



Apbūves tiesība: ēkas būvniecība uz svešas zemes

2017. gada 1. janvārī spēkā stājas 2015. gada 5. martā pieņemtie grozījumi Civillikumā, saskaņā ar kuriem Civillikuma trešā daļa „Lietu tiesības” tiek papildināta ar trešo „A” nodaļu „Apbūves tiesība”, kurā iekļauti deviņi jauni Civillikuma panti (1129.¹–1129.⁹).

Vienlaikus tiek grozīts gan likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”, gan arī Zemesgrāmatu likums.

Likumprojekts Saeimā ir ticis iesniegts jau 2013. gada 15. maijā. Likumprojekta anotācijā tā autori norāda, ka līdzšinējais tiesiskais regulējums, kas pieļauj daļtā īpašuma veidošanu brīvprātīgi un izriet no likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta, praksē ir izrādījies nepilnīgs un zemes nomas līgums nav pietiekošs pamats visu

attiecību noregulēšanai. It īpaši sarežģīti, likumprojekta autoru ieskatā, ir jautājumi par ēkas vai būves piederību pēc šāda nomas līguma izbeigšanās.

Šim apgalvojumam var piekrist vai nepiekrīst, un ir izskanējuši arī pretēji viedokļi, piemēram, ēkas vai būves piederību pēc nomas līguma izbeigšanās ir iespējams atrisināt arī vienkāršāk, proti, iekļaujot jaunu pantu Civillikuma ceturrtās daļas „Saistību tiesības” četrpadsmitajā nodaļā „Nomas un īres li-

**Olavs
Cers,**
zvērētais
advokāts,
ZAB O. Cers un
J. Jūrkāns
partneris,
vadītājs



gums". Taču likumdevējs kā šīs tiesiskās situācijas risinājumu ir izvēlējies tieši apbūves tiesības institūta ieviešanu, kas turpmāk arī regulēs iespēju būvēt ēkas uz citai personai piederošas zemes. Cik šis risinājums būs sekmīgs un vai tas sasniegs likumprojekta anotācijā izvirzītos mērķus, rādīs laiks un tiesu prakse.

Kas tad ir apbūves tiesība? Saskaņā ar Civillikuma 1129.¹ pantu apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama vai atsavinājama lietu tiesība celt un lietot uz svešas zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā. Būtiski, ka apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirkuma tiesību un izpirkuma tiesību. Interesanti, ka šajā normā netiek minētas dzīvojamās ēkas, kaut gan praksē ļoti bieži arī dzīvojamās ēkas tiek būvētas uz iznomātiem zemes gabaliem. Likumprojekta anotācijā vien norādīts: „Šis likumprojekts nepieļauj dzīvojamo ēku būvniecību līdzšinējā dalītā īpašuma veidā (...) attiecībā uz dzīvojamām ēkām dalīto īpašumu veidošana nākotnē ir aizliegta. Dzīvojamo māju būvēšana brīvprātīgā dalītā īpašuma veidā nav attaisnojama.” Tiesa gan, pēc iepazīšanās ar likumprojekta anotāciju tā arī nerodas skaidrība, kāpēc piemērots šāds sadalījums.

Saskaņā ar Civillikuma 1129.² pantu apbūves tiesības termiņš nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, turklāt, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību, tad maksa nosakāma vienīgi naudā. Šī pēdējā piebilde gan nedaudz izbrīna un šķiet pilnīgi lieka, jo, ja pusēm ir izdevīgāk atlīdzību par apbūves tiesību kārtot citā veidā, tas jebkurā gadījumā ir iespējams ar ieskaita palīdzību (Civillikuma 1846. pants). Tāpat no šīs normas izriet, ka, piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru tā attiecas. Šis nosacījums tulkojams tādejādi, ka zemes gabala īpašnieks var piešķirt apbūves tiesību ne tikai uz visu viņam piederošo zemes gabalu, bet arī tikai uz tā daļu. Līdz ar to nav izslēgta situācija, ka uz vienu īpašniekam piederošu zemes gabalu var tikt nodibinātas arī vairākas apbūves tiesības,

par labu vienam vai vairākiem apbūves tiesīgajiem. Protams, šādā gadījumā apbūvei nepieciešamais zemes gabals tiek noteikts, ieviejojot būvniecības un citu likumu prasības.

Saskaņā ar Civillikuma 1129.³ pantu no apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatās. Šis noteikums ir pozitīvi vērtējams, jo ļaus jebkurai trešajai personai, piemēram, zemes gabala pircējam, no ierakstiem zemesgrāmatās pārliecināties par apbūves tiesības esamību vai neesamību attiecībā uz to interesējošu zemes gabalu. Saistībā ar minēto būtu vērts uzmanīties uz Zemesgrāmatu likuma 55.⁴ pantu (redakcija no 2017. gada 1. janvāra), kas saistībā ar apbūves tiesību paredz gan atzīmes ierakstīšanu zemes gabalam atvērtajā nodaļumā, gan arī jauna – apbū-

Zemes gabala īpašnieks var piešķirt apbūves tiesību ne tikai uz visu viņam piederošo zemes gabalu, bet arī tikai uz tā daļu.

ves tiesības ierakstīšanas – nodaļuma atklāšanu.

Civillikuma 1129.⁵ pants paredz, ka apbūves tiesību var atsavināt, kā arī apgrūtināt ar lietu tiesībām (piemēram, iekšlāt), ja tas nav noteikti aizliegts ar līgumu par apbūves tiesību piešķiršanu. Piemēram, Igaunijas kredītiestādes labprāt kā kļu piemēri tieši apbūves tiesības, it sevišķi, ja tā ir piešķirta uz ilgāku laiku. Jācer, ka arī Latvijas kredītiestādes pārņems šo praksi.

Civillikuma 1129.⁷ pants paredz, ka apbūves tiesība izbeidzas pati no sevis līdz ar zemesgrāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējumu. Taču paredzēti arī trīs izņēmuma gadījumi, kad apbūves tiesība izbeidzas pirms termiņa: 1) tiesību sakritums vienā personā (piemēram, apbūves tiesīgais nopērk zemes gabalu); 2) tiesas spriedums (piemēram, līguma par apbūves tiesības piešķiršanu atzīšana par spēkā neesošu); 3) savstarpēja vienošanās. Tomēr nav noteikts, ka, zemes gabala īpašniekam un apbūves tiesīgajam vienojoties, apbūves tiesības termiņš nevarētu tikt pagarināts. Šis aspekts noteikti būtu ņemams vērā tiem, kas šādos līgumus slēgs, jo, ja līgumā nekas sīkāk par termiņa pagarināšanu nav pielikts, tad, termiņam notekot, apbūves tiesīgais apbūves tiesību zaudē ar visām no tā izrietošajām, turpmāk minētajām sekām.

Civillikuma 1129.⁸ pants paredz arī gadījumus, kad zemes īpašnieks var prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiedu izsolē, piemēram, gadījumā, ja apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu paredzētos ierobežojumus apbūvei u.tml. Šādi tiesībai, protams, minētajā likumā normā paredzēti arī vairāki

JURISTA
PADOMS

► ierobežojumi, tomēr vēlreiz uzsverams, cik svarīgi ir rūpīgi izstrādāt līguma par apbūves tiesības piešķiršanu noteikumus. Pieļaujams, ka sākumposmā noslēgtie līgumi ne vienmēr būs ideāli, jo jauno Civillikuma normu interpretācija nostiprināsies vien tiesu praksē, bet stabila judikatūra šajos jautājumos varētu parādīties vien pēc vairākiem gadiem.

Viens no būtiskākajiem noteikumiem saistībā ar apbūves tiesību ietvertu Civillikuma 1129.⁹ pantā. Proti, uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka pēc apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par zemes gabala būtisku daļu. Zemes gabala īpašnieks uz apbūves tiesības pamata uzcelto nedzīvojamo ēku iegūst īpašumā bez atlīdzības, ja vien

Apbūves tiesības regulējums nebūt nav pilnīgs un ideāls, jo virkne problēmjautājumu atstāti līdzēju kompetencē kā iespējamie līguma nosacījumi, taču virkne problēmjautājumu nav skarti vispār.

JURISTA PADOMS

atlīdzība apbūves tiesīgajam nav noteikta līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu. Tāpat arī līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu var noteikt, ka apbūves tiesīgajam ir pienākums atbrīvot zemes gabalu no nedzīvojamās ēkas.

Tātad konstatējami trīs iespējamie zemes gabala īpašnieka un apbūves tiesīgā attiecību modeļi, beidzoties līguma par apbūves tiesības piešķiršanu termiņam: 1) ēka kļūst par zemes gabala īpašnieka īpašumu – par atlīdzību vai bez atlīdzības, kā nu līgumā paredzēts; 2) ēka tiek nojaukta, un zemes gabala īpašnieks pēc līguma termiņa beigām saņem atpakaļ neapbūvētu zemes gabalu; 3) līguma termiņš tiek pagarināts – kā jau minēts, Civillikuma 1129.² pants paredz apbūves tiesības minimālo termiņu, taču maksimālais termiņš nav noteikts. Respektīvi, apbūves tiesības termiņš nedrīkst būt īsāks par 10 gadiem, bet galīgo termiņu likumdevējs neierobežo, tik vien norādot, ka apbūves tiesībai vispār jābūt terminētai (tā nedrīkst būt tā dēvētā „beztermiņa tiesība”).

No minētā redzams, ka arī apbūves tiesības ieviešana nebūt nepaātrinās zemes gabalu un ēku apvienošanu, jo jaunais regulējums pieļauj apbūves tiesības pastāvēšanu faktiski neierobežoti ilgu laiku, ja vien puses par to ir vienojušās. Tāpat arī pieļaujams, ka jaunais regulējums izraisīs ar to saistītas tiesvedības, piemēram, apbūves tiesīgais, kurš, līgumu slēdzot, nebūs padomājis par apbūves tiesības izbeigšanās sekām, vēlēties tiesas ceļa pierādīt, ka apbūves tiesība ir turpināma, vai arī par ēku, kas pāriet zemes īpašnieka īpašumā, tam pienākas taisnīga atlīdzība, kaut arī līgumā tāda nav paredzēta. Tāpat

var izvērsties strīdi par zemes gabalu atbrīvošanu utt., jo jaunās Civillikuma normas nebūt neatrisina visas iespējamās tiesiskās situācijas.

Īpatnējs ir iepriekšējā un jaunā regulējuma pārejas modelis. Tas ietverts likumā „Par atjaunota Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēka stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (redakcijā, kas spēkā no 2017. gada 1. janvāra).

Proti, šā likuma 33. pantā noteikts: „Līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātas zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim.”

Šeit redzamas sekas likumdevēja patiesas gribas trūkumam vai neprasmei noregulēt dalītā īpašuma attiecības reiz un uz visiem laikiem, jo šobrīd izveidojusies situācija, kurā, sākot ar 2017. gada 1. janvāri, paralēli pastāvēs gan nomas līgumi ar apbūves tiesībām, kas noslēgti vismaz pēdējo 20 gadu laikā, gan apbūves tiesība. Tādējādi tiesiskā situācija, kurā ēkas tiek būvētas uz svešas zemes, tiek nevis galīgi atrisināta, bet gan vēl vairāk sarežģīta, saglabājot divus paralēlus, laika ziņā neierobežotus regulējumus. Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” anotācijā uzsvērts, ka viens no likumprojekta mērķiem ir „ierobežot dalītā īpašuma turpmāku veidošanos”, bet realitātē dalītā īpašuma veidošanās ir nevis ierobežota (ja nu vienīgi attiecībā uz dzīvojamām ēkām), bet tā turpināsies ar atšķirīgu regulējumu, kas pastāvēs vienlaikus ar iepriekšējo regulējumu (attiecībā uz ēkām, kas uzbūvētas uz svešas zemes vai kuru būvniecībai saņemta būvatļauja līdz 2017. gada 1. janvārim).

Iepriekš minētā likuma 34. pants skaidro vēl vienu būtisku apstākli, proti, ja līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtajos līgumos par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātas zemes ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus, nav ietverts noteikums par ēkas piederību pēc nomas līguma termiņa noteicējuma, piemērojams Civillikuma 1129.⁹ pants, proti, ēka tiek atzīta par zemes gabala būtisku daļu. Savukārt jautājums par apbūves tiesīgā iespējām saņemt kādu atlīdzinājumu netiek risināts, šajā aspektā tiesību normu interpretāciju atstājot tiesas kompetencē.

Raksta nobeigumā jāuzsver, ka apbūves tiesības regulējums nebūt nav pilnīgs un ideāls, jo virkne problēmjautājumu atstāti līdzēju kompetencē kā iespējamie līguma nosacījumi, taču virkne problēmjautājumu nav skarti vispār. Kā vienu no tiem varētu minēt apbūves tiesības juridisko dabu 2007. gada 30. oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu” vai Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdešanas novēršanas likuma kontekstā. Jācer, ka Tieslietu ministrija šos problēmjautājumus ir apzinājusi un gatava tos risināt visizsīkākajos termiņos. ■ | P

Materiāls tapis
sadarbībā ar

C.J.
O'Connor & Jenkins
advokātu sabiedrība SIA