

Brīvprātīga zemes gabala domājamo daļu izpirkšana

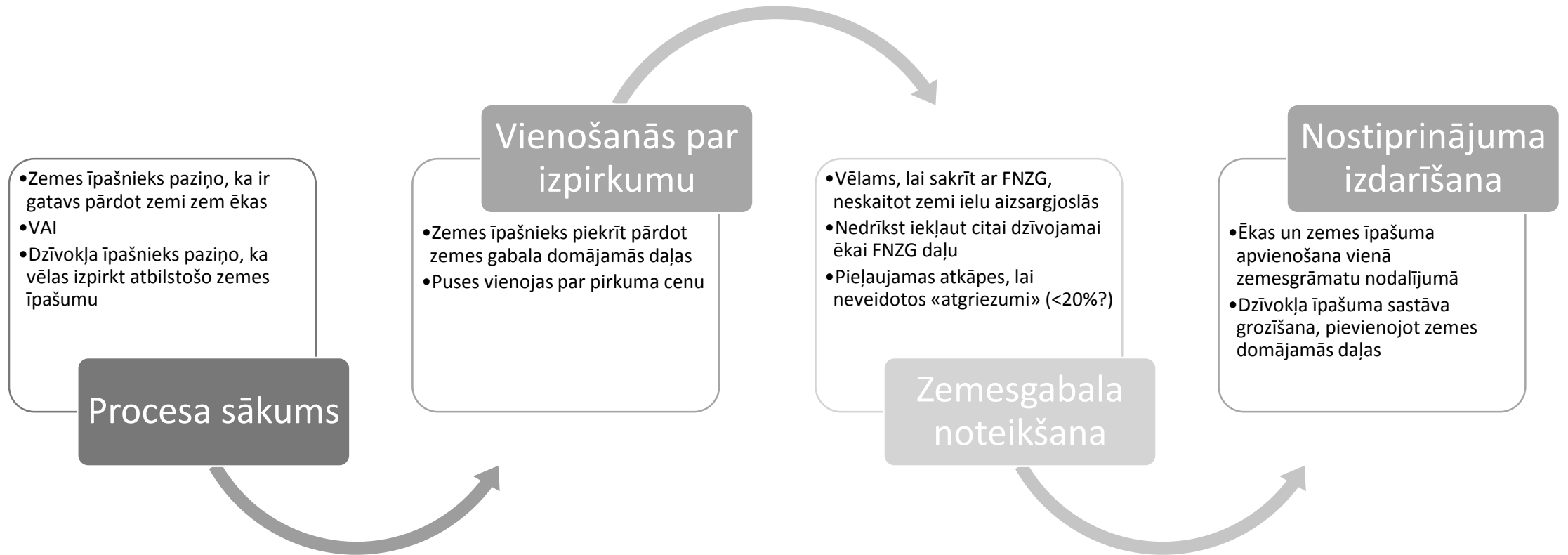
Nepieciešamie grozījumi likumos, lai apvienotu dalītos īpašumus
situācijās, kad zemes un ēkas atsevišķu dzīvokļu īpašnieku starpā ir
panākta vienošanās par zemes izpirkšanu

Privatizēto zemes gabalu zemesgrāmatā ierakstīšanas veida legalizācija

Brīvprātīgas izpirkšanas, tostarp, privatizācijas, nosacījumi

- Dzīvokļu īpašnieka vai īpašnieku griba izpirkt dzīvokļa īpašumam atbilstošās zemes gabala domājamās daļas
- Zemes īpašnieka griba pārdot vienam vai vairākiem dzīvokļu īpašniekiem zemes gabala domājamās daļas
- Pastāv vienošanās par izpērkamā zemes gabala robežām vai kritēriji to noteikšanai
- Zemesgrāmatu likumā ir iekļautas normas, kas veicina daļēju dalītā īpašuma izbeigšanu, dzīvokļa īpašniekam izpērkot zemes īpašuma, uz kura tieši vai netieši atrodas ēkas īpašums, domājamās daļas

Brīvprātīgā izpirkuma process



Nodalījuma noraksts

Liepājas tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 4366

Kadastra numurs: 17000440155

Ugāles iela 8, Liepāja

Nodalījuma aktualizēts (23.11.2015., 400001263975) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 1700- 044- 0155. Žurn. Nr. 4944, lēmums 20.07.1999., tiesnese Inta Pūce		6349 m²
Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001263975)		
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 17000440155). Precizēts 23.11.2015., Žurn. Nr. 400001263975, tiesnese Evika Klēpe		6349 m²

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: LIEPĀJAS PILSĒTAS PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000063185. 2.1. Pamats: 1999. gada 12. jūlija uzziņa par nekustamo īpašumu. Žurn. Nr. 4944, lēmums 20.07.1999., tiesnese Inta Pūce	453/1000	

36.1. Īpašnieks personas kods	105/10000	
36.2. Pamats: 2010.gada 15.decembra vienošanās par izmaiņām nekustamā īpašuma sastāvā. Precizēts 23.11.2015., Žurn. Nr. 400001263975, tiesnese Evika Klēpe		
37.1. Īpašnieks: , personas kods	1050/100000	
37.2. Persona: , personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
37.3. Pamats: 2011.gada 16. marta pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300003010444, lēmums 21.03.2011., tiesnese Evika Klēpe		500.00 LVL
38.1. Īpašnieks: , personas kods	79/10000	
38.2. Īpašnieks: Liepājas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000063185. Domājamā daļa īpašumā samazinājusies par 79/10000.	29064/100000	
38.3. Pamats: 2011.gada 27. jūlija zemes pirkuma līgums Nr.4542. Žurn. Nr. 300003115368, lēmums 11.10.2011., tiesnese Elga Vespere		
39.1. Īpašnieks: personas kods	79/10000	
39.2. Persona: , personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
39.3. Pamats: 2011.gada 28. novembra mantojuma apliecība (akts par pēdējās gribas rīkojuma akta stāšanos likumīgā spēkā). Žurn. Nr. 300003151361, lēmums 13.12.2011., tiesnese Evika Klēpe		
40.1. Persona: , personas kods Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
40.2. Īpašnieks: , personas kods	79/10000	
40.3. Pamats: 2013.gada 10.jūlija pirkuma līgums. Žurn. Nr. 300003467579, lēmums 12.07.2013., tiesnese Sniedze		652.04 LVL

Ugāles iela 8 - 31, Liepāja

Nodalījuma aktualizēts (05.01.2016., 400001269808) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 31. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. Žurn. Nr. 300000148073, lēmums 29.11.2001., tiesnese Inta Pūce	3/172	53.6 m²
Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 1.2 (400001269808)		
1.1. Dzīvoklis Nr. 31.		53.6 m²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 17000440155001). Precizēts 05.01.2016., Žurn. Nr. 400001269808, tiesnese Elga Guitāne	3/172	

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: , personas kods	1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 31.		

Ierakstu veikšana zemesgrāmatā: piemēri

Piemērs ierakstam, kas **neizbeidz** dalīto īpašumu

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 22330

Kadastra numurs: 01000672027

Slokas iela 114, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Nekustamais īpašums sastāv no 5-stāvu dzīvojamās ēkas līt.Nr. 1. <i>Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 45.1 (300002821224)</i>		
2.1. Atzīme - Zemes īpašuma tiesības nav reģistrētas. Ēka saistīta ar zemes gabalu 3563 kv.m. platībā, kas izveidots apvienojot bijušo zemes gabalu 67.grupā, Nr. 131, Nr. 132, Nr. 160, un Nr. 372 daļas un bijušās ielas daļu. <i>Žurn. Nr. 29381, lēmums 22.12.1999., tiesnese Liāna Liepiņa Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 46.1 (300002821224)</i>		54.6 m ²
3.1. Saskaņā ar Rīgas valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2001. gada 2. janvārī izziņu nekustamais īpašums sastāv no: 5 stāvu dzīvojamās ēkas ar 45 dzīvokļu īpašumiem, dzīvokļu kopējā platība 2393.33 kvm. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr. 15 atvērt nodalījumu Nr. 22330-15. <i>Žurn. Nr. 9842, lēmums 21.03.2001., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		3592 m ²
4.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr. 26 atvērt nodalījumu Nr. 22330-26. <i>Žurn. Nr. 10951. lēmums 21.03.2001., tiesnese Ilze Ievina</i>		
41.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr. 21 atvērt nodalījuma Nr. 22330-21. <i>Žurn. Nr. 300001637095, lēmums 27.09.2006., tiesnese Liāna Liepiņa</i>		
42.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr. 23 atvērt nodalījuma Nr. 22330-23. <i>Žurn. Nr. 300001691794, lēmums 16.10.2006., tiesnese Antra Zute</i>		
43.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr. 31 atvērt nodalījuma Nr. 22330-31. <i>Žurn. Nr. 300002459052, lēmums 05.06.2008., tiesnese Sandra Breča</i>		
44.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr. 41 atvērt nodalījuma Nr. 22330-41. <i>Žurn. Nr. 300002561893, lēmums 03.11.2008., tiesnese Antra Zute</i>		
45.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 29381, 1999) un izteikt šādā redakcijā: Nekustams īpašums sastāv no zemes gabala (kadastra apzīmējums 0100 067 2027), uz kura atrodas dzīvojamā ēka(būves kadastra apzīmējums 0100 067 2027 001).		
45.2. Mainīts īpašuma kadastra numurs no 0100 567 0081 uz 0100 067 2027.		
46.1. Dzēst atzīmi Nr. 2.1 (žurnāla Nr. 29381, 1999). <i>Žurn. Nr. 300002821224, lēmums 12.03.2010., tiesnese Baiba Strauta</i>		
47.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.10 atvērt nodalījumu Nr. 22330-10. <i>Žurn. Nr. 300003829011, lēmums 26.03.2015., tiesnese Ieviņa Ilze</i>		
48.1. Atzīme - dzīvokļa īpašumam Nr.28 atvērt nodalījumu Nr. 22330-28. <i>Žurn. Nr. 300003937600, lēmums 09.09.2015., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		

Slokas iela 114 - 38, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvokļa īpašums Nr. 38. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas. <i>Žurn. Nr. 300000543872, lēmums 25.08.2003., tiesnese Smaida Grava Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300003930456)</i>	5464/239333	54.64 m ²
2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300000543872, 18.08.2003) un izteikt šādā redakcijā:		
2.2. Dzīvoklis Nr. 38.		54.6 m ²
2.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000672027001).	5464/239333	
2.4. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 01000672027). <i>Žurn. Nr. 300003930456, lēmums 04.09.2015., tiesnese Smaida Grava</i>	5464/239333	3592 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks:	personas kods	1

Ierakstu veikšana zemesgrāmatā: piemēri

Piemērs ierakstam, kas **izbeidz** dalīto īpašumu

Ēkas un zemes īpašuma apvienošana: ieraksti zemesgrāmatu nodalījumos

Pirms izpirkuma
uzsākšanas

- Nekustamais īpašums sastāv no dzīvojamās ēkas
- Atzīme – dzīvokļa īpašumam Nr. xx atvērt nodalījumu Nr. xx
- Īpašnieks: pilsēta, xx/xxxx

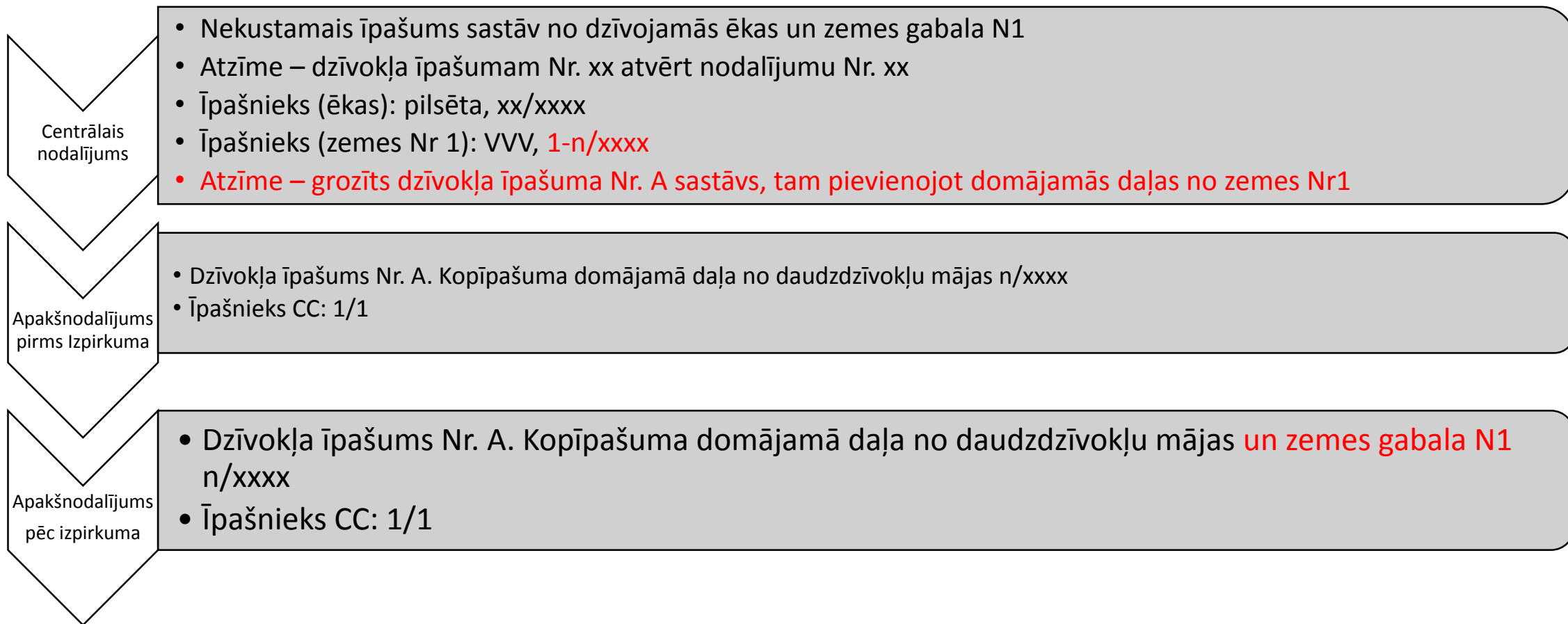
Gatavojoties
izpirkumam

- Tiek atdalīts zemes gabals, lai to pievienotu ēkas zemesgrāmatā reģistrētajam sastāvam, slēdzot vai izslēdzot šo zemes gabala daļu no zemesgrāmatu nodalījuma, kur tas reģistrēts līdz šim

Īpašums sagatavots
izpirkumam

- Nekustamais īpašums sastāv no dzīvojamās ēkas **un zemes gabala N1**
- Atzīme – dzīvokļa īpašumam Nr. xx atvērt nodalījumu Nr. xx
- Īpašnieks (ēkas): pilsēta, xx/xxxx
- **Īpašnieks (zemes): VV, 1/1**

Ēkas un zemes īpašuma apvienošana



Atlīdzība zemes īpašniekam par neizpirkto zemes domājamo daļu lietošanu

- Zemes īpašnieks rēķinus par zemes nomu piedāda tikai tiem dzīvokļu īpašniekiem, kas zemes domājamās daļas nav nopirkuši
- Aprēķinot atlīdzību par zemes lietošanu tiek ņemts vērā:
 - sakritums
 - zemes īpašnieka reģistrēto īpašuma tiesību apjoms ZG nodalījumā
 - Norādes ZG nodalījumā, kuru dzīvokļu īpašumu sastāvos zemes īpašuma domājamās daļas ir/nav iekļautas

Zemes, ēkas un dzīvokļu īpašnieku ieguvumi

- Lai arī jau šobrīd, ievērojot privātautonomijas principa prioritāti, brīvprātīgi darījumi ir iespējami, tie neizbeidz dalīto īpašumu, negroza dzīvokļa īpašnieka tiesību apjomu un rada problēmas zemes lietošanā, tostarp, atlīdzības par to aprēķināšanā
- Ierakstot dzīvokļa apakšnodalījumā zemes gabala domājamās daļas, process kļūst neatgriezenisks, turklāt, pat piespiedu kārtā atsavinot apvienotos īpašumus, tie vairs nenonāk dažādu īpašnieku īpašumā
- Dzīvokļu īpašumi pēc īpašuma tiesību sastāva maiņas pieaug vērtībā par ~ 7%, kas bieži vien ir vairāk nekā izpērkamās zemes cena

Dalītā īpašuma izbeigšanās

- Dalītais īpašums izbeidzas pats no sevis, kad zemas gabala domājamās daļas ir izpirkuši visi daudzdzīvokļu mājas īpašnieki.
- Dalītais īpašums var tikt izbeigts *de facto*, ar dzīvokļu īpašnieku kvalificētu vairākumu (50%+1 balss) piešķirot tiesības zemes domājamās daļas izpirkt mājas kopībai (tikai vienas daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanai nodibinātam nodibinājumam, biedrībai vai kooperatīvajai sabiedrībai).
- Dalīto īpašumu aizvien var izbeigt piespiedu kārtā uz speciāla likuma pamata