

Apbūves tiesība – izaicinājumi un iespējas

ILZE KRAMIŅA, ZVĒRINĀTA ADVOKĀTE, ZAB EVERSHEDES BITĀNS PARTNERE
ZANDA ZAĻUMA, ZVĒRINĀTA ADVOKĀTA PALĪDZE, ZAB EVERSHEDES BITĀNS JURISTE



Ilze Kramiņa



Zanda Zaļuma

Pēdējo gadu laikā būvniecības joma Latvijā piedzīvojusi gan kāpumus, gan kritumus, kā arī būtiskas regulējuma izmaiņas. Līdz ar jaunā gada sākumu būvniecībā iesaistītos sagaida atkal jaunas pārmaiņas. Ar šā gada 1. janvāri stājušies spēkā grozījumi Civillikumā, kas ievieš jaunu tiesību institūtu – apbūves tiesību –, lai risinātu līdz šim apzinātās «dalītā īpašuma» regulējuma problēmas un nepieļautu tā veidošanos turpmāk. Uzreiz gan jānorāda, ka ar šī tiesību institūta ieviešanu nav plānots izbeigt jau esošo «dalīto īpašumu» – jaunais regulējums attiecas tikai uz jaunu būvniecību.

ĪSI PAR APBŪVES TIESĪBAS IZCELSMI UN BŪTĪBU

Kādēļ Latvijā radusies nepieciešamība pēc jauna tiesību institūta? Lai arī Civillikumā nostiprināts būves un zemesgabala nedalāmības princips (tiek prezumēts, ka zemes īpašnieks ir arī uz tās esošo būvju īpašnieks), šai prezumpcijai nav absolūta rakstura. Spēkā esošie normatīvie akti pieļauj situāciju, kurā, iestājoties noteiktiem tiesiskajiem apstākļiem, būve un zeme tiek uzskatīti par atsevišķiem un patstāvīgiem īpašuma objektiem, kas katrs var piederēt citam īpašniekam. Tā rezultātā Latvijā līdz šim bija pazīstams gan tā sauktais brīvprātīgais dalītais īpašums (būve uzbūvēta uz ilgtermiņā nomātas zemes), gan piespiedu dalītais īpašums (būve pieder citai personai zemes reformas vai privatizācijas rezultātā). Lai arī zināmā mērā funkcionēt spējīgs, šis regulējums vienlaikus radīja virkni neskaidru situāciju, īpaši gadījumos, ja būve ir dzīvojamā ēka, kas tiek būvēta uz nomātas zemes.

Ar jauno regulējumu likumdevējs ir centies risināt daļu no praksē apzinātajām problēmām, ieviešot apbūves tiesības institūtu. Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā.

Kā redzams, Latvijā atšķirībā no citām valstīm apbūves tiesība ir attiecināma tikai uz nedzīvojamu ēku vai inženierbūves būvniecību, nepieļaujot dzīvojamo māju būvniecību. Tāpat jānorāda, ka atbilstoši jaunajam regulējumam civiltiesiskās apgrozības objekts būs pati apbūves tiesība – uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) uzskatāma tikai par apbūves tiesības būtisku daļu un netiek pieļauta tās atsavināšana atsevišķi no apbūves tiesības.

Apbūves tiesības regulējums, salīdzinot ar līdzšinējo nomas līgumu ar tiesībām celt būves kā pastāvīgus īpašuma objektus, var šķist pievilcīgāks arī hipotekārajiem

kreditoriem un investoriem. Apbūves tiesība ir apgrūtināma ar lietu tiesībām (to var iekļāt), turklāt likums paredz tikai noteiktus gadījumus, kad apbūves tiesība var tikt izbeigta pirms zemesgrāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējuma. Turklāt arī tad, ja apbūves tiesība ir apgrūtināta ar lietu tiesībām par labu trešajām personām (piemēram, uz to ir nostiprināta hipotēka), šīs tiesības bez šo trešo personu piekrišanas nevar aizskart.

Jāsaka, ka apbūves tiesības institūts kā tāds nav nekas neparasts – tā saknes rodama jau senajā Romā, un arī mūsdienās apbūves tiesības regulējums ir atrodams Igaunijas, Lietuvas un citu valstu likumos. No likumdošanas materiāliem secināms, ka likumdevējs visvairāk ietekmējies no Igaunijas Īpašuma likuma regulējuma. Vienlaikus jāuzsver, ka, pretēji Igaunijas Īpašuma likuma regulējumam, Latvijas likumdevējs ir atstājis vairākus jautājumus neregulētus, iespējams, pieļaujot, ka tie tiks atrisināti praksē (piemēram, jautājums par vairāku apbūves tiesību paralēlu pastāvēšanu uz vienu un to pašu zemes vienību).

IETEKMĒ ARĪ JAU NOSLĒGTOS LĪGUMUS

Lai arī apbūves tiesības regulējums stājās spēkā tikai šā gada 1. janvārī, jānorāda, ka tas ietekmē arī līdz regulējuma spēkā stāšanās brīdim noslēgtos nomas līgumus.

Regulējuma pārejas noteikumi īpaši paredz, ka 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, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim. Proti, ja līdz 2017. gada 1. janvārim uz ilgtermiņa nomas līguma pamata bija izsniegta būvatļauja (tajā skaitā dzīvojamai mājai), šādu būvi varēs reģistrēt zemesgrāmatā pēc vecā regulējuma kā atsevišķu īpašuma objektu.

Grozījumi neregulē sekas ilgtermiņa nomas līgumiem, kas noslēgti līdz 2017. gada 1. janvārim, bet uz kuru pamata būvatļauja līdz 2017. gada 1. janvārim saņemta netika. Lai veiksmīgi varētu realizēt nomas līgumā noteiktās tiesības un nerastos šķēršļi ar būvju reģistrāciju zemesgrāmatā, būtu ieteicams veikt līguma grozījumus, tajos paredzot apbūves tiesību regulējumu.

IZAICINĀJUMI LĪDZĒJIEM, BŪVVALDĒM, ZEMESGRĀMATĀM

Vairāk jautājumu nekā atbilžu rodas, aplūkojot regulējumu par nepieciešamā zemes gabala vai zemes gabala daļas noteikšanu apbūves tiesības īstenošanai. Likums noteic vien to, ka, piešķirot apbūves tiesību, jānoņem zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība. Līdz ar to nerodas šaubas, ka apbūves tiesību var piešķirt uz visu zemesgrāmatā reģistrētu zemes gabalu visā tā apjomā. Taču praktiskajā dzīvē bieži varētu rasties nepieciešamība apbūves tiesībai izmantot tikai kādu noteiktu zemes gabala daļu. Līdz ar to rodas jautājums, vai pusēm šādā gadījumā rodas pienākums veikt zemes vienības daļas noteikšanu un reģistrāciju. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – kadastra informācijas sistēma) vai pietiek, ja puses pašas noteic zemes gabala daļu, atzīmējot to zemes gabala plānā, ko pievieno apbūves tiesību līgumam.

Šobrīd spēkā esošais regulējums nesniedz skaidru atbildi, taču, ja puses ir ieinteresētas savas attiecības regulēt pēc iespējas precīzi, tad zemes vienības daļas noteikšana un reģistrācija kadastra informācijas sistēmā būtu ieteicama. Šādā gadījumā zemes vienības daļai, uz kuru dibina apbūves tiesību, tiktu piešķirts savs kadastra apzīmējums, ko norādītu apbūves tiesības reģistrācijai atvērtajā zemesgrāmatas nodaļumā, tādējādi izvairoties no jebkādiem pārpratumiem par apbūves tiesībai nodotās zemes vienības robežām. Izmaksu ziņā mazāk apgrūtināša alternatīva ir apbūvei nodoto vienību noteikt, pamatojoties uz mērnieka sagatavotu grafisko plānu ar koordinātām (bez uzmērīšanas dabā).

Svarīgi atcerēties, ka uz apbūves tiesības pamata uzbūvētā būve pati par sevi nav civiltiesiskās apgrozības objekts. Proti, darījumu priekšmets nav pati būve, bet gan apbūves tiesība, kurai līdzī seko būve kā apbūves tiesības būtiskā daļa. Līdz ar to jābūt uzmanīgiem situācijās, kurās vienā zemes vienībā paredzēts uz apbūves tiesību pamata uzbūvēt vairāk nekā vienu būvi. Ja abas šīs būves būs uzbūvētas uz vienas zemes vienības, pamatojoties uz vienu apbūves tiesību, tad atsavināt tās varēs tikai abas kopā kā attiecīgās vienas apbūves tiesības būtisko daļu vai arī kā atsavināšanas objekts būs nosakāmas apbūves tiesības domājamās daļas (lietošanas līgumā nosakot objektu dalītu lietošanu).

Līdz ar to, no praktiskā viedokļa raugoties, nākotnē iespējamo darījumu vajadzībām katras būves būvniecībai varētu būt ieteicams dibināt atsevišķu apbūves tiesību

uz nodalītām zemes vienībām. Alternatīvi var tikt apsvērta arī iespēja sadalīt apbūvei nodoto nekustamo īpašumu pēc būvniecības pabeigšanas, ja to pieļauj apbūves noteikumi un saskaņo zemes īpašnieks.

Likums satur norādi, ka apbūves tiesība ir ne tikai atsavinājama, bet arī mantojama. Gan no apbūves tiesības mantojamības,

gan no likumdevēja norādes, ka apbūves tiesībai piemērojami nekustamo lietu noteikumi, izriet, ka apbūves tiesība un uz tās pamata uzbūvētā būve varēs piederēt vairākām personām kopīgi, proti, kā kopīpašums domājamās daļās. Pārējiem noteikumiem vajadzētu palikt nemainīgiem – katrs apbūves tiesības (un līdz ar to arī būves) īpašnieks ar savu domājamo daļu varēs brīvi rīkoties, to atsavināt, ieķīlāt u.tml. Sagaidāms, ka, tāpat kā agrāk, apbūves tiesības kopīpašnieki varēs slēgt līgumu par apbūves tiesības rezultātā uzbūvētās būves lietošanas kārtību.

Praksē neizbēgami radīsies jautājumi, cik konkrēti apbūves tiesību līgumā jāapraksta būve, kuras būvniecībai apbūves tiesība tiek piešķirta. Likums šo jautājumu neregulē, līdz ar to tas būs atkarīgs no pušu vēlmēm līdzīgi kā līdz šim ilgtermiņa nomas līgumos. Būs gadījumi, kad zemes īpašnieks būs gatavs nodot tiesības būvēt

Apbūves tiesības institūts kā tāds nav nekas neparasts – tā saknes rodamas jau senajā Romā, un arī mūsdienās apbūves tiesības regulējums ir atrodamas Igaunijas, Lietuvas un citu valstu likumos.

YIT

YIT Celtniecība ietilpst YIT Grupā, kas ir būvniecības nozares līderis un lielākais mājokļu attīstītājs Somijā ar vairāk nekā 100 gadu pieredzi. YIT Celtniecība ir starp vadošajiem nekustamā īpašuma attīstītājiem Latvijā un mērķtiecīgi turpina investēt tirgū un jaunu daudzdzīvokļu ēku projektu attīstībā.

SIA «YIT Celtniecība»
Jaunmoku iela 34
Rīga, LV-1046
Tālrunis: +37167606900
E-pasts: celtnieciba@yit.lv
www.yit.lv
www.yitmajas.lv



jebkādas būves, ko attiecīgajā teritorijā pieļauj normatīvie akti, bet noteikti būs arī gadījumi, kur apbūves tiesība tiks aprobežota ar kādu konkrētas būves tipu (piemēram, kravu pārkraušanas terminālis, ražotne vai tml.) vai pat konkrētu būvniecības ieceri (pievienojot attiecīgus būvniecības ieceres dokumentus pielikumā).

Līdz šim nomnieks, kas būvēja citai personai piederošā zemesgabala, varēja reģistrēt zemesgrāmatā jaunbūvi kā atsevišķu īpašuma objektu atsevišķā zemesgrāmatas nodaļumā, tiklīdz bija uzbūvēts būves nulles cikls. Tas bija svarīgi arī kredītiestādēm, kas finansēja būvniecību, jo šajā brīdī bija iespējams vienlaikus reģistrēt arī hipotēku uz jaunbūvi. Jautājums, vai šāda iespēja saglabāsies arī apbūves tiesības gadījumā, proti, vai zemesgrāmatā atvērta apbūves tiesību nodaļumā varēs reģistrēt arī jaunbūvi kā apbūves tiesības būtisku daļu. Lai gan normatīvie akti to tieši neregulē, domājams, ka šāda iespēja netiks liegta, jo tādējādi ļauj apbūves tiesīgajam jau būvniecības sākuma stadijā zemesgrāmatā atspoguļot patieso apbūves tiesības sastāvu.

Interesanti, ka praksē apbūves tiesības nodaļums zemesgrāmatā tiks atvērts vēl pirms pašas būves būvniecības sākšanas. Zinot, ka jau pirms objekta būvniecības sākšanas nereti tiek slēgti nomas līgumi par jaunbūvējamās būves iznomāšanu (piemēram, tirdzniecības centru vai noliktavu gadījumā), aktuāls kļūst jautājums, vai nomas līgumu varēs reģistrēt apbūves tiesības nodaļumā, vēl pirms zemesgrāmatā kā apbūves tiesības būtiskā daļa ir reģistrēta pati būve. Atbildi uz šo jautājumu sniegs zemesgrāmatu prakse, bet sagaidāms, ka nomas līgumu varēs reģistrēt apbūves tiesības nodaļumā ieraksta veidā tikai pēc tam, kad būs reģistrēta pati būve, ņemot vērā, ka zemesgrāmatu ierakstos parasti tiek norādīts konkrētais nomājams objekts, piemēram, nomas tiesība uz

nekustamo īpašumu – tirdzniecības ēku un transportlīdzekļu novietni. Ir apšaubāms, vai zemesgrāmatas būs gatavas veikt šādu ierakstu, pirms zemesgrāmatu nodaļumā ir reģistrēts pats iznomājams objekts, taču iespējams, šāds nostiprinājums varētu tikt veikts atzīmes veidā.

Šobrīd neskaidrs ir jautājums, vai apbūves tiesību līgums tiks izvirzīts kā nosacījums būvatļaujas saņemšanai no būvvaldes puses gadījumos, kad būvniecības ierosinātais iecerējis būvēt būvi uz sev nepiederošas zemes.

Pēc likuma būve, kas nav uzbūvēta uz apbūves tiesību pamata, šādā gadījumā piederētu zemes īpašniekam, un pretēja vienošanās, kaut arī teorētiski iespējama pušu starpā, tomēr praktiski nebūtu izpildāma, ņemot vērā, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota būve atzīstama par zemes daļu, savukārt par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā.

objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja, ir spēkā un apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim. Tādējādi likumdevējs jaunā regulējuma piemērošanu netieši sasaistījis ar būvatļaujas izdošanu, kas raisa jautājumu, vai būvatļaujas saņemšanai ir kas vairāk kopējs ar apbūves tiesību, nekā sākotnēji izskatās. Šauri raugoties, būvvaldēm būtu jāpārliedz vien par to, ka zemes īpašnieks ir piekritis, ka būvniecības ierosinātais būvē uz viņa zemes. Piekrišana varētu izpausties kā atsevišķs skaņojums, lietošanas līgums (noma vai patapinājums), kurā ietvertas tiesības būvēt vai tml. Pastāv šaubas, vai pie esošā regulējuma būvvalde varētu izvirzīt prasību nodibināt tieši apbūves tiesību pušu starpā, jo tas nozīmētu būvvaldes iejauk-

šanos pušu civiltiesiskajās attiecībās, ignorējot iespēju, ka pusēm varētu būt dažādi iemesli, kādēļ būvniecības pasūtītājam tiek atļauts būvēt uz būvniecības pasūtītājam nepiederošas, bet tikai lietošanā nodotas zemes. Ir skaidrs, ka pašam pusēm šādā gadījumā būtu jārisina jautājumi saistībā ar īpašumtiesisko attiecību noteikšanu, proti, kam piederēs uzbūvētā būve. Pēc likuma būve, kas nav uzbūvēta uz apbūves tiesību pamata, šādā gadījumā piederētu zemes īpašniekam, un pretēja vienošanās, kaut arī teorētiski iespējama pušu starpā, tomēr praktiski nebūtu izpildāma, ņemot vērā, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota būve atzīstama par zemes daļu, savukārt par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā. Pilnvērtīga civiltiesiska apgrozība (darījumu slēgšana) ar šādu, zemesgrāmatā neregistrētu būvi nebūtu iespējama.

Normatīvais regulējums šobrīd klusē par iespējamību un sekām situācijām, ja uz vienu zemes gabalu attiecinātas gan apbūves tiesības, gan nomas tiesības (īpaši, ja arī nomas tiesības paredz tiesības būvēt būves kā patstāvīgus nekustamā īpašuma objektus). Civillikums paredz, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums atļaut apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodoto zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai, un apbūves tiesības spēkā esamības laikā apbūves tiesīgajam ir pienākums atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām. ņemot vērā minēto, neskaidrs ir jautājums par to, vai un kā apbūves tiesību piešķiršana ietekmē jau iepriekš noslēgtos nomas līgumus, vai nomas līgums būs šķērslis apbūves tiesības reģistrācijai vai arī radīs tikai nomnieka prasījuma tiesības pret iznomātāju, ja citai personai piešķirta apbūves tiesība aizskars jau esoša nomnieka intereses.

NOBEIGUMA VIETĀ

Noslēgumā jāsecina, ka jaunais apbūves tiesības regulējums vienlaikus piedāvā gan jaunas un investīciju piesaisti veicinošas iespējas, gan jau šobrīd ieskicējis vairākus izaicinājumus, ar kuriem būvniecībā un būvju reģistrācijā iesaistītajiem būs jātiekas galā. Sākoties jaunam gadam, parasti tiek izteiktas dažādas prognozes, balstoties gan uz dabas novērojumiem, gan zvaigžņu stāvokli. Domājams, gandrīz nešaubīgi var prognozēt, ka tiesību piemērotājiem un būvniecības procesa dalībniekiem gaidāms interesants 2017. gads.

www.eversheds.lv **LB**