

LATVIJAS UNIVERSITĀTE  
JURIDISKĀ FAKULTĀTE  
CIVILTIESISKO ZINĀTŅU KATEDRA

**HIPOTEKĀRĀ KREDITORA NODROŠINĀJUMA  
UN AIZSARDZĪBAS ASPEKTI GADĪJUMOS, JA  
IEĶĪLĀTO ĪPAŠUMU ATSAVINA SABIEDRĪBAS  
VAJADZĪBĀM NEPIECIEŠAMĀ NEKUSTAMĀ  
ĪPAŠUMA ATSAVINĀŠANAS LIKUMĀ  
NOTEIKTAJĀ KĀRTĪBĀ**

BAKALaura DARBS

Autors: Linda Bernāne  
Studenta apliecības Nr. : lb13074  
Darba vadītājs: lektors **Erlens Kalniņš**

Rīga 2016

## ANOTĀCIJA

Bakalaura darba mērķis ir izpētīt hipotekārā kreditora nodrošinājuma un aizsardzības aspektus, gadījumos, ja ieķīlāto īpašumu atsavina sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā. Darba pirmajā daļā autore pēta Latvijas tiesisko regulējumu attiecībā uz lēmuma pieņemšanu par īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām un atbalsta grozījumu nepieciešamību. Darba otrajā daļā tiek analizēta hipotekārā kreditora interešu aizsardzība un izteikta kritika. Trešajā nodaļā izpēta spēkā esošo regulējumu par taisnīgas atlīdzības noteikšanu, izmaksas un sadales kārtību un to ietekmi uz hipotekāro kreditoru un sniegti priekšlikumi. Darba apjoms ir 43 lapaspuses. Izmantotās literatūras avotu saraksts satur 42 avotus.

Atslēgas vārdi: hipotekārais kreditors, piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām, hipotēkas dzēšana, nodrošinājums, aizsardzība.

## **ABSTRACT**

The aim of the bachelor thesis is to explore the mortgage creditor's security and defence aspects of the cases where the mortgaged property is expropriated for the needs of the state or the public as provided by the law. In the first chapter of the paper the author explores the legal framework for the decision on the expropriation of property for public purposes in Latvia and the need to support the amendment. In the second chapter the author studies mortgage creditor's interest protection and expresses criticism. The third chapter explores the existing framework for the determination of fair compensation, and disbursement arrangements and their impact on the mortgage creditor and makes proposals. The total volume of the paper is 43 pages. Bibliography sources list contains 46 sources.

Keywords: mortgage creditor, expropriation for public purposes, mortgage redemption, security, protection.

## SATURA RĀDĪTĀJS

|  |    |
|--|----|
| IEVADS .....   | 5  |
| 1. LATVIJAS TIESISKAIS REGULĒJUMS LĒMUMA PIEŅEMŠANAI PAR ĪPAŠUMA<br>ATSAVINĀŠANU SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM..... | 7  |
| 2. HIPOTEKĀRĀ KREDITORA INTEREŠU AIZSARDZĪBA .....   | 12 |
| 2.1. Hipotēkas dzēšana .....   | 12 |
| 2.1. Hipotekārā kreditora informēšana .....  | 17 |
| 3. ATLĪDZĪBAS NOTEIKŠANA UN IZMAKSAS KĀRTĪBA, ATSAVINOT ĪPAŠUMU<br>SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM.....               | 19 |
| 3.1. Taisnīga atlīdzība.....   | 19 |
| 3.1.1. Publiskai personai piederoša līdzvērtīga īpašuma nodrošināšana privātpersonai .....                   | 25 |
| 3.2. Zaudējumu atlīdzība .....   | 27 |
| 3.3. Institūcijas noteiktās atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu izmaksas kārtība .....               | 30 |
| 3.4. Institūcijas noteiktās atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu sadale.....                          | 35 |
| KOPSAVILKUMS .....   | 41 |
| IZMANTOTO AVOTU SARAKSTS .....   | 43 |

## IEVADS

Pēdējo gadu laikā Latvijā notiek strauja ekonomiskas izaugsme, kas ietekmē un paātrina infrastruktūras attīstību, kas var novest līdz biežākai personu īpašuma atsavināšanai sabiedrības vajadzībām. Tādējādi ikviena persona ir pakļauta riskam, ka tās īpašums var tikt pakļauts atsavināšanai, lai valsts vai pašvaldība varētu nodrošināt sabiedrības vajadzības, bet gadījumā, kad uz šo nekustamo īpašumu ir nostiprināta hipotēka tiek aizskartas arī kreditora intereses - jo tiek dzēsta hipotēka.

Autore piekrīt viedoklim, ka nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām un tās tiesiskais tvērums ir komplicēts jautājums. Lai gan ar to ikdienā nākas saskarties samērā nelielam personu lokam, šis process ir nozīmīgs un nekad nezaudēs aktualitāti, jo ir saistīts ar Latvijas Republikas Satversmes 105. pantā nostiprināto tiesību uz īpašumu absolūtu ierobežošanu.<sup>1</sup> Jāņem vērā, ka atsavināšanas procesā var tikt skartas arī citu personu tiesības, nereti tieši hipotekārais kreditors. Ir svarīgi nodrošināt visu iesaistīto personu intereses, tādējādi nodrošinot procesa taisnīgumu un nepārkāpjot hipotekārā kreditora tiesības.

Bakalaura darba mērķis ir izpētīt hipotekārā kreditora nodrošinājuma un aizsardzības aspektus, gadījumos, ja ieķīlāto īpašumu atsavina sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā

Šo sarežģīto jautājumu autore sāks skatīt ar pašreizējā tiesiskā regulējuma, kas ir salīdzinoši jauns, analīzi, ar mērķi noskaidrot kā šobrīd tiek aizsargātas hipotekārā kreditora intereses, kas ir skartas atsavināšanas procesā, un vai šis process ir uzskatāms par efektīvu un taisnīgu tieši attiecībā pret kreditoru un mēģinās rast risinājumus iespējamajām pašreizējā regulējuma nepilnībām.

Viena no galvenajām aktualitātēm ir hipotekārā kreditora nodrošinājuma un aizsardzības aspekti gadījumos, ja ieķīlāto īpašumu atsavina sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā kā arī procesa taisnīgums un efektivitāte.

Tā kā tēma ir specifiska, saturiski un jēdzieniski bagāta, autore sniegs vispārēju ieskatu par īpašuma piespiedu atsavināšanas spēkā esošā tiesisko regulējumu ar mērķi noskaidrot tā efektivitāti un taisnīgumu attiecībā pret hipotekāro kreditoru. Analizēs ķīlas ņēmēja nodrošinājumu gadījumos, kad personas nespēj savstarpēji vienoties par kārtību, kādā tiks

---

<sup>1</sup> Pieņē S. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām. Jaunais regulējums. Jurista Vārds, 2011. 21. jūnijs, Nr.25/26, 26.lpp.

izpildīta saistība, kā arī gadījumā, ja ķīlu dzēš sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā. Izvērtēs, kā taisnīgas atlīdzības aprēķinā ietvert personas parādsaistību pret kreditoru dzēšanu, kā arī gadījumus, kad ķīla dota par saistību, kurai vēl nav izpildes termiņš.

Mērķu īstenošanai darbā tiks pielietotas komparatīvā metode un aprakstošā pētīšanas metode. Bakalaura darbs rakstīts pamatojoties uz latviešu un ārzemju autoru publikācijām, zinātniskajiem pētījumiem, Latvijas un ārvalstu likumdošanu, kā arī tiesu spriedumiem, periodiskajiem izdevumiem, speciālo literatūru.

# 1. LATVIJAS TIESISKAIS REGULĒJUMS LĒMUMA PIENĒMŠANAI PAR ĪPAŠUMA ATSAVINĀŠANU SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM

Tiesības uz īpašumu ir konstitucionālās tiesības un svarīgs cilvēka pamattiesību elements. Tās ir tiesības, kurām ir senas un dziļas tradīcijas cilvēku pamattiesību un pamatbrīvību jomā. Lielākajā pasaules valstu daļā tās ir atzītas par neatņemamu konstitucionālo tiesību sastāvdaļu, kuras aizsargā konstitucionālā tiesa.<sup>2</sup> Arī Latvija ir viena no šīm valstīm, jo tiesības uz īpašumu, tā aizsardzības principus un nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas tiesisko regulējumu nosaka Latvijas Republikas Satversme<sup>3</sup> (turpmāk – Satversme), kas tikai 1998.gada 15.oktobrī tika papildināta ar jaunu – 8.nodaļu par cilvēka pamattiesībām. Šīs nodaļas 105.pants nosaka: “Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumā uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.” Šī norma, kas garantē vienu no svarīgākajām cilvēka pamattiesībām, ne tikai aizsargā jau esošu īpašnieku tiesības brīvi rīkoties ar savu mantu un nosaka īpašuma ieguvi, bet arī neatzīst īpašuma tiesības kā absolūtas un neierobežojamas, jo padara iespējamu īpašuma piespiedu atsavināšanu Satversmē īpaši noteiktos gadījumos. Līdz ar to valsts ar Satversmes starpniecību ne tikai pasludina īpašuma tiesību nozīmīgumu, bet arī rada šo tiesību ierobežošanas mehānismu, paredzot zināmus nosacījumus. Būtiski, ka Satversmes 105.pantā minētie nosacījumi, kas paredz, ka iespējamie atsavināšanas gadījumi var būt tikai kā izņēmums, ka atsavināšana var notikt tikai uz speciāli pieņemta likuma pamata un pret taisnīgu atlīdzību, autoresprāt, liecina par valsts pamatlikuma atbilstību demokrātiskiem starptautisko tiesību principiem.

Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija<sup>4</sup> (turpmāk – ECTK) ir starptautisks līgums, kuram var pievienoties tikai Eiropas Padomes dalībvalstis. Dalībvalstīm jābūt pārliecinātām, ka šīs pamatbrīvības ir taisnīgums un miers visā pasaulē un ka tās vislabāk var nodrošināt ar efektīvas politiskas demokrātijas palīdzību un ar vispārējo cilvēka tiesību sapratni un ievērošanu. Latvijā ECTK ir saistoša kopš 1997.gada 4.jūlijā Saeimā pieņēma likumu

---

<sup>2</sup> Rousseau D. Droit du contentieux constitutionnel. Paris: Montchrestien, 1992, P.319. Citēts pēc: Роль конституционных судов в обеспечении права собственности. Москва: Институт-права и публичной политики, 2002, С.55.

<sup>3</sup> Grozījumi Latvijas Republikas Satversmē: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 15. oktobris, Nr.308/312(1369/1373)

<sup>4</sup> Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija. Pieejams: [http://www.echr.coe.int/Documents/Convention\\_LAV.pdf](http://www.echr.coe.int/Documents/Convention_LAV.pdf) [aplūkots 2016.gada 3.martā]

“Par 1950.gada 4.novembra Eiropas Cilvēku tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju ar tās 1., 2., 4., 7. un 11.protokolu”.<sup>5</sup> ECTK Pirmā protokola 1. panta pirmā daļa noteic: “Jebkurai fiziskai vai juridiskai personai ir tiesības uz īpašumu. Nevienam nedrīkst atņemt viņa īpašumu, izņemot, ja tas notiek sabiedrības interesēs un apstākļos, kas noteikti ar likumu vai atbilst vispārīgiem starptautisko tiesību principiem. Savukārt ECTK Pirmā protokola 1. panta otrā daļa paredz, ka minētie nosacījumi nekādā veidā nedrīkst ierobežot valsts tiesības izdot tādus likumus, kādus tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm vai lai nodrošinātu nodokļu vai citu maksājumu, vai sodu samaksu.”<sup>6</sup> Autore uzskata, ka Satversmes iztulkošanai jābūt tādai, kas atbilst šim un citiem starptautiskajiem līgumiem, bet tajā pašā laikā Satversmei Latvijas normu hierarhijā vajadzētu saglabāt savu augstāko spēku kā valsts pamatlikumam.

Ja dalībvalsts pārkāpj personas tiesības, tajā skaitā tiesības uz īpašumu, kas aizsargātas ar Eiropas Cilvēktiesību konvenciju, cietušajam ir tiesības uz atlīdzinājumu – tas ir viens no cilvēktiesību pamatprincipiem. Par Eiropas Cilvēktiesību konvencijā garantēto cilvēktiesību pārkāpumiem, tai skaitā tiesībām uz īpašumu, ko Latvijas valsts ir izdarījusi pēc šī datuma, indivīdam ir tiesības griezties Eiropas Cilvēktiesību tiesā.<sup>7</sup> Šāda iespēja ir ļoti būtiska tieši gadījumā, ja pret indivīdu tiek īstenota viņa nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām. Gadījumā, kad atsavinātā īpašuma īpašnieks nav pārliecināts par šī procesa nepieciešamību sabiedrības vajadzībām vai uzskata, ka piešķirtā atlīdzība nav taisnīga un tiesa nav nodrošinājusi iespēju efektīvi aizsargāt personas tiesības pašmāju institūcijās, tad īpašnieks var vērsties Eiropas Cilvēktiesību tiesā, kurā pieņemtais lēmums būs galīgs un nepārsūdzams. Autore uzskata, ka šāda iespēja nodrošina indivīdu pārliecību, ka pieņemtais lēmums ir taisnīgs, ka valsts ir pamatoti ierobežojusi cilvēka pamattiesības.

Latvijai jāpielīdzina savas tiesības Eiropas Savienības tiesībām. Tas ir izejas punkts sekojošai, arvien dziļākai Eiropas Savienības un tās dalībvalstu tiesisko noregulējumam, tiesību principu un tiesisko priekšrakstu recepcijai Latvijas tiesību sistēmā.<sup>8</sup> Tiesību unifikācija atvieglotu likumu normu piemērošanu praksē un palīdzētu izvairīties no neskaidrībām, kuras varētu rasties gadījumos, kad valsts pamatlikums nonāk pretrunā ar starptautiskajiem līgumiem.

---

<sup>5</sup> Par 1950.gada 4. Novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju un tās 1., 2., 4., 7., 11. Protokolu: LR likums. Latvijas Vēstnesis.1997. 13. Jūnijs, Nr. 143/144 (858/859)

<sup>6</sup> Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Rīga: Latvijas vēstnesis, 2011,461.lpp.

<sup>7</sup> Neimane I. Īpašuma tiesības kā cilvēka pamattiesības. Jurista Vārds, 2004. 7.decembris, Nr.47, 4.lpp.

<sup>8</sup> Turpat.

No 2011. gada 1. jūlija īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām regulē Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums<sup>9</sup> (turpmāk – Atsavināšanas likums). Atsavināšanas likumā tiek regulēti gadījumi, kad pieļaujama nekustamā īpašuma vai tā daļas atsavināšana sabiedrības vajadzībām, jautājumi, kas saistīti ar taisnīgas atlīdzības noteikšanas kārtību un kritēriji, kas ņemami vērā, nosakot atlīdzību, atlīdzības izmaksāšanas kārtību, īpašuma atbrīvošanu, īpašuma tiesību iegūšanas kārtību un regulē apgrūtinājumu dzēšanu un pārņemšanu. Likums regulē gan nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu uz atsevišķa likuma pamata, gan arī labprātīgu atsavināšanu uz vienošanās pamata.

2011. gada 26. martā spēkā stājās Ministru kabineta 2011. gada 15. marta noteikumi Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” (turpmāk – Atlīdzības noteikumi). Noteikumos regulēti ar atlīdzības noteikšanu saistītie procedūras jautājumi – atlīdzības noteikšanas komisijas izveidošanas kārtība un lēmumu pieņemšana, atlīdzības noteikšanai nepieciešamās informācijas iegūšanas kārtība, atsavināmā īpašuma novērtēšanas kārtība, zaudējumu apmēra noteikšanas kārtība, atlīdzības izvērtēšanas un apstiprināšanas kārtība.<sup>10</sup>

Tomēr jāatzīmē, ka Atsavināšanas likums neparedz skaidru procedūru tiesiskuma nodrošināšanai gadījumos, kad attiecībā uz sabiedrības vajadzībām nepieciešamo nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, un nenodrošina hipotekāro kreditoru interešu aizsardzību, ja sabiedrības vajadzībām tiek atsavināts īpašums, kas kalpojis nodrošinājuma nodibināšanai. Nekustamā īpašuma labprātīgas atsavināšanas gadījumā jautājumu par attiecīgo nekustamo īpašumu apgrūtinājumu dzēšanas kārtību un procesu likumdevējs atstājis pušu kompetencē, tādējādi dodot iespēju vienoties privātā kārtā, valstij vai pašvaldībai neiejaucoties konkrētajā procesā. Savukārt, nostiprinot zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atsavināts piespiedu kārtā, pamatojoties uz likumu par konkrētā nekustamā īpašuma atsavināšanu, atbilstoši pašreizējam regulējumam attiecīgais nekustamais īpašums pāriet valsts vai pašvaldības īpašumā brīvs no visiem apgrūtinājumiem un nastām, kuras nekustamajam īpašumam bija uzliktas saistību rezultātā (tai skaitā visas uz šo nekustamo īpašumu ierakstītās parādu saistības, ķīlas tiesības, prasības nodrošinājuma atzīmes, maksātnespējas atzīmes, procesa virzītāju aizliegumi, apgrūtinājumi, kas pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot, kā arī nomas, īres,

---

<sup>9</sup> Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 3. novembris, Nr.174 (4366)

<sup>10</sup> Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu: Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumi Nr.204

uztura un mantojuma līgumi) un par kurām institūcija nav tieši paziņojusi, ka tā uzņemas attiecīgos apgrūtinājumus un nastas.<sup>11</sup>

Saskaņā ar spēkā esošo regulējumu gan labprātīgas, gan piespiedu nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā tiesības uz taisnīgu atlīdzību ir nekustamā īpašuma īpašniekam, šo atlīdzību nosakot pēc vienādiem kritērijiem un tādējādi abos šajos gadījumos nodrošinot vienlīdzīgu nekustamā īpašuma īpašnieka tiesisko stāvokli. Taču vienlaikus šāds regulējums būtiski ietekmē līdzsvaru starp nekustamā īpašuma īpašnieka kā ķīlas devēja un ķīlas ņēmēja tiesībām, gadījumos, kad nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar hipotēku, nostādot ķīlas ņēmēju nelabvēlīgākā situācijā un tādējādi neņemot vērā visu iesaistīto personu Latvijas Republikas Satversmes 105.pantā garantētās pamattiesības uz īpašumu.<sup>12</sup>

Autore uzskata, ka Atsavināšanas likumā ir nepieciešami grozījumi ar mērķi izstrādāt saskaņotu tiesisko regulējumu hipotekāro kreditoru un nekustamo īpašumu īpašnieku interešu aizsardzībai, ja nekustamais īpašums tiek atsavināts sabiedrības vajadzībām. Grozījumi ir nepieciešami, jo pašreizējais regulējums neatbilst iepriekš minētā likuma 1. pantā noteiktajam likuma mērķim, kas ir noteikt efektīvu un taisnīgu kārtību, kādā nekustamais īpašums atsavināms sabiedrības vajadzībām. Šobrīd nevar uzskatīt, ka regulējums pret hipotekāro kreditoru ir taisnīgs, jo procesā netiek ņemtas vērā kreditora intereses, lai nekustamā īpašuma atsavināšana pēc iespējas mazāk ietekmētu starp nekustamā īpašuma īpašnieku un hipotekāro kreditoru pastāvošās saistības, un šīs nepilnības rezultātā process attiecībā uz šo jautājumu būtu jāuzskata par neefektīvu.

2015.gada aprīlī tieslietu ministrija ir iesniegusi likumprojektu „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā”<sup>13</sup> (turpmāk – Likumprojekts), kuru mērķis ir samērīga tiesiskā regulējuma paredzēšana hipotekāro kreditoru interešu aizsardzībai, ja nekustamais īpašums tiek atsavināts sabiedrības vajadzībām, sabalansējot visu iesaistīto personu intereses (īpaši nekustamā īpašuma īpašnieka un hipotekārā kreditora intereses), kā arī paredzot regulējumu, kas pārmērīgi neapgrūtinā iesaistīto valsts pārvaldes iestāžu pienākumus procesā. Ar minēto Likumprojektu paredzēts precizēt hipotekāro kreditoru

---

<sup>11</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321>]l [aplūkots 2016.gada 5.martā]

<sup>12</sup> Turpat.

<sup>13</sup> Likumprojekts „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” Izsludināts.VSS.Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/F11D9E1D58BA9348C2257EE70036DC12?OpenDocument> [aplūkots 2016.gada 2.martā]

iesaistes kārtību nekustamā īpašuma sabiedrības vajadzībām atsavināšanas procesā, tai skaitā risināt jautājumus, kas attiecas uz šo personu informēšanu par nekustamā īpašuma atsavināšanu un citiem ar to saistītajiem procesiem, kā arī institūcijas noteiktās atlīdzības par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu, sadales starp nekustamā īpašuma īpašnieku un personu, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu nostiprināta ķīlas tiesība, un izmaksas kārtību. Likumprojekta būtība joprojām ir vērsta uz nekustamā īpašuma īpašnieku kā galveno interešu aizsardzības subjektu piespiedu atsavināšanas procesā, taču, samērojot to intereses ar hipotekārā kreditora interesēm.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.aprīlī]

## 2. HIPOTEKĀRĀ KREDITORA INTEREŠU AIZSARDZĪBA

### 2.1. Hipotēkas dzēšana

Atsavināšanas likumā šobrīd netiek skaidri regulētas attiecības, kas skar gadījumus, kad nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar hipotēku. Ir noteikts, ka nostiprinot zemesgrāmatā īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atsavināts, pamatojoties uz likumu par konkrētā nekustamā īpašuma atsavināšanu, attiecīgais nekustamais īpašums pāriet valsts vai pašvaldības īpašumā brīvs no visiem apgrūtinājumiem un nastām, kuras nekustamajam īpašumam bija uzliktas saistību rezultātā (tai skaitā visas uz šo nekustamo īpašumu ierakstītās parādu saistības, ķīlas tiesības, prasības nodrošinājuma atzīmes, maksātnespējas atzīmes, procesa virzītāju aizliegumi, apgrūtinājumi, kas pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot, kā arī nomas, īres, uztura un mantojuma līgumi) un par kurām institūcija nav tieši paziņojusi, ka tā uzņemas attiecīgos apgrūtinājumus un nastas. Hipotēkas dzēšana ir nepieciešama, lai atsavinātais īpašums varētu pilnībā nodrošināt īpašuma izmantošanu sabiedrības vajadzībām.

Šo regulējumu jāuzskata par atkāpi no Civillikumā nostiprinātā principa, ka gadījumā, ja ķīlas priekšmets pāriet citas personas īpašumā, tad ķīlas tiesība saglabā spēku, jo “saistību nodrošina nevis ieķīlātā priekšmeta īpašnieks - ķīlas devējs - personiski, bet gan pats ieķīlātais priekšmets.”<sup>15</sup> Atsavinātājam likumā noteikts pienākums dzēst hipotēku, bet nav sniegtas atbildes uz jautājumiem, kas saistīti ar šo procesu un no tā izrietošajām sekām. Tā kā Atsavināšanas likumā nav tieši regulēts šo attiecību risinājums, jāsecina, ka atbildes uz neskaidrajiem jautājumiem ir meklējamas citos normatīvajos aktos.

Viens no neskaidrajiem jautājumiem ir saistīts ar saistību, kura tika nodrošināta ar hipotēku. Nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā, šobrīd neskaidri regulēta ir situācija gadījumos, kad ķīla dota par saistību, kurai vēl nav izpildes termiņš, vai arī persona pilda aizdevuma noteikumus un hipotekārajam kreditoram nav pamata uzteikt līgumu un meklēt apmierinājumu ķīlai.

Ķīlas tiesība ir saistību nodrošināšanas veids, tāpēc ķīlas pastāvēšanas nepieciešams nosacījums ir ar ķīlu nodrošinātā saistība jeb prasījums un šī tiesība kā blakus tiesība, sava spēka ziņā atkarīga no prasījuma spēka. Blakus tiesību raksturs izpaužas tādējādi, ka ķīlas tiesības eksistē kā prasījuma nodrošināšanas veids un to pastāvēšana atkarīga no prasījuma pastāvēšanas (Collateral, t.i., otršķirīgs, piederīgs – viens no ķīlas tiesības apzīmējumiem angļu tiesībās).<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Rozenfelds, J. Ķīlas tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 1998, 24.lpp.

<sup>16</sup> Rozenfelds, J. Lietu tiesības. 4. Labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 171.lpp.

Hipotekārais kredīts ir specifisks aizdevuma veids, kuru tradicionāli izsniedz nekustamā īpašuma iegādei, celtniecībai vai šādu īpašumu apjomīgam remontam un kuram par nodrošinājumu praktiski vienmēr kalpo hipotēka jeb Zemesgrāmatā ierakstīts nekustamā īpašuma (mājas, dzīvokļa, zemes gabala, biroju telpu, rūpniecības ēku, utt.) ieķīlājums.<sup>17</sup> Hipotēka ir šī kredīta veida ekonomisks pamatojums. Jāuzsver, ka vēsturiski pats jēdziens „hipotēka” nozīmēja lietu tiesību uz svešu lietu, bet vēlāk – tiesības uz svešas lietas vērtību.<sup>18</sup> Hipotekārā ķīla ir akcesora saistība, kas nevar pastāvēt bez pamatsaistības (aizdevuma līguma, kredītlīnijas līguma u.c.), no kuras izriet naudas izteiksmē novērtējams prasījums.<sup>19</sup> Tādējādi ķīlas tiesības dzēšana, kas veikta atsavināšanas rezultātā, neizbeidz pašu saistību, bet izņēmuma kārtā dzēš blakus tiesību ar kuru šī saistība ir nodrošināta, jo valsts vai pašvaldība nav tiesīga pārņemt hipotekārās saistības. Institūcijai aizliegums pārņemt iepriekš minēto saistību izriet no Atsavināšanas likuma 16. panta.

Jāņem vērā Kredītiestāžu likuma<sup>20</sup> 61.pantā noteiktais, ka kredītiestādes pienākums ir garantēt klientu personas, fondu, noguldījumu un darījumu noslēpumu, tāpēc jāsecina, ka vienošanās par saņemtās atlīdzības izmantošanu kredītsaistību dzēšanai ir kredītņēmēja un kredītiestādes savstarpēji risināms jautājums, ko ne valsts, ne pašvaldība nevar ietekmēt un nav tiesīga iejaukties. Tātad šobrīd pēc hipotēkas dzēšanas pusēm ir jāspēj savstarpēji vienoties par turpmāko saistības izpildes procesu un kā blakustiesības dzēšana šīs attiecības ietekmēs. Kā iespējamie risinājumi varētu būt jaunas ķīlas tiesības nodibināšana par attiecīgo summu, iegūtās atlīdzības nodošana kreditoram vai cita veida kredīta pārstrukturēšana, tādējādi nākot pretī kredītņēmējam. Jāuzsver, ka šo attiecību sekmīga noregulēšana ir atkarīga no pušu spējas veiksmīgi sadarboties un nonākt pie abpusēji apmierinoša rezultāta. Ne vienmēr puses var sasniegt vēlamu rezultātu. Pastāv iespēja, ka bijušais īpašnieks vai hipotekārais kreditors īpašuma atsavināšanas rezultātā nonāk tādā mantiskajā stāvoklī, kas nav līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim. Šāds iznākums ir pretējs Atsavināšanas likuma mērķim, tāpēc nevar tikt uzskatīts par taisnīgu.

Atbildība par saistības taisnīgu izpildi ir jāsadala starp kreditoru un kredītņēmēju. Kredītņēmēja pienākums ir turpināt godprātīgi ievērot visus saistības noteikumus un neizvairīties no pienākumu izpildīšanas, bet kreditors nevar bez līgumā noteikta pamata uzteikt līgumu un meklēt apmierinājumu ķīlai. Kreditora pienākums sagaidīt saistības izpildes termiņu izriet no

<sup>17</sup> Briede I. Banku finanšu pakalpojumi: Otrais, papildinātais izdevums. Rīga: Biznesa augstskola "Turība", 2004.9.lpp.

<sup>18</sup> Trizna A. Hipotēka - investoru, kreditoru un aizņēmēju interešu drošības ķīla. Rīga: Poligrāfists, 2003. 204.lpp.

<sup>19</sup> Višņakova G., Balodis K. Civillikuma komenāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums. 1998., 232. lpp.

<sup>20</sup> Kredītiestāžu likums: LR likums: Latvijas Vēstnesis, 1995. 24.oktobris, Nr. 163. (446).

Civillikuma<sup>21</sup> 1289. pantā noteiktā, ka gadījumā, ja ar ķīlas tiesību nodrošināts terminēts prasījums, tā stājas gan tūlīn spēkā, bet, kamēr nav pienācis noteiktais termiņš, kreditors nevar meklēt nolīdzinājumu no ieķīlātās lietas. Tas izriet arī no hipotēkas blakus tiesību rakstura, jo tās mērķis ir saistības nodrošināšana, tā ir tāda tiesība uz svešu lietu, uz kuras pamata šī lieta nodrošina kreditoram viņa prasījumu tādā kārtā, ka viņš var no tās dabūt šā prasījuma samaksu. Kā arī Civillikuma 1320.pants nosaka, ka iekams nav pienācis samaksas termiņš, ķīlas ņēmējs nedrīkst ķīlu pārdot; ja turpretim viņš to pārdod, tad viņam jāatlīdzina visi parādniekam ar to sagādātie zaudējumi un izdevumi.

Ķīlas tiesība, un it īpaši hipotēka, ir viens no paredzamākajiem un drošākajiem saistību tiesību pastiprinājumiem, kāds ir pieejams privāttiesībās. Tas, ka kreditoram ir zināma konkrēta lieta, no kuras viņš var saņemt sava prasījuma apmierinājumu, tas, ka šai lietai ir vairāk vai mazāk noteikta vērtība, kā arī tas, ka hipotēkai ir publiskās ticamības raksturs, dod kreditoram drošu tiesisku pamatu paļauties uz šo saistību pastiprināšanas līdzekli. Līdz ar hipotēkas nodibināšanu kreditoram ir tiesisks pamats paļauties uz ķīlas kā nodrošinājuma spēku, jo, kā noteikts Civillikuma 1432. pantā, "kas klusējot vai noteikti izteic savu piekrišanu, tas ar to ir pieņēmis darbību ar visām tās tiesiskām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot".<sup>22</sup>

Savukārt kā norādījis Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts 2010.gada 10.novembra spriedumā lietā Nr. SKC-228/2010, ka atbilstoši Civillikuma 1305. un 1076.pantam kredīta izsniedzējam nav liegta iespēja atprasīt aizdoto naudu no aizņēmēja arī pēc tam, kad zemesgrāmatā dzēsta hipotēka.<sup>23</sup>

Ķīlas tiesības nodibināšanas pamatprincips ir ķīlas tiesības brīvprātīgums, caurredzamība (atpazīstamība) un ķīlas tiesības apjoma konkrētība. Ķīlas tiesību brīvprātīgums nozīmē, ka tikai ar ķīlas priekšmeta īpašnieka gribu var nodibināt ķīlu.<sup>24</sup> Civillikumā noteikts, ka ķīlas tiesību ierakstīšana zemes grāmatās pielaižama tikai ar ieķīlātāja piekrišanu, kuru viņš izteicis vai nu ķīlas tiesību nodibinot, vai vēlāk. Šis noteikums neattiecas uz tiem gadījumiem, kad ķīlas tiesību ieraksta uz tiesas sprieduma vai lēmuma pamata. Hipotēku ieraksta zemes grāmatās tikai noteiktas naudas summas apmērā un uz noteiktu nekustamu īpašumu, par kura īpašnieku apzīmēts šajās grāmatās ieķīlātājs. Ķīlas tiesību apjoma konkrētība nozīmē, ka gan ieķīlātajai lietai, gan arī prasījumam, ko ķīla nodrošina, jābūt skaidri aprakstītam. To panāk, precīzi

<sup>21</sup> Civillikums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1937. 20.februāris, Nr. 41.

<sup>22</sup> Civillietu departamenta 2014.gada 31.oktobra spriedums lietā Nr. SPC-27/2014. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/departament1/2014/SPC-27-2014.doc> [aplūkots 2016.gada 2.aprīlī]

<sup>23</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 10.novembra spriedums lietā Nr. SKC-228. Nav publicēts. Pieejams Latvijas Republikas Augstākās tiesas kancelejā.

<sup>24</sup> Rozenfelds, J. Lietu tiesības. 4. Labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 167.lpp.

aparakstot ar ķīlu nodrošināto prasījumu līgumā par ķīlu vai arī norādot tās summas lielumu, līdz kurai nodrošinājums sniedzas.<sup>25</sup> Noslēdzot civiltiesisku darījumu, vienmēr ir jāreķinās ar nākotnē iespējamu risku, kas var nostādīt kādu no pusēm nelabvēlīgā situācijā. Civiltiesībās lielu nozīmi ieņem pastāvošais princips, ka darījuma dalībniekam, kas gūst labumu no kādas lietas, ir pienākums uzņemties nastas. Līguma slēgšanas brīvība ir viena no civiltiesiskās autonomijas izpausmēm. Parādnieks un kreditors paši lemj par izvēli slēgt vai neslēgt līgumu un tā saturu. Ir tikai likumsakarīgi, ka izdarītā izvēle uzliek noteiktus pienākumus un tiesības, kuras ir jāievēro, pat gadījumos, kad tas ir kā apgrūtinājums. Pienākums izpildīt līgumu nostiprināts Civillikuma 1587. pantā, kurā noteikts, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus.

Lai arī saistību tiesībai pašai par sevi ir pietiekami liels spēks, lai kreditors varētu prasīt izpildījumu un vajadzības gadījumā panāktu tiesas spriedumu par piespiedu izpildi. Taču ar to ne vienmēr pietiek, lai kreditors īstenībā saņemtu viņam pienākošos. Var pastāvēt šaubas, vai parādniekam būs manta, ar ko nokārtot savu parādu vai atlīdzināt zaudējumus un griba izpildīt savu saistību.<sup>26</sup> Apzīmējums “saistību nodrošinājums”, kas kā sinonīms vārdkopai “saistību pastiprinājums” lietots dažos citos likumos, pareizi atspoguļo mērķi radīt drošību, ka saistība tiks izpildīta, bet maldina tādā ziņā, ka attiecīgie līdzekļi, t.i., pastiprinājumi faktiski ne vienmēr noved pie drošības, ka saistība tiks pilnībā izpildīta.<sup>27</sup> Kā jau iepriekš tika minēts, līguma slēgšana vienmēr ir saistīta ar risku, ar ko pusēm ir jāreķinās, tomēr īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām nav ordināra situācija. Autore uzskata, ka tas uzliek valstij vai pašvaldībai, kā atsavinātājam pienākumu aizsargāt līgumslēdzēju intereses, kuras procesa rezultātā ir aizskartas. Tāpēc Atsavināšanas likumā būtu skaidri jānorāda, ka nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām nedrīkst būtiski pasliktināt nekustamā īpašuma īpašnieka stāvokli attiecībā uz tā uzņemto saistību izpildi pret hipotekāro kreditoru. Kā arī ir nepieciešams samērīgi ar bijušā īpašnieka interesēm nodrošināt arī hipotekārā kreditora interešu aizsardzību jeb saistības izpildi.

Būtiski ir atzīmēt, ka mūsdienās pastāv princips, ka hipotēku var dot gan par savām, gan par trešās personas saistībām. Hipotēkai par trešās personas saistībām ir zināma līdzība ar galvojumu, jo nodrošinājumu par saistībām dod citas personas (ne parādnieks). Galvojuma

---

<sup>25</sup> Rozenfelds, J. Lietu tiesības. 4. Labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 167.lpp

<sup>26</sup> Čakste K. Civiltiesības.-Rīga, 1937, 70. lpp.

<sup>27</sup> Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 86.lpp.

gadījumā galvnieks galvo par citas personas (par galvenā parādnieka) saistībām. Ja saistības netiek izpildītas, kreditors var prasīt saistību izpildīšanu gan no parādnieka, gan no galvnieka (iestājoties Civillikumā noteiktajiem priekšnosacījumiem). Hipotēkas par trešās personas saistībām gadījumā kreditors var prasīt saistības izpildīšanu no parādnieka, kā arī vērst piedziņu pret ieķīlāto īpašumu. Līdz ar to abos gadījumos kopīgais ir nodrošinājuma došana par trešās personas saistībām, taču galvenā atšķirība ir nodrošinājuma veids. Galvojuma gadījumā nodrošinājums ir personisks – galvnieks personīgi atbild ar visu savu mantu par parādnieka saistībām. Hipotēkas par trešās personas saistībām gadījumā nodrošinājums ir lietisks – tas ir ieķīlātais nekustamais īpašums. Kreditors piedziņu var vērst tikai uz īpašumu, nevis pret tā īpašnieku. Turklāt ne vairāk kā hipotēkas summas apmērā. Ja pēc piedziņas vēršanas uz nekustamo īpašumu izveidojas atlikums, šis atlikums ir atdodams īpašniekam (Civillikuma 1329. pants).<sup>28</sup> Jāsecina, ka pastāv iespēja, ka bijušais īpašnieks var nebūt parādnieks, jo dzēstā hipotēka ir bijusi nodrošinājums par citas personas saistībām. Šādā situācija, autoresprāt, būtu jārisina tā pat kā gadījumi, kad parādnieks ir nekustamā īpašuma īpašnieks. Atsavināšana nevar būt iemesls saistības izbeigšanai un vēršanās pēc prasījuma samaksas, izņemot gadījumus, kad šāda tiesība izriet no līgumā pusēm noteiktajām tiesībām.

No iepriekš minētā var secināt, ka gan nekustamā īpašuma labprātīga, gan piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām nevar būt pamats prasīt pirmstermiņa saistības izpildi un pilnu atlikušās parāda summas samaksu, kas nodrošināta ar hipotēku, kā arī uzskatīt hipotēkas dzēšanu par šādas saistības pārkāpumu.

Līdz ar to atsavināšanas gadījumā tiesības meklēt apmierinājumu no ķīlas kreditoram ir tikai tad, ja parādnieks nepilda uzņemto saistību. Tādējādi, kamēr parādnieks saistību pilda, kreditoram nav tiesību izmantot prasījuma tiesību pret parādnieku un meklēt apmierinājumu no ķīlas. Ņemot vērā minēto, ķīlas ņēmējs nevar realizēt prasījuma tiesību pirms saistības izpildes termiņa un nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā kreditoram ir tikai prasījuma tiesība par tam pienākošajām summām pret nekustamā īpašuma īpašnieku, kura varētu iestāties nākotnē, ja uzņemtās saistības netiks pildītas.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Neilands R. Trešo personu hipotēku problemātika maksātnespējas procesos. Jurista Vārds, 2015. 3.marts, nr.09. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/266218-btreso-personu-hipoteku-problematika-maksatnespejas-procesosb/> [aplūkots 2016.gada 14.martā]

<sup>29</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

## 2.1. Hipotekārā kreditora informēšana

Spēkā esošais tiesiskais regulējums neparedz institūcijai, kas nodrošina atsavināšanu, pienākumu informēt hipotekāro kreditoru par nekustamā īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību sabiedrības vajadzību nodrošināšanai un noteikto atlīdzību.

Atsavināšanas likumā regulēts tikai minimālais darbību apjoms, ko nepieciešams veikt, lai nodrošinātu tiesisku īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām. Tādējādi institūcijai, kura nodrošina īpašuma atsavināšanu, nav liegts, gluži otrādi, pat ir vēlams veikt arī citas darbības, ja tas nepieciešams, lai nodrošinātu maksimāli ātru un efektīvu īpašuma atsavināšanas procesu.<sup>30</sup> Tādējādi hipotekārā kreditora informēšanu un iesaisti atlīdzības sadales procesā institūcija varētu veikt arī šobrīd, bet pēc savas iniciatīvas. Lai arī pašreiz pastāv iespēja, ka šādi var tikt aizsargātas kreditora intereses, autore uzskata, ka tas nav pietiekoši skaidri noteikts regulējums, jo šo darbību veikšana ir tikai vēlama, bet nav uzlikta kā pienākums. Tas nozīmē, ka institūcijai ir tiesības neinformēt kreditoru un neiesaistīt sarunās par atlīdzību un tās sadali, un to nevarēs uzskatīt par hipotekārā kreditora interešu aizskārumu, par kuru institūcijai būtu jāuzņemas atbildība ar visām no tām izrietošajām sekām. Autore uzskata, ka būtu jāgroza Atsavināšanas likumus, lai likumā tiktu noteikts pienākums ievērot iepriekš minētās darbības.

Tieslietu ministrijas iesniegtajā Likumprojektā hipotekārā kreditora interešu aizsardzība tiek nodrošināta, pamatā paredzot tā iesaistes kārtību nekustamā īpašuma sabiedrības vajadzībām atsavināšanas procesā, proti:

- hipotekārais kreditors visos gadījumos tiek informēts par nekustamā īpašuma atsavināšanas nepieciešamību sabiedrības vajadzību nodrošināšanai un citiem ar to saistītajiem procesiem;
- hipotekārais kreditors tiek iesaistīts institūcijas noteiktās atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu sadales procesā, turklāt šī iesaiste padarīta iespējama, gan nekustamā īpašuma labprātīgas atsavināšanas gadījumā, gan arī atsavinot īpašumu piespiedu kārtā uz atsevišķa likuma pamata.<sup>31</sup>

Lai sekmētu nekustamā īpašuma īpašnieka un hipotekārā kreditora savstarpējo sadarbību un ieinteresētību risināt no pušu saistībām izrietošos jautājumus vēl pirms nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas uzsākšanas Likumprojekts paredz papildināt Atsavināšanas likuma

<sup>30</sup> Pieņēma S. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām. Jaunais regulējums. Jurista Vārds, 2011. 21. jūnijs, Nr.25/26, 29.lpp.

<sup>31</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

18.pantu, nosakot, ka institūcija nosūta paziņojumu par konkrētā īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību sabiedrības vajadzību nodrošināšanai gan nekustamā īpašuma īpašniekam, gan arī personai, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, vai, ja viņu dzīvesvieta nav zināma, publicē laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" un, ja tiek atsavināta dzīvojamā māja, izvieto pie atsavināmās dzīvojamās mājas.<sup>32</sup>

Tāpat, ņemot vērā, ka publiskai personai nav tiesību iejaukties nekustamā īpašuma īpašnieka noslēgto saistību tiesību pārgrozīšanas vai izbeigšanas procesā, tomēr tā var veicināt pušu sadarbību, panākot iesaisti atsavināšanas procesā, Likumprojekts paredz papildināt atsavināšanas likuma 11.pantu ar 2.<sup>1</sup> daļu. Līdz ar to pēc Ministru kabineta vai pašvaldības lēmuma par sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanu pieņemšanas institūcijai ir pienākums nosūtīt nekustamā īpašuma īpašniekam paziņojumu ar uzaicinājumu noslēgt līgumu par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu, un par minētā paziņojuma nosūtīšanu un saturu informēt arī personu, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība.<sup>33</sup>

Pienākums informēt kreditoru un iesaistīt institūcijas noteiktās atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu sadales procesā, nostiprinātu hipotekārā kreditora interešu aizsardzību, jo tiktu veicināta pušu sadarbība un tiktu atbalstīta iespēja savlaicīgi risināt no pušu saistībām izrietošos jautājumus. Tas ir nepieciešams, jo institūcijai, kas veic nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām, nav tiesību veikt starp nekustamā īpašuma īpašnieku un hipotekāro kreditoru pastāvošo saistību izvērtējumu un patstāvīgi pieņemt lēmumu par noteiktās atlīdzības sadali, atlikušo saistību izpildes termiņu un nosacījumiem, tomēr tā varētu veicināt pušu sadarbību, ar iepriekš minētajiem līdzekļiem, panākot iesaisti atsavināšanas procesā. Tā nekustamā īpašuma atsavināšana pēc iespējas mazāk ietekmētu starp nekustamā īpašuma īpašnieku un hipotekāro kreditoru pastāvošās saistības.

---

<sup>32</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

<sup>33</sup> Turpat.

### **3. ATLĪDZĪBAS NOTEIKŠANA UN IZMAKSAS KĀRTĪBA, ATSAVINOT ĪPAŠUMU SABIEDRĪBAS VAJADZĪBĀM**

#### **3.1. Taisnīga atlīdzība**

Atsavināšanas likuma 5. pantā noteikts, ka nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama vienīgi pret taisnīgu atlīdzību. Autore uzskata, ka jēdziens "taisnīga atlīdzība" ir ļoti plašs, jo ietver daudzus kritērijus, kas ir nepieciešami, lai, izvērtējot katru atsavināšanas incidentu, varētu nonākt pie rezultāta, kas būtu objektīvs visiem īpašuma atsavināšanas gadījumiem un visām iesaistītajām personām.

Noteiktais atlīdzības apjoms būtiski ietekmē hipotekārā kreditora intereses, jo bijušajam īpašniekam izmaksātā atlīdzība tieši saistīta ar kreditora nodrošinājumu, tāpēc autore uzskata, ka taisnīgas atlīdzības apmēra aprēķinā vajadzētu ņemt vērā arī personas parādsaistību pret kreditoru un tās dzēšanu, īpaši gadījumos, kad banka izsniegusi aizdevumu par lielāku summu, nekā persona saņems pie piespiedu atsavināšanas. Šāda vērtēšana samērotu gan īpašnieka, gan kreditora intereses un tikai šādā veidā var nonākt pie abpusēji taisnīga rezultāta. Hipotekārā kreditora interesēs ir taisnīgas atlīdzības izmaksāšana nekustamā īpašuma īpašniekam, jo no šīs summas kreditors potenciāli varēs gūt apmierinājumu, kas izriet no pušu saistībām.

Parasti atlīdzību par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu veic divos veidos: izmaksājot kompensāciju un atlīdzinot zaudējumus. To mērķi ir būtiski atšķirīgi. Kompensācija ir nosacījums īpašuma atņemšanas gadījumā. Tas ir iemesls, kāpēc īpašuma tiesības atšķiras no citām cilvēktiesībām, jo iejaukšanās tajās nepārkāpj ECTK 1. protokola 1.punktu, ja īpašnieks saņem kompensāciju par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu. Viņu īpašums tiek aizstāts naudā. Zaudējumi, no otras puses, ir kompensācijas forma, kas tiek piešķirta īpašniekiem, kad pārkāpti atsavināšanas nosacījumi vai tiek pieļauti traucējumi. Kompensācija un zaudējumu atlīdzība balstās uz dažādiem juridiskiem pamatiem. Kompensācija ir balstīta uz ECTK 1.protokola 1.punkta otro teikumu, bet Konvencijas 50. punkts nodrošina pamatu zaudējumu atlīdzībai kā "taisnīgai atlīdzībai". ECTK paredz tūlītēju, atbilstošu un efektīvu kompensāciju visām piespiedu atsavināšanas formām. Šīs atšķirības izskaidro, kāpēc 1.punkts nevar novest pie

īpašuma restitūcijas, bet 50.punkts var. Zaudējumu atlīdzībai ir, cik vien iespējams, jāizlīdzina pretlikumīgās darbības sekas un jāatjauno situācija, kas ir pastāvējusi pirms izdarītā pārkāpuma.<sup>34</sup>

Atlīdzību nosaka institūcijas izveidota atlīdzības noteikšanas komisija, tādējādi nodrošinot lēmuma koleģiālu pieņemšanu. Lai nodrošinātu taisnīgas atlīdzības noteikšanu, komisijai ir nepieciešams saņemt pēc iespējas vairāk informācijas un dokumentus, kas raksturo nekustamo īpašumu, un prognozēt zaudējumus, kas nekustamā īpašuma īpašniekam varētu rasties.<sup>35</sup> Atsavināšanas likuma 18. pants paredz, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ir iespēja piedalīties atlīdzības noteikšanā. Šāda iespēja ir atzinīgi vērtējama, jo indivīds var dalīties ar informāciju, kas var ietekmēt kompensācijas apmēru, tādā veidā samazinot risku, ka īpašnieks nebūs apmierināts ar izmaksāto atlīdzību. Piedalīšanās vērtēšanas procesā nav obligāta, ja īpašniekam tā liekas nevajadzīga vai pat apgrūtinoša, tad viņš var atteikties no iesaistīšanās. Kā jau iepriekšējā nodaļā minēts, šobrīd likumā nav noteikta hipotekārā kreditora iesaiste šajā procesā, kas, autoresprāt, ir būtisks trūkums. Šādas iespējas nodrošināšana atbilstu likuma mērķim, jo nodrošinātu efektīvu un taisnīgu atlīdzības noteikšanas kārtību.

Nosakot taisnīgas atlīdzības apmēru, nav pieļaujams abstrahēties no atsavināmā īpašuma specifiskajām īpašībām un izmantošanas veida. Piemēram, atlīdzības apmērs, kas uzskatāms par taisnīgu, var būt atkarīgs no tā, vai tiek atsavināts neapbūvēts zemes gabals vai arī dzīvojamā māja (dzīvoklis). Nav pieļaujams tas, ka atsavināšanas rezultātā, īpaši tad, ja tiek atsavināta dzīvojamā māja (dzīvoklis), īpašnieks, kas tajā dzīvo kopā ar ģimeni, nonāk ievērojami sliktākā mantiskā situācijā.<sup>36</sup> Tāpēc katrs nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījums būtu jāanalizē kā unikāls, un jāņem vērā visi faktori, kas tieši vai netieši var ietekmēt īpašnieka stāvokļa pasliktināšanos. Novērtēšanas metodei jābūt acīmredzami racionālai.

Tā kā piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām var attiekties uz ļoti dažādiem īpašuma veidiem, nav iespēja noteikt matemātiski precīzus, universāli piemērojamus atlīdzības aprēķināšanas kritērijus. Tomēr visos gadījumos atlīdzības noteikšanā ir jāievēro vairāki principi, kas secināmi no Satversmes 105. panta ceturtā teikuma. Atlīdzībai, kuru personai ir tiesības

---

<sup>34</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā: 14556/89 Papamichalopoulos and Others v. Greece. Pieejams:<http://www.javier-leon-diaz.com/property/Papamichalopoulos.pdf> [aplūkots 2016.gada 20.janvārī]

<sup>35</sup> Pieņē S. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām. Jaunais regulējums. Jurista Vārds, 2011. 21. jūnijs, Nr.25/26, 29.lpp.

<sup>36</sup> Par Ministru kabineta 2005. gada 11. janvāra noteikumu Nr. 17 "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" un 2005. gada 9. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2005.gada 16.decembra spriedums lietā Nr. 2005-12-0103. 16.12.2005. 23.3.3.punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2005-12-0103\\_spriedums.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2005-12-0103_spriedums.pdf) [aplūkots 2016.gada 26.janvārī]

saņemt sakarā ar īpašuma piespiedu atsavināšanu sabiedrības vajadzībām, visupirms ir jābūt taisnīgai, un tā nedrīkst tikt noteikta patvaļīgi. Atlīdzība ir jāizmaksā naudā. Atlīdzības kompensēšana ar citām mantiskajām vērtībām, piemēram, atsavināmajam nekustamajam īpašumam līdzvērtīgu nekustamo īpašumu, ir pieļaujama tikai tad, ja īpašnieks tam piekrīt.<sup>37</sup>

Jāievēro, ka katrs nekustamais īpašums ir unikāls, nosakot taisnīgas atlīdzības apmēru, ir jāizskata dažādās atsavināmā īpašuma specifiskās īpašības, piemēram, atrašanās vieta, infrastruktūra kā arī izmantošanas veids, jo šie faktori visticamāk būtiski izmainīs īpašuma vērtību. Valsts pienākums ir izmaksāt atlīdzību, kas ir vienāda vai ir tuva tirgus cenai, kā izņēmumu pilnai atlīdzības izmaksāšanai var attiecināt uz īpašuma piespiedu atsavināšana sevišķos apstākļos, respektīvi dabas katastrofas vai sabiedrības drošības apdraudējuma situācijā.

Saskaņā ar “Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma” 21. pantu, bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim līdzvērtīgu mantisko stāvokli. Kā norādīts šī likuma 22. panta pirmajā daļā, atlīdzību veido nekustamā īpašuma tirgus vērtība vai atlikusī aizvietošanas vērtība, izvēloties no tām augstāko vērtību, un atlīdzība par zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekiem nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu un, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa - ar atsavinātā nekustamā īpašuma izmantošanu. Saskaņā ar “Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma” 26.pantu atlīdzība ir jāizmaksā naudā, tomēr, vienojoties ar nekustamā īpašuma īpašnieku, var tikt izmantots cits taisnīgs kompensācijas veids, piemēram, piedāvāts līdzvērtīgs nekustamais īpašums. Atlīdzības apmēru īpašnieks atbilstoši minētā likuma 27. panta noteikumiem var apstrīdēt tiesā prasības kārtībā.<sup>38</sup> Šādi noteikumi ir pieņemti, jo atsavināšanas rezultātā īpašnieks nedrīkst iegūt nepamatotu labumu. Likuma mērķis ir īpašnieka stāvokļa nemainības nodrošināšana, nevis tā uzlabošana. Paaugstināta atlīdzība nav taisnīga atlīdzība, jo tā diskriminētu citus īpašniekus, kuri ir saņēmuši tirgus vērtībai atbilstošu atlīdzību. Var sacīt, ka Atsavināšanas likuma pamatprincips ir mantiskā stāvokļa atgriešana līdzvērtīgā mantiskajā stāvoklī, kādu baudīja īpašnieks pirms atsavināšanas.

Lai panāktu to, ka nekustamā īpašuma īpašnieks patiesi saņem taisnīgu atlīdzību, kā arī nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā nepamatoti neiedzīvojas un tiktu nodrošināta tieši atgriešana līdzvērtīgā mantiskajā stāvoklī, Likumprojekts paredz papildināt Atsavināšanas likuma

---

<sup>37</sup> Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Rīga: Latvijas vēstnesis, 2011, 478.lpp.

<sup>38</sup> Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Rīga: Latvijas vēstnesis, 2011, 478.lpp.

19.pantu ar otro daļu, nosakot, ka gadījumā, ja veicot projektēšanas darbus saskaņā ar šā likuma 8.panta otro daļu institūcijas veikto darbību rezultātā mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, nekustamo īpašumu novērtējot ņem vērā informāciju, kas šo īpašumu raksturoja šā likuma 18.pantā minētā paziņojuma nosūtīšanas dienā, nevis tā apsekošanas dienā. Tādējādi nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam tiek nodrošināta taisnīga atlīdzība arī gadījumā, ja nekustamā īpašuma apsekošanas dienā tā vērtība institūcijas veikto darbību rezultātā pēc šā likuma 18.pantā minētā paziņojuma izsūtīšanas ir palielinājusies (piemēram, veicot piekļuves un infrastruktūras uzlabojumus), vai arī samazinājusies. Attiecīgi Likumprojekts paredz izmaiņas arī Atsavināšanas likuma 27.panta trešajā daļā, proti, institūcijas noteiktās atlīdzības apmēra apstrīdēšanas gadījumā paredzēts, ka tiesa, nosakot atlīdzību, ņem vērā nekustamā īpašuma stāvokli tā apsekošanas dienā, izņemot šā likuma 19.panta otrajā daļā minētajā gadījumā.<sup>39</sup> Likumprojektā iecerētās izmaiņas Atsavināšanas likumā precīzāk nosaka taisnīgas atlīdzības robežas tieši saistībā ar īpašuma vērtības izmaiņām, kas ir atsavināšanas procesa rezultāts. Izmaiņas regulējumā ir vēlamas, jo precīzēs likuma 21.pantā nostiprināto atziņu, ka jānodrošina mantiskais stāvoklis, kas ir līdzvērtīgs iepriekšējam mantiskajam stāvoklim, konkretizējot institūcijas veikto darbību, seku ietekmi uz atlīdzības apmēru.

Pašreizējā ECT judikatūra nosaka, ka kompensācija var tikt realizēta dažādos atšķirīgos veidos. Pirmkārt, standarta atlīdzība ietver maksājuma summu, kas ir līdzvērtīga proporcionālai daļai no nekustamā īpašuma vērtības, atstājot iespēju saņemt pilnu kompensāciju<sup>40</sup> ECT vairākkārt ir paudusi nostāju, ka kompensācijas apmēram par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu sabiedrības vajadzībām nebūt nav jāatbilst īpašuma pilnai tirgus vērtībai.<sup>41</sup> Šādu viedokli var pamatot ar sociālo taisnīguma principu, un ka katrs atsavināšanas gadījums ir unikāls, tāpēc pastāv iespēja, ka dažādi faktori var samazināt atlīdzības apmēru, bet gadījumos, kad tiek izmaksāts samazināts apmērs, lēmumam ir jābūt pamatotam ar spēcīgiem argumentiem, kas pierāda, ka tā ir bijusi absolūta nepieciešamība un rīcība ir bijusi sabiedrības interesēs. ECT vairākkārt ir paudusi viedokli, ka gadījumos, kad piespiedu atsavināšana ir nākusi par labu pašam

<sup>39</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

<sup>40</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā: 9006/80; 9262/81; 9263/81; 9265/81; 9266/81; 9313/81;9405/81,08.07.1986 Lithgow and Others v. the United Kingdom. Pieejams:[https://www.legaltools.org/uploads/tx\\_ltpdb/CASE\\_OF\\_LITHGOW\\_AND\\_OTHERS\\_v.\\_THE\\_UNITED\\_KINGDOM.pdf](https://www.legaltools.org/uploads/tx_ltpdb/CASE_OF_LITHGOW_AND_OTHERS_v._THE_UNITED_KINGDOM.pdf) [aplūkots 2016.gada 1.aprīlī]

<sup>41</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā: 8793/79 James and Others v. the United Kingdom. Pieejams: [http://web.changenet.sk/aa/files/207e345aa907113543b0857cd6856c71/a98\\_1986\\_eu\\_sud\\_case-of-james\\_and\\_others\\_vs\\_united\\_kingdom.pdf](http://web.changenet.sk/aa/files/207e345aa907113543b0857cd6856c71/a98_1986_eu_sud_case-of-james_and_others_vs_united_kingdom.pdf) [aplūkots 2016.gada 20.janvārī]

Īpašniekam arī ir pieļaujama kompensācijas samazināšana līdz taisnīgam apmēram, var sacīt, ka tikai samazinot atlīdzību tā ir taisnīga.

Ārkārtas apstākļi var attaisnot kompensācijas nemaksāšanu, bet šāda veida situācija var rasties tikai retos izņēmuma gadījumos. Piemēram Beļģijas valdība deva trīs iemeslus kompensācijas atteikumam: nepieciešamība aizsargāt valsts finanšu intereses, nepieciešamība saskaņot Beļģijas un Nīderlandes tiesību aktus, un nepieciešamība atjaunot juridisko noteiktību civiltiesību jomā.<sup>42</sup> Autore uzskata, ka šis spriedums ir būtisks, jo atzīst, ka pastāv izņēmuma gadījumi, kad personām var likumīgi atteikt kompensāciju par atsavināto īpašumu, kas būtiski pasliktina īpašnieka mantisko stāvokli. No šādas situācijas būtu visiem iespējamiem līdzekļiem jācenšas izvairīties, bet ir jāņem vērā, ka pastāv iespēja, kad vienīgais risinājums, kā galēja nepieciešamība, ir bezatlīdzības piespiedu atsavināšana. Īpašnieka stāvokli vēl smagāku var padarīt apstākļi, ka uz atsavināmo īpašumu ir nodibināta hipotēka. Šāds lēmums pret īpašnieku diez vai var tikt uzskatīts par taisnīgu, jo personai ne tikai tiek atņemts īpašums bez atlīdzības, bet arī zūd saistības nodrošinājums. Rezultātā tiek skartas arī trešo personu intereses.

Zaudējumus, kādi īpašniekam varētu rasties īpašuma atsavināšanas dēļ, primāri nosaka komisija, tomēr pēc komisijas ierosinājuma institūcija atsevišķus zaudējumus var uzdot noteikt citiem speciālistiem vai ekspertiem. Savukārt zaudējumus, kuri īpašniekam radīsies atsavinātā īpašuma izmantošanas dēļ (ja tiek atsavināta īpašuma daļa), nosaka sertificēts īpašumu vērtētājs, jo šo zaudējumu noteikšana ir saistīta ar īpašuma novērtēšanu, tādēļ to apmēru komisija noteikt nevar.<sup>43</sup>

Analizējot Atsavināšanas likumu, var secināt, ka atlīdzības apmērs nav atkarīgs no tā vai īpašums tiek atsavināts labprātīgi vai piespiedu kārtā, jo apmērs tiek noteikts, vēl pirms iespējas panākt vienošanos par labprātīgu īpašuma atsavināšanu, vai arī nepieciešamības virzīt piespiedu atsavināšanas procesu. Tiek paredzēti skaidri kritēriji, kas veido atlīdzību par īpašumu, tādējādi nodrošinot tiesisko noteiktību un vienotu praksi atlīdzības noteikšanā.

Vienlīdzīgu mantisko stāvokli iepriekšējam nodrošina īpašuma tirgus vērtība vai atlikusī aizvietošanas vērtība (ja vērtības atšķiras, tad jāizvēlas augstākā vērtība) un atlīdzība par zaudējumiem, kas īpašniekam nodarīti saistībā ar īpašuma atsavināšanu un, ja tiek atsavināta īpašuma daļa, – ar atsavinātā īpašuma izmantošanu.

---

<sup>42</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā: 17849/91 *Pressos Compania Naviera SA and Others v. Pieejams:* <http://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/pdf/?library=ECHR&id=001-58168&filename=001-58168.pdf&TID=ihgdqbxnfi> [aplūkots 2016.gada 10.martā]

<sup>43</sup> Pieņē S. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām. Jaunais regulējums. Jurista Vārds, 2011. 21. jūnijs, Nr.25/26, 26.lpp.

Ievērojot Atsavināšanas likumā un Atlīdzības noteikumos iekļauto regulējumu, institūcijai nav iespēju ietekmēt atlīdzības apmēru, un tas nosakāms pēc noteiktiem kritērijiem, iesaistot īpašnieku. Tādējādi, ja visi minētajās normās iekļautie kritēriji ir ievēroti un īpašnieka nepieņemšana atsavināšanai ir pamatota ar vēlmi saņemt augstāku atlīdzību, tad atteikšanās atsavināt īpašumu uz vienošanās pamata nevar ietekmēt institūcijas rīcību attiecībā uz atlīdzības apmēru. Lai gan labprātīgai atsavināšanai ir vairāki labumi, ir jāpievērš uzmanība, ka saskaņā ar Atlīdzības likumu, ja gadījumā īpašnieks vienojies par labprātīgu atsavināšanu, viņš vairs nevar apstrīdēt atlīdzības apmēru. Atlīdzības apmēru pieļaujams apstrīdēt tikai, ja notikusi īpašuma piespiedu atsavināšana. Šāda atruna ir īpaši svarīga, tāpēc īpašniekam, noslēdzot labprātīgu atsavināšanas līgumu, ir jābūt pilnīgi pārliecinātam, ka atlīdzība ir taisnīga, jo iespēja to apstrīdēt vairs nebūs iespējama. Īpašuma cenu svārstības atlīdzības apmēru tās apstrīdēšanas gadījumā neietekmē, jo Atsavināšanas likuma 27. pants paredz, ka tiesai, vērtējot institūcijas noteikto atlīdzību, jāņem vērā tie paši kritēriji un apstākļi, kas institūcijai, precīzāk, īpašuma stāvoklis tā apsekošanas dienā. Turklāt vērtējums jāizdara uz institūcijas noteiktās taisnīgās atlīdzības noteikšanas dienu, tādējādi nodrošinot to, ka tiek vērtēta institūcijas darbību pamatotība, nevis noteikta pavisam cita vērtība. Nozīmīgākās atšķirības starp labprātīgu un piespiedu atsavināšanu ir iespēja vienoties par īpašuma atsavināšanas, atbrīvošanas kārtību un termiņiem, kā arī atlīdzības izmaksas kārtību un kompensācijas veidu. Labprātīgas atsavināšanas gadījumā īpašnieks ar institūciju var vienoties par šiem jautājumiem, piespiedu atsavināšanas gadījumā šos jautājumus regulē Atsavināšanas likums.<sup>44</sup>

ECT viedoklis par taisnīgas atlīdzības apmēru ne vienmēr ir viennozīmīgs. Daļa tiesnešu var nepiekrīst vairākuma viedoklim un uzskatīt, ka piešķirtā atlīdzība nav samērīga, jo ir pārāk augsta vai zema. Šāda situācija var rasties, ja, pieņemot lēmumu, ir atšķirīgs viedoklis par lietas faktu nozīmi attiecībā uz atlīdzības noteikšanu.

Piemēram, pēc sprieduma par atlīdzības apmēra noteikšanu, viens no tiesnešiem uzskatīja, ka prasītājiem piešķirtā atlīdzība nav taisnīga, jo ir pārmērīga. Savu viedokli pamatoja ar to, ka prasītāji atsavinātos īpašumus saņēma par brīvu kā dāvinājumu, un, ka sākotnēji savā vērtējumā (kā atspoguļots nodokļu deklarācijās) šī īpašuma vērtība tika noteikta salīdzinoši zema un vērtība pieaugusi tikai tad, kad īpašums nonāca pie atsavināšanas procesa uzsākšanas, kas raisīja

---

<sup>44</sup> Pieņē S. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām. Jaunais regulējums. Jurista Vārds, 2011. 21. jūnijs, Nr.25/26 26.lpp.

domstarpības par kompensācijas apmēru.<sup>45</sup> Autore daļēji piekrīt tiesneša viedoklim. Atlīdzības summas samazināšanas pamatojums nevarētu būt iemesls, ka nekustamais īpašums ir ticis uzdāvināts, jo īpašuma vērtība dāvināšanas rezultātā nepazeminās, tāpēc nebūtu taisnīgi izmaksāt samazinātu kompensācijas apjomu tikai tāpēc, ka pašreizējais nekustamā īpašuma īpašnieks par to nav samaksājis. Arī mantošanas gadījumā jaunais īpašnieks nav nopircis īpašumu un arī šajā gadījumā nebūtu taisnīgi samazināt atlīdzību. Tomēr gadījumā, ja tā vērtība ir cēlusies tikai tāpēc, ka institūcija to vēlas atsavināt, gan ir pamatots iemesls, lai atlīdzība tiktu attiecīgi samazināta. Tas izriet no Satversmes 105.panta ceturtā teikuma, kas nosaka, ka atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam piešķirtajai kompensācijai ir jābūt taisnīgai, tādēļ nekādā gadījumā ekspropriācijas dēļ īpašnieks nedrīkst iegūt nepamatotu, nepelnītu labumu, jo tādējādi bijušais īpašnieks tiktu nostādīts nevienlīdzīgā stāvoklī salīdzinoši ar citiem īpašniekiem, kuriem arī ar likumu noteiktas tiesības uz taisnīgu atlīdzību kā rezultātā tiktu aizskartas arī kreditora intereses, kas tieši saistītas ar atlīdzības summu.

### **3.1.1. Publiskai personai piederoša līdzvērtīga īpašuma nodrošināšana privātpersonai**

Analizējot tiesu praksi un praksē radušās problēmas, var secināt, ka atlīdzības izmaksa naudā bieži vien nav taisnīgs risinājums vai arī valstij maksā vēl dārgāk, nekā aizvietojoša nekustamā īpašuma nodrošināšana. Piemēram, atsavinot ražojošai zemnieku saimniecībai zemi vai privātpersonas māju, kuras iegāde nodrošināta ar hipotekāro kredītu, kas būtiski pārsniedz mājas vērtību šobrīd.<sup>46</sup> Autore uzskata, ka publiskai personai piederoša līdzvērtīga īpašuma nodrošināšana privātpersonai daudzos gadījumos varētu tikt uzskatīta par efektīvāku risinājumu, nekā atlīdzības izmaksa bezskaidras naudas norēķinu veidā. Protams to var veikt tikai ar īpašnieka piekrišanu, bet gadījumā, kad uz sabiedrības vajadzībām nepieciešamo īpašumu ir nodibināta hipotēka, būtu jāuzklausā arī kreditora viedoklis. Kreditora uzklausīšana ir nepieciešama, lai varētu taisnīgi risināt jautājumu par iespējamo hipotēkas dzēšanu vai pārņemšanu uz potenciāli piešķiramo līdzvērtīgo īpašumu.

<sup>45</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā: 71243/01 Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia. Pieejams: <http://hudoc.echr.coe.int/app/conversion/pdf/?library=ECHR&id=003-4711006-5719726&filename=003-4711006-5719726.pdf> [aplūkots 2016.gada 5.janvārī]

<sup>46</sup> Zvērinātu advokātu birojs „BORENIUS”, Satiksmes ministrijas uzdevumā, Rīgā 2015.gada 2.novembrī Saskaņā ar 2015.gada 2.jūlija līgumu Nr. SM2015/-41TEN-T, Galaziņojums. „Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā”, 45.-46.lpp.

Iestādei, kas veic atsavināšanu jārīkojas, ievērojot “Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma”<sup>47</sup> 3.pantu, kurā noteikts, ka pašvaldībai jārīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi un rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu ka arī “Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu”<sup>48</sup>. Tas nozīmē, ka ir jāpievērš uzmanība, lai publiskai personai piederošais īpašums, kas nodots personai tiešam ir līdzvērtīgs.

Jāņem vērā, ka Atsavināšanas likuma 26.pants paredz vispārēju principu – atlīdzība par atsavināmo nekustamo īpašumu izmaksājama naudā, atlīdzības summu ieskaitot bankas kontā, taču, gadījumā, ja nekustamā īpašuma īpašnieks vēlas saņemt taisnīgu atlīdzību citā formā un institūcija var to nodrošināt, ir pieļaujama institūcijas un nekustamā īpašuma īpašnieku vienošanās par taisnīgas atlīdzības izmaksu arī citā formā. Lai nodrošinātu to, ka, izvēloties citu taisnīgas atlīdzības izmaksas formu, netiek apietas hipotekārā kreditora intereses, Likumprojekts paredz papildināt 26.pantu ar otro daļu, nosakot, ka gadījumā, ja uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, piedāvājot nekustamā īpašuma īpašniekam citu līdzvērtīgu nekustamo īpašumu, ir nepieciešama personas, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu nostiprināta ķīlas tiesība, piekrišana. Ja daļu no atlīdzības paredzēts izmaksāt naudā un daļu kompensēt ar citu īpašumu, papildus hipotekārā kreditora piekrišanai institūcijā nepieciešams iesniegt šā likuma 11.panta sestajā daļā minēto paziņojumu par institūcijas noteiktās atlīdzības sadali. 26.panta pirmās daļas trešajā punktā minētā cita atlīdzības kompensācijas izvēles iespēja nav attiecināma uz gadījumiem, kad uz atsavināmo nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība.<sup>49</sup>

Šāda tiesību norma darbotos kā speciāls tiesiskais regulējums pret Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu un Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu. Tas automātiski nenozīmētu, ka rīcība ar mantu būtu nelietderīga. Pirmkārt, tādējādi tiktu sasniegts Satversmes 105.pantā noteiktais mērķis nodrošināt taisnīgu atlīdzību. Ir pamats uzskatīt, ka publiskas infrastruktūras attīstības nodrošināšana būtu tā funkcija, kuras īstenošanai institūcija iegādātos īpašumu no vienas privātpersonas, lai garantētu taisnīgu atlīdzību Satversmes 105.panta izpratnē citai privātpersonai. Otrkārt, šāda rīcība būtu paredzēta likumā, lai atbilstu Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2.panta prasībai. Treškārt,

---

<sup>47</sup> Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995. 3.augusts, Nr. 114 (397).

<sup>48</sup> Publiskas personas mantas atsavināšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2002. 19.novembris, Nr. 168 (2743).

<sup>49</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321>

jautājumu katrā reizē izlemtu Ministru kabinets vai atvasinātas publiskas personas lēmējinstītūcija, un tas balstītos konkrētos aprēķinos un pamatojumā.<sup>50</sup>

Jāsecina, ka atlīdzības izmaksa naudā bieži vien nav taisnīgs risinājums vai arī valstij maksā vēl dārgāk, nekā aizvietojoša nekustamā īpašuma nodrošināšana, šīs problēmas risinājums varētu būt publiskai personai piederoša līdzvērtīga īpašuma nodrošināšana privātpersonai. Gadījumā, kad uz sabiedrības vajadzībām nepieciešamo īpašumu ir nodibināta hipotēka, būtu jāuzklausā arī kreditora viedoklis, kā arī ka ir jāpievērš uzmanība, lai publiskai personai piederošais īpašums, kas nodots personai tiešam ir līdzvērtīgs un tiktu novērsta publiskās personas mantas potenciāla izšķērdēšana.

### 3.2. Zaudējumu atlīdzība

Atsavināšanas likuma 7.pantā noteikts, ka institūcija atlīdzina zaudējumus, kas nekustamā īpašuma īpašniekam radušies šā īpašuma atsavināšanas procesā, to skaitā zaudējumus, kas rodas, ja nekustamais īpašums netiek atsavināts. Jāsecina, ka šajā likumā nav regulētas hipotekārā kreditora tiesības uz zaudējumu atlīdzināšanu, kas radušies atsavināšanas procesā. Tas nenozīmē, ka kreditoram nav tiesības uz zaudējumu atlīdzību, ja tādi tiešam ir radušies atsavināšanas procesa rezultātā. Tos var prasīt Civilprocesa likuma noteiktajā kārtībā, pamatojoties uz Civillikumā nostiprinātā pienākuma katram atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību ir nodarījis. Protams, svarīgi ir noskaidrot vai zaudējumu atlīdzības pienākums gulstas uz parādnieku vai valsti.

Tiesu praksē<sup>51</sup> un juridiskajā literatūrā<sup>52</sup> tiek atzīts, ka zaudējumu atlīdzināšanas pienākums iestājas tad, ja tiek izpildīti šādi priekšnoteikumi: 1) tiesību aizskārēja neattaisnojuma darbība, kas attiecīgos gadījumos ietver arī novērtējumu no vainojamības viedokļa; 2) zaudējumu esamība; 3) cēloniskais sakars starp zaudējumiem un neatļauto darbību. Nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas gadījumā nav konstatējama īpašnieka prettiesiska vainojama

<sup>50</sup> Zvērinātu advokātu birojs „BORENIUS”, Satiksmes ministrijas uzdevumā, Rīgā 2015.gada 2.novembrī Saskaņā ar 2015.gada 2.jūlija līgumu Nr. SM2015/-41TEN-T, Galaziņojums. „Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā”, 45.-46.lpp.

<sup>51</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2008.gada 2.aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-143. Pieejams:[https://www.google.lv/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjpx5HEytzMAhXMKiwKHZOrCPYQFggyMAM&url=http%3A%2F%2Fat.gov.lv%2Ffiles%2Fuploads%2Ffiles%2Farchive%2Fdepartment1%2F2008%2F143.doc&usq=AFQjCNGFZ34Svx9mWVCCLfZhNKHf5eKRUG&sig2=odG\\_Yf9JDirLVzwChuWYdQ&bvm=bv.122129774,d.bGg](https://www.google.lv/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjpx5HEytzMAhXMKiwKHZOrCPYQFggyMAM&url=http%3A%2F%2Fat.gov.lv%2Ffiles%2Fuploads%2Ffiles%2Farchive%2Fdepartment1%2F2008%2F143.doc&usq=AFQjCNGFZ34Svx9mWVCCLfZhNKHf5eKRUG&sig2=odG_Yf9JDirLVzwChuWYdQ&bvm=bv.122129774,d.bGg) [aplūkots 2016.gada 26.janvārī]

<sup>52</sup> K. Torgāns, Saistību tiesības. 1. daļa, Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 209.lpp.

rīcība. Līguma neizpildi izraisa valsts iejaukšanās privātīpašumā, nevis paša īpašnieka darbības. Tāpēc trešās personas, kuru intereses tiek aizskartas sakarā ar atsavināšanu, labākajā gadījumā vārētu vērsties pret valsti. Tajā pašā laikā ir jāatzīmē, ka nekustamā īpašuma atsavināšana var radīt trešajām personām tiesības izbeigt ar īpašnieku noslēgto līgumu pirms paredzētā terminā, un tas var radīt īpašniekam nelabvēlīgas mantiskas sekas. Šādu zaudējumu atlīdzināšanu īpašnieks ir tiesīgs prasīt no valsts.<sup>53</sup> Autore uzskata, ka hipotekārā kreditora tiesībām uz zaudējumu atlīdzību nevajadzētu aprobežoties ar kompensāciju, kas pienākas īpašniekam par atsavināšanu, jo atsavināšanas procesa rezultāta ir varbūtēji arī citi zaudējumi, kas saistīti ar līguma neizpildi, bet kreditoram var nebūt tiesības šos zaudējumu atlīdzību prasīt no parādnieka. Piemēram, hipotekārais kreditors var izvirzīt īpašniekam pretenzijas sakarā ar nodrošinājuma zaudēšanu un no tā izrietošajām sekām, bet visticamāk nebūs konstatējama parādnieka vaina, jo atsavināšana nav notikusi pēc viņa iniciatīvas.

Saistības izpildīšanas pienākums ir formulēts arī Civillikuma 1587.pantā, kurā ir noteikts, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus. Jāatzīmē, ka Civillikumā no šī principa vairākos pantos ir atruna, kas izteikta kā nepārvarama vara. Atbilstoši Civillikuma 1773.pantam un 1774.pantam zaudējums ir nejaušs, ja tā cēlonis ir nejaušs notikums vai nepārvaramā vara un nejaušs zaudējums nevienam nav jāatlīdzina. Jāsecina, ka gadījumos, kad nepārvarama vara kavē izpildīt uzņemto saistību, jāpieņem, ka līdzējam uzliktais pienākums ir izpildīts, ja vien noslēgtajā līgumā viņš nav tieši uzņēmies nejaušības risku.

Jēdziena „nepārvaramā vara” skaidrojums Civillikumā nav sniegts. Tomēr gan tiesību doktrīnā, gan tiesu praksē ir atzīts, ka, lai apstākļus atzītu par nepārvaramu varu, ir jāpastāv šādiem priekšnoteikumiem: 1) apstākļi pie līguma slēgšanas pusēm nebija zināmi (Civillikuma 1543.pants); 2) apstākļi padara līguma izpildi neiespējamu vispār, nevis tikai vienai pusei (Civillikuma 1543., 2147.pants); 3) apstākļi nav iestājušies parādnieka vainas dēļ (Civillikuma 1543., 2147.pants); 4) no apstākļiem nav iespējams izvairīties vai tos nav iespējams novērst, neraugoties uz visām parādnieka pūlēm (2148.panta 1.punkts, 2234.pants). Gan Latvijas, gan ārvalstu praksē līgumos par nepārvaramas varas apstākļiem tiek atzīti arī valsts varas akti un

---

<sup>53</sup> Zvērinātu advokātu birojs „BORENIUS”, Satiksmes ministrijas uzdevumā, Rīgā 2015.gada 2.novembrī Saskaņā ar 2015.gada 2.jūlija līgumu Nr. SM2015/-41TEN-T, Galaziņojums. „Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā”, 34.-35.lpp.

varas iestāžu darbība. Tomēr šādi apstākļi var būt un var nebūt nepārvarama vara. Svarīga ir konkrētā situācija, līguma saistības raksturs, vieta, līguma noslēgšanas brīdī saprātīgi paredzamais. Tādējādi valsts noteiktie ierobežojumi, kas liedz privātpersonām izpildīt līgumsaistības ar trešajām personām, var tikt atzīti par nepārvaramu varu, un šādos gadījumos privātpersonas var tikt atbrīvotas no atbildības par līgumsaistību neizpildi. Tomēr noteiktos gadījumos privātpersonas būs atbildīgas par līgumsaistību neizpildi, neskatoties uz to, ka neizpildes pamatā ir tikai valsts noteiktie ierobežojumi. Šāda situācija var veidoties divos gadījumos. Pirmkārt, ja līgumslēdzējs ir uzņēmis nejaušības risku un tādējādi ir atbildīgs arī par nejauši radušos zaudējumu atlīdzināšanu (Civillikuma 1774.pants). Otrkārt, ja valsts noteiktie ierobežojumi apgrūtina līguma izpildi, tomēr tie neatbilst iepriekš norādītajām nepārvaramas varas pazīmēm. Piemēram, ja līguma noslēgšanas brīdī pusēm jau bija zināma iespēja, ka attiecīgajā teritorijā varētu tikt veikta transporta infrastruktūras objekta būvniecība, puses nevarēs atsaukties uz šo apstākli kā nepārvaramu varu. Ja iestājas kāds no iepriekš minētajiem gadījumiem, kad privātpersona ir atbildīga par līgumsaistību neizpildi, privātpersonai var rasties zaudējumi, kuru cēlonis ir nekustamā īpašu piespiedu atsavināšana. Šādi zaudējumi var izpausties kā līgumsods, procenti vai zaudējumi, ko parādnieks ir spiests samaksāt otram līguma pusei, un arī kā negūtā peļņa.<sup>54</sup>

Autore uzskata, ka pusēm, noslēdzot līgumiskas attiecības, ir jāizvērtē visi iespējamie riski un jāapzinās, kurus no tiem ir samērīgi uzņemt un vai to uzņemšanās ir tā vērtā. Kaut arī nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām nav ordinārs process, bet tomēr pastāv iespēja, ka atsavināšana var tikt vērsta uz nekustamo īpašumu uz kura ir nostiprināta hipotēka un tā rezultātā var tikt negatīvi ietekmēta pamatsaistības izpilde un puse, kas ir uzņēmusies nejaušības risku. Gadījumā, kad persona ir atbildīga par līgumsaistības neizpildi, kuras iemesls ir ekspropriācija, tai var rasties zaudējumi, ko parādnieks ir spiests samaksāt otram līguma pusei. Pirms līguma noslēgšanas ir būtiski apzināt visus faktoros, kas nākotnē var apgrūtināt saistības izpildi. Gadījumos, kad līgumslēdzējiem bija zināms, vai būtu bijis jāzina par apstākļiem, kas nākotnē var novest pie potenciālas īpašuma atsavināšanas sabiedrības vajadzībām, personas būs atbildīgas par līgumsaistības neizpildi, pat situācijā, kad valsts noteiktie ierobežojumi ir to cēlonis.

---

<sup>54</sup> Zvērinātu advokātu birojs „BORENIUS”, Satiksmes ministrijas uzdevumā, Rīgā 2015.gada 2.novembrī Saskaņā ar 2015.gada 2.jūlija līgumu Nr. SM2015/-41TEN-T, Galaziņojums. „Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā”, 76.lpp.

Svarīgi ir ņem vērā, ka valsts neatbild par to, ka aizdevuma apmērs, kas nodrošināts ar hipotēku, būtiski pārsniedz īpašuma tirgus vērtību. Tas ir īpašnieka paša risks – noteikt īpašumam apgrūtinājumu, kas pārsniedz tā tirgus vērtību. Īpašnieks nevar prasīt atlikušo aizdevuma daļu kā zaudējumus. Saeimas Juridiskās komisijas 2013.gada 30.oktobra sēdē tika atbalstīts Saeimas Juridiskā biroja priekšlikums, ka konkrētā īpašuma atsavināšanas gadījumā īpašums pariet valstij brīvs (Atsavināšanas likums 16.pants) un par hipotēkas dzēšanu nav īpaši jāizsakās. Tas nozīmē, ka persona un kreditors paši kārtos savas attiecības. Saeimas Juridiskās komisijas 2013.gada 2.oktobra sēdē atsavināmā īpašuma īpašnieks lūdza kompensēt hipotēkas apmēru, bet viņam tika norādīts, ka tie nav zaudējumi, jo kā zaudējumus kompensētu, piemēram, izdevumus, kas saistīti ar ķīlas pārreģistrāciju uz citu īpašumu. Saeimas Juridiskās komisijas 2013.gada 25.septembra sēdē viennozīmīgi tika secināts, ka pašlaik nav pienākuma kompensēt hipotekāro vērtību.<sup>55</sup> Autore daļēji piekrīt komisijas viedoklim. Pienākums kompensēt hipotēkas vērtību būtu papildu slogs valstij, īpaši gadījumos, kad īpašuma vērtība nav samērīga ar hipotēkas ierakstīto vērtību zemesgrāmatā. Tomēr ir jāņem vērā fakts, ka īpašums netiek atsavināts ne pēc īpašnieka, ne arī pēc kreditora iniciatīvas, tāpēc nebūtu taisnīgi uzlikt pusēm vēl nesamērīgu papildu apgrūtinājumu. Būtu jāizvērtē katrs gadījums individuāli, īpaši situācijās, kad noteikts īpašumam apgrūtinājumu, kas pārsniedz tā tirgus vērtību un kaut arī atlikušo aizdevuma daļu nevarētu uzskatīt par zaudējumiem, šī summa samērīgi būtu jāietver taisnīgas atlīdzības aprēķinā.

### **3.3. Institūcijas noteiktās atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu izmaksas kārtība**

Atlīdzības izmaksas kārtību ietekmē tas vai ir noslēgta vienošanās par atlīdzības pieņemšanu un izmaksas veidu. Pieņemot vienošanos, atlīdzība izmaksājama līgumā paredzētajā kārtībā savukārt, ja līgums netiek slēgts, tad tikai 90 procentu apmērā. Vienlaikus Atsavināšanas likums paredz, ka atlīdzība nav izmaksājama ātrāk, kamēr īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām nevar tikt atzīts par neatbilstošu Satversmei. Vienlaikus atzīmējams: ja īpašuma atsavināšanas process ir ilgstošs un īpašniekam tiesības apstrīdēt institūcijas noteikto taisnīgo atlīdzību rodas ar brīdi, kad pieņemts Ministru kabineta vai pašvaldības lēmums par īpašuma

---

<sup>55</sup> Zvērinātu advokātu birojs „BORENIUS”, Satiksmes ministrijas uzdevumā, Rīgā 2015.gada 2.novembrī Saskaņā ar 2015.gada 2.jūlija līgumu Nr. SM2015/-41TEN-T, Galaziņojums. „Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā”, 30.lpp.

atsavināšanu par noteikto atlīdzību, atsevišķos gadījumos varētu veidoties situācija, ka brīdī, kad saskaņā ar Atsavināšanas likumā noteikto kārtību jāizmaksā atlīdzība, jau ir stājies spēkā tiesas spriedums par institūcijas noteikto atlīdzību. Tādējādi šādā gadījumā nav pamata institūcijai izmaksāt tikai daļu no institūcijas noteiktās atlīdzības. Atsavināšanas likuma 30. panta otrajā daļā noteikts: ja jau ir stājies spēkā spriedums par institūcijas noteikto atlīdzību, institūcijai ir pienākums izmaksāt visu tiesas spriedumā noteikto atlīdzību. Pārējos gadījumos atlikušo atlīdzības daļu 10 procentu apmērā, ja atlīdzība tiek izmaksāta saskaņā ar Atsavināšanas likumā paredzēto kārtību, jo nav noslēgta vienošanās par atlīdzības pieņemšanu, institūcija izmaksā 10 dienu laikā no dienas, kad beidzies atlīdzības apstrīdēšanas termiņš. Savukārt gadījumā, ja īpašnieks ir apstrīdējis institūcijas noteiktās atlīdzības apmēru, institūcija pēc tam, kad stājies spēkā tiesas spriedums par atlīdzību par atsavināto īpašumu, izmaksā bijušajam īpašniekam neizmaksāto atlīdzības daļu.<sup>56</sup>

Šobrīd spēkā esošais regulējums paredz samērā komplicētu institūcijas noteiktā atlīdzības apmēra apstrīdēšanas kārtību, sasaistot apstrīdēšanas termiņu ar konstitucionālās sūdzības iesniegšanas iespēju Satversmes tiesā par likuma par attiecīgā nekustamā īpašuma atsavināšanu atbilstību augstāka juridiska spēka normām. Tāpat atbilstoši pašreizējam regulējumam Atsavināšanas likums paredz pēc likuma par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu spēkā stāšanās dot iespēju nekustamā īpašuma īpašniekam vēlreiz vienoties par institūcijas noteiktās taisnīgās atlīdzības pieņemšanu un izmaksas veidu, turklāt paredzot, ka pilnu atlīdzības summu īpašniekam var izmaksāt tikai tad, kad ir skaidri zināms, ka likums par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu ir kļuvis neapstrīdams. Šāda nostāja pamatota ar iespējamām grūtībām izmaksāto atlīdzību atgūt gadījumā, ja piespiedu atsavināšanas likums tiktu atzīts par antikonstitucionālu. Tādējādi spēkā esošais regulējums iezīmē zināmu neuzticēšanos Saeimas pieņemto likumu tiesiskumam, presumējot, ka tie tiks apstrīdēti Satversmes tiesā, un līdz ar to, nepieļaujot institūcijas noteiktās atlīdzības pilnu izmaksu, kā rezultātā īpašuma tiesību pāreja nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas gadījumos var ievērojami ieilgt.<sup>57</sup> Autore uzskata, ka gan nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka, gan hipotekārā kreditora interesēs ir saņemt atlīdzību pēc iespējas ātrāk, tāpēc ir svarīgi šo procesu padarīt mazāk laikietilpīgu.

---

<sup>56</sup> Pieņē S. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām. Jaunais regulējums. Jurista Vārds, 2011. 21. jūnijs, Nr.25/26., 26.lpp.

<sup>57</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321>[aplūkots 2016.gada 5.aprīlī]

Citās valstīs pat konstitūcijā ir noteikts atlīdzības izmaksāšanas brīdis. Piemēram, Beļģijas Karalistes konstitūcijas 16. pants paredz, ka šādai kompensācijai jātiek “iepriekš izmaksātai”; Ungārijas Republikas konstitūcijas 13. panta otrā daļa noteic, ka kompensācijas izmaksai jābūt tūlītējai, savukārt Nīderlandes Karalistes konstitūcijas 14. panta pirmā daļa – ka kompensācijai jābūt “iepriekš garantētai”.<sup>58</sup> Autore uzskata, ka arī Satversmē būtu vēlams konkretizēt atlīdzības izmaksāšanas brīdi, jo atsavinātā īpašuma īpašniekiem un kreditoram, tas atvieglotu, varbūt pat paātrinātu atlīdzības saņemšanas termiņu.

Kopš Atsavināšanas likuma spēkā stāšanās uz šī likuma pamata ir veiktas diezgan daudz nekustamo īpašumu atsavināšanas, taču piespiedu atsavināšana uz atsevišķa likuma pamata bijusi nepieciešama tikai dažos gadījumos, piemēram, likums “Par nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedriskajām vajadzībām — satiksmes mezgla rekonstrukcijai Krišjāņa Valdemāra ielas un Daugavgrīvas ielas krustojumā”<sup>59</sup>, likums “Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Terehovas robežkontroles punkta vajadzībā”<sup>60</sup>, likums “Par nekustamo īpašumu atsavināšanu sabiedriskajām vajadzībām — valsts autoceļa A12 (maršruts E22) Jēkabpils—Rēzekne—Ludza—Krievijas robeža (Terehova) posma Ludza—Terehova rekonstrukcijai”<sup>61</sup>, likums “Par nekustamā īpašuma "Novadnieki" Vārves pagastā, Ventpils novadā, atsavināšanu sabiedrības vajadzībām — valsts nozīmes civilās aviācijas lidlauka infrastruktūras attīstībai”<sup>62</sup>, likums “Par nekustamā īpašuma "Ceļmaļi" Vārves pagastā, Ventpils novadā, atsavināšanu sabiedrības vajadzībām — valsts nozīmes civilās aviācijas lidlauka infrastruktūras attīstībai”<sup>63</sup>.

Īpašuma atņemšana personai rada būtiskas mantiskās sekas. Tāpēc Satversmes 105.panta ceturtajā teikumā ir ietverti četri kritēriji, kuri valstij jāievēro, lai nodrošinātu īpašuma piespiedu

---

<sup>58</sup> Par Ministru kabineta 2005. gada 11. janvāra noteikumu Nr. 17 "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" un 2005. gada 9. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2005.gada 16.decembra spriedums lietā Nr. 2005-12-0103. 16.12.2005. 23.3.3.punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2005-12-0103\\_spriedums.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2005-12-0103_spriedums.pdf) [aplūkots 2016.gada 26.janvārī]

<sup>59</sup> Par nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedriskajām vajadzībām — satiksmes mezgla rekonstrukcijai Krišjāņa Valdemāra ielas un Daugavgrīvas ielas krustojumā. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 28. jūlijs, Nr.118(4310)

<sup>60</sup> Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Terehovas robežkontroles punkta vajadzībām. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2008. 18. jūnijs, Nr.94(3878)

<sup>61</sup> Par nekustamo īpašumu atsavināšanu sabiedriskajām vajadzībām — valsts autoceļa A12 (maršruts E22) Jēkabpils—Rēzekne—Ludza—Krievijas robeža (Terehova) posma Ludza—Terehova rekonstrukcijai. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 15. jūnijs, Nr.94(4286)

<sup>62</sup> Par nekustamā īpašuma "Novadnieki" Vārves pagastā, Ventpils novadā, atsavināšanu sabiedrības vajadzībām — valsts nozīmes civilās aviācijas lidlauka infrastruktūras attīstībai. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2013. 28. decembris, Nr.252(5058)

<sup>63</sup> Par nekustamā īpašuma "Ceļmaļi" Vārves pagastā, Ventpils novadā, atsavināšanu sabiedrības vajadzībām — valsts nozīmes civilās aviācijas lidlauka infrastruktūras attīstībai. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2013. 28. decembris, Nr.252(5058)

atsavināšanas tiesiskumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana ir pieļaujama tikai tad, ja tā notikusi: 1) uz atsevišķa likuma pamata, 2) sabiedrības vajadzībām, 3) izņēmuma gadījumos un 4) pret taisnīgu atlīdzību.<sup>64</sup> Satversmes tiesa savos spriedumos ir izskaidrojusi, kāpēc nepieciešama atsavināšana uz atsevišķa likuma pamata. Satversmes 105. panta ceturtais teikums noteic, ka īpašuma piespiedu atsavināšana pieļaujama tikai uz tāda "atsevišķa likuma" pamata, kuru likumdevējs pieņem izņēmuma gadījumos. Mērķis, kam kalpo Satversmes 105. panta noteikums par īpašuma atsavināšanu uz atsevišķa likuma pamata, ir aizsargāt personas pamattiesības no iespējamās valsts pārvaldes iestāžu patvaļas. Vārds "atsevišķs" šajā gadījumā interpretējams ne vien formāli gramatiski, bet vispirms pēc būtības. Pieņemot šādu "atsevišķu" likumu, likumdevējam īpaša uzmanība ir jāpievērš visiem lietas apstākļiem, jānoskaidro, vai īpašuma atsavināšana patiešām notiek izņēmuma gadījumā un kalpo valsts vai sabiedriskajām vajadzībām, kā arī jāpārliecinās, vai šī atsavināšana notiek pret taisnīgu atlīdzību.<sup>65</sup> Autore piekrīt Satversmes tiesas viedoklim, jo piespiedu atsavināšana ir sarežģīts process, kas pilnībā ierobežo īpašnieka pamattiesības, atņemot tās pēc būtības, un ir svarīgi, lai persona tiktu aizsargāta no iespējamās patvaļas un nezaudētu uzticību valsts iekārtai. Atsevišķs likums ir nepieciešams, lai nodrošinātu pilnīgu pārliecību, ka iestāde nav pieļāvusi patvaļīgu rīcību, kas aizskartu iesaistīto personu intereses.

Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām parasti notiek, ja valstij vai pašvaldībai citu personu nekustamie īpašumi ir nepieciešami sabiedriski nozīmīgu objektu būvniecībai. Piemēram, 2005. gadā Saeima pieņēma likumu "Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Latvijas Nacionālās bibliotēkas vajadzībām".<sup>66</sup>

Nereti par šķērslī vienošanās panākšanai ar īpašniekiem kalpo neskaidrais normatīvais regulējums attiecībā uz atlīdzības noteikšanu, un vienlaicīgi arī Satversmes tiesas apstiprinātais princips, ka īpašumu nevar pārņemt pirms atlīdzības izmaksas<sup>67</sup> (Satversmes tiesas 2005.gada

---

<sup>64</sup>Par likuma "Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Terehovas robežkontroles punkta vajadzībām" 1. panta 1. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. Pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009. gada 21.oktobra spriedums lietā Nr.2009-01-01. 10.punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2009-01-01\\_Spriedums.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2009-01-01_Spriedums.pdf) [aplūkots 2016.gada 26.janvārī]

<sup>65</sup> Par Ministru kabineta 2005. gada 11. janvāra noteikumu Nr. 17 "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" un 2005. gada 9. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2005.gada 16.decembra spriedums lietā Nr. 2005-12-0103. 16.12.2005. 23.3.3.punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2005-12-0103\\_spriedums.pdf](http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2005-12-0103_spriedums.pdf) [aplūkots 2016.gada 26.janvārī]

<sup>66</sup> Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Latvijas Nacionālās bibliotēkas vajadzībām: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005. 28. Jūnijs, Nr. 99 (3257)

<sup>67</sup>Par Ministru kabineta 2005. gada 11. janvāra noteikumu Nr. 17 "Grozījumi likumā "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" un 2005. gada 9. jūnija likuma "Grozījumi likumā

16.decembra spriedums lietā Nr. 2005-12-0103). Tā rezultātā īpašnieki mēdz izvirzīt nepamatoti augstas prasības, kurām iestāde varētu būt spiesta piekāpties tā iemesla dēļ, ka ir jāuzsāk valstiski svarīga projekta realizācija, kas kopumā būtu lielāks ieguvums sabiedrībai nekā zaudējums no iespējamās pārmaksas par kādu atsavināmo īpašumu.<sup>68</sup>

Institūcijas noteiktās atlīdzības izmaksas iespēja nebūtu saistāma ar konstitucionālās sūdzības iesniegšanu par likumu par attiecīgā nekustamā īpašuma atsavināšanu, jo pirms Satversmes tiesas sprieduma, ar kuru šāds likums atzīts par neatbilstošu augstāka juridiskā spēka normām spēkā stāšanās, tas uzskatāms par tiesisku. Turklāt, ja Satversmes tiesas ieskatā būtu pamats likuma apšaubīšanai, pastāv iespēja izdot pagaidu noregulējumu, apturot būvniecību. Ņemot vērā minēto, Likumprojektā iekļauta jauna pieeja, pieļaujot valsts īpašuma tiesību nostiprināšanu uz atsavināmo nekustamo īpašumu, negaidot, ka sabiedrības vajadzību leģitimitāte vēl var tikt apstrīdēta Satversmes tiesā. Tāpat Likumprojekts paredz vienkāršot kārtību, kādā nekustamā īpašuma īpašnieks var apstrīdēt institūcijas noteikto taisnīgo atlīdzību, kā arī atlīdzības izmaksas kārtību, atsavinot nekustamo īpašumu uz likuma pamata.<sup>69</sup>

Grozījumi Atsavināšanas likuma 27.pantā noteic, ka institūcijas noteikto taisnīgo atlīdzību nekustamā īpašuma īpašniekam ir tiesības apstrīdēt vispārējās jurisdikcijas tiesā pēc tam, kad Ministru kabinets vai pašvaldība pieņēmusi lēmumu ierosināt sabiedrības vajadzību nodrošināšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanu par noteikto atlīdzību, bet ne vēlāk kā 20 dienu laikā no likuma par konkrētā nekustamā īpašuma atsavināšanu spēkā stāšanās dienas.<sup>70</sup>

Izmaiņas paredzētas arī 29.pantā nosakot, ka atlīdzību par nekustamo īpašumu institūcija izmaksā nekavējoties, bet ne vēlāk kā 20 dienu laikā pēc tam, kad noslēgts līgums par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu vai stājies spēkā likums par konkrētā nekustamā īpašuma atsavināšanu. Likumprojektā paredzēts, ka gadījumā, kad starp nekustamā īpašuma īpašnieku un institūciju noslēgts līgums par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu, institūcija izmaksā atlīdzību līgumā noteiktajā kārtībā par atlīdzības kompensāciju. Minētais regulējums paredz

---

"Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2005.gada 16.decembra spriedums lietā Nr. 2005-12-0103. 16.12.2005. 23.3.3.punkts. Pieejams: [http://www.satv.tiesas.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2005-12-0103\\_spriedums.pdf](http://www.satv.tiesas.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2005-12-0103_spriedums.pdf) [aplūkots 2016.gada 26.janvārī]

<sup>68</sup> Informatīvs ziņojums par „Par nekustamā īpašuma atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām procesa efektivizēšanu. Pieejams: <http://polsis.mk.gov.lv/documents/2939> [aplūkots 2016.gada 1.aprīlī]

<sup>69</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321>[aplūkots 2016.gada 5.aprīlī]

<sup>70</sup> Turpat.

iespēju, ka institūcijas noteiktā atlīdzība vai tās daļa var tikt izmaksāta arī personai, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu nostiprināta ķīlas tiesība, ja institūcijā ticis iesniegts paziņojums un līgumā par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu paredzēta atbilstoša atlīdzības kompensācijas kārtība. Savukārt gadījumā, ja nekustamais īpašums atsavināts, pamatojoties uz likumu par konkrētā nekustamā īpašuma atsavināšanu, institūcija atlīdzību ieskaita nekustamā īpašuma īpašnieka norādītajā bankas kontā vai nogulda bankas kontā saskaņā ar šā likuma 33.pantu.<sup>71</sup>

Ar iepriekš minētajām izmaiņām Atsavināšanas likumā, nekustamā īpašuma atsavināšanas process sabiedrības interesēs tiktu efektīvizēts un padarīts mazāk laikietilpīgs, bet tajā pašā laikā saglabātu nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam tiesības institūcijas noteiktās atlīdzības apmēra apstrīdēšanai vai konstitucionālās sūdzības iesniegšanai Satversmes tiesā.

### **3.4. Institūcijas noteiktās atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu sadale**

Pašreiz spēkā esošais regulējums nenosaka institūcijas noteiktās atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu sadales kārtību attiecībā uz hipotekāro kreditoru. Ja uz nekustamo īpašumu bija nodibināta ķīlas tiesība, atsavināšanas procesā tā tiek dzēsta un līdz ar to arī kreditora nodrošinājums, tāpēc tikai taisnīgi būtu nodrošināt kreditora tiesības uz īpašniekam izmaksātās atlīdzības summu, kas atbilst nenomaksātajai hipotēkas daļai. Atsavināšanas likumā šobrīd šāda iespēja netiek regulēta un atlīdzības sadale tiek atstāta parādnieka un kreditora rokās. Šobrīd pusēm pašām ir jāspēj vienoties par saistības turpmāko izpildi un ar to saistītajiem maksājumiem.

Autore uzskata, ka atlīdzības sadale būtu jāregulē arī Atsavināšanas likumā tā, lai tiek panākta hipotekārā kreditora iesaiste institūcijas noteiktās atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu sadales procesā, un piekrīt Likumprojektā paredzētajiem grozījumiem un to nepieciešamībai.

Būtiskākie principi, kas ietverti Likumprojektā un nodrošina hipotekārā kreditora interešu aizsardzību, ir sekojoši:

- a. nekustamā īpašuma īpašniekam un hipotekārajam kreditoram gan nekustama īpašuma labprātīgas, gan piespiedu atsavināšanas gadījumā **tiek paredzēta iespēja vienoties par institūcijas noteiktās atlīdzības sadali.** Institūcija netiek iesaistīta kreditora prasījuma izvērtēšanas vai parāda atlikuma noteikšanas procesā, taču, izmaksājot atlīdzību par

---

<sup>71</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

atsavināmo nekustamo īpašumu, minētā vienošanās, ja tāda tiek noslēgta starp nekustamā īpašuma īpašnieku un hipotekāro kreditoru, tai ir saistoša;

- b. ja vienošanās starp nekustamā īpašuma īpašnieku un hipotekāro kreditoru par institūcijas noteiktās atlīdzības sadali netiek panākta, atlīdzība par atsavināmo nekustamo īpašumu tiek deponēta zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā uz sešu gadu termiņu, pieļaujot tās izmaksu vienīgi tad, ja iestājas kāds no Likumprojektā paredzētajiem nosacījumiem.<sup>72</sup>

Papildinot Atsavināšanas likumu, Likumprojekts paredz noteiktu kārtību, kādā nekustamā īpašuma īpašnieks un persona, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nodibināta ķīlas tiesība, var vienoties par institūcijas noteiktās atlīdzības sadali. Paziņojumu par institūcijas noteiktās atlīdzības sadali varētu iesniegt ne vēlāk kā līdz līguma par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu noslēgšanai un gadījumā, ja šāds paziņojums institūcijā saņemts, līgumā starp institūciju un nekustamā īpašuma īpašnieku par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu atlīdzības kompensācijas kārtība nosakāma atbilstoši paziņojumā ietvertajai informācijai.<sup>73</sup> Autore uzskata, ka tā tiktu nodrošināts pēc iespējas efektīvāks un visām pusēm labvēlīgāks noteiktās atlīdzības sadales un izmaksas process gadījumos, kad nepastāv domstarpības starp nekustamā īpašuma īpašnieku un hipotekāro kreditoru par parāda summas apmēru, kas pienākas ķīlas ņēmējam.

Šāds risinājums nav nekas jauns, jo jau 1992.gada Atsavināšanas likuma<sup>74</sup> 8.pantā bija noteikts, ka ieinteresētās personas, kam par labu zemes grāmatā atzīmētas kādas tiesības uz atsavināto zemi, pēc viņu pieprasījuma saņem tām pienākošās summas priekšrocības kārtībā, bet ne vairāk par nolīgto pirkuma summu pēc līguma nostiprināšanas uz valsts vai pašvaldības vārda.

Vienlaikus Likumprojekts nosaka aprobežojumus attiecībā uz kreditora rīcību ar saņemto atlīdzību, proti, personai, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu ir nodibināta ķīlas tiesība, izmaksājamā summa izlietojama saistību pirmstermiņa dzēšanai, nemainot saistības izpildes noteikumus, ja vien puses nevienojas citādi.<sup>75</sup> Šāds regulējums ir būtisks, jo hipotekārā kreditora tiesības nedrīkst aizskart parādnieka intereses, starp pušu tiesībām un pienākumiem ir jāpastāv balansam.

---

<sup>72</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

<sup>73</sup> Turpat.

<sup>74</sup> Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām: LR likums. Ziņotājs, 1992.15.oktobris, nr.39.

<sup>75</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

Autore uzskata, ka ir nepieciešamas izmaiņas, lai varētu skaidri tikt regulētas attiecības starp kreditoru un parādnieku gadījumos, kad uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, bet vienošanās par atlīdzības sadali starp nekustamā īpašuma īpašnieku un hipotekāro kreditoru nav panākta.

Dažādās valstīs šo tiesisko attiecību regulējums ir atšķirīgs. Viena pieeja ir tāda, ka valstij būtu pienākums vispirms izmaksāt hipotekārajam kreditoram viņam pienākošos naudas summu (ciktāl tā tiek segta ar ķīlu) un tikai tad atlikumu (ja tāds būs) samaksāt īpašniekam. Strīda gadījumā starp īpašnieku un nodrošināto kreditoru valstij būtu jānodod naudas summa notāra glabājumā vai jātur atsevišķā kontā, kamēr strīds netiktu izšķirts tiesas ceļā. Tiesu izpildītājs izmaksā bijušajam hipotekārajam kreditoram deponēto naudas summu, kad viņam tiek iesniegts atbilstošs izpildu dokuments.<sup>76</sup>

Likumprojekts piedāvā jaunu regulējumu, kas paredz institūcijas noteiktās atlīdzības par atsavināmo nekustamo īpašumu deponēšanu zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā. Likumprojektā ietvertās atlīdzības deponēšanas sistēmas mērķis ir aizsargāt hipotekārā kreditora intereses, nodrošinot līdzvērtīgu hipotekārā kreditora statusu tā iepriekšējam stāvoklim, un panākot, ka zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā noglabātā summa, līdzīgi kā ķīlas gadījumā turpina kalpot par nodrošinājumu situācijā, ja ķīlas devēja uzņemtās saistības vairs netiek pildītas.<sup>77</sup> Pamatojums šādam risinājumam izriet no Civilprocesa likuma<sup>78</sup> 628.pantaa, kurā tiek regulēta ar ķīlu apgrūtināta nekustamā īpašuma pārdošanā saņemtās naudas sadalīšana, un arī tiek paredzēta iespēja izmantot depozīta kontu gadījumā, kad hipotekārais kreditors nav pievienojies piedziņai, jo tiek ņemta vērā attiecīgā prasījuma pirmtiesība. Depozīta kontā nauda uzglabājama līdz izpildu dokumentu saņemšanai. Šajā situācijā: “Zemesgrāmatā nostiprinātā ķīlas tiesība, kas ierakstīta kā prasības nodrošinājums, dod tādas pašas tiesības kā hipotēka. Tādēļ arī šīs summas ķīlas prasījuma apmērā pēc īpašuma pārdošanas izolē ir uzglabājamas tiesu izpildītāja kontā līdz nodrošinātā kreditora prasības izskatīšanai tiesā. Gadījumā, ja pēc lietas izskatīšanas tiesa ir noteikusi mazāku piedzenamo summu nekā tā, kas glabājas depozīta kontā, tajā atlikusī naudas summa ir jāsadala starp pārējiem nodrošinātajiem kreditoriem vai tiesu izpildītāja lietvedībā

<sup>76</sup> Zvērinātu advokātu birojs „BORENIUS”, Satiksmes ministrijas uzdevumā, Rīgā 2015.gada 2.novembrī Saskaņā ar 2015.gada 2.jūlija līgumu Nr. SM2015/-41TEN-T, Galaziņojums. „Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā”, 30.lpp.

<sup>77</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

<sup>78</sup> Civilprocesa likums: LR likums. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391)

esošo piedzinēju prasījumiem atbilstoši to pirmtiesībām vai, ja šādu personu nav, - jāatgriež nekustamā īpašuma īpašniekam.”<sup>79</sup>

Ņemot vērā, ka institūcijai, kas veic nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām, nav tiesību veikt starp nekustamā īpašuma īpašnieku un hipotekāro kreditoru pastāvošo saistību izvērtējumu un patstāvīgi pieņemt lēmumu par noteiktās atlīdzības sadali, atlikušo saistību izpildes termiņu un nosacījumiem, deponēšanas sistēma sākotnēji visos gadījumos tiek balstīta uz fiksētu sešu gadu termiņu. Tā kā atbilstoši Likumprojektam vienpusēji nedz nekustamā īpašuma bijušais īpašnieks, nedz arī kreditors (izņemot, ja ir izpildraksts uz tiesas nolēmuma pamata) nav tiesīgi piekļūt tiesu izpildītāja kontā deponētajai atlīdzībai, tad izvēlētais fiksētais sešu gadu termiņš ir uzskatāms par pietiekamu, lai motivētu nekustamā īpašuma bijušo īpašnieku un hipotekāro kreditoru panākt vienošanos par deponētās atlīdzības summas sadali. Gadījumā, ja nekustamā īpašuma bijušais īpašnieks rīkojas negodprātīgi un nepilda savas pret hipotekāro kreditoru uzņemtās saistības, kuras ņemējam pastāv iespēja vērsties tiesā, turklāt šādā gadījumā, ja saistībā ar prasījumu, kuru nodrošināja sabiedrības vajadzībām nepieciešamais nekustamais īpašums, tiek uzsākta tiesvedība, atlīdzības glabāšanas depozīta kontā termiņa tecējums saskaņā ar Likumprojektā paredzēto regulējumu (29.<sup>2</sup> panta ceturtā daļa) tiek apturēts uz laiku, kamēr stājas spēkā tiesas nolēmums.<sup>80</sup>

Gadījumos, kad uz nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība un līdz līguma par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu noslēgšanai nav saņemta vienošanās starp nekustamā īpašuma īpašnieku un hipotekāro kreditoru par atlīdzības sadali vai nekustamais īpašums atsavināts piespiedu kārtā, pamatojoties uz atsevišķu likumu, institūcijas noteiktās atlīdzības daļu, ko veido nekustamā īpašuma tirgus vērtība vai atlikusī aizvietošanas vērtība, institūcija deponē zvērīnāta tiesu izpildītāja kontā uz sešu gadu termiņu, nosūtot par to paziņojumu nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam un personai, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu bija nostiprināta ķīlas tiesība.<sup>81</sup> Šādu risinājumu atbalsta arī fakts, ka, “spēkā esošais Atsavināšanas likuma regulējums, saskaņā ar kuru atlīdzība par atsavināto īpašumu tiek pilnā apmērā samaksāta īpašniekam, varētu tikt atzīts par neatbilstošu Satversmei, ja šis īpašums būtu iekļāts un uz

<sup>79</sup> Civilprocesa likuma komentāri. 3. Daļa(61.-86. nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K.Torg;ana zinātniskajā redakcijā. Rīga:Tiesu namu aģentūra, 2014, 550.-551.lpp.

<sup>80</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

<sup>81</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

atsavināšanas brīdi ar hipotēku nodrošinātais prasījums nebūtu pilnībā nokārtots”<sup>82</sup>. Svarīgi ir samērot visu iesaistīto pušu intereses un atlīdzības deponēšanas sistēma to spētu īstenot, jo nodrošinātu līdzvērtīgu hipotekārā kreditora statusu tā iepriekšējam stāvoklim, tā panāktu, ka zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā noglabātā summa, līdzīgi kā ķīlas gadījumā turpinātu kalpot par nodrošinājumu situācijā, ja ķīlas devēja uzņemtās saistības vairs netiek pildītas. Gadījumā, kad tiek saņemta vienošanās par atlīdzības sadali bijušā īpašnieka un hipotekārā kreditora starpā, vai saņemts izpildu dokuments iestātos pamats saņemt attiecīgo atlīdzības izmaksu no depozīta konta. Lai gan šāds risinājums paredz iespēju, ka atlīdzības saņemšana nav tūlītēja, šādā veidā tiek nodrošināta proporcionālitate pušu tiesību ierobežošanā un aizsardzībā.

Vienlaikus Likumprojekts paredz, ka institūcijas noteiktās atlīdzības daļu, ko veido atlīdzība par nekustamā īpašuma īpašniekam nodarītajiem zaudējumiem saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu un, ja tiek atsavināta nekustamā īpašuma daļa, - ar atsavinātā nekustamā īpašuma izmantošanu, institūcija izmaksā nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam, ņemot vērā, ka zaudējumu atlīdzības izmaksa nav saistīta ar pašu atsavināmo nekustamā īpašumu un tā vērtību, kas kalpojis kā nodrošinājums kreditora saistībai, bet gan ar atsavināšanas procesa sekām, kas nelabvēlīgi ietekmē pašu īpašnieku.<sup>83</sup> Šāds risinājums, autoresprāt, ir veiksmīgs, jo nodrošina, ka tieši izmaksātā atlīdzība darbojas kā ķīlas aizstājējs, jo nebūtu taisnīgi to saistīt ar izmaksāto zaudējumu atlīdzību. Kā jau iepriekšējā nodaļa tika minēts – izmaksātā atlīdzība jeb kompensācija un zaudējumu atlīdzība balstās uz dažādiem juridiskajiem pamatiem un nevar tikt pielīdzinātas viena otrai.

Tāpat Likumprojekts paredz, ka, sākoties šī sešu gadu termiņa pēdējā gada tecējumam, uz personu, kurai par labu attiecībā uz nekustamo īpašumu bija nostiprināta ķīlas tiesība, vairs nav attiecināmi likuma paredzētie ierobežojumi par aizliegumu prasīt pirmstermiņa ar nekustamo īpašumu nodrošinātās saistības izpildi. Proti, Likumprojekts paredz iespēju nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam un kreditoram vienoties par institūcijas noteiktās atlīdzības sadali, nodrošinot, ka pušu saistība turpmāk netiek skarta, taču gadījumā, ja minētā vienošanās netiek panākta, depozīta termiņa beigu posmā likumā paredzētais ierobežojums tiek atcelts, neliedzot

---

<sup>82</sup> Zvērinātu advokātu birojs „BORENIUS”, Satiksmes ministrijas uzdevumā, Rīgā 2015.gada 2.novembrī Saskaņā ar 2015.gada 2.jūlija līgumu Nr. SM2015/-41TEN-T, Galaziņojums. „Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā”, 30.lpp.

<sup>83</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

kreditoram prasīt pirmstermiņa ar nekustamo īpašumu nodrošinātās saistības izpildi.<sup>84</sup> Šāds risinājums nodrošinās taisnīga līdzsvara panākšanu starp parādnieka un hipotekārā kreditora interesēm

Patreiz pastāv divi iespējamie risinājumi - grozīt vai negrozīt Atsavināšanas likumu. Likumprojektā piedāvātais risinājums ir labāks par šobrīd spēkā esošo. Autore pievienojas izteiktajam viedoklim, ka, “vienīgais teorētiskais risks šajā gadījumā ir tas, vai valsts Satversmes tiesā spēs pamatot, ka piespiedu atsavināšanas gadījumā atlīdzība ir tūlītēji izmaksāta, bet nav tūlītēji pieejama. Lai to pamatotu, varētu izvirzīt vismaz divus argumentus. Pirmkārt, ka šāda pieeja ir izraudzīta, lai samērotu vairāku personu tiesības (īpašnieka un kreditora), kuras aizsargā Satversmes 105.pants, un valsts nevar tieši iejaukties viņu savstarpējās attiecībās. Otrkārt, vienīgā mājokļa gadījumā Atsavināšanas likuma 28.pants prasa nodrošināt personu ar līdzvērtīgu dzīvojamo telpu terminā, kādā personai nav pieejama izmaksātā atlīdzība”<sup>85</sup>. Satversmē nav tieši regulēts atlīdzības izmaksas brīdis, bet noteikts, ka tai ir jābūt taisnīgai, Atsavināšanas likuma mērķis ir noteikt taisnīgu kārtību, kādā nekustamais īpašums atsavināms sabiedrības vajadzībām. Autore uzskata, ka no abu tiesību normu interpretācijas, izriet attaisnojums atlīdzības izmaksāšanas atlikšanai, jo tieši šādā veidā tiek nodrošināts procesa taisnīgums visām iesaistītajām pusēm. Kā arī jāatzīmē, ka izmaksāšanas atlikšana ir galējs risinājums situācijai, kad iesaistītās puses nespēj savstarpēji vienoties, tāpēc šāda tiesību ierobežošana ir saprātīgs risinājums.

---

<sup>84</sup> Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Izsludināti VSS. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40354321> [aplūkots 2016.gada 5.martā]

<sup>85</sup> Zvērinātu advokātu birojs „BORENIUS”, Satiksmes ministrijas uzdevumā, Rīgā 2015.gada 2.novembrī Saskaņā ar 2015.gada 2.jūlija līgumu Nr. SM2015/-41TEN-T, Galaziņojums. „Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā”, 46.lpp.

## KOPSAVILKUMS

Pētījuma rezultātā autors izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes:

1. Atsavināšanas likums šobrīd neparedz skaidru procedūru tiesiskuma nodrošināšanai gadījumos, kad attiecībā uz sabiedrības vajadzībām nepieciešamo nekustamo īpašumu ir nostiprināta ķīlas tiesība, un nenodrošina hipotekāro kreditoru interešu aizsardzību, ja sabiedrības vajadzībām tiek atsavināts īpašums, kas kalpojis nodrošinājuma nodibināšanai.
2. Nekustamā īpašuma labprātīgas atsavināšanas gadījumā jautājumu par attiecīgo nekustamo īpašumu apgrūtinājumu dzēšanas kārtību un procesu likumdevējs atstājis pušu kompetencē, tādējādi dodot iespēju vienoties privātā kārtā, valstij vai pašvaldībai neiejaucoties konkrētajā procesā.
3. Spēkā esošais Atsavināšanas likuma regulējums, saskaņā ar kuru atlīdzība par atsavināto īpašumu tiek pilnā apmērā samaksāta īpašniekam, varētu tikt atzīts par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam, ja šis īpašums būtu ieķīlāts un uz atsavināšanas brīdi ar hipotēku nodrošinātais prasījums nebūtu pilnībā nokārtots, jo nostādītu ķīlas ņēmēju nelabvēlīgākā situācijā un tādējādi neņemot vērā visu iesaistīto personu garantētās pamattiesības uz īpašumu.
4. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām pati par sevi nevar būt pamats prasīt pirmstermiņa ar nekustamo īpašumu nodrošinātās saistības izpildi, vai uzskatīt to par šādas saistības pārkāpumu. Kamēr parādnieks saistību pilda, kreditoram nav tiesību izmantot prasījuma tiesību pret parādnieku un meklēt apmierinājumu no ķīlas.
5. Spēkā esošais tiesiskais regulējums neparedz institūcijai, kas nodrošina atsavināšanu, pienākumu informēt hipotekāro kreditoru par nekustamā īpašuma vai tā daļas atsavināšanas nepieciešamību sabiedrības vajadzību nodrošināšanai un noteikto atlīdzību, kas ir būtisks trūkums, jo informēšanas pienākums sekmētu sadarbību un risinātu no pušu saistībām izrietošos jautājumus. Informēšanu un iesaisti atlīdzības sadales procesā institūcija var veikt arī šobrīd, bet pēc savas iniciatīvas.
6. Institūcijai, kas veic nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām, nav tiesību veikt starp nekustamā īpašuma īpašnieku un hipotekāro kreditoru pastāvošo saistību izvērtējumu un patstāvīgi pieņemt lēmumu par noteiktās atlīdzības sadali, atlikušo saistību izpildes termiņu un nosacījumiem tomēr tā var veicināt pušu sadarbību, panākot iesaisti atsavināšanas procesā

7. Noteiktais atlīdzības apjoms būtiski ietekmē hipotekārā kreditora intereses, jo bijušajam īpašniekam izmaksātā atlīdzība tieši ietekmē kreditora nodrošinājumu, tāpēc autore uzskata, ka taisnīgas atlīdzības apmēra aprēķinā vajadzētu ņemt vērā arī personas parādsaistību pret kreditoru un tās dzēšanu, īpaši gadījumos, kad banka izsniegusi aizdevumu par lielāku summu, nekā persona saņems pie piespiedu atsavināšanas. Šāda vērtēšana samērotu gan īpašnieka, gan kreditora intereses un tikai šādā veidā var nonākt pie abpusēji taisnīga rezultāta.
8. Institūcijas noteiktās atlīdzības izmaksas iespēja nebūtu saistāma ar konstitucionālās sūdzības iesniegšanu par likumu par attiecīgā nekustamā īpašuma atsavināšanu, jo pirms Satversmes tiesas sprieduma, ar kuru šāds likums atzīts par neatbilstošu augstāka juridiskā spēka normām spēkā stāšanās, tas uzskatāms par tiesisku, tādējādi īpašuma tiesību pārejas process nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas gadījumos būtu ievērojami mazāk laikietilpīgs.
9. Atlīdzības deponēšanas sistēma aizsargātu hipotekārā kreditora intereses, nodrošinot līdzvērtīgu hipotekārā kreditora statusu tā iepriekšējam stāvoklim, tā panāktu, ka zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā noglabātā summa, līdzīgi kā ķīlas gadījumā turpinātu kalpot par nodrošinājumu situācijā, ja ķīlas devēja uzņemtās saistības vairs netiek pildītas.

# IZMANTOTO AVOTU SARAKSTS

## Literatūra

1. Briede I. Banku finanšu pakalpojumi: Otrais, papildinātais izdevums. Rīga: Biznesa augstskola "Turība", 2004.
2. Civilprocesa likuma komentāri. 3. daļa (61.-86. nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014.
3. Čakste K. Civiltiesības.-Rīga, 1937.
4. Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Rīga: Latvijas vēstnesis, 2011.
5. Neimane I. Īpašuma tiesības kā cilvēka pamattiesības. Jurista Vārds, 2004. 7.decembris, Nr.47.
6. Neilands R. Trešo personu hipotēku problemātika maksātnespējas procesos. Jurista Vārds, 2015. 3.marts, Nr.09.
7. Pieņē S. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām. Jaunais regulējums. Jurista Vārds, 2011. 21. jūnijs, Nr.25/26.
8. Roussea D. Droit du contentieux constitutionnel. Paris: Montchrestien, 1992, P.319. Citēts pēc: Роль конституционных судов в обеспечении права собственности. Москва: Институт–права и публичной политики, 2002.
9. Rozenfelds, J. Ķīlas tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 1998.
10. Rozenfelds, J. Lietu tiesības. 4. Labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011.
11. Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014.
12. Trizna A. Hipotēka - investoru, kreditoru un aizņēmēju interešu drošības ķīla. Rīga: Poligrāfists, 2003.
13. Višņakova G., Balodis K. Civillikuma komeņāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums. 1998.

## Normatīvie akti

14. Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija

15. Par 1950.gada 4. Novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju un tās 1., 2., 4., 7., 11. Protokolu: LR likums. Latvijas Vēstnesis.1997. 13. Jūnijs, Nr. 143/144(858/859)
16. Latvijas Republikas Satversme: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993. 1. jūlijs, Nr.43.
17. Grozījumi Latvijas Republikas Satversmē: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 15.oktobris, Nr.308/312(1369/1373)
18. Civillikums: LR likums: Latvijas Vēstnesis, 1937. 20.februāris, Nr. 41.
19. Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām: LR likums. Ziņotājs, 1992.15.oktobris, nr.39.
20. Zemesgrāmatu likums: LR likums. Ziņotājs, 1993. 29.aprīlis, nr.16.
21. Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995. 3.augusts, Nr. 114 (397).
22. Kredītiestāžu likums: LR likums: Latvijas Vēstnesis, 1995. 24.oktobris, Nr. 163. (446).
23. Civilprocesa likums: LR likums. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3. novembris, Nr. 326/330 (1387/1391)
24. Publiskas personas mantas atsavināšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2002. 19.novembris, Nr. 168 (2743).
25. Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Latvijas Nacionālās bibliotēkas vajadzībām: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005. 28. Jūnijs, Nr. 99 (3257)
26. Par nekustamo īpašumu atsavināšanu Terehovas robežkontroles punkta vajadzībām. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2008. 18. jūnijs, Nr.94(3878)
27. Par nekustamo īpašumu atsavināšanu sabiedriskajām vajadzībām — valsts autoceļa A12 (maršruts E22) Jēkabpils—Rēzekne—Ludza—Krievijas robeža (Terehova) posma Ludza—Terehova rekonstrukcijai. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 15. jūnijs, Nr.94(4286)
28. Par nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedriskajām vajadzībām — satiksmes mezgla rekonstrukcijai Krišjāņa Valdemāra ielas un Daugavgrīvas ielas krustojumā. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 28. jūlijs, Nr.118(4310)
29. Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 3.novembris, Nr.174 (4366)
30. Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu: Ministru kabineta 2011.gada 15.marta noteikumi Nr.204

31. Par nekustamā īpašuma "Novadnieki" Vārves pagastā, Ventspils novadā, atsavināšanu sabiedrības vajadzībām — valsts nozīmes civilās aviācijas lidlauka infrastruktūras attīstībai. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2013. 28. decembris, Nr.252(5058)
32. Par nekustamā īpašuma "Ceļmaļi" Vārves pagastā, Ventspils novadā, atsavināšanu sabiedrības vajadzībām — valsts nozīmes civilās aviācijas lidlauka infrastruktūras attīstībai. LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2013. 28. decembris, Nr.252(5058)

### **Juridiskās prakses materiāli**

33. Likumprojekts „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā”
34. Likumprojekta „Grozījumi Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija).
35. Likumprojekta “Par nekustamā īpašuma "Ceļmaļi" Vārves pagastā, Ventspils novadā, atsavināšanu sabiedrības vajadzībām — valsts nozīmes civilās aviācijas lidlauka infrastruktūras attīstībai” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums(anotācija).
36. Zvērinātu advokātu birojs „BORENIUS”, Satiksmes ministrijas uzdevumā, Rīgā 2015.gada 2.novembrī Saskaņā ar 2015.gada 2.jūlija līgumu Nr. SM2015/-41TEN-T, Galaziņojums. „Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā”.

### **Tiesu prakse**

37. Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā: 8793/79 James and Others v. the United Kingdom, 21.02.1986
38. Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā: 9006/80; 9262/81; 9263/81; 9265/81; 9266/81; 9313/81; 9405/81 Lithgow and Others v. the United Kingdom, 08.07.1986
39. Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā: Papamichalopoulos and Others v. Greece. 14556/89, 24.06.1993

40. Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā: 17849/91 Pressos Compania Naviera SA and Others v., 20.11.1995
41. Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā: 71243/01 Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia, 25.03.2014
42. Satversmes tiesa. 2005-12-0103. 16.12.2005
43. Satversmes tiesa. 2009-01-01. 21.10.2009
44. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2008.gada 2.aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-143
45. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 10.novembra spriedums lietā Nr. SKC-228.
46. Civillietu departamenta spriedums lietā Nr. SPC-27/2014. 31.10.2014.

## Dokumentārā lapa

Bakalaura darbs „ Hipotekārā kreditora nodrošinājuma un aizsardzības aspekti gadījumos, ja iekārtoto īpašumu atsavina sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā” izstrādāts Latvijas Universitātes Juridiskajā fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Autors: Linda Bernāne

16.05.2016

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītājs: lektors *dr.iur.* **Erlens Kalniņš**

Recenzents: \_\_\_\_\_

Darbs iesniegts Civiltiesisko tiesību zinātņu katedrā 16.05.2016.

Metodiķe: Madara Ose

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē

Komisijas sekretārs: