



LATVIJAS PAŠVALDĪBU SAVIENĪBA

Mazā Pils iela 1, Rīga, LV-1050
Tālr. 67226536, fakss 67212241
e-pasts: lps@lps.lv
www.lps.lv

Nod.maks.kods: LV40008020804
Nor.konts LV53UNLA0001001700906
AS "SEB banka"
kods UNLALV2X

Rīga

08.01.2013. Nr.0520121444/A022

Uz 21.12.2012. Nr.1-9.2/1763

TAP VSS-559 VSS-560 VSS-561

Tieslietu ministrijai

Par likumprojektu „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā”.

Par likumprojektu „Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā”.

Par likumprojektu „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā”.

Latvijas Pašvaldību savienība (LPS) ir izvērtējusi ar Jūsu 21.12.2012. vēstuli Nr. 1-9.2/1763 elektroniski nosūtītos precizētos likumprojektus: VSS-559 „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā”, VSS-560 „Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā”, VSS-561 „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā” un **nesaskaņo** tos, jo ir šādi iebildumi:

1. Ņemot vērā, ka zemāk minētie LPS iebildumi ir Ministru kabineta dotie uzdevumi, kas līdz šim nav izpildīti un, kā Tieslietu ministrija norāda, tie netiek pilnā mērā izpildīti ar iesniegtajiem likumprojektiem, lūdzam pievienot Ministru kabineta protokollēmuma projektu šādā redakcijā:

„1. Tieslietu ministrijai steidzami izpildīt Ministru kabineta (31.08.2010. sēdes protokola Nr. 44 25§ 2. punkts) uzdevumu: „līdz 2010. gada 31. decembrim izstrādāt un iesniegt noteiktā kārtībā izskatīšanai Ministru kabinetā tiesību akta projektu normatīvajam regulējumam par ikvienas personas pienākumu saprātīgā termiņā ierakstīt nekustamo īpašumu zemesgrāmatā”.

2. Tieslietu ministrijai steidzami izpildīt ar Ministru kabineta 10.02.2011. rīkojumu Nr. 54 uzdoto: „Noteiktā kārtībā iesniegt MK grozījumus attiecīgajos normatīvajos aktos, nosakot, ka Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā datu aktualizācija notiek savstarpēji iegūstot datus, neiesaistot nekustamā īpašuma īpašnieku” (šī uzdevuma izpildes termiņš bija 01.08.2011.).

3. Tieslietu ministrijai steidzami izpildīt Ministru kabineta un Latvijas Pašvaldību savienības 2012. gada vienošanās un domstarpību protokolā fiksētās abu pušu vienošanās:

„2012. gadā Tieslietu ministrijai nodrošināt Zemesgrāmatu datu sinhronizāciju ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra datiem”

„2012. gadā Tieslietu ministrijai sagatavot un noteiktā kārtībā iesniegt grozījumus normatīvajos aktos, nosakot termiņu, līdz kuram jāreģistrē īpašuma tiesības par būvēm ar nenoskaidrotu piederību (kadastra reģistrā par īpašnieku datu nav), vienlaikus paredzot, ka pēc noteiktā termiņa beigām bezīpašnieka būves pāriet zemes īpašnieka īpašumā.”

„2012. gadā Tieslietu ministrijai nodrošināt, ka īpašuma sastāvā ietilpstošo fizisko objektu sadalīšana vai apvienošana iespējama tikai Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē.”

„2012. gadā Tieslietu ministrijai sagatavot un noteiktā kārtībā iesniegt grozījumus normatīvajos aktos nosakot, ka dzīvokļa īpašumos mājas ir sadalāmas un dzīvokļa īpašumi reģistrējami tikai tādā gadījumā, ja sadalījums atbilst Dzīvokļa īpašuma likuma normām, tur paredzot, ka Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu informācijas sistēmā Dzīvokļa īpašuma kopīpašuma domājamo daļu aprēķināšana un reģistrēšana notiek automātiski.”

2. Ņemot vērā vairākus Tieslietu ministrijas skaidrojumus uz LPS iebildumiem, lūdzam pievienot Ministru kabineta protokollēmuma projektu šādā redakcijā (iekavās aiz katra piedāvātā punkta sniedzam pamatojumu):

- 2.1. Tieslietu ministrijai līdz _____ nodrošināt visu Zemesgrāmatu nodalījumu datu aktualizāciju, datu lauku - nekustamā īpašuma nosaukums un atrašanās vieta, papildinot ar visām īpašuma sastāvā esošo fizisko objektu (kas ir adresācijas objekti) adresēm. (Jo Tieslietu ministrija uz LPS iebildumu – precizēt Zemesgrāmatu likuma 13. pantā lietoto terminu „nekustamā īpašuma nosaukums” ir norādījusi, ka datu laukā „atrašanās vieta” tiek norādītas nekustamā īpašuma objekta sastāvā ietilpstošās adreses.)

- 2.2. Tieslietu ministrijai līdz _____ nodrošināt likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 14. panta īstenošanu visos Zemesgrāmatu nodalījumos. (Jo Tieslietu ministrija norāda, ka LPS lūgums precizēt Zemesgrāmatu likuma 37.pantu esot nodrošināts ar likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 14. panta normām, kas nosaka, ka ja zemi īpašumā iegūst ēku (būvju) īpašnieks, zeme pievienojama ēku (būvju) īpašuma nodalījumam, savukārt, ja ēkas (būves) īpašumā iegūst zemes īpašnieks, ēkas (būves) pievienojamas zemes īpašuma nodalījumam. Tomēr zemesgrāmatu nodalījumos šī norma netiek konsekventi ievērota.)

- 2.3. Iekšlietu ministrijai līdz _____ iesniegt noteiktā kārtībā Ministru kabinetā normatīvā akta projektu, paredzot ārvalstnieku – kā fizisko, tā juridisko personu – vienotu un identisku reģistrāciju visās

valsts informācijas sistēmās. (Tieslietu ministrija atsaucas tikai uz Fizisko personu reģistra koncepciju.)

- 2.4. Tieslietu ministrijai līdz _____ aktualizēt visus Zemesgrāmatu nodalījumus, attiecībā uz ārvalstniekiem – fiziskām personām, kurām piešķirts personas kods, piederošajiem īpašumiem, aktualizējot personas identifikatoru. (Tieslietu ministrija ir atzinusi, ka minētie dati nav aktualizēti)
 - 2.5. Tieslietu un Iekšlietu ministrijām līdz _____ izvērtēt tos gadījumus, kad Zemesgrāmatā ir automātiski jāaktualizē juridisko personu identificējošie dati un noteiktā kārtībā iesniegt Ministru kabinetā atbilstošu normatīvā akta projektu. (Tieslietu ministrija ir norādījusi, ka šādos gadījumos ir vērtējama pieļaujamība, tomēr nav pieļaujams, ka, piemēram, Uzņēmumu reģistrā ir nomainīts juridiskās personas nosaukums, bet Zemesgrāmatā – nav.)
 - 2.6. Tieslietu ministrijai līdz _____ iesniegt noteiktā kārtībā Ministru kabinetā normatīvā akta projektu, paredzot, ka zvērinātiem notāriem elektroniski ir jānosūta uz Zemesgrāmatu jebkuru dokumentu elektroniskie atvasinājumi, kas saistīti ar nekustamo īpašumu, kā arī paplašinot personu tiesības iesniegt nostiprinājuma lūgumu elektroniski. (Tieslietu ministrija šobrīd to paredz tikai gadījumos, kad nostiprinājuma lūguma pamatā ir notariālais akts, bet neparedz, piemēram, gadījumos, kad notāri apliecina tikai privātpersonu parakstus uz nostiprinājuma lūgumiem).
 - 2.7. Tieslietu ministrijai līdz _____ iesniegt noteiktā kārtībā Ministru kabinetā normatīvā akta projektu, paredzot, ka valsts vai pašvaldību iestādei lūdzot dzēst ierakstu par nostiprinātām nomas tiesībām nav nepieciešama nomnieka notariāli apliecināta pilnvara vai piekrišana.
 - 2.8. Tieslietu ministrijai līdz _____ iesniegt noteiktā kārtībā Ministru kabinetā grozījumus Zemesgrāmatu likumā, tajā paredzot grozīt visas likuma normas atbilstoši iespējām, ko sniedz un var sniegt elektroniska Zemesgrāmata un informāciju tehnoloģijas.
 - 2.9. Tieslietu ministrijai līdz _____ iesniegt noteiktā kārtībā Ministru kabinetā normatīvo aktu grozījumu projektus, paredzot Zemesgrāmatā automātiski atjaunot informāciju par īpašnieku- novada pašvaldību kā bijušo pagastu (pilsētu) tiesību pārņēmēju, jo šāda informācija jau ir reģistrēta kadastrā.
3. Par likumprojektu „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā:
 - 3.1. Atkārtoti lūdzam papildināt likumprojektu „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā”, paredzot, ka visi dati, kas primāri tiek reģistrēti kadastra reģistrā un viena vai otra iemesla dēļ ir tikuši reģistrēti arī Zemesgrāmatā, tiek automātiski reģistrēti arī Zemesgrāmatā bez personas iesaistīšanas, piemēram: Zemes lietošanas mērķi un veidi; Būves nosaukums; Būves galvenais lietošanas veids; Būves tips;

Pazīme, būve ir ēka vai ir inženierbūve, dzīvojamā vai nedzīvojamā ēka; Telpu grupas lietošanas veids; Telpu grupu skaits; Dzīvokļu skaits; Apbūves laukums; Būvtilpums; Būves kopējā platība; Pazīme, ka kadastrālajā uzmērīšanā būve dabā nav konstatēta; Pazīme, ka būve ir jaunbūve. Vai arī noteikt, ka šādu saturu datiem Zemesgrāmatā nav juridiska spēka un spēkā ir tikai šāda satura dati, kas reģistrēti kadastra reģistrā.

- 3.2. Atkārtoti lūdzam papildināt likumprojektu „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā” tajā ietverot normu, ka „īpašuma sastāvā ietilpstošo fizisko objektu sadalīšana vai apvienošana iespējam tikai Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē”.
- 3.3. Atkārtoti lūdzam detalizēt Zemesgrāmatu likuma 15. pantā lietoto terminu „nekustamu īpašumu”, jo ir noteikts, ka nodalījuma pirmās daļas pirmajā iedaļā norāda „nekustamu īpašumu” un tā kā šai iedaļai būtu jābūt strukturētu datu veidā, tad ir jādetalizē- kāda veida īpašumi tiks klasificēti vai tipoloģizēti.
4. Par likumprojekta „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā” anotāciju:
 - 4.1. Lūdzam precizēt likumprojekta „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā” anotāciju, Jūsu tekstu: „valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs strukturētā veidā nodrošinās šādas informācijas nodošanu pašvaldībām – (zemes vienības, būves, telpu grupas vai zemes vienības daļas) kadastra apzīmējums, adreses, īres līguma termiņa sākums un beigas, īrnieka vārds, uzvārds un personas kods, bet juridiskai personai nosaukumu, reģistrācijas numuru). Papildus minētajam, pašvaldībām izmantojot WEB servisu tiks nodota arī platība, ja tiks izīrēta/iznomāta konkrēta daļa no kadastra objekta.” Aizstājot ar precizētu tekstu šādā redakcijā: „valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs strukturētu datu lauku veidā nodrošinās šādas informācijas nodošanu pašvaldībām – (zemes vienības, būves, telpu grupas vai zemes vienības daļas) kadastra apzīmējums, adreses, īres/ nomas līguma termiņa sākums un beigas, īrnieka/ nomnieka vārds, uzvārds un personas kods, bet juridiskai personai nosaukumu, reģistrācijas numuru). Papildus minētajam, pašvaldībām izmantojot WEB servisu tiks nodota arī platība, ja tiks izīrēta/iznomāta konkrēta daļa no kadastra objekta. Zemesgrāmatā nebūs iespējams izīrēt/iznomāt daļu no kadastra objekta, ja nebūs norādīta izīrējamā/iznomājamā kadastra objekta daļa.”
 - 4.2. Lūdzam precizēt likumprojekta „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā” anotāciju, precīzi norādot, ne tikai tos datu laukus, kas būs pieejami strukturētu datu veidā par izīrētiem/ iznomātiem īpašumiem, bet arī visus datu laukus, kas Zemesgrāmatā tiks reģistrēti strukturētu datu lauku veidā, respektīvi, kuru saturs būs strukturēts, nevis brīva, dažāda iespējamā satura un tā garuma formā.
5. Par likumprojektu „Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā””:

5.1. Lūdzam Ministru kabineta sēdē precīzi akcentēt iecerētās izmaiņas likuma 19. pantā un tās pamatot (LPS ieskatā likumprojekta anotācijā joprojām tas nav pietiekami pamatotas un izvērtētas):

5.1.1. Atbilstoši Tieslietu ministrijas piedāvātajiem grozījumiem Zemesgrāmatā turpmāk varēs ierakstīt ēkas (būves), kurās ir veikta patvaļīgā būvniecība, šobrīd, ja patvaļīgas būvniecības pazīme ir fiksēta kadastrālās uzmērīšanas lietā, to nevar veikt.

5.1.2. Šobrīdējais likuma regulējums paredz, ka „zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti nav ierakstāmas virszemes un apakšzemes inženierkomunikācijas, cauruļvadu trases, ceļi, ielas, stāvlaukumi un citas tamlīdzīgas būves”. Tieslietu ministrijas piedāvājumā turpmāk: „zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti nav ierakstāmas šādas inženierbūves – meliorācijas sistēmas, kurām nav ēku pazīmju, sliežu ceļi, cauruļvadi, cauruļvadu līnijas, elektronisko sakaru tīkli, sakaru un elektropārvades līnijas, apgaismes būves un žogi un saskaņā ar būvju klasifikācijas noteikumiem citas inženierbūves, kas saskaņā ar Dzelzceļa likumu ietilpst dzelzceļa infrastruktūrā”. Tādejādi no visiem ceļiem tikai sliežu ceļi turpmāk nebūs ierakstāmi, savukārt attiecībā uz pārējām inženierbūvēm tiek izslēgts vispārējais regulējums „citas tamlīdzīgas būves”, tādejādi normā neminētās kļūst par reģistrējamām, un tikai Dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošās citas inženierbūves nekļūst par reģistrējamām.

5.1.3. Atkārtoti lūdzam pamatot- kāpēc ir jāpaplašina to objektu skaits, ko varēs ierakstīt Zemesgrāmatā kā patstāvīgus īpašuma objektus un kuri līdz šim fiksēti kā zemesgabala apgrūtinājumi. Piemēram, tādas inženierbūves kā krastmalas nebūtu jāsāk ierakstīt zemesgrāmatā. Tieslietu ministrijas piedāvātajā redakcijā ir minēti žogi, bet nav minēti, piemēram, bērnu rotaļu ierīces, velosipēdu statīvi, gājēju celiņi, utt., kas atbilstoši piedāvātajai redakcijai kļūs par objektiem, kas kā patstāvīgi īpašuma objekti ir ierakstāmi zemesgrāmatā, kas LPS ieskatā tomēr nav adekvāti. LPS ieskatā šī likuma normas nevar ‘skaidrot’ ar Ministru kabineta noteikumiem vai normām, kas nosaka kāds objekts ir vai nav reģistrējams Kadastra reģistrā, jo Kadastra reģistra regulējošajos normatīvajos aktos ir atsauce tieši uz šī likuma pantu (veidotos riņķveida atsauces).

5.1.4. Tieslietu ministrija ir norādījusi uz Augstākās tiesas Senāta konstatēto pretrunu, ka vairāk inženierbūvju ir jāreģistrē kadastrā nekā Zemesgrāmatā, bet konstatētā pretruna nav novērsta, kā arī nav sniegts pamatojums.

6. Par likumprojektu „Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā”:
- 6.1. Atkārtoti lūdzam paredzēt, ka Kadastra reģistrā tiek dzēsta būve, kas dzēsta no Zemesgrāmatas.
- 6.2. Atkārtoti norādām, ka neatbalstām 48.¹ pantu piedāvātajā redakcijā. Vēršam uzmanību, ka būves, kas nav ierakstāmas zemesgrāmatā, var būt arī, piemēram, īslaicīgas lietošanas būves, kuras uzbūvētas uz iznomātas zemes saskaņā ar īstermiņa zemes nomas līgumu. Līdz ar to nav tiesiska pamata reģistrēt Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ziņas par jaunu tiesisko valdītāju (kurš būvi ieguvis darījuma rezultātā), ja jaunajam būves ieguvējam nav zemes lietošanas līguma ar zemes īpašnieku. Ierosinām ietvert 48.¹ pantā papildus noteikumu, ka gadījumā, ja darījuma rezultātā mainās būves, kas nav ierakstāma zemesgrāmatā un kura uzbūvēta uz citai personai piederošas zemes, tiesiskais valdītājs, tad ziņas par jauno tiesisko valdītāju ierakstāmas kadastra informācijas sistēmā, pamatojoties uz līgumu, kas noslēgts starp būves tiesisko valdītāju un zemes īpašnieku, zemes īpašnieka iesniegumu, darījuma dokumentu un kadastra subjekta vai, ja darījuma dokumentu apliecinājis notārs vai bāriņtiesa, ieguvēja iesnieguma pamata. Papildus vēršam uzmanību, ka Tieslietu ministrijas pamatojums par precizēto likumprojekta „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 19. pantu, mūsaprāt, apliecina, ka nekustamais īpašums vēl būtiskāk atšķirsies kadastra un zemesgrāmatu izpratnē, kā arī apliecina LPS bažas par nepietiekamu 19. panta grozījumu izvērtējumu.

Priekšsēdis

Andris Jaunsleinis

25.02.2013. 13:15

1754

Sanita Šķiltere 67326633, 26313528

sanita.skiltere@lps.lv

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.