajiem PvuPDzMP grozījumiem LR ir ieviests „21.gadsimta **urbānā feodālisma** modelis”, kurā ar likuma normu likumīgus privatizētu DzĪ piespiež vergot ZĪ labā - „piespiedu noma” („PN”)” **ar atpakaļejošu datumu**, kur jau apriori **likumdevēja vara nosaka tiesu varai** (!!!) „tiesas sprieduma saturu (6%)” pataloģiskā veidojumā (DĪ), kuru „pēc privatizācijas samudžinājumā” izveidojusi – izpildvara. Likumdevējs „saka priekšā” tiesai, kas jāraksta spriedumā (!??), lemjot par izpildvaras pieļautu rupju kļūdu, kamēr mediju vara par to 25 gadus „pacietīgi klusē.” Jaunais PROJEKTS pazemo DzĪ vēl vairāk un jau atkārtoti, liekot dzīvokļa īpašniekam piespiedu kārtā maksāt „izpirkšanas maksu” par zemi par 5x mākslīgi palielinātu cenu, kuras vērtība jau vismaz 3x ir samaksāta „piespiedu zemes nomas” maksājumos. PROJEKTS tikai atvieglo **urbāno feodāļu** „vieglās peļņas” gūšanu (pārdot vieglāk nekā iekasēt nomas maksu, kura jau tāpat ir – iekasēta).

„Mīts” par PROJEKTU, kā NĪ īpašnieku cilvēktiesības ievērojošu likumprojektu

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTS ievēro NĪ īpašnieku cilvēktiesības, to skaitā **„tiesības uz taisnīgu tiesu**”	PROJEKTĀ ir iestrādātas normas, kas rupji aizskar DzĪ cilvēktiesības, piemēram, **„tiesības uz taisnīgu tiesu”**, jo PROJEKTA normas nosaka „zvērinātu tiesu izpildītāju” („ZTI”) tiešu iejaukšanos „piespiedu pirkšanas līguma” noslēgšanā, izslēdzot DzĪ iespējas savas tiesības pirms tam aizstāvēt tiesā (tiesa lems „taisnīgi” un „vadīsies tikai pēc likuma”, jo „ZTI rīcība” – „pirms tiesas” tādā gadījumā būtu **noteikta – likumā**). Tātad, ar likumu (PROJEKTU) DzĪ **„tiesības uz taisnīgu tiesu” ir – atņemtas**, jo likums (PROJEKTS) jau nosaka, ka „tiesu spriež” – zvērināts tiesu izpildītājs

„Mīts” par PROJEKTU, kā „sabiedrības intereses aizstāvošu likumprojektu”

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
PROJEKTS ir izstrādāts „sabiedrības interesēs” un nav ietekmējies no šauras biznesa nišas pārstāvju lobēšanas	Ar 2012.g. ZTI privātais bizness strauji apsīka, un greznībā pieradušajiem ZTI ar katru gadu ieņēmumi strauji samazinās. Ja raugāmies uz jauno likuma PROJEKTU kā uz jaunu „ZTI privātā biznesa projektu”, tad – redzam spēcīgu motivāciju zvērinātiem tiesu izpildītājiem – „par katru cenu” – „izbīdīt” šo PROJEKTU (tā esošajā redakcijā) cauri likumdevējam līdz tas iegūst – likuma spēku. Citiem vārdiem sakot – „ar likuma spēku apstiprināts ZTI un ZĪ – biznesa projekts”

(B) TM skaidrojumi par „mītiem” par PROJEKTU un tā „problemātiku”

„Mīts” par PROJEKTU, kā „veikta nopietna darba” rezultātu

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
TM [1]: Piespiedu dalītā īpašuma problemātika ir Tieslietu ministrijas redzeslaukā jau vismaz septiņus gadus, un ir veikts nopietns darbs piespiedu dalītā īpašuma problemātikas apzināšanā, attiecīgu secinājumu formulēšanā un konkrētu risinājuma variantu izstrādē.	**Piespiedu nomas un dalītā īpašuma attiecību problemātika nav tikusi risināta gadiem. Vēl jo vairāk – tikai 25 gadus pēc „dalītā īpašuma” mākslīgas radīšanas ar izpildvaras lēmumiem valsts sāk tam pievērst uzmanību. Tikmēr „privatizācijas un restitūcijas krustojumā (sapārošanā)” radītā „hibrīda” (dalītā īpašuma) rašanās mehānisma likvidēšana joprojām netiek risināta** (7 gadi ir stipri maz, nav pateikts, kāds ir „veikta nopietna darba” rezultāts, kā pamatota „risinājuma variantu” – „atsijāšana”, atstājot tikai „ZTI biznesa projektu)

„Mīts” par PROJEKTU, kā **piespiedu nomas problemātikas atrisinātāju**

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
Strādājot pie piespiedu dalītā īpašuma problemātikas apzināšanas un izpētes, Tieslietu ministrija ir izvērtējusi vairākus iespējamos piespiedu dalītā īpašuma problēmas risinājuma variantus.	TM [1]: **2. Likumprojektā piedāvātais risinājuma variants ir formāls un nerisina piespiedu nomas problemātiku** (Nu, nav jau izvērtējusi TM tos „variantus”, kur no visiem „zaldātiem” soļošanai izvēlēts – „visklibākais”)

„Mīts” par PROJEKTU, kā rūpīgi gatavotu un sabiedrībā „plaši apspriestu” projektu

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
Darba grupā tika iesaistīti gan valsts pārvaldes un pašvaldību institūciju pārstāvji, gan nozares profesionāļi un augstskolu mācībspēki, gan arī sabiedrības locekļi, kuru intereses likumprojekts varētu skart tieši – Latvijas dzīvokļu īpašnieku kopienas koordinācijas padome, kas pārstāvēja privatizēto daudzdzīvokļu māju īpašnieku intereses un Zemes reformas komiteja, kas pārstāvēja zemes īpašnieku intereses.	TM [1]: **3. Likumprojekta izstrāde notikusi steigā, neiesaistot sabiedrību. Kur noslēpusies „**Latvijas dzīvokļu īpašnieku kopienas koordinācijas padome”? Divas nedēļas „sabiedrības priekšlikumiem” pēc PROJEKTA ielikšanas TM mājas lapā ir „vienvirziena šoseja” bez jebkādas „sabiedriskas apspriešanas” (iesaistīšanas), kam precīzāks apzīmējums būtu „PROJEKTA virzīšana „trakā steigā” un „galīgi bez apspriešanas ar sabiedrību”

„Mīts” par PROJEKTU, kā trūcīgās iedzīvotāju grupas aizsargājošu projektu

Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
TM [1]: Saskaņā ar Valsts zemes dienesta rīcībā esošo informāciju vidējā izpirkuma cenas daļa vienam dzīvokļu īpašniekam daudzdzīvokļu mājā ar 90 dzīvokļiem varētu svārstīties no 200 EUR – 800 EUR atkarībā no dzīvokļa lieluma un funkcionālā zemes gabala platības.	TM [1] **4. Likumprojekta pieņemšanas gadījumā sociāli maz aizsargātākās iedzīvotāju grupas (pensionāri, daudzbērnu ģimenes, trūcīgās personas) zaudēs savus dzīvokļus (bet ko zvērinātam tiesu izpildītājam atbildēs trūcīgs DzĪ, kuram kabatā to 800 EUR – nav? Un ja FNZG ir piecas reizes palielināts, tad tie jau ir 4 000 EUR, kuri var momentā kabatā neatrasties arī „vidējo algu” saņemošam DzĪ.**

„Mīts” par PROJEKTU, kā biznesa projektu zemes īpašnieku interesēs

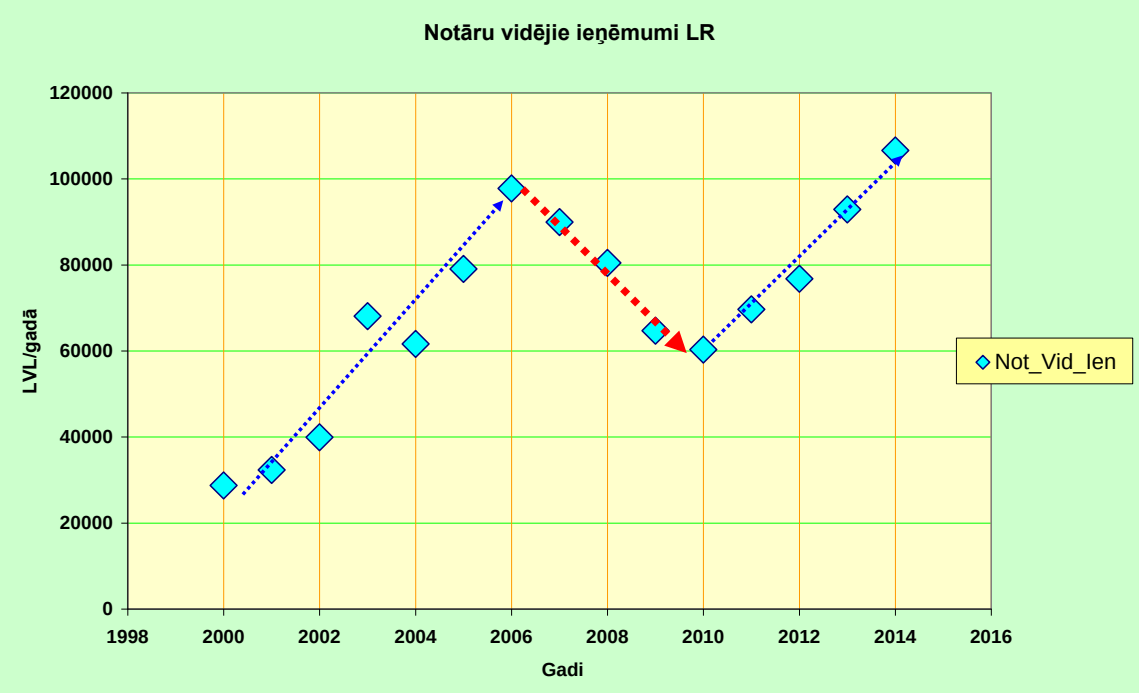
Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
TM [1]: Likumprojekts ir apzināti vērsts uz tādām piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām, kurās tajās iesaistīto personu skaita un sociālās struktūras dēļ ir ļoti grūti vai pat neiespējami panākt brīvprātīgu vienošanos par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu. TM [1]: Tieslietu ministrijas ieskatā, likumprojekta mērķis ir radīt lielāku sociālu taisnīgumu mājokļu jautājumā, izveidojot tādu tiesisko mehānismu, kas piedāvā iespēju izbeigt piespiedu dalītā	TM [1]: **5. Likumprojekts ir izstrādāts zemes īpašnieku interesēs** Vareni PDI un „tiesisko attiecību” formulējumi TM izpildījumā. Taču šajā „mīta” atspēkojumā TM aizmirsusi vēl arī piebilst, ka ir mīts par PROJEKTU, kā ZTI biznesa plāna projektu. „No otras puses”, cits mīts saka, ka TM „PROJEKTS” paredz darbības, kas savā dziļākajā būtībā atbilst valsts galvaspilsētas daudzus dzīvokļu rajonus pārvērst „dzīvokļu īpašnieku kā katordznieku lāģeros”, no kurienes DzĪ

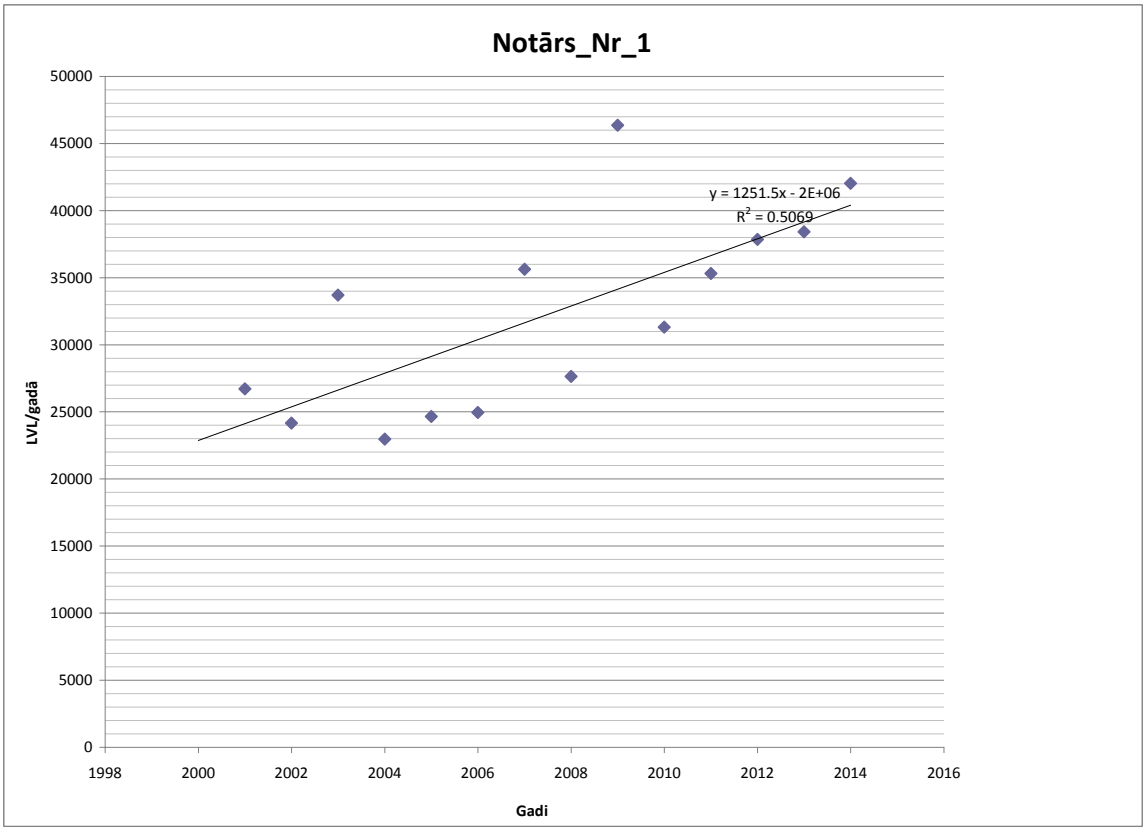
īpašuma tiesiskās attiecības, samērojot privatizēto daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka intereses. TM [1]: No otras puses, likumprojektam ir jāgarantē tiesības zemes īpašniekam saņemt atlīdzību par zemi pilnā apmērā, līdz ar to, ja kāda daļa dzīvokļu īpašnieku nevar samaksāt savu izpirkuma cenas daļu izpirkuma brīdī, zemes īpašniekam par labu ir reģistrējama hipotēka uz attiecīgo dzīvokļa īpašumu.	„var izmukt" – uzdāvinot bez maksas savu dzīvokli ZĪ un/vai ZTI. DzĪ pastāv vēl arī „otra iespēja" – nekur „nemukt", bet turpināt maksāt ZĪ absurdo „zemes nomu". „Trešā iespēja" DzĪ ir šajā PROJEKTĀ paredzētais modelis no verdzības „urbānajā feodālismā" izkļūt „brīvībā" par „izpirkuma maksu". Vai kaut ko tādu visšausmīgākajos naksts murgos kāds DzĪ varēja iedomāties pirms divdesmit gadiem, kad skaitīja kopā privatizācijas sertifikātus, maldīgi domādams, ka dzīvokļa „pārdevējs" varētu būt godīgs un godprātīgs „darījuma partneris".

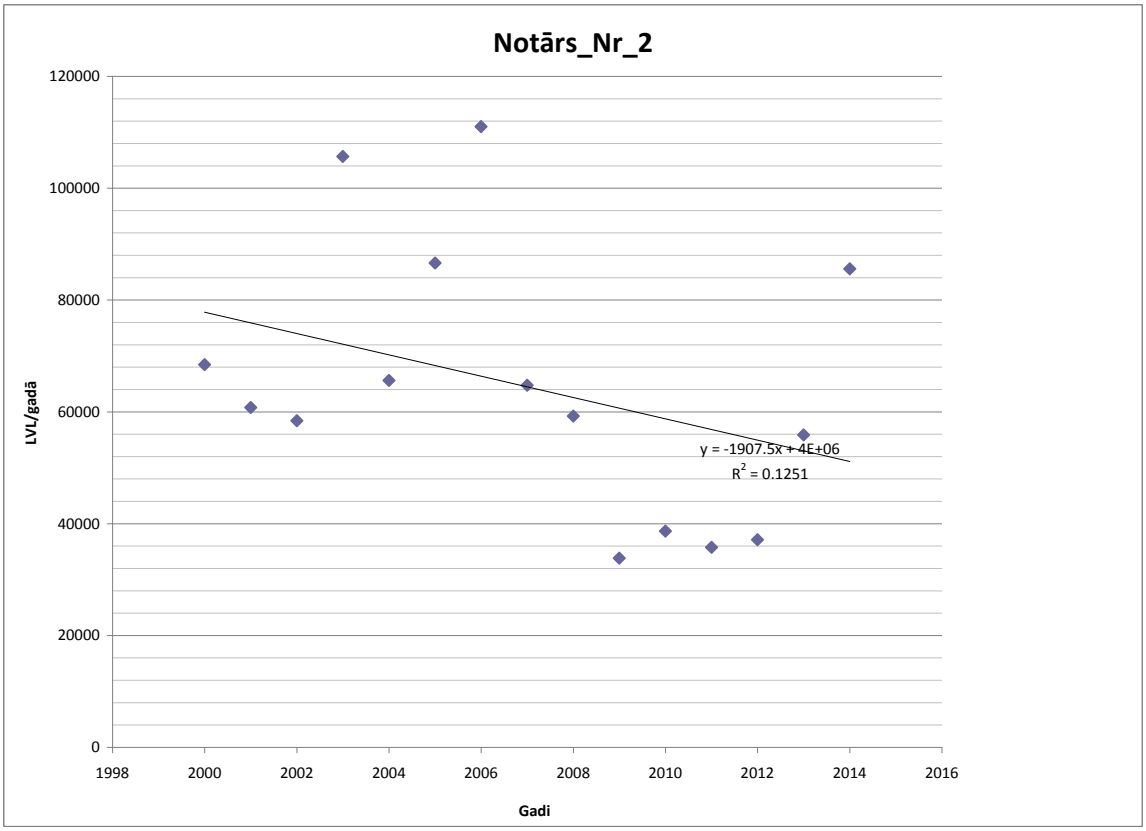
„Mīts" par PROJEKTU, kā valsts iesaistīšanos **zemes reformas un privatizācijas gaitā pieļauto kļūdu labošanā**

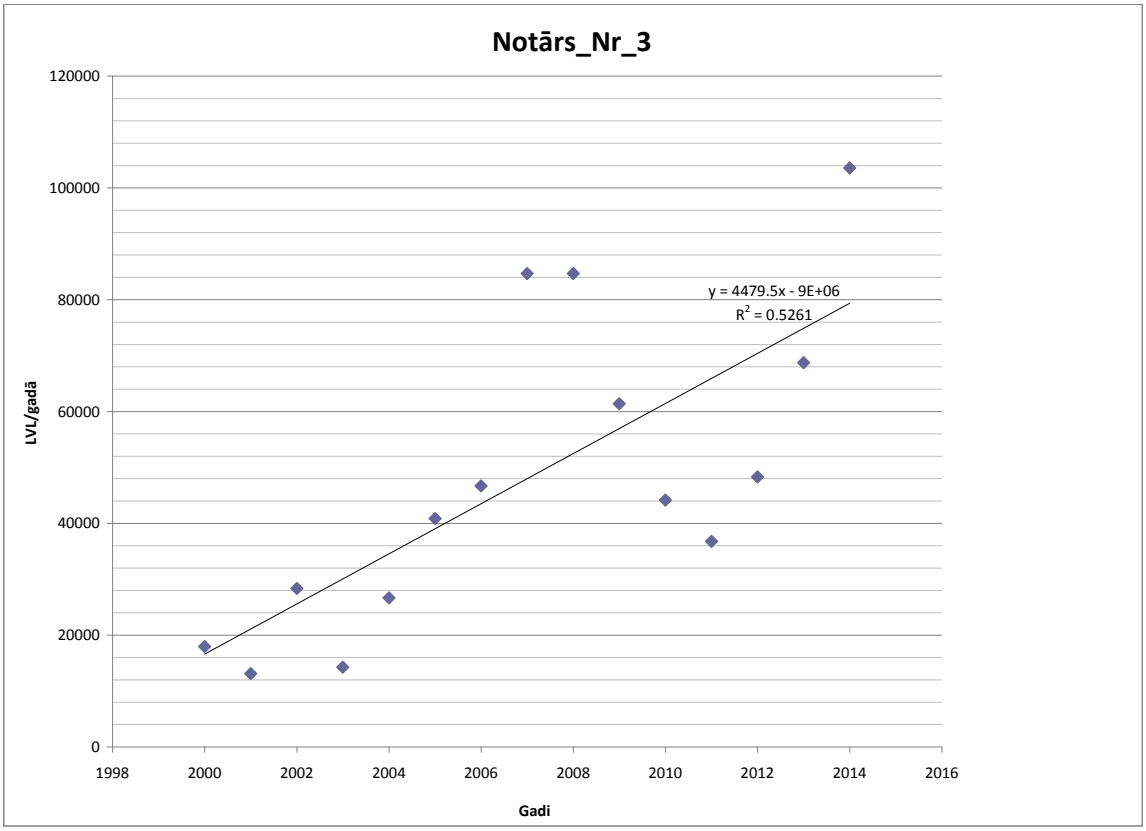
Kurš no šiem diviem viedokļiem ir mīts un kurš no tiem ir – patiesība?	
TM [1]: Apzinoties, ka, paralēli īstenojot zemes reformas un daudzdzīvokļu māju privatizācijas procesus, tie tomēr netika savstarpēji saskaņoti, tādējādi radot piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības privatizētu daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka starpā, valsts ir apņēmusies no savas puses segt visas administratīvās izmaksas, kas saistītas ar piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu likumprojektā paredzētajā veidā.	TM [1]: **6. Valsts neiesaistās zemes reformas un privatizācijas gaitā pieļauto kļūdu labošanā** Te jau pati TM skaidri un saprotami atbild - „valsts ir apņēmusies no savas puses segt visas administratīvās izmaksas", kamēr „par valsts radītajām kļūdām un to radītiem zaudējumiem" pēc šī PROJEKTA – „piespiedu kārtā maksāt (bez tiesas) zvērināts tiesu izpildītājs spiedīs – labticīgo un savulaik naivo sava dzīvokļa – privatizētāju.

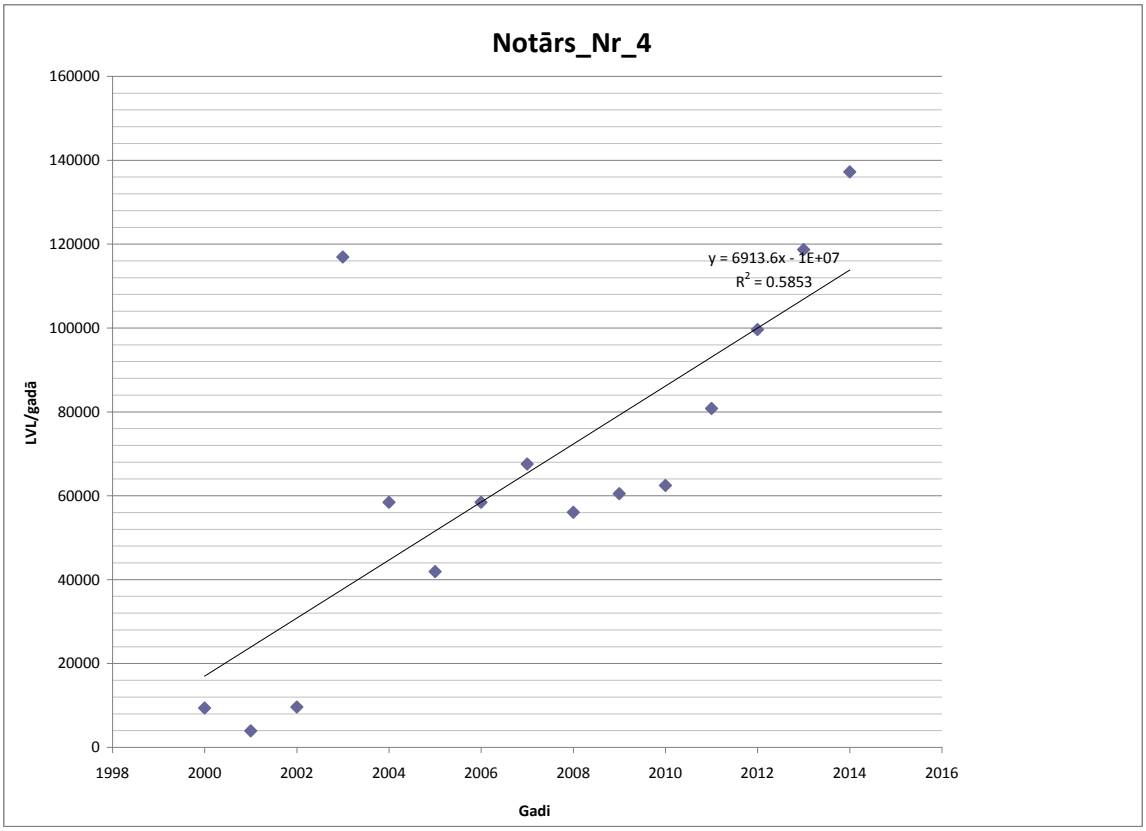
„Mīts” par LR amatpersonu mazajām algām. Notāri

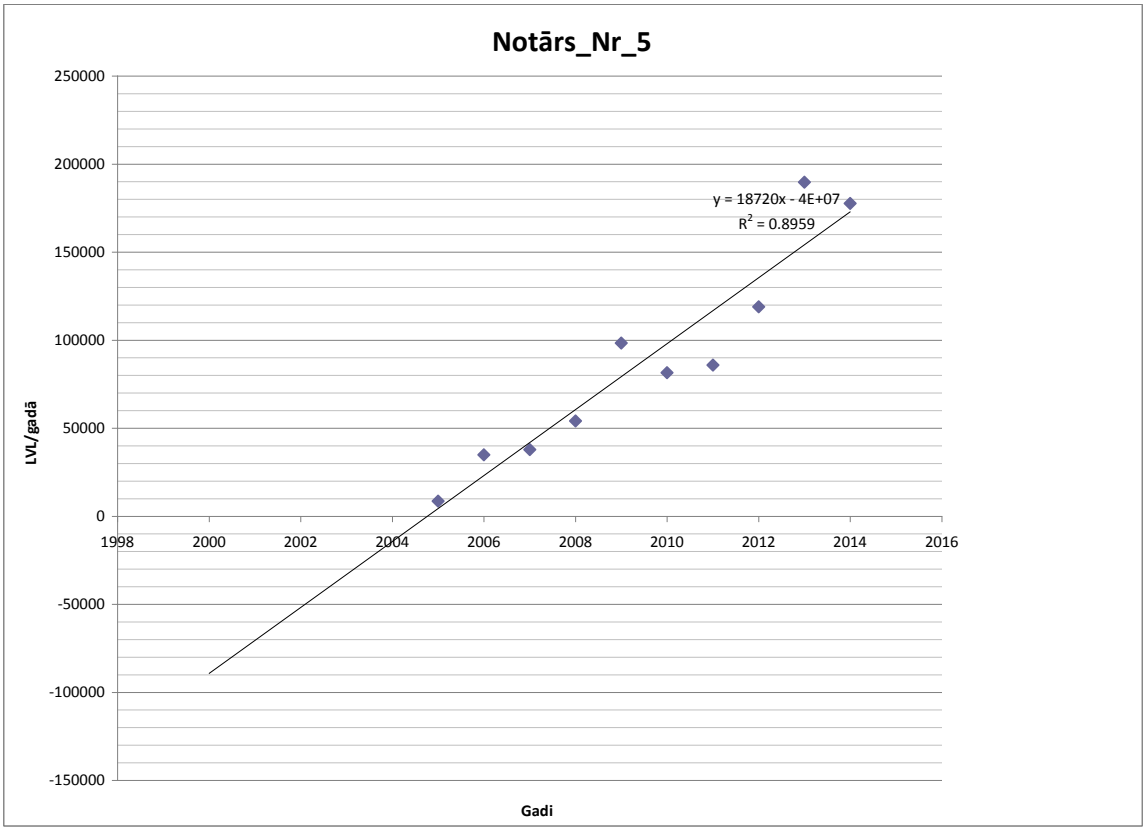


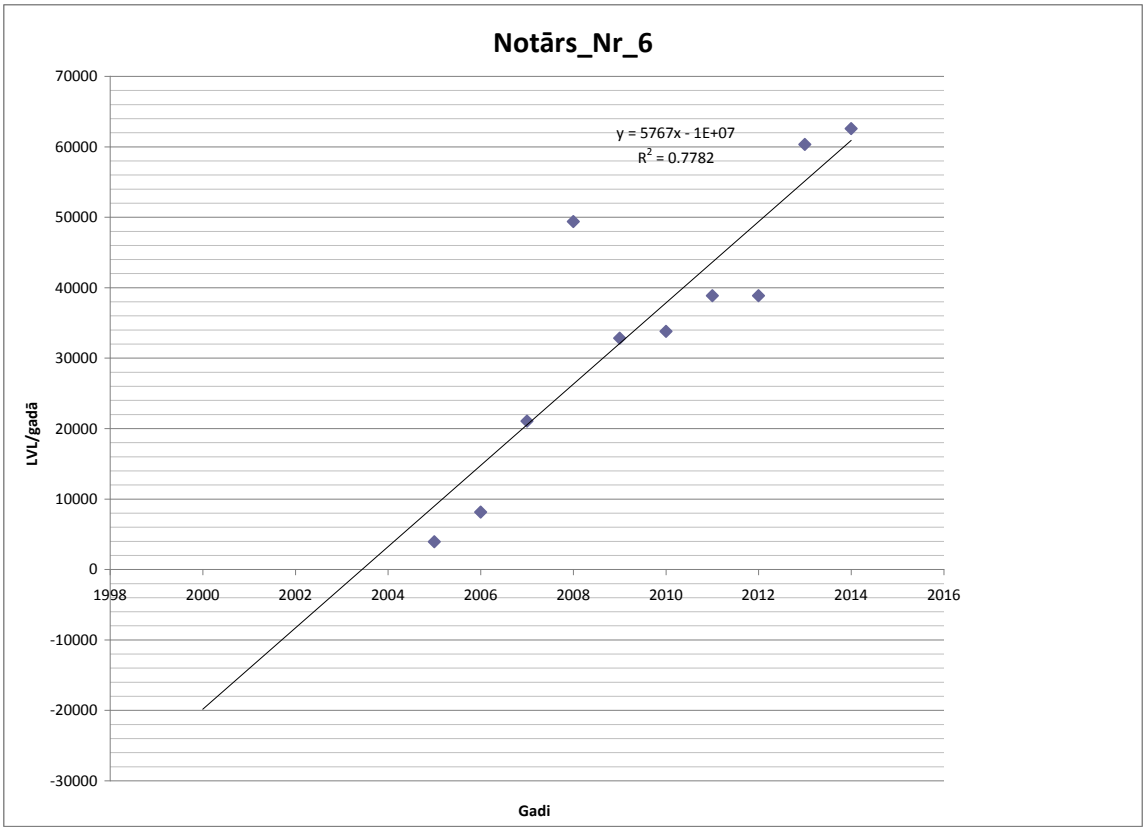


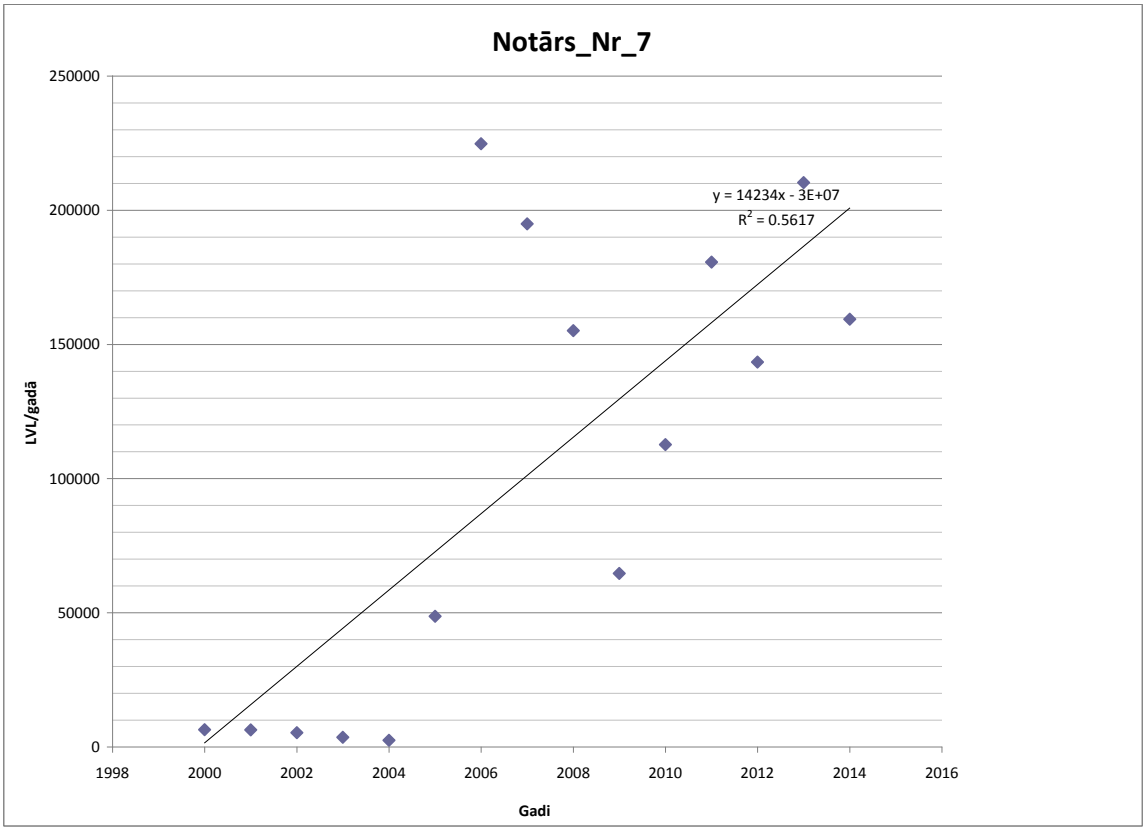

Notārs_Nr_2
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = -1907.5x + 4E+06
R2 = 0.1251

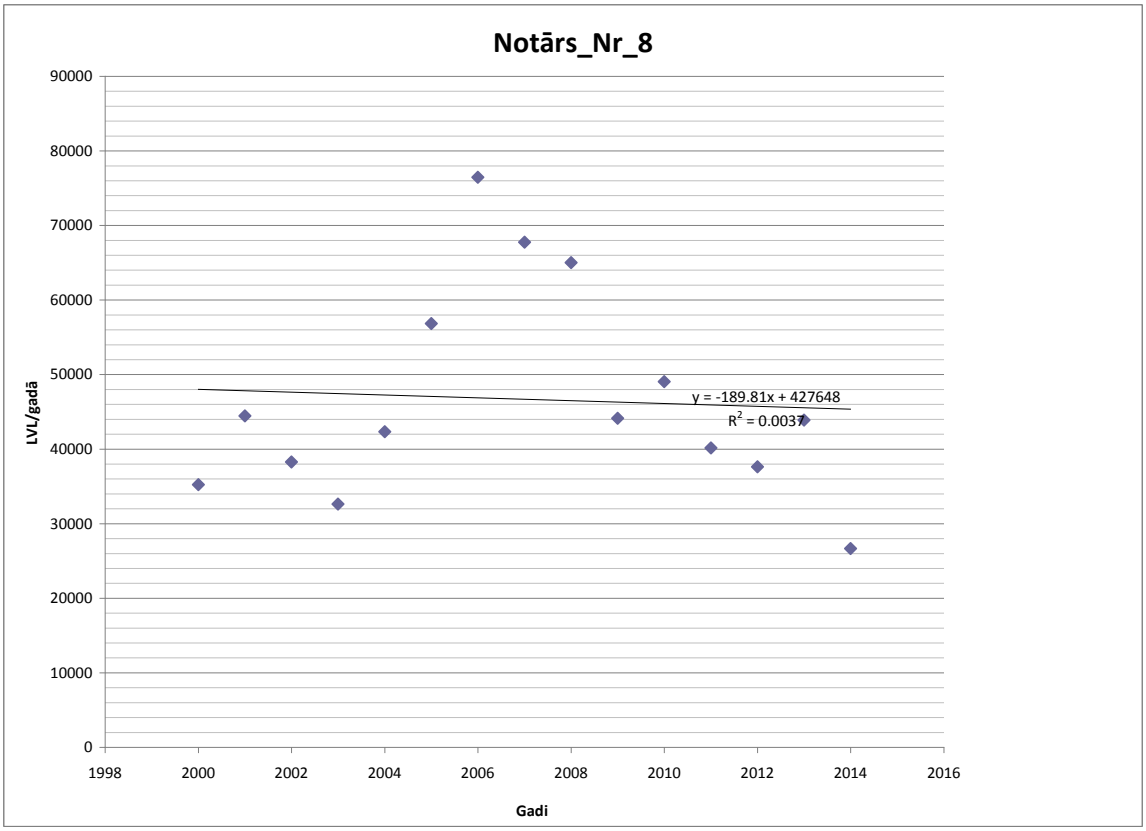

Notārs_Nr_3
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 4479.5x - 9E+06
R2 = 0.5261

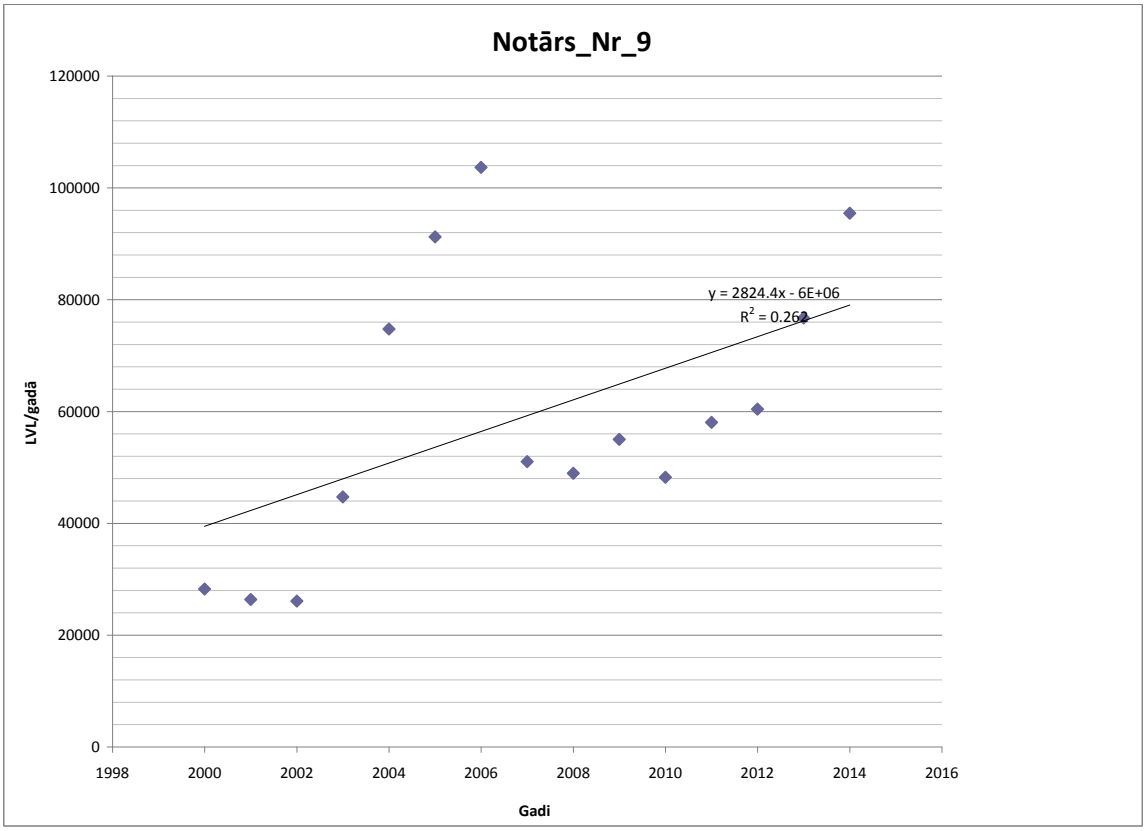

Notārs_Nr_4
160000
140000
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 6913.6x - 1E+07
R2 = 0.5853

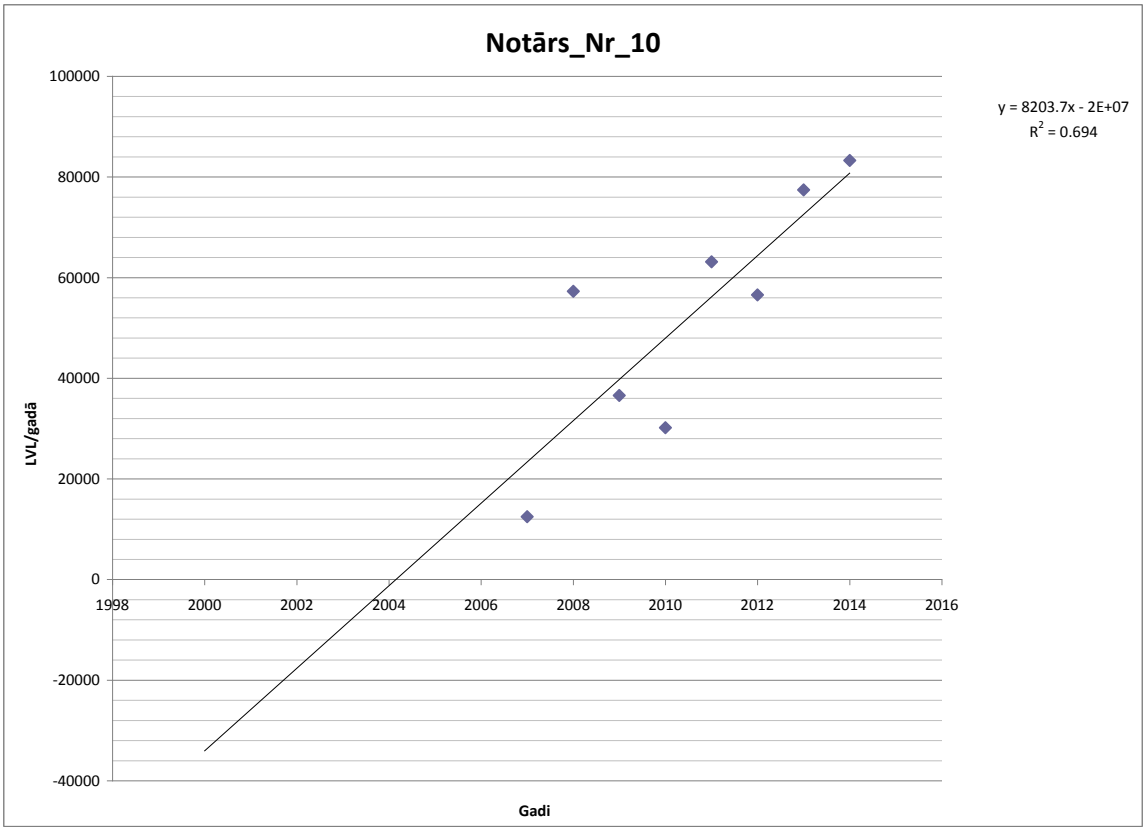

Notārs_Nr_5
250000
200000
150000
100000
50000
0
-50000
-100000
-150000
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 18720x - 4E+07
R2 = 0.8959

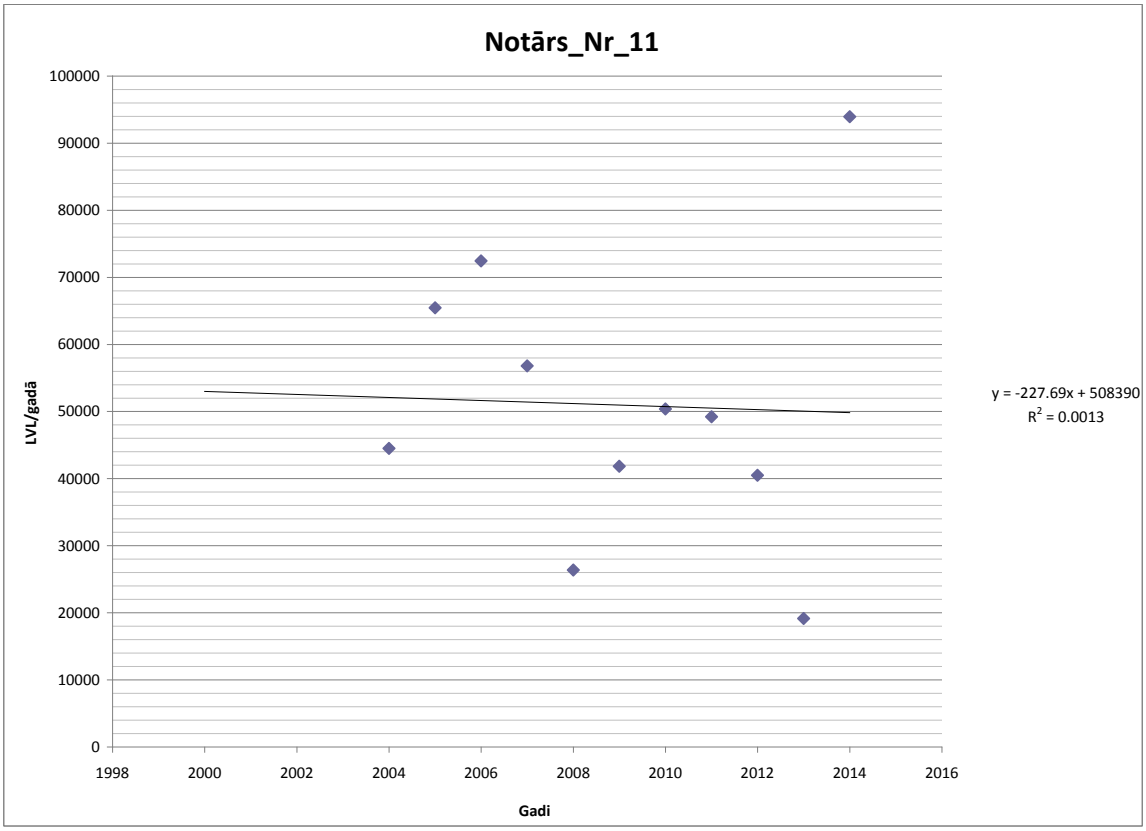

Notārs_Nr_6
y = 5767x - 1E+07
R2 = 0.7782
LVL/gadā
Gadi
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
-10000
-20000
-30000
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

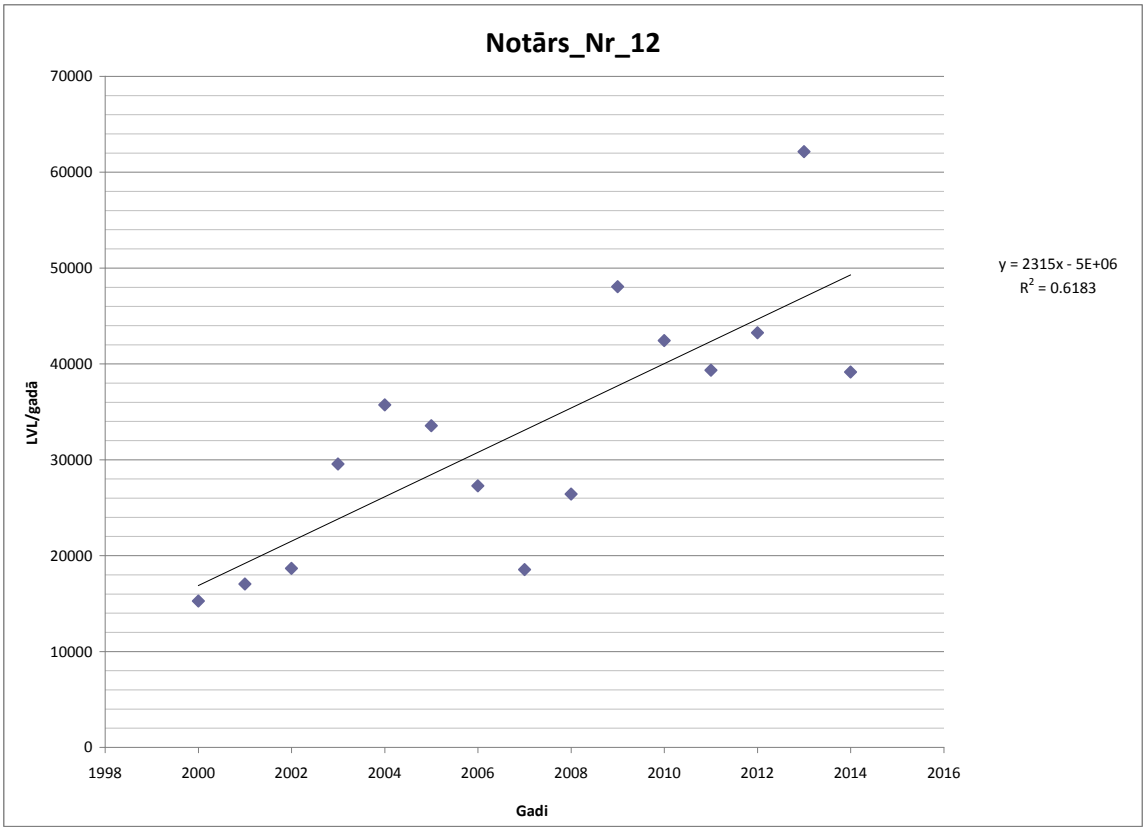

Notārs_Nr_7
y = 14234x - 3E+07
R2 = 0.5617
LVL/gadā
Gadi
250000
200000
150000
100000
50000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

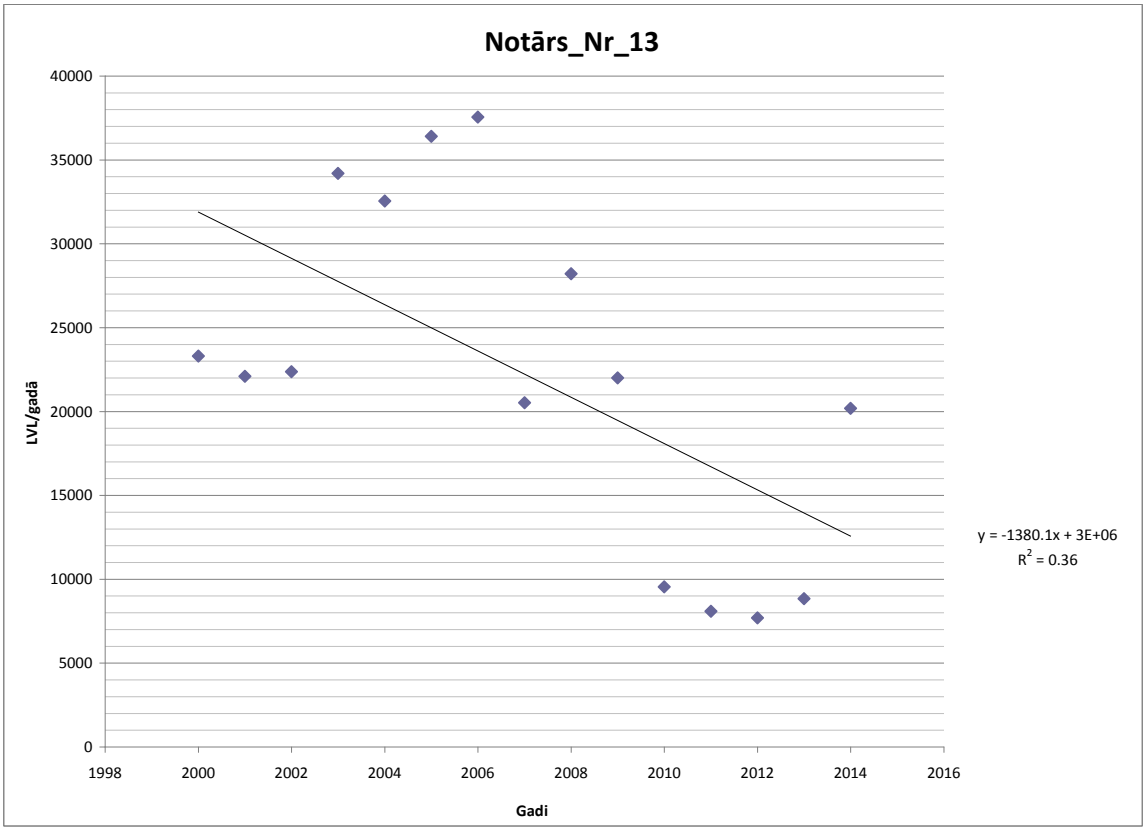

Notārs_Nr_8
90000
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
LVL/gadā
y = -189.81x + 427648
R2 = 0.0037
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi

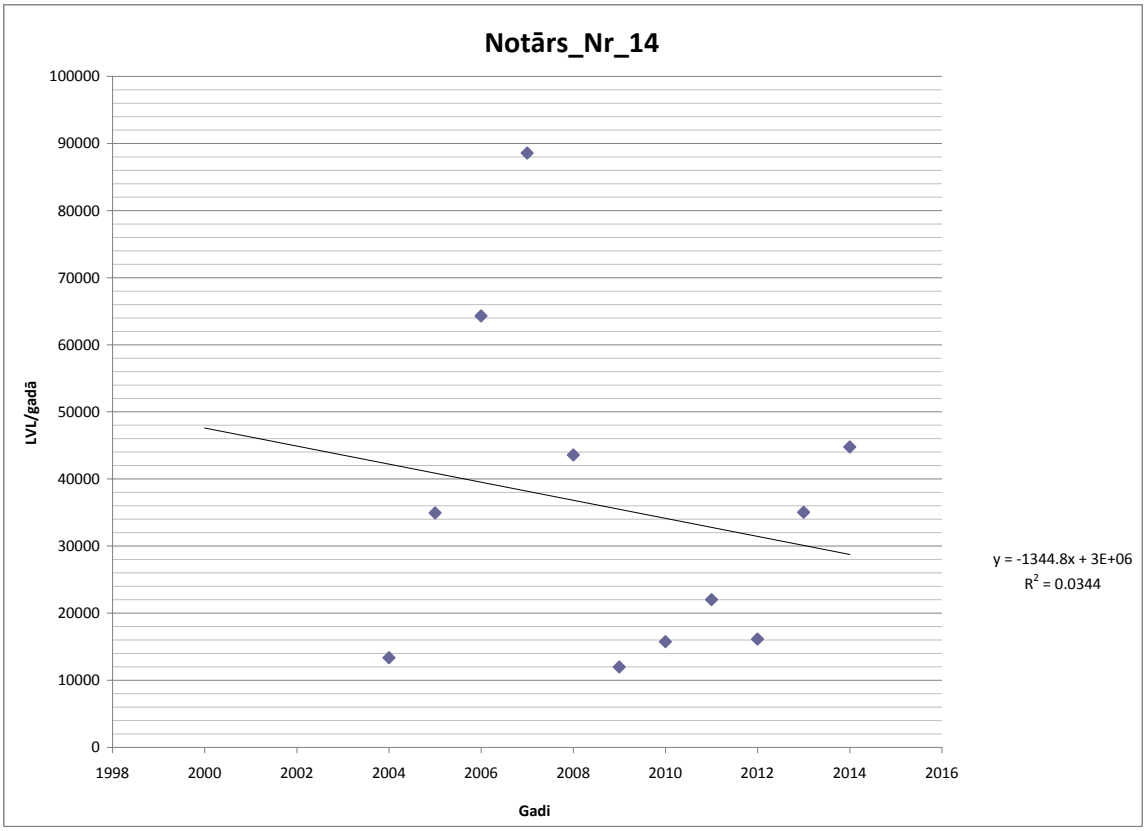

Notārs_Nr_9
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
y = 2824.4x - 6E+06
R2 = 0.262
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi

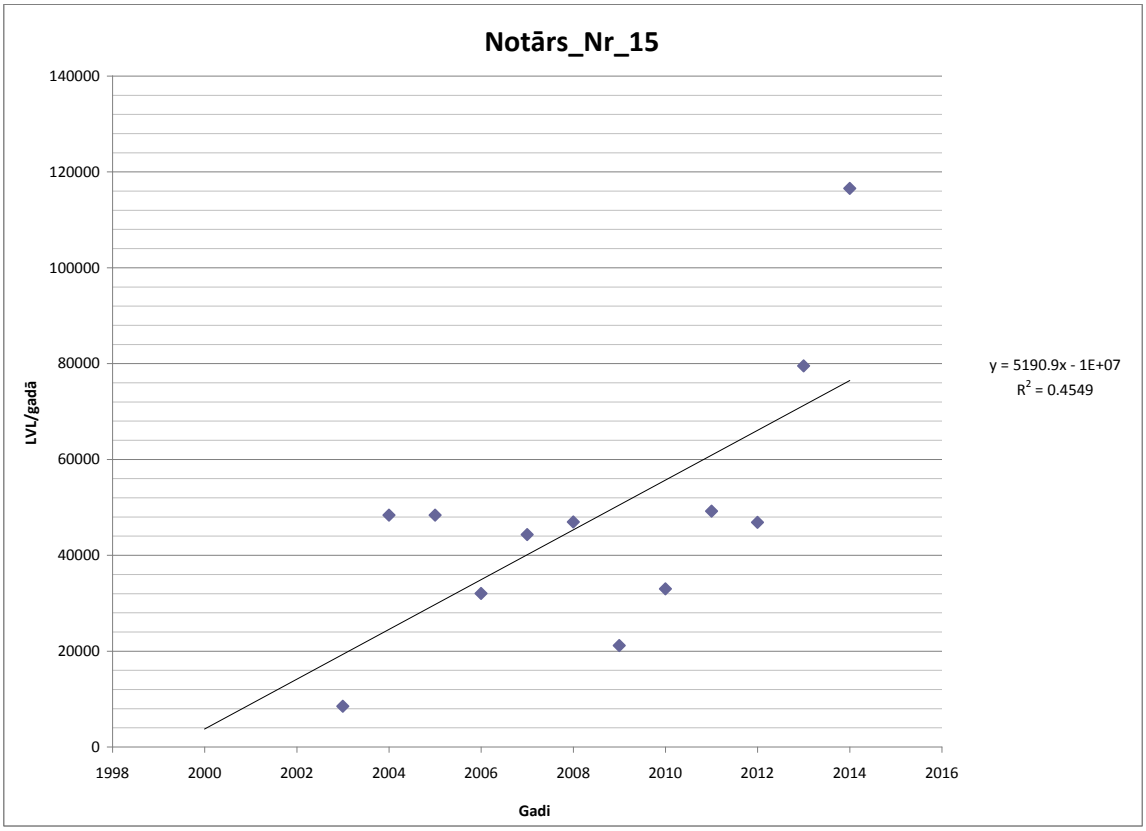

Notārs_Nr_10
100000
80000
60000
40000
20000
0
-20000
-40000
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 8203.7x - 2E+07
R² = 0.694

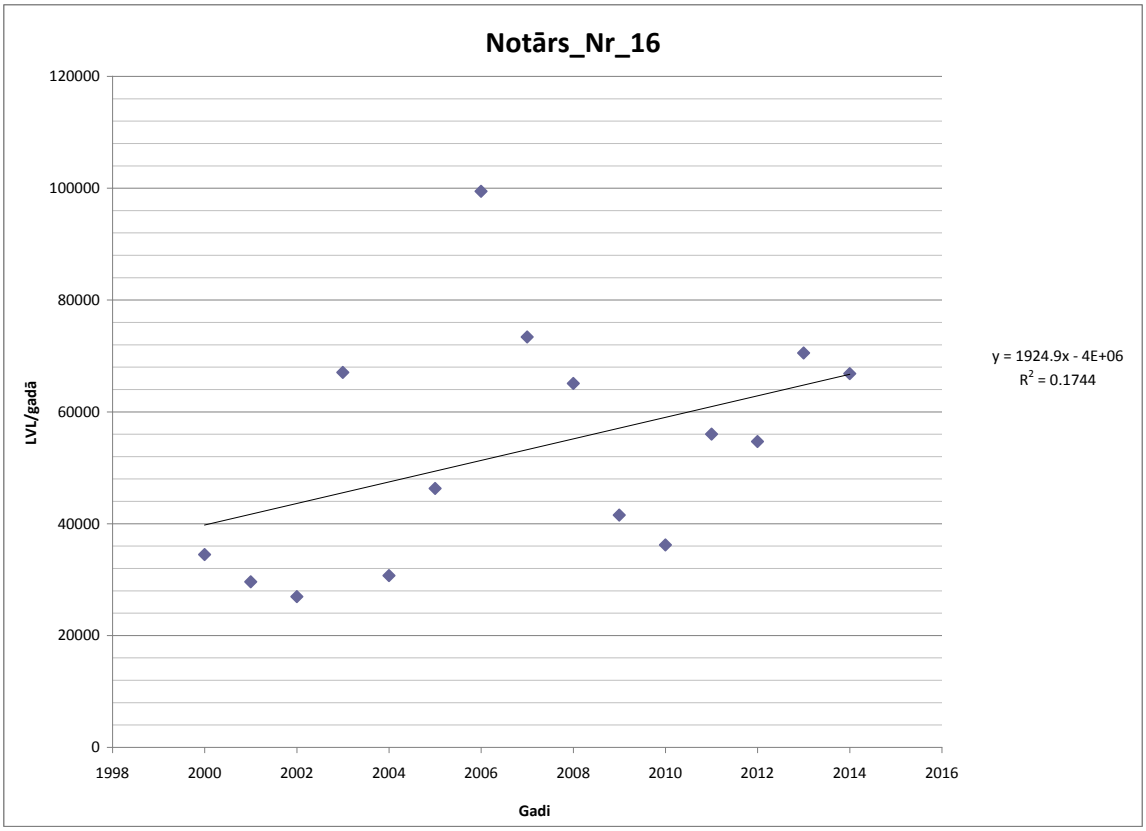

Notārs_Nr_11
100000
90000
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = -227.69x + 508390
R² = 0.0013

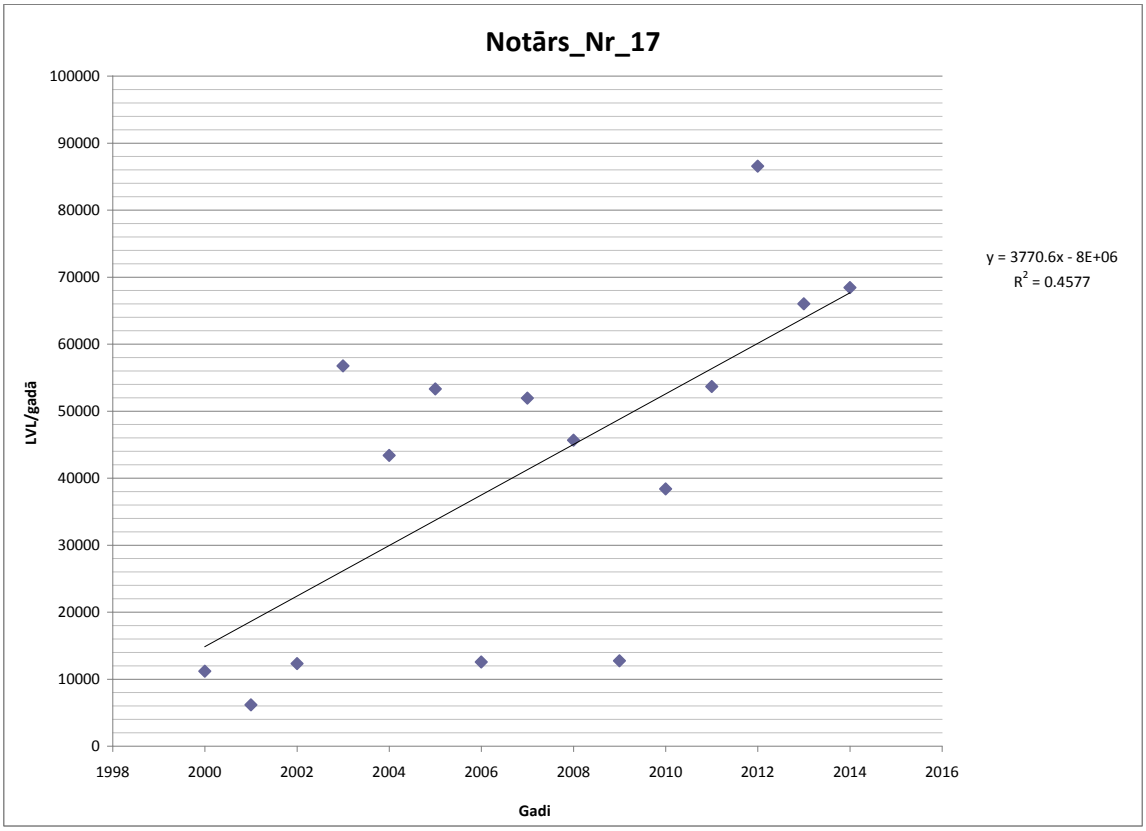

Notārs_Nr_12
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 2315x - 5E+06
R2 = 0.6183

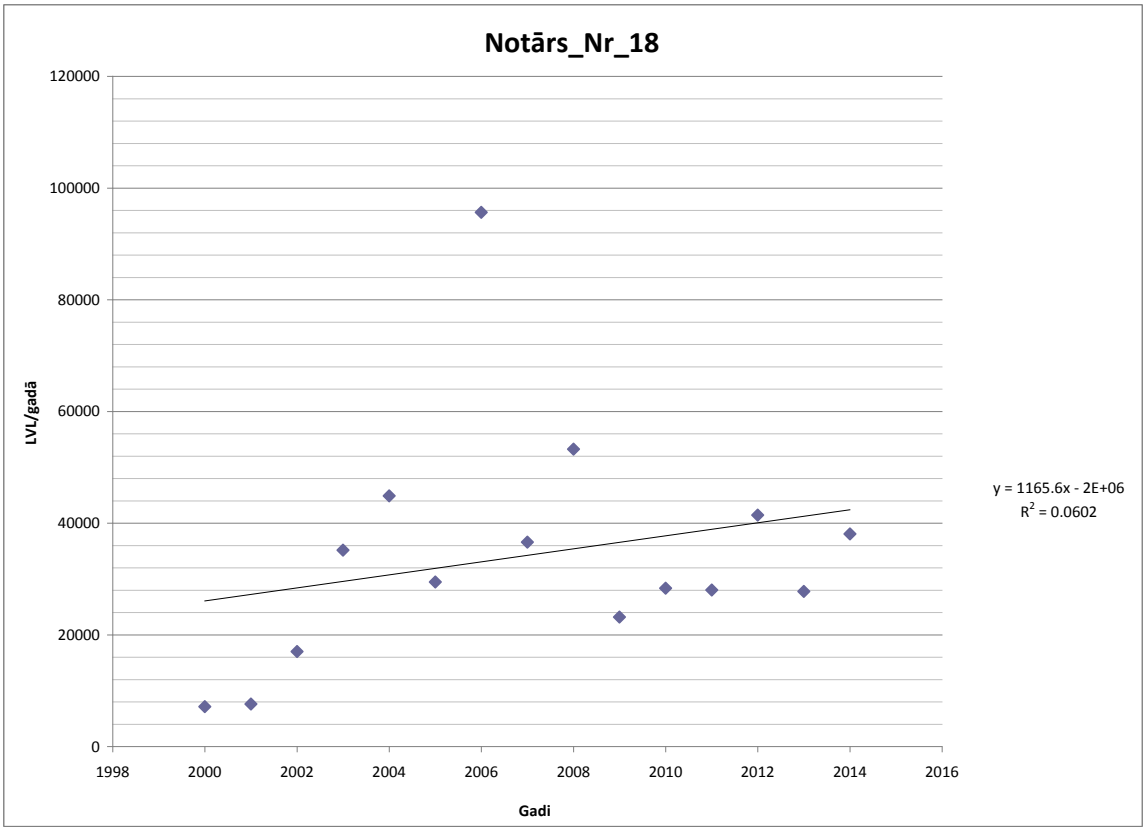

Notārs_Nr_13
40000
35000
30000
25000
20000
15000
10000
5000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = -1380.1x + 3E+06
R2 = 0.36

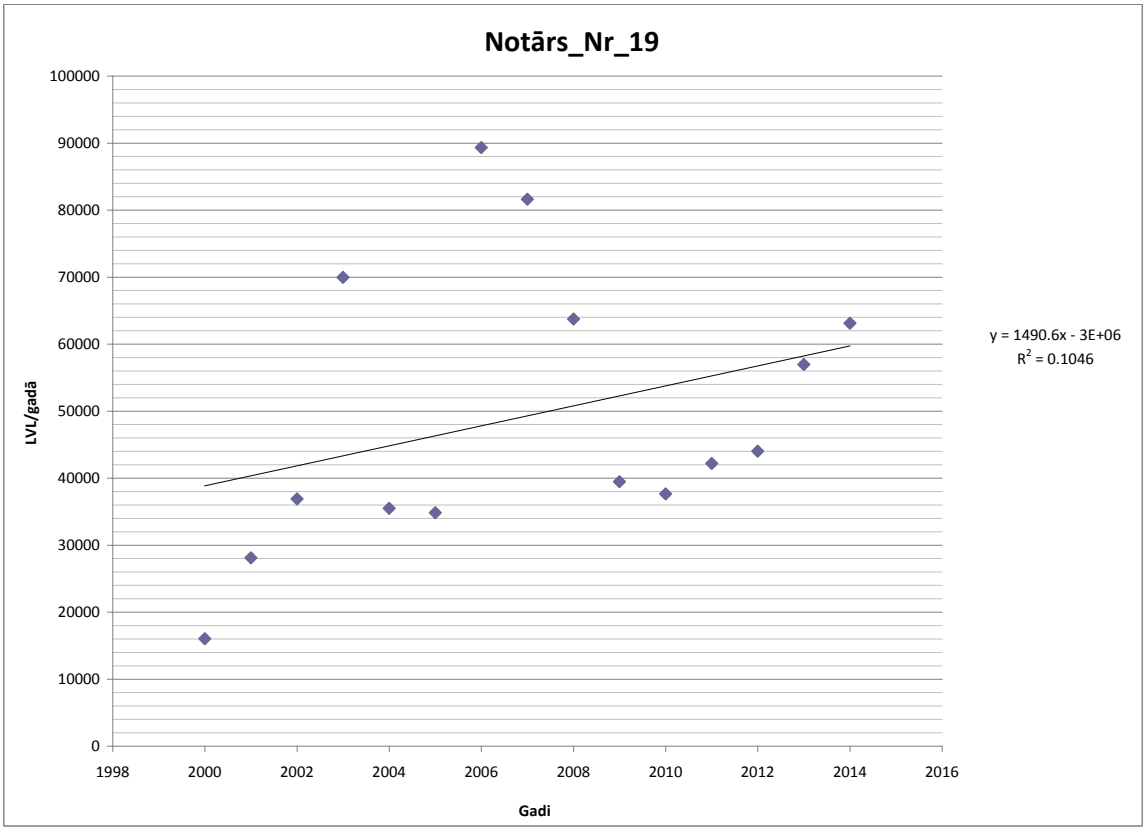

Notārs_Nr_14
100000
90000
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = -1344.8x + 3E+06
R2 = 0.0344

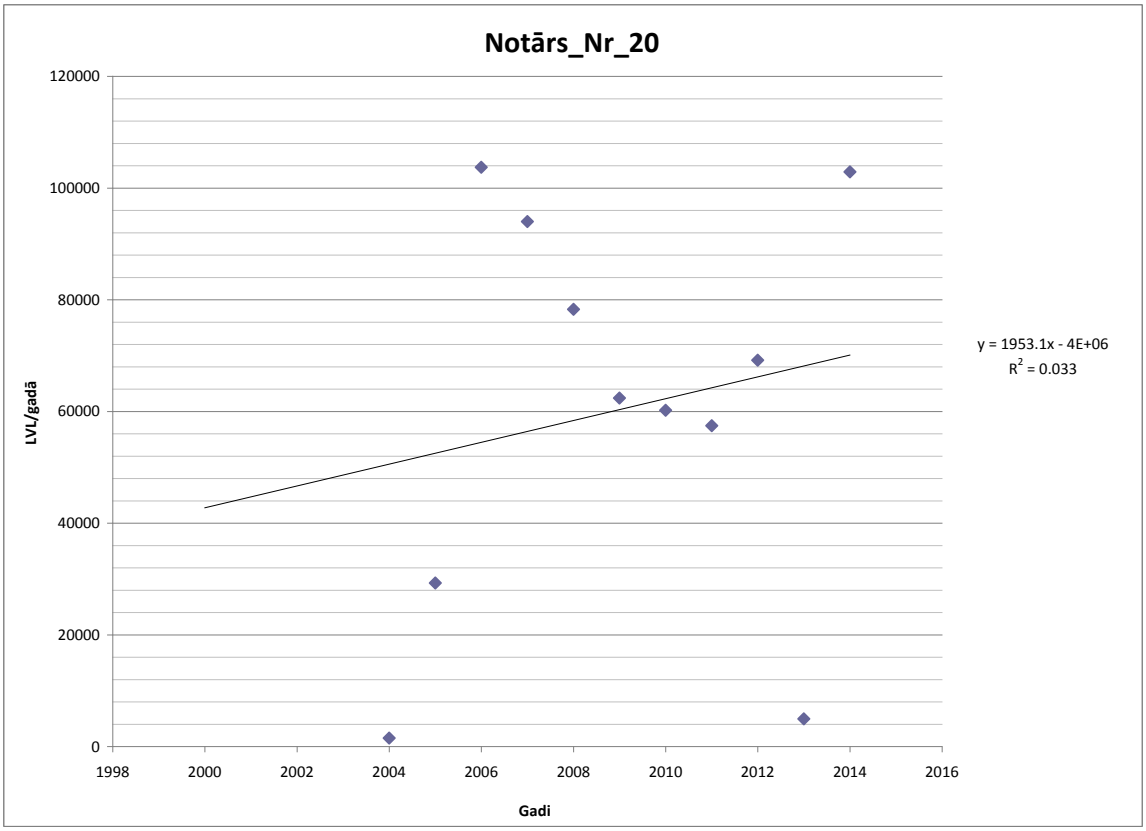

Notārs_Nr_15
140000
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 5190.9x - 1E+07
R2 = 0.4549

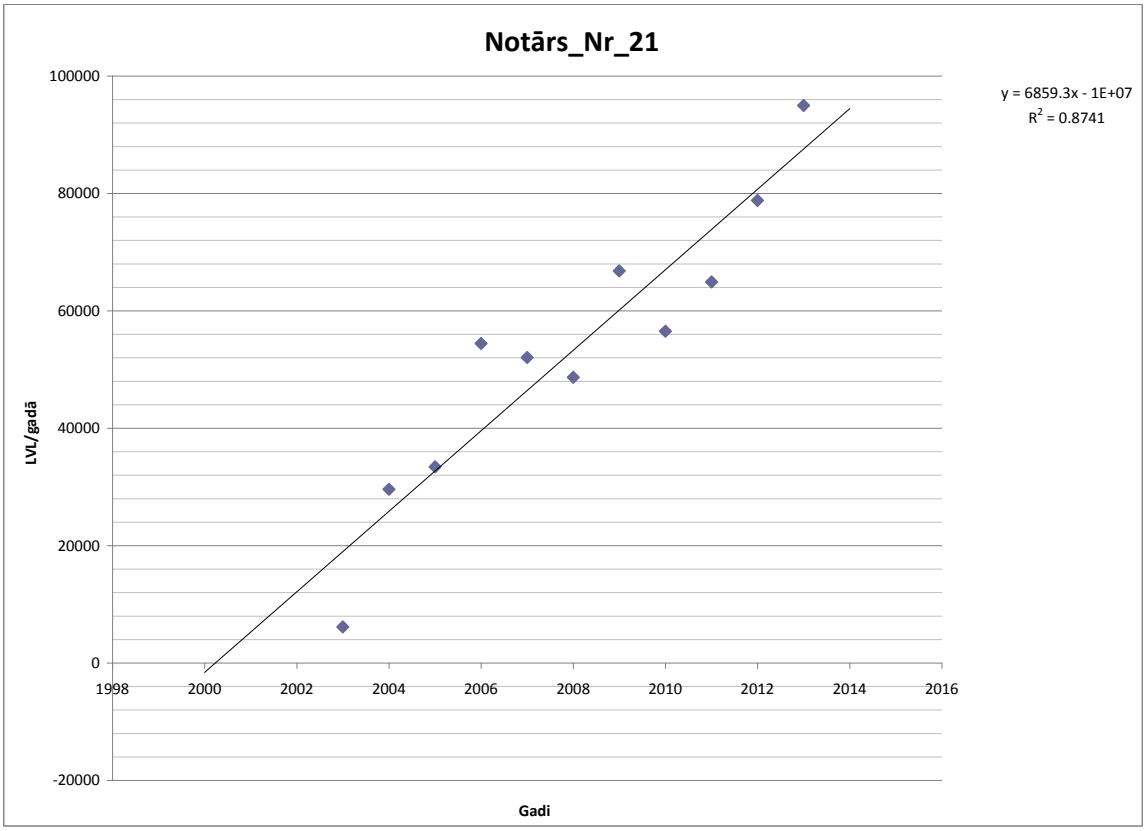

Notārs_Nr_16
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 1924.9x - 4E+06
R2 = 0.1744

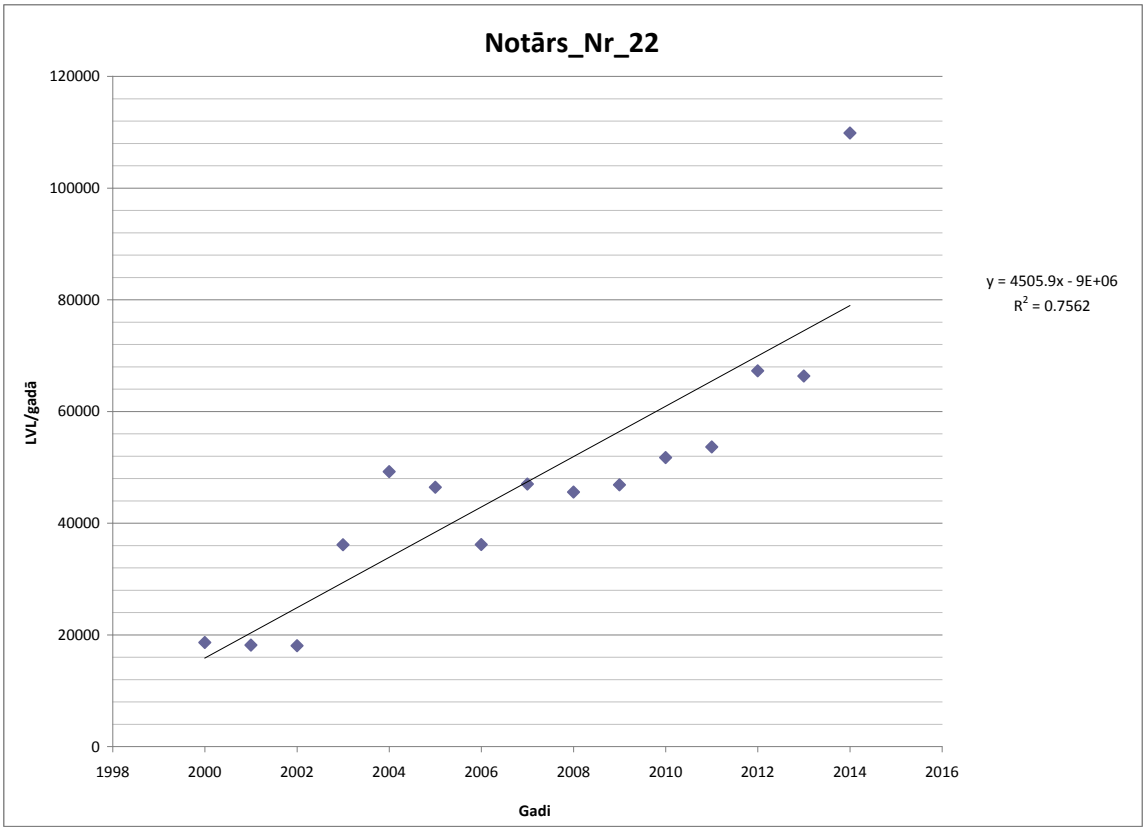

Notārs_Nr_17
100000
90000
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 3770.6x - 8E+06
R2 = 0.4577

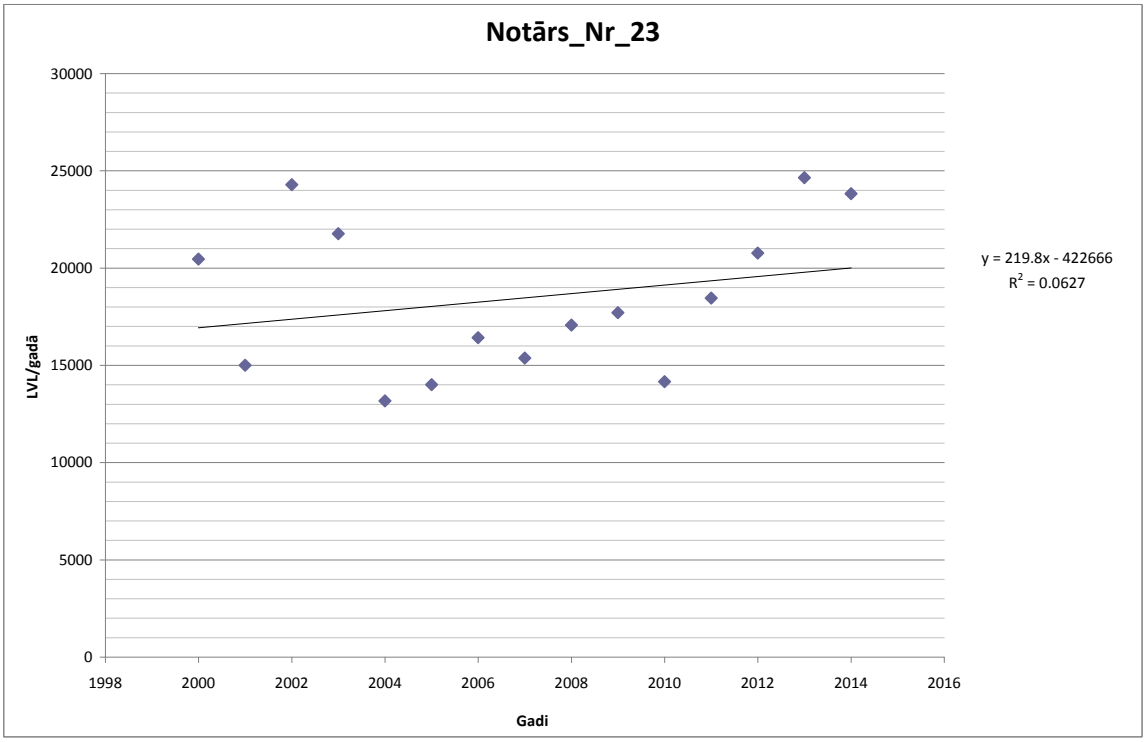

Notārs_Nr_18
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 1165.6x - 2E+06
R2 = 0.0602

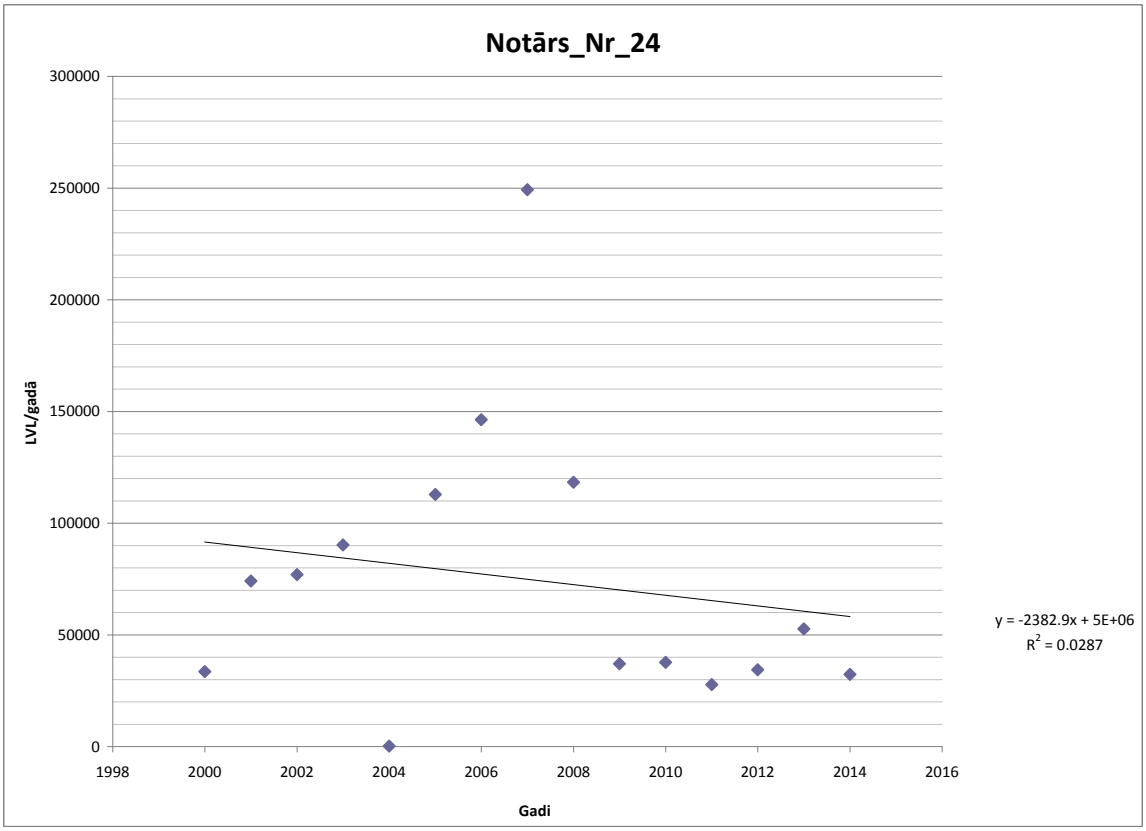

Notārs_Nr_19
100000
90000
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 1490.6x - 3E+06
R2 = 0.1046

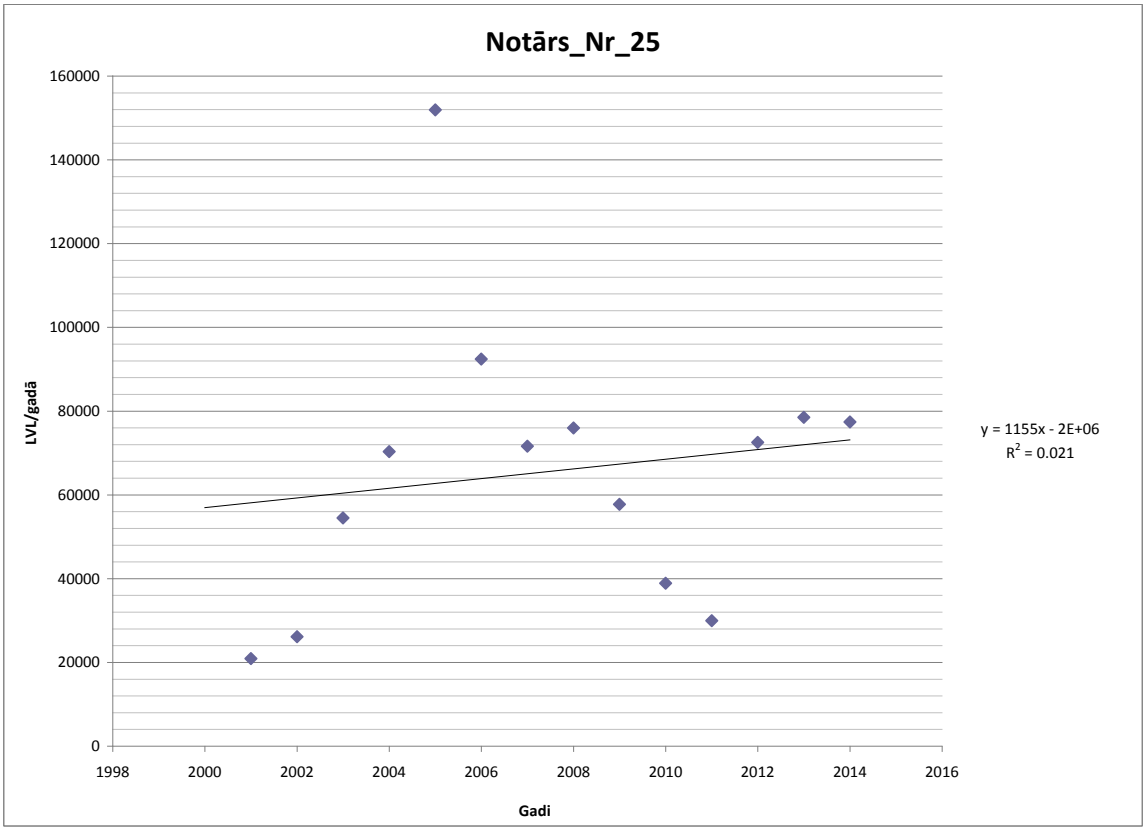

Notārs_Nr_20
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 1953.1x - 4E+06
R2 = 0.033

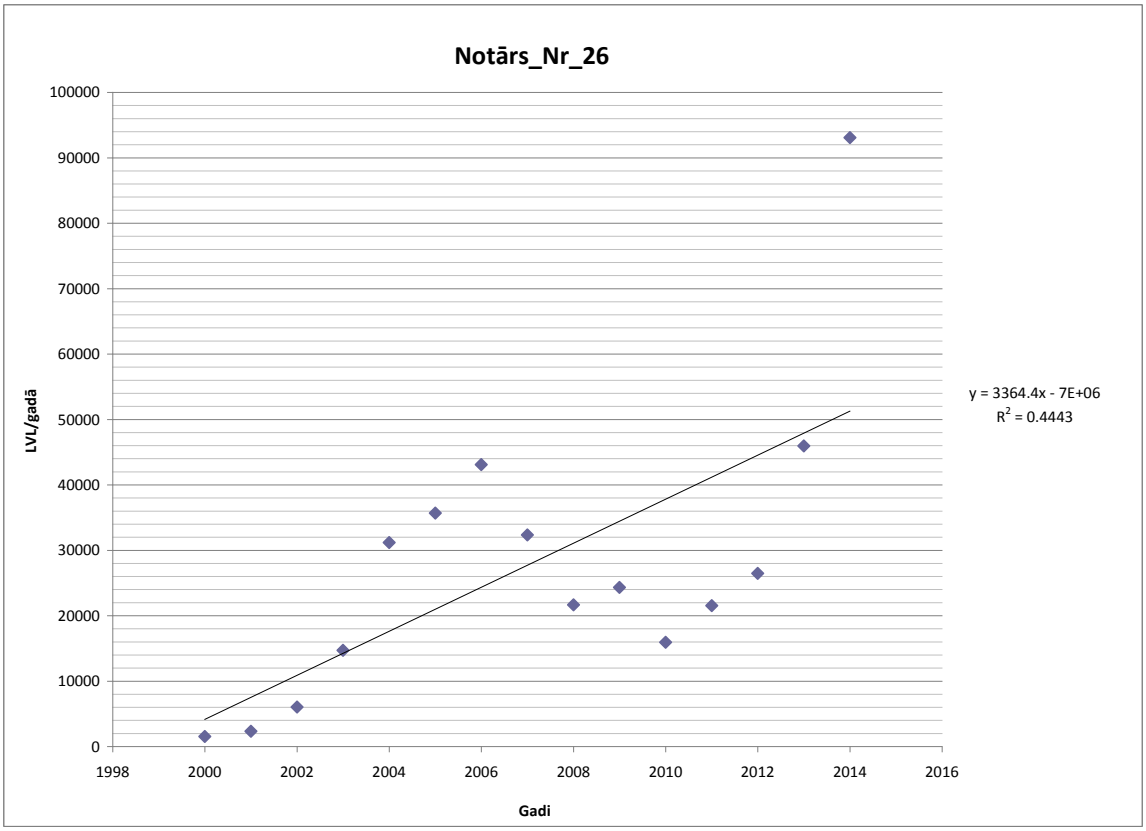

Notārs_Nr_21
100000
80000
60000
40000
20000
0
-20000
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 6859.3x - 1E+07
R2 = 0.8741

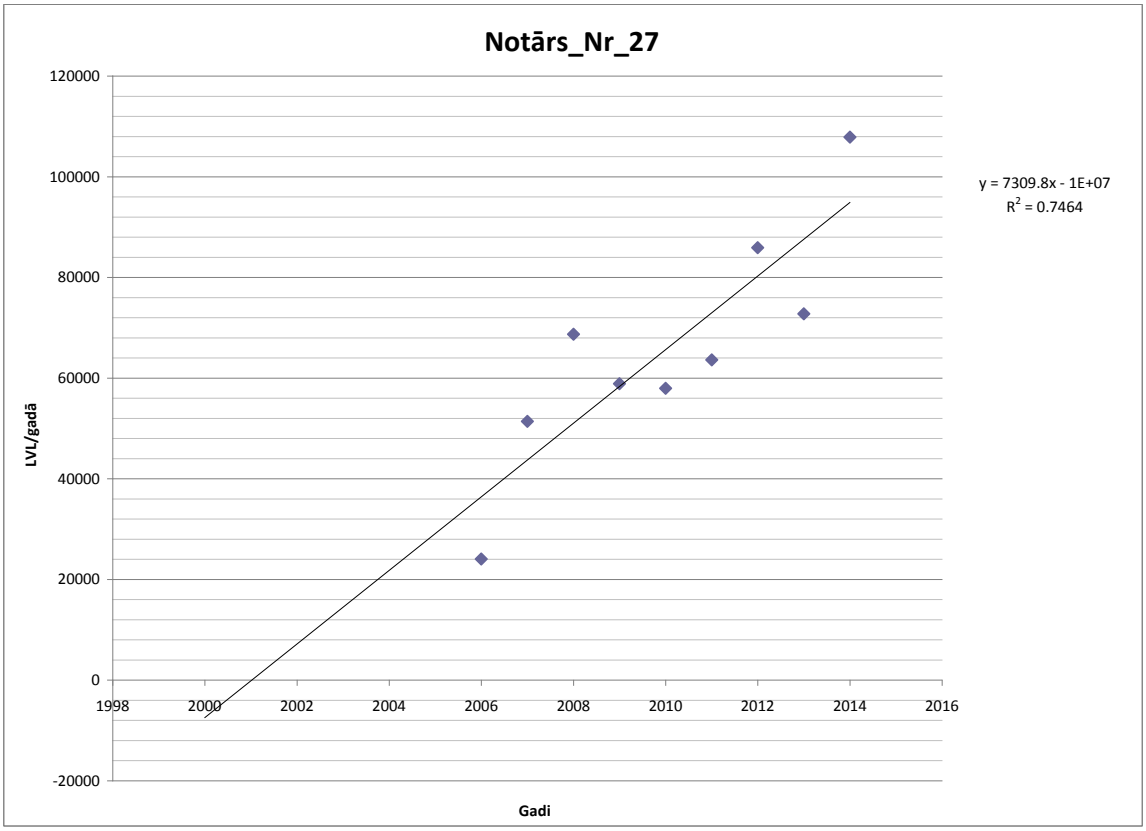

Notārs_Nr_22
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 4505.9x - 9E+06
R2 = 0.7562

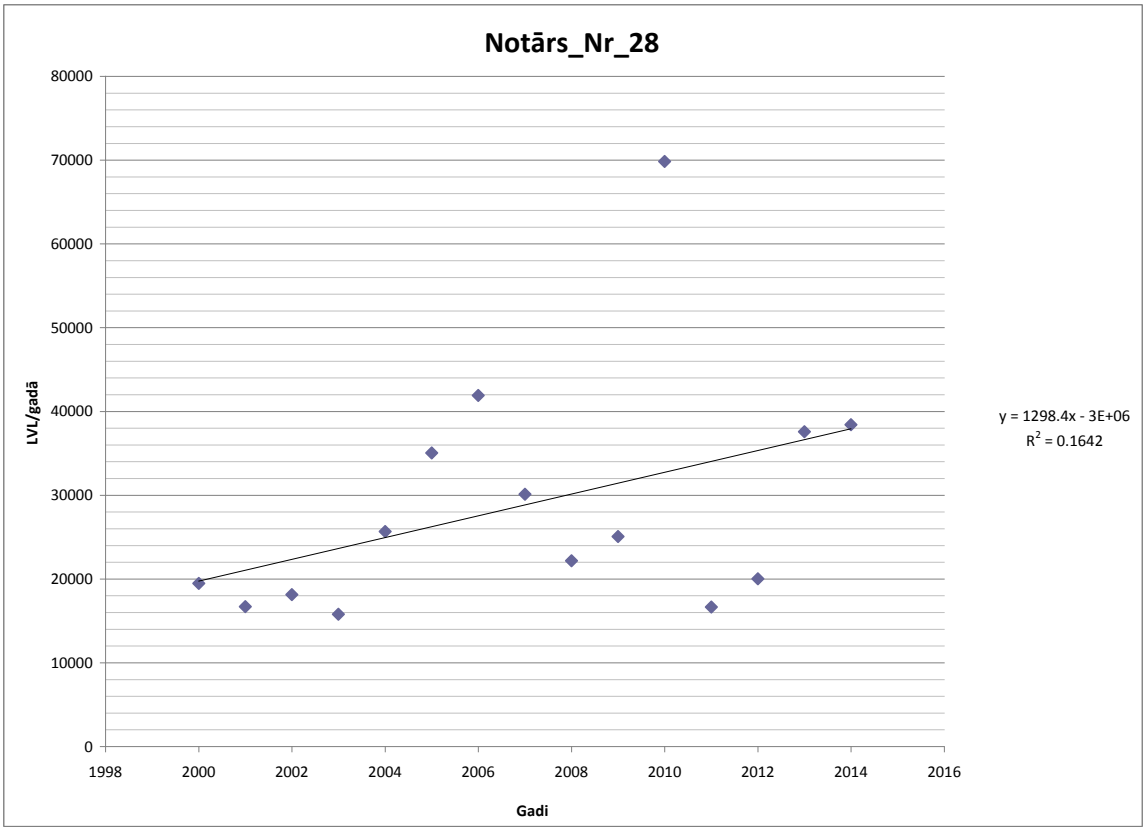

Notārs_Nr_23
30000
25000
20000
15000
10000
5000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 219.8x - 422666
R2 = 0.0627

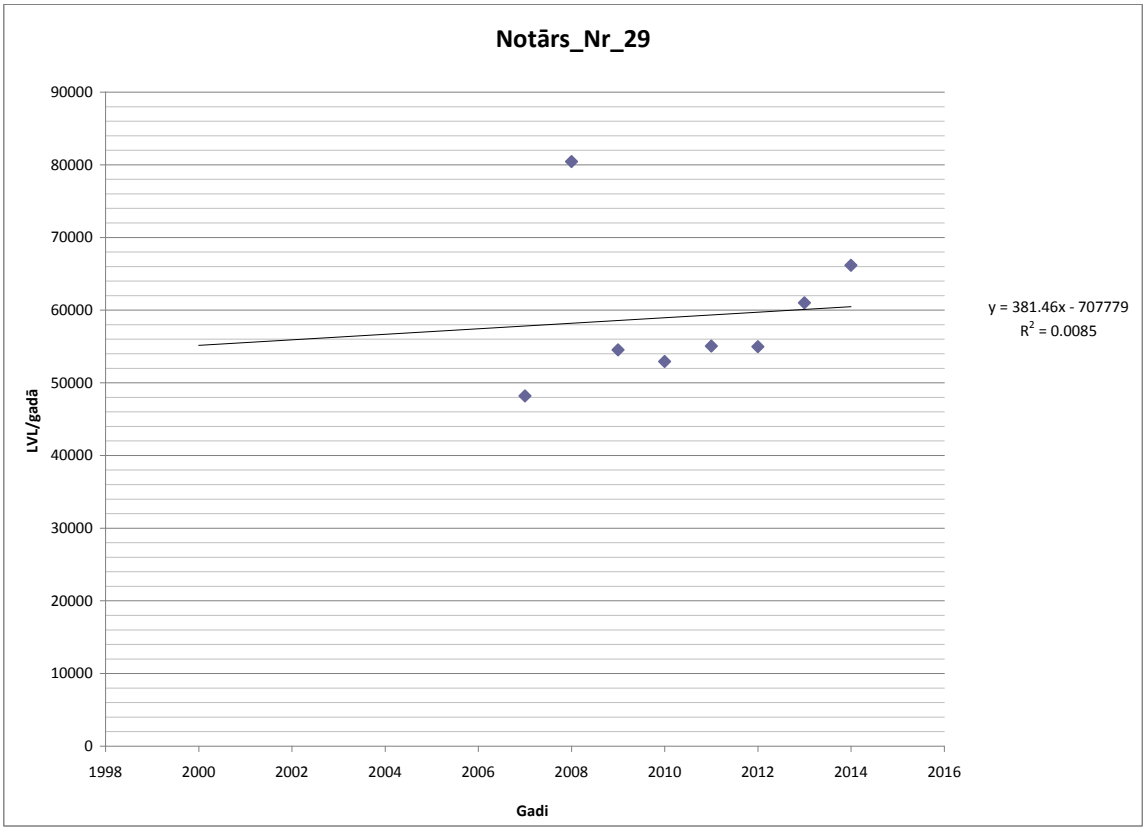

Notārs_Nr_24
300000
250000
200000
150000
100000
50000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = -2382.9x + 5E+06
R2 = 0.0287

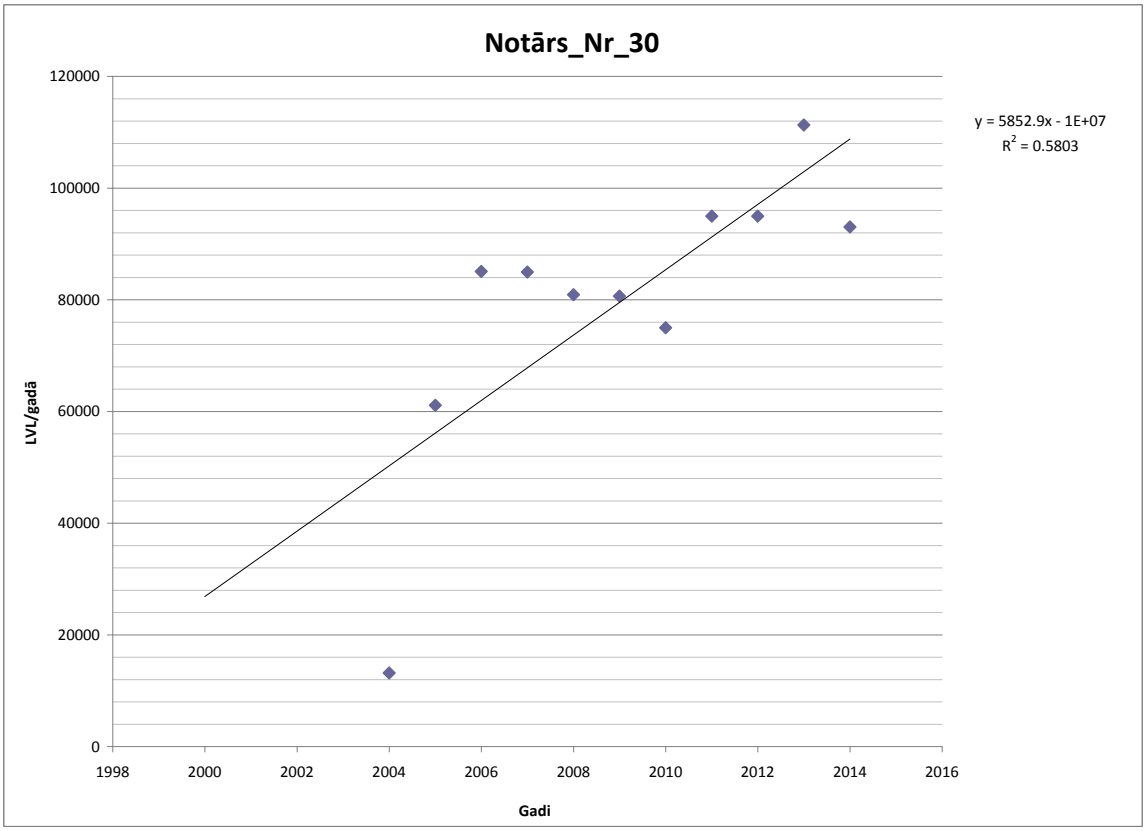

Notārs_Nr_25
160000
140000
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 1155x - 2E+06
R2 = 0.021

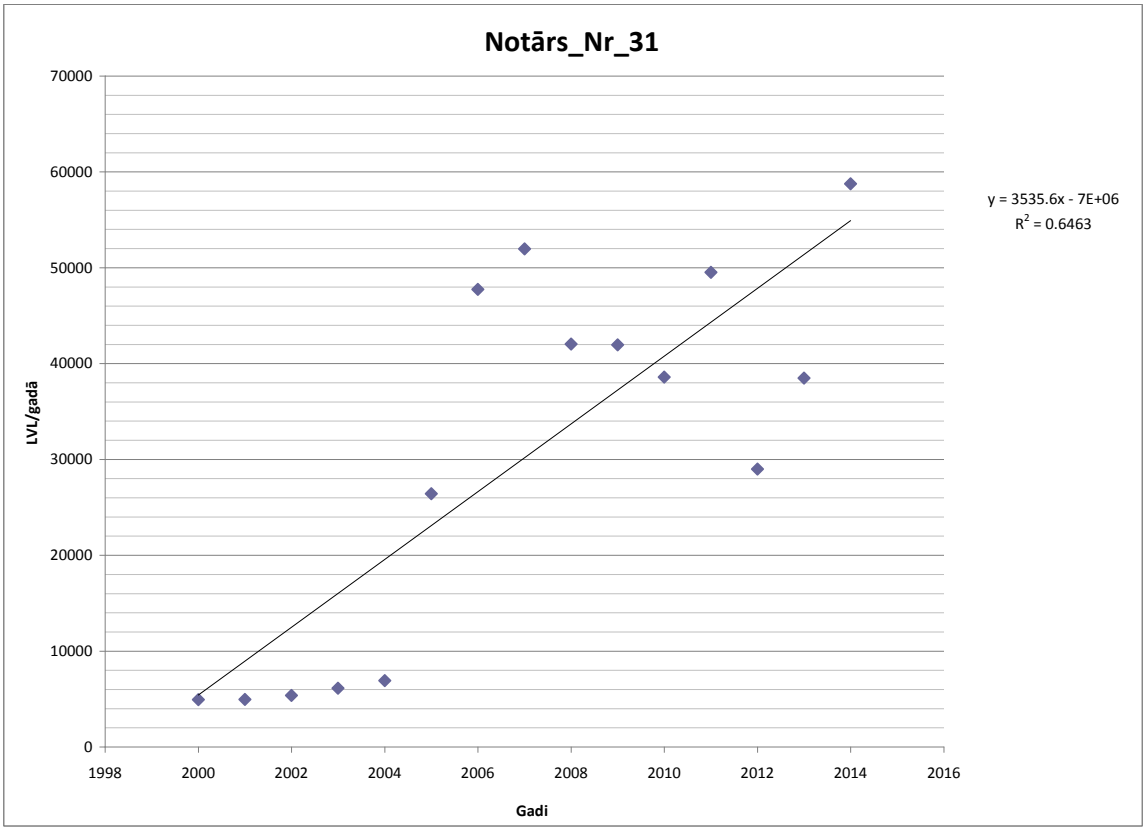

Notārs_Nr_26
100000
90000
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 3364.4x - 7E+06
R2 = 0.4443

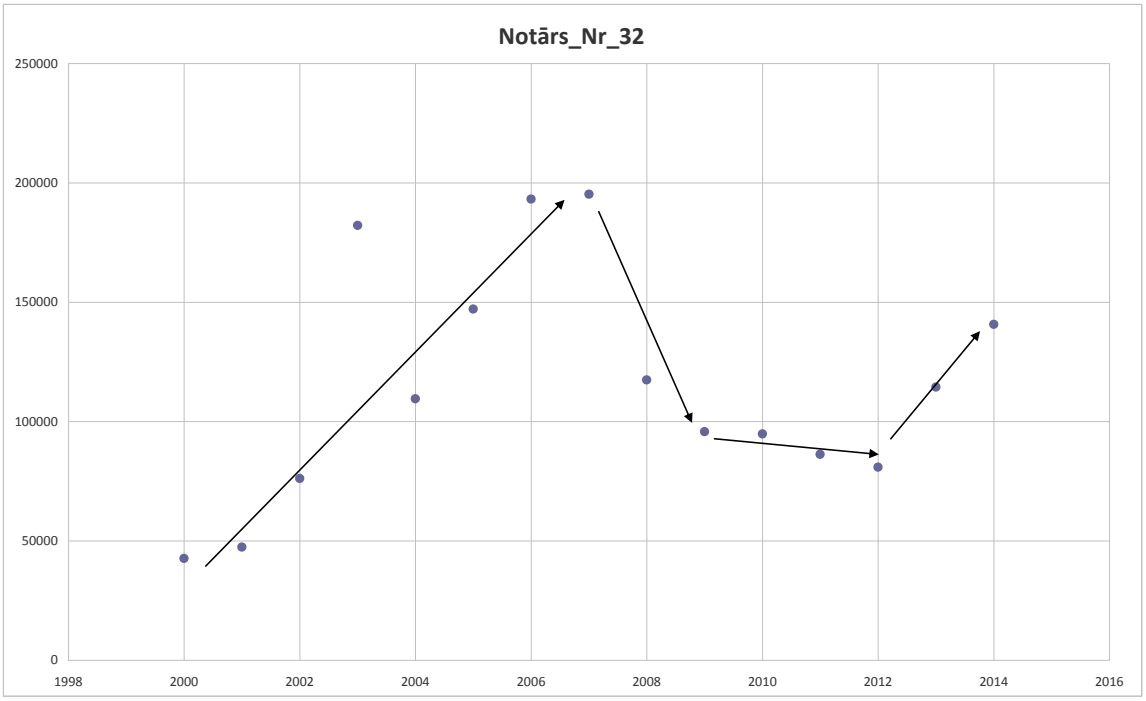

Notārs_Nr_27
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
-20000
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 7309.8x - 1E+07
R2 = 0.7464

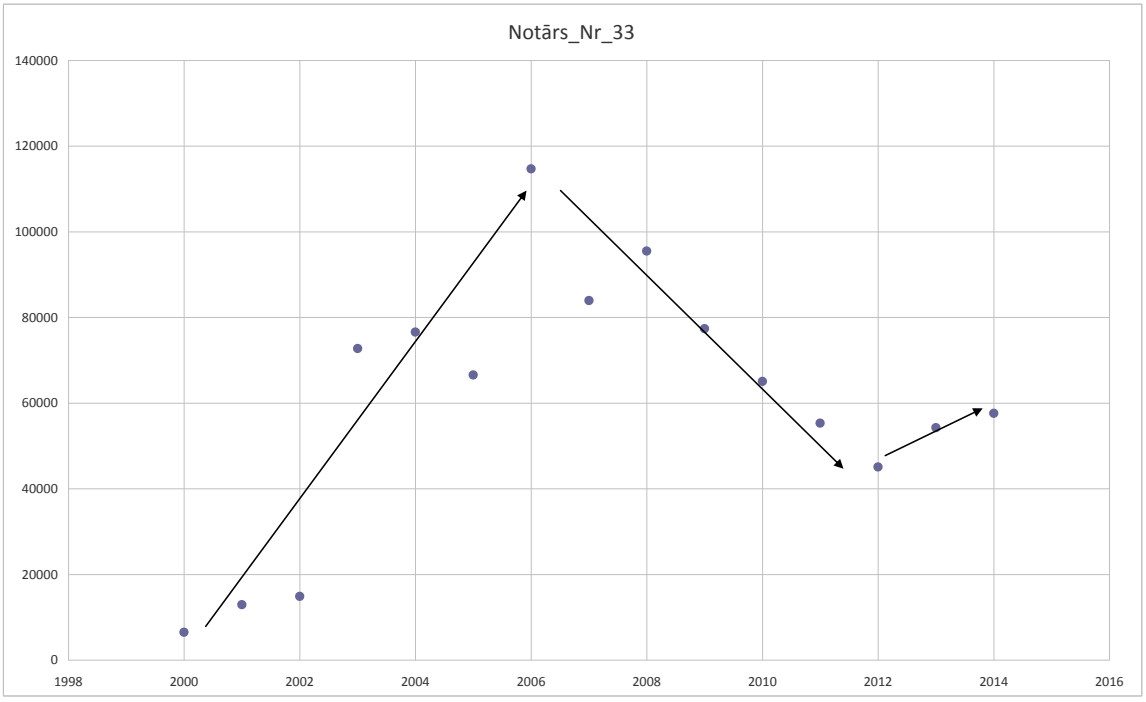

Notārs_Nr_28
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 1298.4x - 3E+06
R2 = 0.1642

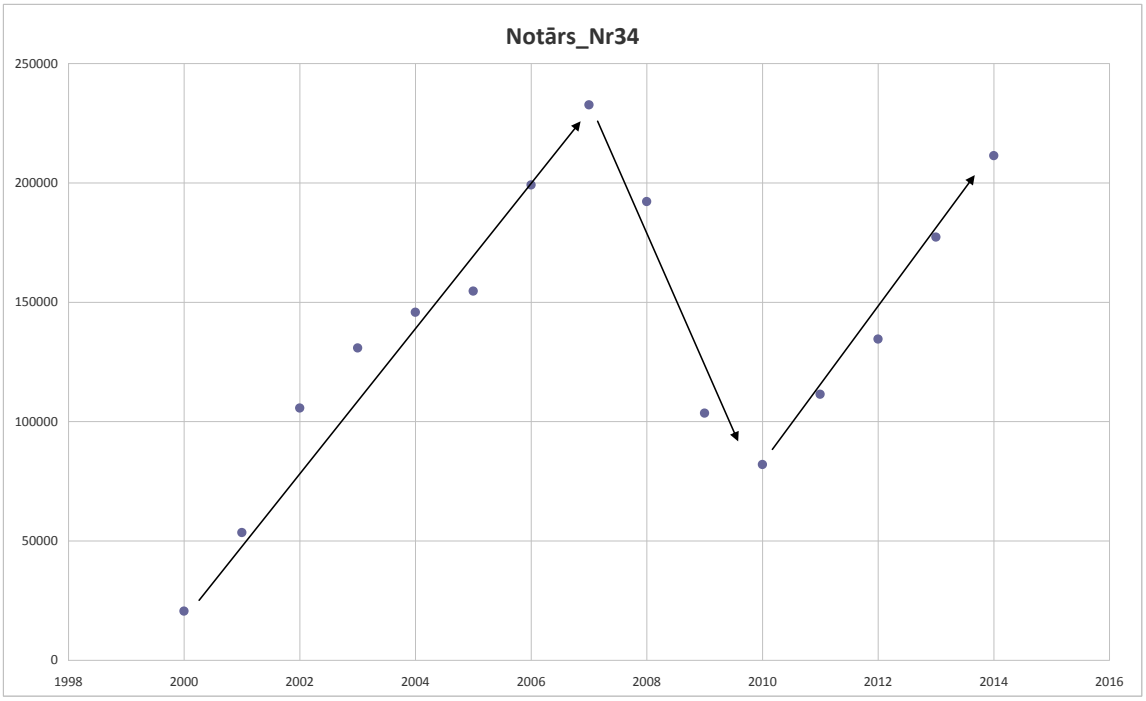

Notārs_Nr_29
90000
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 381.46x - 707779
R2 = 0.0085

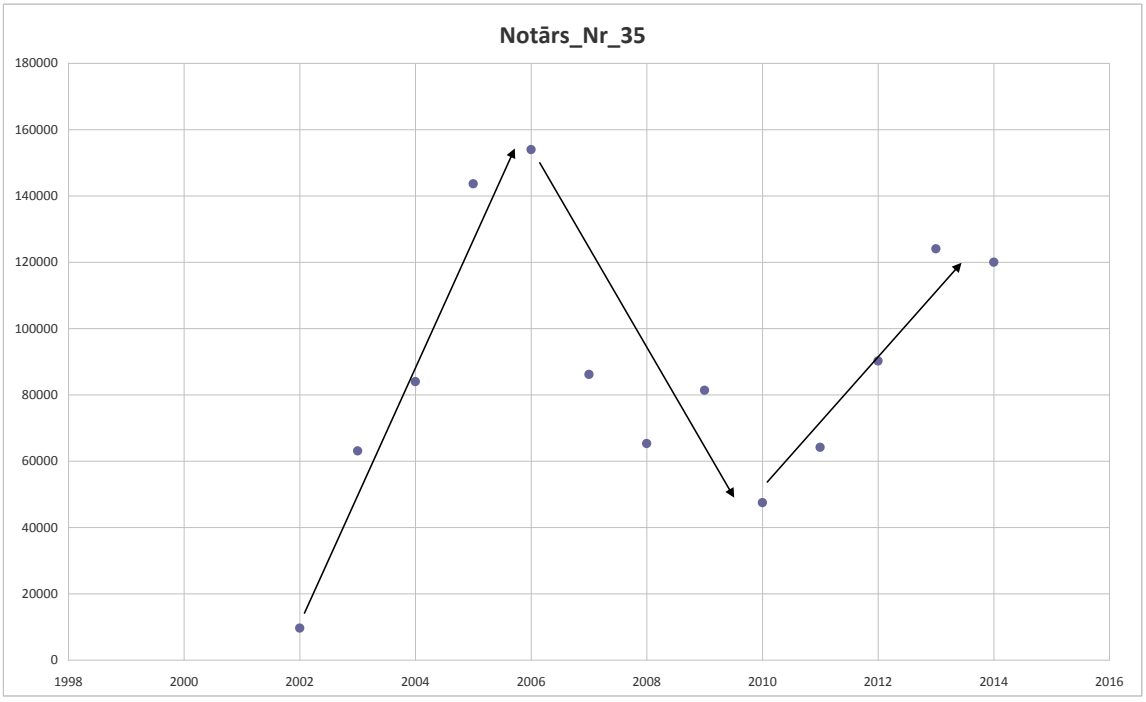

Notārs_Nr_30
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 5852.9x - 1E+07
R² = 0.5803

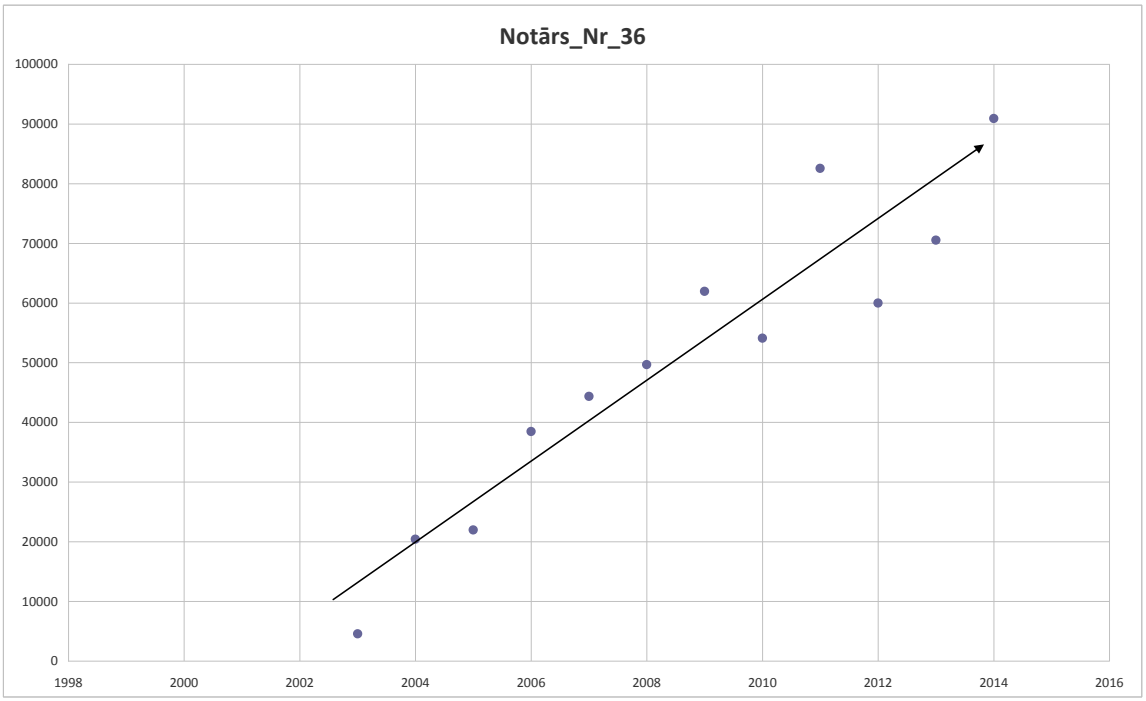

Notārs_Nr_31
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
LVL/gadā
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016
Gadi
y = 3535.6x - 7E+06
R² = 0.6463

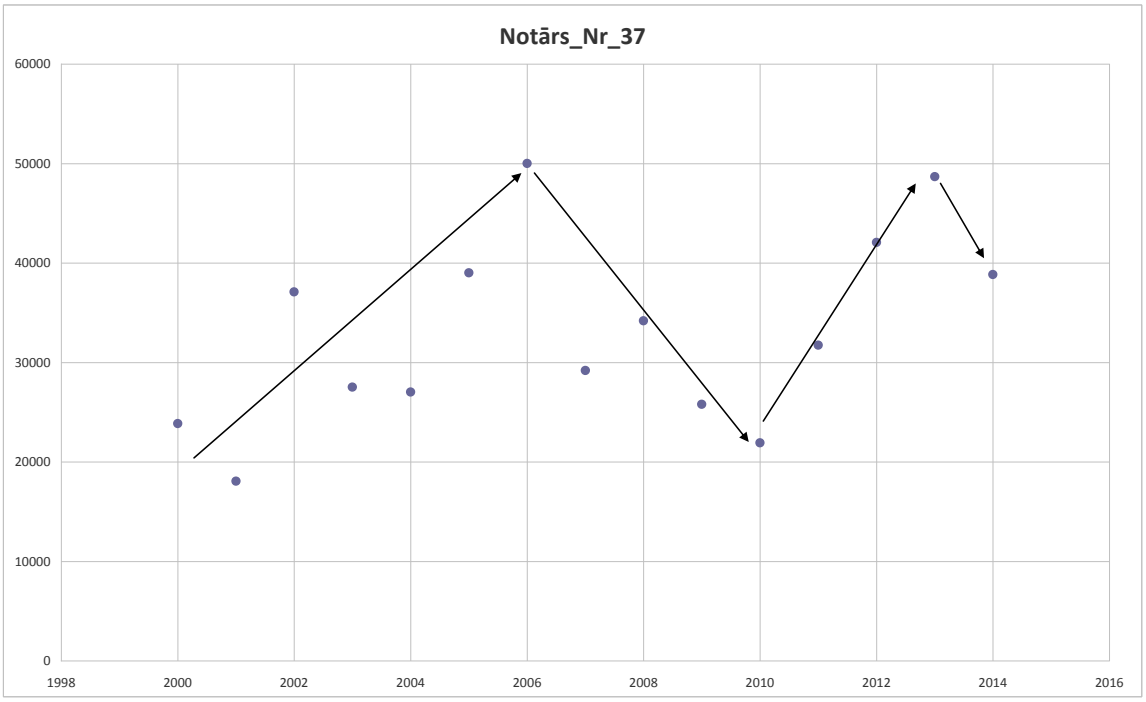

Notārs_Nr_32
250000
200000
150000
100000
50000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

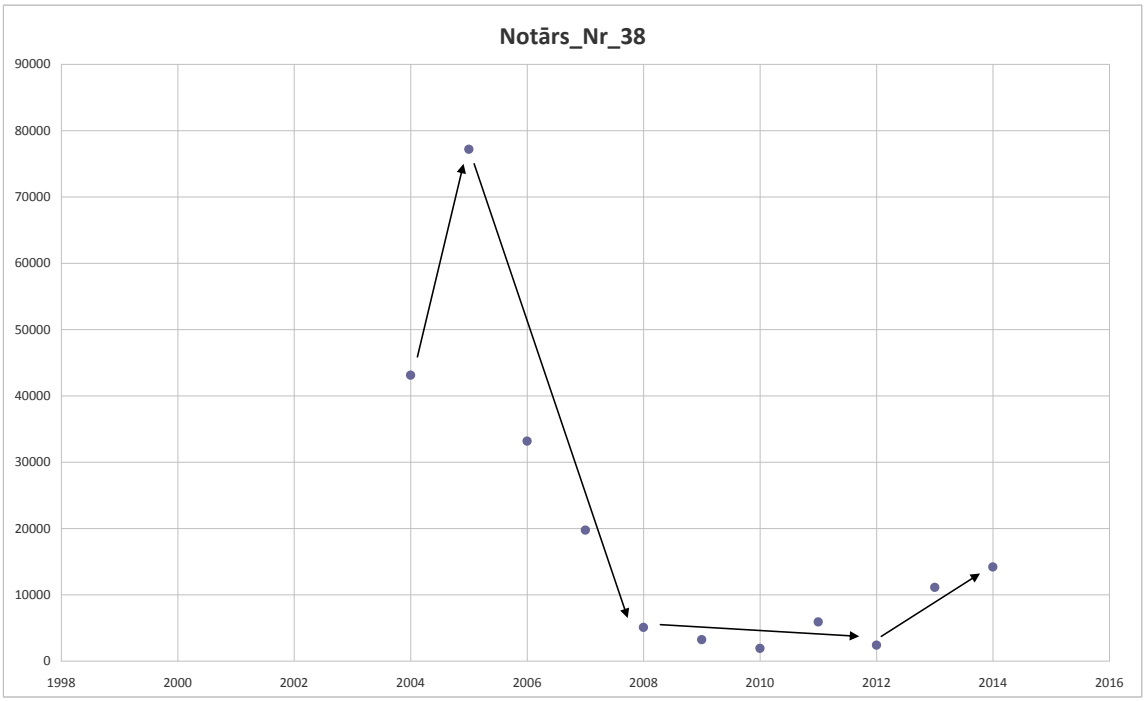

Notārs_Nr_33
140000
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

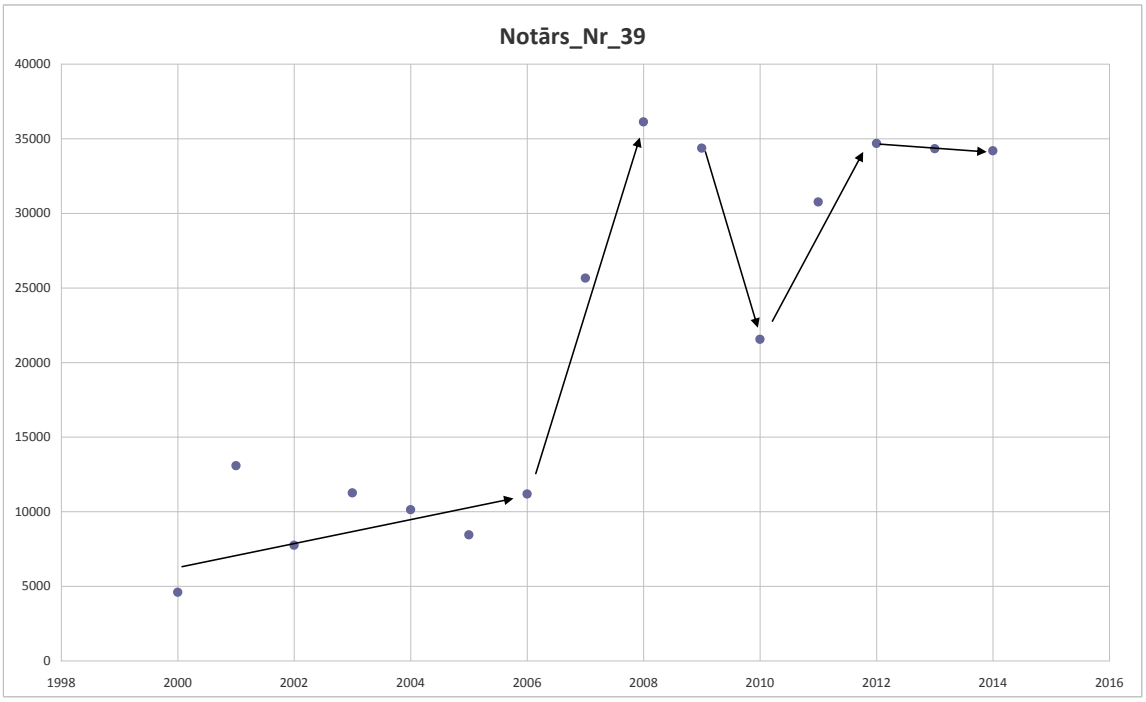

Notārs_Nr34
250000
200000
150000
100000
50000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

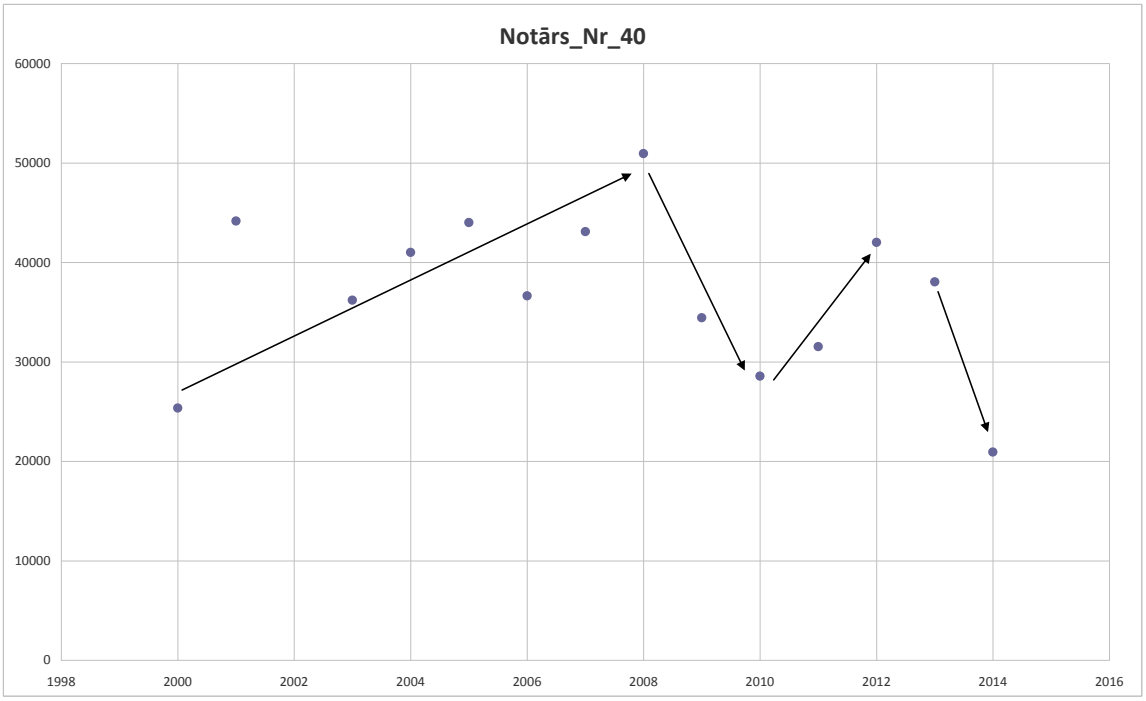

Notārs_Nr_35
180000
160000
140000
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

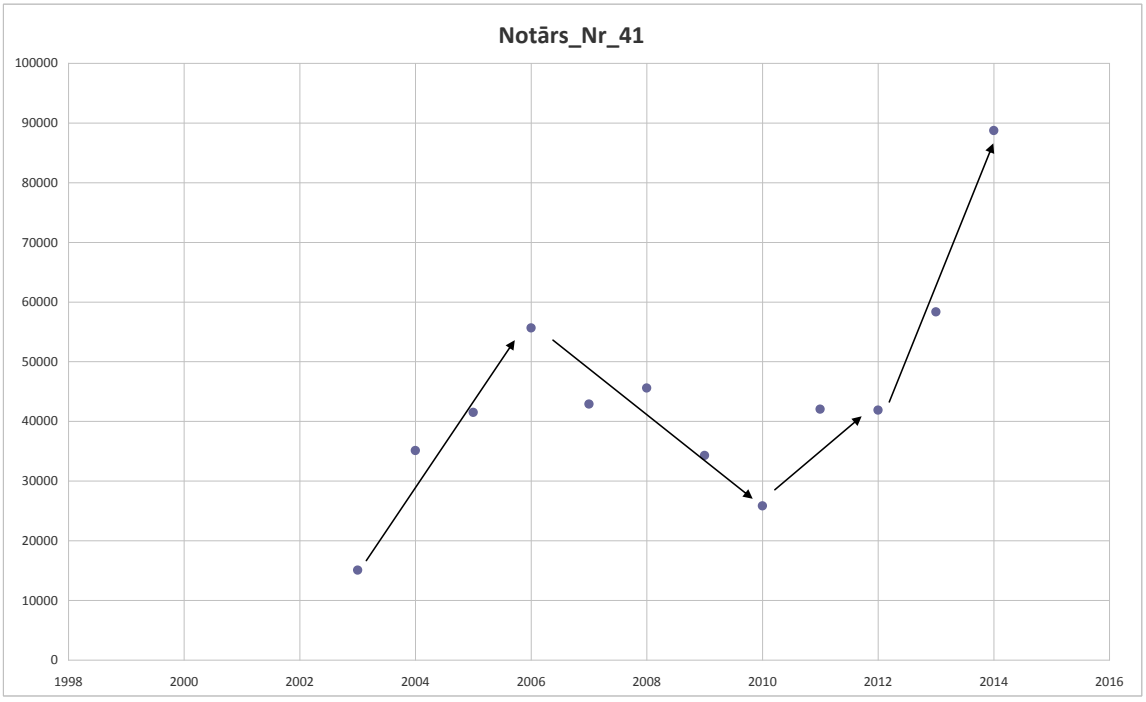

Notārs_Nr_36
100000
90000
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

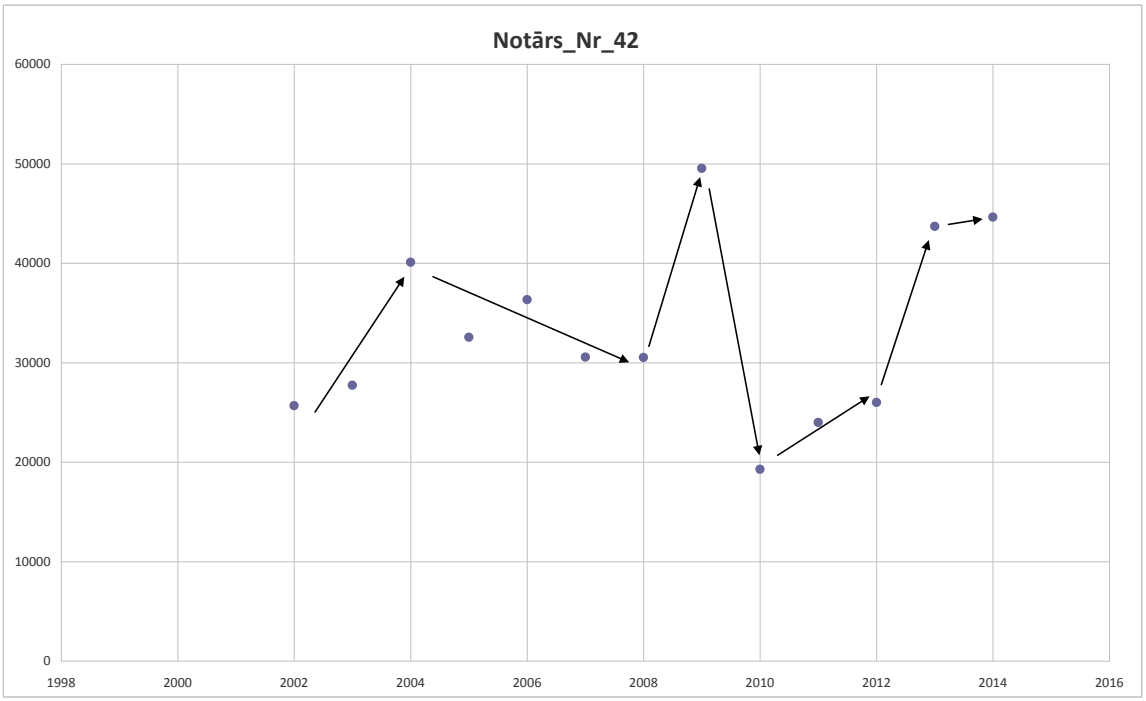

Notārs_Nr_37
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016


Notārs_Nr_38
90000
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

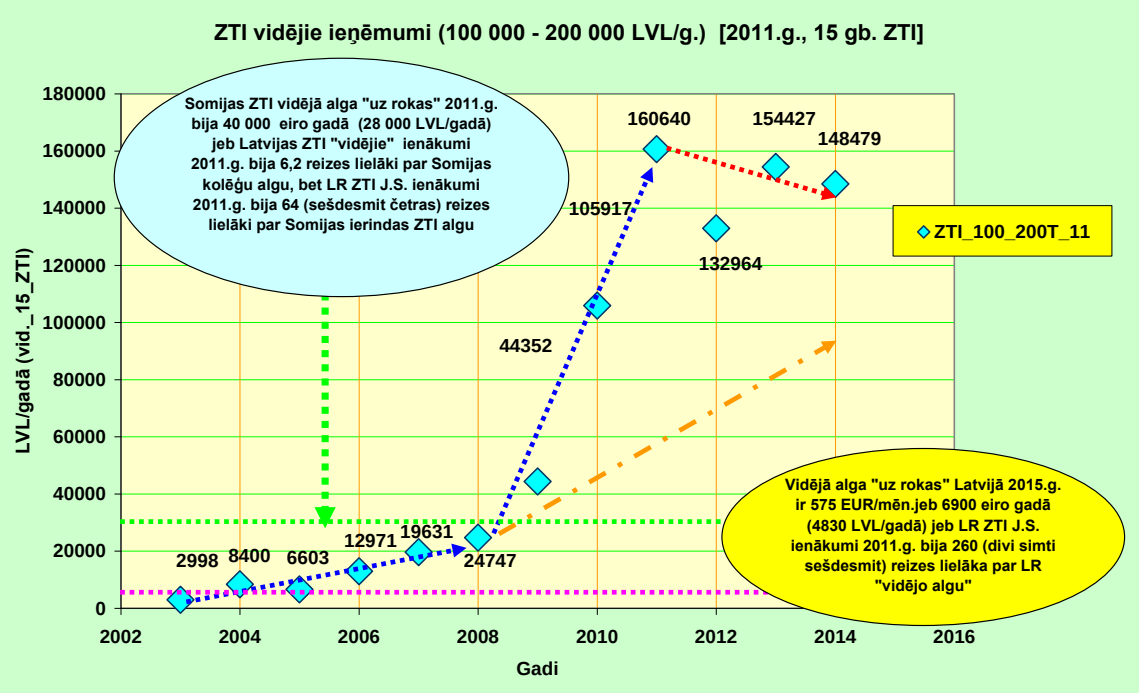

Notārs_Nr_39
40000
35000
30000
25000
20000
15000
10000
5000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

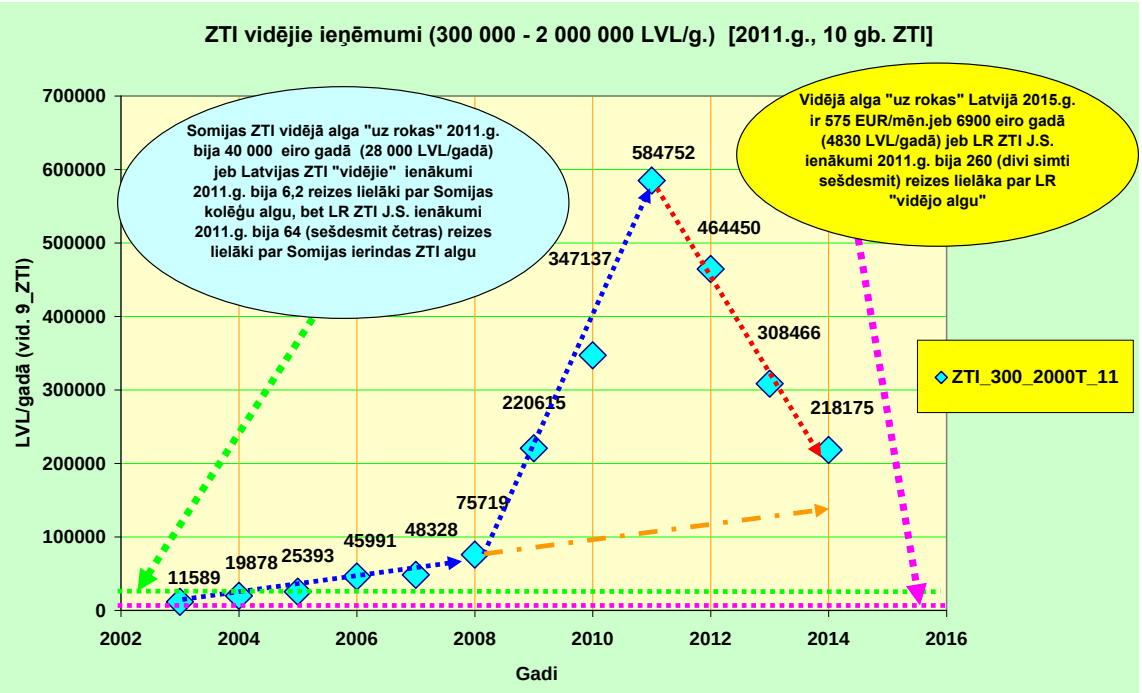

Notārs_Nr_40
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

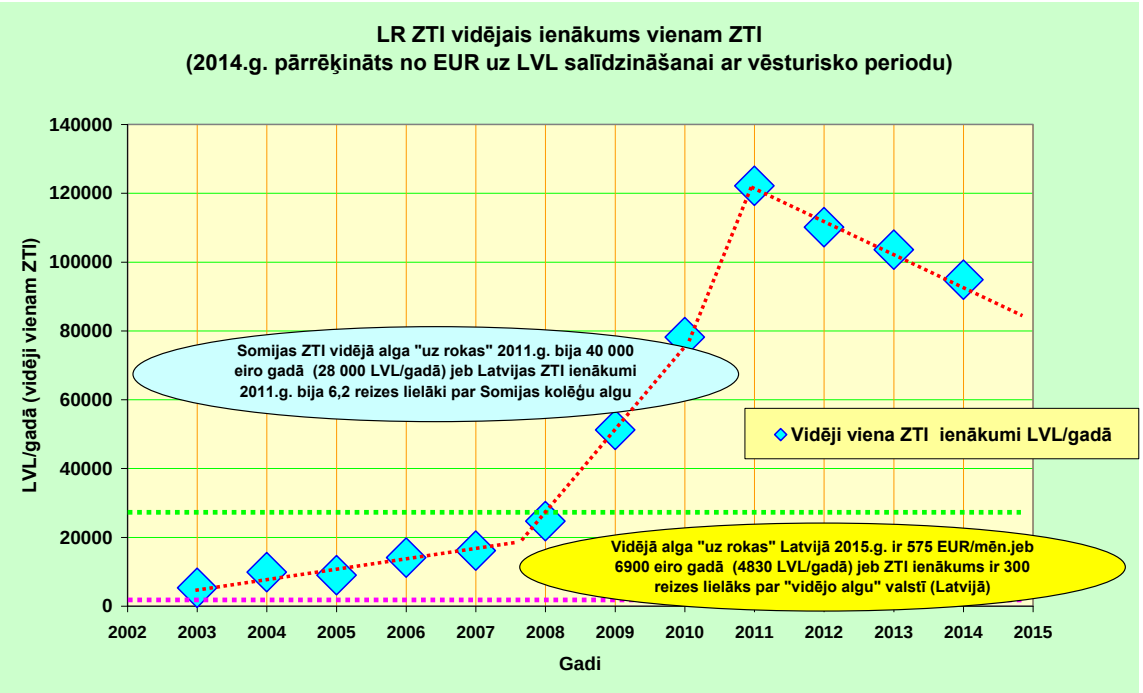

Notārs_Nr_41
100000
90000
80000
70000
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

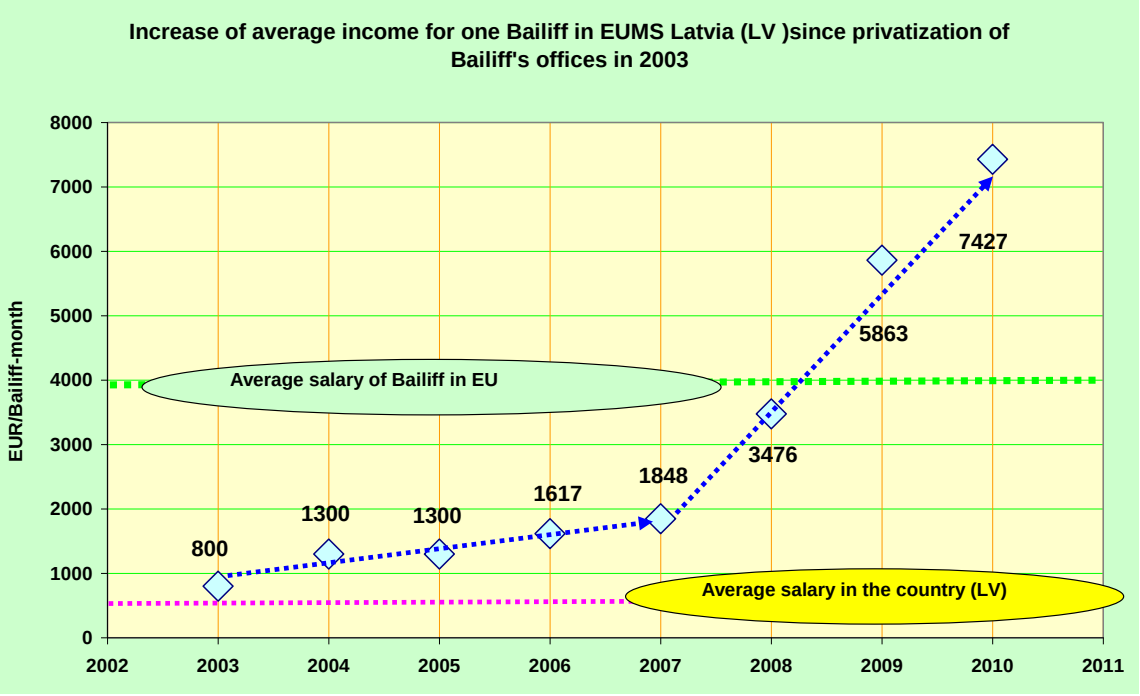

Notārs_Nr_42
60000
50000
40000
30000
20000
10000
0
1998
2000
2002
2004
2006
2008
2010
2012
2014
2016

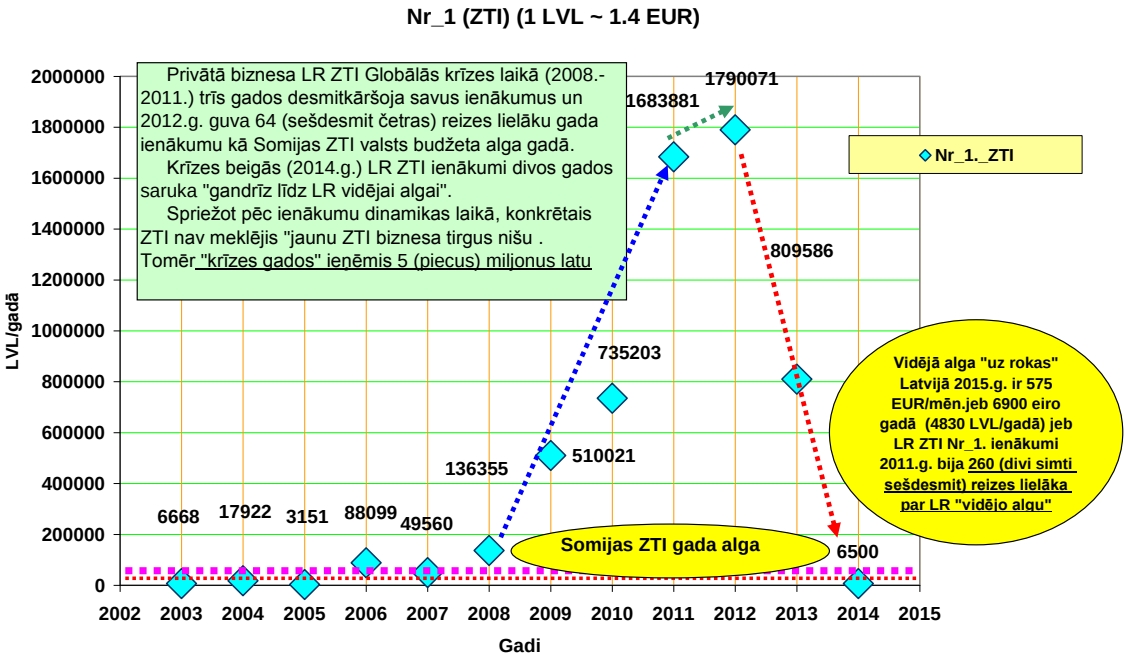
„Mīts” par LR amatpersonu mazajām algām. Zvērināti tiesu izpildītāji






LR ZTI vidējais ienākums vienam ZTI
(2014.g. pārrēķināts no EUR uz LVL salīdzināšanai ar vēsturisko periodu)
LVL/gadā (vidēji vienam ZTI)
140000
120000
100000
80000
60000
40000
20000
0
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
Gadi
Somijas ZTI vidējā alga "uz rokas" 2011.g. bija 40 000 eiro gadā (28 000 LVL/gadā) jeb Latvijas ZTI ienākumi 2011.g. bija 6,2 reizes lielāki par Somijas kolēģu algu
Vidēji viena ZTI ienākumi LVL/gadā
Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb ZTI ienākums ir 300 reizes lielāks par "vidējo algu" valstī (Latvijā)


Increase of average income for one Bailiff in EUMS Latvia (LV)since privatization of Bailiff's offices in 2003
EUR/Bailiff-month
8000
7000
6000
5000
4000
3000
2000
1000
0
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
800
1300
1300
1617
1848
3476
5863
7427
Average salary of Bailiff in EU
Average salary in the country (LV)



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

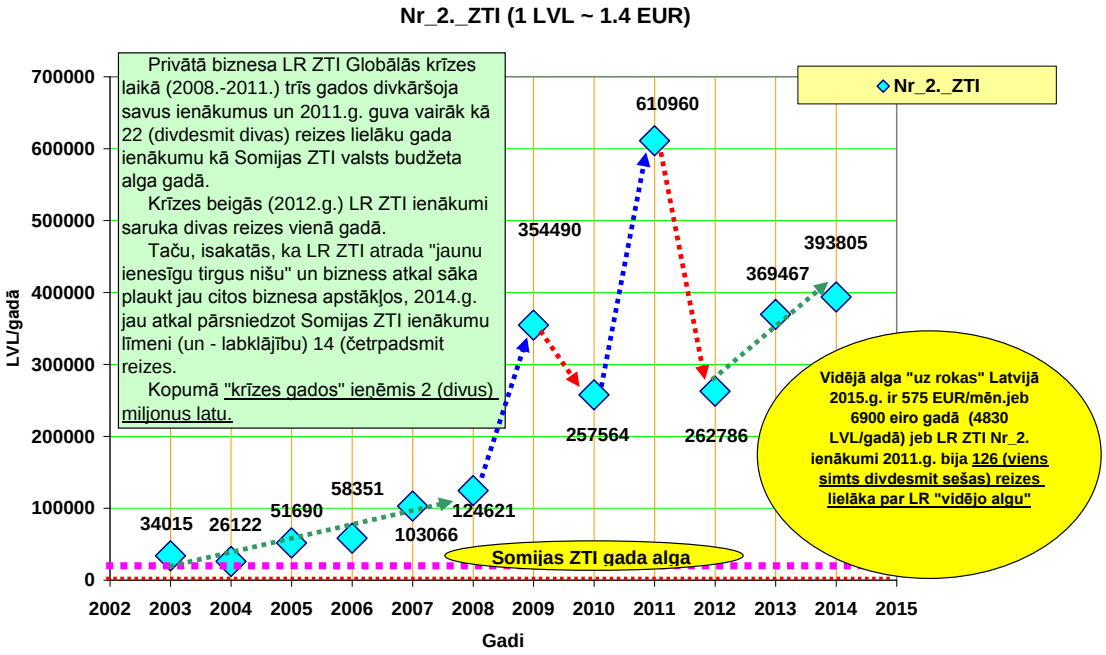
Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gados desmitkāršoja savus ienākumus un 2012.g. guva 64 (sešdesmit četras) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2014.g.) LR ZTI ienākumi divos gados saruka "gandrīz līdz LR vidējai algai".

Spriežot pēc ienākumu dinamikas laikā, konkrētais ZTI nav meklējis "jaunu ZTI biznesa tirgus nišu .

Tomēr "krīzes gados" ieņēmis 5 (piecus) miljonus latu

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_1. ienākumi 2011.g. bija 260 (divi simti sešdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

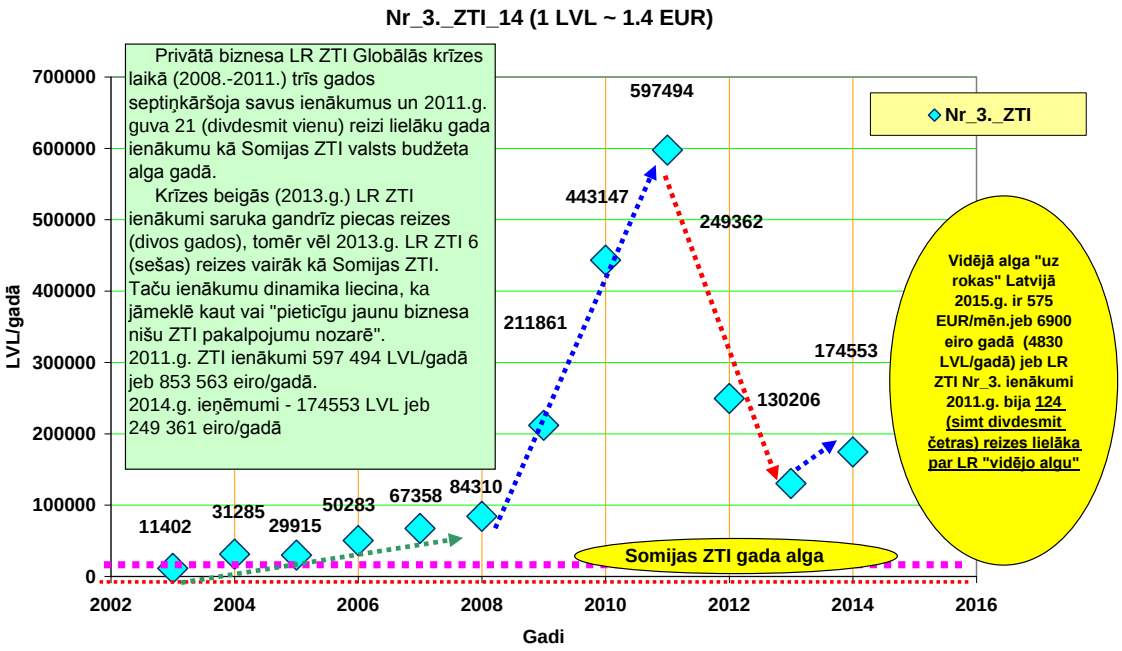
Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gados divkāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva vairāk kā 22 (divdesmit divas) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2012.g.) LR ZTI ienākumi saruka divas reizes vienā gadā.

Taču, isakatās, ka LR ZTI atrada "jaunu ienesīgu tirgus nišu" un bizness atkal sāka plaukt jau citos biznesa apstākļos, 2014.g. jau atkal pārsniedzot Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību) 14 (četrpadsmit reizes.

Kopumā "krīzes gados" ieņēmis 2 (divus) miljonus latu.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_2. ienākumi 2011.g. bija 126 (viens simts divdesmit sešas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gados septiņkāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva 21 (divdesmit vienu) reizi lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

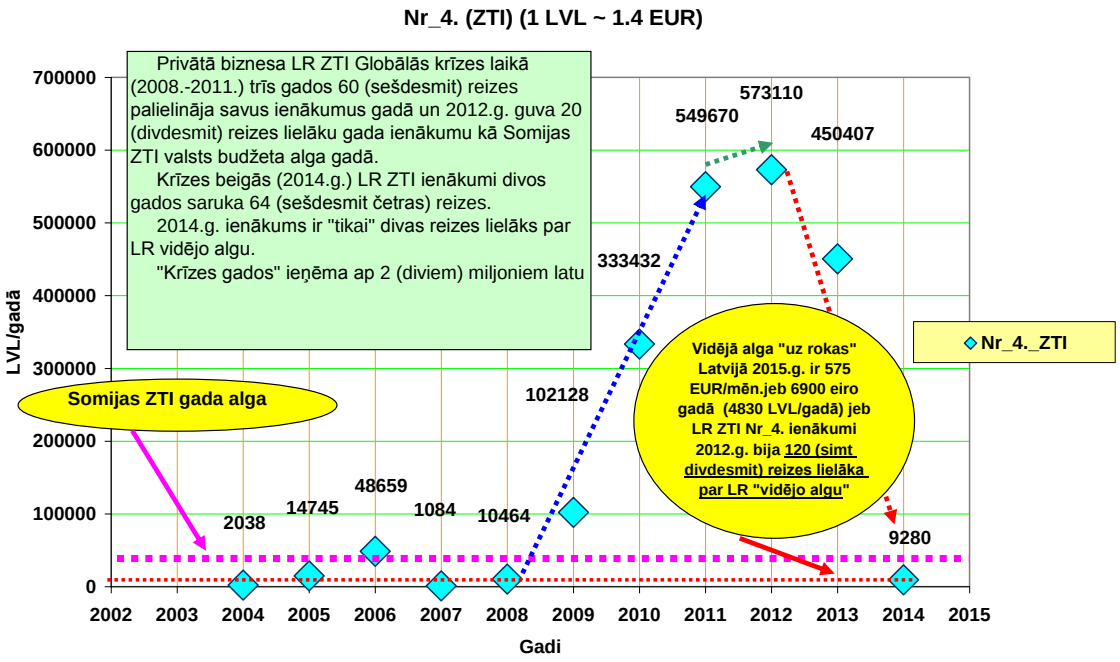
Krīzes beigās (2013.g.) LR ZTI ienākumi saruka gandrīz piecas reizes (divos gados), tomēr vēl 2013.g. LR ZTI 6 (sešas) reizes vairāk kā Somijas ZTI. Taču ienākumu dinamika liecina, ka jāmeklē kaut vai "pieticīgu jaunu biznesa nišu ZTI pakalpojumu nozarē".

2011.g. ZTI ienākumi 597 494 LVL/gadā jeb 853 563 eiro/gadā.

2014.g. ieņēmumi - 174553 LVL jeb

249 361 eiro/gadā

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_3. ienākumi 2011.g. bija 124 (simt divdesmit četras) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

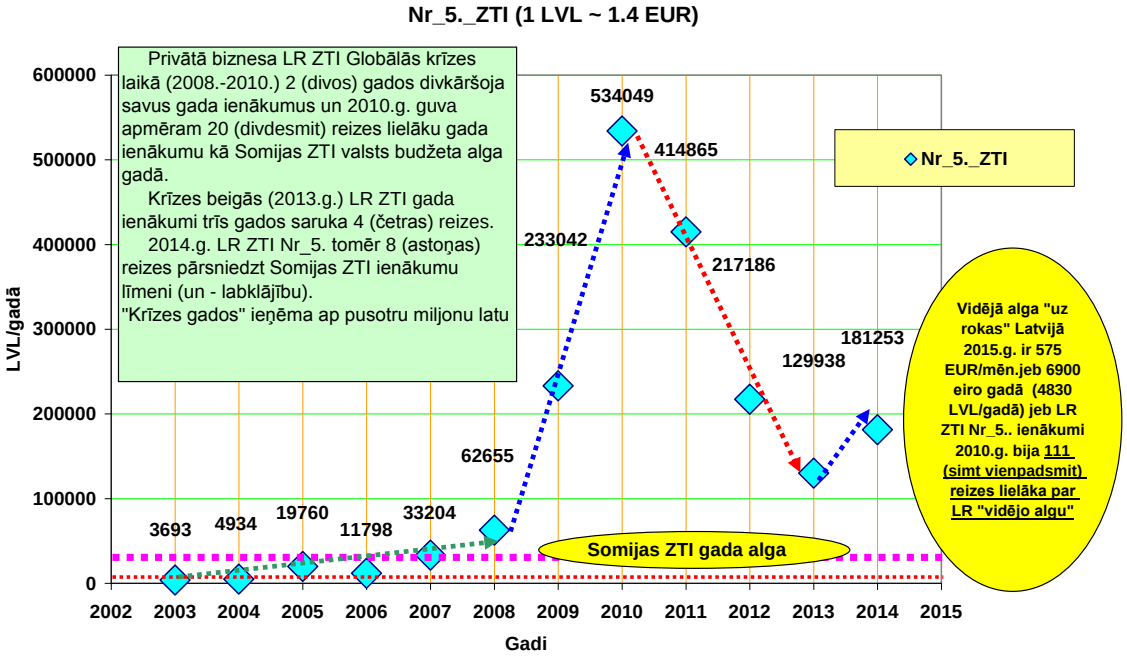
Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gados 60 (sešdesmit) reizes palielināja savus ienākumus gadā un 2012.g. guva 20 (divdesmit) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2014.g.) LR ZTI ienākumi divos gados saruka 64 (sešdesmit četras) reizes.

2014.g. ienākums ir "tikai" divas reizes lielāks par LR vidējo algu.

"Krīzes gados" ieņēma ap 2 (diviem) miljoniem latu

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_4. ienākumi 2012.g. bija 120 (simt divdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

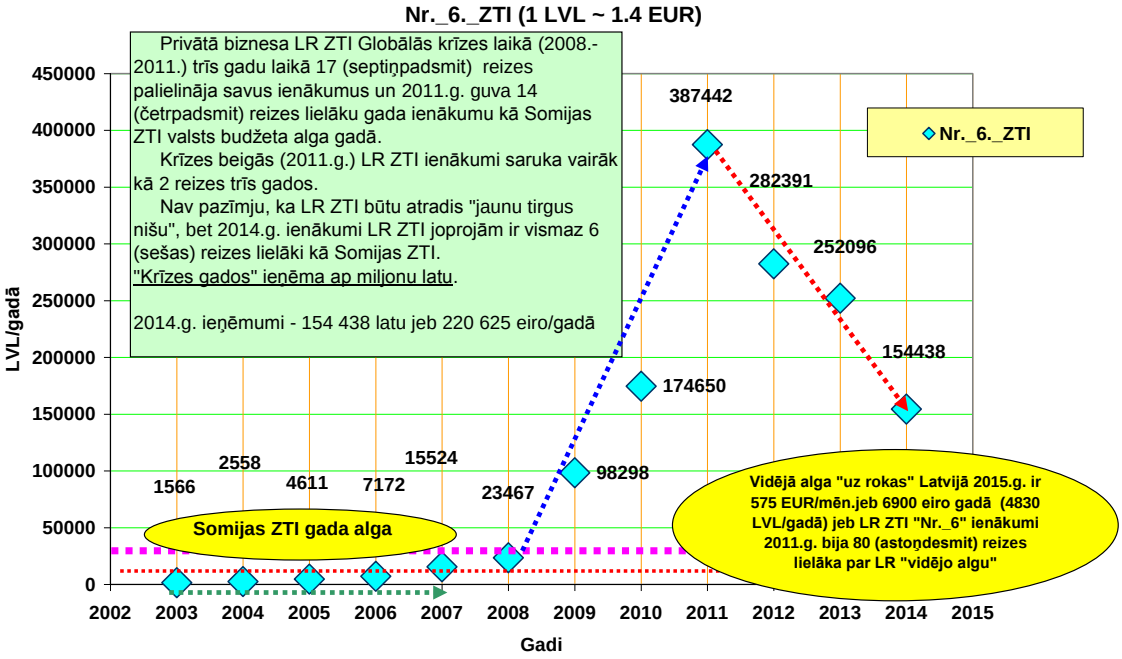
Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2010.) 2 (divos) gados divkāršoja savus gada ienākumus un 2010.g. guva apmēram 20 (divdesmit) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2013.g.) LR ZTI gada ienākumi trīs gados saruka 4 (četras) reizes.

2014.g. LR ZTI Nr_5. tomēr 8 (astoņas) reizes pārsniedzt Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību).

"Krīzes gados" ieņēma ap pusotru miljonu latu

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_5.. ienākumi 2010.g. bija 111 (simt vienpadsmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gadu laikā 17 (septiņpadsmit) reizes palielināja savus ienākumus un 2011.g. guva 14 (četrpadsmit) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

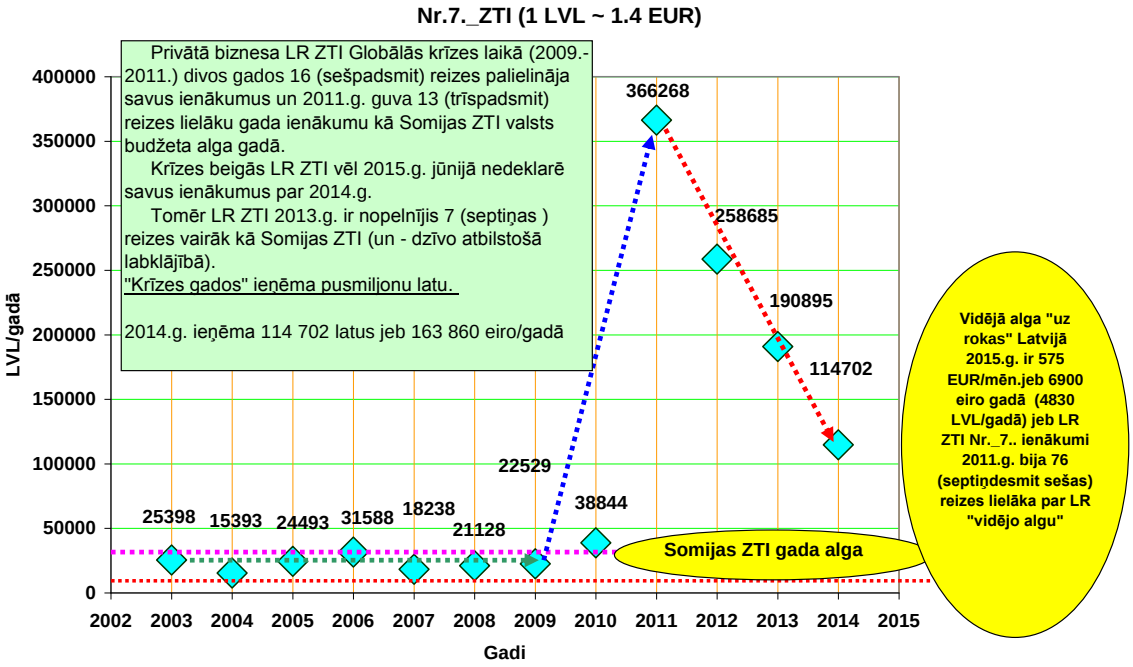
Krīzes beigās (2011.g.) LR ZTI ienākumi saruka vairāk kā 2 reizes trīs gados.

Nav pazīmju, ka LR ZTI būtu atradis "jaunu tirgus nišu", bet 2014.g. ienākumi LR ZTI joprojām ir vismaz 6 (sešas) reizes lielāki kā Somijas ZTI.

"Krīzes gados" ieņēma ap miljonu latu.

2014.g. ieņēmumi - 154 438 latu jeb 220 625 eiro/gadā

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI "Nr._6" ienākumi 2011.g. bija 80 (astoņdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2009.-2011.) divos gados 16 (sešpadsmit) reizes palielināja savus ienākumus un 2011.g. guva 13 (trīspadsmit) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

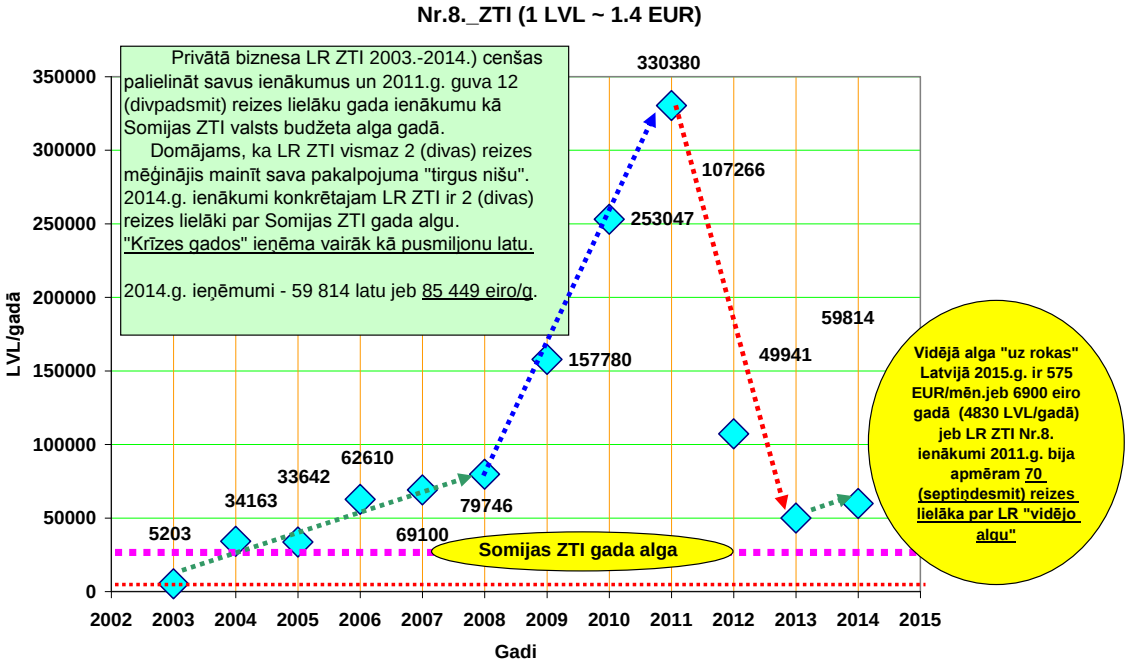
Krīzes beigās LR ZTI vēl 2015.g. jūnijā nedeklarē savus ienākumus par 2014.g.

Tomēr LR ZTI 2013.g. ir nopelnījis 7 (septiņas) reizes vairāk kā Somijas ZTI (un - dzīvo atbilstošā labklājībā).

"Krīzes gados" ieņēma pusmiljonu latu.

2014.g. ieņēma 114 702 latus jeb 163 860 eiro/gadā

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._7.. ienākumi 2011.g. bija 76 (septiņdesmit sešas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

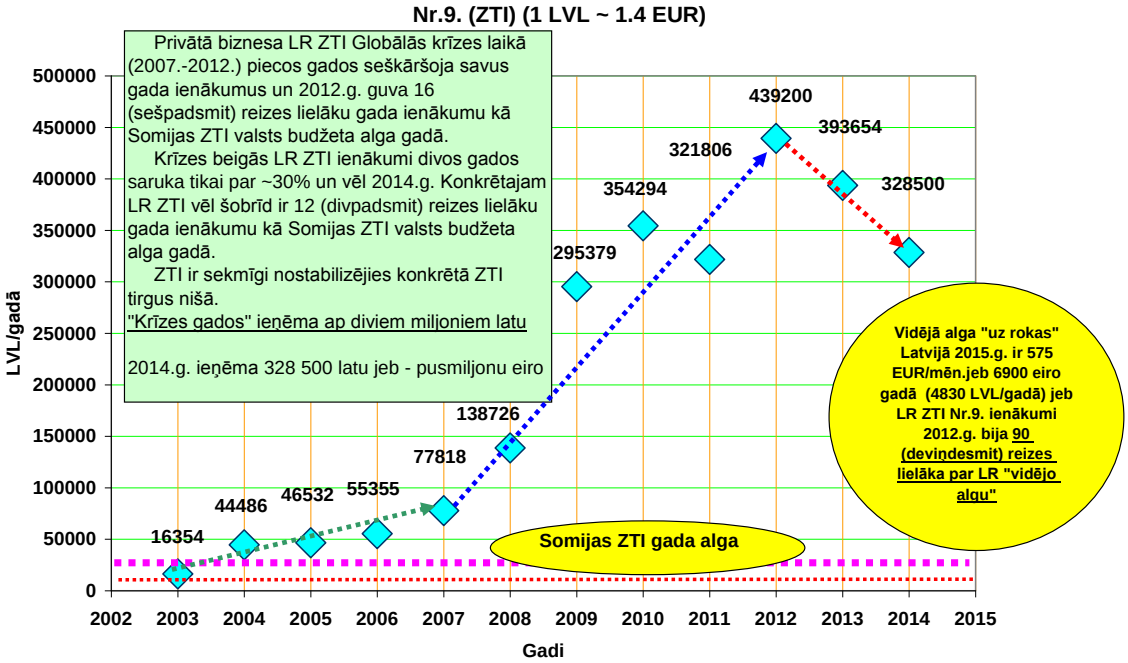
Privātā biznesa LR ZTI 2003.-2014.) cenšas palielināt savus ienākumus un 2011.g. guva 12 (divpadsmit) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Domājams, ka LR ZTI vismaz 2 (divas) reizes mēģinājis mainīt sava pakalpojuma "tirgus nišu". 2014.g. ienākumi konkrētajam LR ZTI ir 2 (divas) reizes lielāki par Somijas ZTI gada algu.

"Krīzes gados" ieņēma vairāk kā pusmiljonu latu.

2014.g. ieņēmumi - 59 814 latu jeb 85 449 eiro/g.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr.8. ienākumi 2011.g. bija apmēram 70 (septiņdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2007.-2012.) piecos gados seškāršoja savus gada ienākumus un 2012.g. guva 16 (sešpadsmit) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

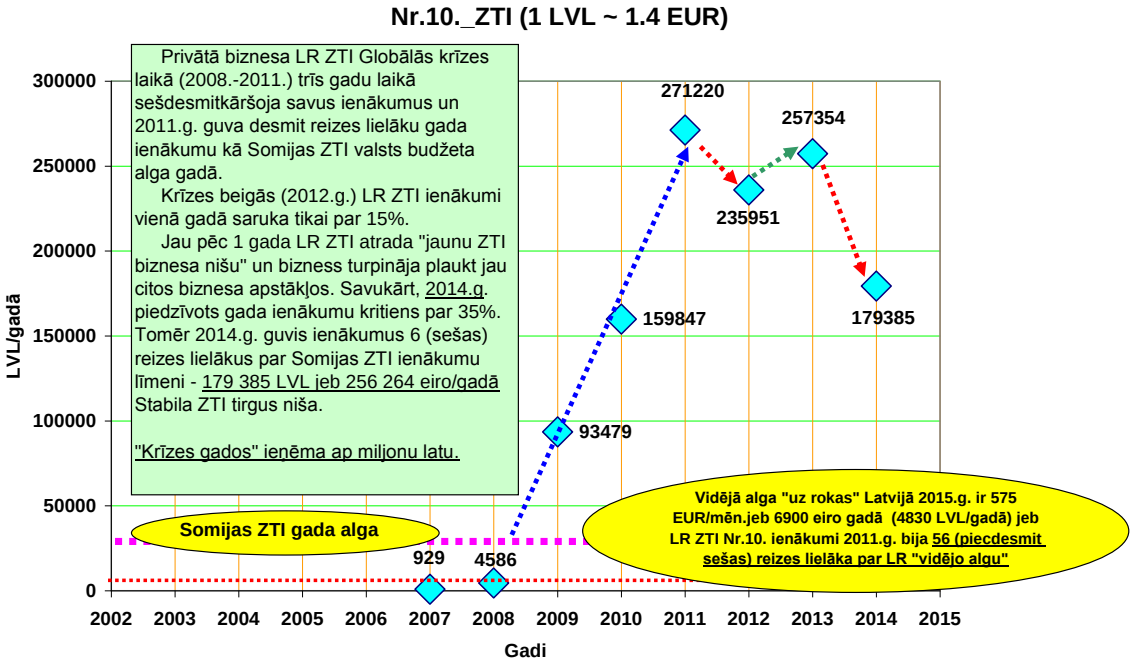
Krīzes beigās LR ZTI ienākumi divos gados saruka tikai par ~30% un vēl 2014.g. Konkrētajam LR ZTI vēl šobrīd ir 12 (divpadsmit) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

ZTI ir sekmīgi nostabilizējies konkrētā ZTI tirgus nišā.

"Krīzes gados" ieņēma ap diviem miljoniem latu

2014.g. ieņēma 328 500 latu jeb - pusmiljonu eiro

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr.9. ienākumi 2012.g. bija 90 (deviņdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gadu laikā sešdesmitkāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva desmit reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

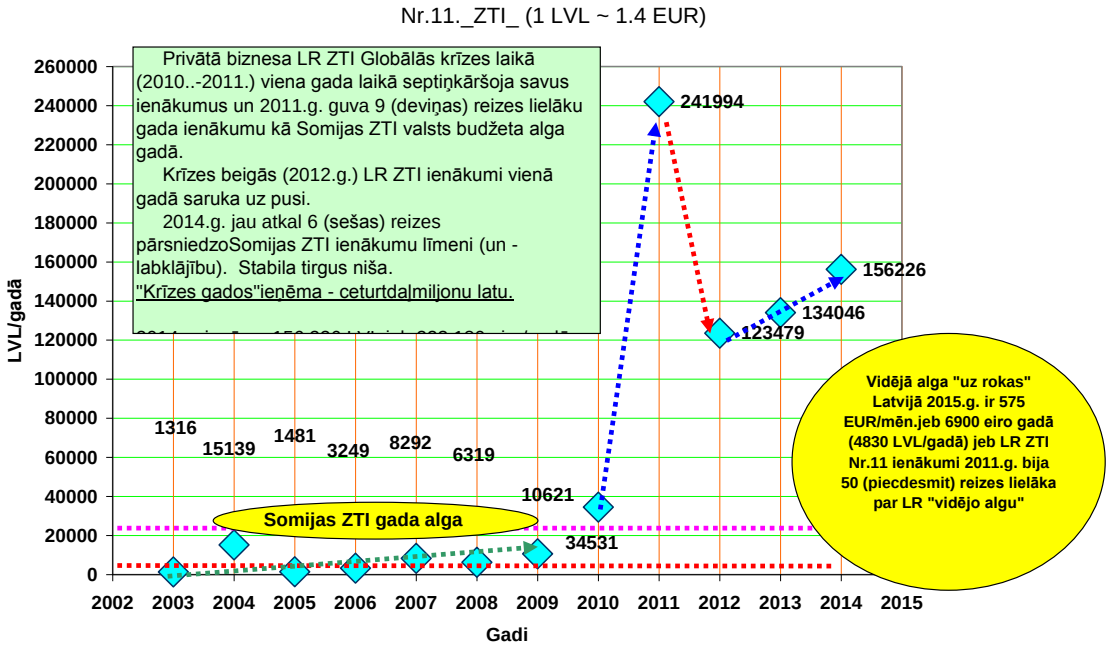
Krīzes beigās (2012.g.) LR ZTI ienākumi vienā gadā saruka tikai par 15%.

Jau pēc 1 gada LR ZTI atrada "jaunu ZTI biznesa nišu" un bizness turpināja plaukt jau citos biznesa apstākļos. Savukārt, 2014.g. piedzīvots gada ienākumu kritiens par 35%. Tomēr 2014.g. guvis ienākumus 6 (sešas) reizes lielākus par Somijas ZTI ienākumu līmeni - 179 385 LVL jeb 256 264 eiro/gadā

Stabila ZTI tirgus niša.

"Krīzes gados" ieņēma ap miljonu latu.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr.10. ienākumi 2011.g. bija 56 (piecdesmit sešas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2010..-2011.) viena gada laikā septiņkāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva 9 (deviņas) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

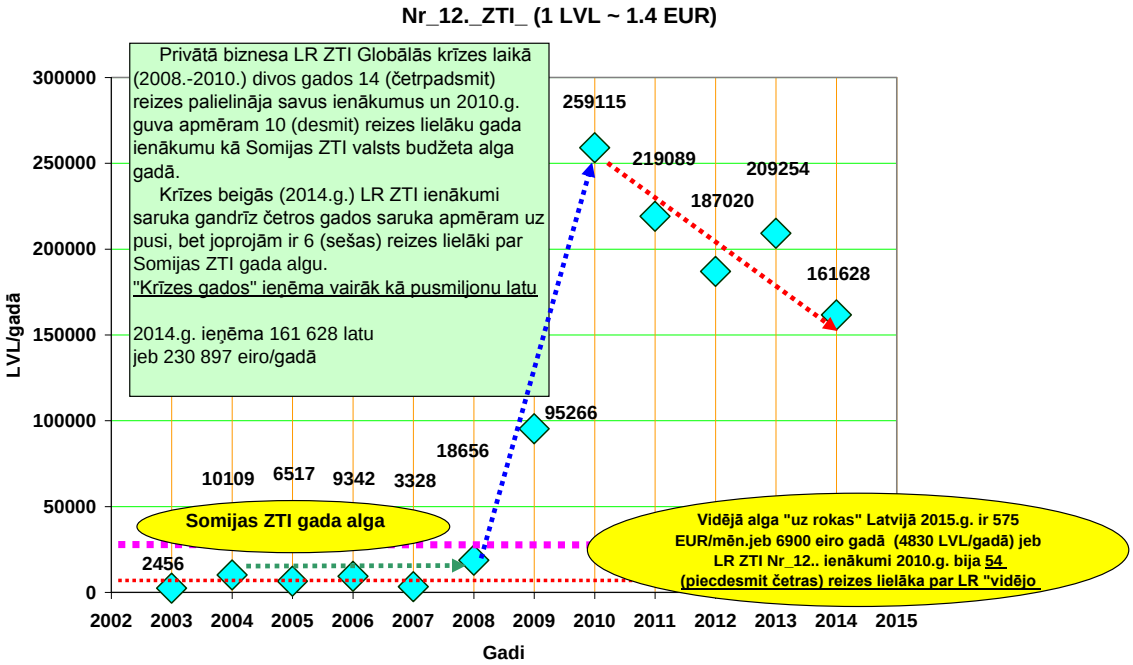
Krīzes beigās (2012.g.) LR ZTI ienākumi vienā gadā saruka uz pusi.

2014.g. jau atkal 6 (sešas) reizes pārsniedzoSomijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību). Stabila tirgus niša.

"Krīzes gados"ieņēma - ceturtdaļmiljonu latu.

2014.g. ieņēma 156 226 LVL jeb 223 180 eiro/gadā

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr.11 ienākumi 2011.g. bija 50 (piecdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

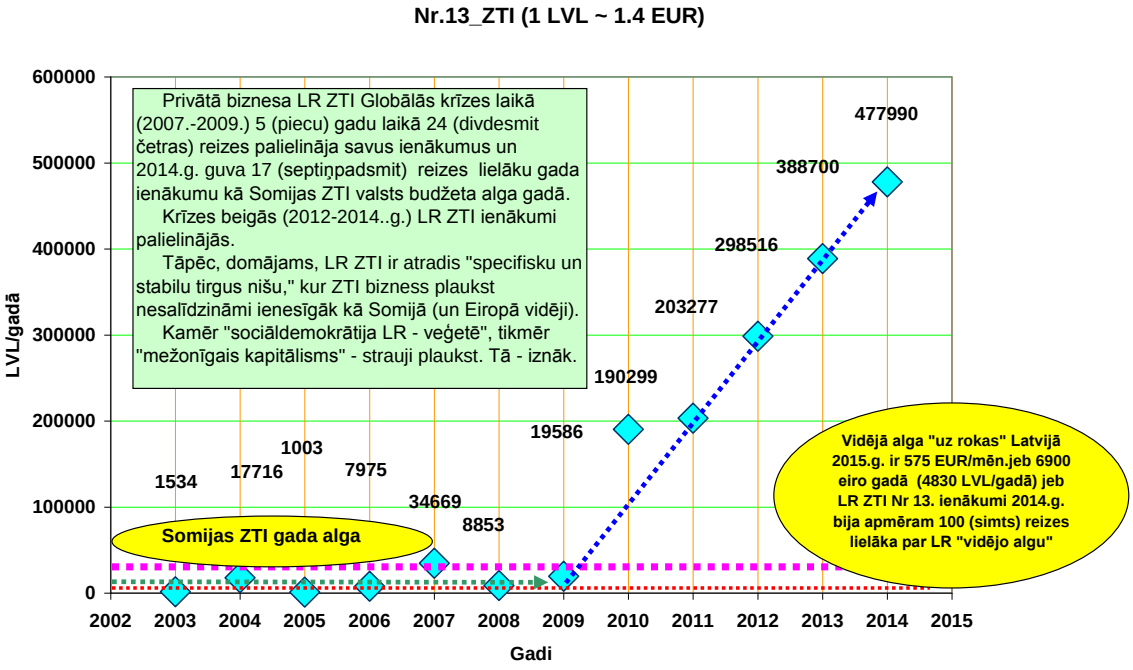
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2010.) divos gados 14 (četrpadsmit) reizes palielināja savus ienākumus un 2010.g. guva apmēram 10 (desmit) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2014.g.) LR ZTI ienākumi saruka gandrīz četros gados saruka apmēram uz pusi, bet joprojām ir 6 (sešas) reizes lielāki par Somijas ZTI gada algu. "Krīzes gados" ieņēma vairāk kā pusmiljonu latu

2014.g. ieņēma 161 628 latu
jeb 230 897 eiro/gadā

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_12.. ienākumi 2010.g. bija 54 (piecdesmit četras) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

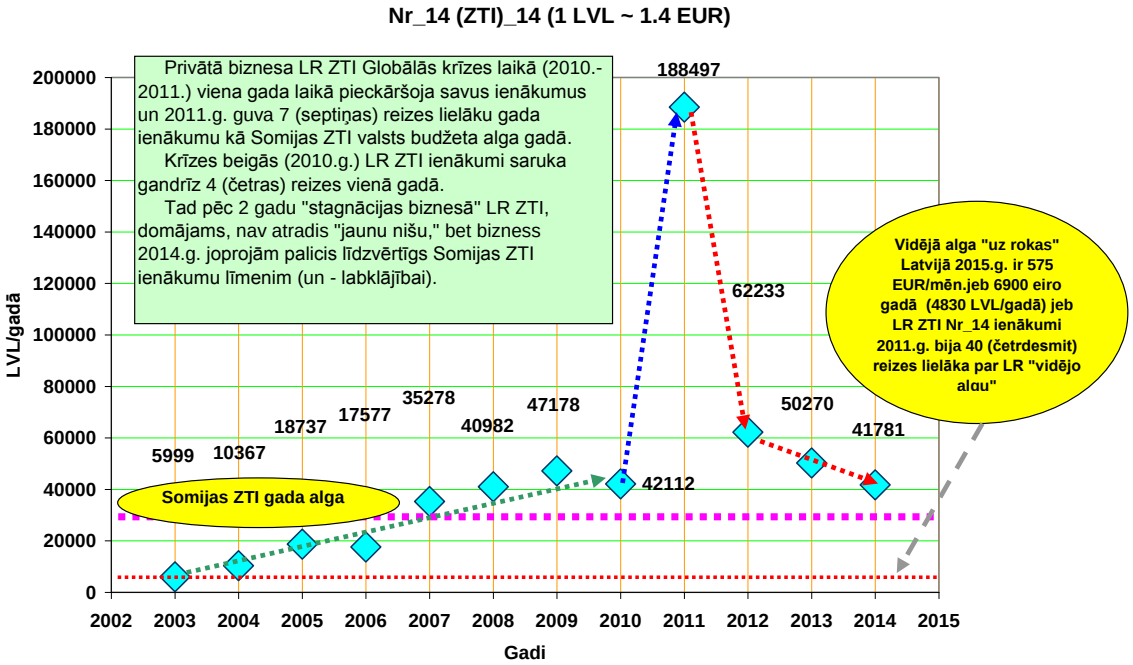
Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2007.-2009.) 5 (piecu) gadu laikā 24 (divdesmit četras) reizes palielināja savus ienākumus un 2014.g. guva 17 (septiņpadsmit) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2012-2014..g.) LR ZTI ienākumi palielinājās.

Tāpēc, domājams, LR ZTI ir atradis "specifisku un stabilu tirgus nišu," kur ZTI bizness plaukst nesalīdzināmi ienesīgāk kā Somijā (un Eiropā vidēji).

Kamēr "sociāldemokrātija LR - veģetē", tikmēr "mežonīgais kapitālisms" - strauji plaukst. Tā - iznāk.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr 13. ienākumi 2014.g. bija apmēram 100 (simts) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

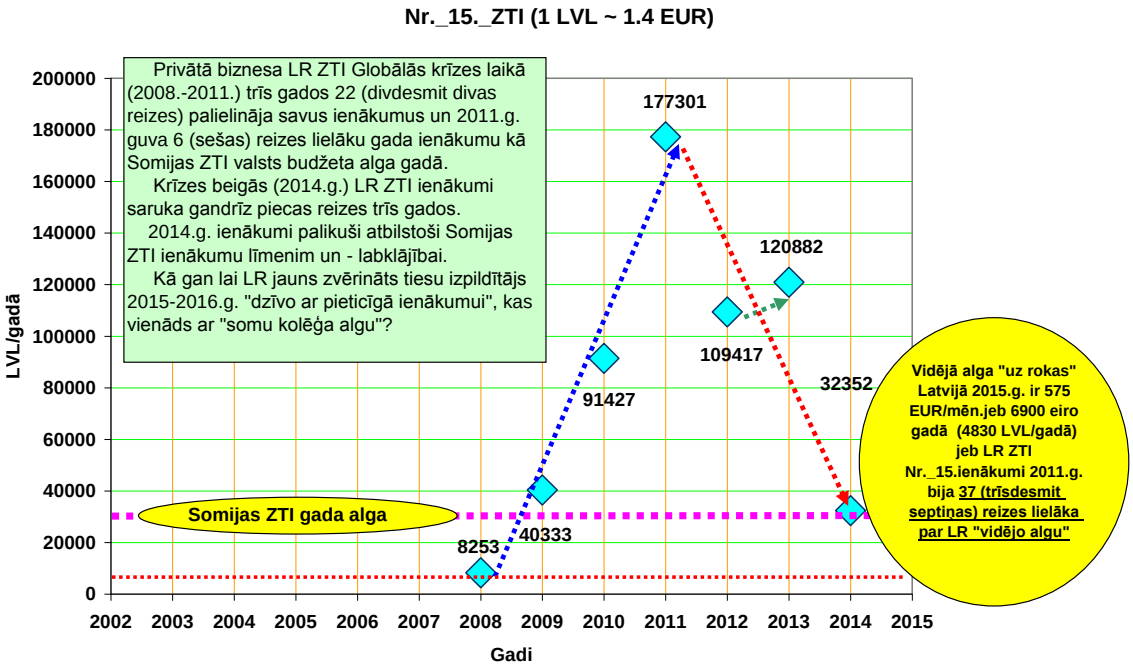
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2010.-2011.) viena gada laikā pieckāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva 7 (septiņas) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2010.g.) LR ZTI ienākumi saruka gandrīz 4 (četras) reizes vienā gadā.

Tad pēc 2 gadu "stagnācijas biznesā" LR ZTI, domājams, nav atradis "jaunu nišu," bet bizness 2014.g. joprojām palicis līdzvērtīgs Somijas ZTI ienākumu līmenim (un - labklājībai).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_14 ienākumi 2011.g. bija 40 (četrdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

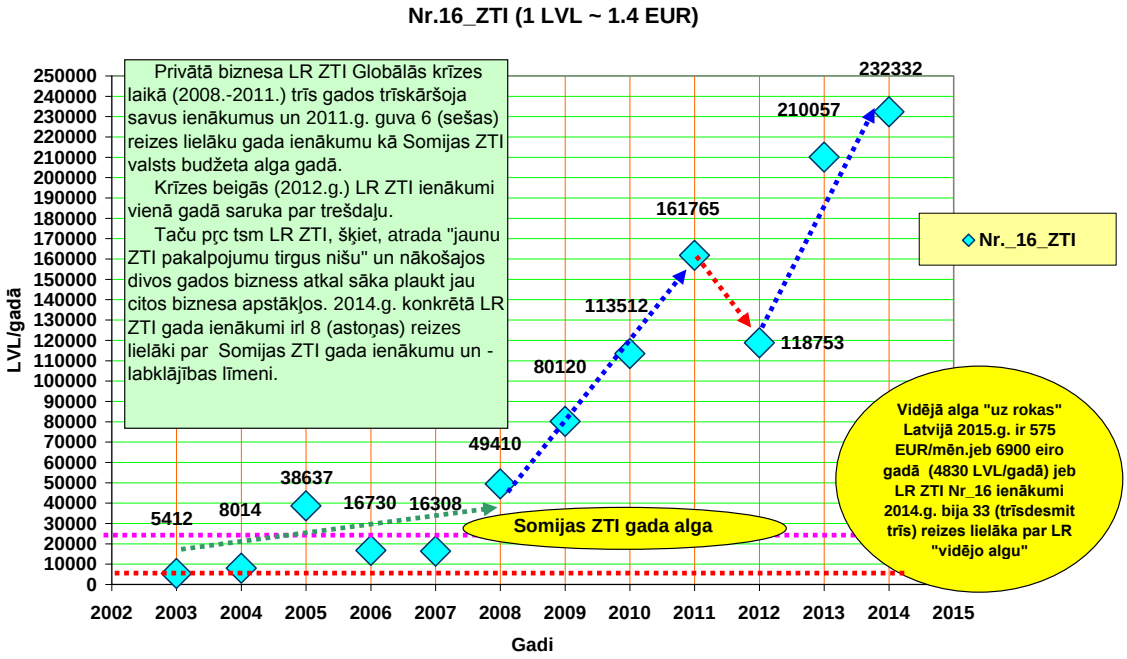
Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gados 22 (divdesmit divas reizes) palielināja savus ienākumus un 2011.g. guva 6 (sešas) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2014.g.) LR ZTI ienākumi saruka gandrīz piecas reizes trīs gados.

2014.g. ienākumi palikuši atbilstoši Somijas ZTI ienākumu līmenim un - labklājībai.

Kā gan lai LR jauns zvērināts tiesu izpildītājs 2015-2016.g. "dzīvo ar pieticīgā ienākumui", kas vienāds ar "somu kolēģa algu"?

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._15.ienākumi 2011.g. bija 37 (trīsdesmit septiņas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

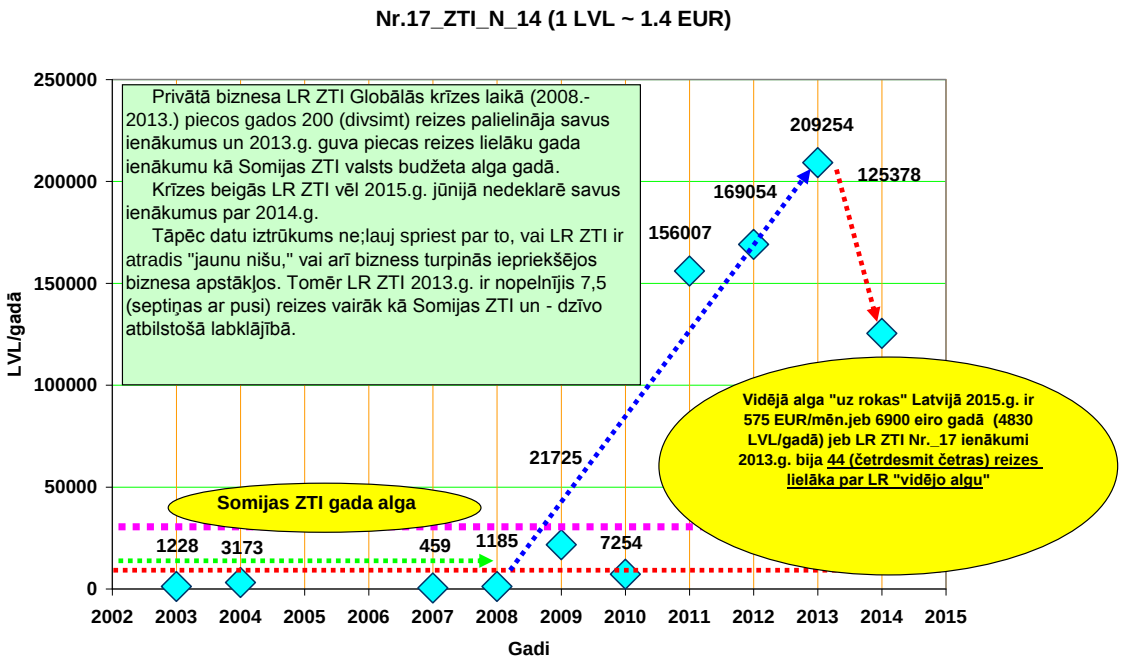
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gados trīskāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva 6 (sešas) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2012.g.) LR ZTI ienākumi vienā gadā saruka par trešdaļu.

Taču pēc tam LR ZTI, šķiet, atrada "jaunu ZTI pakalpojumu tirgus nišu" un nākošajos divos gados bizness atkal sāka plaukt jau citos biznesa apstākļos. 2014.g. konkrētā LR ZTI gada ienākumi irl 8 (astoņas) reizes lielāki par Somijas ZTI gada ienākumu un - labklājības līmeni.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_16 ienākumi 2014.g. bija 33 (trīsdesmit trīs) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

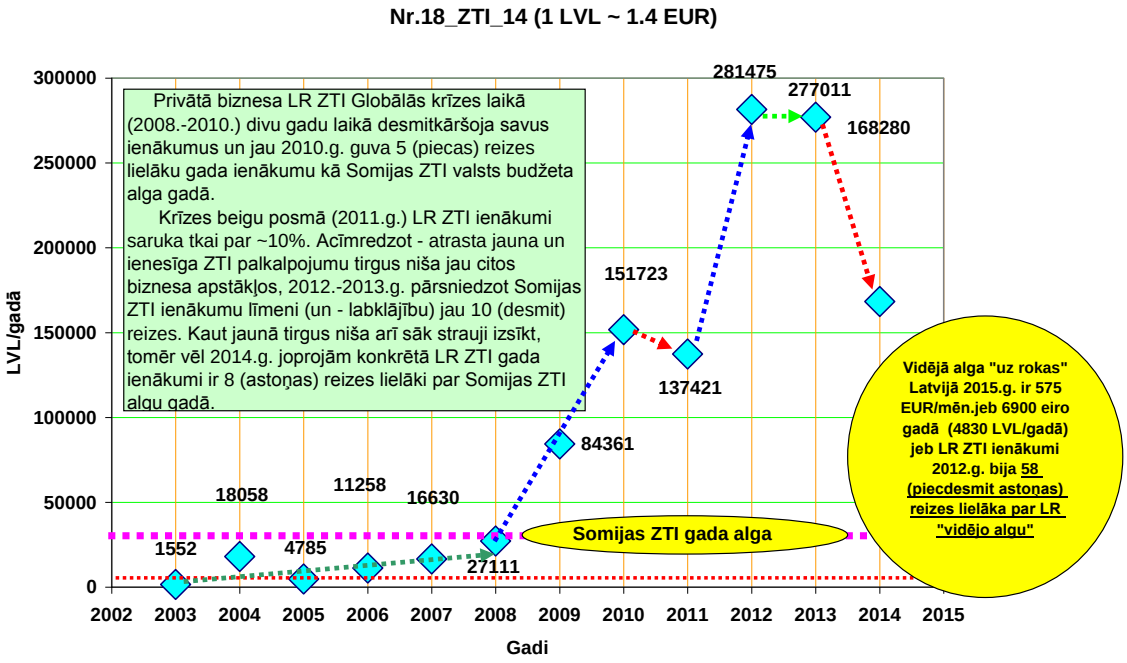
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2013.) piecos gados 200 (divsimt) reizes palielināja savus ienākumus un 2013.g. guva piecas reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās LR ZTI vēl 2015.g. jūnijā nedeklarē savus ienākumus par 2014.g.

Tāpēc datu iztrūkums neļauj spriest par to, vai LR ZTI ir atradis "jaunu nišu," vai arī bizness turpinās iepriekšējos biznesa apstākļos. Tomēr LR ZTI 2013.g. ir nopelnījis 7,5 (septiņas ar pusi) reizes vairāk kā Somijas ZTI un - dzīvo atbilstošā labklājībā.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._17 ienākumi 2013.g. bija 44 (četrdesmit četras) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



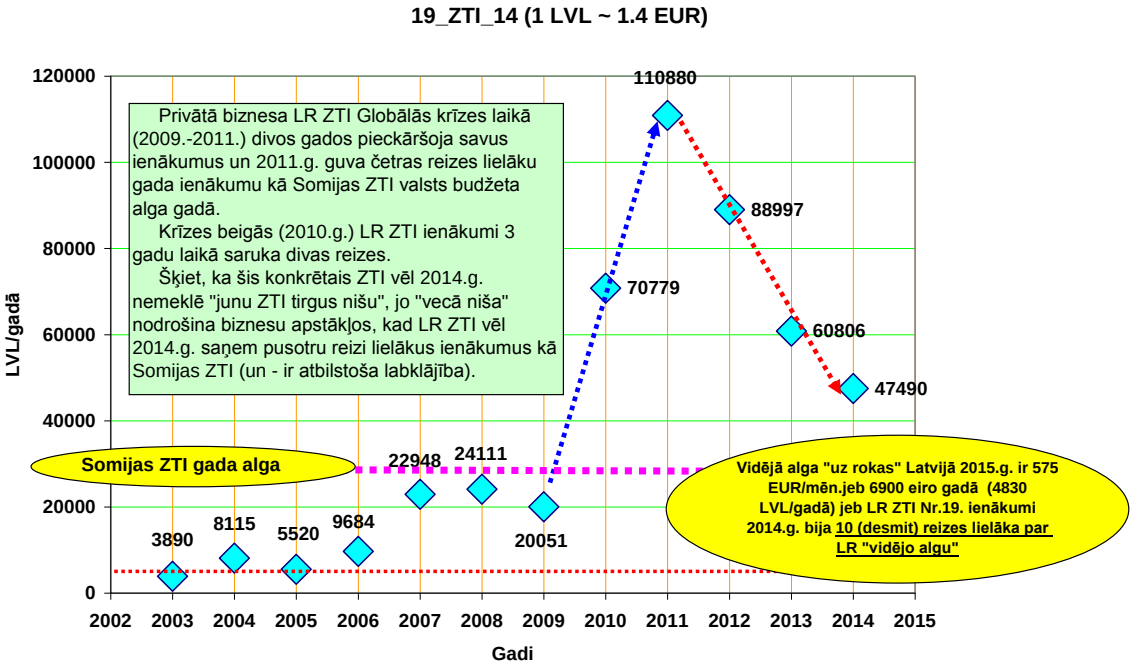
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2010.) divu gadu laikā desmitkāršoja savus ienākumus un jau 2010.g. guva 5 (piecas) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigu posmā (2011.g.) LR ZTI ienākumi saruka tkai par ~10%. Acīmredzot - atrasta jauna un ienesīga ZTI palkalpojumu tirgus niša jau citos biznesa apstākļos, 2012.-2013.g. pārsniedzot Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību) jau 10 (desmit) reizes. Kaut jaunā tirgus niša arī sāk strauji izsīkt, tomēr vēl 2014.g. joprojām konkrētā LR ZTI gada ienākumi ir 8 (astoņas) reizes lielāki par Somijas ZTI algu gadā.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._18. ienākumi 2012.g. bija 58 (piecdesmit astoņas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

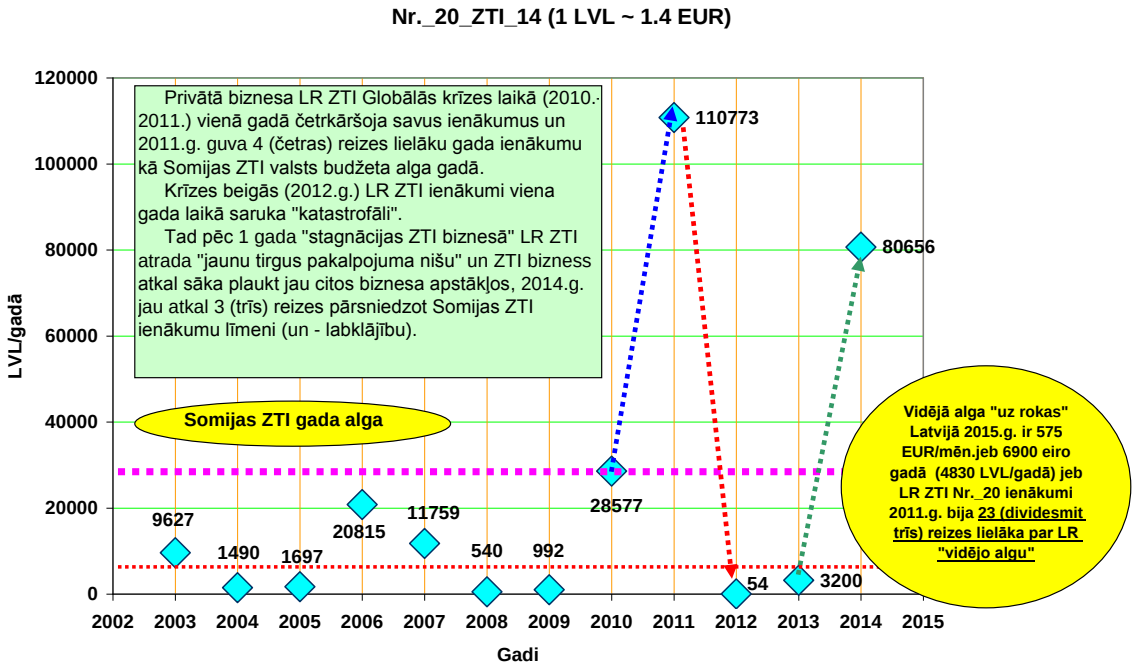
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2009.-2011.) divos gados pieckāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva četras reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2010.g.) LR ZTI ienākumi 3 gadu laikā saruka divas reizes.

Šķiet, ka šis konkrētais ZTI vēl 2014.g. nemeklē "junu ZTI tirgus nišu", jo "vecā niša" nodrošina biznesu apstākļos, kad LR ZTI vēl 2014.g. saņem pusotru reizi lielākus ienākumus kā Somijas ZTI (un - ir atbilstoša labklājība).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr.19. ienākumi 2014.g. bija 10 (desmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

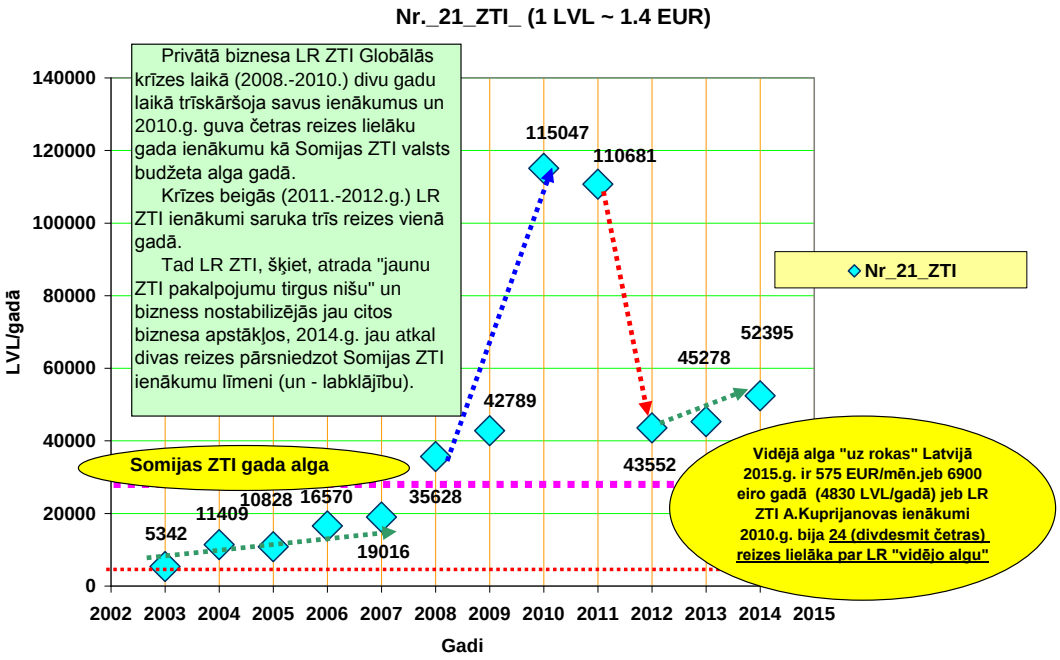
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2010.-2011.) vienā gadā četrkāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva 4 (četras) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2012.g.) LR ZTI ienākumi viena gada laikā saruka "katastrofāli".

Tad pēc 1 gada "stagnācijas ZTI biznesā" LR ZTI atrada "jaunu tirgus pakalpojuma nišu" un ZTI bizness atkal sāka plaukt jau citos biznesa apstākļos, 2014.g. jau atkal 3 (trīs) reizes pārsniedzot Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._20 ienākumi 2011.g. bija 23 (dividesmit trīs) reizes lielāka par LR "vidējo algu”



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

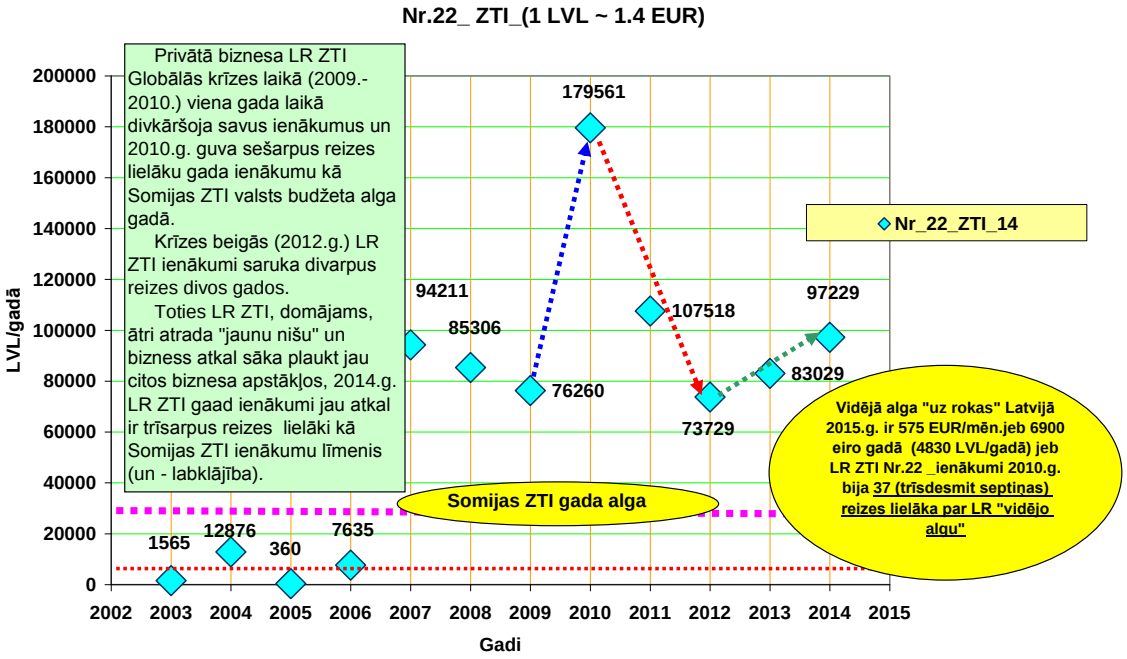
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2010.) divu gadu laikā trīskāršoja savus ienākumus un 2010.g. guva četras reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2011.-2012.g.) LR ZTI ienākumi saruka trīs reizes vienā gadā.

Tad LR ZTI, šķiet, atrada "jaunu ZTI pakalpojumu tirgus nišu" un bizness nostabilizējās jau citos biznesa apstākļos, 2014.g. jau atkal divas reizes pārsniedzot Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._21. ienākumi 2010.g. bija 24 (divdesmit četras) reizes lielāka par LR "vidējo algu".



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

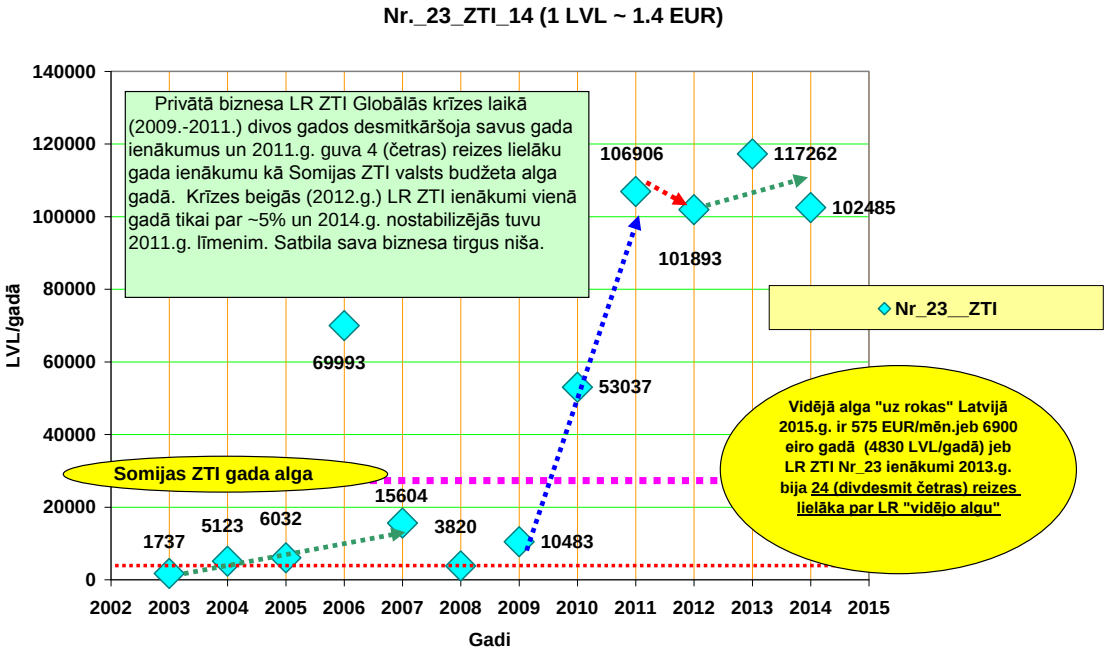
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2009.-2010.) viena gada laikā divkāršoja savus ienākumus un 2010.g. guva sešarpus reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2012.g.) LR ZTI ienākumi saruka divarpus reizes divos gados.

Toties LR ZTI, domājams, ātri atrada "jaunu nišu" un bizness atkal sāka plaukt jau citos biznesa apstākļos, 2014.g. LR ZTI gaad ienākumi jau atkal ir trīsarpus reizes lielāki kā Somijas ZTI ienākumu līmenis (un - labklājība).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr.22 _ienākumi 2010.g. bija 37 (trīsdesmit septiņas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"

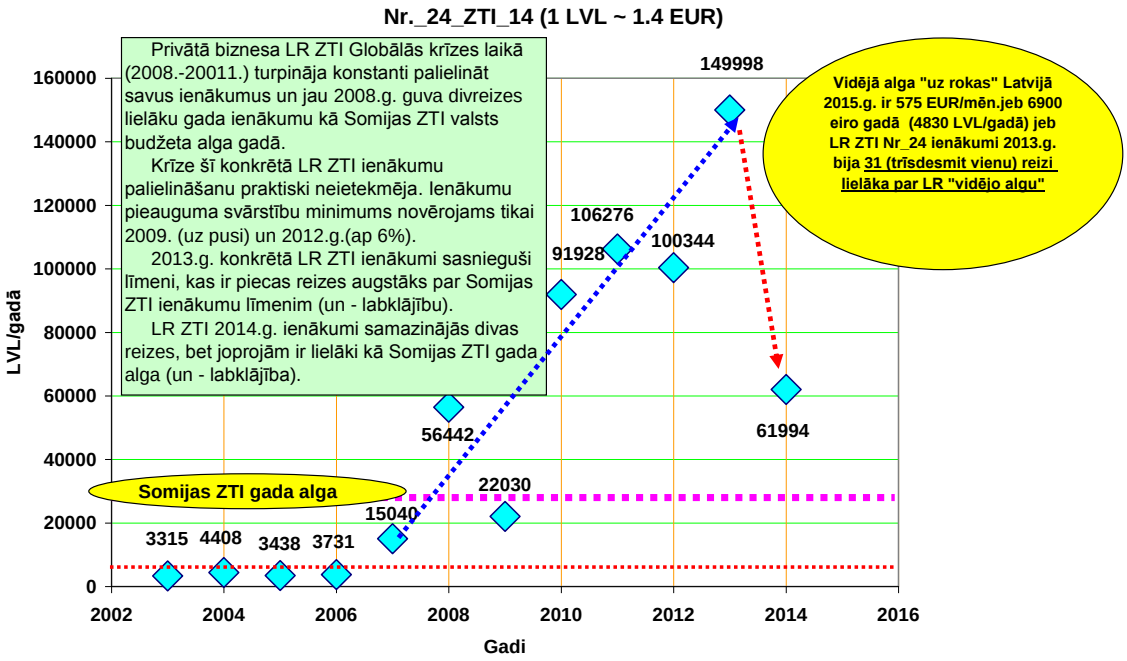


Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2009.-2011.) divos gados desmitkāršoja savus gada ienākumus un 2011.g. guva 4 (četras) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā. Krīzes beigās (2012.g.) LR ZTI ienākumi vienā gadā tikai par ~5% un 2014.g. nostabilizējās tuvu 2011.g. līmenim. Satbila sava biznesa tirgus niša.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_23 ienākumi 2013.g. bija 24 (divdesmit četras) reizes lielāka par LR "vidējo algu."



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

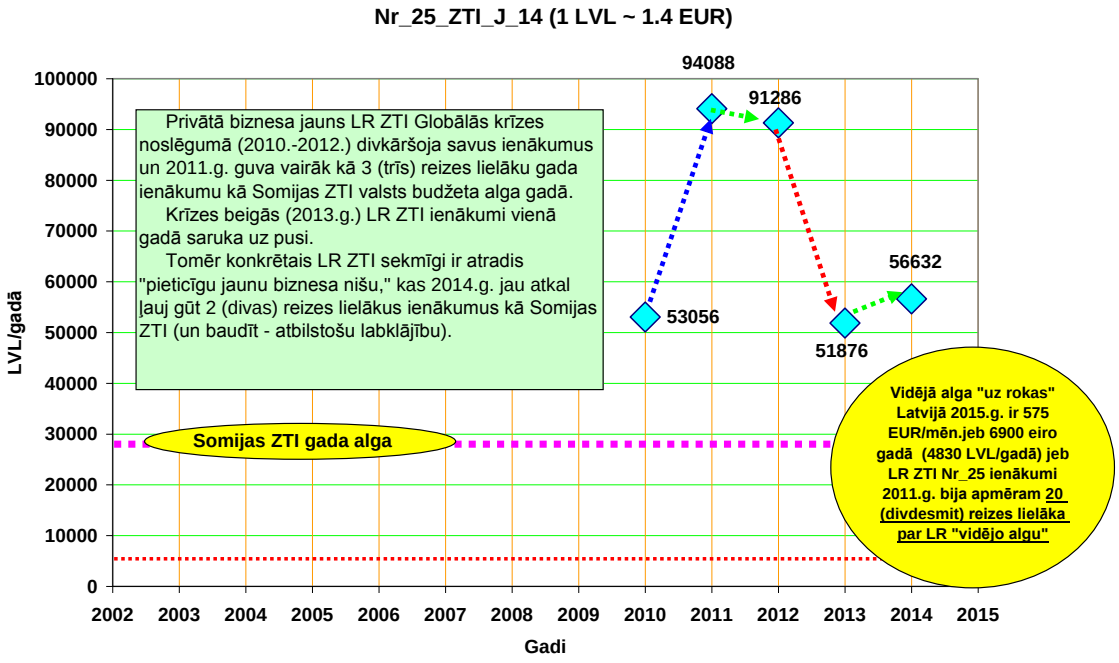
Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-20011.) turpināja konstanti palielināt savus ienākumus un jau 2008.g. guva divreizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīze šī konkrētā LR ZTI ienākumu palielināšanu praktiski neietekmēja. Ienākumu pieauguma svārstību minimums novērojams tikai 2009. (uz pusi) un 2012.g.(ap 6%).

2013.g. konkrētā LR ZTI ienākumi sasnieguši līmeni, kas ir piecas reizes augstāks par Somijas ZTI ienākumu līmenim (un - labklājību).

LR ZTI 2014.g. ienākumi samazinājās divas reizes, bet joprojām ir lielāki kā Somijas ZTI gada alga (un - labklājība).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_24 ienākumi 2013.g. bija 31 (trīsdesmit vienu) reizi lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

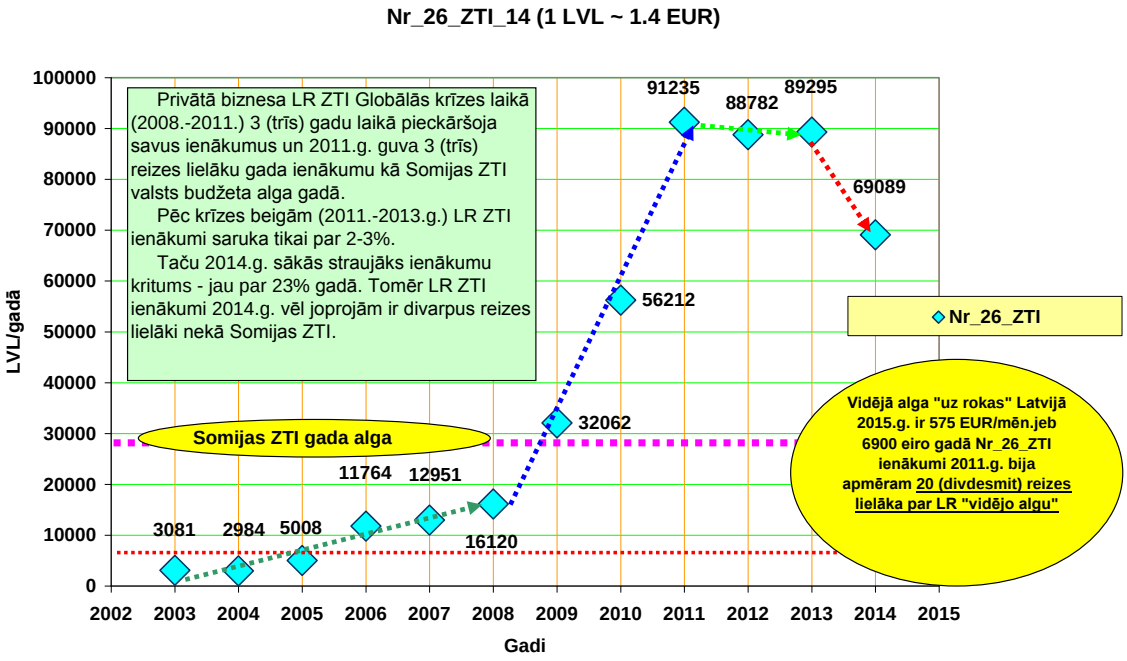
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa jauns LR ZTI Globālās krīzes noslēgumā (2010.-2012.) divkāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva vairāk kā 3 (trīs) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2013.g.) LR ZTI ienākumi vienā gadā saruka uz pusi.

Tomēr konkrētais LR ZTI sekmīgi ir atradis "pieticīgu jaunu biznesa nišu," kas 2014.g. jau atkal ļauj gūt 2 (divas) reizes lielākus ienākumus kā Somijas ZTI (un baudīt - atbilstošu labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_25 ienākumi 2011.g. bija apmēram 20 (divdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

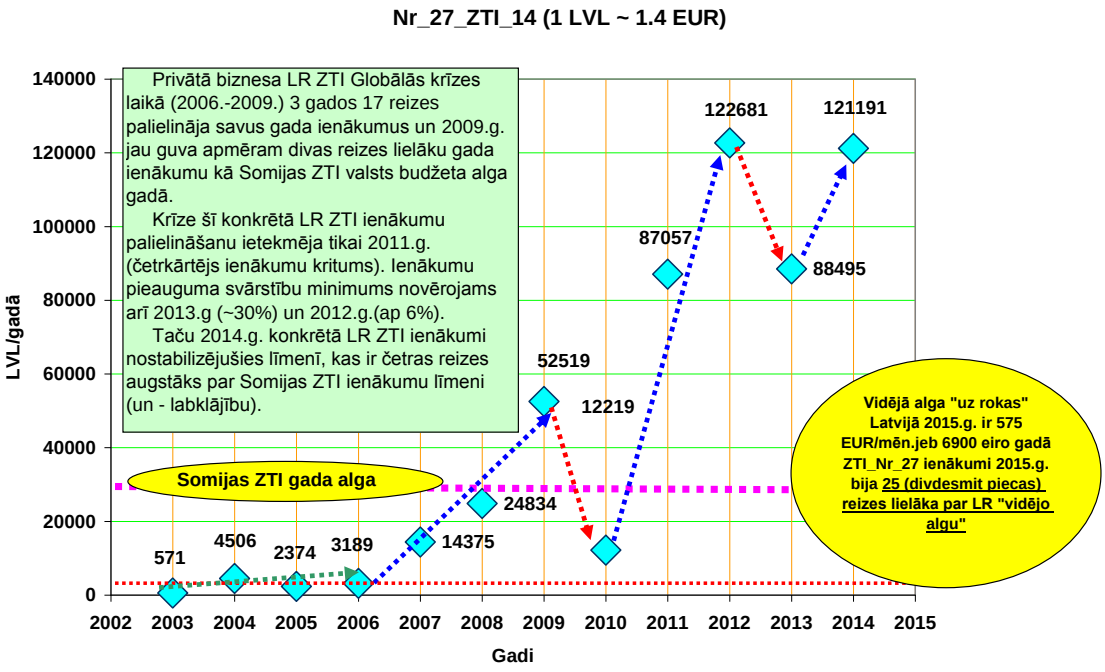
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) 3 (trīs) gadu laikā pieckāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva 3 (trīs) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Pēc krīzes beigām (2011.-2013.g.) LR ZTI ienākumi saruka tikai par 2-3%.

Taču 2014.g. sākās straujāks ienākumu kritums - jau par 23% gadā. Tomēr LR ZTI ienākumi 2014.g. vēl joprojām ir divarpus reizes lielāki nekā Somijas ZTI.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā Nr_26_ZTI ienākumi 2011.g. bija apmēram 20 (divdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

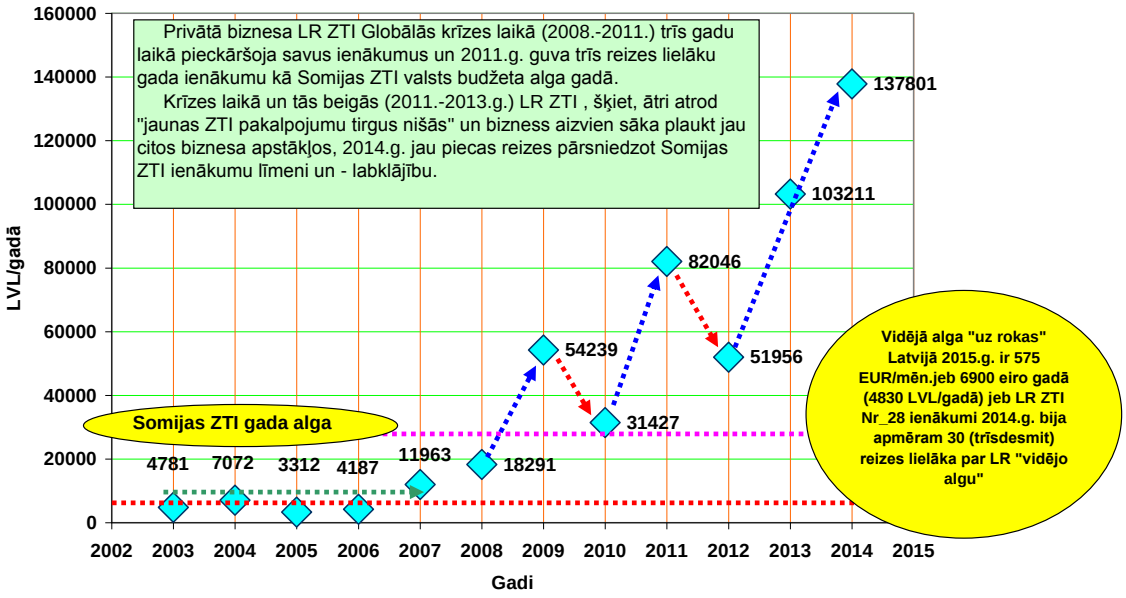
Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2006.-2009.) 3 gados 17 reizes palielināja savus gada ienākumus un 2009.g. jau guva apmēram divas reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīze šī konkrētā LR ZTI ienākumu palielināšanu ietekmēja tikai 2011.g. (četrkārtējs ienākumu kritums). Ienākumu pieauguma svārstību minimums novērojams arī 2013.g (~30%) un 2012.g.(ap 6%).

Taču 2014.g. konkrētā LR ZTI ienākumi nostabilizējušies līmenī, kas ir četras reizes augstāks par Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā ZTI_Nr_27 ienākumi 2015.g. bija 25 (divdesmit piecas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"

Nr_28_ZTI_14 (1 LVL ~ 1.4 EUR)



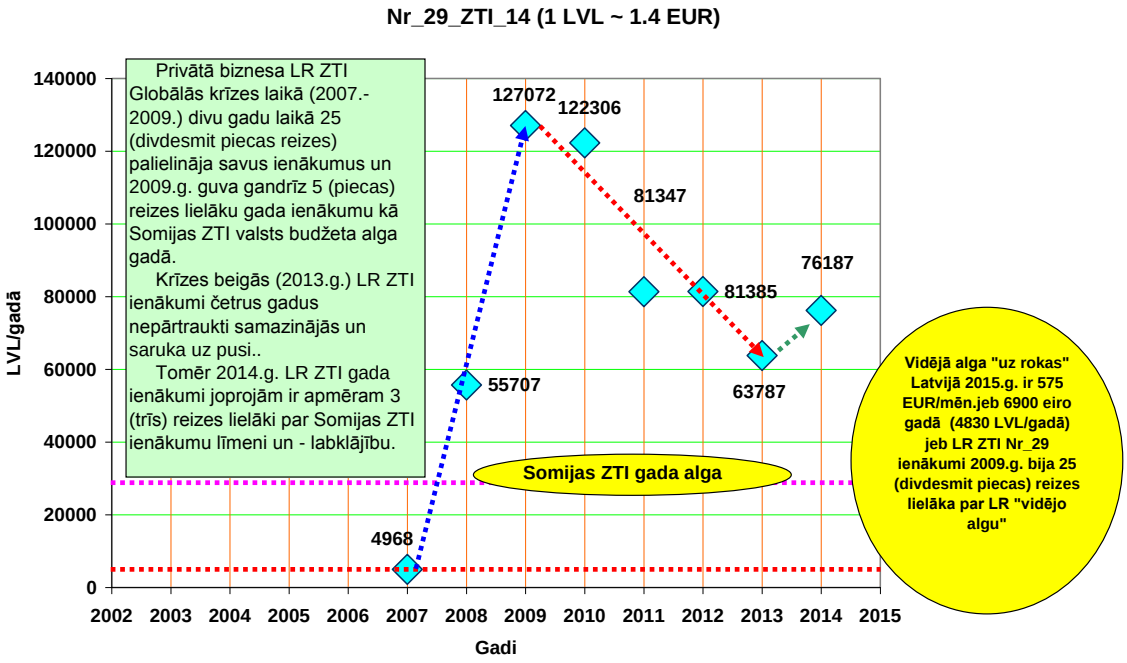
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gadu laikā pieckāršoja savus ienākumus un 2011.g. guva trīs reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes laikā un tās beigās (2011.-2013.g.) LR ZTI , šķiet, ātri atrod "jaunas ZTI pakalpojumu tirgus nišās" un bizness aizvien sāka plaukt jau citos biznesa apstākļos, 2014.g. jau piecas reizes pārsniedzot Somijas ZTI ienākumu līmeni un - labklājību.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_28 ienākumi 2014.g. bija apmēram 30 (trīsdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

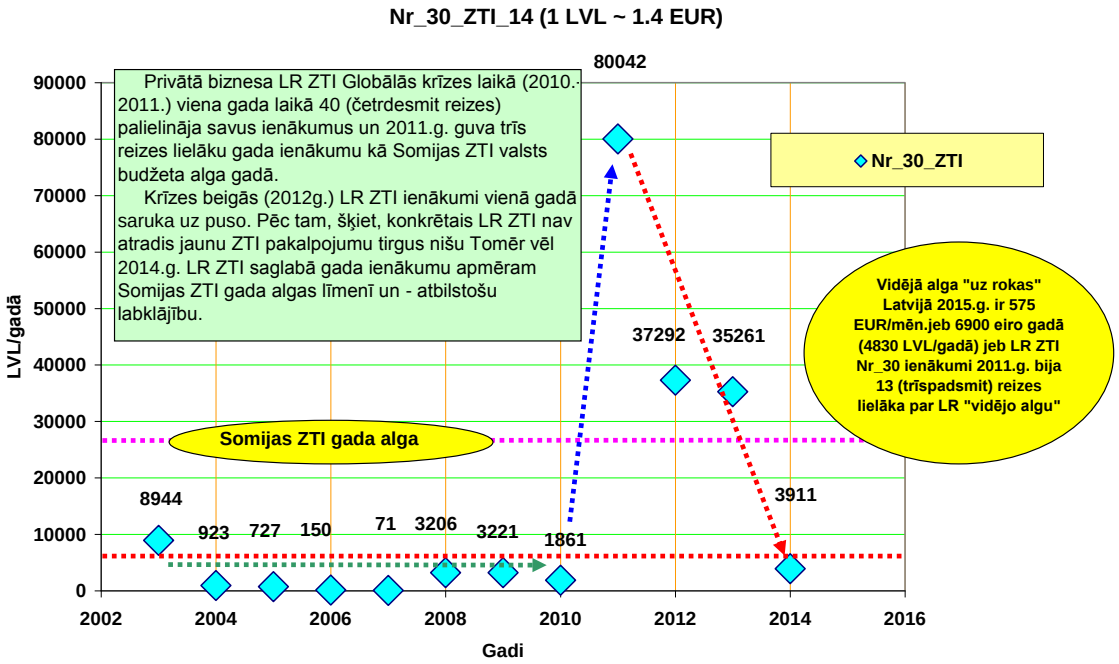
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2007.-2009.) divu gadu laikā 25 (divdesmit piecas reizes) palielināja savus ienākumus un 2009.g. guva gandrīz 5 (piecas) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2013.g.) LR ZTI ienākumi četrus gadus nepārtraukti samazinājās un saruka uz pusi..

Tomēr 2014.g. LR ZTI gada ienākumi joprojām ir apmēram 3 (trīs) reizes lielāki par Somijas ZTI ienākumu līmeni un - labklājību.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_29 ienākumi 2009.g. bija 25 (divdesmit piecas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



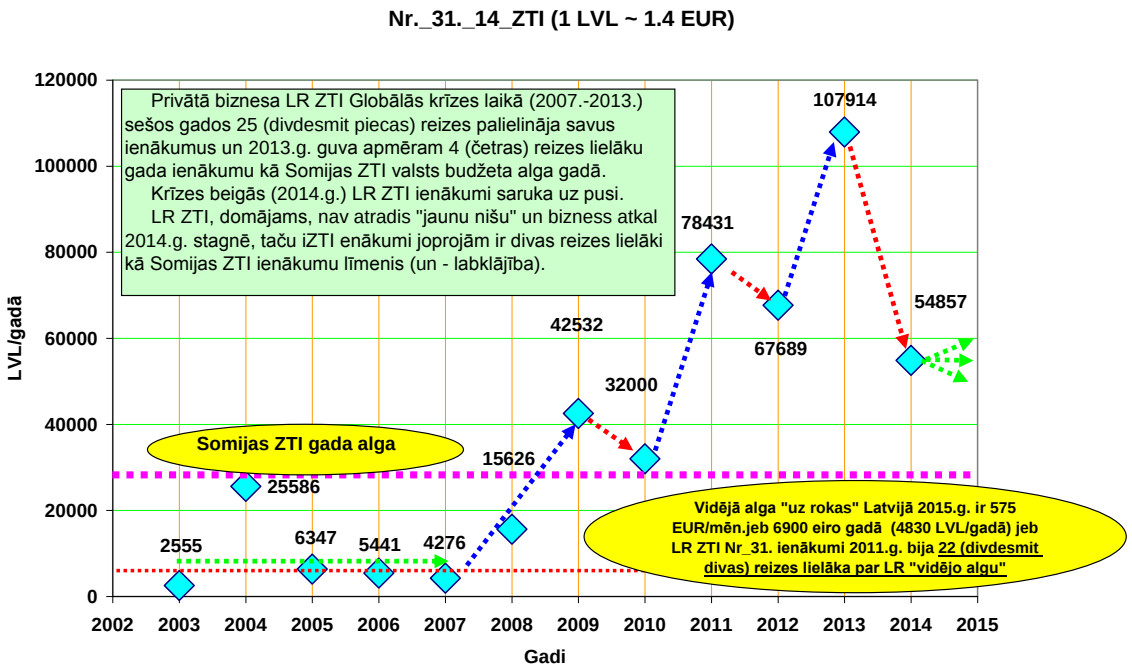
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2010.-2011.) viena gada laikā 40 (četrdesmit reizes) palielināja savus ienākumus un 2011.g. guva trīs reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2012g.) LR ZTI ienākumi vienā gadā saruka uz puso. Pēc tam, šķiet, konkrētais LR ZTI nav atradis jaunu ZTI pakalpojumu tirgus nišu Tomēr vēl 2014.g. LR ZTI saglabā gada ienākumu apmēram Somijas ZTI gada algas līmenī un - atbilstošu labklājību.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_30 ienākumi 2011.g. bija 13 (trīspadsmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

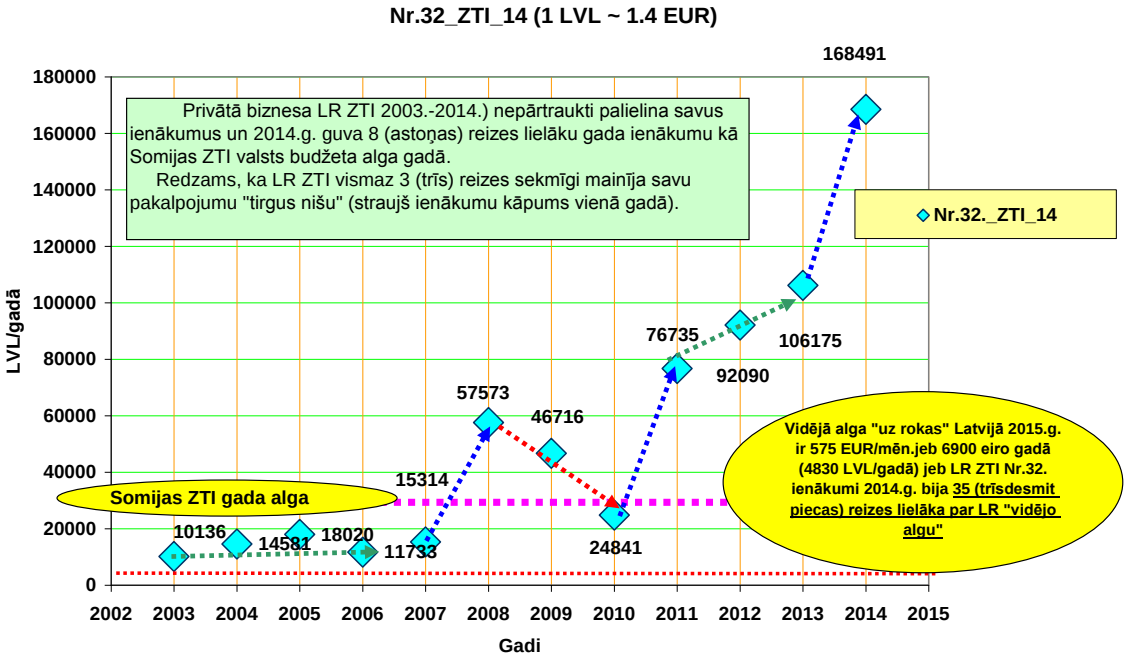
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2007.-2013.) sešos gados 25 (divdesmit piecas) reizes palielināja savus ienākumus un 2013.g. guva apmēram 4 (četras) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2014.g.) LR ZTI ienākumi saruka uz pusi.

LR ZTI, domājams, nav atradis "jaunu nišu" un bizness atkal 2014.g. stagnē, taču iZTI enākumi joprojām ir divas reizes lielāki kā Somijas ZTI ienākumu līmenis (un - labklājība).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._31._ienākumi 2014.g. bija 35 (trīsdesmit piecas) reizes lielāka par LR "vidējo algu".



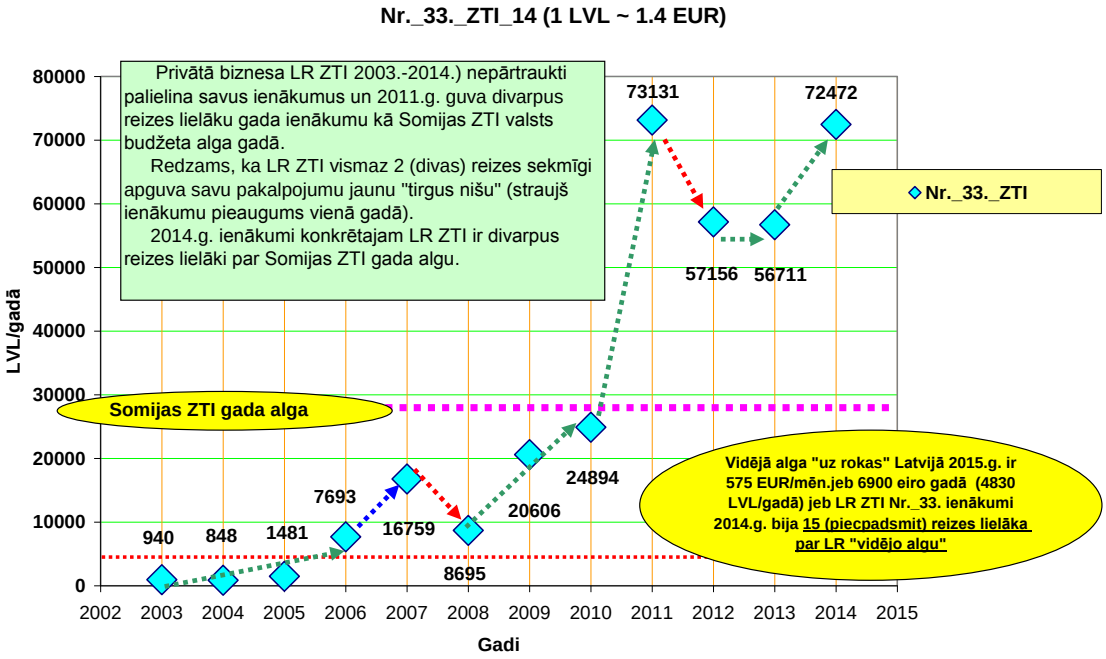
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI 2003.-2014.) nepārtraukti palielina savus ienākumus un 2014.g. guva 8 (astoņas) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Domājams, ka LR ZTI vismaz 3 (trīs) reizes sekmīgi mainīja savu pakalpojumu "tirgus nišu".

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._32. ienākumi 2014.g. bija 35 (trīsdesmit piecas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



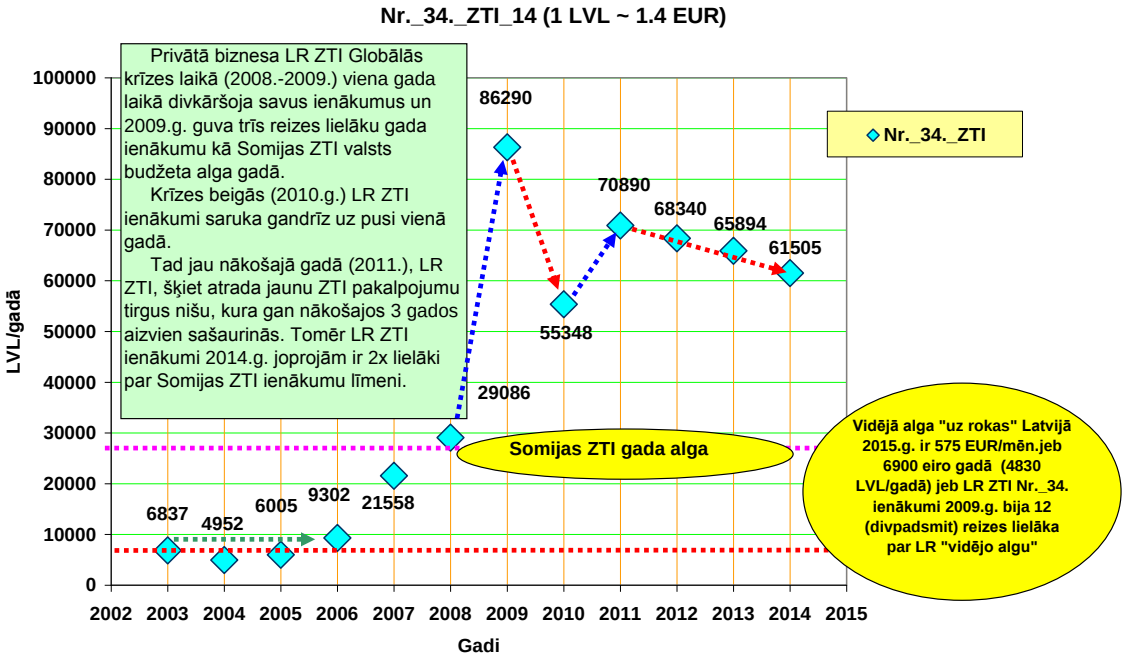
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI 2003.-2014.) nepārtraukti palielina savus ienākumus un 2011.g. guva divarpus reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Domājams, ka LR ZTI vismaz 2 (divas) reizes sekmīgi mainīja savu pakalpojumu "tirgus nišu". 2014.g. ienākumi konkrētajam LR ZTI ir divarpus reizes lielāki par Somijas ZTI gada algu.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._33. ienākumi 2014.g. bija 15 (piecpadsmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

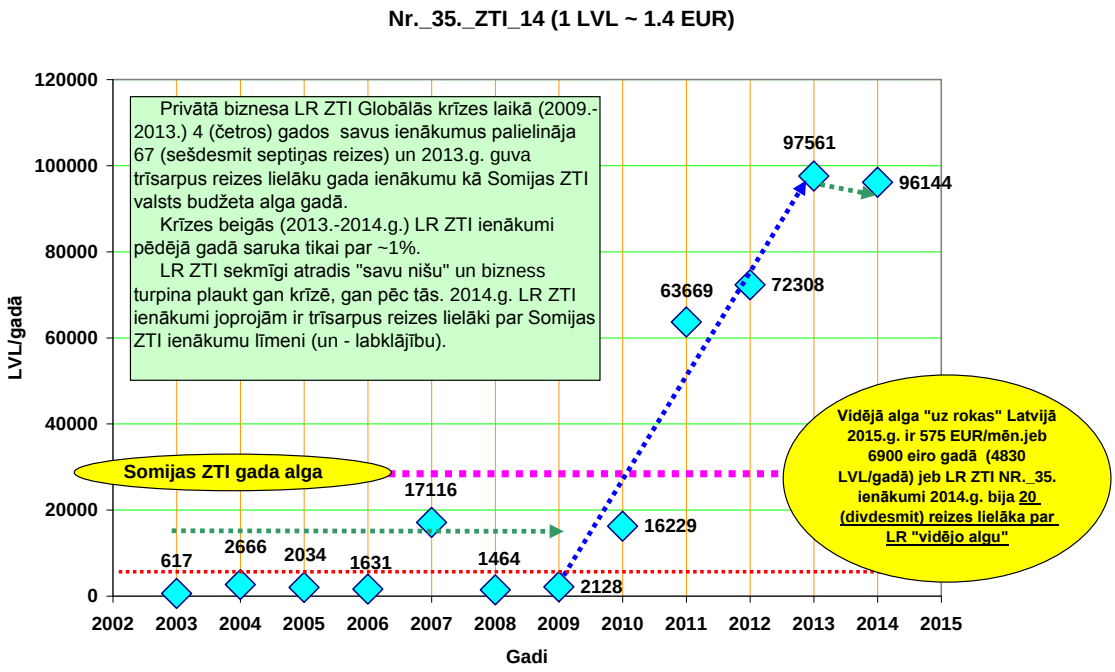
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2009.) viena gada laikā divkāršoja savus ienākumus un 2009.g. guva trīs reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2010.g.) LR ZTI ienākumi saruka gandrīz uz pusi vienā gadā.

Tad jau nākošajā gadā (2011.), LR ZTI, šķiet atrada jaunu ZTI pakalpojumu tirgus nišu, kura gan nākošajos 3 gados aizvien sašaurinās. Tomēr LR ZTI ienākumi 2014.g. joprojām ir 2x lielāki par Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību)

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._34. ienākumi 2009.g. bija 12 (divpadsmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

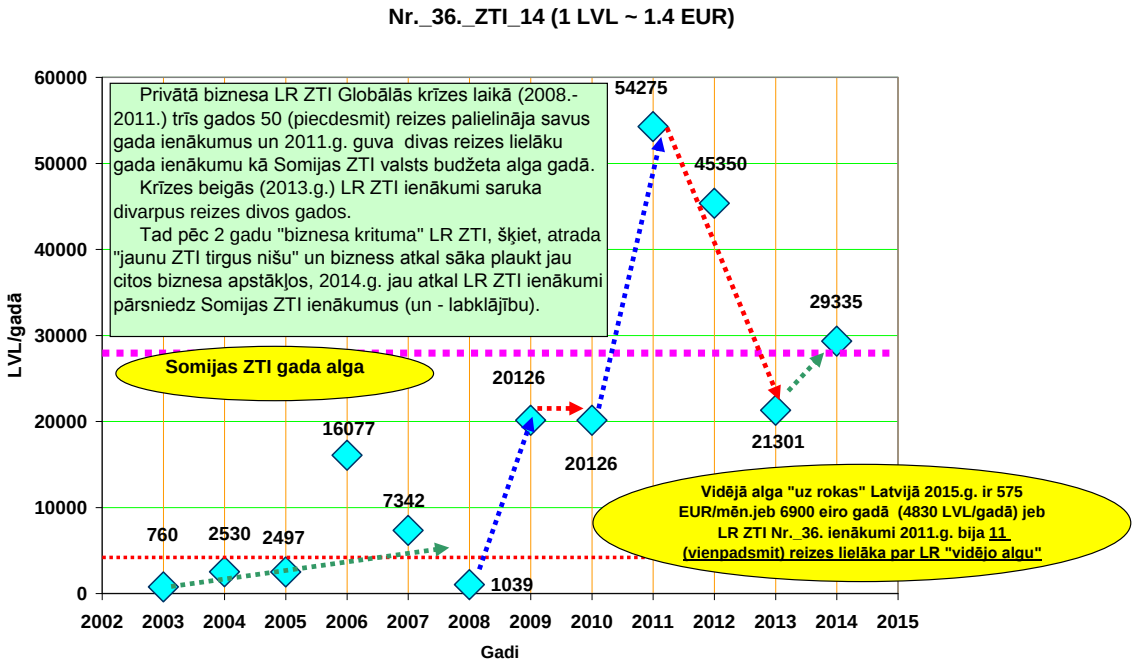
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2009.-2013.) 4 (četros) gados savus ienākumus palielināja 67 (sešdesmit septiņas reizes) un 2013.g. guva trīsarpus reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2013.-2014.g.) LR ZTI ienākumi pēdējā gadā saruka tikai par ~1%.

LR ZTI sekmīgi atradis "savu nišu" un bizness turpina plaukt gan krīzē, gan pēc tās. 2014.g. LR ZTI ienākumi joprojām ir trīsarpus reizes lielāki par Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI NR._35. ienākumi 2014.g. bija 20 (divdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

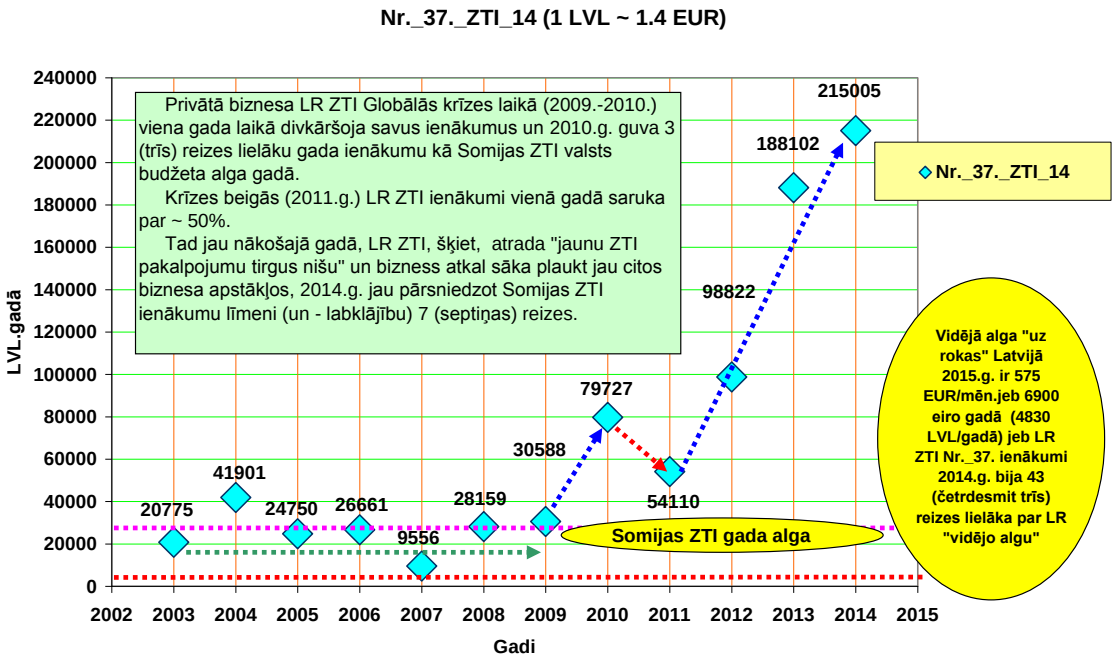
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gados 50 (piecdesmit) reizes palielināja savus gada ienākumus un 2011.g. guva divas reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2013.g.) LR ZTI ienākumi saruka divarpus reizes divos gados.

Tad pēc 2 gadu "biznesa krituma" LR ZTI, šķiet, atrada "jaunu ZTI tirgus nišu" un bizness atkal sāka plaukt jau citos biznesa apstākļos, 2014.g. jau atkal LR ZTI ienākumi pārsniedz Somijas ZTI ienākumus (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._36. ienākumi 2011.g. bija 11 (vienpadsmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

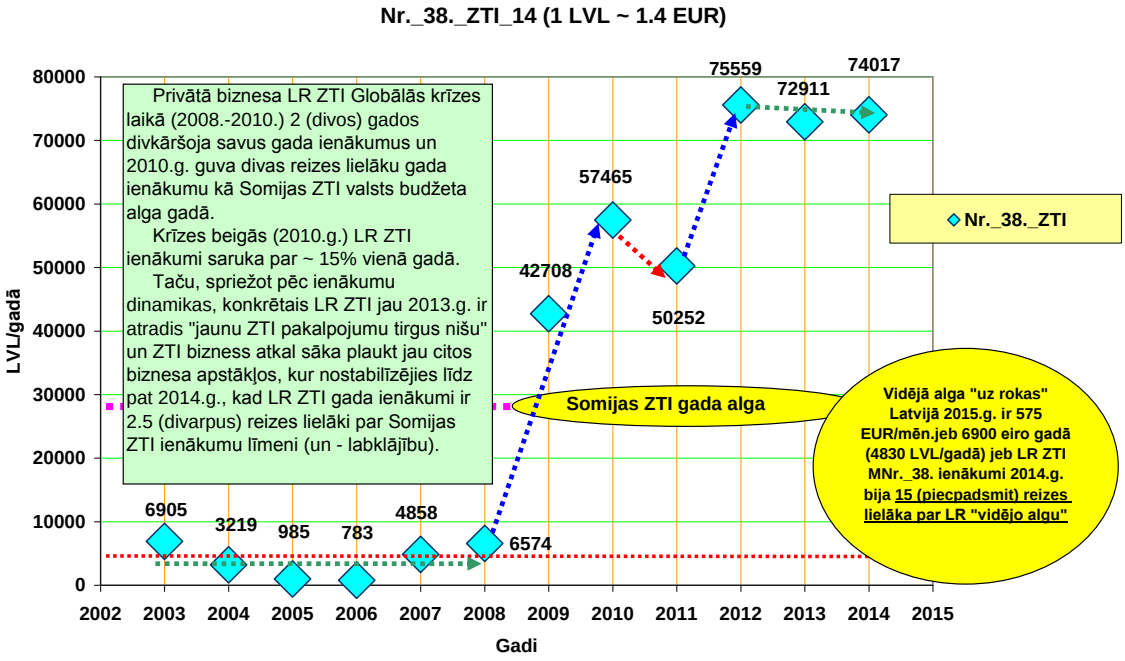
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2009.-2010.) viena gada laikā divkāršoja savus ienākumus un 2010.g. guva 3 (trīs) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2011.g.) LR ZTI ienākumi vienā gadā saruka par ~ 50%.

Tad jau nākošajā gadā, LR ZTI, šķiet, atrada "jaunu ZTI pakalpojumu tirgus nišu" un bizness atkal sāka plaukt jau citos biznesa apstākļos, 2014.g. jau pārsniedzot Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību) 7 (septiņas) reizes.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._37. ienākumi 2014.g. bija 43 (četrdesmit trīs) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

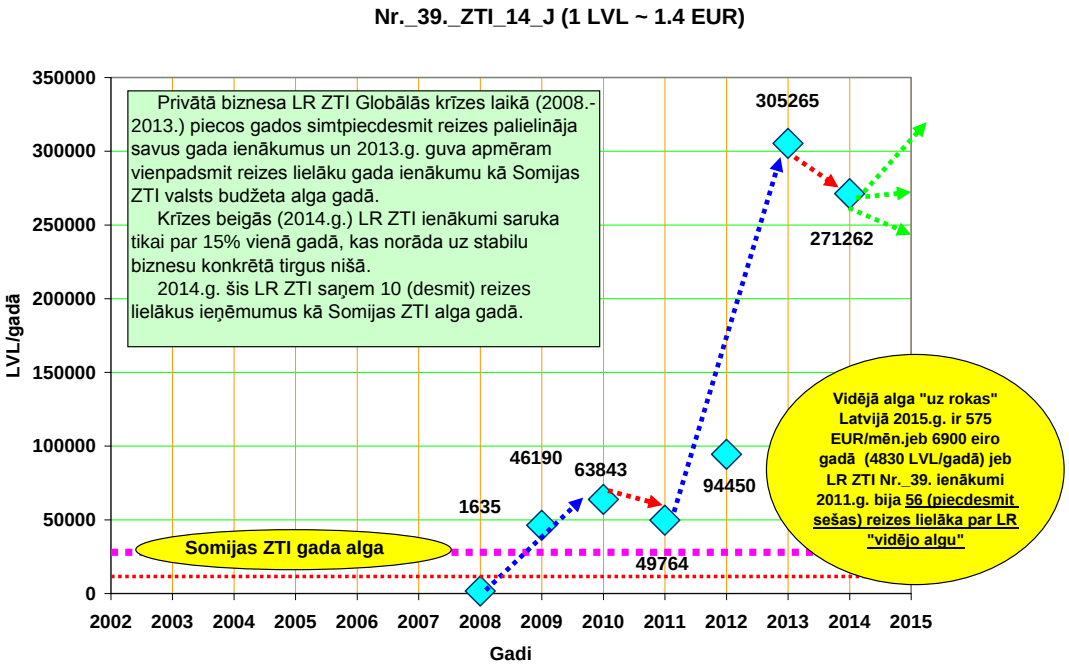
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2010.) 2 (divos) gados divkāršoja savus gada ienākumus un 2010.g. guva divas reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2010.g.) LR ZTI ienākumi saruka par ~ 15% vienā gadā.

Taču, spriežot pēc ienākumu dinamikas, konkrētais LR ZTI jau 2013.g. ir atradis "jaunu ZTI pakalpojumu tirgus nišu" un ZTI bizness atkal sāka plaukt jau citos biznesa apstākļos, kur nostabilīzējies līdz pat 2014.g., kad LR ZTI gada ienākumi ir 2.5 (divarpus) reizes lielāki par Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_38. ienākumi 2014.g. bija 15 (piecpadsmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

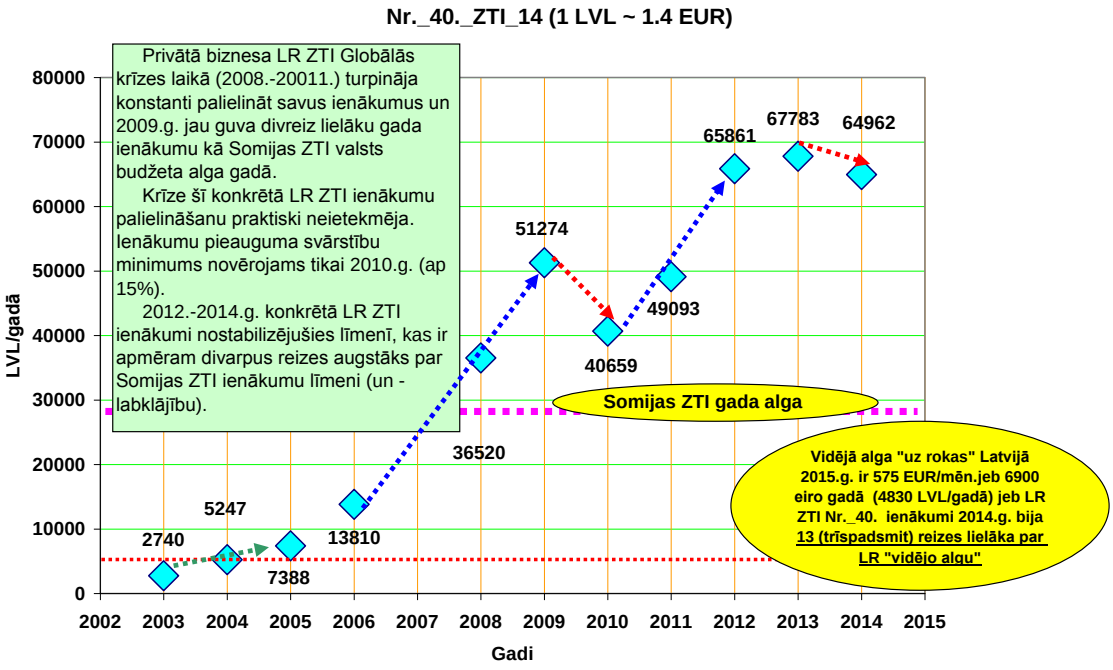
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2013.) piecos gados simtpiecdesmit reizes palielināja savus gada ienākumus un 2013.g. guva apmēram vienpadsmit reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2014.g.) LR ZTI ienākumi saruka tikai par 15% vienā gadā, kas norāda uz stabilu biznesu konkrētā tirgus nišā.

2014.g. šis LR ZTI saņem 10 (desmit) reizes lielākus ieņēmumus kā Somijas ZTI alga gadā.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._39. ienākumi 2011.g. bija 56 (piecdesmit sešas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

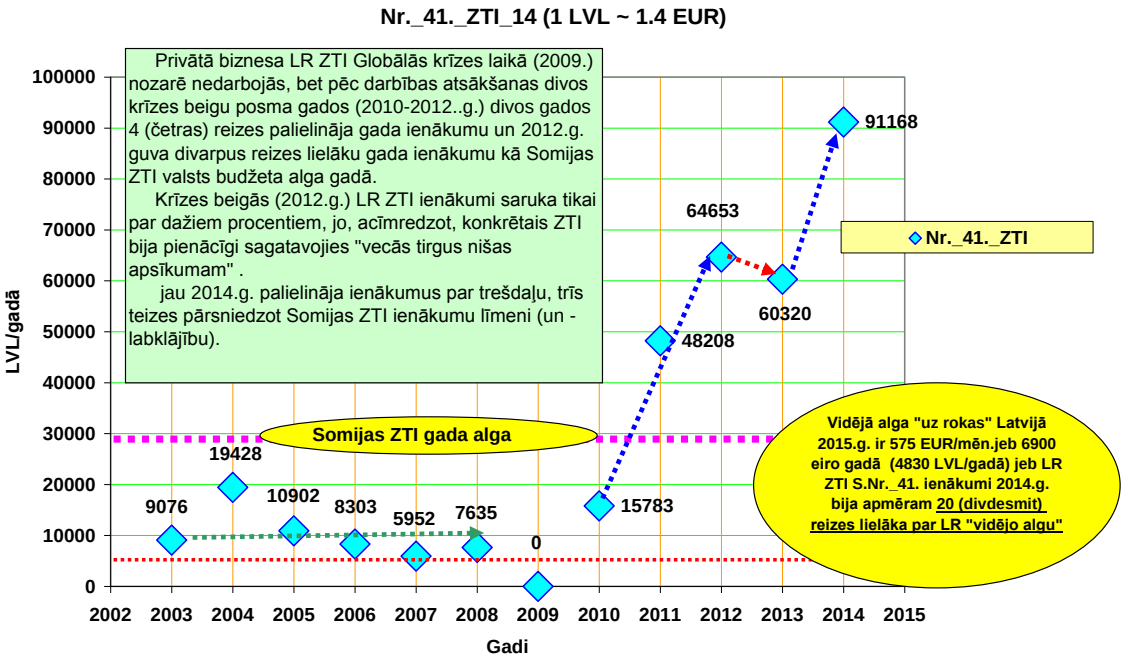
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-20011.) turpināja konstanti palielināt savus ienākumus un 2009.g. jau guva divreiz lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīze šī konkrētā LR ZTI ienākumu palielināšanu praktiski neietekmēja. Ienākumu pieauguma svārstību minimums novērojams tikai 2010.g. (ap 15%).

2012.-2014.g. konkrētā LR ZTI ienākumi nostabilizējušies līmenī, kas ir apmēram divarpus reizes augstāks par Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._40. ienākumi 2014.g. bija 13 (trīspadsmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

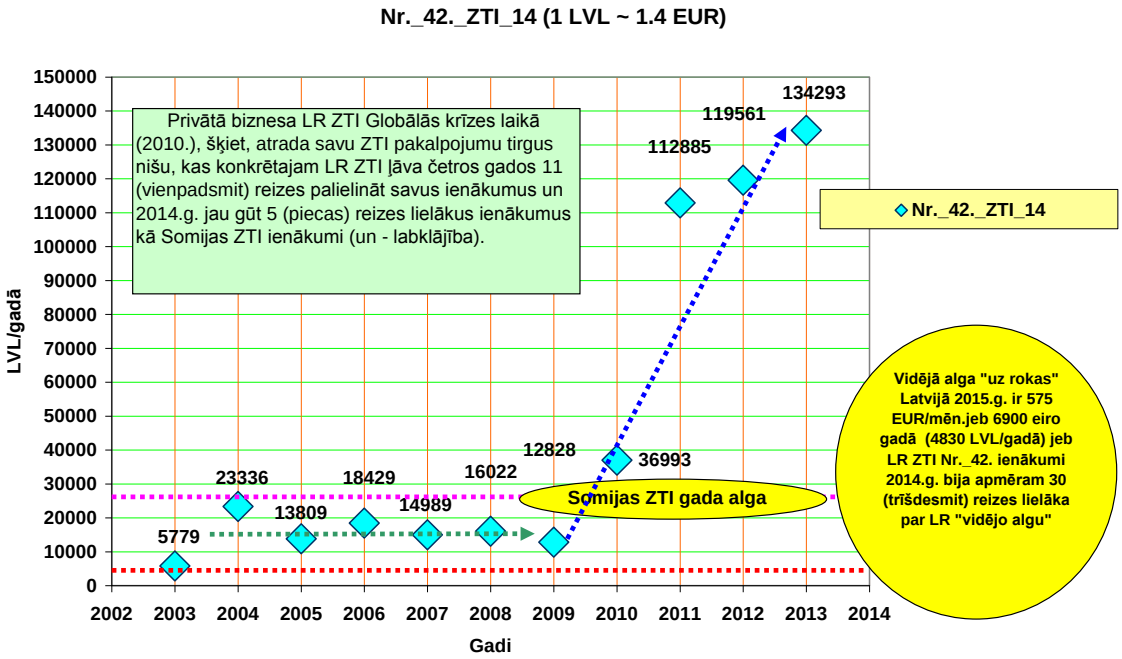
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2009.) nozarē nedarbojās, bet pēc darbības atsākšanas divos krīzes beigu posma gados (2010-2012..g.) divos gados 4 (četras) reizes palielināja gada ienākumu un 2012.g. guva divarpus reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2012.g.) LR ZTI ienākumi saruka tikai par dažiem procentiem, jo, acīmredzot, konkrētais ZTI bija pienācīgi sagatavojies "vecās tirgus nišas apsīkumam" .

jau 2014.g. palielināja ienākumus par trešdaļu, trīs teizes pārsniedzot Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI S.Nr._41. ienākumi 2014.g. bija apmēram 20 (divdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"

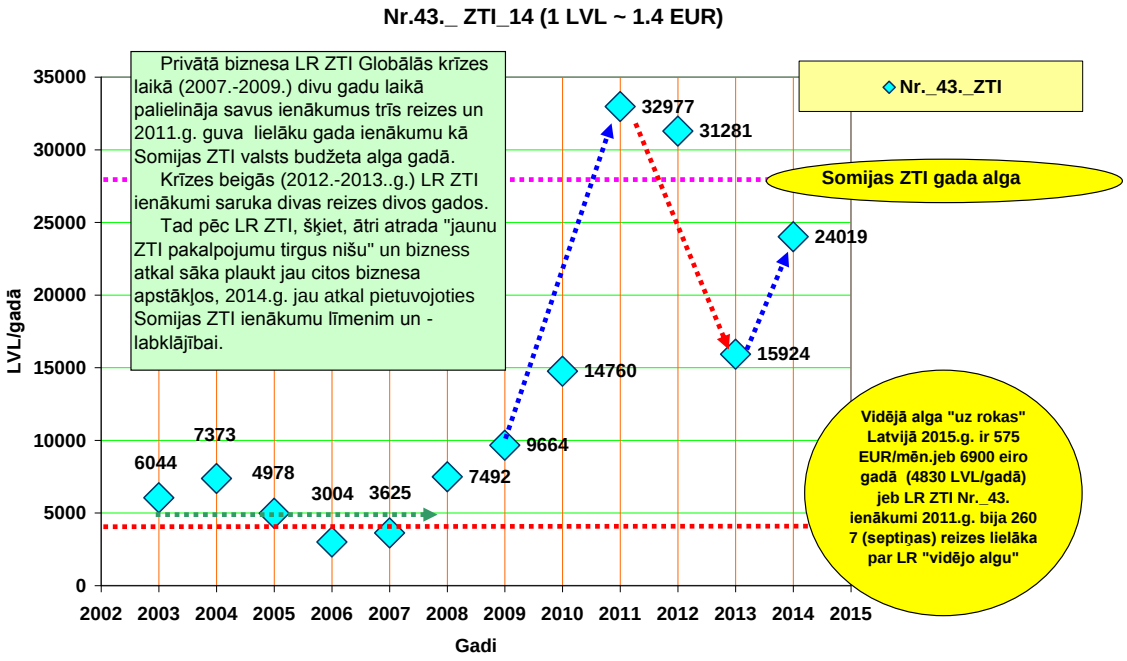


Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2010.), šķiet, atrada savu ZTI pakalpojumu tirgus nišu, kas konkrētajam LR ZTI ļāva četros gados 11 (vienpadsmit) reizes palielināt savus ienākumus un 2014.g. jau gūt 5 (piecas) reizes lielākus ienākumus kā Somijas ZTI ienākumi (un - labklājība).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._42. ienākumi 2014.g. bija apmēram 30 (trīšdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

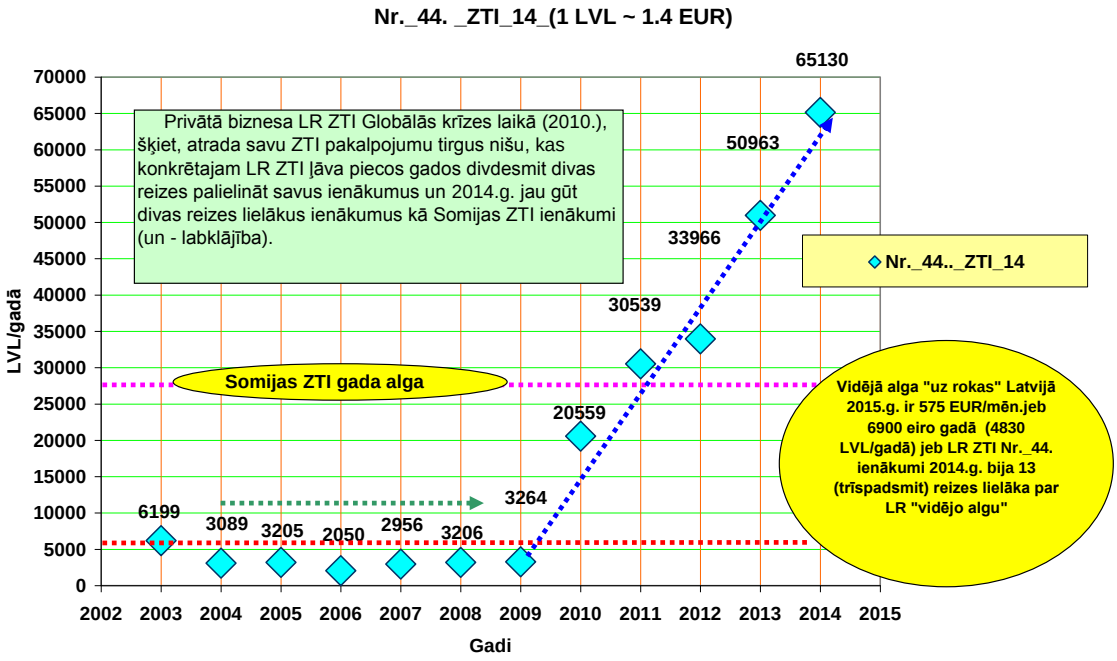
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2007.-2009.) divu gadu laikā palielināja savus ienākumus trīs reizes un 2011.g. guva lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2012.-2013..g.) LR ZTI ienākumi saruka divas reizes divos gados.

Tad pēc LR ZTI, šķiet, ātri atrada "jaunu ZTI pakalpojumu tirgus nišu" un bizness atkal sāka plaukt jau citos biznesa apstākļos, 2014.g. jau atkal pietuvojoties Somijas ZTI ienākumu līmenim un - labklājībai.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._43. ienākumi 2011.g. bija 260 7 (septiņas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"

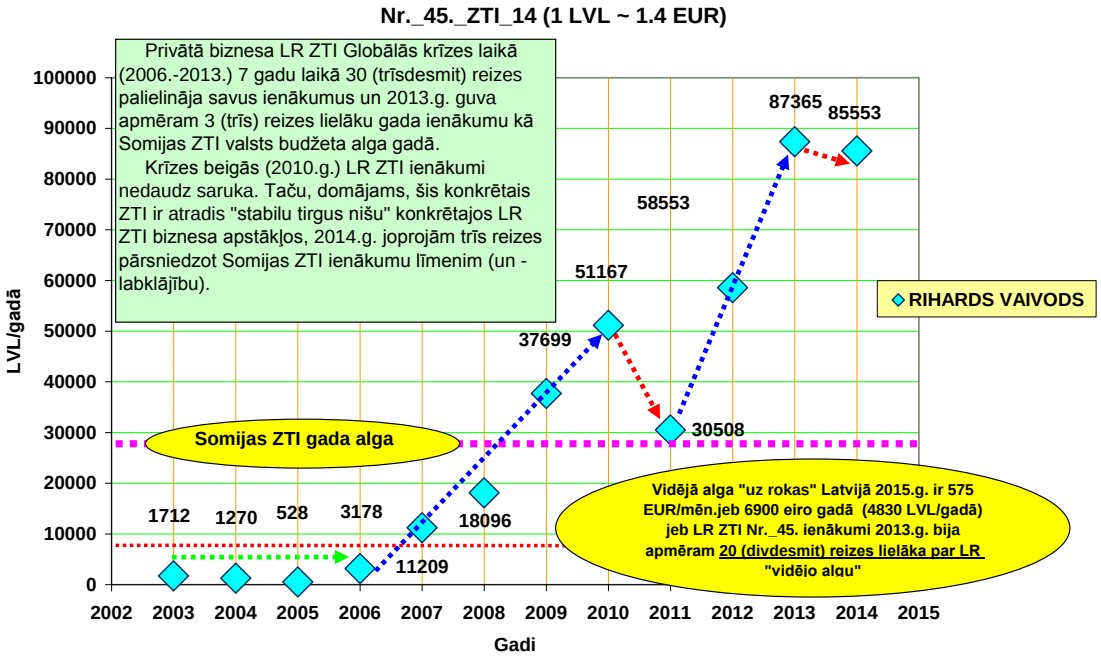


Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2010.), šķiet, atrada savu ZTI pakalpojumu tirgus nišu, kas konkrētajam LR ZTI ļāva piecos gados divdesmit divas reizes palielināt savus ienākumus un 2014.g. jau gūt divas reizes lielākus ienākumus kā Somijas ZTI ienākumi (un - labklājība).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._44. ienākumi 2014.g. bija 13 (trīspadsmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



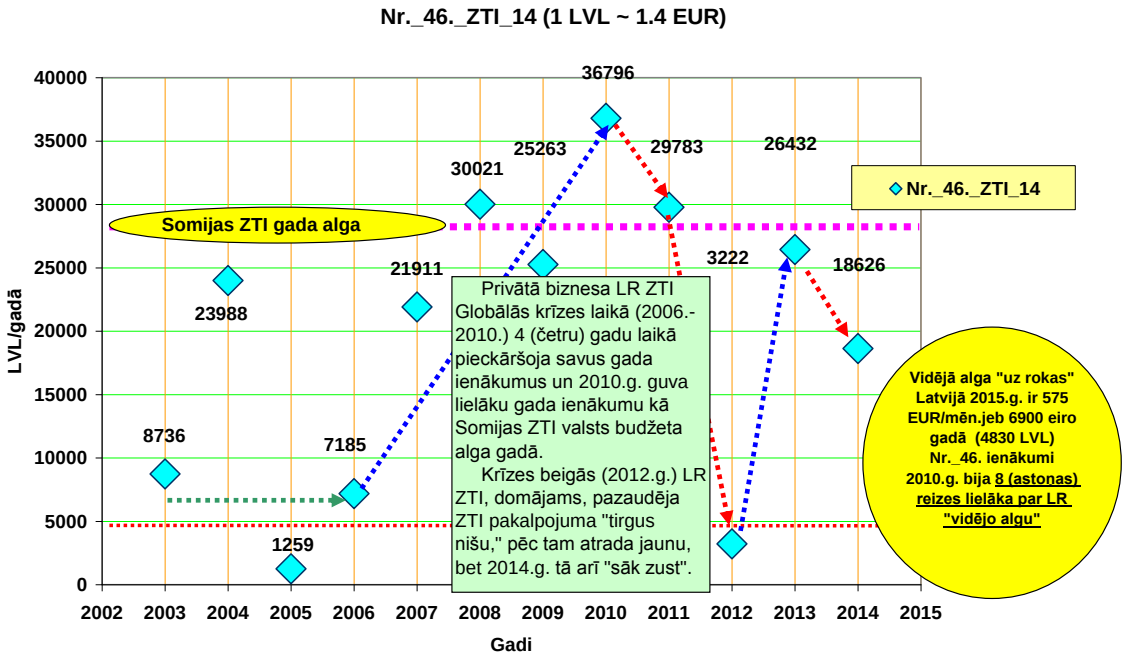
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2006.-2013.) 7 gadu laikā 30 (trīsdesmit) reizes palielināja savus ienākumus un 2013.g. guva apmēram 3 (trīs) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2010.g.) LR ZTI ienākumi nedaudz saruka. Taču, domājams, šis konkrētais ZTI ir atradis "stabilu tirgus nišu" konkrētajos LR ZTI biznesa apstākļos, 2014.g. joprojām trīs reizes pārsniedzot Somijas ZTI ienākumu līmenim (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._45. ienākumi 2013.g. bija apmēram 20 (divdesmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



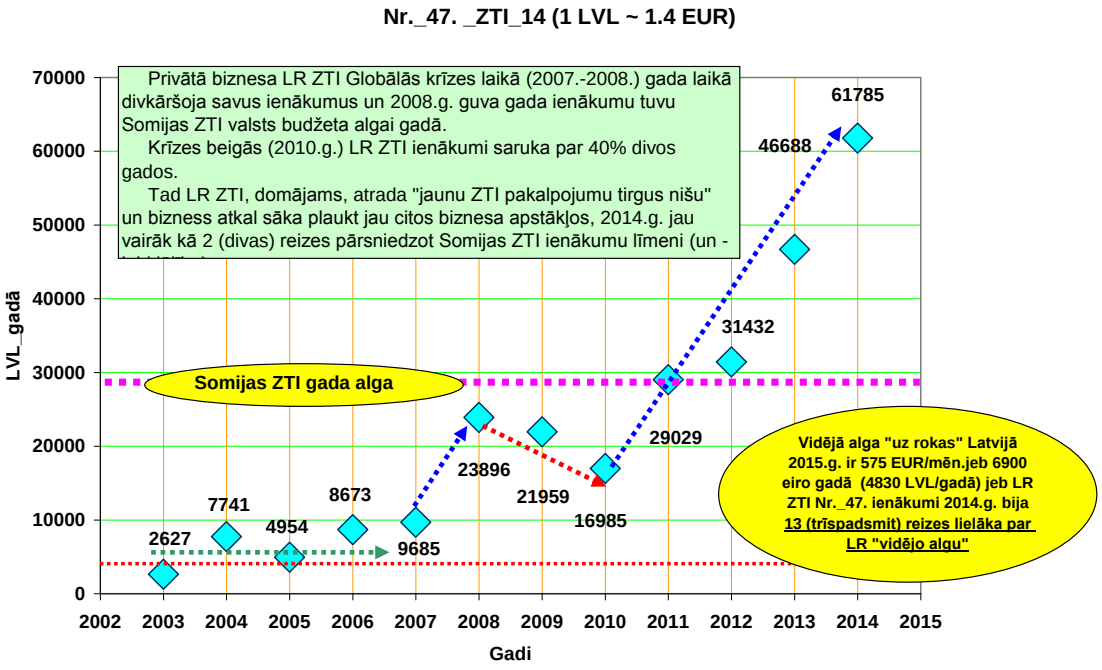
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2006.-2010.) 4 (četru) gadu laikā pieckāršoja savus gada ienākumus un 2010.g. guva lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2012.g.) LR ZTI, domājams, pazaudēja ZTI pakalpojuma "tirgus nišu," pēc tam atrada jaunu, bet 2014.g. tā arī "sāk zust".

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_46 ienākumi 2010.g. bija 8 (astoņas) reizes lielāka par LR "vidējo algu".



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

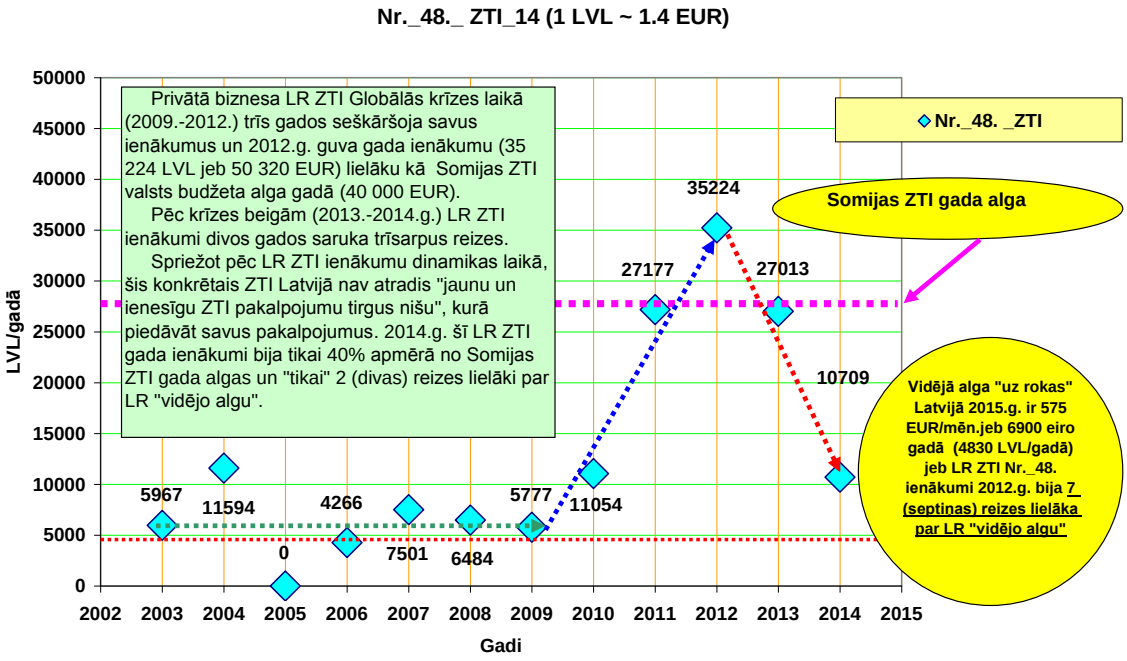
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2007.-2008.) gada laikā divkāršoja savus ienākumus un 2008.g. guva gada ienākumu tuvu Somijas ZTI valsts budžeta algai gadā.

Krīzes beigās (2010.g.) LR ZTI ienākumi saruka par 40% divos gados.

Tad LR ZTI, domājams, atrada "jaunu ZTI pakalpojumu tirgus nišu" un bizness atkal sāka plaukt jau citos biznesa apstākļos, 2014.g. jau vairāk kā 2 (divas) reizes pārsniedzot Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._47. ienākumi 2014.g. bija 13 (trīspadsmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu".



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

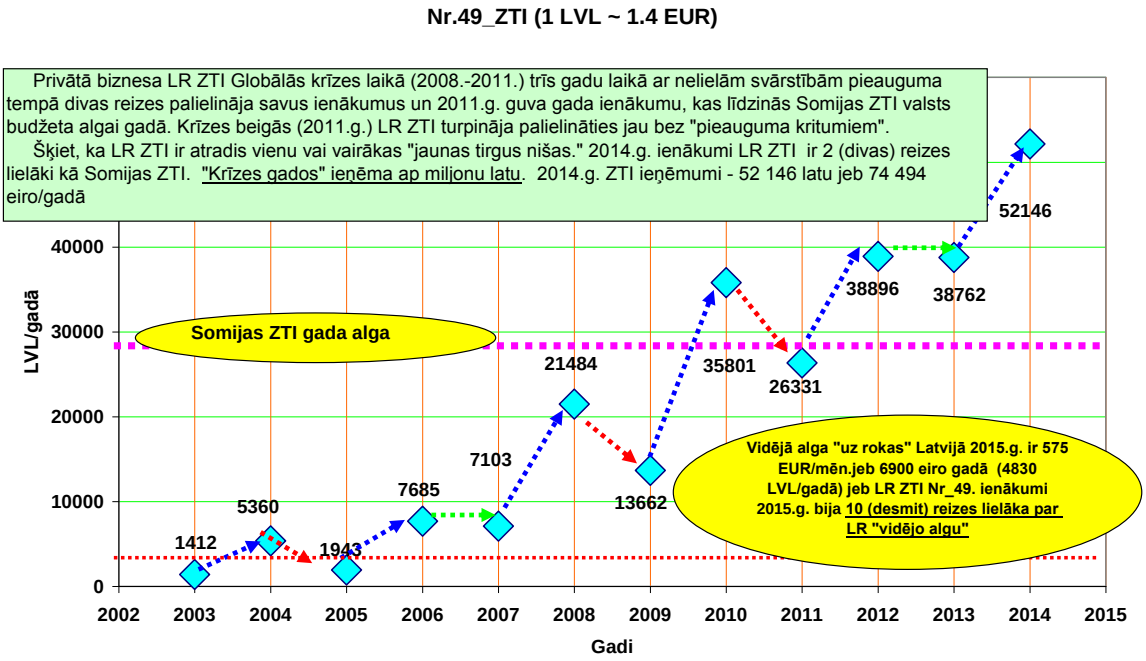
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2009.-2012.) trīs gados seškāršoja savus ienākumus un 2012.g. guva gada ienākumu (35 224 LVL jeb 50 320 EUR) lielāku kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā (40 000 EUR).

Pēc krīzes beigām (2013.-2014.g.) LR ZTI ienākumi divos gados saruka trīsarpus reizes.

Spriežot pēc LR ZTI ienākumu dinamikas laikā, šis konkrētais ZTI Latvijā nav atradis "jaunu un ienesīgu ZTI pakalpojumu tirgus nišu", kurā piedāvāt savus pakalpojumus. 2014.g. šī LR ZTI gada ienākumi bija tikai 40% apmērā no Somijas ZTI gada algas un "tikai" 2 (divas) reizes lielāki par LR "vidējo algu".

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._48. ienākumi 2012.g. bija 7 (septiņas) reizes lielāka par LR "vidējo algu".



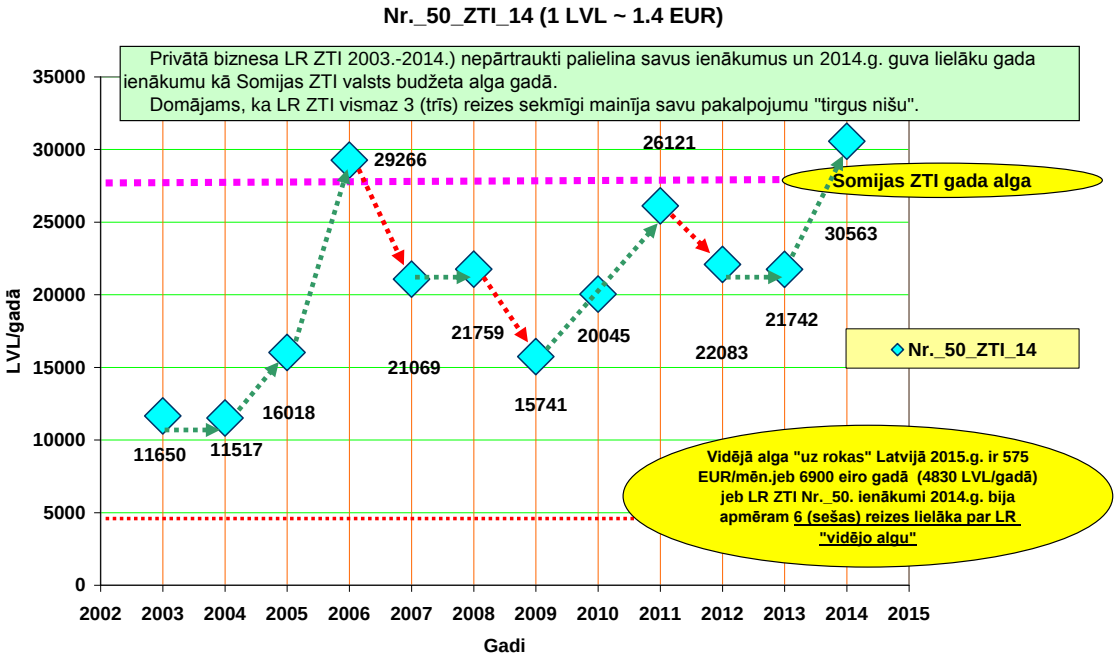
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2011.) trīs gadu laikā ar nelielām svārstībām pieauguma tempā divas reizes palielināja savus ienākumus un 2011.g. guva gada ienākumu, kas līdzinās Somijas ZTI valsts budžeta algai gadā. Krīzes beigās (2011.g.) LR ZTI turpināja palielināties jau bez "pieauguma kritumiem".

Šķiet, ka LR ZTI ir atradis vienu vai vairākas "jaunas tirgus nišas." 2014.g. ienākumi LR ZTI ir 2 (divas) reizes lielāki kā Somijas ZTI. "Krīzes gados" ieņēma ap miljonu latu. 2014.g. ZTI ieņēmumi - 52 146 latu jeb 74 494 eiro/gadā

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr_49. ienākumi 2015.g. bija 10 (desmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



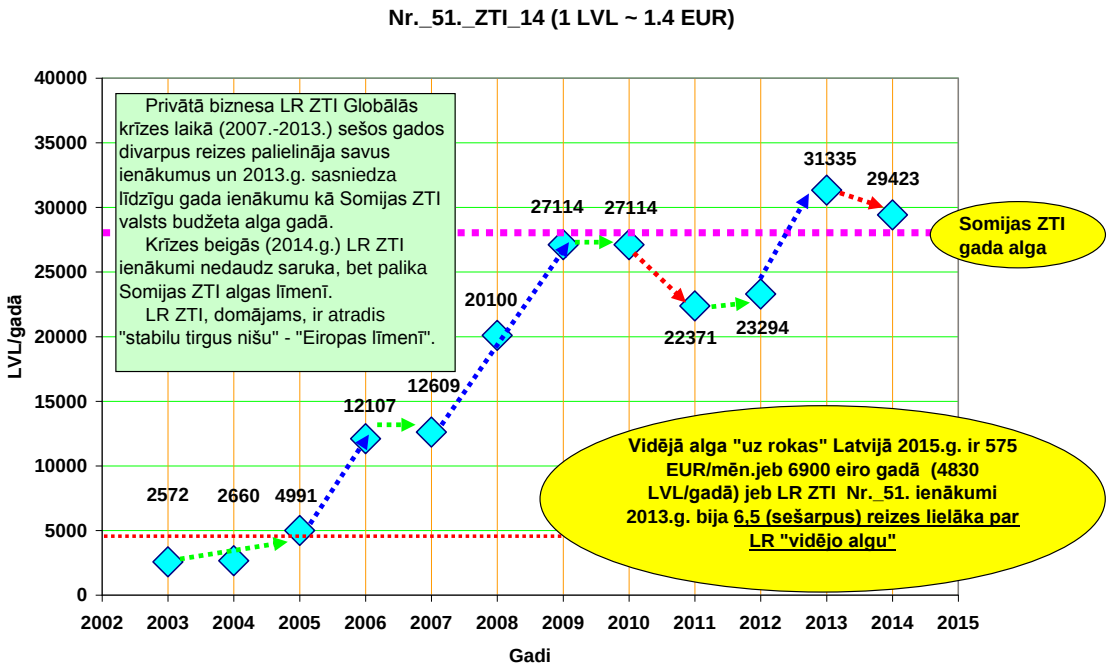
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI 2003.-2014.) nepārtraukti palielina savus ienākumus un 2014.g. guva lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Domājams, ka LR ZTI vismaz 3 (trīs) reizes sekmīgi mainīja savu pakalpojumu "tirgus nišu".

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._50. ienākumi 2014.g. bija apmēram 6 (sešas) reizes lielāka par LR "vidējo algu".



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

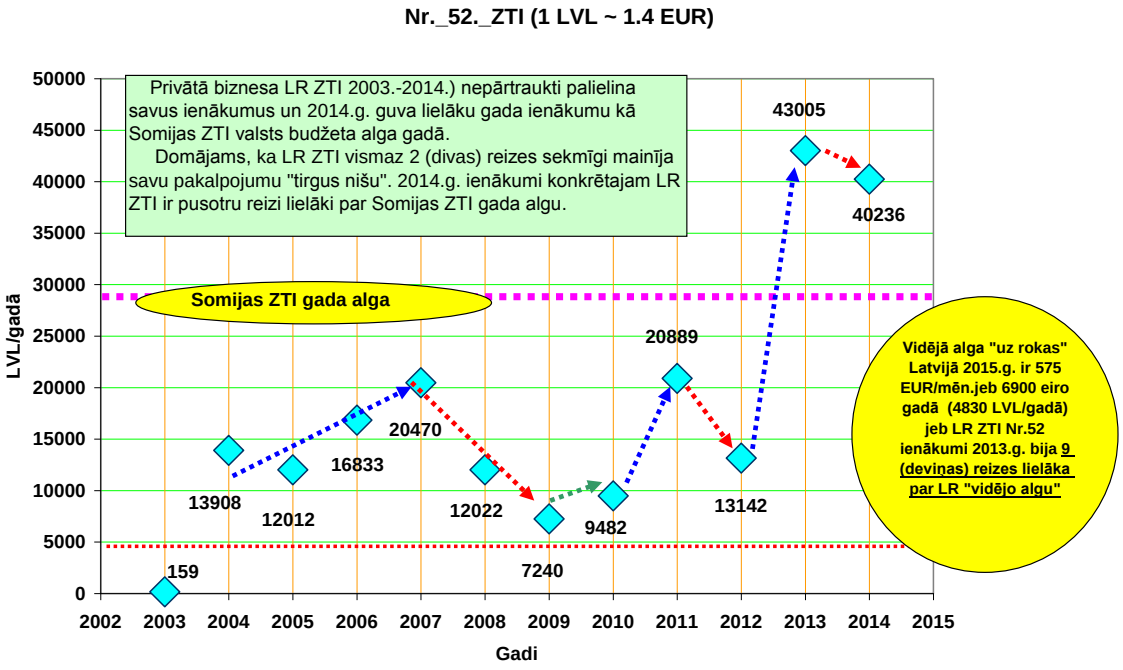
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2007.-2013.) sešos gados divarpus reizes palielināja savus ienākumus un 2013.g. sasniedza līdzīgu gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2014.g.) LR ZTI ienākumi nedaudz saruka, bet palika Somijas ZTI algas līmenī.

LR ZTI, domājams, ir atradis "stabilu tirgus nišu" - "Eiropas līmenī".

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._51. ienākumi 2013.g. bija 6,5 (sešarpus) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



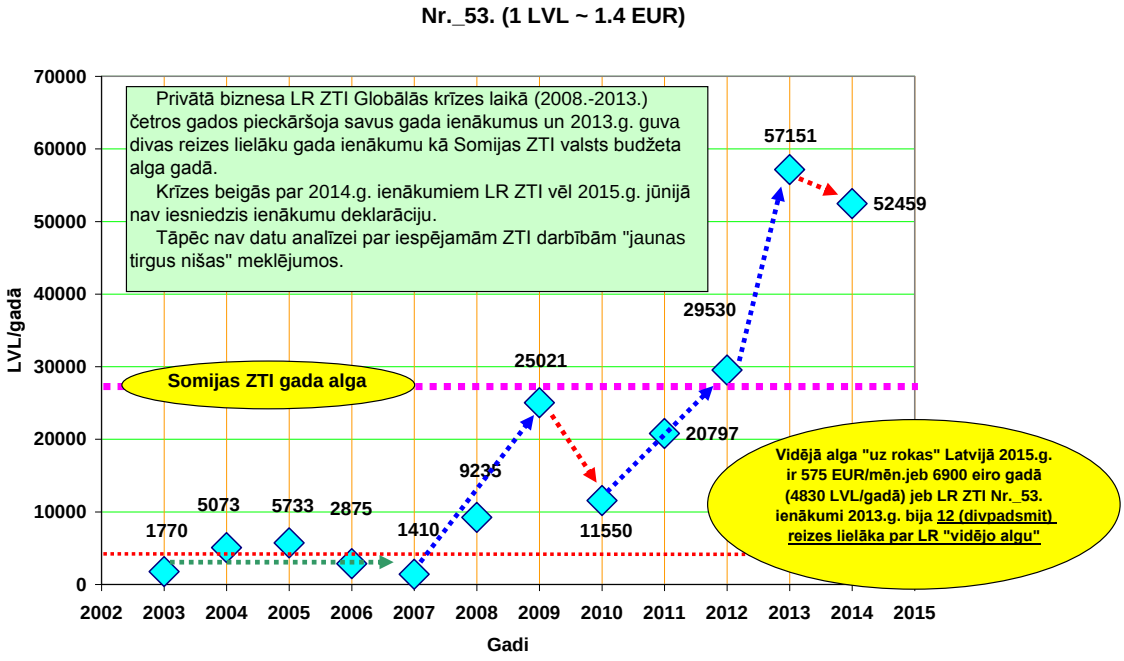
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI 2003.-2014.) nepārtraukti palielina savus ienākumus un 2014.g. guva lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Domājams, ka LR ZTI vismaz 2 (divas) reizes sekmīgi mainīja savu pakalpojumu "tirgus nišu". 2014.g. ienākumi konkrētajam LR ZTI ir pusotru reizi lielāki par Somijas ZTI gada algu.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr.52 ienākumi 2013.g. bija 9 (deviņas) reizes lielāka par LR "vidējo algu".



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

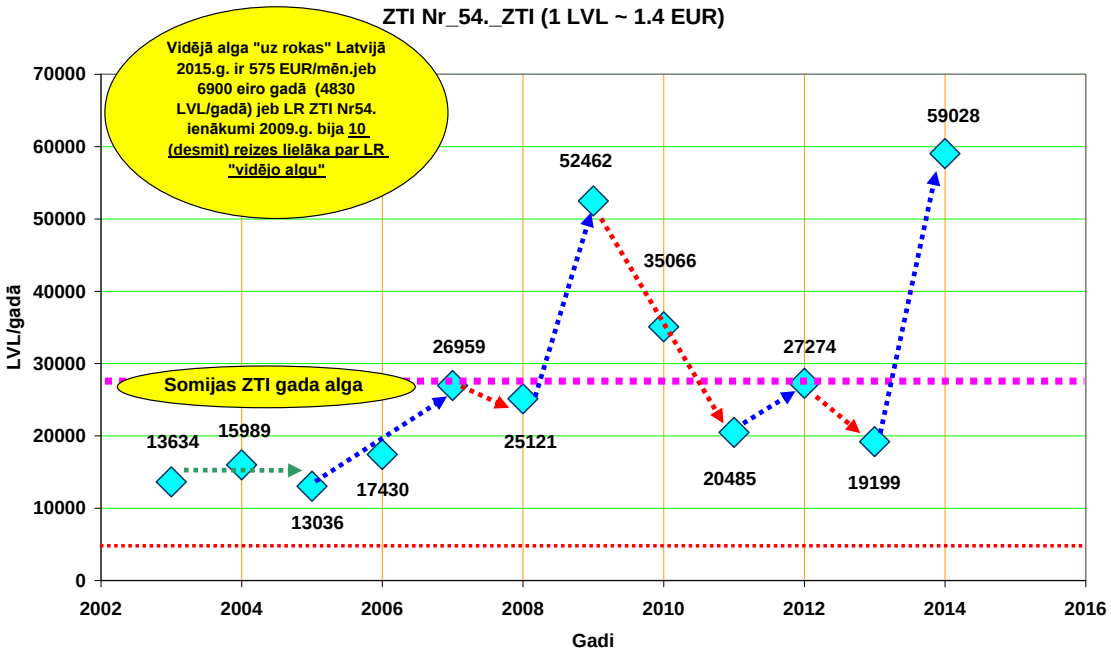
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2013.) četros gados pieckāršoja savus gada ienākumus un 2013.g. guva divas reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās par 2014.g. ienākumiem LR ZTI vēl 2015.g. jūnijā nav iesniedzis ienākumu deklarāciju.

Tāpēc nav datu analīzei par iespējamām ZTI darbībām "jaunas tirgus nišas" meklējumos.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._53. ienākumi 2013.g. bija 12 (divpadsmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu."



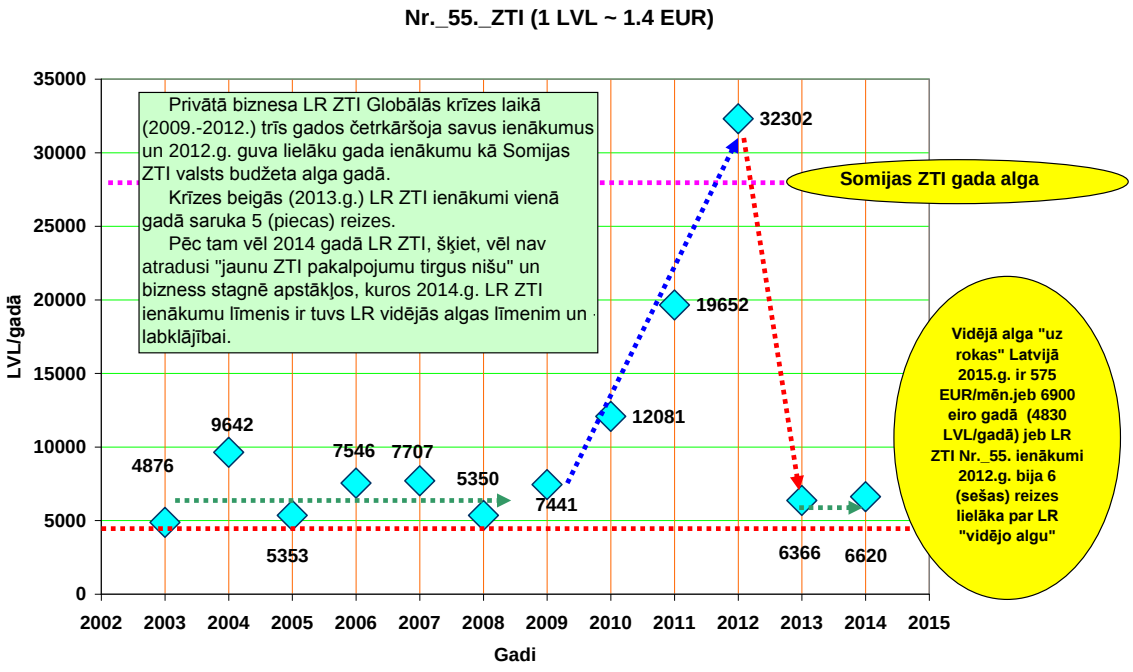
Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI 2003.-2014.) nepārtraukti palielina savus ienākumus un 2014.g. guva 2 (divas) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Domājams, ka LR ZTI vismaz 4 (četras) reizes sekmīgi mainīja savu pakalpojumu "tirgus nišu".

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr54. ienākumi 2009.g. bija 10 (desmit) reizes lielāka par LR "vidējo algu."



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

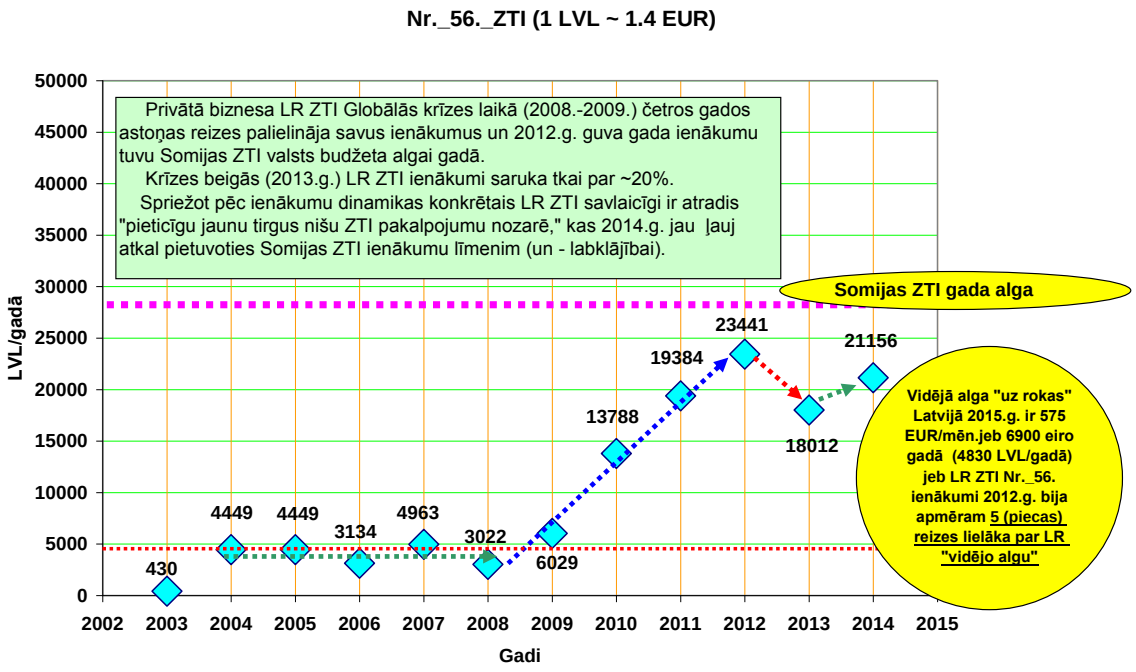
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2009.-2012.) trīs gados četrkāršoja savus ienākumus un 2012.g. guva lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2013.g.) LR ZTI ienākumi vienā gadā saruka 5 (piecas) reizes.

Pēc tam vēl 2014 gadā LR ZTI, šķiet, vēl nav atradusi "jaunu ZTI pakalpojumu tirgus nišu" un bizness stagnē apstākļos, kuros 2014.g. LR ZTI ienākumu līmenis ir tuvs LR vidējās algas līmenim un - labklājībai.

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._55. ienākumi 2012.g. bija 6 (sešas) reizes lielāka par LR "vidējo algu."



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

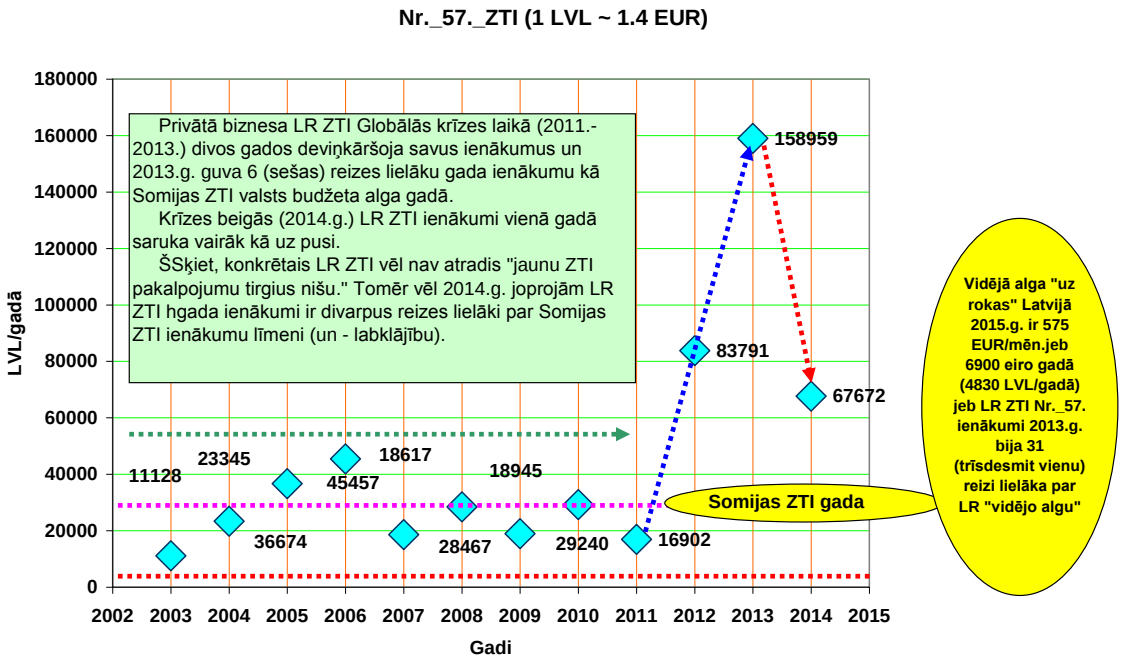
Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2008.-2009.) četros gados astoņas reizes palielināja savus ienākumus un 2012.g. guva gada ienākumu tuvu Somijas ZTI valsts budžeta algai gadā.

Krīzes beigās (2013.g.) LR ZTI ienākumi saruka tkai par ~20%.

Spriežot pēc ienākumu dinamikas konkrētais LR ZTI savlaicīgi ir atradis "pieticīgu jaunu tirgus nišu ZTI pakalpojumu nozarē," kas 2014.g. jau ļauj atkal pietuvoties Somijas ZTI ienākumu līmenim (un - labklājībai).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._56. ienākumi 2012.g. bija apmēram 5 (piecas) reizes lielāka par LR "vidējo algu"



Darbavieta: 'LR TIESLIETU MINISTRIJA'

Valsts amatpersonas amats: zvērināts tiesu izpildītājs

Privātā biznesa LR ZTI Globālās krīzes laikā (2011.-2013.) divos gados deviņkāršoja savus ienākumus un 2013.g. guva 6 (sešas) reizes lielāku gada ienākumu kā Somijas ZTI valsts budžeta alga gadā.

Krīzes beigās (2014.g.) LR ZTI ienākumi vienā gadā saruka vairāk kā uz pusi.

ŠSķiet, konkrētais LR ZTI vēl nav atradis "jaunu ZTI pakalpojumu tirgius nišu." Tomēr vēl 2014.g. joprojām LR ZTI hgada ienākumi ir divarpus reizes lielāki par Somijas ZTI ienākumu līmeni (un - labklājību).

Vidējā alga "uz rokas" Latvijā 2015.g. ir 575 EUR/mēn.jeb 6900 eiro gadā (4830 LVL/gadā) jeb LR ZTI Nr._57. ienākumi 2013.g. bija 31 (trīsdesmit vienu) reizi lielāka par LR "vidējo algu."

https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/miti-un-patiesiba-par-piespiedu-dalita-ipasuma-problemas-risinajumu

Mīti un patiesība par piespiedu dalītā īpašuma problēmas risinājumu 02.11.2015

1. Piespiedu nomas un dalītā īpašuma attiecību problemātika nav tikusi risināta gadiem

Piespiedu dalītā īpašuma problemātika ir Tieslietu ministrijas redzeslaukā jau vismaz septiņus gadus, un ir veikts nopietns darbs piespiedu dalītā īpašuma problemātikas apzināšanā, attiecīgu secinājumu formulēšanā un konkrētu risinājuma variantu izstrādē.

Dalītā īpašuma problemātika kļuva aktuāla 2008. gadā, kad notika straujš kadastrālo vērtību pieaugums zemei, kas piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību gadījumā rezultējās ar piespiedu nomas maksu pieaugumu. Turklāt Satversmes tiesa 2009. gadā (spriedums Nr. 2008-36-01) nosprieda, ka piespiedu nomas maksas apmērs 5% apmērā no kadastrālās vērtības, kāds tas ar likumu bija noteikts daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā, ir neatbilstošs Satversmes 105. pantam.

Lai reaģētu uz Satversmes tiesas spriedumā norādīto, taču vienlaikus samērotu zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecību gadījumā, laika posmā no 2009.-2011. gadam Saeima pieņēma grozījumus likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" un likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", kas paredzēja: 1) par piespiedu nomas maksas apmēru zemes īpašniekam un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekiem ir jāvienojas; 2) ja vienošanos nav iespējams panākt, piespiedu nomas maksas apmērs ir nosakāmas 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības; 3) daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekiem ir pienākums kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu; 4) piespiedu nomas maksa nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk kā par 25%.

Tomēr 2011. gadā (spriedums Nr. 2010-22-01) Satversmes tiesa nolēma, ka normatīvajos aktos ietvertais princips – piespiedu nomas maksas apmērs nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk kā par 25%, ir neatbilstošs Satversmes 105. pantam.

Reaģējot uz sabiedrībā arvien aktuālāko piespiedu dalītā īpašuma problemātiku, kā arī Satversmes tiesas spriedumos ietvertajām atziņām, 2012. gada sākumā ar tieslietu ministra rīkojumu tika izveidota Tieslietu ministrijas darba grupa piespiedu dalītā īpašuma problemātikas risināšanai.

Paralēli izveidotajai darba grupai 2012. gada vidū Tieslietu ministrija virzīja apstiprināšanai Ministru kabineta informatīvo ziņojumu „Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma". Minētajā informatīvajā

ziņojumā tika iezīmēti galvenie dalītā īpašuma problēmjautājumi, kā arī piedāvāti iespējamie risinājuma varianti dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanai.

Pēc gandrīz divu gadu aktīva darba tieslietu ministra izveidotā darba grupa savu darbu noslēdza 2013. gada nogalē, savukārt Tieslietu ministrija, balstoties uz darba grupas secinājumiem, uzsāka attiecīga likumprojekta izstrādi. Ņemot vērā, ka iesaistīto personu skaita un sociālās struktūras dēļ vissarežģītākās piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības veidojas starp privatizētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašnieku, uz kura zemes šī māja atrodas, tika nolemts, ka priekšroka ir dodama tāda tiesiskā regulējuma izstrādei, kas primāri piedāvātu risinājumu tām problēmām, kas pastāv piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecībās tieši privatizētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā.

Izvērtējot līdzšinējo piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību dinamiku kontekstā ar Satversmes tiesas atziņām, Tieslietu ministrijas informatīvajā ziņojumā norādīto un secinājumiem, kas radās normatīvo aktu piemērošanas gaitā, Saeima 2014. gadā pieņēma grozījumus likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" un likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", paredzot, ka:

1) turpmāk piespiedu nomas gadījumā ir nomājams tieši dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals;

2) tika atcelts pienākums dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu;

3) tiesības dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam vērsties pašvaldībā, lai ierosinātu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala pārskatīšanu.

Balstoties uz darba grupas atziņām un secinājumiem, Tieslietu ministrija 2015. gada sākumā pabeidza likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" izstrādi, 2015. gada 9. jūlijā tas tika izsludināts valsts sekretāru sanāksmē, 2015. gada 29. septembrī tika atbalstīts Ministru kabinetā un 2015. gada 1. oktobrī iesniegts Saeimā.

Papildus ir jāuzsver, ja Tieslietu ministrijas izstrādātais tiesiskais regulējums gūs likumdevēja atbalstu, nākotnē varētu vērtēt iespēju līdzīga tiesiskā mehānisma attiecināšanu arī uz citiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem.

2. Likumprojektā piedāvātais risinājuma variants ir formāls un nerisina piespiedu nomas problemātiku

Strādājot pie piespiedu dalītā īpašuma problemātikas apzināšanas un izpētes, Tieslietu ministrija ir izvērtējusi vairākus iespējamos piespiedu dalītā īpašuma problēmas risinājuma variantus. Lemjot par Latvijas ekonomiskajai, tiesiskajai un sociālajai situācijai atbilstošāko variantu, tika ņemti vērā vairāki būtiski apstākļi, tajā skaitā, valsts

budžeta iespējas piešķirt finansējumu piespiedu dalītā īpašuma problemātikas risināšanai, iespēja radīt tādu tiesisko regulējumu, kas maksimāli samērotu privatizētās daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka intereses, kā arī iederētos jau pastāvošajā Latvijas tiesību sistēmā.

Tā visa rezultātā Tieslietu ministrija izstrādāja likumprojektu.

Tieslietu ministrijas iecere ir bijusi radīt tādu tiesisko mehānismu, kas būtu maksimāli vienkāršs privatizētas daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem, vienlaikus aizsargājot zemes īpašnieka tiesības un intereses.

Turklāt ir jāvērš uzmanība, ka piedāvātais tiesiskais mehānisms atzīst solidāru valsts un pašvaldības atbildību par to, kā tika īstenota zemes reforma un daudzdzīvokļu māju privatizācijas process, proti, ir plānots valsts finansiālais atbalsts ~ 14 milj. EUR apmērā sešu gadu periodā (2020.-2026. g.) visu ar izbeigšanas mehānismu saistīto administratīvo izmaksu segšanai, kā arī atbalsts no pašvaldības puses izpērkamo zemi veidojošo funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanā un pārskatīšanā.

3. Likumprojekta izstrāde notikusi steigā, neiesaistot sabiedrību

Likumprojekta izstrāde ir notikusi, pamatojoties uz tieslietu ministra 2012. gadā izveidotās darba grupas atziņām un secinājumiem. Vēršam uzmanību, ka darba grupā tika iesaistīti gan valsts pārvaldes un pašvaldību institūciju pārstāvji, gan nozares profesionāļi un augstskolu mācībspēki, gan arī sabiedrības locekļi, kuru intereses likumprojekts varētu skart tieši – Latvijas dzīvokļu īpašnieku kopienas koordinācijas padome, kas pārstāvēja privatizēto daudzdzīvokļu māju īpašnieku intereses un Zemes reformas komiteja, kas pārstāvēja zemes īpašnieku intereses.

Turklāt saskaņā ar Ministru kabineta 2009. gada 25. augusta noteikumu Nr. 970 „Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā" prasībām likumprojekts

4. Likumprojekta pieņemšanas gadījumā sociāli maz aizsargātākās iedzīvotāju grupas (pensionāri, daudzbērnu ģimenes, trūcīgās personas) zaudēs savus dzīvokļus

Vēršam uzmanību, ka līdzšinējie aprēķini liecina, ka izpirkuma cenas daļa, kas būs jāmaksā katram daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekam, nebūs augsta un neveidos būtisku daļu no dzīvokļa tirgus vērtības. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta rīcībā esošo informāciju vidējā izpirkuma cenas daļa vienam dzīvokļu īpašniekam daudzdzīvokļu mājā ar 90 dzīvokļiem varētu svārstīties no 200 EUR – 800 EUR atkarībā no dzīvokļa lieluma un funkcionālā zemes gabala platības. Savukārt vidējā izpirkuma cenas daļa daudzdzīvokļu mājā ar 45 dzīvokļiem vienam dzīvokļa īpašniekam varētu svārstīties no 400 EUR – 1600 EUR atkarībā no dzīvokļa lieluma un funkcionālā zemes gabala platības.

Turklāt ir būtiski ņemt vērā, ka gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieka rīcībā nepieciešamā naudas summa izpirkuma brīdī nebūs, šim dzīvokļa īpašniekam būs tiesības to samaksāt

bijušajam zemes īpašniekam 10 gadu laikā no zemes izpirkšanas brīža. Bijušajam zemes īpašniekam nebūs tiesību prasīt šīs naudas summas ātrāku samaksu vai šo 10 gadu laikā vērst piedziņu pret personas īpašumā esošo dzīvokli. Līdz ar to Tieslietu ministrijas ieskatā, nepastāv būtisks risks, ka piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas gadījumā liela daļa dzīvokļu īpašnieku varētu zaudēt savus dzīvokļa īpašumus.

5. Likumprojekts ir izstrādāts zemes īpašnieku interesēs

Likumprojekts ir apzināti vērsts uz tādām piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām, kurās tajās iesaistīto personu skaita un sociālās struktūras dēļ ir ļoti grūti vai pat neiespējami panākt brīvprātīgu vienošanos par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu. Tieslietu ministrijas ieskatā, likumprojekta mērķis ir radīt lielāku sociālu taisnīgumu mājokļu jautājumā, izveidojot tādu tiesisko mehānismu, kas piedāvā iespēju izbeigt piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, samērojot privatizēto daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka intereses. Likumprojekts satur virkni tiesisko mehānismu, kas atvieglo dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanu par zemes izpirkšanu, piešķirot dzīvokļu īpašniekiem vienpusējas izpirkuma tiesības izpirkt zemi par kadastrālo vērtību, kas reizināta ar koeficentu 1,18. No otras puses, likumprojektam ir jāgarantē tiesības zemes īpašniekam saņemt atlīdzību par zemi pilnā apmērā, līdz ar to, ja kāda daļa dzīvokļu īpašnieku nevar samaksāt savu izpirkuma cenas daļu izpirkuma brīdī, zemes īpašniekam par labu ir reģistrējama hipotēka uz attiecīgo dzīvokļa īpašumu.

6. Valsts neiesaistās zemes reformas un privatizācijas gaitā pieļauto kļūdu labošanā

Apzinoties, ka, paralēli īstenojot zemes reformas un daudzdzīvokļu māju privatizācijas procesus, tie tomēr netika savstarpēji saskaņoti, tādējādi radot piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības privatizētu daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka starpā, valsts ir apņēmusies no savas puses segt visas administratīvās izmaksas, kas saistītas ar piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu likumprojektā paredzētajā veidā. Proti, ir plānots, ka no valsts budžeta līdzekļiem tiks segtas izmaksas, kas 1) saistītas izpērkamās zemes noteikšanu, izpirkuma paziņojumu sagatavošanu, nosūtīšanu, izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu; 2) par zvērinātu tiesu izpildītāju darbībām; 3) par īpašumtiesību reģistrēšanu zemesgrāmatās.

Tādējādi sešu gadu laikā (2020. g.-2026. g.) likumprojektā paredzēto tiesisko mehānismu īstenošanā ir plānots ieguldīt valsts budžeta līdzekļus ~ 14 milj. EUR apmērā.

Savukārt pašvaldību atbalsts likumprojektā īstenošanas gaitā izpaudīsies tādējādi, ka saskaņā ar likumprojektā ietvertajām iecerēm pašvaldības segs to izdevumus, kas saistīti ar izpērkamo zemi veidojošo funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikšanu vai pārskatīšanu (kvartāla robežās).

Likumprojekts

Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums

I nodaļa

Vispārīgie noteikumi

1. pants. Likumā lietotie termini

Likumā ir lietoti šādi termini:

1) piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības – tiesiskās attiecības, kurās ēka un zeme pastāv kā atsevišķi īpašuma objekti un **starp ēkas un zemes īpašnieku nodibinātas piespiedu nomas attiecības;**
2) piespiedu dalītā īpašuma ēka – daudzdzīvokļu māja, kura atrodas uz piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala un ir privatizēta saskaņā ar likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", likumā "Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju" vai likumā "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" noteikto kārtību, kā arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēta tās sadale dzīvokļa īpašumos un īpašuma tiesības uz to ir nostiprinātas zemesgrāmatā;
3) piespiedu dalītā īpašuma zemes gabals – zeme, uz kuru īpašuma tiesības atjaunotas bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem vai kura iegūta darījuma rezultātā un īpašuma tiesības uz to ir nostiprinātas zemesgrāmatā, tā pilnībā vai daļēji sakrīt ar dzīvojamo māju privatizāciju regulējošos normatīvajos aktos noteikto dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un uz tās atrodas piespiedu dalītā īpašuma ēka. Par piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu šā likuma izpratnē nav atzīstama tāda zeme, kura iegūta pēc dzīvojamās mājas nodošanas privatizācijā, un īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz šo zemi ir nostiprinātas attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, un dzīvokļu īpašnieku kopīpašuma domājamo daļu apmērs šādai zemei sakrīt ar attiecīgā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās zemes domājamo daļu;
4) izpērkamā zeme – atbilstoši dzīvojamo māju privatizāciju regulējošajiem normatīvajiem aktiem noteikts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals daļā, kas sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu;
5) izpirkuma tiesība – dzīvokļu īpašnieku kopības tiesība izpirkt izpērkamo zemi par izpirkuma cenu šajā likumā noteiktajā kārtībā.

2. pants. Likuma mērķis

(1) Šā likuma mērķis ir nodrošināt iespēju izbeigt piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības un izveidot vienotu nekustamo īpašumu Civillikuma 968. panta izpratnē.
(2) Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības izbeidzamas, dzīvokļu īpašnieku kopībai šajā likumā noteiktajā kārtībā izmantojot izpirkuma tiesību, un izpirkuma tiesības izmantošanai nav nepieciešama piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieka piekrišana.

3. pants. Likuma piemērošanas joma

(1) Likums nosaka kārtību, kādā izbeidzamas piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības starp piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašniekiem un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieku.
(2) Piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašnieki un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieks, savstarpēji vienojoties, var noteikt no šā likuma atšķirīgus dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas noteikumus, ciktāl tas nav pretrunā šā likuma mērķim un ir vērsts uz piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu. Ja piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības starp piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašniekiem un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieku izbeidz uz savstarpējas vienošanās pamata, to izbeigšanai nav piemērojama šajā likumā noteiktā kārtība.
(3) Ja valstij vai pašvaldībai piederoša vai piekrītoša zeme pilnībā vai daļēji sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma ēkai atbilstoši dzīvojamo māju privatizāciju regulējošiem normatīvajiem aktiem noteikto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības izbeidz Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā vai likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" noteiktajā kārtībā.

II nodaļa

Izpērkamā zeme un izpirkuma cena

4. pants. Izpērkamās zemes reģistrēšana

(1) Izpērkamā zeme var sastāvēt no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētas vienas vai vairākām zemes vienībām vai to daļām.
(2) Ja izpērkamā zeme pilnībā sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, Valsts zemes dienests kā izpērkamo zemi Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrē šim piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalam atbilstošu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētu zemes vienību vai vienības.
(3) Ja izpērkamā zeme daļā sakrīt ar vienu vai vairākiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem, ciktāl šajā daļā tam Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā nav reģistrētas zemes vienības vai zemes vienību

daļas, Valsts zemes dienests Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā izveido izpērkamajai zemei atbilstošu zemes vienības daļu vai zemes vienību daļas un reģistrē tās kā izpērkamo zemi.
(4) Vietējā pašvaldība izpērkamās zemes noteikšanai un reģistrēšanai triju mēnešu laikā no dienas, kad pēdējais lēmums kvartāla ietvaros par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu vai pārskatīšanu konkrētajā kvartālā ir kļuvis neapstrīdams, iesniedz Valsts zemes dienestam:
1) kvartāla robežās esošo visu dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu projektus digitālā veidā vektordatu formātā Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā vai, ja nav pieejami vektordati, konkrētā mērogā uz kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju, sastādītu grafisko materiālu, kurš sagatavots atbilstoši normatīvajam aktam par privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtību;
2) vietējās pašvaldības lēmumus, kas kļuvuši neapstrīdami, par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā ietilpstošo zemes vienību vai zemes vienību daļu nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem.
(5) Šajā likumā noteiktajā kārtībā noteiktā un reģistrētā izpērkamā zeme nav apstrīdama.
(6) Izpērkamās zemes reģistrēšanas kārtību Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā nosaka Ministru kabinets.

5. pants. Izpirkuma cena un tās aprēķināšana

(1) Dzīvokļu īpašnieki izpērkamo zemi izpērk par izpirkuma cenu, kuru veido izpērkamajā zemē ietilpstošo zemes vienību vai zemes vienību daļu kadastrālo vērtību summa, kuru reizina ar izpirkuma cenas korekcijas koeficientu 1,18.
(2) Katrs dzīvokļa īpašnieks maksā izpirkuma cenas daļu atbilstoši viņa dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram.
(3) Izpirkuma cenas aprēķināšanai izmanto zemes vienības vai zemes vienības daļas kadastrālo vērtību uz šā likuma 6. pantā minētā paziņojuma nosūtīšanas dienu.
(4) Šajā likumā noteiktajā kārtībā aprēķinātā izpirkuma cena nav apstrīdama.

III nodaļa

Izpirkuma tiesības izmantošana

6. pants. Paziņojums par izpirkuma tiesības izmantošanu

(1) Valsts zemes dienests pēc izpērkamās zemes reģistrēšanas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā sagatavo un vienlaikus nosūta paziņojumu par izpirkuma tiesības izmantošanu visiem viena kvartāla robežās esošo piespiedu dalītā īpašuma ēku dzīvokļu īpašniekiem vai – ja tādu nav – tiesiskajiem valdītājiem un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam.
(2) Paziņojumā norāda:

1) izpērkamās zemes platību un izpirkuma cenu;
2) izpērkamās zemes un piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļa īpašumu kadastra informāciju;
3) katra dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram atbilstošo izpirkuma cenas daļu;
4) izpirkuma cenas daļas sadalījumu starp piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem un to īpašniekiem, ja izpērkamā zeme sakrīt ar vairākiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem;
5) par katru izpērkamajā zemē ietilpstošo zemes vienību vai zemes vienības daļu maksājamo izpirkuma cenas daļu;
6) izpirkuma tiesības izmantošanas termiņa sākuma un beidzamo dienu;
7) izpirkuma tiesības neizmantošanas sekas.
(3) Ja izpērkamajā zemē ietilpst vairākas zemes vienības vai zemes vienību daļas no dažādiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem, paziņojumā norāda arī:
1) katra dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram atbilstošo izpirkuma cenas daļas sadalījumu starp zemes gabaliem un to īpašniekiem (kopīpašniekiem);
2) izpirkuma cenas proporcionālo sadalījumu starp piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem un to īpašniekiem (kopīpašniekiem), ņemot vērā par katru zemes vienību vai zemes vienības daļu maksājamo izpirkuma cenas daļu.
(4) Paziņojumu par izpirkuma tiesības izmantošanu (paraugu) apstiprina Ministru kabinets.

7. pants. Izpirkuma tiesības izmantošanas termiņš

Izpirkuma tiesība ir izmantojama gada laikā no paziņojumā par izpirkuma tiesības izmantošanu norādītās termiņa sākuma dienas.

8. pants. Izpirkuma tiesību izmantošanas sekas trešajām personām

(1) Pēc šā likuma 6. pantā minētā paziņojuma nosūtīšanas Valsts zemes dienests nodrošina, lai šajā paziņojumā norādītās ziņas par izpirkuma tiesības izmantošanu attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku un par izpērkamajā zemē ietilpstošajām zemes vienībām un zemes vienību daļām būtu publiski pieejamas Valsts zemes dienesta tīmekļvietnē.

(2) Ja dzīvokļa īpašumu atsavina citai personai, tā ieguvējs iestājas iepriekšējā dzīvokļa īpašnieka vietā, pārņemot visas viņa tiesības un saistības, kas izriet no izpirkuma tiesības.
(3) Ja atsavina piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, tā ieguvējs iestājas iepriekšējā piespiedu dalītā īpašuma zemes īpašnieka vietā, pārņemot visas viņa tiesības un saistības, kas izriet no izpirkuma tiesības.

9. pants. Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietas ievešana

(1) Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietu ieved zvērināts tiesu izpildītājs, pamatojoties uz vismaz viena piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļa īpašnieka pieteikumu.

(2) Dzīvokļa īpašnieks pieteikumu lietas ievešanai var iesniegt zvērinātam tiesu izpildītājam ne vēlāk kā sešus mēnešus no dienas, kas šā likuma 6. pantā minētajā paziņojumā norādīta kā izpirkuma tiesības izmantošanas termiņa sākuma diena. Pieteikumam pievieno šā likuma 6. pantā minēto paziņojumu.

(3) Zvērināts tiesu izpildītājs nekavējoties pēc šā panta pirmajā daļā minētā pieteikuma saņemšanas ieved lietu, ja:

1) ir sācies šā likuma 6. pantā minētajā paziņojumā norādītais izpirkuma tiesības izmantošanas termiņš attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku;

2) pieteikumam pievienots šā likuma 6. pantā minētais paziņojums;

3) pieteicēja īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu piespiedu dalītā īpašuma ēkā ir nostiprinātas zemesgrāmatā;

4) pieteikums iesniegts šā panta otrajā daļā norādītajā termiņā;

5) cits zvērināts tiesu izpildītājs nav ievedis piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietu par to pašu piespiedu dalītā īpašuma ēku.

(4) Ja pieteikums iesniegts, nokavējot šā panta otrajā daļā minēto termiņu, pieteikumam nav pievienots šā likuma 6. pantā minētais paziņojums, zemesgrāmatā nav nostiprinātas pieteicēja īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu piespiedu dalītā īpašuma ēkā, par kuru nosūtīts šā likuma 6. pantā minētais paziņojums, vai cits zvērināts tiesu izpildītājs attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku jau ievedis piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietu, zvērināts tiesu izpildītājs lietu neieved un par konstatētajiem trūkumiem paziņo pieteicējam, atdodot atpakaļ šā likuma 6. pantā minēto paziņojumu, ja pieteikumam tāds bija pievienots.
(5) Ja cits zvērināts tiesu izpildītājs šā panta trešās daļas 4. punktā minētajā gadījumā ir jau ievedis piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietu par to pašu piespiedu dalītā īpašuma ēku, zvērināts tiesu izpildītājs informē pieteicēju par šo zvērinātu tiesu izpildītāju.

(6) Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietas vešanas izdevumus un zvērināta tiesu izpildītāja amata atlīdzību sedz no valsts budžeta līdzekļiem Ministru kabineta noteiktajā kārtībā.

10. pants. Zvērināta tiesu izpildītāja darbības pēc piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietas ievešanas

(1) Zvērināts tiesu izpildītājs pēc piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietas ievešanas par to nosūta paziņojumu visiem piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem, ja tādi ir, un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam.
(2) Paziņojumā par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietas ievešanu norāda tos dzīvokļus, kuri nav ierakstīti zemesgrāmatā, termiņu, līdz kuram dzīvokļu īpašniekiem rakstveidā jāpaziņo zvērinātam tiesu izpildītājam par dzīvokļu īpašnieku kopsapulces datumu, laiku un norises vietu, kā arī to, ka gadījumā, ja līdz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai par izpirkuma tiesības izmantošanu visi attiecīgās piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļi netiks ierakstīti zemesgrāmatā vai dzīvokļu īpašnieku kopība šajā likumā noteiktajā termiņā un kārtībā nepieņems lēmumu par izpirkuma tiesības izmantošanu, lieta par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu tiks izbeigta un dzīvokļa īpašnieki zaudēs izpirkuma tiesību.

(3) Paziņojumu par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietas ievešanu (paraugu) apstiprina Ministru kabinets.

11. pants. Lēmuma pieņemšana par izpirkuma tiesību
(1) Piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašnieku kopība lēmumu par izpirkuma tiesības izmantošanu pieņem dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktos dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma pieņemšanas nosacījumus, ciktāl šis likums nenosaka citādi.
(2) Lēmums par izpirkuma tiesības izmantošanu ir pieņemts, ja par izpērkamās zemes izpirkšanu nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem piespiedu dalītā īpašuma ēkā esošajiem dzīvokļiem.
(3) Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces pieņemtais lēmums par izpirkuma tiesību ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem.

12. pants. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce

(1) Piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces sasaukšanai un norisei piemērojami Dzīvokļa īpašuma likuma noteikumi, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

(2) Dzīvokļu īpašnieki dzīvokļu īpašnieku kopsapulces datumu, laiku un norises vietu rakstveidā ne vēlāk kā 14 dienas pirms kopsapulces norises dienas paziņo zvērinātam tiesu izpildītājam, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku.

(3) Pēc šā panta otrajā daļā minētā paziņojuma saņemšanas zvērināts tiesu izpildītājs, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku, valsts informācijas sistēmās elektroniski pārliecinās, vai visi piespiedu dalītā īpašuma

ēkā esošie dzīvokļi ierakstīti zemesgrāmatā, un sastāda šajā ēkā esošo dzīvokļu un to īpašnieku vai tiesisko valdītāju, ja tādi ir, sarakstu.

(4) Dzīvokļu īpašnieku kopība nav lemttiesīga, ja līdz dzīvokļu īpašnieku kopsapulcei visi attiecīgās piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļi nav ierakstīti zemesgrāmatā vai ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē nepiedalās zvērināts tiesu izpildītājs, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu attiecībā uz konkrēto piespiedu dalītā īpašuma ēku.

13. pants. Zvērināta tiesu izpildītāja darbības dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē

(1) Zvērināts tiesu izpildītājs piedalās dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē un sastāda aktu par kopsapulci jautājumā par izpirkuma tiesības izmantošanu (turpmāk – kopsapulces akts). Kopsapulces aktā norāda:

1) dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē piedalījušos dzīvokļu īpašniekus vai to pilnvarotās personas, norādot fiziskās personas vārdu, uzvārdu, personas kodu un dzīvesvietas adresi vai juridiskās personas nosaukumu, reģistrācijas numuru un juridisko adresi;

2) katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu;

3) dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par izpirkuma tiesības izmantošanu, norādot balsu sadalījumu "par" un "pret";

4) datumu, līdz kuram katram dzīvokļa īpašniekam jāsamaksā viņam noteiktā izpirkuma cenas daļa;

5) zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontu (rekvizītus), kurā veicama samaksa.

(2) Kopsapulces aktu paraksta zvērināts tiesu izpildītājs, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces vadītājs un dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokolētājs.

(3) Ja dzīvokļu īpašnieku kopsapulces vadītājs vai protokolētājs atsakās parakstīt kopsapulces aktu, par to izdara atzīmi aktā, norādot atteikšanās iemeslus, ja tādi darīti zināmi. Atteikšanās parakstīt kopsapulces aktu neietekmē tā spēku.

(4) Pēc kopsapulces akta parakstīšanas zvērināts tiesu izpildītājs šo aktu nosūta piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam un tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas nav piedalījušies kopsapulcē.

(5) Kopsapulces aktu (paraugu) apstiprina Ministru kabinets.

14. pants. Nepaziņošana zvērinātam tiesu izpildītājam par dzīvokļu īpašnieku kopsapulci

Ja šā likuma 7. pantā norādītajā termiņā zvērināts tiesu izpildītājs nesaņem paziņojumu par dzīvokļu īpašnieku kopsapulces datumu, laiku un norises vietu, viņš pieņem lēmumu par lietas izbeigšanu un nosūta to dzīvokļa īpašniekam, kas iesniedzis šā likuma 9. panta pirmajā daļā minēto pieteikumu.

15. pants. Izpirkuma cenas samaksas kārtība un sekas

(1) Katram dzīvokļa īpašniekam ir pienākums triju mēnešu laikā no dienas, kad pieņemts dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par izpērkamās zemes izpirkšanu,

iemaksāt zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā izpirkuma cenas daļu apmērā, kas atbilst viņam piederošā dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošajai kopīpašuma domājamai daļai un kāds norādīts šā likuma 6. pantā minētajā paziņojumā.
(2) Izpirkuma tiesība ir izmantota, ja izpirkuma cenas daļu šā panta pirmajā daļā norādītajā apmērā un termiņā zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā iemaksājuši vismaz tie dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem piespiedu dalītā īpašuma ēkā esošajiem dzīvokļiem.
(3) Katra dzīvokļa īpašnieka izpirkuma cenas daļa ir samaksāta, ja dzīvokļa īpašnieks šā panta pirmajā daļā noteiktajā termiņā ir veicis maksājumu un tas ir saņemts zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā.
(4) Pēc šā panta pirmajā daļā norādītā samaksas termiņa beigām zvērināts tiesu izpildītājs savā depozīta kontā pārbauda, cik dzīvokļu īpašnieku un kādā apmērā iemaksājuši viņiem noteikto izpirkuma cenas daļu, un sastāda aktu par izpirkuma cenas samaksu. Aktā zvērināts tiesu izpildītājs norāda, par kuriem dzīvokļu īpašumiem maksājums ir saņemts un kādā apmērā, norāda dzīvokļu īpašumus, par kuriem maksājums nav saņemts, nav saņemts pilnā apmērā vai maksājums veikts pēc samaksai noteiktā termiņa beigām, ja tādi ir, kā arī konstatē, vai izpirkuma tiesība ir izmantota atbilstoši šā panta otrajai daļai.
(5) Aktu par izpirkuma cenas samaksu zvērināts tiesu izpildītājs nosūta piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašniekiem un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam.
(6) Ja zvērināts tiesu izpildītājs konstatē, ka izpirkuma tiesība atbilstoši šā panta otrajā daļā noteiktajam ir izmantota, viņš par to rakstveidā paziņo Valsts zemes dienestam.
(7) Ja zvērināts tiesu izpildītājs konstatē, ka izpirkuma tiesība atbilstoši šā panta otrajai daļai nav izmantota, zvērināts tiesu izpildītājs bez liekas kavēšanās atmaksā dzīvokļu īpašniekiem to iemaksātās izpirkuma cenas daļas un izbeidz lietu par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu.
(8) Šā panta ceturtajā daļā minēto aktu par izpirkuma cenas samaksu (paraugu) apstiprina Ministru kabinets.

16. pants. Izpirkuma tiesības izmantošanas sekas nesamaksājušiem dzīvokļu īpašniekiem

(1) Ja izpirkuma tiesība ir izmantota (15. panta otrā daļa), uz to dzīvokļa īpašumu, kura īpašnieks vai īpašnieki nav samaksājuši šajā likumā noteiktajā kārtībā viņiem noteikto izpirkuma cenas daļu, zvērināts tiesu izpildītājs nodibina par labu piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam hipotēku kā nodrošinājumu prasījumam nesamaksātās izpirkuma cenas daļas apmērā.
(2) Ja izpērkamā zeme sastāv no vairākām zemes vienībām vai zemes vienību daļām no dažādiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem, ir nodibināma atsevišķa hipotēka par labu katra piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam. Prasījums, par ko šādā gadījumā atbild hipotēka, atbilst summai, ko dzīvokļa īpašniekam saskaņā ar šā likuma 6. pantā minētajā paziņojumā norādīto no savas izpirkuma cenas daļas ir pienākums samaksāt konkrētajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam.

(3) Šā panta pirmajā daļā minētajai hipotēkai ir pirmtiesība pret visām agrāk zemesgrāmatā uz attiecīgo dzīvokļa īpašumu nodibinātajām (nostiprinātajām) hipotēkām. Ja atbilstoši šā panta otrajai daļai nodibina vairākas hipotēkas, tām visām ir nosakāma viena (pirmā) prasījumu apmierināšanas kārta.
(4) Ja piespiedu dalītā īpašuma zemes gabals ir vairāku personu kopīpašumā, tad, nostiprinot zemesgrāmatā hipotēku dzīvokļa īpašumam, kura īpašnieks nav samaksājis savu izpirkuma cenas daļu, piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala kopīpašnieki uzskatāmi par konkrētā dzīvokļa īpašnieka kopkreditoriem, un dzīvokļa īpašnieka un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala kopīpašnieku turpmākās savstarpējās attiecības ir apspriežamas pēc Civillikuma noteikumiem par solidāru saistību.
(5) Dzīvokļa īpašniekam, kas šā likuma 15. panta otrajā daļā norādītajā termiņā nav samaksājis savu izpirkuma cenas daļu, ir pienākums piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam maksāt likumiskos nokavējuma procentus par izpirkuma cenas daļas samaksas nokavējumu. Likumiskie nokavējuma procenti ir maksājami reizi gadā, ja puses nevienojas par citu samaksas kārtību.
(6) Šā panta piektajā daļā minētais pienākums maksāt likumiskos nokavējuma procentus sākas no dienas, kad beidzies šā likuma 15. panta pirmajā daļā norādītais termiņš, un ilgst līdz brīdim, kamēr dzīvokļa īpašnieks samaksā izpirkuma cenas daļu.
(7) Piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam, kuram par labu nodibināta hipotēka, nav tiesību prasīt nesamaksātās izpirkuma cenas daļas samaksu 10 gadus no hipotēkas nodibināšanas brīža.

17. pants. Izpirkuma tiesības izbeigšanās

(1) Izpirkuma tiesība izbeidzas, ja:
1) šā likuma 9. panta otrajā daļā norādītajā termiņā zvērinātam tiesu izpildītājam nav iesniegts pieteikums par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietas ievešanu;
2) šā likuma 7. pantā norādītajā termiņā nav pieņemts dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par izpirkuma tiesības izmantošanu;
3) šā likuma 15. panta otrajā daļā norādītajā termiņā zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā izpirkuma cenas daļu nav iemaksājuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem piespiedu dalītā īpašuma ēkā esošajiem dzīvokļiem.
(2) Izbeidzoties izpirkuma tiesībai, dzīvokļu īpašnieku turpmākās attiecības ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekiem apspriežamas atbilstoši zemes reformu un privatizāciju regulējošo normatīvo aktu noteikumiem par zemes nomu.

IV nodaļa

Izpērkamās zemes kadastrālā uzmērīšana, īpašuma tiesību uz izpērkamo zemi nostiprināšana zemesgrāmatā un izpirkuma cenas samaksa bijušajam zemes īpašniekam

18. pants. Izpērkamās zemes kadastrālā uzmērīšana

(1) Ja izpērkamā zeme pilnībā sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu neveic.
(2) Ja izpērkamā zeme daļā sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, Valsts zemes dienests organizē kadastrālo uzmērīšanu piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala sadalei, atdalot no tā izpērkamo zemi vai tās daļu. Par izpērkamās zemes kadastrālās uzmērīšanas darbībām informē piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašniekus un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieku, bet to neierašanās vai iebildumu izteikšana nav šķērslis kadastrālās uzmērīšanas darbību veikšanai un uzmērītās zemes vienības un kadastrālās uzmērīšanas datu reģistrācijai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.
(3) Ja kadastrālās uzmērīšanas rezultātā mainās šā likuma 6. pantā minētajā paziņojumā norādītā izpērkamās zemes platība, tas neietekmē izpirkuma cenas apmēru un tās proporcionālo sadalījumu starp vairākiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu īpašniekiem.

(4) Izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu veic par valsts budžeta līdzekļiem ne vēlāk kā deviņu mēnešu laikā no dienas, kad izpirkuma tiesība ir izmantota saskaņā ar šā likuma 15. panta otro daļu.

(5) Valsts zemes dienests zvērinātam tiesu izpildītājam, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu konkrētajā piespiedu dalītā īpašuma ēkā, nosūta paziņojumu par izpērkamās zemes kadastrālās uzmērīšanas rezultātiem pēc tam, kad ziņas par izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu ir reģistrētas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

(6) Izpērkamās zemes kadastrālās uzmērīšanas kārtību, ja tā saistīta ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala sadali, nosaka Ministru kabinets.

19. pants. Pamats dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību uz izpērkamo zemi nostiprināšanai

(1) Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par izpirkuma tiesības izmantošanu un izpirkuma cenas samaksa šā likuma noteiktajā kārtībā, apmērā un termiņos ir tiesiskais pamats dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību uz izpērkamo zemi nostiprināšanai zemesgrāmatā.
(2) Dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā veic pēc tam, kad ir pabeigta izpērkamās zemes kadastrālā uzmērīšana.
(3) Dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprināmas Zemesgrāmatu likumā noteiktajā kārtībā, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

20. pants. Nostiprinājuma lūgumi un to pielikumi
(1) Zvērināts tiesu izpildītājs, kura lietvedībā atrodas lieta par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu, izmantojot datu apmaiņu starp informācijas sistēmām, iesniedz normatīvajos aktos par elektroniskajiem dokumentiem noteiktajā kārtībā parakstītus nostiprinājuma lūgumus un lūdz:
1) no piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala atdalīt izpērkamo zemi, precizējot paliekošās zemes platības piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam, un pievienot izpērkamo zemi piespiedu dalītā īpašuma ēkas nodalījumam;

2) pievienot attiecīgā dzīvokļa īpašuma sastāvam izpērkamās zemes kopīpašuma domājamo daļu, kas atbilst konkrētā dzīvokļa īpašuma kopīpašuma domājamās daļas lielumam, un nostiprināt dzīvokļa īpašuma īpašniekiem īpašuma tiesības;

3) nostiprināt hipotēku nesamaksātās izpirkuma cenas daļas apmērā uz dzīvokļa īpašumu šā likuma 16. panta pirmajā daļā paredzētajā gadījumā.
(2) Ja izpērkamā zeme pilnībā sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, zvērināts tiesu izpildītājs ievēro šā panta pirmās daļas nosacījumus, izņemot šā panta pirmās daļas 1. punktu, un lūdz tikai pievienot izpērkamo zemi piespiedu dalītā īpašuma ēkas nodalījumam.
(3) Šā likuma 16. panta pirmajā daļā minētās hipotēkas nostiprināšanu nelūdz, ja zvērināts tiesu izpildītājs konstatē, ka dzīvokļa īpašnieks pēc šā likuma 15. panta pirmajā daļā norādītā termiņa, bet līdz nostiprinājuma lūguma sagatavošanai, iemaksājis zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā viņam noteikto izpirkuma cenas daļu. Par visiem šādi saņemtajiem izpirkuma cenas daļas maksājumiem zvērināts tiesu izpildītājs sastāda aktu par samaksātās izpirkuma cenas apmēra precizēšanu.
(4) Zvērināts tiesu izpildītājs nostiprinājuma lūgumam pievieno šajā likumā noteiktajā kārtībā sastādītu aktu par:
1) kopsapulci jautājumā par izpirkuma tiesības izmantošanu (13. panta pirmā daļa);
2) izpirkuma cenas samaksu (15. panta ceturtā daļa);
3) samaksātās izpirkuma cenas apmēra precizēšanu (20. panta trešā daļa).
(5) Sagatavojot nostiprinājuma lūgumus, zvērināts tiesu izpildītājs izmanto ziņas, kas iekļautas šā likuma 6. pantā un 18. panta piektajā daļā minētajā paziņojumā.
(6) Nostiprinājuma lūguma iesniegšanai nav nepieciešama tās personas piekrišana, pret kuru nostiprinājums vērsts, kā arī jebkuru citu trešo personu piekrišana, nostiprinājuma lūguma izskatīšanu nekavē iepriekš zemesgrāmatā ierakstīti tiesību nodrošinājumi un aprobežojumi.
(7) Nostiprinot zemesgrāmatā dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi, kā arī veicot izmaiņas piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieka zemesgrāmatas nodalījumā, dzīvokļu īpašnieki un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieks ir atbrīvoti no valsts un kancelejas nodevu samaksas par dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību nostiprināšanu un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieku tiesību grozīšanu zemesgrāmatā.

(8) Aktu par samaksātās izpirkuma cenas apmēra precizēšanu (paraugu) un nostiprinājuma lūguma formas (paraugus) apstiprina Ministru kabinets.

21. pants. Nosacījumi, nostiprinot dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi zemesgrāmatā

(1) Nostiprinot zemesgrāmatā dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi, izpērkamā zeme pāriet dzīvokļu īpašnieku īpašumā brīva no visiem apgrūtinājumiem un nastām, kuras piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalam (daļā, kurā tas sakrīt ar izpērkamo zemi) ir uzliktas saistību rezultātā.
(2) Lai izpildītu šā panta pirmās daļas prasības, dzēš visas zemesgrāmatā ierakstītās parādu saistības, ķīlas tiesības, prasības nodrošinājuma atzīmes, maksātnespējas atzīmes, piedziņas atzīmes, procesa virzītāju aizliegumus, apgrūtinājumus, kas pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot, kā arī nomas, īres, uztura un mantojuma līgumus.
(3) Nostiprinot zemesgrāmatā dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi, šā panta pirmajā daļā minētos apgrūtinājumus un nastas un ar tiem saistītās aizlieguma atzīmes dzēš bez to personu piekrišanas, kurām par labu tās ir bijušas nostiprinātas.
(4) Nostiprinot zemesgrāmatā dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi, nepiemēro:
1) likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" un likumā "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" noteiktos ierobežojumus zemes iegūšanai īpašumā;
2) likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" noteikumus, kas pieļauj nekustamā īpašuma īpašnieka maiņu zemesgrāmatā reģistrēt tikai pēc tam, kad ir nomaksāts nekustamā īpašuma nodokļa pamatparāds, soda nauda un nokavējuma nauda, kā arī veikts nekustamā īpašuma nodokļa maksājums par taksācijas gadu, kurā notiek īpašnieku maiņa.

22. pants. Nosacījumi, nostiprinot hipotēku nesamaksātās izpirkuma cenas daļas apmērā uz dzīvokļa īpašumu

(1) Nostiprinot zemesgrāmatā hipotēku dzīvokļa īpašumam, kura īpašnieks nav samaksājis savu izpirkuma cenas daļu, nodalījuma ierakstā norāda:
1) summu, līdz kurai sniedzas nostiprināmā tiesība – nesamaksātās izpirkuma cenas daļa;
2) hipotēkas pirmtiesību pret visām agrāk zemesgrāmatā uz attiecīgo dzīvokļa īpašumu nostiprinātajām hipotēkām;
3) kreditoru – piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieku;
4) parādnieku;
5) nostiprinātās tiesības pamatu – zvērināta tiesu izpildītāja sastādītu aktu par izpirkuma cenas samaksu (15. panta ceturtā daļa) un par samaksātās izpirkuma cenas apmēra precizēšanu (20. panta trešā daļa).

(2) Ja izpērkamā zeme sastāv no vairākām zemes vienībām vai zemes vienību daļām no dažādiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem, hipotēkas nostiprināšanai papildus šā panta pirmajā daļā minētajiem nosacījumiem piemēro šādus nosacījumus:

1) par labu katram piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam nostiprina atsevišķu hipotēku, ievērojot noteikumu, ka visām šādi nostiprinātām hipotēkām ir viena (pirmā) prasījumu apmierināšanas kārta;

2) šā panta pirmās daļas 1. punktā norādītā summa, līdz kurai sniedzas nostiprināmā tiesība, ir tā summa, ko dzīvokļa īpašniekam saskaņā ar šā likuma 6. pantā minēto paziņojumu no savas izpirkuma cenas daļas ir pienākums samaksāt konkrētā piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam.
(3) Šā likuma 16. panta ceturtajā daļā minētajā gadījumā nodalījuma ierakstā kā kreditorus norāda visus piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala kopīpašniekus.

23. pants. Izpirkuma cenas samaksa bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam

(1) Pēc tam kad piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi ir nostiprinātas zemesgrāmatā, zvērināts tiesu izpildītājs bez liekas kavēšanās izmaksā bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam izpirkuma cenu vai tās daļu, kas atbilstoši šā likuma noteikumiem iemaksāta zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā.
(2) Lai izmaksātu izpirkuma cenu vai tās daļu bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam, zvērināts tiesu izpildītājs sazinās ar šo personu un noskaidro tās norēķinu konta numuru kredītiestādē. Ja bijušais piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieks nesniedz informāciju par sava norēķinu konta numuru kredītiestādē, izpirkuma cenu vai tās daļu glabā zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā līdz brīdim, kamēr persona pati paziņo zvērinātam tiesu izpildītājam savu norēķinu konta numuru kredītiestādē.
(3) Ja izpērkamā zeme sastāv no vairākām zemes vienībām vai zemes vienību daļām no dažādiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem, izmaksājot izpirkuma cenu bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam, zvērināts tiesu izpildītājs ievēro šā likuma 6. pantā minētajā paziņojumā norādīto izpirkuma cenas proporcionālo sadalījumu starp piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu īpašniekiem (kopīpašniekiem).
(4) Līdz ar izpirkuma cenas samaksu bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam beidzas dzīvokļu īpašnieku pienākums maksāt zemes nomu šim bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam.
(5) Gada apliekamajā ienākumā netiek ietverti un ar nodokli netiek aplikti ienākumi no piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala atsavināšanas.

V nodaļa

Ziņu iegūšana un saziņas nodrošināšana

24. pants. Zvērinātam tiesu izpildītājam lietas vešanai nepieciešamo ziņu iegūšana

(1) Zvērinātam tiesu izpildītājam piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietas vešanai nepieciešamo informāciju valsts iestādes bez maksas nodrošina no šādām valsts informācijas sistēmām:

1) Iedzīvotāju reģistrs;

2) Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma;

3) Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata.

(2) Zvērinātam tiesu izpildītājam lietas vešanai ir tiesības bez maksas saņemt visu nepieciešamo informāciju arī no citām valsts un pašvaldību iestādēm.

25. pants. Saziņas nodrošināšana

(1) Gadījumos, kad šis likums paredz zvērinātam tiesu izpildītājam sazināties ar kādu no likumā minētajām personām (dzīvokļa īpašnieku, dzīvokļa tiesisko valdītāju, piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieku un citām personām), piemērojami Paziņošanas likuma noteikumi.

(2) Ja fiziskā persona ir piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļa īpašnieks vai tiesiskais valdītājs un tai nav deklarētās dzīvesvietas adreses (papildu adreses), un tā nav izteikusi vēlmi saņemt dokumentus ar elektroniskā pasta starpniecību, Valsts zemes dienests un zvērināts tiesu izpildītājs nosūta dokumentus uz šai personai piederošā vai valdījumā esošā piespiedu dalītā īpašuma ēkas dzīvokļa adresi.

Tieslietu ministrs

Dzintars Rasnačs

Likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)

I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība		
1.	Pamatojums	Likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" (turpmāk – likumprojekts) ir izstrādāts, pamatojoties uz: 1.1. likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) pārejas noteikumu 53. punktu, kas paredz, ka Ministru kabinets līdz 2015. gada 30. septembrim iesniedz Saeimai likumprojektu par dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu starp privatizētā objekta īpašnieku un tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts. 1.2. Ministru kabineta 2015. gada 16. februāra rīkojuma Nr. 78 „Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Laimdotas Straujumas vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai" pielikuma 140.1. uzdevumu - izstrādāt piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas likumprojektu, paredzot tiesisko mehānismu piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanai starp daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes, uz kuras atrodas dzīvojamā māja, īpašnieku. 1.3. Ministru kabineta 2010. gada 13. septembra rīkojuma Nr. 541 „Par Koncepciju par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju" 4.2. apakšpunktā doto uzdevumu darba grupai izstrādāt un tieslietu ministram noteiktā kārtībā Ministru kabinetā iesniegt līdz 2013. gada 1. jūlijam tiesību aktu projektus, lai noteiktu tiesisko regulējumu pastāvošo dalīto īpašumu tiesisko attiecību izbeigšanai. 1.4. Tieslietu ministra un Finanšu ministra 2015. gada 5. marta sarunas par likumprojekta ietekmi uz valsts budžetu turpmākajos gados. 1.5. Koalīcijas padomes 2015. gada 30. marta sēdē koalīcijas izteiktais konceptuālais atbalsts likumprojektam „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums".
2.	Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis	**2.1. Piespiedu dalītā īpašuma izveidošanās** Dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, kad ēka (būve), kas uzcelta uz zemes, ir uzskatāma par pastāvīgu īpašumu un pieder citai personai, nevis zemes īpašniekam, ir izņēmums no Civillikumā 968. panta nostiprinātā zemes un ēkas vienotības

	un būtība	principa. Šo attiecību tiesiskais pamats izriet no likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) 14. panta pirmās daļas. Ir būtiski nošķirt divus dalītā īpašuma tiesisko attiecību gadījumus – piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības un brīvprātīgās dalītā īpašuma tiesiskās attiecības. Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības ir regulētas Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 1.-4. punktā un Latvijā ir izveidojušās zemes reformas un valsts un pašvaldību īpašumu privatizācijas gaitā, kad īpašuma tiesības uz agrāk piederējušo zemi tās vēsturiskajās robežās atjaunoja tās bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem, taču uz šīs zemes pirms Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas bija uzceltas citai personai piederošas ēkas (būves). Šādā gadījumā uz likuma pamata zemes un ēkas (būves) īpašnieka starpā pastāv piespiedu nomas attiecības, kurās zemes īpašniekam ir tiesības saņemt no ēkas (būves) īpašnieka zemes nomas maksu par ēkai (būvei) nepieciešamās zemes lietošanu. Brīvprātīgās dalītā īpašuma tiesiskās attiecības regulē Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts un tās atšķirībā no piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām ir veidojušās brīvprātīgā kārtā, zemes īpašniekam noslēdzot nomas līgumu ar citu personu par tiesībām uz zemes būvēt ēku (būvi) kā patstāvīgu nekustamo īpašumu. Vēršam uzmanību, ka Saeima 2015. gada 5. martā pieņēma likumu „Grozījumi Civillikumā”, kas paredz no 2017. gada 1. janvāra ieviest Latvijas tiesību sistēmā apbūves tiesību institūtu, kas aizstās šobrīd pastāvošās brīvprātīgā dalītā īpašuma tiesiskās attiecības. Piespiedu nomas tiesisko attiecību jautājumus detalizētāk regulē zemes reformu regulējošie normatīvie akti – likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos”, likums „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”, kā arī valsts un pašvaldību īpašumu privatizāciju regulējošie normatīvie akti, jo īpaši Privatizācijas likums. Saskaņā ar zemes reformu regulējošajiem normatīvajiem aktiem bijušajiem zemes īpašniekiem vai to mantiniekiem bija tiesības izvēlēties: 1) pieprasīt zemes īpašuma tiesību

		atjaunošanu uz konkrēto zemesgabalu; 2) pieprasīt nodot īpašumā vai piešķirt lietošanā līdzvērtīgu zemesgabalu vai 3) saņemt vienreizēju kompensāciju likumā noteiktajā kārtībā. Pieprasot zemes īpašuma tiesību atjaunošanu uz konkrēto zemesgabalu tā vēsturiskajās robežās, bijušajam īpašniekam vai tā mantiniekam jau sākotnēji bija jārēķinās ar to, ka gadījumā, ja uz šīs zemes pirms Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas ir tikusi uzcelta citai personai piederoša ēka (būve), turpmāk zemes un ēkas īpašnieka starpā uz likuma pamata pastāvēs zemes piespiedu nomas attiecības. Zemes reformas gaitā bijušie zemes īpašnieki vai to mantinieki varēja atjaunot īpašumtiesības gan uz tādu zemi, uz kuras līdz valsts neatkarības atjaunošanai bija uzceltas dzīvojamās mājas, gan arī jebkādas citas ēkas (būves), tajā skaitā, inženierbūves. Tādējādi piespiedu nomas attiecības pastāv ne tikai dzīvojamo māju gadījumā, bet arī komerciālu, ražošanas ēku un citas apbūves gadījumā. Atbilstoši Valsts zemes dienesta datiem Latvijā ir 285 849 ēku un būvju, izņemot inženierbūves, kuras atrodas uz citai personai piederošas zemes. Zemes vienību skaits, uz kurām atrodas šīs 285 849 ēkas (būves), ir 94 254 zemes vienības. Savukārt, analizējot piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības tieši privatizēto daudzdzīvokļu māju gadījumā, ir secināms, ka Latvijā piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās ir 3 677 daudzdzīvokļu mājas (ko kopā veido 110 970 dzīvokļi), kuras atrodas uz 7 354 citām personām piederošām zemes vienībām. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem minēto 7354 zemes vienību kadastrālā vērtība varētu būt no 130 000 000 līdz 180 000 000 *euro*. Norādāms, ka no visām daudzdzīvokļu mājām, kas atrodas uz citai personai piederošas zemes, aptuveni 30% māju atrodas Rīgā, daudz šādu māju ir arī Jūrmalā, Daugavpilī, Jelgavā un Ogrē.[1[1]] Šādas mājas pamatā atrodas lielajos daudzdzīvokļu māju kvartālos. Rīgā tie ir mikrorajoni Purvciemā (ap Ieriķu ielu), Ķengaragā, Pļavniekos, Vecmīlgrāvī, Iļģuciemā un Ziepniekkalnā. Sākotnēji konkrēts piespiedu nomas maksas apmērs normatīvajos aktos netika noteikts, un līdzēju ziņā bija

1[1] Valsts zemes dienesta sagatavotais Nekustamā īpašuma tirgus pārskats, Rīga, 2015, 5.lpp. Pieejams: www.vzd.gov.lv.

		vienoties par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību saturu. Tomēr jau 1995. gada 21. jūnijā, pieņemot Privatizācijas likumu, Saeima noteica, ka zemes nomas maksa privatizēta dzīvokļa vai mākslinieka darbnīcas īpašniekam nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no kadastrālās vērtības. Līdzīgs ierobežojums attiecībā uz nomas maksas apmēru par juridiskajām personām piederošām ēkām un būvēm, kā arī fizisko personu ēkām un būvēm, kuras iegūtas likumā „Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" noteiktajā kārtībā tika noteikts arī ar 1996. gada 5. decembrī Saeimā pieņemtajiem grozījumiem likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos". Tāpat arī 1997. gada 8. maijā ar grozījumiem likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" līdzīga satura ierobežojums tika noteikts arī uz tām piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām, ko regulē likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās", paredzot, ka zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības. 2007. gada 6. decembrī Saeima pieņēma grozījumus likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" un 2008. gada 21. februārī grozījumus Privatizācijas likumā - abi minētie likumi tika papildināti ar līdzīga satura pārejas noteikumu, kas paredzēja, ka zemes nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šo likumu noteikumiem 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk nekā par 25 procentiem. Reaģējot uz šiem normatīvo aktu grozījumiem, 2008. gadā Latvijas Republikas Satversmes tiesā tika iesniegta konstitucionālā sūdzība, kurā tika norādīts, ka likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta otrās daļas vārdi „daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas" un pārejas noteikumu 7. punkts, kā arī Privatizācijas likuma 54. panta otrās daļas pirmais teikums un pārejas noteikumu 40. punkts neatbilst Satversmes 1. un 105. pantam. Latvijas Republikas Satversmes tiesa apmierināja konstitucionālo sūdzību un atzina minētās likumu normas par neatbilstošām Satversmes 105. pantam. Satversmes tiesa uzsvēra, ka apstrīdētās normas neatbilst samērīguma principam, jo apstrīdētajās tiesību normās noteikto maksimālo nomas maksas apmēru nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju un pastāv alternatīvi līdzekļi, ar kuriem leģitīmais mērķis varētu tikt sasniegts, mazāk ierobežojot

		zemes īpašnieku tiesības[2[2]]. Saeima 2009. gada 22. oktobrī pieņēma grozījumus Privatizācijas likumā un likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, izsakot Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedumā par spēku zaudējušām atzītās pārejas noteikumu normas jaunā redakcijā, paredzot, ka zemes nomas maksa 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksu apmēru vairāk nekā par 25 procentiem. Reaģējot uz šiem normatīvo aktu grozījumiem, Satversmes tiesā tika iesniegta jauna konstitucionālā sūdzība, kurā tika lūgts atzīt likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punktu, ciktāl tas attiecas uz zemi zem dzīvojamajām mājām, kā arī Privatizācijas likuma pārejas noteikumu 40. punktu par neatbilstošiem Satversmes 1. un 105. pantam. Lai arī apstrīdētās normas savu spēku zaudēja tiesvedības laikā, Satversmes tiesa tomēr pieņēma lēmumu vērtēt sprieduma taisīšanas brīdī spēku zaudējušo tiesību normu satversmību un savā 2011. gada 27. janvāra spriedumā lietā Nr. 2010-22-01 atzina Privatizācijas likuma pārejas noteikumu 40. punktu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7. punktu, ciktāl tas attiecas uz zemi zem dzīvojamām mājām, par neatbilstošu Satversmes 105. panta pirmajam un trešajam teikumam. Ievērojot Satversmes tiesas spriedumā paustās atziņas un ar mērķi nodrošināt taisnīgu līdzsvaru starp zemes īpašnieka un ēku (būvju) īpašnieka tiesībām, 2009. gada 22. oktobrī Saeima pieņēma grozījumus Privatizācijas likumā, kas paredzēja, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu. Līdzīga satura tiesiskais regulējums 2011. gada

2[2] Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr.2008-36-01, 15.3.apakšpunkts.

		22. septembrī tika iekļauts arī likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, paredzot, ka zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu. Saskaņā ar Privatizācijas likumu katras dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ietver funkcionāli nepieciešamā zemes gabala (zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi) noteikšanu un dzīvojamās mājas ierakstīšanu zemesgrāmatā. Praksē bieži vien dzīvojamai mājai noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemes gabals tika ņemts par pamatu, lai noteiktu to zemes platību, kas daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem ir jānomā no zemes īpašnieka. Tomēr, apzinot praksē pastāvošās problēmas un, iepazīstoties ar privātpersonu iesniegumiem, tika secināts, ka Privatizācijas likums neizvirza skaidrus kritērijus funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai, kā rezultātā bieži vien funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība ir noteikta nesamērīgi liela. Ievērojot minēto, tika izstrādāts un Saeima 2014. gada 19. jūnijā pieņēma likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””, paredzot noteiktus kritērijus, atbilstoši kuriem tiek noteikts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals, kā arī paredzot, ka piespiedu nomas gadījumā, ir nomājams tieši dzīvojamai mājai noteiktais funkcionāli nepieciešamais zemes gabals. Tāpat arī atbilstoši minētajiem grozījumiem no 2015. gada 1. jūlija dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam ir piešķirtas tiesības ierosināt vietējai pašvaldībai pārskatīt dzīvojamai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Tāpat saskaņā ar minētajiem grozījumiem no 2015. gada 1. janvāra ir atcelts dzīvokļu īpašnieku pienākums kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu. Līdzīga satura grozījums ir izdarīts ar likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Ievērojot minēto, no 2015. gada 1. janvāra piespiedu dalītā īpašuma attiecībās esošajiem ēku īpašniekiem nav likumā noteikta pienākuma kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu zemes īpašniekam. Apkopojot iepriekš minēto, var izdarīt secinājumus, ka

		Latvijā pastāvošās piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības ir radušās zemes reformas un valsts un pašvaldību īpašumu privatizācijas gaitā kā izņēmums no vispārēja zemes un ēkas vienotības principa. Nolūkā samērot piespiedu dalītā īpašuma attiecībās iesaistīto personu intereses, valsts ir noteikusi zināmus ierobežojumus šīm piespiedu nomas attiecībām, proti, likumā tiek regulēts piespiedu nomas apmērs, ja līdzēji par to nevar vienoties un atsevišķos gadījumos (privatizētām daudzdzīvokļu mājām) tiek regulēta arī piespiedu nomā nododamās zemes platības noteikšana. **2.2. Problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts** **2.2.1. Duāla sistēma attiecībā uz zemes un ēkas vienotību** Civillikuma 968. pants noteic zemes un ēkas vienotības principu, saskaņā ar kuru uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama pār tās daļu. No Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas izrietošās piespiedu dalītā īpašuma un brīvprātīgā dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, kad ēka ir uzskatāma par patstāvīgu īpašuma objektu, Latvijas tiesību sistēmā pastāv kā izņēmums no vispārējā ēkas un zemes vienotības principa. Tādējādi pašlaik Latvijā eksistē duāla īpašuma tiesību sistēma, kur pēc vispārējā principa uz zemes uzcelta ēka ir uzskatāma par zemes daļu, tomēr atsevišķos izņēmuma gadījumos ēka var būt arī patstāvīgs īpašuma objekts. Līdz šim normatīvajos aktos veiktie grozījumi piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību noregulēšanai nerisina piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību problemātiku pēc būtības, proti, neveicina zemes un ēkas vienotības principa īstenošanu. Tādējādi ir nepieciešams izstrādāt tiesisko regulējumu, kurš radītu iespēju izbeigt piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, izveidojot vienotu nekustamo īpašumu, kas sastāvētu no zemes un uz tās esošās ēkas (būves). **2.2.2. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju problemātika** **2.2.2.1. Nespēja vienoties liela iesaistīto personu loka dēļ** Privatizācijas likuma 50. panta pirmās daļas 3. punkts noteic, ka privatizētā objekta (dzīvokļa) īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar

		tā zemes gabala īpašnieku – fizisko vai juridisko personu -, uz kura atrodas privatizētais objekts. Daudzdzīvokļu māju gadījumā piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās ir iesaistīts liels skaits personu. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem Latvijā piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās ir 3 677 daudzdzīvokļu mājas (ko kopā veido 110 970 dzīvokļi), kuras atrodas uz 7 354 citām personām piederošām zemes vienībām. Pastāvot lielam iesaistīto personu skaitam, pusēm bieži ir grūti vai pat neiespējami vienoties par piespiedu nomas attiecībām. Tas izskaidrojams jau, pirmkārt, ar to, ka daudzdzīvokļu mājas gadījumā lēmuma pieņemšana attiecībā uz jautājumiem, kas skar piespiedu nomu, ir jāpieņem dzīvokļu īpašnieku kopībai, ievērojot Dzīvokļa īpašuma likuma prasības par kvoruma nepieciešamību. Līdz ar to bieži vien nav iespējams panākt dzīvokļu īpašnieku vienprātību jautājumos, kas skar piespiedu nomu, kas noved pie rezultāta, ka nav iespējams noslēgt arī nomas līgumu ar zemes īpašnieku. Tas savukārt rada papildus apgrūtinājumu zemes īpašniekam, proti, lai panāktu vienošanos par piespiedu nomas līguma noteikumiem, zemes īpašnieks ir spiests slēgt atsevišķu vienošanos ar katru dzīvokļa īpašnieku vai vērsties ar attiecīgu prasību tiesā. **2.2.2.2. Pirmpirkuma tiesību izmantošanas problemātika** Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta otrā daļa paredz, ka gadījumā, ja ēkas (būves) vai augļu dārzs (koki) ir patstāvīgs īpašuma objekts, tā pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam. Tādas pašas pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir ēku (būvju) vai augļu dārza (koku) īpašniekam, ja atsavina zemes gabalu. Tādi paši pirmpirkuma tiesību izmantošanas nosacījumi paredzēti arī likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 17. pantā un likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 10. pantā. Savukārt Privatizācijas likuma 54. panta trešā daļa paredz, ka, ja zemes gabala īpašnieks pārdod zemes gabalu, uz kura atrodas privatizācijas objekts, tad pirmpirkuma tiesības uz to ir privatizētā objekta īpašniekam (īpašniekiem). Tā kā nevienā no minētajiem likumiem nav noteikta

		speciāla pirmpirkuma tiesību izmantošanas kārtība, pirmpirkuma tiesību izmantošanā piemērojams vispārējais regulējums, kas noteikts Civillikuma 2060. – 2063. pantā. Atbilstoši minētajām tiesību normām pēc pirkuma līguma noslēgšanas pārdevējam ir jāpiedāvā pirmpirkuma tiesīgajam izmantot pirmpirkuma tiesību, bet pirmpirkuma tiesīgajam savs lēmums izmantot vai neizmantot savu tiesību ir jāpaziņo pārdevējam divu mēnešu laikā. Ja pirmpirkuma tiesīgais šajā laikā atbildi nedod, tad tas pirmpirkuma tiesību zaudē. Savukārt, ja pirmpirkuma tiesīgais vēlas savu tiesību izmantot, tad viņam, ja nav norunāts citādi, jāizpilda tie paši nosacījumi, ko piedāvā jaunais pircējs. Ja lieta pārdota tālāk, nepaziņojot pirmpirkuma tiesīgajam, tad pirmpirkuma tiesīgajam ir izpirkuma tiesība, kuru viņš var izmantot viena gada laikā, skaitot no tās dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā uz ieguvēja vārda. Lai gan Privatizācijas likumā ir noteiktas dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas dzīvojamā māja, jānorāda, ka saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta piekto daļu, lai pieņemtu lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu), nepieciešams, lai „par" nobalso visi dzīvokļu īpašnieki. Tādējādi, kaut arī šobrīd pastāvošais tiesiskais regulējums pieļauj pirmpirkuma tiesību izmantošanu, lai dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki varētu izmantotu pirmpirkuma tiesības tajos gadījumos, kad zeme zem daudzdzīvokļu mājas tiek atsavināta trešajām personām, ir nepieciešama visu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišana. Ievērojot minēto, dzīvokļu īpašnieku iespējas iegūt savā īpašumā zemi, kas atrodas zem dzīvojamās mājas, izmantojot pirmpirkuma tiesības, ir ļoti ierobežotas. **2.2.2.3. Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas iespējas daudzdzīvokļu māju gadījumā atbilstoši spēkā esošajam normatīvajam regulējumam** Spēkā esošie normatīvie akti jau šobrīd neaizliedz piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās esošiem daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem vienoties ar zemes īpašnieku par zemes izpirkšanu un attiecīgi izveidot vienotu nekustamo īpašumu. Tādējādi vienota nekustamā īpašuma izveidošana jau šobrīd ir tiesiski iespējama, taču nonākt pie šādas vienošanās abām pusēm traucē vairāki aspekti. Tā atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta piektajai daļai, lai dzīvokļu īpašnieku kopība pieņemtu lēmumu par

		kopīpašumā esošās daļas palielināšanu vai samazināšanu, nepieciešams, lai „par" nobalso visi dzīvokļu īpašnieki. Minētais nosacījums praksē ir ļoti grūti izpildāms, jo daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopībā parasti ietilpst liels skaits personu, līdz ar to vienbalsību jautājumā par zemes zem daudzdzīvokļu mājas izpirkšanu ir panākt ļoti grūti vai par neiespējami. Turklāt jāņem vērā, ka nereti daudzdzīvokļu māja atrodas uz vairākiem atsevišķiem nekustamajiem īpašumiem, kuriem ir dažādi īpašnieki, kas nozīmē, ka vienošanās, lai izpirktu zemi, ir slēdzama ar vairākām trešajām personām. Turklāt, izpērkot zemi, abām pusēm ir jāvienojas arī par papildu administratīvo izmaksu segšanu: izpērkamās zemes uzmērīšana, īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā. Spēkā esošais tiesiskais regulējums neliedz pusēm šobrīd izbeigt piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības arī "pretējā virzienā", proti, zemes īpašniekam nopērkot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju. Šajā gadījumā var būt divas pieejas, pirmkārt zemes īpašnieks daudzdzīvokļu māju var izpirkt pa vienam dzīvokļa īpašumam vai dzīvoklim, otrkārt zemes īpašnieks var izpirkt daudzdzīvokļu māju kā lietu kopību (visus daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošos), bet šādā gadījumā visiem dzīvokļu īpašniekiem ir jāpiekrīt daudzdzīvokļu mājas un sava dzīvokļa atsavināšanai. Pirmajā gadījumā piespiedu dalītais īpašums netiek izbeigts, kamēr zemes īpašnieks nenopērk visus dzīvokļa īpašumus, tomēr dzīvokļa īpašnieks būs atbrīvojies no piespiedu nomas un piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām. **2.3. Tiesiskā regulējuma mērķis un būtība** Tiesiskā regulējuma mērķis ir nodrošināt iespēju izbeigt piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka starpā, dzīvokļu īpašnieku kopībai izmantojot izpirkuma tiesību uz zemes īpašniekam piederošo zemi. Ņemot vērā, iepriekš likumprojekta anotācijā aprakstīto piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību specifiku un problemātiku tieši privatizēto daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka starpā, likumprojektā piedāvatais piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas tiesiskais mehānisms attiecas tieši uz piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām, kas pastāv starp zemes īpašnieku un privatizētas daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem.

		Ievērojot minēto, likumprojekts ir attiecināms uz tādām daudzdzīvokļu mājām, kas privatizētas saskaņā ar Privatizācijas likumu, likumu „Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" un likumu „Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju". Likumprojektā šīs mājas tiek dēvētas par piespiedu dalītā īpašuma ēkām. Privatizācijas gaitā saskaņā privatizāciju regulējošajiem normatīvajiem aktiem pašvaldības domei vai tās pilnvarotai institūcijai, vai valsts akciju sabiedrībai „Privatizācijas aģentūra" ir jānosaka katrai piespiedu dalītā īpašuma dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals - zeme, uz kuras uzcelta dzīvojamā māja, tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai nepieciešamie infrastruktūras, labiekārtojuma un komunikāciju elementi, kas uzrādīti šā zemes gabala detālplānojumā (Privatizācijas likuma 1. panta 20. punkts). Daudzdzīvokļu mājas funkcionāli nepieciešamais zemes gabals var sakrist ar tādu zemi, uz kuru atjaunotas īpašuma tiesības bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem, zemi, ko bijušie īpašnieki vai to mantinieki atsavinājuši citām personām, pašiem dzīvokļu īpašniekiem piederošu zemi, valstij un pašvaldībai piederošu zemi. Ir svarīgi uzsvērt, ka likumprojektā ietvertais tiesiskais mehānisms piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanai ir attiecināms uz tādu ar daudzdzīvokļu mājas funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pilnībā vai daļēji sakrītošu zemi: 1) uz kuru zemes reformas laikā tika atjaunotas īpašuma tiesības bijušajiem īpašniekiem un to mantiniekiem; 2) zemi, ko bijušie īpašnieki vai to mantinieki atsavinājuši citām personām. Turklāt personas īpašuma tiesībām uz šādu zemi ir jābūt nostiprinātām zemesgrāmatā. Šiem kritērijiem atbilstošā zeme likumprojektā tiek definēta kā piespiedu dalītā īpašuma zemes gabals. Ievērojot minēto, ārpus likumprojekta tvēruma ir tāda zeme, kas, lai arī ietilpst daudzdzīvokļu mājai noteiktajā funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, 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 likumprojekts

		nav attiecināms uz tādām piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām, kas pastāv starp valsts un pašvaldību kā zemes īpašnieku no vienas puses un daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem no otras puses. Šādas tiesiskās attiecības ir risināmas saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma noteikumiem. Līdz ar to likumprojektā ietvertais piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas mehānisms tiek attiecināts uz to daudzdzīvokļu mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļu, kas sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, un zeme šajā sakrītošajā daļā tādēļ likumprojektā tiek dēvēta par izpērkamo zemi. Likumprojekts paredz: 1) kārtību un principus, kā tiek noteikta un reģistrēta izpērkamā zeme un kā tiek aprēķināta izpērkamās zemes cena; 2) kārtību un noteikumus, kā daudzdzīvokļu mājas īpašnieki izmanto savu izpirkuma tiesību (tajā skaitā, paredzot tiesisko regulējumu zvērināta tiesu izpildītāja iesaistei); 3) izpērkamās zemes kadastrālās uzmērīšanas kārtību un noteikumus; 4) kārtību un nosacījumus dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību uz izpērkamo zemi nostiprinšānai zemesgrāmatā; 5) izpirkuma cenas samaksas kārtību zemes īpašniekam. Likumprojektā ietvertais tiesiskais mehānisms piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanai, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem izpērkot zemes īpašnieka zemi, ir radīts ar mērķi, lai novērstu tās atkāpes no Civillikumā nostiprinātā zemes un ēkas vienotības principa, kas radās zemes reformas un dzīvojamo māju privatizācijas gaitā. Praksē analizētās situācijas liecina, ka piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās iesaistīto personu savstarpējās tiesiskās attiecības ir komplicētas (jo īpaši gadījumos, kad tās pastāv starp daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašnieku). Šādās attiecībās, kā jau norādīts iepriekš, ir grūti panākt vienošanos par šo tiesisko attiecību saturu un noteikumiem. Turklāt ir jāņem vērā arī šo tiesisko attiecību piespiedu raksturs, proti, ka puses nav brīvi izvēlējušās šīs tiesiskās attiecības, bet gan šīs tiesiskās attiecības to starpā ir radušās zemes reformas un privatizācijas procesa piespiedu kārtā. Ievērojot minēto apsvērumus, likumprojektā piedāvātais tiesiskais mehānisms, kas paredz zemes īpašuma tiesību pāreju dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem īstenojot izpirkuma tiesību, un tādējādi radot vienotu zemes un ēkas īpašumu, ir

		izstrādāts visas sabiedrības interešu vārdā – lai novērstu zemes reformas un privatizācijas gaitā radīto tiesisko attiecību negatīvās sekas, tādējādi mazinot sabiedrībā pastāvošo sociālo spriedzi zemes reformas un dzīvojamo māju privatizācijas jautājumā (piemēram, dzīvokļu īpašnieku neapmierinātība ar pienākumu maksāt zemes piespiedu nomu, zeme nav dzīvokļu īpašumu sastāvā, zeme netika nodota privatizācijai, bet tika atgriezta bijušajiem īpašniekiem, neapmierinātība ar zemes īpašnieku tiesībām saņemt zemes nomas maksu), kā arī veicinot sociālo taisnīgumu mājokļu jautājumā (dodot iespēju dzīvokļu īpašniekiem iegūt īpašumā zemi un atbrīvoties no maksājumiem par zemes piespiedu nomu) un sekotu Civillikuma vispārējam principam par zemes un ēkas vienotību. Kā ir norādījusi Eiropas Cilvēktiesību tiesa lietā *James and Others v.the United Kingdom*, piespiedu īpašuma tiesību pāreja no vienas privātpersonas citai privātpersonai var tikt uzskatīta par īstenotu sabiedrības interešu vārdā, ja šī īpašuma tiesību pāreja tiek īstenota sociālu mērķu vārdā[3[3]]. Likumprojekta ietvertā tiesiskā regulējuma leģitīmais mērķis šajā gadījumā ir radīt ātru un efektīvu tiesisko mehānismu, ko piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās esošie dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki varētu izmantot, lai izbeigtu piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības ar zemes īpašnieku. Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir atzinusi, ka tiesiskais regulējums, kas radīts ar mērķi nodrošināt lielāku sociālo taisnīgumu mājokļu jautājumā, pat ja šāds regulējums iejaucas pastāvošās tiesiskās attiecībās starp privātpersonām un nerada tiešu labumu valstij un sabiedrībai, sasniedz leģitīmo mērķi.[4[4]] Vienlaikus ir jāuzsver, ka daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieks var, savstarpēji vienojoties, noteikt citu, no šī likumprojekta atšķirīgu piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas kārtību, ciktāl šāda vienošanās nav pretrunā mērķim izveidot vienotu nekustamo īpašumu. Ja piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības tiek izbeigtas uz šādas vienošānās pamata, tad nav piemērojams likumprojektā

3[3] Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1986.gada 21.februāra spriedums lietā James and Others v.the United Kingdom, 39.punkts.

4[4] Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1986.gada 21.februāra spriedums lietā James and Others v.the United Kingdom, 47.punkts.

		ietvertais tiesiskais regulējums. Nepieciešams uzvērt, ka izpirkuma tiesība daudzdzīvokļu mājās attieksies uz dzīvokļa īpašumu, kas par tādu atzīts saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likumu, kas nozīmē, ka šis likumprojekts attieksies arī uz daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā esošām nedzīvojamām telpām un mākslinieku darbnīcām, kas atbilst Dzīvokļa īpašuma likuma 3. panta pirmajā daļā noteiktajam, ka atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esoša būvnieciski norobežota un funkcionāli nošķirta telpa vai telpu grupa, kura kā dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca iezīmēta būves kadastrālās uzmērīšanas lietā. **2.3.1. Izpērkamās zemes noteikšana, reģistrēšana un izpirkuma cena un tās aprēķināšana** Saskaņā ar likumprojektā paredzēto izpērkamās zemes noteikšanu un reģistrēšana Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā veic Valsts zemes dienests. Izpērkamās zemes noteikšana un reģistrēšana ir pirmais būtiskais solis ceļā uz vienota nekustamā īpašuma izveidi. Ņemot vērā to, ka izpērkamās zemes noteikšanai ir būtiski iegūt informāciju par konkrētās dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu (kā tas jau skaidrots likumprojekta anotācijas I sadaļas 2.3. apakšpunkta ievaddaļā), lai Valsts zemes dienests varētu noteikt izpērkamo zemi, likumprojekts paredz pienākumu vietējai pašvaldībai iesniegt Valsts zemes dienestam daudzdzīvokļu mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu projektus, kas noteikti vai pārskatīti saskaņā ar Privatizācijas likuma noteikumiem. Turklāt likumprojekts skaidri noteic, ka minētie projekti vietējai pašvaldībai ir jāiesniedz vienlaicīgi par visiem vienā kvartālā esošiem funkcionāli nepieciešamajiem zemes gabaliem un tikai tad, kad visi lēmumi par šo projektu noteikšanu kvartāla robežās ir kļuvuši neapstrīdami. Valsts zemes dienests, balstoties uz vietējās pašvaldības sniegto informāciju, nosaka, kādā daļā konkrētās dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamais zemes gabals sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemi un šī sakrītošā daļa tad arī tiek reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā kā izpērkamā zeme. Izpērkamā zeme var sastāvēt no vienas vai vairākām Nekustamā īpašuma kadastra informācijas sistēmā reģistrētām zemes vienībām vai to daļām. Likumprojekts nosaka, kādos

		gadījumos izpērkamā zeme sastāvēs no vienas vai vairākām zemes vienībām un kādos gadījumos izpērkamās zemes sastāvā var ietilpt arī zemes vienību daļas. Likumprojekts paredz, ka Valsts zemes dienesta noteiktā un reģistrētā izpērkamā zeme nav apstrīdama. Šāds tiesiskais regulējums likumprojektā ir ietverts ar mērķi veicināt ātru un efektīvu piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas procesu. Šajā procesā izpērkamā zeme nav apstrīdama, jo Valsts zemes dienests izpērkamo zemi Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā izveidos, pamatojoties uz pašvaldības sniegto informāciju par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, savukārt kura noteikšanas vai pārskatīšanas procesā personām būs tiesības tos apstrīdēt. Ņemot vērā minēto, ieinteresētajai personai tiesības apstrīdēt izpērkamo zemi ir jāizmanto funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas vai pārskatīšanas stadijā. Saskaņā ar likumprojektu piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas process tiek uzsākts un norit vienlaicīgi viena kvartāla robežās, līdz ar to, ja tiktu apstrīdēta vienai dzīvojamai mājai noteiktā un reģistrētā izpērkamā zeme, tas apturētu zemes izpirkšanas procesu visa kvartāla robežās un tādējādi ietekmētu visā kvartālā esošo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku iespējas izmantot izpirkuma tiesību. Turklāt jāvērš īpaša uzmanība, ka izpērkamā zeme ir tieši atkarīga no konkrētajai mājai funkcionāli noteiktā zemesgabala platības un robežām. Saskaņā ar Privatizācijas likumu gan dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, gan zemes, uz kuras atrodas dzīvojamā māja, īpašniekam ir tiesības likumā noteiktajā termiņā vērsties pašvaldībā un lūgt pārskatīt konkrētai dzīvojamai mājai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, ja tas konkrētās personas ieskatā neatbilst Privatizācijas likumā noteiktajiem kritērijiem. Saskaņā ar likumprojekta tiesisko regulējumu vietējā pašvaldība dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu projektus iesniedz Valsts zemes dienestam tikai pēc tam, kad lēmumi par šo zemes gabalu noteikšanu vai pārskatīšanu kvartāla robežās ir kļuvuši neapstrīdami. Līdz ar to dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam ir dotas tiesības ietekmēt izpērkamās zemes platību un robežas jau saskaņā ar Privatizācijas likuma tiesisko regulējumu. Minēto iemeslu dēļ likumprojektā ietvertais tiesiskais mehānisms, kas neparedz tiesības apstrīdēt noteikto un reģistrēto izpērkamo zemi, ir radīts, lai sasniegtu konkrētu leģitīmu mērķi – ātra un efektīva piespiedu dalītā īpašuma tiesību izbeigšanas kārtību,

		un tas atbilst samērīguma principam, jo nav alternatīvu, personu tiesību mazāk ierobežojošu līdzekļu, kas nodrošinātu leģitīmā mērķa sasniegšanu un labums, ko gūst sabiedrība (piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana), ir lielāks par konkrētām personu tiesībām nodarīto kaitējumu. Pēc izpērkamās zemes noteikšanas un reģistrēšanas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā Valsts zemes dienests veic izpērkamās zemes izpirkuma cenas aprēķināšanu. Izpirkuma cenu veido izpērkamajā zemē ietilpstošo zemes vienību un to daļu kadastrālo vērtību summa, kas reizināta ar koeficentu 1,18. Šāda aprēķina formula likumprojektā tiek izmantota šādu apsvērumu dēļ: 1) ņemot vērā, ka ir nepieciešams nodrošināt ātru un efektīvu piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas tiesisko mehānismu, ir nepieciešams izvēlēties izpirkuma cenas aprēķināšanas metodi, kas varētu tikt piemērota visām noteiktajām un reģistrētajām izpērkamajām zemēm pēc vienotiem un centralizētiem, nevis individualizētiem kritērijiem. Kadastrālā vērtība saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu ir pēc vienotiem kadastrālās vērtēšanas principiem noteiktā datumā atbilstoši kadastra datiem noteikta kadastra objekta vērtība naudas izteiksmē; 2) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu ik gadu aprēķina nekustamo īpašumu objektu kadastrālo vērtību, šīs vērtības izmantošana izpirkuma cenas aprēķināšanā neprasa papildu valsts budžeta līdzekļu izlietojumu, kā arī no procesuālās ekonomijas viedokļa raugoties, nav nepieciešams papildus laiks kadastrālās vērtības noteikšanai, jo šie dati jau ir Valsts zemes dienesta rīcībā katra kalendārā gada sākumā; 3) nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtībā jau šobrīd ir pietuvināta nekustamā īpašuma tirgus vērtībai. Pēc Valsts zemes dienesta datiem kadastrālā vērtība vidēji veido aptuveni 85% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības. Līdz ar to, kadastrālo vērtību reizinot ar koeficentu 1,18, tiek iegūts skaitlis, kas vērtības ziņā ir pielīdzināms nekustamā īpašuma tirgus vērtībai; 4) Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir norādījusi, ka sabiedrības interešu vārdā, kuru mērķis ir īstenot sociālas vai ekonomiskas reformas, vai kuru mērķis ir nodrošināt lielāku sociālo taisnīgumu, atlīdzība par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu var tikt noteikta mazāka par nekustamā īpašuma

		tirgus vērtību[5[5]]. Kā jau norādīts iepriekš, likumprojekta tiesiskā regulējuma leģitīmais mērķis ir radīt ātru un efektīvu tiesisko mehānismu, kas piedāvātu iespēju risināt zemes reformas un privatizācijas rezultātā radīto tiesisko attiecību negatīvās sekas, tādējādi mazinot sabiedrībā pastāvošo sociālo spriedzi zemes reformas un dzīvojamo māju privatizācijas jautājumā, veicināto sociālo taisnīgumu mājokļu jautājumāun sekotu Civillikuma vispārējam principam par zemes un ēkas vienotību. Ņemot vērā minēto, nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības izmantošana, lai reizinot to ar konkrētu koeficientu, noteiktu izpirkuma cenu, ir uzskatāma par atbilstošu leģitīmajam mērķim, samērīgu un nodrošina taisnīgu līdzsvaru starp dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka interesēm. Likumprojekts paredz, ka Valsts zemes dienesta aprēķinātā izpirkuma cena nav apstrīdama. Minētais regulējums likumprojektā ir ietverts ar mērķi, lai nodrošinātu likumprojektā leģitīmā mērķa sasniegšanu - ātru un efektīvu tiesisko mehānismu, kas piedāvātu iespēju risināt zemes reformas un privatizācijas rezultātā radīto tiesisko attiecību negatīvās sekas, tādējādi mazinot sabiedrībā pastāvošo sociālo spriedzi zemes reformas un dzīvojamo māju privatizācijas jautājumā, veicināto sociālo taisnīgumu mājokļu jautājumā. Ņemot vērā, ka saskaņā ar likumprojekta regulējumu, nekavējoties pēc izpērkamās zemes reģistrēšanas un izpirkuma cenas aprēķināšanas, Valsts zemes dienests dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem nosūta paziņojumu par izpirkuma tiesību izmantošanu, un būtībā ar šobrīdi sāk tecēt izpirkuma tiesību izmantošanas termiņš, nebūtu samērīgi pieļaut, ka izpirkuma tiesību izmantošanas termiņa laikā aprēķinātā izpirkuma cena varētu mainīties. Tas varētu atstāt negatīvas sekas uz dzīvokļu īpašnieku tiesībām izmanto izpirkuma tiesību, piemēram, ja dzīvokļu īpašnieki, izvērtējot savas finansiālās iespējas, jau ir pieņēmuši lēmumu par izpirkuma tiesību izmantošanu saskaņā ar Valsts zemes dienesta paziņojumā norādīto izpirkuma cenu, taču zemes īpašnieks ir apstrīdējis sākotnēji aprēķināto izpirkuma cenu. Kā rezultātā, jau pēc pozitīva lēmuma par izpirkuma tiesību izmantošanu pieņemšanas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nākas secināt, ka ir maksājama pavisam

5[5] Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1986. gada 21. februāra spriedums lietā *James and Others v.the United Kingdom*, 54.punkts

		cita izpirkuma cena, kas neatbilst viņu finansiālajām iespējām. Tāpat, raugoties no zemes īpašnieka tiesību aizsardzības viedokļa, nebūtu samērīgi pieļaut, ka jau pēc paziņojuma nosūtīšanas, proti, izpirkuma tiesību izmantošanas laikā, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, izvērtējot savas finansiālās iespējas, pieņem lēmumu apstrīdēt izpirkuma cenu, nolūkā panākt tās apmēra samazinājumu. Visbeidzot jāuzsver, ka izpirkuma cenas apstrīdēšana nav uzskatāma par samērīgu, jo izpirkuma cenas aprēķins ir balstīts uz konkrētajā kalendārajā gadā nekustamajam īpašumam aprēķināto kadastrālo vērtību, ko saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu katru gadu aprēķina Valsts zemes dienests un ko konkrētā nekustamā īpašuma īpašniekam ir tiesības lūgt pārskatīt Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā noteiktajā kārtībā gadījumā, ja viņš uzskata, ka tā ir nepareizi aprēķināta. **2.3.2. Izpirkuma tiesību izmantošana** Pēc izpērkamās zemes reģistrēšanas un izpirkuma cenas aprēķināšanas Valsts zemes dienests sagatavo un vienlaicīgi visiem visiem viena kvartāla robežās esošo dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem nosūta paziņojumu par izpirkuma tiesību izmantošanu. Paziņojumā norādā informāciju, kas ir būtiska izpirkuma tiesību izmanotošanai – izpērkamās zemes platība, izpirkuma cena (tajā skaitā, norādot izpirkuma cenas sadalījumu starp dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem proporcionāli dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram), izpirkuma tiesības izmantošanas termiņa sākuma un pēdējo dienu un sekas, ja izpirkuma tiesība nav izmantota noteiktajā termiņā. Pēc tā paziņojuma nosūtīšanas, Valsts zemes dienests nodrošina tajā ietverto ziņu par izpirkuma tiesības izmantošanu attiecībā uz konkrēto dzīvojamo ēku un par izpērkamajā zemē ietilpstošajām zemes vienībām un zemes vienību daļām Valsts zemes dienests publisku pieejamību savā tīmekļa vietnē, lai ikviens interesents varētu noskaidrot, attiecībā uz kurām daudzdzīvokļu mājām ir uzsākta izpirkuma tiesību izmantošana un kādas zemes vienības vai zemes vienību daļas varētu tikt pakļautas izpirkšanas procesam. Likumprojekts noteic, ka lēmumu par izpirkuma tiesību izmantošanu dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē. Šāds tiesiskais regulējums ir izvēlēts ar

		mērķi nodrošināt izņēmumu no Dzīvokļa īpašuma likumā nostiprinātā vispārējā principa, kas paredz, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas kārtību un veidu nosaka pati dzīvokļu īpašnieku kopība. Konkrētajā gadījumā ir būtiski paredzēt to, ka lēmums par izpirkuma tiesības izmantošanu ir pieņemams tikai un vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, lai maksimālu nodrošinātu visu dzīvokļu īpašnieku klātbūtni lēmuma pieņemšanā un izvairītos no tā, ka tik būtisks lēmums tiktu pieņemts, nesasaucot dzīvokļu īpašnieku kopsapulci - aptaujas veidā vai kā citādi savstarpēji vienojoties. Dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums par izpirkuma tiesību izmantošanu var tikt apstrīdēts tiesā vispārējā kārtībā. Likumprojekts paredz, ka izpirkuma tiesību izmantošanas termiņš ir viens gads.Šāds termiņš ir izvēlēts ar mērķi samērot dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un zemes īpašnieka tiesības un intereses. No vienas puses dot dzīvokļu īpašniekiem pietiekamu laiku, lai iepazītos ar paziņojumā norādītajām ziņām, pieaicinātu konkrētu zvērinātu tiesu izpildītāju, kas ieved piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietu, sasauktu un noturētu dzīvokļu īpašnieku kopsapulci un pieņemtu lēmumu par izpirkuma tiesību izmantošanu. No otras puses ir jāņem vērā zemes īpašnieka tiesības uz saprātīgu termiņu, kurā dzīvokļu īpašniekiem ir jāpieņem lēmums par izpirkuma tiesību izmantošanu. Nolūkā nodrošināt izpirkuma tiesību nepārtrauktību un saistošo spēku no termiņa sākuma dienas, likumprojekts paredz, ka gadījumā ja izpirkuma tiesības izmantošanas laikā tiek atsavināts dzīvokļa īpašums vai piespiedu dalītā īpašuma zeme, tās jaunais ieguvējs iestājas iepriekšējā īpašnieka vietā, pārņemot visas tiesības un saistības, kas izriet no izpirkuma tiesības un uz viņu attiecas arī likumā noteiktie termiņi. Ar mērķi nodrošināt izpirkuma tiesības izmantošanas veiksmīgu norisi, likumprojekts paredz dzīvokļu īpašnieku pienākumu šīs tiesības izmantošanā iesaistīt zvērinātu tiesu izpildītāju. Sešu mēnešu laikā no izpirkuma tiesības termiņa sākuma dienas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir pienākums vērsties pie konkrēta zvērināta tiesu izpildītāja un lūgt ievest piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietu. Lietas par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu vešanas izdevumus un zvērināta tiesu izpildītāja amata atlīdzību sedz no valsts budžeta līdzekļiem.

		Zvērinātam tiesu izpildītājam izpirkuma tiesības izmantošanas laikā ir vairāki svarīgi uzdevumi. Pirmkārt, viņam ir pienākums pārliecināties, ka dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma par izpirkuma tiesību izmantošanu pieņemšanas brīdī visi dzīvojamās mājas dzīvokļi ir ierakstīti zemesgrāmatā. Ņemot vērā Civillikuma 994.pantu, kurš paredz, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatās un Civillikuma 927.pantu, kas tikai īpašniekam paredz pilnīgas varas tiesības pār lietu, ir ļoti būtiski nodrošināt to, ka brīdī, kad dzīvokļu īpašnieku kopība pieņem lēmumu par izpirkuma tiesību izmantošanu, visi dzīvokļi būtu ierakstīti zemesgrāmatā, un tiem būtu konkrēti identificējami īpašnieki. To ir būtiski nodrošināt gan tādēļ, ka tikai nekustamā īpašuma īpašnieks ir tiesīgs lemt par savu īpašuma tiesību pārgrozīšanu, gan arī tāpēc, ka ir jābūt iespējai identificēt personas, kas ir tiesīgas lemt par izpirkuma tiesību izmantošanu. Līdz ar to gadījumā, ja kāds no dzīvojamās mājas dzīvokļiem dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas brīdī nebūs ierakstīts zemesgrāmatā, dzīvokļu īpašnieku kopība nebūs tiesīga pieņemt lēmumu par izpirkuma tiesību izmantošanu. Zemesgrāmatu likuma 1. pants noteic, ka Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta. Tā kā likumprojektā paredzētās izpirkuma tiesības izmantošanas uzsākšana nav plānota ātrāk kā par 2020. gadu, tad ieinteresētajām personām ir laiks pārliecināties par to, vai daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā īpašuma tiesību jautājumi ir sakārtoti un vai īpašuma tiesības uz visiem dzīvokļa īpašumiem ir nostiprinātas zemesgrāmatā. Tā kā likumprojekts paredz īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi nostiprināt zemesgrāmatā tad, nav pieļaujams, ka piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšana pieļaujama bez dzīvokļa īpašuma īpašnieka tiesību nostiprinājuma zemesgrāmatā, pretējā gadījumā nebūs iespējams nostiprināt dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesības uz zemi, kā arī nepieciešamības gadījumā nostiprināt hipotēku par labu zemes īpašniekam. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem piespiedu dalītā īpašuma ēkās zemesgrāmatā nav nostiprinātas īpašuma tiesības uz 15 700 dzīvokļa īpašumiem (taču reāli var būt vēl

		vairāk, jo šis skaits ņemts no tām mājām, kurām ir reģistrētas telpu grupas, taču 27 mājām telpu grupas nav reģistrētas, līdz ar to precīzu skaitu noteikt nav iespējams), bet varam teikt, ka aptuveni uz 16 000 dzīvokļa īpašumiem jeb 14 % no visiem piespiedu dalītā īpašuma ēkās reģistrētajiem dzīvokļiem nav nostiprinātas īpašuma tiesības zemesgrāmatā. Nepieciešamības gadījumā citu dzīvokļu īpašumu īpašnieki var vērsties tiesā un lūgt uzlikt par pienākumu nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas savu pienākumu nav izpildījuši. Šāda prasība ceļama vispārējās jurisdikcijas tiesā prasības kārtībā un tiesa to izskatīs, vadoties pēc savas noslodzes. Tiesas izdevumi sākotnēji jāsedz prasības iesniedzējiem. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja arī pēc tiesas sprieduma pieņemšanas dzīvokļa īpašnieks nenostiprina savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, tad saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 14. panta noteikumiem par dzīvokļa īpašnieka atbildību, pārējie dzīvokļu īpašnieki var prasīt zaudējumu atlīdzību (tajā skaitā, vēršoties ar attiecīgu prasību tiesā) no tā dzīvokļa īpašnieka, kurš nepilda savas saistības, tādējādi neļaujot dzīvokļu īpašnieku kopībai lemt par izpirkuma tiesību izmantošanu, kas nodara zaudējumus citiem dzīvokļu īpašniekiem. Dzīvokļa īpašuma likuma 14. panta otrā daļa noteic, ka, ja dzīvokļa īpašniekam zaudējumu segšanai nav citas mantas, Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā var vērst piedziņu uz dzīvokļa īpašumu, vienlaikus izliekot dzīvokļa īpašnieku, viņa ģimenes locekļus un citas dzīvokļa īpašumā iemitinātās personas. Šādā gadījumā prasību var celt jebkurš dzīvokļa īpašnieks. Par zaudējumiem saistībā ar to, ka dzīvokļa īpašnieks nav nostiprinājis zemesgrāmatā savas īpašuma tiesības, būtu uzskatāmi visi zemes piespiedu nomas maksājumi, kas pārsniegs izpirkuma cenas daļas apmēru un likumisko procentu apmēru par 10 gadiem no šās summas. Izdevumi saistībā ar pirmreizēju īpašuma tiesību nostiprināšanu uz dzīvokļa īpašumu zemesgrāmatā sedzami no dzīvokļa īpašnieka līdzekļiem. Otrkārt, zvērinātam tiesu izpildītājam jāpiedalās dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē un jāsastāda akts par kopsapulces norisi jautājumā par izpirkuma tiesības izmantošanu. Zvērināta tiesu izpildītāja klātbūtne un akta sastādīšana ir būtiska, jo šajā aktā zvērināts tiesu izpildītājs fiksē personas, kas piedalījušās

		kopsapulcē (dzīvokļu īpašniekus vai to pilnvarotās personas), katra dzīvokļa īpašnieka balsojumu jautājumā par izpirkuma tiesību izmantošanu, kāds ir dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums izpirkuma tiesību izmantošanas jautājumā – norādot „par" un „pret" balsu sadalījumu, konkrētu datumu, līdz kuram dzīvokļu īpašniekiem jāveic izpirkuma cenas samaksa. Likumprojekts piešķir būtisku nozīmi zvērināta tiesu izpildītāja klātbūtnei dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, jo bez zvērināta tiesu izpildītāja klātbūtnes dzīvokļu īpašnieku kopsapulce jautājumā par izpirkuma tiesības izmantošanu nav lemttiesīga. Likumprojekts noteic, ka lēmums par izpirkuma tiesības izmantošanu ir pieņemts, ja par izpērkamās zemes izpirkšanu ir nobalsojuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem dzīvojamajā mājā esošajiem dzīvokļiem. Šāds nosacījums dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai ir izvēlēts, lai nodrošinātu leģitīmā mērķa sasniegšanu - ātrs un efektīvs tiesiskais mehānisms, kas piedāvā iespēju risināt zemes reformas un privatizācijas rezultātā radīto tiesisko attiecību negatīvās sekas, tādējādi mazinot sabiedrībā pastāvošo sociālo spriedzi zemes reformas un dzīvojamo māju privatizācijas jautājumā, veicināto sociālo taisnīgumu mājokļu jautājumā, vienlaicīgi ņemot vērā lielo iesaistīto dzīvokļu īpašnieku skaitu, kuriem ir jāpieņem lēmums par izpirkuma tiesības izmantošanu. Nebūtu samērīgi prasīt, lai, pieņemot lēmumu par izpirkuma tiesību izmantošanu, „ par" nobalsotu visi dzīvokļu īpašnieki, jo tādējādi varētu tikt apdraudēta likumprojekta leģitīma mērķa sasniegšana, jo lielā iesaistīto personu skaita dēļ šim personām būtu ļoti grūti vai pat neiespējami panākt pilnīgu vienprātību lēmumā par izpirkuma tiesību izmantošanu, kā tas ir šobrīd attiecībā uz pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Prasot, lai „ par" nobalsotu visi dzīvokļu īpašnieki, zināmā mērā ir demokrātijas jēdzienā ietvertā vairākuma principa pārkāpšana un mazākuma veto tiesību izvirzīšana priekšplānā, tādējādi neļaujot īstenot to, ka lēmumi tiek pieņemti ar balsu vairākumu. Turklāt būtu jānodrošina arī tas, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē piedalās visi dzīvokļu īpašnieki, kas atsevišķos gadījumos var būt pat objektīvi neiespējami. Tāpat nav pamata uzskatīt, ka likumprojekta leģitīmā mērķa sasniegšana būtu samērojama par nosacījumu, ka, pieņemot lēmumu par izpirkuma tiesību izmantošanu, „ par" nobalsotu dzīvokļu īpašnieki, kuri pārstāv vismaz divas trešdaļas mājā esošo dzīvokļu. Ņemot vērā likumprojekta leģitimo mērķi un sociālās un ekonomikās problēmas, ko piedāvā risināt likumprojekts, tādējādi mazinot sociālo spriedzi

		sabiedrībā, būtu ārkārtīgi svarīgi, lai tiesības izpirkt zemi zem dzīvojamās mājas izmantotu pēc iespējas vairāk dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku. Uzskatāms, ka to ir iespējams veicināt, paredzot, ka lēmums par izpirkuma tiesību izmantošanu ir pieņemts, ja „par" nobalso dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no mājā esošo dzīvokļu. Likumprojekts paredz, ka gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieku kopība ir pieņēmusi lēmumu par izpirkuma tiesības izmantošanu, katram dzīvokļa īpašniekam ir pienākums trīs mēnešu laikā no dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas dienas samaksāt savu izpirkuma cenas daļu. Samaksa tiek veikta, iemaksājot konkrēto naudas summu zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā. Ir būtiski uzsvērt, ka saskaņā ar likumprojektā ietverto tiesisko regulējumu izpirkuma tiesība ir izmantota, ja trīs mēnešu laikā no dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas dienas zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā savu izpirkuma cenas daļu ir iemaksājuši vismaz tie dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no mājā esošajiem dzīvokļu īpašniekiem. Šāds tiesiskais regulējums ir izstrādāts ar mērķi nodrošināt likumprojekta leģitīma mērķa īstenošanu arī tādā gadījumā, ja visi dzīvokļu īpašnieki noteiktajā termiņā nav samaksājuši savu izpirkuma cenas daļu, tomēr termiņā ir samaksājuši vismaz tie dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem ēkā esošajiem dzīvokļiem. Ir būtiski samērot piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieka tiesības saņemt izpirkuma cenu ar dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pienākumu samaksāt izpirkuma cenu. Būtu pamatoti uzskatīt, ka likumprojekta leģitīmais mērķis tiek sasniegts, ja izpirkuma cenu termiņā ir samaksājuši vismaz tie dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem ēkā esošajiem dzīvokļiem. Turklāt ir jāvērš uzmanība uz to, ka likumprojekts īpaši aizsargā piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieka tiesības un likumiskās intereses gadījumā, ja izpirkuma tiesība ir izmantota, bet izpirkuma cena nav noteiktajā termiņā samaksātā pilnā apmērā. Respektīvi, saskaņā ar likumprojektu, ja izpirkuma tiesība ir izmantota, bet izpirkuma cenu nav samaksājuši visi dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, tad uz likuma pamata uz to dzīvokļa īpašumu, kura īpašnieks nav samaksājis savu izpirkuma cenas daļu, nodibina hipotēku par labu piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam kā nodrošinājumu prasījumam nesamaksātās izpirkuma cenas

		daļas apmērā. Likumprojekts paredz, ka šādai hipotēkai ir pirmtiesība pret visām agrāk zemesgrāmatā nodibinātajām hipotēkām. Šāda juridiska konstrukcija dod iespēju atzīt izpirkuma tiesību par izmantotu un nostiprināt visu dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi, pat tad, ja izpirkuma cenu ir samaksājuši tikai tie dzīvokļu īpašnieki, kam pieder tikai vairāk nekā puse no visiem dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļu īpašumiem, vienlaicīgi aizsargājot piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieka tiesības uz pilnu izpirkuma cenas saņemšanu. No otras puses, nolūkā samērot piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieka un nesamaksājušā dzīvokļa īpašnieka tiesības, un nodrošināt, ka nesamaksāšanas gadījumā piedziņa automātiski netiek vērsta uz dzīvokļa īpašumu, likumprojekts paredz, ka piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam nav tiesību prasīt nesmaksātās izpirkuma cenas daļas samaksu 10 gadus no hipotēkas nodibināšanas brīža (šāda termiņa izvēle ir saistīta ar noilgumu un tā termiņu. Civillikuma 1896. pants noteic, ka noilgums sāk tecēt ar to dienu, kurā prasījums ir tā nodibināts, ka pret parādnieku, kas nav izpildījis savu pienākumu, nekavējoties var celt prasību, kaut arī tomēr vēl nebūtu ne parādnieks liedzies izpildīt, ne arī kreditors viņam to atgādinājis. Saskaņā ar to noilguma tecējuma iesākumam vajadzīgs: nosacītiem prasījumiem - lai nosacījums jau būtu noskaidrojies, bet terminētiem prasījumiem - lai termiņš jau būtu notecējis. Piezīme. Gadījumi, kuros noilguma tecējumam nolikts sevišķs iesākuma termiņš, norādīti attiecīgā vietā). Vienlaikus dzīvokļa īpašniekam, kas nav samaksājis savu izpirkuma cenas daļu, ir pienākums maksāt likumiskos nokavējuma procentus piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam. Likumisko procentu maksāšanas pienākums rodas no dienas, kad beidzas izpirkuma cenas samaksas termiņš un ilgst līdz brīdim, kamēr dzīvokļa īpašnieks veic izpirkuma cenas daļas samaksu. Vienlaikus jāvērš uzmanība, ka prasījums, par ko atbild uz likuma pamata nodibināta hipotēka, gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks nav samaksājis savu izpirkuma cenas daļu, ietver sevī tikai izpirkuma cenas daļu, nevis likumiskos nokavējuma procentus. Pie šādas konstrukcijas dzīvokļa īpašniekam ne vēlāk kā 10 gadu laikā ir jāsamaksā izpirkuma cenas daļa, kā arī likumiskie nokavējuma procenti līdz izpirkuma cenas daļas samaksas brīdim. Noteiktais likumisko procentu apmērs ir identisks tam procentu apmēram, kas jāmaksā dzīvokļu īpašniekiem tajos gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieki (pārvaldnieks) nespēj vienoties ar zemes īpašnieku par nomas maksas apmēru.

		Likumprojekts skaidri definē gadījumus, kad uzskatāms, ka izpirkuma tiesība ir izbeigusies: 1) ja sešu mēnešu laikā no izpirkuma tiesības sākuma dienas zvērinātam tiesu izpildītājam nav iesniegts pieteikums par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietas ievešanu; 2) ja viena gada laikā no izpirkuma tiesību sākuma dienas nav pieņemts dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums jautājumā par izpirkuma tiesību izmantošanu; 3) ja trīs mēnešu laikā no dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanas par izpirkuma tiesību izmantošanu, zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā izpirkuma cenas daļu nav iemaksājuši dzīvokļu īpašnieki, kam pieder vairāk nekā puse no visiem dzīvojamā mājā esošajiem dzīvokļiem. Ja izpirkuma tiesība likumprojektā noteiktajos gadījumos izbeidzas, tad turpmākās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieka savstarpējās attiecības ir apspriežamas pēc zemes reformu un privatizāciju regulējošo normatīvo aktu noteikumiem par zemes nomu. Tas nozīmē to, ka gadījumā, ja, piemēram, viena gada laikā no paziņojuma par izpirkuma tiesības izmantošanu dzīvokļu īpašnieku kopība nepieņem lēmumu par izpirkuma tiesību izmantošanu, piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības netiek izbeigtas un turpinās saskaņā ar šobrīd spēkā esošo regulējumu par zemes piespiedu nomu. Šā likumprojekta mērķis ir dot iespēju izbeigt piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības privatizētajās daudzdzīvokļu mājās un dzīvokļu īpašniekiem tiek iedots instruments, kā šīs piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības izbeigt. Ja dzīvokļu īpašnieki viņiem dotās tiesības neizmanto, tad zemes īpašniekam ir jānodrošina tiesības saņemt zemes nomas maksu. Jau šobrīd par zemes piespiedu nomas maksu pusēm ir jāvienojas, bet 6 % no kadastrālās vērtības (kas šobrīd atbilst likumisko procentu apmēram) zemes piespiedu nomas maksas noteikšanas gadījumā var piemērot tikai, ja puses nespēj vienoties. Tajos gadījumos, ja izpirkuma tiesība netiks izmantota vai tā būs izbeigusies, tad zemes nomas maksa būs nosakāma atbilstoši šobrīd spēkā esošajiem noteikumiem par zemes nomu, kas noteikti likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””, kā arī zemes reformu regulējošos normatīvajos aktos.

		Izpirkuma tiesības izmantošanu neietekmē tas vai dzīvokļa īpašniekam ir vai nav parāds par zemes piespiedu nomas maksu. Šāda parāda piedziņa īstenojama vispārējā parādu piedziņas kārtībā un likumprojekts šo jomu neskar. Tajos gadījumos, kad zvērināts tiesu izpildītājs konstatēs, ka izpirkuma tiesība nav izmantota, bet viņa kontā kāds dzīvokļa īpašnieks būs iemaksājis izpirkuma cenas daļu, tad zvērināts tiesu izpildītājs pēc termiņa notecēšanas "bez liekas kavēšanās" (termins izplatīts Eiropas Savienības tiesību aktos, kā arī Latvijas tiesību sistēmā un nozīmē nekavējoties, ne vēlāk kā trīs dienu laikā) atmaksā dzīvokļa īpašniekam izpirkuma cenas daļu. **2.3.3. Izpērkamās zemes kadastrālā uzmērīšana** Ja izpirkuma tiesība ir likumprojektā noteiktā kārtībā izmantota, ir nepieciešams veikt tālākās darbības, lai nostiprinātu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu daļā, kādā tas sakrīt ar izpērkamo zemi. Ja izpējamā zeme pilnībā sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, respektīvi, izpērkamā zeme pilnībā sakrīt ar jau zemesgrāmatā ierakstītu nekustamo īpašumu, izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu nav nepieciešams veikt. Savukārt, ja izpērkamā zeme tikai daļēji sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, proti, izpērkamā zeme pilnībā vai daļā atbilst kādai konkrētai zemesgrāmatā ierakstīta nekustamā īpašuma daļai, ir nepieciešams veikt izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu, lai būtu iespējams sadalīt piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, atdalot no tā izpērkamo zemi. Likumprojektā ir nostiprināts princips, ka gadījumā, ja kadastrālās uzmērīšanas rezultātā mainās izpērkamās zemes platība (dati pēc kadastrālās uzmērīšanas atšķiras no sākotnējiem datiem, kas tika satagatavoti izpērkamo zemi nosakot un reģistrējot Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā), tas neietekmē izpirkuma cenas apmēru.Izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu šī likumprojekta ietvaros ir plānots veikt par valsts budžeta līdzekļiem. Turklāt nolūkā samērot piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku tiesības, likumprojekts paredz ierobežotu termiņu izpērkamās zemes kadastrālajai uzmērīšanai, proti, kadastrālā uzmērīšana ir veicama ne vēlāk kā deviņu mēnešu laikā no dienas, kad izpirkuma tiesība ir izmantota.

		2.3.4. Dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību uz izpērkamo zemi nostiprināšana zemesgrāmatā Tiesiskais pamats dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību uz izpērkamo zemi nostiprināšanai zemesgrāmtā ir dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par izpirkuma tiesību izmantošanu un izpirkuma cenas samaksa likumprojektā noteiktā apmērā, termiņā un kārtībā. Tomēr īpašuma tiesību nostirpināšana zemesgrāmatā ir veicama tad, kad ir pabeigta izpērkamās zemes kadastrālā uzmērīšana. Zvērināts tiesu izpildītājs, kas ir ievedis piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas lietu par konkrēto dzīvojamo māju, sagatavo un iesniedz zemesgrāmatā nepieciešamos nostiprinājumu lūgumus dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību uz izpērkamo zemi nostiprināšanai, kā arī hipotēkas nodibināšanai uz dzīvokļa īpašumu, ja nav samaksāta izpirkuma cenas daļa. Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki un piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieks ir atbrīvoti no valsts un kancelejas nodevu samaksas valsts budžetā par īpašuma tiesību nostiprināšanu vai grozīšanu. Nolūkā aizsargāt dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku tiesības un likumiskās intereses, likumprojekts satur būtisku principu, saskaņā ar kuru, nostiprinot zemesgrāmatā dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības, izpērkamā zeme pāriet dzīvokļu īpašnieku īpašumā brīva no visiem apgrūtinājumiem un nastām, kuras piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalam daļā, kurā tas sakrīt ar izpērkamo zemi, ir uzliktas saistību rezultātā. Minētais nozīmē, ka, nostiprinot zemesgrāmatā dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības, minētās nastas un apgrūtinājumi un ar tiem saistītās aizlieguma atzīmes tiek dzēstas bez to personu piekrišanas, kurām par labu tās ir bijušas nostiprinātas. Šāds princips ir nostiprināts gan Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma 16. pantā, gan Civilprocesa likuma 613. pantā attiecībā uz nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē. Tā kā šim likumprojektam ir zināms piespiedu raksturs un šis regulējums ir saistīts ar to, ka tiek apvienoti īpašumi, jaunajam īpašniekam nav jāuzņemas iepriekšējā īpašnieka personiskās saistības. Tām personām, kurām no nekustamajam īpašumam reģistrētajiem apgrūtinājumiem un nastām, izriet kādas tiesības, saglabājas personiska prasība pret nekustamā īpašuma īpašnieku.

		Nostiprinot dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi, nepiemēro tos ierobežojumus zemes iegūšanai īpašumā, kas noteikti likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" un likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos". Tāpat arī, lai neapgrūtinātu dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieka nekustamā īpašuma nodokļa parāda gadījumā, likumprojekts paredz, ka nav piemērojami likuma „ Par nekustamā īpašuma nodokli" noteikumi, kas pieļauj nekustamā īpašuma īpašnieka maiņu zemesgrāmatā reģistrēt tikai pēc tam, kad ir nomaksāts nekustamā īpašuma nodokļa pamatparāds, soda nauda un nokavējuma nauda, kā arī veikts nekustamā īpašuma nodokļa maksājums par taksācijas gadu, kurā notiek īpašnieka maiņa. Nostiprinot zemesgrāmatā hipotēku par labu piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekiem, gadījumā, kad izpērkamā zemes sastāv no vairākiem piespiedu dalītā īpašuma zemes gabaliem vai to daļām, ievērojams princips, ka par labu katra piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam nostiprināma atsevišķa hipotēka, tomēr visām šādi nostiprinātām hipotēkām ir viena (pirmā) prasījumu apmierināšanas kārta, t.s. hipotēkas pirmtiesība. Pastāv iespējamība, ka šāda hipotēka vārētu aizskart citas iepriekš nodibinātas hipotēkas, tomēr jāsecina, ka brīdī, kad dzīvokļa īpašumam tiek pievienotas kopīpašuma domājamās daļas no zemes, dzīvokļa īpašuma vērtība pieaug. Valsts zemes dienests savā Nekustamā īpašuma tirgus pārskatā par dalīto īpašumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā ir secinājis, ka nekustamā īpašuma tirgus uzrāda, ka dzīvokļu darījumu cenas ir zemākas dalītā īpašuma gadījumā, tas ir aptuveni par atbilstošu zemes platības vērtību (http://www.vzd.gov.lv/lv/parskati-un-statistika/tematiskie-parskati/nekustama-ipasuma-tirgus-parskati/). Tā kā šajā likumprojektā paredzētā hipotēka atbild tikai par izpirkuma cenas daļu, tad ekonomiski šī hipotēka neietekmē citas hipotēkas ekonomisko vērtību. **2.3.5. Izpirkuma cenas samaksa** Pēc tam, kad dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi ir nostiprinātas zemesgrāmatā, zvērināts tiesu izpildītājs izmaksā no sava depozīta konta izpirkuma cenu vai tās daļu bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala

		īpašniekam. Saskaņā ar likumprojektu paiet ievērojams laika posms no brīža, kad izpirkuma tiesība ir izmantota līdz brīdim, kamēr bijušais piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašnieks saņem izpirkuma cenu. Ievērojot minēto, lai nodrošinātu piespiedu dalītā īpašuma īpašnieka un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku tiesību samērošanu, likumprojekts paredz, ka dzīvokļu īpašnieki turpina maksāt zemes nomas maksu bijušajam piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala īpašniekam līdz brīdim, kamēr pēdējais nesaņem no zvērinātu tiesu izpildītāja izpirkuma cenu. Vēršam uzmanību, ka, izbeidzoties pienākumam maksāt piespiedu nomas maksu, izbeidzas arī dzīvojamās mājas pārvaldnieka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktā minētā obligātā pārvaldīšanas darbība - līguma par piesaistītā zemes gabala lietošanu slēgšana ar zemes gabala īpašnieku. Tāpat, lai mazinātu likumprojekta negatīvās sekas, likumprojekts paredz, ka zemes īpašnieka ienākumi no piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala atsavināšanas gada apliekamajā ienākumā netiek ietverti un ar nodokli netiek aplikti. Likumprojekts paredz, ka zvērinātam tiesu izpildītajam ir bezmaksas pieeja tādām valsts informācijas sistēmām kā Iedzīvotāju reģistrs, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma, Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata, lai bez kavēšanās iegūtu visu lietas par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu vešanai nepieciešamo informāciju. Tāpat arī no likumprojekta izriet, ka zvērinātam tiesu izpildītajam ir tādas pašas tiesības saņemt bezmaksas visu lietas vešanai nepieciešamo informāciju no ikvienas valsts pārvaldes iestādes vai pašvaldības.
3.	Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas	Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību problemātikas risināšanai ar tieslietu ministra 2012. gada 3. februāra rīkojumu Nr. 1-1/36 „Par darba grupas izveidošanu dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma izstrādei” tika izveidota starpinstitūciju darba grupa, kas izvērtēja iespējamos risinājumu variantus dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma noteikšanai, kas būtu vērsts uz piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu. Darba grupas atbalstīto risinājuma variantu piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanai starp daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem un piespiedu dalītā īpašuma zemesgabala īpašnieku Tieslietu ministrija sadarbībā ar Valsts zemes dienestu, un Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomi ietvēra konkrētās likumprojekta redakcijās.

4.	Cita informācija	Nav.
II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu		
1.	Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt	Likumprojekts varētu skart 3 677 privatizētās daudzdzīvokļu mājas (ko kopā veido 110 970 dzīvokļi), kuras atrodas uz 7 354 citām personām piederošām zemes vienībām.
2.	Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu	Likumprojektā paredzētais tiesiskais regulējums var palielināt administratīvo slogu Tieslietu ministrijai, Valsts zemes dienestam, zvērinātiem tiesu izpildītājiem, rajona (pilsētas) tiesu zemesgrāmatu nodaļām, kā arī pašvaldībām. 2.1. Tieslietu ministrijai administratīvais slogs palielināsies šādi: 2.1. Zvērinātu tiesu izpildītāju uzraudzība un zvērinātu tiesu izpildītājiem paredzētās atlīdzības izmaksa; 2.2. Noteikumu projektu izstrāde (likumprojekta 10. panta trešā daļa, 13. panta trešā daļa, 15. panta astotā daļa, 20. panta astotā daļa); 2.3. Noteikumu projektu virzīšana pieņemšanai Ministru kabinetā (likumprojekta 4. panta sestā daļa, 6. panta ceturtā daļa, 10. panta trešā daļa, 13. panta trešā daļa, 15. panta astotā daļa, 20. panta astotā daļa). 2.2. Valsts zemes dienestam administratīvais slogs palielināsies šādi: 2.2.1. izpērkamās zemes reģistrēšana Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā atbilstoši datiem par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu; 2.2.2. paziņojumu sagatavošana un nosūtīšana par izpirkuma tiesības izmantošanu; 2.2.3. Ministru kabineta noteikumu projektu sagatavošana (likumprojekta 4. panta sestā daļa, 6. panta ceturtā daļa); 2.2.4.. izpērkamās zemes kadastrālās uzmērīšanas organizēšana. 2.3. Zvērinātiem tiesu izpildītājiem administratīvais slogs palielināsies šādi:

		2.3.1. lietu par dalītā īpašuma tiesisko attiecību ievešana un izbeigšana, 2.3.2. piedalīšanas dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē; 2.3.3. akta par izpirkuma tiesības izmantošanu sastādīšana; 2.3.4. dzīvokļu īpašnieku samaksātās izpirkuma cenas administrēšana (pārbaude vai samaksāta izpirkuma cena nepieciešamajā apmērā un termiņos), izpirkuma cenas samaksa zemes īpašniekam; 2.3.5. nostiprinājuma lūgumu īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kā arī nepieciešamības gadījumā hipotēkas nostiprināšana. 2.4. Pašvaldībām administratīvais slogs var palielināties saistībā ar likumprojekta 4.panta ceturtajā daļā dotā uzdevuma izpildi, proti, pašvaldībām Valsts zemes dienestam jānodod dati par noteiktajiem vai pārskatītajiem funkcionāli nepieciešamajiem zemes gabaliem. Dati jānodod digitālā veidā vektordatu formātā Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēmā vai, ja nav pieejami vektordati, konkrētā mērogā uz kartogrāfiskās pamatnes, kas attēlo virszemes topogrāfisko situāciju, sastādītu grafisko materiālu, kas sagatavoti atbilstoši prasībām, kas noteiktas normatīvajā aktā par privatizējamai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtību. Lai arī pašvaldības uzskata, ka zemes dienesta rīcībā šāda informācija jau ir, un tām tā atkārtoti nav jāiesniedz, jānorāda, ka tie nav izmantojami izpērkamās zemes noteikšanai, jo Valsts zemes dienestam nav informācijas par to, vai tie ir aktuāli dati. Tā kā funkcionāli nepieciešamie zemes gabali ir pamats izpērkamās zemes izveidošanai, tad Valsts zemes dienestam ir jābūt pilnīgai pārliecībai par to, ka funkcionāli nepieciešamie zemes gabali ir aktuāli, lai novērstu strīdus iespējas. Savukārt, lai nodrošinātu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu aktualitāti, likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" ir ietverti grozījumi funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanai kvartāla ietvaros. Vienlaikus ar datu nodošanu par funkcionāli nepieciešamajiem zemes gabaliem, pašvaldībai jānodod Valsts zemes dienestam arī vietējās pašvaldības lēmumi, kas kļuvuši neapstrīdami, par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā

		ietilpstošo zemes vienību vai zemes vienību daļu nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem. Šie lēmumi savukārt ir nepieciešami, lai varētu aprēķināt kadastrālās vērtības, kuras, savukārt, tiks izmantotas tālāk izpirkuma cenas aprēķināšanai. Tādējādi pašvaldības darbības funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanā un pārapstiprināšanā ir būtiski nepieciešamas, lai īstenotu piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanu.
3.	Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums	Saistībā ar piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu likumprojektā paredzētās administratīvās izmaksas, kuras varētu attiekties uz privātpersonu, ir plānots segt no valsts budžeta līdzekļiem. Skatīt anotācijas III sadaļu, kā arī 2. un 3. pielikumu.
4.	Cita informācija	Finansiālā ietekme uz vienu dzīvokļa īpašumu no 2016. gada 1. janvāra līdz paziņojuma 2020. gada 1. janvārim (provizoriskais termiņš, kad Valsts zemes dienests varētu sākt izsūtīt paziņojumus par izpirkuma tiesības izmantošanu), pieņemot, ka vidējā izpirkuma cena ir EUR 1500 (aprēķināts izmantojot anotācijas pielikumā Nr.2 izmantotos pieņēmumus), varētu sastādīt EUR 31,25 mēnesī, ja dzīvokļa īpašnieks katru mēnesi atliek, lai līdz izpirkuma izmantošanas brīdim sakrātu nepieciešamo izpirkuma summu (personai, kura saņem mēnesī vidējo neto darba samaksu EUR 579, tas sastāda 5,40 % no mēneša ienākumiem, pensionāram, kurš saņem mēnesī vidējo pensiju EUR 272 tas sastāda 11.49% no mēneša ienākumiem). Lai mazinātu regulējuma negatīvās sekas un nodrošinātu to, ka dzīvokļu īpašnieki var nodrošināt izpirkuma cenas samaksu ilgtermiņā, likumprojekts paredz hipotēkas nostiprināšanu par labu zemes īpašniekam, kā arī likumisko procentu maksāšanu zemes īpašniekam līdz brīdim, kad tiek samaksāta izpirkuma cenas daļa. Pamatojoties uz Centrālās statistikas pārvaldes datiem par vidējo darba algu un vidējo pensiju šobrīd, kā arī anotācijas pielikumā izdarīto pieņēmumu par vidējo izpirkuma cenas daļu, likumprojekta ietekme uz vienu dzīvokļa īpašumu no brīža, kad tiek nostiprinātas īpašuma tiesības un hipotēka uz 10 gadiem ar pienākumu maksāt likumiskos procentus, sastāda EUR 12,50 mēnesī (atliekamā summa izpirkuma cenas daļas uzkrāšanai) un EUR 7,50 mēnesī (likumiskie procenti – 6% no EUR 1500), kas kopā sastāda EUR 20. Personai ar vidējo algu EUR 579 tas sastāda 3,45 % no mēneša ienākumiem, pensionāram ar vidējo pensiju EUR 272 tas sastāda 7,35 % no mēneša ienākumiem.

III. Tiesību akta projekta ietekme uz valsts budžetu un pašvaldību budžetiem					
Rādītāji	**2015**		Turpmākie trīs gadi (*euro*)		
			2016	**2017**	**2018**
	saskaņā ar valsts budžetu kārtējam gadam	izmaiņas kārtējā gadā, salīdzinot ar budžetu kārtējam gadam	izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo gadu	izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo gadu	izmaiņas, salīdzinot ar kārtējo gadu
1	2	3	4	5	6
1. Budžeta ieņēmumi:	0	0	0	0	0
1.1. valsts pamatbudžets, tai skaitā ieņēmumi no maksas pakalpojumiem un citi pašu ieņēmumi	0	0	0	0	0
1.2. valsts speciālais budžets	0	0	0	0	0
1.3. pašvaldību budžets	0	0	0	0	0
2. Budžeta izdevumi:	0	0	0	0	0
2.1. valsts pamatbudžets	0	0	0	0	0
2.2. valsts speciālais budžets					
2.3. pašvaldību budžets					
3. Finansiālā ietekme:	0	0	0	0	0
3.1. valsts pamatbudžets	0	0	0	0	0
3.2. speciālais budžets					
3.3. pašvaldību budžets					
4. Finanšu līdzekļi papildu izdevumu finansēšanai (kompensējošu izdevumu samazinājumu norāda ar "+" zīmi)	X	0	0	0	0
5. Precizēta finansiālā ietekme:	X	0	0	0	0
5.1. valsts pamatbudžets		0	0	0	0
5.2. speciālais budžets					
5.3. pašvaldību budžets					
6. Detalizēts ieņēmumu un izdevumu aprēķins (ja nepieciešams, detalizētu ieņēmumu un izdevumu aprēķinu var pievienot anotācijas pielikumā):					
6.1. detalizēts ieņēmumu aprēķins					
6.2. detalizēts izdevumu					

aprēķins	
7. Cita informācija	Likumprojektā noteikto normu izpildei nepieciešamais finansējums 2020.gadā un turpmākajos gados: 1. **Tieslietu ministrijas apakšprogrammā 97.00.00 „Nozaru vadība un politikas plānošana" nepieciešamais finansējums kopā 2020. gadā un turpmākajos gados 16 204 EUR.** Atlīdzība (EKK 1000) vienai amata vietai līdzekļu administrēšanai Zvērinātiem tiesu izpildītājiem par dalītā īpašuma izbeigšanas lietu vešanu - 16 204 EUR (t.sk. atalgojums 12 586 EUR, VSAOI, sociāla rakstura pabalsti un kompensācijas 3 618 EUR) *Mēnešalga vecākajam referentam (14.saime, II līmenis, 8.mēnešalgas grupa, 3.kategorija) - 874 EUR x 12.mēn. = 10 488 EUR.* *Vispārējā piemaksa 10% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 1 048,80 EUR.* *Prēmijas un naudas balvas 10% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 1 048,80 EUR.* *Darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas iemaksas 23,59% - 3 092,65 EUR;* *Pabalsti un kompensācijas – 5% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 524,40 EUR.* 2. **Tieslietu ministrijas apakšprogrammā 03.01.00 „Tiesu administrēšana" papildus nepieciešamais finansējums:** **2020.gadā kopā 121 912 EUR, t.sk.,** 2.1.Preces un pakalpojumi (EKK 2000) - **i**zmaksas izpildu lietu reģistra funkcionalitātes pielāgošanai saistībā ar piespiedu dalītā īpašuma lietas vešanu – 35 791 EUR; 2.2. Kapitālie izdevumi (EKK 5000) - valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas informatīvās sistēmas pielāgošanai nepieciešamais finansējums – 86 121 EUR. **3. Tieslietu ministrijas apakšprogrammā 03.02.00 „Apgabaltiesas un rajona (pilsētas) tiesas" nepieciešamais finansējums:** **3.1. 2020. gadā - 319 964 EUR** Lai nodrošinātu zemesgrāmatu tiesneša lēmuma pieņemšanas laiku līdzšinējā līmenī, zemesgrāmatās ir nepieciešams izveidot trīs tiesneša amata vietas un uz 5

	gadiem ir nepieciešamas 10 tiesneša palīga amata vietas. 3.1.1. Atlīdzība (EKK 1000) – 300 441 EUR (t.sk. atalgojums 232 499 EUR, VSAOI, sociāla rakstura pabalsti un kompensācijas 67 942EUR) Mēnešalga 3 tiesnešiem 1 647 EUR (Valsts un pašvaldību institūciju amatpersonu (darbinieku) atlīdzības likuma 6.[1] pants) x 3 tiesneši x 12 mēneši = 59 292 EUR Izdienas piemaksa (7 procenti no mēnešalgas) 115,29 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši = 4 150,44 EUR. Darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas – 66 407,04 x 23,59% = 15 665,42 EUR. Pabalsti un kompensācijas tiesnešiem – 5% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 2 964,60 EUR. Veselības apdrošināšana – 242 EUR x 3 tiesneši = 726 EUR. Mēnešalga 10 tiesneša palīgiem (53.1. amata saime, IVB līmenis, 10.mēnešalgu grupa, 3.kategorija) – 1 174 EUR x 12 mēneši x 10 tiesneša palīgi = 140 880 EUR. Vispārējā piemaksa 10% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 14 088 EUR. Prēmijas un naudas balvas tiesnešu palīgiem 10% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 14 088 EUR. Darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas – 176 100 EUR x 23,59% (darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas nodokļa likme) = 41 541,99 EUR. Pabalsti un kompensācijas tiesnešu palīgiem – 5% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 7 044 EUR. 3.1.2. Preces un pakalpojumi (EKK 2000) kopā – 9 337 EUR**.** 3.1.2.1. Tiesnešu darba vietas uzturēšanas izdevumi – 4 311 EUR, tai skaitā: sakaru pakalpojumi (EKK 2219) 1 044 EUR (telefons 8 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši + pasts 21 EUR x 3 tiesneši x

	12 mēneši); izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem (EKK 2220) 684 EUR (ūdens un kanalizācija 4 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši + elektroenerģija 14 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši + pārējie komunālie pakalpojumi (sadzīves atkritumu izvešana) 1 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); tiesnešu mācības (EKK 2231) 765 EUR (85 EUR vidēji viena mācību programma x 3 tiesneši x 3 mācību semināru programmas); administratīvie izdevumi (juridiskās literatūras iegāde, laika zīmogs) (EKK 2239) 216 EUR (6 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); datorizētās darba vietas uzturēšana, elektroniskā pasta adreses un vēstkopas uzturēšana (EKK 2251) 522 EUR (14,50 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); biroja preces (EKK 2311) 540 EUR (15 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); iestāžu uzturēšanas materiāli (telpu uzkopšanas līdzekļi, higiēnas preces) (EKK 2350) 540 EUR (15 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši). *Vienreizējie izdevumi kopā – 5 026 EUR* 3.1.2.2. Izdevumi tiesnešu darba vietas aprīkojumam (EKK 2312) – 2 724 EUR, tai skaitā: spiedogi – 24 EUR (8 EUR x 3 tiesneši); galda lampas – 63 EUR (21 EUR x 3 tiesneši); durvju plāksnes kabinetiem – 84 EUR (28 EUR x 3 tiesneši); amata zīmes – 282 EUR (94 EUR x 3 tiesneši); apmeklētāju krēsli – 108 EUR (36 EUR x 3 tiesneši); barošanas bloki (UPS) – 639 EUR (213 EUR x 3 tiesneši). mēbeļu komplekts (rakstāmgalds, dokumentu skapis, darba krēsls) – 1 509 EUR (503 EUR x 3 tiesneši); atkritumu tvertnes – 15 EUR (5 EUR x 3 tiesneši); 3.1.2.3. 13 monitoru iegāde tiesnešiem un tiesnešu palīgiem x 177,01 EUR (cena atbilstoši pēdējai veiktajai iegādei) = 2 301,13 EUR. 3.1.3. Kapitālie izdevumi (EKK 5000) kopā (vienreizējie izdevumi) – 10 186 EUR 3.1.3.1. Datortehnikas iegāde 10 tiesneša palīgiem un 3

	tiesnešiem - 13 sistēmbloki x 712,65 EUR (cena atbilstoši pēdējai veiktajai iegādei) = 9 264,45 EUR. 3.1.3.2. Datorprogrammas (licences Microsoft Office) iegāde 3 tiesnešiem – 921 EUR (307 EUR x 3 tiesneši). Ņemot vērā to, ka tiesnešu palīgu amata vietas plānots izveidot uz 5 gadiem, tad pārējo nepieciešamo darba vietas aprīkojumu un uzturēšanas izdevumus saistītos ar tiesnešu palīgu darba vietas uzturēšanu Tiesu administrācija nodrošinās piešķirto budžeta līdzekļu ietvaros. **3.2. 2021.gadā - 304 752 EUR** **2022.gadā - 304 752 EUR** **2023.gadā - 304 752 EUR** **2024.gadā - 304 752 EUR** 3.2.1. Atlīdzība (EKK 1000) **– 300 441** EUR (t.sk. atalgojums 232 499 EUR, VSAOI, sociāla rakstura pabalsti un kompensācijas 67 942 EUR) Mēnešalga 3 tiesnešiem 1 647 EUR (Valsts un pašvaldību institūciju amatpersonu (darbinieku) atlīdzības likuma 6.[1] pants) x 3 tiesneši x 12 mēneši = 59 292 EUR Izdienas piemaksa (7 procenti no mēnešalgas) 115,29 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši = 4 150,44 EUR. Darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas – 66 407,04 x 23,59% = 15 665,42 EUR. Pabalsti un kompensācijas tiesnešiem – 5% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 2 964,60 EUR. Veselības apdrošināšana – 242 EUR x 3 tiesneši = 726 EUR. Mēnešalga 10 tiesneša palīgiem (53.1. amata saime, IVB līmenis, 10.mēnešalgu grupa, 3.kategorija) – 1 174 EUR x 12 mēneši x 10 tiesneša palīgi = 140 880 EUR. Vispārējā piemaksa 10% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 14 088 EUR. Prēmijas un naudas balvas tiesnešu palīgiem 10% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 14 088 EUR. Darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas – 176 100 EUR x 23,59% (darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas nodokļa likme) = 41 541,99 EUR. Pabalsti un kompensācijas tiesnešu palīgiem – 5% apmērā

	no plānotās mēnešalgu kopsummas – 7 044 EUR. 3.2.2. Preces un pakalpojumi (EKK 2000) kopā – 4 311 EUR**.** Tiesnešu darba vietas uzturēšanas izdevumi – 4 311 EUR, tai skaitā: sakaru pakalpojumi (EKK 2219) 1 044 EUR (telefons 8 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši + pasts 21 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem (EKK 2220) 684 EUR (ūdens un kanalizācija 4 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši + elektroenerģija 14 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši + pārējie komunālie pakalpojumi (sadzīves atkritumu izvešana) 1 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); tiesnešu mācības (EKK 2231) 765 EUR (85 EUR vidēji viena mācību programma x 3 tiesneši x 3 mācību semināru programmas); administratīvie izdevumi (juridiskās literatūras iegāde, laika zīmogs) (EKK 2239) 216 EUR (6 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); datorizētās darba vietas uzturēšana, elektroniskā pasta adreses un vēstkopas uzturēšana (EKK 2251) 522 EUR (14,50 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); biroja preces (EKK 2311) 540 EUR (15 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); iestāžu uzturēšanas materiāli (telpu uzkopšanas līdzekļi, higiēnas preces) (EKK 2312) 540 EUR (15 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši). **3.3. 2025.gadā un turpmākajiem gadiem – 87 111 EUR** 3.3.1. Atlīdzība (EKK 1000) – 82 800 EUR (t.sk. atalgojums 63 443 EUR, VSAOI, sociāla rakstura pabalsti un kompensācijas 19 357 EUR). Mēnešalga 3 tiesnešiem 1 647 EUR (Valsts un pašvaldību institūciju amatpersonu (darbinieku) atlīdzības likuma 6.[1] pants) x 3 tiesneši x 12 mēneši = 59 292 EUR. Izdienas piemaksa (7 procenti no mēnešalgas) 115,29 EUR

	x 3 tiesneši x 12 mēneši = 4 150,44 EUR. Veselības apdrošināšana – 242 EUR x 3 tiesneši = 726 EUR. Darba devēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas – 66 407,04 x 23,59% = 15 665,42 EUR. Pabalsti un kompensācijas tiesnešiem – 5% apmērā no plānotās mēnešalgu kopsummas – 2 964,60 EUR. 3.3.2. Preces un pakalpojumi (EKK 2000) kopā – 4 311 EUR**.** Tiesnešu darba vietas uzturēšanas izdevumi – 4 311 EUR, tai skaitā: sakaru pakalpojumi (EKK 2219) 1 044 EUR (telefons 8 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši + pasts 21 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem (EKK 2220) 684 EUR (ūdens un kanalizācija 4 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši + elektroenerģija 14 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši + pārējie komunālie pakalpojumi (sadzīves atkritumu izvešana) 1 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); tiesnešu mācības (EKK 2231) 765 EUR (85 EUR vidēji viena mācību programma x 3 tiesneši x 3 mācību semināru programmas); administratīvie izdevumi (juridiskās literatūras iegāde, laika zīmogs) (EKK 2239) 216 EUR (6 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); datorizētās darba vietas uzturēšana, elektroniskā pasta adreses un vēstkopas uzturēšana (EKK 2251) 522 EUR (14,50 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); biroja preces (EKK 2311) 540 EUR (15 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši); iestāžu uzturēšanas materiāli (telpu uzkopšanas līdzekļi, higiēnas preces) (EKK 2312) 540 EUR (15 EUR x 3 tiesneši x 12 mēneši). **4. Tieslietu ministrijas apakšprogrammā 03.05.00 „Atlīdzība tiesu izpildītājiem par izpildu darbībām" nepieciešamais finansējums (preces un pakalpojumi EKK 2000):** **2020.gadā - 1 761 991 EUR** **2021. gadā - 1 761 991 EUR** **2022.gadā - 1 761 991 EUR** **2023.gadā - 1 761 991 EUR** **2024.gadā - 1 761 991 EUR** Detalizētu aprēķinu skatīt pielikumā Nr.2 **5. Tieslietu ministrijas apakšprogrammā 07.00.00 „Nekustamā īpašuma tiesību politikas īstenošana"**

	nepieciešamais finansējums: VZD izdevumi piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanai (mērniecība 9 mēnešos): **Kopā izmaksas: EUR 3 805 557** **2020.gadā = EUR 3 060 099** **2021.gadā = EUR 724 747** **2022.gadā = EUR 20 711** **t.sk.** **5.1. Papildus nepieciešamais finansējums, lai nodrošinātu VZD darbību izpildi saistīto ar piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu (datu reģistrēšanu, datu atlasi un aktualizāciju kadastra informācijas sistēmā, aprēķinātu atsavināšanai plānotās zemes prognozēto vērtību, apliecinājuma sagatavošanu par dalītā īpašuma izbeigšanu u.c.).** **2020.gadā kopā EUR 934 939** **2021.gadā kopā EUR 679 956** **5.2. Papildus nepieciešamais finansējums VZD 2 jaunu amata vietu izveidošanai, lai nodrošinātu informācijas un konsultācijas sniegšanu pašvaldībā, īpašniekiem un citām personām un vienreizējām izmaksām:** **2020.gadā kopā = EUR 2 125 160** **2021.gadā kopā = EUR 44 791** **2022.gadā kopā = EUR 20 711** Detalizētu aprēķinu skatīt pielikumā Nr.3. **Kopsavilkums par likumprojektā „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizācijas daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" noteikto uzdevumu īstenošanai nepieciešamo papildus finansējumu pa gadiem skatīt pielikumā Nr.4** Jautājumu par papildus nepieciešamā finansējuma piešķiršanu likumprojekta īstenošanai 2020.gadam – 2024.gadam izskatīt kārtējā gada valsts budžeta projekta sagatavošanas un izskatīšanas procesā kopā ar visu ministriju un centrālo valsts iestāžu priekšlikumiem jaunajām politikas iniciatīvām. Attiecībā uz pieprasīto finansējumu un pieprasītajām papildus amata vietām šādās Tieslietu ministrijas

	apakšprogrammās: 1) 97.00.00 „Nozaru vadība un politikas plānošana”; 2) 03.02.00 „Apgabaltiesas un rajona (pilsētas) tiesas”; 3) 07.00.00 „Nekustamā īpašuma tiesību politikas īstenošana”, secināms, ka Ministru kabineta 2014. gada 22. aprīļa sēdes protokola Nr. 24 24.§ 4. punkts nesatur imperatīvu aizliegumu ministrijām veidot jaunas amata vietas un pieprasīt tām atbilstošu finansējumu. Tā kā likumprojekts paredz uzdot institūcijām papildus darbības, tad šo papildus darbību veikšanai tiek paredzētas papildus vietas ar attiecīgu finansējumu. Tomēr ņemot vērā, ka likumprojekta izpilde plānota ne ātrāk kā par 2020. gadu, attiecīgi arī minēto amata vietu izveide un atbilstoša finansējuma pieprasījums nebūs ātrāk kā par 2020. gadu. Tā kā finansējuma piešķiršanu likumprojekta īstenošanai 2020. – 2024. gadam būs jāizskata kārtējā gada valsts budžeta projekta sagatavošanas un izskatīšanas procesā kopā ar visu ministriju un centrālo valsts iestāžu priekšlikumiem jaunajām politikas iniciatīvām, tad jautājums par papildus amata vietu piešķiršanu un likumprojekta īstenošanai nepieciešamo finansējumu vērtēs atkārtoti, vadoties no tā brīža situācijas attiecībā uz amata vietu aizpildījumu un likumprojekta īstenošanas iespējām budžeta ietvaros.

IV. Tiesību akta projekta ietekme uz spēkā esošo tiesību normu sistēmu		
1.	Nepieciešamie saistītie tiesību aktu projekti	1) Likumprojektā ietverts pilnvarojums Ministru kabinetam izdot piecus noteikumus: 1) „Izpērkamās zemes reģistrēšanas kārtība Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā”, kuru mērķis ir noteikt kārtību, kādā atbilstoši dzīvojamo māju privatizāciju regulējošajiem normatīvajiem aktiem noteikts dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals daļā, kas sakrīt ar piespiedu dalītā īpašuma zemes gabalu, kā izpērkamā zeme tiek reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā; 2) „Noteikumi par paziņojumu par izpirkuma tiesības izmantošanu un piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas lietas ievešanu paraugiem”, kuri mērķis ir apstiprināt paziņojuma par izpirkuma tiesības izmantošanu un paziņojuma par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas lietas ievešanu paraugus; 3) „Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja aktu paraugiem piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanai”, kuru mērķis ir apstiprināt zvērināta tiesu izpildītāja aktu par

		kopsapulci jautājumā par izpirkuma tiesības izmantošanu, par izpirkuma cenas samaksu un samaksātās izpirkuma cenas apmēra precizēšanu paraugus; 4) „Izpērkamās zemes kadastrālās uzmērīšanas kārtība”, kuru mērķis ir noteikt kārtību, kādā Valsts zemes dienests veic izpērkamās zemes kadastrālo uzmērīšanu piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala sadales nodrošināšanai; 5) „Kārtība, kādā zvērinātam tiesu izpildītājam tiek segti lietas par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu vešanas izdevumi un izmaksāta amata atlīdzība”, kuru mērķis ir noteikt lietas par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu vešanas izdevumu un zvērināta tiesu izpildītāja amata atlīdzības segšanas no valsts budžeta līdzekļiem kārtību, kā arī noteikt atlīdzību (takses) par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas lietas vešanu. 2) Vienlaikus ar likumprojektu ir izstrādāts un tiek virzīts izskatīšanai likumprojekts „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””. Likumprojekta mērķis ir precizēt tiesisko regulējumu par daudzdzīvokļu māju funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanu un vietējās pašvaldības lomu to pārskatīšanā. Šā mērķa sasniegšanai ar likumprojektu ir paredzēts noteikt, ka, saņemot kaut vienu ierosinājumu par tādas dzīvojamās mājas funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, kas atrodas vairāku dzīvojamo māju kvartālā, pašvaldībai būtu pienākums pārskatīt visus attiecīgā kvartāla robežās ietilpstošos dzīvojamo funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus. Šādā gadījumā pašvaldība pirms dzīvojamo funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas uzsākšanas par plānoto pārskatīšanu informētu un lēmumu pieņemšanas procesā iesaistītu visus attiecīgā kvartālā esošo dzīvojamo māju īpašniekus, kā arī zemes gabalu īpašniekus. Pēc tam, kad būtu pārskatīti visi kvartālā ietilpstošie dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamie zemes gabali, pašvaldība pieņemtu lēmumu par visu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanu attiecīgajā kvartālā, to ietverot vienā administratīvajā aktā. Vienlaikus likumprojekts paredz, ka izdevumus par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanu kvartāla ietvaros, kā arī izdevumus par iesaistīto personu informēšanu sedz pašvaldība.

2.	Atbildīgā institūcija	Tieslietu ministrija.
3.	Cita informācija	Paralēli šim likumprojektam Tieslietu ministrija virza grozījumus Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā (sk. likumprojektu „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā" VSS – 370, izsludināts Valsts sekretāru sanāksmē 2015. gada 23. aprīlī). Likumprojekta mērķis ir samērīga tiesiskā regulējuma paredzēšana, ieviešot mehānismu hipotekāro kreditoru interešu aizsardzībai nekustamā īpašuma atsavināšanas procesā un vienlaikus tās sabalansējot ar nekustamā īpašuma īpašnieka interesēm. Turklāt piedāvātais regulējums neparedz pārmērīgus apgrūtinājumus citām atsavināšanas procesā iesaistītajām personām, tajā skaitā institūcijām, kas veic nekustamo īpašumu atsavināšanu sabiedrības interešu nodrošināšanai. Pieņemot, ka arī piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas procesā izpērkamā zeme var būt apgrūtināta ar hipotēku, Tieslietu ministrija plāno pielāgot minēto hipotekārā kreditora aizsardzības mehānismu arī piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas vajadzībām. Lai nodrošinātu potenciālā tiesiskā regulējuma identiskumu, Tieslietu ministrija šo regulējumu nevirza divos paralēlos likumprojektos. Pēc tam, kad minētais regulējums tiks izdiskutēts Saeimā un par to panākta vienošanās, Tieslietu ministrija plāno pielāgot minēto hipotekārā kreditora aizsardzības mehānismu arī piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas vajadzībām un iesniegt to uz kādu no likumprojekta lasījumiem Saeimā. Ņemot vērā, ka šis likumprojekts risina piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu privatizētajās daudzdzīvokļu mājās, bet piespiedu dalītā īpašuma attiecības ir attiecināmas arī uz viendzīvokļa, individuālajām mājā, garāžām, rūpnieciskās ražošanas ēkām u.c., tad tiek plānots turpināt darbu pie tiesiskā regulējuma izstrādes arī minētajiem gadījumiem. Darbs pie tiesiskā regulējuma izstrādes tiks turpināts ņemot par pamatu šā likumprojekta principus, tomēr tiesisko regulējumu pielāgojot, vadoties pēc minēto īpašumu specifikas.

V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām
Likumprojekts šo jomu neskar.
VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes

1.	Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu	Lai nodrošinātu sabiedrības līdzdalību, likumprojekts tiks ievietots Tieslietu ministrijas mājas lapā internetā www.tm.gov.lv sadaļā „Sabiedrības līdzdalība", aicinot sabiedrību izteikt savu viedokli, izmantojot interneta pakalpojumus.
2.	Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē	Likumprojekts **2015. gada 2. jūnijā** tika ievietots Tieslietu ministrijas mājas lapā internetā www.tm.gov.lv sadaļā „Sabiedrības līdzdalība", aicinot sabiedrību izteikt savu viedokli, izmantojot interneta pakalpojumus, līdz **2015. gada 16. jūnijam.**
3.	Sabiedrības līdzdalības rezultāti	Noteiktajā termiņā neviens sabiedrības loceklis nav izteicis viedokli par likumprojektu.
4.	Cita informācija	Nav.
VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām		
1.	Projekta izpildē iesaistītās institūcijas	Likumprojekta izpildi nodrošinās Valsts zemes dienests, zvērināti tiesu izpildītāji un rajona (pilsētas) tiesas zemesgrāmatu nodaļu tiesneši.
2.	Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru. Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem	Likumprojekts šo jomu neskar.
3.	Cita informācija	Likumprojekta izstrādes gaitā tika vērtēts, kura no institūcijām (SIA „Valsts nekustamie īpašumi", VAS „Privatizācijas aģentūra" vai Valsts zemes dienests), vai brīvo juridisko profesiju pārstāvjiem (zvērināts tiesu izpildītājs vai zvērināts notārs) varētu īstenot piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas procesu, vai arī radīt pilnībā jaunu institūciju. Tika secināts sekojošais: 1) SIA „Valsts nekustamie īpašumi" ir valsts kapitālsabiedrības, kuras darbības mērķis ir nekustamā īpašuma atsavināšana, iznomāšana, izīrēšana un apsaimniekošana, kā arī jaunu valstiski nozīmīgu būvniecības projektu attīstīšana un dažādu nekustamā īpašuma mērķprojektu realizēšana. Tā kā SIA „Valsts nekustamie īpašumi" ir kapitālsabiedrība, tad tās mērķis ir gūt peļņu, bet piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanai nav peļņas gūšanas rakstura. 2) VAS „Privatizācijas aģentūra" īstenoja

		masveida privatizāciju – mainot valsts vai pašvaldības īpašuma īpašnieku, radot labvēlīgu vidi privātā kapitāla darbībai Latvijas tautsaimniecības interesēs, un sašaurināt darbību, ko valsts un pašvaldība veic kā komersanti. Turklāt VAS „privatizācijas aģentūra" ir kapitālsabiedrības, kuras mērķis ir gūt peļņu. Turklāt saskaņā ar VAS „Privatizācijas aģentūra" darbības izbeigšanas stratēģiju VAS „Privatizācijas aģentūra" uzdotais pamatā ir sasniegts un šobrīd būtiski ir nodrošināt privatizācijas procesa pabeigšanu. VAS „Privatizācijas aģentūra" mērķis ir pabeigt privatizācijas procesu līdz 2016. gadam, profesionāli un efektīvi veicot „VAS „Privatizācijas aģentūra" portfeļa izstrādi ar sabalansētu resursu izmantošanu, kā arī izstrādāt nepieciešamo normatīvo bāzi, nodrošinot īstenojamo funkciju pēctecību pēc darbības izbeigšanas. No minētā secināms, ka VAS „Privatizācijas aģentūras" darbību plānots izbeigt. 3) Valsts zemes dienests ir tieslietu ministra pārraudzībā esoša tiešās pārvaldes iestāde, kas izveidota un darbojas saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru kabineta apstiprināto „Valsts zemes dienesta nolikumu", un savas kompetences ietvaros pārzina zemes kā nacionālās bagātības un ar to saistīto objektu valsts uzskaiti un pārraudzību, lai nodrošinātu tās sekmīgu izmantošanu un aizsardzību. Atbilstoši nolikumam Valsts zemes dienestam ir šādas funkcijas: • nodrošināt Nekustamā īpašuma valsts kadastra darbību; • nodrošināt Valsts adrešu reģistra darbību; • nodrošināt Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas darbību; • nodrošināt Augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas centrālās datubāzes darbību; • veikt nekustamo īpašumu kadastrālo vērtēšanu; • piedalīties valsts politikas īstenošanā zemes reformas jomā; • veikt būvju un telpu grupu kadastrālo uzmērīšanu. Tādējādi, likumprojekta izstrādes gaitā Tieslietu ministrija secināja, ka piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas procesa virzīšanu nevar uzdot minētajām kapitālsabiedrībām un institūcijai, jo tās ir ar peļņas gūšanas raksturu, VAS „Privatizācijas aģentūra"

		plānots likvidēt, bet Valsts zemes dienests ir iesaistītas piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas procesā atbilstoši savām funkcijām, turklāt Valsts zemes dienests nenodarbojas ar privātpersonu naudas līdzekļu administrēšanu. Šā izvērtējuma rezultātā tika secināts, ka piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas process būtu uzticams kādai no brīvajām juridiskajām profesijām – valsts amatpersonām – zvērinātiem notāriem vai zvērinātiem tiesu izpildītājiem. Likumprojekta izstrādes gaitā tika vērtēts, kuras amatpersonas funkcijas ir vistuvākās likumprojektā aprakstītajām darbībām un kurai no amatpersonām ir vislielākā pieredze uz naudas plūsmas administrēšanu (naudas iekasēšana, glabāšana, sadale). Tāpat izvērtējot, tika ņemti vērā arī citi riski, piemēram, droša naudas glabāšana (komercbanku risks), kurai no amatpersonām ir pieeja visām iespējamām datu bāzēm, kurai no amatpersonām pēc iespējas mazāki izdevumi jāiegulda IT sistēmu pielāgošanā un saderības nodrošināšanā ar citām valsts informācijas sistēmām (Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata, Iedzīvotāju reģistrs, Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrs utt), pieejamība, mobilitāte. Rezultātā tika izdarīts secinājums, ka zvērināts tiesu izpildītājs būs vispiemērotākais piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas procesa īstenotājs. Papildus izvēle par labu zvērinātam tiesu izpildītājam ir izdarīta saistībā ar to, ka likumprojektā tiek plānots ietvert līdzīgu regulējumu (jau likumprojekta izskatīšanas stadijā Saeimā) attiecībā uz hipotekārā kreditora aizsardzību, kā tas tiek paredzēts Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma grozījumos (papildus skatīt anotācijas IV nodaļas 3. punktu).

Tieslietu ministrs Dzintars Rasnačs

24.09.2015 14:19
K.Kinča
67036934, Kristine.Kinca@tm.gov.lv
v_sk = 13110

LATVIJAS REPUBLIKAS MINISTRU KABINETA

SĒDES PROTOKOLA IZRAKSTS

Rīgā Nr.51 2015.gada 29.septembrī

46.§

Likumprojekts "Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums"

TA-2039

(Dz.Rasnačs, L.Medina, P.Leiškalns, V.Reitere, I.Gailīte, L.Straujuma)

1.Atbalstīt iesniegto likumprojektu.

Valsts kancelejai sagatavot likumprojektu iesniegšanai Saeimā vienlaikus ar likumprojektu "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"".

2. Noteikt, ka atbildīgais par likumprojekta turpmāko virzību Saeimā ir tieslietu ministrs.

3. Lūgt Saeimu izskatīt likumprojektu vienlaikus ar likumprojektu "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"".

4. Valsts zemes dienestam sniegt atbalstu pašvaldībām likuma īstenošanai nepieciešamās informācijas sniegšanā.

5. Jautājumu par papildu valsts budžeta līdzekļu piešķiršanu Tieslietu ministrijai likuma īstenošanai 2020.–2024.gadam izskatīt kārtējā gada valsts budžeta projekta sagatavošanas un izskatīšanas procesā kopā ar visu ministriju un centrālo valsts iestāžu priekšlikumiem jaunajām politikas iniciatīvām.

6. Tieslietu ministrijai izstrādāt un tieslietu ministram iesniegt Saeimā priekšlikumus likumprojektam par hipotekārā kreditora aizsardzību pēc hipotekārā kreditora aizsardzības mehānisma galveno principu apstiprināšanas Saeimā, izskatot likumprojektu "Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā".

Ministru prezidente Laimdota Straujuma

Valsts kancelejas direktors Mārtiņš Krieviņš

Likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās izbeigšanas likums" izstrādes gaitā apspriestie, bet minētajā likumprojektā neiekļauto risinājumu apraksts

Nr.p.k.	**Risinājums**	Risinājuma apraksts
	Likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" (turpmāk – likumprojekts) attiecināšana uz gadījumiem, kad piespiedu dalītā īpašuma zemes īpašnieks, ir valsts vai pašvaldība	Likumprojektā ietvertais tiesiskais regulējums nav attiecināts uz piespiedu dalītā īpašuma attiecībām starp privātpersonu un valsti vai pašvaldību, jo šim mērķim tiesiskais regulējums jau pastāv (likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", Publiskas personas mantas atsavināšanas likums). Tā kā zeme zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām valstij un pašvaldībām bija jānodod privatizācijai kopā ar dzīvokli, tad Tieslietu ministrija piekrita darba grupā izteiktajam viedoklim un tālāk šo jautājumu nevirzīja. Tieslietu ministrijas ieskatā uzsāktais privatizācijas process pabeidzams pēc privatizāciju regulējošiem normatīvajiem aktiem.
	Likumprojekta reversais virziens – ļaut zemes īpašniekiem izpirkt dzīvokļu īpašumus	Likumprojekta izstrādes gaitā viena no likumprojekta versijām bija, ka dalītā īpašuma izbeigšana būtu iespējama „abos virzienos" (dzīvokļu īpašnieki izpērk zemi, zemes īpašnieki izpērk dzīvokļus), tomēr tika nolemts piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas regulējumu attiecināt tikai „vienā virzienā", proti, dzīvokļu īpašnieki izpērk zemi. Likumprojekts ir vērsts uz sociāli nozīmīgas problēmas risināšanu – mazināt sociālo spriedzi starp zemes un dzīvokļu īpašniekiem, izbeigt piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības un novērst sociālo netaisnīgumu, kas radīts ar nesaskaņotu vienlaicīgi īstenotu privatizācijas procesu un zemes reformu. Likumprojekta izstrādes gaitā tika secināts, ka, ja likumprojekts tiks īstenots arī reversā virzienā, tad ar piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas likumprojektu tiks radīta nākamā sociālā problēma, kas būs jārisina valstij un pašvaldībai, proti, būs nepieciešams nodrošināt lielu sabiedrības daļu ar sociālajiem dzīvokļiem. Tā kā jau šobrīd valsts nespēj nodrošināt līdzekļus kompensāciju izmaksai personām, kas šobrīd dzīvo denacionalizētajās mājās un pašvaldībām nav pietiekamu līdzekļu, lai nodrošinātu sociālo dzīvokļu fondu, tad ar likumprojektu nevajadzētu

		radīt vēl lielāku sociālo spriedzi. Likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" ir izstrādāts uz sociālo pasūtījumu. Likumprojektā reversais piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas process nav attiecināts, lai pasargātu daļu no dzīvokļu īpašniekiem, lai viņi nezaudētu vienīgo mājokli.
	Valsts galvots aizdevums kredītiestādē dzīvokļu īpašniekiem, lai tie varētu iegūt līdzekļus zemes iegādei.	Šādā gadījumā tiktu izsludināts konkurss par kredīta procentu likmēm, izveidota komisija rezultātu izvērtēšanai un apstiprināšanai, un valsts slēgtu līgumu ar konkrētu kredītiestādi par valsts galvotu aizdevumu piešķiršanu. Izlemjot par labu šādam valsts atbalsta instrumentam, ir jāņem vērā, ka šāds valsts atbalsts nenozīmē, ka valsts galvotie aizdevumi tiktu piešķirti visiem tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas to vēlētos, jo kredītiestādes ar Latvijas Komercbanku asociācijas starpniecību likumprojekta izstrādes procesā dažādos forumos ir informējušas, ka paturēs tiesības vērtēt personu maksātspēju un atteikt aizdevuma piešķiršanu.
	Aizdevuma piešķiršana uz atvieglotiem noteikumiem.	Minētā risinājuma variantā būtu jāatrod kredītiestāde, kas būtu gatava sadarboties uz izsniegt aizdevumus dzīvokļu īpašniekiem ar atvieglotiem noteikumiem salīdzinājumā ar tiem noteikumiem, kādi tiek piemēroti vispārējā kārtībā, piemēram, netiktu prasīta pirmā iemaksa, samazinātas procentu likmes, ilgs aizdevuma līguma termiņš. Saskaņā ar sākotnējo ieceri, kas tika atspoguļota informatīvajā ziņojumā „Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma" (informatīvais ziņojums apstiprināts Ministru kabineta 2012.gada 12.jūnija sēdē) (turpmāk – informatīvais ziņojums), bija iecerēts, ka šādus aizdevumus varētu izsniegt AS „Latvijas Hipotēku un zemes banka", taču ievērojot to, ka šī kredītiestāde ir reorganizēta un ar šādiem darījumiem vairs nenodarbojas, šobrīd nav skaidra redzējuma par to, vai Latvijā ir kredītiestāde, kas būtu gatava izsniegt šāda veida aizdevumus. Līdzšinējās sarunas ar komercbanku sektoru liecina, ka komercbankas nebūs ieinteresētas iesaistīties šādu atvieglotu aizdevumu programmās.
	Valsts izpērk zemi zem privatizētajām	Šis risinājuma variants ir tas, kuram atbalstu savās vēstulēs Tieslietu ministrijai ir pauduši dzīvokļu

	daudzdzīvokļu dzīvojamajām mājām par valsts budžeta līdzekļiem un pēc tam atsavina to dzīvokļu īpašniekiem ar tiesībām maksāt pa daļām ilgākā termiņā.	īpašnieki. Vienlaikus šis variants salīdzinājumā ar visiem pārējiem minētajiem variantiem ir saistāms ar vislielākajiem finanšu resursiem no valsts puses. Atbilstoši Valsts zemes dienesta datiem to funkcionālo zemesgabalu, uz kuriem atrodas minētas 3677 daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas **kadastrālā vērtība ir 130 000 000 – 180 000 000** euro. Pieņemot, ka kadastrālā vērtība atbilst aptuveni 75 % no tirgus vērtības – izpērkamās zemes tirgus vērtība, kas valstij būtu jāmaksā zemes īpašniekiem varētu svārstīties no **173 000 000 līdz 240 000 000** euro. Papildus minētajam ir jāvērš uzmanība, ka to, ka izvēloties šo risinājuma variantu ir nepieciešams paredzēt arī papildus finansējumu attiecīgas iestādes izveidei, kura nodrošinātu zemes izpirkšanas administrēšanu, nomaksas pirkumu līgumu slēgšanu ar dzīvokļu īpašniekiem un dzīvokļu īpašnieku maksājumu administrēšanu (tajā skaitā, tiesvedību vešanu gadījumos, kad dzīvokļu īpašnieki nepilda saistības pret valsti). Līdz ar to kopējās izmaksas, kas būtu jāparedz no valsts budžeta līdzekļiem šī risinājuma varianta gadījumā varētu būt līdz pat **200 000 000** euro robežās.
	Izpirkuma tiesības attiecināšana arī uz citiem piespiedu dalītā īpašuma subjektiem (individuālās dzīvojamās mājas, garāžas komercobjekti u.c.)	Sākotnēji bija paredzēts, ka piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanas likumprojekts tiks attiecināts uz visiem piespiedu dalītā īpašuma subjektiem, dodot visiem piespiedu dalītā īpašuma ēku īpašniekiem tiesības uz zemes izpirkšanu, tomēr likumprojekta izstrādes gaitā piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšana privatizētajās daudzdzīvokļu mājās kļuva prioritāra vairāku apstākļu dēļ: 1) Tika dots uzdevums Ministru kabinetam līdz 2015. gada 30. septembrim iesniegt Saeimā likumprojektu par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu privatizētajās daudzdzīvokļu mājās. 2) Privatizēto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā šobrīd piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšana ir apgrūtināta, var teikt, nav iespējama, jo saskaņā ar šobrīd spēkā esošo tiesisko regulējumu, lai izbeigtu piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, nepieciešams 100% dzīvokļu īpašnieku lēmums par zemes

		izpirkšanu, turklāt kā atzinuši zemes īpašnieki, tad zemes pārdošanas gadījumā, pirmpirkuma tiesības netiek izmantots piedāvāt, jo pārāk daudz iesaistīto personu, kam jānosūta pirmpirkuma tiesību izmantošanas piedāvājums, kas attiecīgi šo procesu sadārdzina. 3) Tajos gadījumos, kad piespiedu dalītā īpašuma ēka ir individuālā dzīvojamā māja, garāža, komercobjekts, vai cita veida ēka, pirmpirkuma tiesības vai izpirkuma tiesības, ja nav piedāvāts izmantot pirmpirkuma tiesības, izmantot ir vienkāršāk, ņemot vērā, ka iesaistītās puses ir mazāk, tādējādi secināms, ka piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas mehānisms citos gadījumos jau pastāv un ir tā realizācija ir daudz iespējamāka nekā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā; 4) Atsevišķi piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas aspekti ir atšķirīgi, piemēram, izpērkamās zemes noteikšana vai iespēja izmantot reverso izpirkšanas tiesību. Ņemot vērā minēto, likumprojekta izstrādes gaitā tika pieņemts lēmums vispirms virzīt likumprojektu piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanai privatizētajās daudzdzīvokļu mājās un pēc tam, kad Saeimā ir apstiprināti likumprojektā piedāvātie vispārējie piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas principi, turpināt darbu pie šo principu pielāgošanas citiem piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem.
	Par izpirkuma tiesības izmantošanu lemj katrs dzīvokļa īpašnieks atsevišķi un izpērk tikai to daļu no zemes, kas atbilst viņa pie dzīvokļa īpašuma piederošajai kopīpašuma daļai, tādējādi kļūstot par zemes kopīpašnieku	Šis variants netika atbalstīts, jo: 1) Neizbeidz dalīto īpašumu; 2) Dzīvokļa īpašuma sastāvā zemi nevar iekļaut; 3) Dzīvokļa īpašnieks kļūst par zemes kopīpašnieku, tādā veidā iegūstot tiesības prasīt zemes piespiedu nomas maksu no citiem dzīvokļu īpašniekiem, kas nav izpirkuši zemi; 4) Saasinās dzīvokļu īpašnieku savstarpējās attiecības; 5) Dzīvokļu īpašniekiem, kas nopirkuši zemes domājamās daļas, jāturpina maksāt

		zemes nomu (samazināta proporcionāli viņam piederošajai kopīpašuma daļai), jo netiek izpirkta konkrēta zemes daļa, bet tikai domājamā daļa; 6) Tiek radīta vēl sarežģītāka juridiskā konstrukcija ar sociāli vēl negatīvākām sekām.
	Noma ar izpirkumu	Likumprojekta izstrādes gaitā šis priekšlikums netika atbalstīts, jo, balstoties uz Eiropas Cilvēktiesību tiesas praksi, tika secināts, ka tajos gadījumos, kad vienam īpašniekam tiek atņemts īpašums citu personu vai sabiedrības labā, ir tiesības uz taisnīgas atlīdzības saņemšanu saprātīgā laikā (pārredzamā termiņā), kas sevī ietver ne tikai termiņa sākumu un beigu noteikšanu, bet arī lai šī laika sprīdi nav pārmērīgi ilgs. Tādējādi noma ar izpirkumu neatbilda šiem kritērijiem un atkrita. Likumprojekta izstrādes laikā tika secināts, ka šāda piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšana pastāv jau šobrīd, proti, personas var privāttiesiskā kārtā, slēdzot vienošanos, izvēlēties šādu piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas veidu. Tāpat šo risinājuma variantu varēs izmantot gan izpirkuma tiesības izmantošanas laikā, gan pēc tam, kad izpirkuma tiesība netiks izmantota.

Tieslietu ministrs Dzintars Rasnačs

24.09.2015 14:21

K. Kinča

67036934, Kristine.Kinca@tm.gov.lv

http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C?OpenDocument
https://www.tm.gov.lv/lv/cits/likumprojekts-piespiedu-dalita-ipasuma-tiesisko-attiecibu-privatizetajas-daudzdzivoklu-majas-izbeigs

Paziņojums par līdzdalības iespējām likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" izstrādes procesā 02.06.2015

Paziņojums par līdzdalības iespējām tiesību akta izstrādes procesā

1.	Dokumenta veids	likumprojekts
2.	Dokumenta nosaukums	„Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums"
3.	Politikas joma un nozare vai teritorija	Civiltiesību, zemes reformas un privatizācijas politika
4.	Dokumenta mērķgrupas	• privatizēto daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki • zemes īpašnieki, uz kuru zemes atrodas citām personām piederošas, privatizētas daudzdzīvokļu ēkas • vietējās pašvaldības, valsts iestādes, trešās personas, zvērinātu tiesu izpildītāji
5.	Dokumenta mērķis un sākotnēji identificētās problēmas būtība	**Problēmas būtība:** Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības Latvijā ir radušās zemes reformas un valsts un pašvaldības īpašumu privatizācijas gaitā. Zemes reformas gaitā bijušie zemes īpašnieki vai to mantinieki varēja atjaunot īpašumtiesības uz tādu zemi, uz kuras līdz neatkarības atjaunošanas bija uzceltas gan dzīvojamās ēkas, gan citas ēkas un objekti, kuri savukārt tika nodoti privatizācijai. Līdz ar to gadījumos, kad zeme zem ēkām zemes reformas ceļā nonāca pie viena īpašnieka (vai pat vairākiem), savukārt ēka privatizācijas ceļā – pie citiem īpašniekiem, uz likuma pamata radās t.s. piespiedu nomas attiecības. Šajās piespiedu nomas attiecībās ēku īpašniekiem uz likuma pamata ir uzlikts pienākums maksāt piespiedu nomu zemes īpašniekiem, savukārt zemes īpašnieks lielā mērā ir ierobežots savā rīcībā lietot šo zemes īpašumu. Šādas piespiedu dalītā īpašuma attiecības ir izveidojušās gan pilsētās, gan laukos un skar gan dzīvojamo ēku, gan arī citu ēku un būvju īpašniekus no vienas puses un zemes īpašniekus – no otras. Kopā Latvijā dalītā īpašuma attiecības skar 122 666 ēkas un inženierbūves, kas kopā atrodas uz 36 355 zemes vienībām. No šī kopējā skaita piespiedu dalītā īpašuma attiecības skar 3 677 daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ar kopā 110 970 dzīvokļiem, un šīs daudzdzīvokļu ēkas ir izvietotas kopā

		uz 7354 zemes vienībām. Piespiedu nomas attiecības, jo īpaši gadījumos, kad piespiedu nomas attiecības pastāv starp daudzdzīvokļu ēkas īpašniekiem un zemes īpašniekiem, ir pastāvīgi pakļautas neapmierinātībai par nomas maksas apmēru, par nomājamām platībām, par piespiedu nomas līgumu slēgšanu u.c. jautājumiem no dzīvokļu īpašnieku puses vai zemes īpašnieku puses. Tā kā šo attiecību izveidošanās tiesiskais pamats ir likums (nevis privāta vienošanās), šo attiecību regulējums ir pastāvīgi grozīts ar dažādiem likumu grozījumiem un Satversmes tiesas spriedumiem. Tomēr tādu līdzsvaru šajās attiecībās, kas spētu apmierināt abas puses, līdz šim nav izdevies panākt. Turklāt tieši piespiedu dalītā īpašuma attiecībās starp daudzdzīvokļu ēku īpašniekiem un zemes īpašniekiem ir īpaši sarežģīti panākt vienošanos par dalīta īpašuma izbeigšanu un vienota īpašuma izveidi. Vai nu zemes pārdošanā nav ieinteresēti zemes īpašnieki, jo piespiedu nomas zeme ir pastāvīga augļus nesoša lieta vai arī ēku īpašnieki, kuriem nereti būtiskākais šķērslis ir vai nu pašorganizācijas trūkums vai ierobežotie finanšu resursi. **Likumprojekta mērķis** ir piedāvāt privatizēto daudzdzīvokļu ēku īpašniekiem un zemes īpašniekiem vienkāršotu iespēju izbeigt dalītā īpašuma attiecības likumprojektā paredzētajā veidā, ņemot vērā, ka privāttiesiskā ceļā izbeigt piespiedu dalītā īpašuma attiecības tieši daudzdzīvokļu ēku gadījumos ir apgrūtināti vai pat neiespējami. Šim nolūkam likumprojekts: 1. paredz kārtību un principus, kā valsts līmenī tiek identificēta un noteikta **izpērkamā zeme**, kas ir objektīvi un saprātīgi nepieciešama ēkas funkcionēšanai un izmantošanai, lai izveidotu vienotu īpašumu, un **izpērkamās zemes cena** (zemes kadastrālā vērtība, kas reizināta ar koeficientu 1,18); 2. paredz piešķirt daudzdzīvokļu ēku īpašniekiem **izpirkuma tiesību** – vienpusēju tiesību daudzdzīvokļu ēkas īpašniekiem izpirkt izpērkamo zemi no zemes īpašniekiem, lai izveidotu vienotu zemes un ēkas īpašumu (izpirkuma tiesības izmantošanai nav nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana); par izpirkuma tiesības izmantošanu ēkas īpašniekiem (dzīvokļu īpašnieku kopībai) ir jāizlemj gada laikā no brīža, kad ir veiktas nepieciešamās darbības izpērkamās zemes noteikšanai un zemes un ēkas īpašnieki ir saņēmuši attiecīgu paziņojumu par izpirkuma tiesības izmantošanu. Ja ēkas īpašnieki izlemj izmantot izpirkuma tiesību (nepieciešamais kvorums lēmuma pieņemšanai par izpirkuma tiesības izmantošanu – „par" jānobalso vairāk kā pusei no visiem ēkas dzīvokļiem (to īpašniekiem)) un noteiktajā termiņā veic samaksu par izpērkamo zemi, tas ir pamats tālāko

		darbību veikšanai vienota īpašuma izveidei; 3. lai izpirkuma tiesības izmantošana būtu iespējami vienkārša, likumprojekts paredz virkni **valsts atbalsta darbības** – izpērkamās zemes un tās cenas noteikšanai, ēkas un zemes īpašnieku informēšanai par izpirkumu tiesības izmantošanas procesu; valsts apmaksātu zvērinātu tiesu izpildītāja iesaisti katras piespiedu dalītā īpašuma daudzdzīvokļu ēkas īpašnieku lēmumu pieņemšanā un turpmāko darbību veikšanā attiecībā uz samaksas veikšanu, īpašuma tiesību nostiprināšanu; valsts atbalstu zemes kadastrālās uzmērīšanas veikšanai, kā arī atvieglojumus no dokumentu iesniegšanas un atbrīvojumus no valsts nodevām, nostiprinot dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi zemesgrāmatā. Likumprojekta īstenošanai nepieciešamās administratīvās izmaksas, kas būtu sedzamas no valsts budžeta, varētu veidot **aptuveni 7 000 000 – 8 000 000 euro** pie prognozes, kas zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamajām ēkām izpērk 40 % no visu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem, kas atrodas piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās. Likumprojektā ir paredzēts sabalansēts regulējums, lai nodrošinātu pietiekamu tiesisku aizsardzību un garantijas zemes īpašniekiem saņemt atbilstošu atlīdzību par zemi, kas no tiem tiks atpirkta uz izpirkuma tiesības pamata pārskatāmā un prognozējamā procesā, kā arī atvieglotu kārtību daudzdzīvokļu ēku īpašniekiem šīs tiesības efektīvai izmantošanai. Likumprojektā paredzētā kārtība neliedz zemes un ēkas īpašniekiem vienoties par dalītā īpašuma izbeigšanu privātā kārtā pēc citiem nosacījumiem, bet, ja izpirkuma tiesība netiek izmantota gada laikā, tad par piespiedu nomas apmēru zemes un ēkas īpašniekiem jāvienojas privātā kārtā. Likumprojekts ir izstrādāts, ņemot vērā Tieslietu ministrijas darba grupas dalītā īpašuma izbeigšanai diskusijas un secinājumus. Šajā darba grupā piedalījās vairāku ministriju, valsts iestāžu, Latvijas Universitātes, praktizējošo juristu, pašvaldību, zemes īpašnieku un arī dzīvokļu īpašnieku organizāciju deleģētie pārstāvji.
6.	Dokumenta izstrādes laiks un plānotā virzība	Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” Pārejas noteikumu 53.punkts paredz Ministru kabinetam līdz 2015.gada 30.septembrim iesniegt Saeimai likumprojektu par dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu starp privatizētā objekta īpašnieku un tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts.
7.	Dokumenti	Likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”
8.	Sabiedrības	Līdz likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību

	pārstāvju iespējas līdzdarboties	privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" izsludināšanai Valsts sekretāru sanāksmē, likumprojekts ir ievietots Tieslietu ministrijas mājaslapā internetā www.tm.gov.lv sadaļā Sabiedrības līdzdalība.
9.	Pieteikšanās līdzdalībai	Sabiedrības pārstāvjiem ir iespēja divu nedēļu laikā **(līdz 2015.gada 16.jūnijam)** no likumprojekta ievietošanas Tieslietu ministrijas mājaslapā internetā www.tm.gov.lv sadaļā Sabiedrības līdzdalība izteikt savu viedokli rakstveidā Tieslietu ministrijai.
10.	Cita informācija	Likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" un likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" dalītā īpašuma izbeigšanas kontekstā ir saistīti, jo likumprojektā „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" ir paredzēts, ka izpērkamā zeme dalītā īpašuma izbeigšanas mērķiem tiek noteikta, pamatojoties uz privatizācijas procesā daudzdzīvokļu ēkai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, kas ir ēkas uzturēšanai un izmantošanai nepieciešamā zeme. Lai izslēgtu piespiedu dalītā īpašuma zemes un ēkas īpašnieku strīdus par izpērkamo zemi brīdī, kad atbilstoši likumprojektam par dalītā īpašuma izbeigšanu būs uzsākts izpirkuma tiesības izmantošanas process, ir nepieciešams nodrošināt, ka visi strīdi par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu ēkai ir atrisināti vai nu privatizācijas procesā vai arī funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas procesā. Tāpēc kopā ar likumprojektu „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums tiks virzīti arī grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju." Grozījumos likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" tiks paplašināti vietējo pašvaldību pienākumi funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanā, uzliekot par pienākumu pašvaldībām pārskatīt daudzdzīvokļu ēkām piesaistītos funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus kvartālu ietvaros, kā arī tiks paredzēts galīgs (prekluzīvs) termiņš, līdz kuram būs iespējams uzsākt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.
11.	Atbildīgā amatpersona	Par likumprojektu izstrādi atbildīgā amatpersona ir Tieslietu ministrijas Civiltiesību departamenta direktore Dagnija Palčevska, tālr.:+371 67036941, e-pasts: Dagnija.Palcevska@tm.gov.lv; adrese: Tieslietu ministrija, Brīvības bulvāris 36, Rīga, LV-1536.

CROSSCUTTING STRATEGY
REFORM IN THE FIELD OF PROPERTY RIGHTS
2012-2017

Table of contents

Introduction.....

1 Overview of the current situation…….

2 Vision, priorities and goals.....

3 Policies.....

4 Consequences on resources.....

5 Accountability, monitoring and evaluation analysis.....

6 Action Plan…….

Introduction

Justice Reform is in the focus of the activity of the Ministry of Justice, in pursuance and implementation of the Albanian Government's policy for the firm protection of human rights and fundamental freedoms, the return of citizens' trust in justice, the increase of transparency, as well as the fight without compromise against corruption. Part of this reform, in accordance with the legal framework and the governmental programme is also the protection of property rights, as one of the fundamental rights of individuals in a democracy of the rule of law.

The reform in the property rights serves the consolidation of foreign investments since it turns Albania into an attractive and safe country for such investments. The improvement of the existing legal framework and its implementation through the inclusion of the groups of interest will transform the land market into an important factor for economic development. Though the endorsement of laws is a very important step in the path towards success, the current stage of development requires more concrete and coordinated steps to be taken to achieve their most efficient implementation. Clear property rights and elimination of legal uncertainties are essential prerequisites for the development of the country and the attraction of foreign investments.

Despite the complex issues derived from property rights, this strategy is based upon a political will orientated towards a comprehensive approach, so that the existing

international standards are observed and the interests and needs of various groups of interest are balanced. Such national strategy is expected to address multiple problems and identify ways to balance contradictory titles over land in a fair manner.

The principles guiding the strategy are of constitutional dimension and are related to "public interest", "fair compensation", principle of justice, proportionality, and social State, based not only on the elaboration of the European Court of Human Rights but also on the rich jurisprudence of Constitutional Court. Also, the strategy takes into consideration the principles of legal security and of the legislation clarity, as crucial premises for strengthening fundamental rights in parallel to the development of the country and the attraction of foreign investments.

The strategic character of the document has posed the task of the coordination of its text with the key existing national documents, which materialize commitments and obligations to be met. Such coordination aims to settle the counter-statements and avoid unnecessary overlapping. The Strategy on Property Rights pursues the long term objectives of the National Strategy on Development and Integration for the period 2011 – 2013, whose priorities are as follows: introduction to the right path of the final solution of the process of restitution and compensation of properties, integration of legalized informal areas and constructions, continuation of the registration of forests and pastures, and digitalization of systems.

The strategy considers the fact that special governmental strategies apply to specific sectors, such as the Crosscutting Strategy on Prevention and Fight against Corruption and for a Transparent Governance and Crosscutting Justice Strategy. Alternatively, this strategy is drafted at a key moment for Albania, which aspires integration processes guided by the National Plan for the Implementation of the Stabilization Association Agreement. In this perspective, such local strategic documents serve as guide documents in terms of the quality of service delivery in the area of justice for the enforcement of law free of corruption, in support of the European integration of the country.

The strategy considers the findings and recommendations of the Memorandum of the Committee of Ministers of the Council of Europe. The analysis of this Memorandum has posed the need of a comprehensive solution of the property rights problems, based not only on the current challenges Albania goes through but also on similar experiences of other countries, members of the Council of Europe, in pursuance of the ECHR decisions. Currently, the Government of Albania, through its decision no. 350, dated 29.04.2011 has approved a special action plan for solving the problems identified in the Memorandum of the Committee of Ministers of the Council of Europe- a document which is also taken into consideration.

The planning of strategic policies is based on the existing financial context and opportunities of Albania, concluding with the determination of realistic, tangible and necessary priorities. In drafting the strategy, the experiences of EU countries were carefully analyzed but considering the current special and different situation in Albania,

which includes meagre sources for the compensation of the expropriated subjects, it was reached the conclusion that Albania needs to create its model of compensation in which several approaches and instruments employed in other European countries, may be used. Consequently, even for this reason this document is expected to become a realistic, practical and comprehensible instrument to be applied.

The comprehensive and pragmatic solutions offered by the coherent identified policies require the strengthening of the technical infrastructure and human resources through safety in the status of experts in key roles, the continued training of staff and the promotion of electronic procedures of application, as an essential element for a service which is more rapid, reliable, transparent and free of illegal influences.

The strategy takes into consideration the typology of Albanian problems, marking a clear division between the temporary processes (restitution/compensation of properties; validity of property titles or legalization of informal constructions) and the permanent ones (registration of property titles or execution of judicial decisions), in support of the planning of measures and due principles to address them.

The entire process of drafting the strategy is undergoing involvement and consultation with all groups of interest, as basic premise for the formulation of a comprehensive strategic document aiming, above all, at the improvement of inter–institutional coordination in the field of property rights, and it will also address the jurisprudence of the European Court of Human Rights, including the processes of restitution, compensation and legalization of property. The process will proceed based on the recommendations of the Committee of Ministers of the Council of Europe and the input received from the concerned entities/groups. The entire process will follow the government criteria and methodology established in the manual for the preparation of national, sector and cross –cutting strategies.

CHAPTER I. Overview of the current situation

During the post-communist period, property rights in Albania were in the focus of reforms launched for the transformation of the government regime into a pluralist democracy of the rule of law. They went through a dynamic process, including substantial legislative and institutional changes, highlighting the need for establishing a proper balance between the individual and collective rights. Indeed, there was a large and frequent number of measures undertaken, which are justified by the rapid social developments of the country generating a series of problems.

1.1 Legislation issues

During the period of transition from the communist regime to the market economy, the Albanian Parliament approved a number of laws on property rights, which often lack coordination and give rise to conflicts of standards or rights. From an almost inexistent status of the private property during the communist regime, after the major transformations of 1991 for the establishment of the democratic system, the issue of properties was extensively covered.

The State assumed by law the obligation to recognize, restitute or compensate the properties of all entities / persons expropriated during the communist regime. There were a series of legal initiatives which aimed at a rapid and efficient administrative process, a uniform methodology; transparency, debureaucratization, accountability during the process, and a due legal process by guaranteeing proper standards.

In parallel to the process of recognition, restitution and compensation of property, a series of fragmentized laws have been approved in years. Privatization of agricultural land, privatization of houses; privatization of construction land and State owned buildings; verification of property titles; development of areas prioritized for tourism, integration of informal areas were focused on property rights.

The analysis of the legislative history on property rights reports a complex situation. There are at least 16 separate laws which regulate various sectors of the property rights, or create State bodies for the sector supervision and establish special procedures, sometimes overlapped. These laws have been continuously[6] amended and reviewed. As in other EU-candidate European countries, the approval of laws is sometimes not accompanied by a precise survey of the financial and material resources for their successful implementation, such as the case of property compensation to the expropriated subjects. Consequently, the purpose declared in the law proves practically unfeasible. The fragmentation of standards, unharmonized legislative amendments and absence of effects in respect of the efficiency has caused a lack of coordination, ambiguity and conflicts in law enforcement, lack of coherence of the terminology used, distortion of legal institutions and establishment of non-uniform executive and judicial practices.

1.2. Fragmented and duplicated functions of state agencies.

Currently, there are over eight (8) institutions[7] dealing with property rights in Albania, depending on different responsible activities, whose activity is regulated by different pieces of legislation. They deal, in a fragmented way, with issues of the acquisition and registration of property titles.

The large number of State agencies and the fragmented regulatory legislation create overlapping, lack of clarity or ineffective coordination of processes related to property rights. These factors also create unnecessary obstacles to the execution of

---

6 For illustration, Law No. 7501/1991 “On land” during 1991-2008 was reviewed over 5 times and has not experienced any practical increase of efficiency or new barriers to the process regulated by law

7 Property Restitution and Compensation Agency for expropriated subjects. Immovable Property Registration Office on property registration, Judicial Bailiff Service on decision enforcement, Agency for Legalization, Urbanization and Integration of Informal Areas for the legalization of informal constructions, State Advocature for the protection of state property interests and representation at ECHR. Agency of Inventorying and Transfer of Immovable Property for state properties, Department of Administration and Sales of Immovable Property for state properties, Governmental Land Commission for validity of property titles and National Entity of Buildings for social residences

final decisions and create confusion on the effective means of appeal, in cases of failure of execution of final decisions. Technical infrastructure and human resources become a preventive factor because the officials in key positions do not stay for a long time in their duty and their continuous training is almost missing. The public does not have adequate trust in the services provided by the agencies as the digitalization has not been completed. Consequently, the services are not sufficiently rapid and transparent. Although there is a Governmental Anti-Corruption Strategy, state agencies and courts, in terms of issues related to property rights, are perceived to be affected by corruption. In 2011, through CIMAP8 initiative, Transparency International highlighted that there are institutional issues compromising the enforcement of laws which prejudice the skill of the judiciary, lawmaker and public administration to function with effectiveness and efficiency.

1.3. Large number of decisions taken by the European Court of Human Rights regarding the Albanian State.

There are about 58 transmitted applications and 50 applications pending transmittal against Albania at the European Court of Human Rights, where the main claim is the violation of property rights and other rights related thereto. The vast majority of claims is related to the right of ownership over the site (article 1 of the First Protocol of the European Convention of Human Rights). In some cases the claim is accompanied by the right to a due legal process (article 6 of European Convention of Human Rights) or the effective right to complaint (article 13 of European Convention of Human Rights). During the period 2000-2011 a decision was taken for 18 cases against Albania, out of which, 15 found violations of human rights. 10 cases were fully executed while the Albanian state pays a total pecuniary bill of 6.527.376 Euro and a site of 1.650 m^2. Five other cases are being negotiated between the parties for reaching an agreement regarding the compensation. In this respect, it should be taken into consideration that ECHR is the final level of disputes and at a high cost, particularly financial one for Albania.

In these circumstances, the EC Committee of Ministers issued the 2010 Memorandum on the supervision of the execution of decisions taken by the European Court of Human Rights, with special focus on the cases of restitution and compensation of properties. A number of problems are identified in this document. This requires a comprehensive solution to the problem, based also on the experience of other countries, members of the Council of Europe. In response to this document, the Council of Ministers has approved its decision no. 350, dated 29.04.2011, which contains the required reporting and the Government's action plan on the removal of barriers for the implementation of final domestic decisions on recognition, restitution and compensation of property and on provision of effective remedies of complaint in cases of their non-enforcement.

8 The initiative for the Comparative Indicator based on the Anti-corruption Progress Monitoring, based on the requirements for EU membership for governance and anti-corruption, and standards of best practices

Currently, it is needed the effective implementation of such Action Plan, in a well – coordinated manner by all responsible institutions.

1.4. Recognition, restitution and compensation of properties to the expropriated subjects.

1.4.1 Property Restitution and Compensation Agency

Following the ratification of the European Convention of Human Rights in 1996 and the approval of the Constitution in 1998, the Albanian lawmakers were involved in the adoption of other standards to guarantee the property rights, oriented to the principles of "public interest", "fair compensation", justice and fairness, proportionality and social state. After 2004, by law it was increased the maximum limit of the surface of agricultural land on recognition, restitution or compensation, the ways of compensation were extended, the obligation for the creation of the real estate fund for physical compensation was established as well as the obligation for the creation of the financial compensation fund. Further, the State Committee for the Restitution and Compensation of Properties was created as a collegial body of 5 members elected by the Parliament and local subordinated commissions for each district. In 2006, the Committee was dissolved through the creation of the Agency for the Restitution and Compensation of Properties (ARCP). The latter, together with its regional offices in each district was established under the subordination of the Ministry of Justice, to ensure a centralised, effective and rapid decision making organization. The Local Offices for Restitution and Compensation of Properties in each district of the country were dissolved, with the legal amendments of 2009 and the entire administrative process of examination and decision making is focused on ARCP, Tirana, which is run by the Director General- a monocratic decision making body.

From 1993 to date, at national level, there have been taken more than 55,000 decisions for recognition of property rights, restitution of properties or recognition of the right to compensation, addressing a number of about 43,000 expropriated subjects. This process of temporary character is about to finalization of the administrative review of the applications submitted because the deadline for their admission has expired on 31 December 2008. There is a significant number of judicial decisions being reviewed at courts, which produce an impact on the process finalization. A total of 1506 decisions were taken during 2011 of which 1160 decisions belong to the Property Restitution Directorate and 346 decisions belong to the Directorate of Compensation. Currently, the Property Restitution and Compensation Agency administers 70637 initial applications for the recognition/restitution and compensation of property. This number consists of 4634 applications filed by 31. 12. 2008, from 2043 files under review at the Property Restitution Directorate, opened to the former ZRKKP at countries, out of 979 requests submitted to the Sector of Preliminary Acceptance and Evaluation, based on the judicial decisions for the reinstatement in time limit (of which 386 files are opened for review after the completion of the legal documentation).

Currently, there is no defined financial bill of the obligation against the state for the realization of the compensation of all expropriated subjects but the deadline for the

admission of their applications expired on 31 December 2008 and the proper amount remains to be calculated. The realistic calculation of the financial bill is of crucial importance because it directly influences the determination of deadline for the implementation of the compensation process. State resources should be sufficient for the full compensation and there are no objective circumstances to refrain the full compensation of expropriated subjects, which have applied within the required deadline. The financial compensation started in 2005 by calculating the compensation value, based on the map of land value at village, commune, municipality and district level. This map was approved by the Council of Ministers, based on a methodology approved by the Parliament in 2009. The methodology used did not prove suitable in determining the real value of property because it does not contain coherent criteria and the values generated therefrom do not correspond to the market value. It has a limited scope of application and operates only over properties being compensated or serving compensation. This methodology constitutes a barrier for the precise calculation of the financial bill of state obligations and state assets, for the finalization of the compensation of expropriated subjects and implementation of other state transactions over immovable property.

The fund for compensation in cash from 2005 to 2011 is 3,750 billion ALL.
A total of 3097 applications of expropriated subjects have been administered at the Property Restitution and Compensation Agency. Of these, 689 applications were accepted and 2408 applications were rejected. The accepted applications also include 4 judicial decisions enforced during 2010.
The Law no. 10239 of 2010 "On special compensation fund" made this fund independent of the State Budget and significantly expanded the sources of revenues for financial compensation and facilitated the procedures for its administration. The fund includes the revenues made available from the State Budget, the revenues from sales in auctions of state properties at a level of 65 % for buildings and 100 % for the land, the revenues cashed by individuals on whose behalf the construction plots are legalized, the revenues created by the Property Restitution and Compensation Agency itself during the process of alienation of State lands, revenues which, as established by law or bylaws, are included or transferred to the properties' compensation fund; and revenues from various donors. The compensation fund has still no adequate annual financial amount because the law is still not strictly enforced, especially in the case of revenues from privatization. Another problem is that in addition to the expropriated subjects, beneficiaries of this fund are also the owners who have acquired the right to compensation during the legalization process. This fact is also another indicator of many agencies operating in Albania under double functions.

The fund is distributed in accordance with the procedures approved by the Council of Ministers, based on the chronology of compensation decisions. In 2011, the formula of

9 The Parliament's Decision No. 183 dated 28. 04. 2005 "On approval of Methodology for Evaluation of real estates compensated and the ones to serve for compensation"

10 This information belongs to 6. 1. 2012

distribution of financial compensation was revised by increasing the surface to be compensated, from 200-600 m^2 and eliminating the restrictions for its benefit11.

PRCA administers the physical compensation fund and regularly verifies its legal situation. About 22327 decisions recognize the right to compensation and the right to partial restitution of property. About 14512 decisions recognize only the right to compensation for the entire property. The total surface of land recognized for compensation is 58528 hectares, out of which 6731 hectares is a site land; 45785 hectares is agricultural land; 3723 hectares are forests and pastures; 874 hectares are lands with cadastral items not defined in the respective decisions of the former Property Restitution and Compensation Commission (PRCC) and 1418 hectares are lands with mixed12 cadastral items, according to the respective decisions of the former PRCC13. These data identify the need for a deep analysis of the state agencies operating in relation to their objectives, functions, duties, expenses, effectiveness and institutional structuring, including their regulatory legislative framework.

The government has passed to the physical compensation fund more than 71,000 hectares forests, over 17,000 hectares agricultural land and over 100 buildings. There is a delay for the identification of immovable properties, depending on some other processes such as initial registration of property, legalization of informal areas, transfer of state property to the local government units, finalization of regulatory plans in coastal areas and digitalization. Consequently, the physical compensation of expropriated subjects has not started massively yet, due to the lack of clear functions of the state agencies, unclear rules on the use of compensation funds and low transparency in the decision making to agencies that have caused a slow exchange of information between them and lack of periodic data reporting for the sectors they cover.

1.4.2. Lodgings under the ownership of expropriated subjects and Renting Families

There is a number of unexecuted decisions for the restitution of the property of building type because no proper solution for human rights has been identified for the existing tenants in those buildings. These decisions are not fully executed, which have recognized the right to compensation in favour of the expropriated subjects for properties whose physical restitution was impossible.

The process of the privatization of state-owned lodgings started in 1992. Reportedly, about 5500 families lived in houses that belonged to the expropriated subjects and the state assumed to provide their housing in other premises, as well as evacuation of

11 Save the cases when the expropriated subject has previously benefitted compensation for the decision by which he/she applies

12 In these cases the acts indicate in their contents that the land is partly forest, partly agricultural land and partly pasture

13 These data belong to October 2011 and have an error margin rate of 10 %

lodgings and their assignment in favor of owners recognized by the property restitution and recognition bodies. The renting families of these lodgings received the status of "Former private property renting families". To date, more than half of these families are provided housing by the National Entity of Buildings (NEB) through forms planned by the legislation in force. According to the on-site verification conducted by NEB in cooperation with the local government bodies, it follows that during 2007-2008 there are about 2500 families at national level not being housed under the programs applied for this category. The largest number of families belongs to the municipalities of Tirana, Durrës, Vlora and Shkodër. According to law14, the Ministry of Public Works and Transport, through NEB started in 2010 the subsidy of these families, providing them loans with a deadline of 30 years and a rate of 0% interest. The loan is granted through second level banks in Albania and the state's budget covers the total subsidy of interests. Based upon the requirements of renting families, NEB has approved about 994 families, which have continued with the procedure of application for the loan withdrawal. 230 families have withdrawn the loan and evacuated the buildings15. The process for the housing of this category is expected to be completed within a period of 5 years.

A number of families does not apply to NEB for receiving loans because the monthly rent paid to the lawful owners is too low, about 80-120 ALL per month. On the other hand, the legislation16 on restitution and compensation of property envisaged a 3-year deadline for the evacuation of lodgings but this deadline was repealed by the Constitutional Court. The absence of the deadline established by law causes the renting families to not have the obligation to apply for the social housing programs.

1.4.3. Urbanization/legalization of informal constructions and their prevention in the future

Before '90-s, most of the population lived in rural areas. The liberalization of limitations imposed against internal migration allowed the movement of a large number of people from rural and mountainous areas towards urban centres, especially in the cities of Tirana and Durrës. Due to the fact that the existing housing or urban planning or the expansion mechanisms were not sufficient, people built in lands free of constructions and which were not under their ownership. Consequently, vast informal and illegal settlements were created, about 350.000 illegal constructions with a land surface of more than 300,000 hectares. A large part of the occupied land was state-owned, however, the most sensitive issue was related to the lands which belonged to the individual owners. About 270 592 informal assets were included in the legalization process through the voluntary17 self-

14 Law No. 9232, dated 13.05.2004 "On social housing programs for inhabitants of urban areas", as amended; Instruction No. 6257, dated 2.9.2008 "On determination of subsidy rates for families benefitting state-reimbursed soft loans", of the Minister of Finance and the Minister of Public Works and Transport

15 The data belong to November 2011

16 Article 9 of the Law No 9583, dated 17.7.2006 "On property restitution and compensation" repealed by the Constitutional Court Decision No. 11, dated 04.04.2007

17 These statistics belong to November 2008

declaration. Conflicts occurred between the individuals with legal rights over lands and the ones who occupied it, and between the latter and the state.

This situation dictated the approval of the sectorial legislation on legalization and urban planning of informal areas, efforts which started in 2004 and culminated in 2006. The legislation of 2006 created a mechanism for the legalization of illegal constructions and appendixes as well as a system for the approval of urban planning. This Law is challenged twice at the Constitutional Court18, including the concept of legalization. By two decisions of that Court, the core of legislation on legalization remains intact and allows the finalization of the process through the Agency of Legalization, Urbanization and Integration of Informal Areas/Constructions (ALUIZNI), arguing that the process of legalization meets the standard of "public interest" and that the transfer of land to the occupants is permissible.

ALUIZNI operates in accordance with a strategy defined by a package of sublegal acts for the required procedures of legalization, taking into consideration the temporary character of this process. The administrative procedures have been completed for about 80 % of the buildings. Legalization permits have been granted for 52 000 assets, which are also included in the system of registration of immovable property. About 100 000 informal assets are under the process of the preparation of technical-legal documentation. 127 informal areas and settlements, including 120 000 assets, are approved by the Council of Territory Adjustment of the Republic. About 80 000 informal constructions included in informal residential areas or treated as special constructions and annexes to legal constructions, are approved at local councils of territory adjustment. However, the legalization has not been completed yet for about 90 000 assets because the process requires the settlement of financial obligations on part of the owners of informal constructions19. These obligations in the form of tariff incomes are transferred to the Financial Fund which is administered by the Property Restitution and Compensation Agency, to be distributed to the owners whose lands are occupied and for expanding opportunities of financial compensation of the expropriated subjects.

Constructions built before '90-s, which are not registered as their owners do not own the property title, have been highlighted. There are about 90020 similar cases presented to date for treatment to ALUIZNI.

There is a need for the identification of illegal constructions completed after the expiry of the legal time limit for legalization, in order to prevent the creation of similar situations in the future. This task belongs to the local government bodies, which, as established by law21, monitor the process of the legalization of informal constructions through the on-

18 Decisions No. 35/2007 and No. 3/2009 of the Constitutional Court

19 These data belong to October 2011

20 These data belong to October 2011

21 Law No. 10119 dated 23. 04. 2009 "On urban planning"

site verification of illegal constructions and statements made by the claimants, and by the legal owners who should claim and exercise remedies for the protection of their ownership.

1.5 Registration of property titles and other types of properties

1.5.1 Immovable Property Registration Office (IPRO)

During 1991-1994 the privatization programmes and the transfer of such assets to the new owners (co-founders, workers, inhabitants of the apartments) or to the former owners through the process of restitution of properties and long term rentals by the State for some individuals, generated a number of 500,000 owners with more than about 3 million private properties of agricultural land type, residential buildings or commercial establishments. In 1994, 35 Immovable Property Registration Local Offices (IPRLO) were established by law, administering 3057 Cadastral Zones (CZ) and being run by the Central Office (IPRCO) as a public institution. The Chief Registrar of the Republic was appointed in 1996.

Albania is still creating the public register of immovable properties. The initial registration has completed in 2555 Cadastral Zones, or approximately 84 % of the total, including about 3,088,700 real estates or 73 % of their total. The process of initial registration continues in the framework of LAMP Project, funded by the World Bank, mainly in the unregistered urban areas, and in the framework of an EC-financed project, implemented by the OSCE Presence in Albania, for the coastal southern areas.
With the LAMP project, during 2008-2009 the initial registration is made for about 130,000 assets in 23 CZ in Tirana, Durrës, Vlora, Fier, Lushnja, Kavaja, Shkodra and Saranda, with a total value of about 300 million ALL. In January 2010, the registration process started for 50 CZ for about 190,000 properties in Berat, Durrës, Elbasan, Fier, Gjirokastër, Kavaja, Kruja, Kukës, Laç, Lezha, Lushnja, Shkodër, Tirana.

The sectorial legislation has suffered some amendments but it still does not respond to the current development. The service quality and the way of organization are not effective and in compliance with the duties carried out by IPRO. The system of registration of real estates is toward its finalization. The transactions after the initial registration are reflected in the public register (file and map) only in hard copy but this shortcoming may be avoided by using free and simple digital techniques. The digitalization of files and indicative maps of initial registration of properties has started but there is a need for the digitalization of all subsequent transactions and a state electronic database is created, to serve other operators who need information. The update of operations on properties is still being manually completed, however, there is a need for the process computerization to simplify and speed up the process. The paper maps are of low quality, often under inadequate conditions and they are losing the accuracy and safety of information on properties. The updates and continued use is also damaging them.

The material resources are not sufficient; most of IPRLO-s are incompliant with their duty, due to the inadequate situation of the working premises and lack of equipment.

IPRLO offices have undertaken functions to assist other agencies such as PRCA, the Tax Regional Offices, the courts, the prosecutor's offices, the bailiff offices and the High Inspectorate for the Declaration and Control of Assets (HIDCA) but are not paid for these services. Such additional functions influence and make the actual capacity of the real estate offices insufficient to cope with their initial mandate. The documentation used for registration often has deficiencies and prevents the continuation of the procedures for the initial registration. In the worst case, the documentation does not constitute an ownership title, obligatory to be registered. On the basis of a subjective evaluation, the sectorial law permits the Immovable Property Registration Office to refuse the initial registration or restrict actions on the registrations made on the basis of these acts, hindering the legal civil circulation of properties. However, to date, the Immovable Property Registration Office adequately discharges its functions with average quantitative indicators and its restructuring of activities to the self-financing needs to not affect the success achieved to date in terms of the basic functions (84 % of the properties are already registered).

1.5.2 Inventorying of state properties and transfer to local government

The Agency of Inventorying and Transfer of Public Properties (AITPP) with headquarters in Tirana was established in 200122 and its affiliations in 12 districts of the country for the process of the transfer of state-owned real estates to the local government units. Currently, AITPP has branches only in three districts. AITPP follows, facilitates and coordinates the process of inventorying of state properties from the institutions involved in this process within the district territory, as well as the transfer of properties to the local government units. The inventorying process serves the continuation of privatization.

361 DCM-s have been taken for the approval of the list of inventories of local government units, 211 DCM-s for the approval of the preliminary list for assignments or use of properties to local government units and 106 DCM-s for the approval of the final list of properties assigned for use or ownership. Other 20 draft decisions23 are under the process of approval. During the period January-June 2008, in cooperation with the Ministry of Environment, Forests and Water Administration, it was completed the transfer under ownership or use of the properties of forests-pastures type for 321 local government units.

The process of inventorying of state-owned property and the transfer process have still not been completed. The registration of state-owned property in some cases has proved problematic. The Local Governments have sought the transfer of state-owned properties from the Central Government, in absence of cooperation between them. The Local Government Units have manifested delays in submitting the documentation required for the continuation of transfer procedures, creating significant time spans from the first

22 By DCM No. 500 dated 14. 08. 2001 "On inventorying of state-owned real estates and transfer to local government units"

23 These data belong to October 2011

stage until the end of the procedure for the transfer of properties. The border division between local government units, particularly in areas where their administrative division is in forest areas, prevents the registration process. The inventorying of agricultural land has highlighted the non-registration of land allotted by Law No. 7501/1991 "On land" or titles issued, which do not correspond to the on-site situation. Even after the promulgation of the DCM on transfer of immovable property under ownership or use of local government units, the latter, in many cases do not submit an application for their registration in the registers being administered by the real estate registration offices. In some cases, the state institution does not prepare and forward the geographic information along with the property title for registration. The service fees of IPRO are deemed as barriers of the state institutions which do not act for the finalization of the registration24.

1.5.3. Forests and pastures

The Law No. 9385 dated 04. 05. 2005 "On forests and forest service", as amended, imposes the obligation of the maintenance of the cadastre of forest and pasture fund, establishing that the national forest fund is treated in accordance with the maintenance plans and inventorying, which are carried out for a period of not less than 10 years. The national inventory of forests, conducted in the framework of the Project of the World Bank during 2002-2004, due to the generalizing character of information, has highlighted major changes occurred during the last 20 years in the forest fund but could not serve as a basis for cadastral indicators. The majority of plans were drafted during 1981-1985, therefore the basic cadastral information is already too outdated. In the framework of the Project of the World Bank, during 1999-2004 management plans for state forests have been drafted, whose indicators are worth to be reflected in the cadastre for only 10 % of the forest fund, whereas the plans of communal forest and pasture management plans drafted so far in the framework of the project of the World Bank for the Development of Natural Resources, are partly reflected due to their shortcomings in terms of information.

In 2008, in the framework of decentralization policies, over 50 % of the forest and pasture fund was transferred under the ownership of communes. The documentation used by AITPP has reflected shortcomings of cadastral indicators. The process is accompanied by overlapping of borders and numerous fragmentations of ownership, detached from each other, thus rendering the recognition and management of this fund, difficult. The local government units and the community are not clear about the functions of the transferred property. Among the main problems have been the dividing borders between the local government units, overlapping of property titles, changes in the destination of the use of territory compared to the initial inventory of the former General Directorate of Forests and Pastures of the year 2004. The registration of properties has still not been done according to the cadastral item of "forest" and "pasture" in IPRO and represents as a barrier the presentation of maps to IPRLO-s at the required level, generally 1: 2500 as from the maintenance and inventorying plans they are at the scale of 1: 10000 or 1: 25000.

---

24 This is a typical situation for the countries under transition, including a number of member states of the European Union and highlighting the need for an analysis in the context of the best European practices.

Geo-reference has been already made in the GIS system of topographic maps and is proceeded with thematic maps, as an initial step for the creation of a complete system in this respect. The properties of forests and pastures type, with the status of national parks or strict protected areas are being affected by the transfer process, although there is a legal framework which is not being properly applied. Conflicts have been highlighted in the legal aspect for their administration. Additional requirements for the transfer from the Local Government Units and absence of inter-institutional coordination have caused ambiguities regarding the real forest and pasture fund for the compensation of former owners. Currently, concrete steps are being taken by the Directorate of Forests and Pastures to improve and unify the information on communal and private forests and pastures with the state ones.

1.5.4. Agricultural land

The Law No. 7501, dated 19.07.1991 "On land" realized the ownership or use of agricultural land without counter-reward, for the purpose of its use exclusively for agricultural purposes, maintenance and increase of production ability and implementation of the alignment and construction of works for its protection. The beneficiaries were agricultural families or individuals- members of the agricultural cooperative or inhabitants in the cooperative's villages, as well as agricultural families of the employees of former agricultural enterprises. The size of land surface under private ownership was conditioned by the number of family members, treated within one village, with an equal rate per capita of the family. These criteria have served as a major source of living, in the circumstances when by early -90-s, over 65 % of the national population lived in rural areas of the country. About 445 thousand agricultural families or individuals have acquired property titles- AMPT. Each family is treated with 1.2-1.3 hectares of agricultural land.

The implementation of the Law "On Land" has caused the agricultural land fragmentation, highly jeopardizing the productivity through the misuse, not according to its natural function. Large surfaces of effectively used agricultural lands, to consolidate the national agriculture and the competitive export of agricultural products, are missing.
The fragmentation is being reduced through the application of different forms of land consolidation and revitalization of the land market. Currently, 561 thousand hectares or 80 % of the overall surface of agricultural land are under private ownership whereas 134 thousand hectares or 20 % of its total are state-owned ones.

Presently, there exist about 134 thousand hectares of the state-owned agricultural land. This fund consists of 108.5 thousand hectares of unallotted agricultural land in the former agricultural cooperatives- subject to operation of the Law No. 7501/1991, as the agricultural families refused to receive them because they are of relatively low natural fertility, far from residential areas, with faulty infrastructure (roads, irrigation), being too steep and generally in high mountaineering areas. This surface is administered by the communes/municipalities according to the law No. 8312 dated 26. 03. 1998 "On unallotted agricultural lands", as amended, through the rental to national or foreign natural persons or legal entities for a period of up to 99 years, for agricultural

stockbreeding purposes. Further, part of this fund is also about 25 thousand of agricultural land unallotted by former agricultural enterprises (AE) for the purpose of exceeding the rate per capita, and of the land available to the state institutions for the implementation of their functional activities. 17 335 hectares from this agricultural land is under the administration of PRCA as part of the physical compensation fund from the agricultural land fund.

For the implementation of the Law No. 7501/1991 and of law No. 8053/1995, the land allotment commissions were established. At country level, over 300 land allotment commissions in villages and residential areas of agricultural enterprises were operational. Thee commissions operated over 560 thousand hectares of agricultural land and there were over 445 thousand subjects treated with agricultural land (agricultural family). During this reform, illegal actions were highlighted in awarding property titles over agricultural land, both in surfaces assigned under ownership, which have not always been included in the cadastral item as " agricultural land" and for subjects treated with land, which have not always been subjects recognized by law. Accordingly, in 2008, a mechanism was established by law25 for the review of legal validity of the creation of property titles over agricultural lands, consolidation of the market of agricultural land and development of an appropriate environment for investments in the area of agriculture and beyond. The state structures for the review of legal validity of the creation of property titles over agricultural land are the Local Commissions (LC) attached to the institution of the district prefect, under the subordination and responsible before the Land Governmental Commission (LGC). The process started in 2009 and this temporary process is expected to result in the release of agricultural surfaces from illegal maintenance and use of financial funds (though small) and their operation in support of the process of financial and physical compensation of properties.

In October 2011, LC-s attached to the prefectures have reported to LGC:

- Applications submitted by individuals and institutions, total 12607
- Administrative replies (applications out of the jurisdiction or incomplete ones) 2952
- Decisions on partial or full invalidity of AMTP-s 724
- Other decisions 1314
- Total surface, subject to decisions on invalidity of AMTP-s 429,7 hectares

1.5.5. Privatization of state owned properties

Privatization of the package of shares of commercial companies operating in the strategic sectors is realized in accordance with the Privatization Strategy26. The transfer of

25 Law No. 9948 dated 07. 07. 2008 "On review of legal validity for the creation of property titles over agricultural land", as amended

26 Approved by Law No. 8306 dated 14. 03. 1998 "On strategy of privatization of sectors of special importance"

property right is realized through the sales of shares of the company or of special buildings announced for sale by the state companies or enterprises. In cases of privatization by partial or full transfer of property, the privatization formula is applied. The determination of the form and structure of privatization formula of the state capital companies in sectors of special importance is established by law. For each company of strategic sectors, specific27 laws have been prepared. The privatization formula envisages the percentage of the company capital offered to the strategic investor or other investors and the way of involvement as shareholders of the expropriated subjects for the site and buildings, according to the value of the site included in the company capital and the company employees, through the exchange of shares with the privatization bonds owned by them. In addition to the foregoing, it is envisaged that if the percentage of the company capital shares is not sufficient to compensate the expropriated subjects of the site and buildings, the Council of Ministers shall be assigned to determine the way of their compensation28.

Privatization of assets and different state owned buildings is performed by the central and local governmental units, for assets of enterprises or institutions which are under their administrative subordination or owned by them, which send their opinion on the privatization to the responsible ministry for economy29. In addition, the minister responsible for privatization issues an order of approval of privatization and establishes the commission on state property evaluation. This commission evaluates the buildings, in accordance with the real market value, pursuant to the legislation in force, using the methods of market evaluation. The documentation prepared by the evaluation commission are sent to the Ministry of Economy, Trade and Energy, for construction buildings and production lines or service, through a cover letter signed and stamped by the relevant branch of public companies, where the value of the object, general surface, the underneath and functional surface are defined. METE, after controlling if this documentation has undergone the relevant procedures, forwards it to the Ministry of Finance, Department of Administration and Sale of Public Property. In cases when it is confirmed that the object is in the land of expropriated subjects, the sale is made without an auction and the expropriated subjects of the land are entitled to the pre-purchase of the object at the initial value30. The documentation on award of the right of pre-purchase of the object to be privatized, in any case, is reviewed and confirmed and approved by the commission set up by the director of the Department of Administration and Sale of Public

---

27 These laws are as follows: Law No. 8515 dated 21. 07. 1999 “On privatization of anonymous company “Albanian Mobile Communications (AMC)”, Law No. 8810 dated 17. 05. 2001 “On the determination of form and structure of the privatization formula of “Albtelecom” anonymous company, Law No. 9117 dated 24. 07. 2003 “On privatization of “Armo” Sh.A company, Fier

28 Law No. 9889, dated 20.03.2008 “On determination of form and structure of privatization formula of the anonymous company “Distribution System Operator”

29 DCM no. 428, dated 9.06.2010 “On criteria of evaluation of the property to be privatized and transformed and sale procedures”.

30 Pursuant to law no.9235, dated 29.7.2004 "On restitution and compensation of property", as amended.

Property at the Ministry of Finance. In cases when it is confirmed that the object to be privatized is not in the land of the expropriated subjects and in cases when PRCA is not able to confirm the ownership of the land of the object to be privatized, it is subject to auction. If the expropriated subject of the land appears in the date the auction is held, with the legal documentation that proves the ownership of the object's land, then the expropriated subject enjoys the right of pre-purchase at the initial value of the object.

The privatization process has also included the ownership right of the expropriated subjects. In this framework, the process of public property privatization toward the observance of the ownership right for expropriated subjects has been problematic. In some cases, highlighting the decisions of the competent bodies for the property recognition, restitution or compensation has not been accurate and caused overlapping or technical ambiguity of the property titles. In some other cases, there have been conflicts for giving the rents/remuneration to the expropriated subjects, in cases when the properties were taken by the third parties for use through rent contracts, emphyteusis or concession. Although the law provides for the right to rent/remuneration, rules for designating the responsible institution for the coordination and monitoring of procedures are missing.

1.5.6 Areas prioritized for tourism

The situation of areas prioritized for tourism is regulated through its respective legislation, which has also undergone continuous amendments this year. The Ministry of Tourism has continued until 2004 to grant the title of Person Stimulated by the Council for the Development of Tourism, which is the decision – taking body established by law, as well as has concluded rent and development agreements on State owned properties with natural and legal persons/entities that have fulfilled the requirements of law. After the entry into force of the Law no. 9235 of 2004 "On restitution and compensation of properties", the Ministry of Tourism has no longer the right to operate on the state owned properties31. The type of properties administered by the tourism structures, based on Law 8743, dated 22.2.2001 "On state-owned real estates", and in most of the cases is non – public real estate (land/property). Notwithstanding legal definitions, the Council for the Development of Tourism, during the procedures for granting the title of Stimulated Person, as well as during the procedures for concluding the rent and development agreement, has practically not acted on an ownership title, thus has acted on properties where the owner was mentioned as "Republic of Albania" 32. In absence of the ownership title, the lands over which a rent agreement was concluded cannot be registered since there is a lack of information on the owner and on the boundaries

---

31 Such right was limited due to the abrogation of letter "ç" of article 7 in the Law No. 7665, dated 21.01.1993 "On the development of areas prioritized for tourism", as amended.

32 This has not been done currently yet, since the process of inventory of the State properties and its transfer to the local government units has not been completed.

established for that property33. Urban planning studies for the definition of the boundaries of the tourism areas mainly cover the coastal areas, those near the lakes and part of the inner continental areas. In relation to areas where there has been no such urban planning study, the boundary has been disputable and hard to be defined.

In the circumstances when there has been no overall plan for the development of tourism, but there are master – plans for particular areas of the country, mainly the ones along the coasts, certain areas might degenerate in urban planning studies to be rather used in favor of the construction business and very little or at all to the spirit of the law – the enhancement of the tourism capacity of the country, even though at minimum levels, at least for the increase in the accommodation capacity of the foreign tourists. Given that there was no urban planning study in each of the prioritized areas, as boundaries of the area in the meaning of the prioritized treatment for the development of tourism, the administrative boundaries have been applied. There may be areas which are extended to several administrative units and in this case, in the meaning of the unaffected preservation of natural resources and the planned development of tourism, each unit may be considered as prioritized for tourism development.

By law no. 10186, dated 5.11.2009 "On regulation of ownership over state owned land in areas prioritized for tourism", initiated by the Ministry of Justice, major efforts were made to regulate the ownership relations over the land and buildings built in areas where tourism development was stimulated, lands which were given for realization of stimulated activities, before the entry into force of this law, offering to the owners of the buildings to buy the land where these buildings are erected, within certain timeframes, thus enabling the inclusion of such buildings in the civil – juridical circulation. The amounts obtained by this process will be dedicated to the physical compensation fund for the former owners.

Pursuant to law the application process for transfer of the property right to constructed building land within the stimulated areas has actually finished. 4200 interested subjects and 94 stimulated persons have participated in this process. In the meantime, ALUIZNI has taken the necessary procedural steps for verification of the legal and on-site situation of the stimulated areas, by updating the situation with the urban planning and legal elements for 32 areas.

1. 6. Enforcement of final domestic decisions and of ECHR

The respective authorities have taken the necessary measures to strengthen an accurate, efficient and effective bailiff service, aiming to increase efficiency in such system. They have given their results in the creation, strengthening and development of a powerful and respectable justice system. In this framework, the Ministry of Justice and the General Bailiff Directorate engaged in the necessary legal and implementation initiatives, in

33 The absence of specific studies in pursuance of letter 'b' of article 3 of the Decision of Council of the Ministers no. 88, dated 1.03.1993.

order to improve the functioning and the strengthening of capacities of such service. The Law No. 10031, dated 11.12.2008 "On private judicial bailiff service" was approved as a consequence of these initiatives. This double system of exercising the Judicial Bailiff Service created opportunities for the functions of the State Judicial Bailiff Service to be exercised also by private operators, tested and certified for this purpose. Currently, the Ministry of justice has licensed 66 private bailiffs who exercise their functions in conformity with the stipulations of Law no. 10031 of 2008. However, the private bailiff system is in its first steps; it is still uncoordinated and does not act uniformly.

The analysis of the ECHR decisions, in the framework of the cases of Albanian citizens whose claims are related to the failure to execute final judicial (court) decisions, especially those related to the rights of former owners for the restitution or compensation of properties in pursuance of the Law No. 9235, dated 29.07.2004 "On restitution and compensation of properties", it is noted that the violation of the property rights of the Albanian citizens has been a consequence of obstacles and difficulties in terms of the implementation of the process of restitution and compensation of properties.

There are a series34 of factors which have influenced the non-enforcement of final domestic decisions connected with the legal framework and the institutional and structural organization in sectors of property restitution and compensation, registration of property and provision of effective legal remedies for defense in cases of the non-enforcement of final judicial decisions.

1.7. Corruption and Anti-Corruption Strategy

Fight against corruption is one of the main political priorities of the present Albanian Government. For this purpose, the Government of Albania has endorsed a series of political documents such as the National Strategy for Development and Integration, the Crosscutting Strategy for Prevention and Fight against Corruption, the Strategy for Transparent Governance, etc. The National Strategy for Development and Integration clearly defines the challenges of the Albanian Government in its fight against such phenomenon, as well as the basic priorities which are integral part of the crosscutting strategy against corruption. The Decision of the Council of the Ministers no. 1561, dated 3.10.2008 "On approval of the crosscutting strategy for the prevention and fight against corruption and for transparent governance, for the period 2008 – 2013" was approved by the Government in pursuance of the National Strategy for Development and Integration.

This strategic document also mentions the reform in the property rights. But same as for the action plan, the strategy exhausts only the issue of the reform in the system of registration of real estates, and issues related to the integrity of state agencies with

functions in property rights. Consequently, the Anti-Corruption Strategy refers only to the following issues:

- Strengthening and improvement of the current law;
- Strengthening and completion of the framework of bylaws in the field of registration of properties;
- Improvement of the status and treatment of employees at the Immovable Property Registration Offices;
- Completion of the registration system for the real estates;
- Expansion of the system's digitalization;
- Transparency and integrity in the implementation of the reform for the restitution and compensation of real estates;
- Transparency and integrity in the implementation of the reform for the legalization of real estates and their inclusion in the economic and civil circulation;
- Concrete measure foreseen in the action plan for the implementation of such strategy, such as the Implementation of the Computerized System for the Registration of Properties.

1.8 Digitalization of information obtained from institutions whose activity is related or linked with property rights over real estates.

Fight against corruption and organized crime remain absolute major priorities of the Albanian Government's political orientations. One of the main measures taken against this phenomenon is the digitalization of the real estate system services as well as other services and the access of the public thereto. The adoption of this measure is related to continued concern about the absence of documentation on properties, as well as non- reconciliation in maps and court processes. The new digitalization system will reach a higher quality in the registration of the entire documentation on properties. Consequently, the development of adequate software creates more availability for all users, first of all for the employees of State bodies dealing with such documentation.

1.9. Property rights and gender perspective

According to UN Women studies in Albania, women legally own only 8 % of property, with a descending trend. This situation may affect the increase of the number of poor women, restriction of their access to undertaking, impairment of their economic independence and vulnerability in respect of family relations. Data indicate that the situation of women in rural areas is more unfavorable. The main contributing factors are limited knowledge of women about their ownership rights, problems and shortcomings in legislation (such as the case of cohabitation), inaccuracies in judicial and administrative practices, as well as the lack of monitoring of law enforcement in rural areas at local level.

CHAPTER II: Vision, priorities and strategic goals

- **Vision**

In a free, developed and democratic social order, property is considered as one of the most basic human rights. The solution of property issues will be a guarantee for the remedy to injustices of the past, respecting such right for each Albanian individual and family, as well as for legal persons. Based on up-to-now achievements and the growth potentials of the country, in accordance with the vision defined in the National Development and Integration Strategy, the Crosscutting Property Strategy defines the following vision for future years.

Albania will enjoy the status of a country integrated into European and Euro – Atlantic structures as a State of the Rule of Law, as a democratic State and as a State in which the right to property, as one of the basic human rights, is guaranteed, as a fundamental basis for the regulation of the land market to turn Albania into a developed country.

The treatment of property issues will be guided from the constitutional principles related to *"legal certainty"*, *"public interest"*, *"fair compensation",* as well as from observation of the principles of equity (fairness and equity), proportionality and social State, in accordance with the democratic standards foreseen in the Constitution and the European Convention on Human Rights.

The resolution of property issues, which have arisen due to expropriations, nationalizations or unfair confiscations executed by the totalitarian State after 29.11.1944, will be a guarantee for restoring the injustices of the past. The restitution of properties to the lawful owners and only where this is not possible, the compensation with the purpose of full rehabilitation against the consequences of unlawful actions, is the challenge that the Albanian Government will cope with and the key of success for guaranteeing the right to property.

The adaptation of the real estate market by providing an improved, effective and transparent service in the system of registration of properties, and acquisition of the title of ownership as an incentive factor for the economic development of the country is a key factor for the observation of the fundamental right to property.

Furthermore, the improvement of legal framework, its integration, the improvement in the level of execution of final decisions and executive titles related to properties, the consolidation of the performance of both private and State bailiff services, the continuation of the process of restitution and compensation of properties, the legalization and urbanization of constructions in informal areas, the continuation of initial registration of real estate, the increase of performance of services offered by the real estate registration offices, thus offering information security, in support of more secure titles and guaranteeing the fundamental rights to property, are other challenges, which are foreseen to be achieved in a mid and long term period.

- Priorities and strategic goals

In concrete terms, the government vision on property rights will be achieved through the priorities and strategic goals that are briefed below:

1. Creation of national land registry within one year from the approval of the legal framework, to turn the service provided to the public more effective, qualitative and rapid, as well as the completion of the full initial national periodic registration by 2013, according to the priorities of the Task Force chaired by the Prime Minister;
2. Finalization by the Property Restitution and Compensation Agency within one year from the approval of the legal framework, of the process for the recognition of the ownership of expropriated subjects, for 7000 files that have not been processed.
3. Identification of immovable property and of their legal regime within one year from the approval of the legal framework, through the reform of methodology of evaluation of immovable property according to the market value, for the purpose of continuous calculation of the state's financial obligations, of existing state-owned property and in support of processes related to the assignment of ownership over immovable property;
4. Full implementation of the process of evacuation of houses of the former owners by 2012, applying soft loans for the persons, as provided by law;
5. Drafting of an effective and realistic plan by 2013 for the deadlines of the implementation of scheme for the full restitution and compensation of property through the consolidation of the physical and financial fund.
6. Consolidation of property titles, increase of security over the property acquired by law and of investments in it, as well as the optimization of the market land through the finalization of other interim processes of land as well as legalization of informal constructions and review of legal validity of the creation of property titles over agricultural lands;
7. Effective and smooth enforcement, in due time and with quality, of final administrative or judicial decisions on property rights, particularly for the expropriated subjects, by strengthening the private bailiff service or other private agencies, and prevention, insofar as possible, of conflicts at the ECHR.
8. Consolidation of good governance through fight against corruption and other negative phenomena hindering the development and integration of the country and guaranteeing the functioning of the rule of law;
9. Digitalization of information on property rights for encouragement of electronic application procedures, as a substantial element for a more rapid, reliable, transparent public service and without illegal influences, in accordance with the crosscutting strategy of information society and standards of INSPIRE directive.

The above strategic priorities will be also permeated from gender perspective, in order to ensure the access of women and their control over productive and economic resources, in support of their empowerment. Albania is a party to the International Convention on Economic, Social and Cultural Rights and CEDAW Convention. This Convention and the General Recommendation 21 of CEDAW Committee on Marriage and Family Relations, guarantee the rights of women from rural areas to participate and benefit from

rural development on equitable basis with men, placing special focus on the right of women to “own, manage, enjoy and dispose property”. This right, as stressed by the Committee “is crucial for the right of a woman to enjoy financial independence and is the key for her capacity to provide subsistence and housing, and adequate food for herself and her family”.