

Kas jāņem vērā, iegādājoties zemi apbūvei?



Zemi apbūvei iegādājas dažādiem mērķiem – gan privātmājas celtniecībai, gan biznesa attīstīšanai, piemēram, rūpnīcas būvniecībai, tomēr jebkurā gadījumā jāņem vērā dažādi apstākļi, kas iecerēto būvniecību var ietekmēt vai pat padarīt neiespējamu, vai arī citā veidā nelabvēlīgi ietekmēt iecerēto projektu.

Vispirms jāņem vērā, ka darījumus var veikt tikai ar to zemi, uz kuru īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā. Ja iecerētais zemes īpašums zemesgrāmatā nav ierakstīts, iespējams noslēgt, piemēram, pirkuma līgumu ar atliekošu nosacījumu, kur noteikts, ka līgums stājas spēkā tikai tad, kad pārdevējs zemes īpašumu ieraksta zemesgrāmatā.

Svarīgi apzināties, ka ne katrs zemes gabals vai tā daļa ir apbūvējami atbilstoši pircēja iecerēm – pastāv daudz un dažādi ierobežojumi, kas jāņem vērā jau zemes īpašuma iegādes brīdī.

Pavisam vienkāršoti šos ierobežojumus var iedalīt divās daļās: publiskie un privātie ierobežojumi.

Jāsāk būtu ar pašiem būtiskajiem publiskajiem ierobežojumiem – kāds vispār ir zemes gabala lietošanas mērķis un kādi tam ir noteikti ierobežojumi.

Zemes īpašums dabā

Taču, pirms ķerties pie juridiskajiem aspektiem, pircējam pašam ir jāiegulda savs laiks un uzmanība, lai izpētītu, vai patiešām iekārotais zemes īpašums atbilst visām prasībām un iecerētajiem mērķiem. Nepieciešams teritoriju izlūkot gan dabā, gan ar dažādu publiski pieejamu datu bāzu starpniecību. Ieteicams fiziski apsekot iegādei paredzēto zemes gabalu, novērtēt tā atrašanās vietu un izvietojumu dabā, un to, kas atrodas ap šo zemes gabalu – cita apbūve, meži, ūdenstilpes, industriālā zona, ceļi, dzelzceļi u.t.t. Jānoskaidro zemes gabala tuvumā esošās komunikācijas – elektrība, gāze, ūdensvads u.tml., to jauda un pieejamība, proti, vai izdosies savu būvi pieslēgt esošajām komunikācijām, vai būs jāveic ieguldījumi dažādu pievadu izbūvē un citu tehnisko risinājumu izstrādē.

Attālināti zemes īpašumu vislabāk var izpētīt Valsts zemes dienesta portālā www.kadastrs.lv. Lai to izdarītu, jānoskaidro iegādei paredzētā zemes īpašuma kadastra numurs, jo meklēšana, norādot adresi, nav tik precīza, turklāt ne visiem zemes gabaliem ir piešķirtas adreses. Kadastra kartēs iespējams pārliecināties par zemes gabala atrašanās vietu, konfigurāciju un apkārtni, arī par esošajiem ceļiem vai kartēs iezīmētajām ceļu servitūtu vietām. Tomēr šīs kartes neatnā precīzu juridisko informāciju – var gadīties, ka kartē gluži labi redzamais iebrauktais ceļš juridiski nemaz nepastāv, vai otrādi – iezīmētā servitūta ceļa teritorija patiesībā ir kārtīgi aizaudzis mežs.

Zemes īpašuma dokumentācija

Nākamais solis – no zemes gabala pārdevēja vai nekustamā īpašuma darījumu starpnieka ir jāpieprasa zemesgrāmatas izdruka, zemes robežu plāns, situācijas plāns un zemes apgrūtinājumu plāns[1], ja tādi ir. Šajos plānos jānorāda zemes gabala robežas un izvietojums, kā arī apbūve un apgrūtinājumi – ūdensvadi, gāzesvadi, meliorācijas sistēmas, citas komunikācijas, ceļi u.t.t. Tomēr jāņem vērā, ka šādi plāni ne vienmēr un ne visiem zemes īpašumiem ir tikuši sagatavoti (vēl joprojām ir pietiekami daudz zemes īpašumu, kas nav pat ierakstīti zemesgrāmatā – pārsvarā tie pieder valstij vai pašvaldībai, un līdz ar to šiem zemes īpašumiem nav arī nekādu aktuālu uzmērīšanas dokumentu). Ja šādu plānu nav, bet zemes īpašums kopumā atbilst jūsu vajadzībām, jāvienojas ar pārdevēju par šādu plānu izgatavošanu vēl pirms pirkuma līguma noslēgšanas, noslēdzot, piemēram, rokasnaudas līgumu vai citu vienošanos.

Publiskie ierobežojumi

Tikpat būtiski ir noskaidrot iegādei paredzētā zemesgabala lietošanas mērķi – vai tā vispār ir apbūves zeme, kas tālāk jau tiek iedalīta individuālo dzīvojamo māju apbūvei, daudzdzīvokļu māju apbūvei, ražošanas objektu apbūvei u.c.[2] Tāpat

arī jānoskaidro dažādas nianšes – kāds ir noskatītā zemes gabala pieļaujamais apbūves blīvums, ēkas stāvu skaits u.tml.

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi nosaka atbilstoši detālplānojumam, lokālplānojumam, vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam vai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uzsāktai zemes vai būves pašreizējai izmantošanai, un to reģistrē Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

Pircējs var rīkoties divējādi – var pats mēģināt pētīt attiecīgās pašvaldības teritorijas plānojuma dokumentus, jo tieši vietējā pašvaldība izstrādā un apstiprina vietējās pašvaldības attīstības stratēģiju, attīstības programmu, teritorijas plānojumu, lokālplānojumus, detālplānojumus un tematiskos plānojumus.[3] Praksē visbiežāk šis jautājums tiek atrisināts, pieprasot no attiecīgās pašvaldības izziņu par zemes gabala lietošanas mērķiem (Rīgā šāds pakalpojums ir izziņas izsniegšana par zemesgabala izmantošanu atbilstoši Rīgas teritorijas attīstības plānošanas dokumentiem).

Tāpat arī jāņem vērā iecerētās apbūves raksturs. Piemēram, Būvniecības likuma 14.pants paredz būvniecības ieceres publisko apspriešanu, ja blakus dzīvojamai vai publiskai apbūvei ir ierosināta tāda objekta būvniecība, kurš var radīt būtisku ietekmi (smaku, troksni, vibrāciju vai cita veida piesārņojumu) u.tml. Katrā ziņā, ja plānots būvēt rūpnīcu vai fermu, vai kādu citu objektu, kas rada papildus ietekmi uz apkārtējo vidi, būs nepieciešama gan sabiedriskā apspriešana, gan arī, iespējams, būves ietekmes uz vidi novērtējums un piesārņojošas darbības atļauju iegūšana. Katrā ziņā rūpniecības un pārstrādes, arī lopkopības ēku un būvju būvniecības process ir daudzkārt sarežģītāks un specifiskāks par privātmājas būvniecību.

Aizsargjoslas

Tāpat jāvērs uzmanība arī uz dažādiem ierobežojumiem, kuri noteikti Aizsargjoslu likumā. Proti, aizsargjoslas ir noteiktas platības, kuru uzdevums ir aizsargāt dažāda veida (gan dabiskus, gan mākslīgus) objektus no nevēlamas ārējās iedarbības, nodrošināt to ekspluatāciju un drošību vai pasargāt vidi un cilvēku no kāda objekta kaitīgās ietekmes. Nekustamam īpašumam visbiežāk noteiktie apgrūtinājumi ir saistīti ar elektrotīkliem, siltumtrasēm un gāzesvadiem. Kā īpašs apgrūtinājuma veids, kas vispār padara neiespējamu jebkādu būvniecību, ir aprobežojumi Baltijas jūras un Rīgas līča piekrastes aizsargjoslā.[4] Dažkārt apbūve gan ir iespējama, bet tas katrā gadījumā ir ļoti rūpīgi jāpēta, nepieciešamības gadījumā vērsties attiecīgās pašvaldības būvvaldē. Šī raksta autora praksē bija gadījums, kad fiziska persona bija iegādājusies zemes gabalu apbūvei kādā piejūras ciematā Baltijas jūras līča piekrastes aizsargjoslā, paļaujoties vienīgi uz pārdevēja apgalvojumiem, ka apbūve būs iespējama, jo visi apkārtējie zemes gabali taču esot apbūvēti. Kad zemes pircējs pēc vairākiem

gadiem beidzot bija nobriedis privātmājas būvniecībai, izrādījās, ka apbūve nopirktajā zemes gabalā vispār nav iespējama, bet apkārt esošās ēkas ir bijušas uzbūvētas jau vēsturiski, pārsvarā līdz 1990.gadam. Kopš pirkuma līguma noslēgšanas bija pagājuši vairāk nekā desmit gadi, līdz ar ko pirkuma līguma apstrīdēšana vairs nebija iespējama noilguma dēļ.

Vēl pie būtiskākajiem ierobežojumiem vērts minēt tā dēvētās “sarkanās līnijas”, kas norobežo ielas vai piebrauktuves (arī inženierkomunikāciju koridoru) izbūvei nepieciešamo teritoriju[5]. Sarkano līniju aizsargjoslas vairāk raksturīgas pilsētu un citu apdzīvoto vietu teritorijās, bet tikpat labi sarkanās līnijas var apgrūtināt arī zemes īpašumus ārpus apdzīvotām vietām, kur tuvākā vai tālākā nākotnē plānots uzbūvēt, piemēram, kādas apdzīvotas vietas apvedceļu.

Tāpat pēdējos gados, saskaroties ar nu jau tradicionālajiem pavasara plūdiem, ir aktualizējušās “applūstošās teritorijas”, proti, ūdensteces ielejas vai ūdenstilpes ieplakas daļa, kura palos vai plūdus pilnīgi vai daļēji applūst[6]. Šādās teritorijās būvēt var būt aizliegts, bet arī vēsturiski jau uzbūvētām ēkām var būt zināmas neērtības, piemēram, apdrošinātājs var atteikt tās apdrošināt pret plūdu radītiem bojājumiem.

Dažādus ierobežojumus paredz arī [likums “Par kultūras pieminekļu aizsardzību”](#) un [likums “Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām”](#). Pērkot zemes īpašumus ārpus apdzīvotām vietām, būtiski ir pārliicināties, vai šis zemes īpašums neatrodas īpaši aizsargājamajā dabas teritorijā. Par to var pārliicināties, ielūkojoties [dabas datu pārvaldības sistēmā “Ozols”](#).

Katrā ziņā iespējamo publisko apgrūtinājumu klāsts ir visai plašs, un lielākā daļa no tiem zemesgrāmatā nebūs ierakstīti, jo tos nosaka likums.

Privātie ierobežojumi

Ar privātajiem ierobežojumiem situācija ir vienkāršāka – tiem jābūt ierakstītiem iegādei paredzētā zemes īpašuma zemesgrāmatā.

Kā izplatītākie privātie ierobežojumi ir dažādu veidu servitūti, no kuriem visbiežāk sastopamais ir ceļa servitūts. Proti, iegādei paredzētais zemes īpašums var būt apgrūtināts ar servitūta ceļu par labu kādam citam zemes īpašumam vai tā īpašniekam. Tas nozīmē, ka pāri zemes īpašumam ir ierīkots ceļš – tas var būt biežāk vai retāk lietots, uzbūvēts un nodots ekspluatācijā vai tikai iebraukts, bet to drīkst lietot trešās personas, un tas var ietekmēt iecerēto zemes īpašuma izmantošanu.

Tieši tāpat vienmēr ir jāpārliicinās par piekļuves iespējām iegādei paredzētajam zemes gabalam – ne visi ceļi, kas pastāv dabā, arī juridiski ir par tādiem

uzskatāmi, un var gadīties, ka pēc kāda laika šāds ceļš var tikt slēgts vai iznīcināts. Tāpat, ja zemes īpašumam nebūs nodrošināta likumīga piekļuve, uz tā var nebūt iespējams veikt apbūvi. Tātad, ja noskatītais zemes gabals atrodas starp citiem zemes gabaliem un nerobežojas ar ielu vai ceļu, vienmēr jāpievērš uzmanība, kā tiek nodrošināta piekļuve šim zemes gabalam – vai ir piebraucamais ceļš, un kāds ir tā statuss.

Jāpārliedz arī par ceļa piederību – ceļš var piederēt valstij, pašvaldībai vai privātpersonai. Ja valsts un pašvaldības ceļi ir publiski pieejami, tad privātpersonas ceļi tādi nav, un šī ceļa īpašnieks var pieprasīt jūsu dalību ceļa uzturēšanā vai pat atlīdzību par privātā ceļa lietošanu. Ja nebūsiet ceļa statusu pietiekami izpētījis zemes īpašuma pirkuma darījuma laikā, vēlāk tas var sagādāt lielas problēmas. Bieži šī problēma ir aktuāla, iegādājoties zemes īpašumu kādā no jaunajiem privātmāju ciematiem – apbūvei tiek izpārdoti tikai zemes gabali, bet visi ceļi un komunikācijas paliek ciemata attīstītāja īpašumā, ar kuru tad pēc tam jāvienojas par to uzturēšanu un pakalpojumu apmaksu.

Ja iegādāties paredzēts domājamo daļu no kāda lielāka zemes īpašuma, tad vienmēr jāpievērš uzmanība, vai zemesgrāmatā ir ierakstīta zemes īpašuma lietošanas kārtība – kuru zemes īpašuma daļu lieto katrs no īpašniekiem, un ko viņš savā daļā drīkst darīt bez citu kopīpašnieku piekrišanas. Ja nopirksiet zemes gabala daļu bez noteiktas lietošanas kārtības, tad būvniecība šajā vietā būs laimes spēle – viss būs jāsakārto ar kopīpašniekiem, kuriem var būt dažādi iebildumi vai arī kuri, piemēram, dzīvo citā valstī un vispār nealkst ar jums komunicēt.

Kā vēl viens privāttiesisks apgrūtinājums ir dažādu veidu reālnastas, tas ir, uz zemes īpašumu nostiprināti maksāšanas pienākumi par labu citam īpašumam vai personai. Savā ziņā šis apgrūtinājums ir līdzīgs servitūtam, bet paredz nevis zemes gabala lietošanas ierobežojumus, bet gan zemes gabala īpašniekam saistošu maksāšanas pienākumu. Reālnastai, tāpat kā servitūtam, lai tā iegūtu trešajām personām saistošu spēku, jābūt ierakstītai zemesgrāmatā. Privātas vienošanās, ko ar trešajām personām slēdzis līdzšinējais zemes gabala īpašnieks, jauno īpašnieku parasti nesaista, bet situācijas var būt dažādas. Tāpēc ir būtiski pareizi un precīzi sagatavot zemes gabala pirkuma līgumu.

Vēl joprojām visai izplatīti ir gadījumi, kad uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša ēka vai būve, kas ir tās atsevišķs īpašums. Lai situācija būtu vēl sarežģītāka, bieži vien šīs ēkas vai būves nav ierakstītas zemesgrāmatā. Tikpat īpatnēja situācija ir arī tad, ja, piemēram, zemesgrāmatā vai zemes robežu plānā zemes gabalu apgrūtinā ēka vai būve, kura dabā vairs nepastāv, jo sen jau nojaukta (visbiežāk tie ir šķūņi, siltumnīcas, citas palīgēkas). Lai izvairītos no

šādiem negaidītiem un nepatīkamiem pārsteigumiem, jāveic pietiekami rūpīga zemes īpašuma juridiskā un faktiskā stāvokļa pārbaude.

Ja zemes īpašuma iegādes darījums tiek organizēts ar nekustamā īpašuma darījuma starpnieka palīdzību, slēdzot ar to līgumu par šo pakalpojumu, tad visai droši var paļauties uz starpnieka sniegto informāciju, jo saskaņā Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 11. pantu nekustamā īpašuma darījumu starpnieks starpniecības pakalpojumos sniedz vispusīgu un patiesu informāciju par attiecīgo nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma darījumu - ne tikai par darījuma būtiskajām sastāvdaļām, bet arī par nekustamā īpašuma trūkumiem, nastām, apgrūtinājumiem un nodokļiem, kā arī citu būtisku informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanu. Ja starpnieks ir kādu no līguma pusēm maldinājis, likums paredz starpnieka atbildību par šādu kaitējumu. Bet arī šādā gadījumā būs ļoti svarīgi, kāds būs ar starpnieku noslēgtā līguma priekšmets – vienkārši zemes gabala iegāde apbūvei, vai arī pietiekami precīzs plānotās zemes gabala apbūves apraksts.

Noslēgumā būtu jānorāda vēl uz diviem jautājumiem, kas būtu jāņem vērā, plānojot zemes īpašuma iegādi – pirmkārt, vai pircējs vispār drīkst iegūt īpašumā tieši šo zemes gabalu. Piemēram, saskaņā ar likumu "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" pastāv ierobežojumi iegūt īpašumā zemi valsts pierobežas joslā, dabas rezervātos un citu aizsargājamo teritoriju dabas rezervātu zonās, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, lauksaimniecības un meža zemi u.tml. Tajā skaitā šī likuma 30.³ pants nosaka virkni izņēmumus darījumos ar lauksaimniecības zemi.

Visbeidzot, jāpārliecinās, vai, pārdodot jums noskatīto zemes īpašumu, tā pārdevējam nav jāievēro kādu citu personu pirmpirkuma tiesības – tās var būt gan likumiskas, gan līgumiskas. Tiešā veidā tas pircēju neietekmē, jo īpašuma tiesības zemesgrāmatā tiks ierakstītas, bet jāņem vērā, ka personai, kuras pirmpirkuma tiesības ir apietas, viena gada laikā no īpašuma tiesību ierakstīšanas zemesgrāmatā ir tiesības celt tiesā izpirkuma prasību, proti, iegūt zemi īpašumā uz tiem pašiem noteikumiem, kādi noteikti jau parakstītajā pirkuma līgumā. Katrā ziņā šādas izpirkuma tiesību process var apturēt jebkādos plānus iegādātā zemes gabala apbūvei.

Secinājumi

Kaut arī zemes pirkuma darījums pirmajā brīdī nešķiet visai sarežģīts, tomēr, to slēdzot, ir jāveic nopietna priekšizpēte, sākot no zemes īpašuma apskates dabā, beidzot ar vizīti attiecīgās pašvaldības būvvaldē, lai saprastu, vai tomēr nepastāv kādi apbūves ierobežojumi, ko nav izdevies atrast, pašam pircējam veicot zemes gabala dokumentācijas pārbaudi.

[1] Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumu (27.12.2011. Ministru kabineta noteikumi Nr.1019) 10.punkts: “Uzmērot zemes vienību, zemes vienībai sagatavo zemes robežu plānu, situācijas plānu un apgrūtinājumu plānu kā atsevišķus dokumentus”.

[2] 20.06.2006. Ministru kabineta noteikumi Nr.496 “Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”

[3] Teritorijas attīstības plānošanas likuma 12.pants

[4] Aizsargjoslu likuma

[5] Aizsargjoslu likuma 1.panta 13.punkts;

[6] Aizsargjoslu likuma 1.panta 11.punkts.

<https://ibizness.lv/raksti/uznemuma-vadiba/uznemuma-vadiba/biz-new-kas-janem-vera-iegadajoties-zemi-apbuvei/31186>