

Apbūves tiesība un brīvprātīgā dalīta īpašuma pastāvēšana pēc 01.01.2017.

Civillikuma 968. pantā ir nostiprināts zemes un ēku vienotības princips, kas paredz, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka, ir atzīstama par zemes daļu. Pēc neatkarības atgūšanas nebija iespējams tiešā veidā atjaunot Civillikuma darbību attiecībā pret zemes un ēkas vienotības principu, jo periodā padomju laikā būvju celtniecība notika, neņemot vērā bijušo zemes īpašnieku zemesgabalu robežas. Tādējādi likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) 14. pantā tika noteikti izņēmuma gadījumi, kad uz zemes uzceltas ēkas var būt patstāvīgi īpašuma objekti. Šādu situāciju, kad zeme pieder vienai personai, bet būve, kas uz tās atrodas, citai, sauc par dalīto īpašumu. Bez piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem (kad dalītais īpašums ir izveidojies vēsturisko notikumu rezultātā), Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktā bija noteikta iespēja veidot arī brīvprātīgu dalīto īpašumu, kura ietvaros zemesgabala nomnieks ar īpašnieka piekrišanu varēja celt būves kā patstāvīgus īpašuma objektus. Praksē brīvprātīga dalītā īpašuma regulējums izrādījās nepilnīgs, jo uz tā pamata uzcelto būvju juridisko statusu padarīja pilnībā atkarīgu no noslēgtā zemes nomas līguma spēkā esamības. Savukārt tiesiskās attiecības zemes īpašnieka un nomnieka starpā pilnībā nosaka šāda nomas līguma saturs. Tādējādi ir paredzami sarežģīti strīdi par būvju tiesisko statusu un savstarpējām tiesiskajām attiecībām brīvprātīgā dalītā īpašuma ietvaros (it īpaši, kad uz nomas līguma pamata ir uzceltas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas).^[1]

Ievērojot minēto, 2015. gada 5. martā Latvijas Republikas Saeima (turpmāk – Saeima) pieņēma likumu "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"", ar kuru tika paredzēts atteikties no turpmākas brīvprātīga dalītā īpašuma veidošanas, kā arī noteikts pārejas regulējums esošā brīvprātīgā dalītā īpašuma turpmākai pastāvēšanai. Minētais likums paredz, ka no 2017. gada 1. janvāra vairs nav iespējams nodibināt jaunas brīvprātīga dalītā īpašuma tiesiskās attiecības.

Izstrādājot tiesisko regulējumu dalītā īpašuma izbeigšanai, tika secināts, ka pastāv gadījumi, kad ekonomiski izdevīgāk ir iegūt zemes apbūves tiesības, nevis iegūt zemi īpašumā ar mērķi to apbūvēt, piemēram, komercdarbības veikšanas nolūkos. Šāds regulējums būtu noderīgs tādu nedzīvojamu ēku būvniecībai, kuras tehniskās attīstības dēļ tiek pārbūvētas un mainītas salīdzinoši neilgā laikā (degvielas uzpildes stacijas, angāra tipa ēkas). Tāpat pastāv arī cita veida nedzīvojamās ēkas, kas tehniski noveco un tiek pārbūvētas vai nojauktas daudz ātrāk, nekā dzīvojamās mājas. Šāds regulējums būtu īpaši nepieciešams atsevišķās teritorijās, kurās ir ierobežota zemes atsavināšana, piemēram, ostās, speciālajās ekonomiskajās zonās. Tādējādi tika secināts, ka ir nepieciešams tiesiskais regulējums, kas pieļautu nedzīvojamu ēku un inženierbūvju celtniecību uz svešas zemes un ļautu būves cēlēja tiesības uz uzceltajām būvēm aizsargāt ar lietu tiesību absolūto spēku. Savukārt attiecībā pret dzīvojamo ēku celšanu uz svešas zemes tika secināts, ka tā nav attaisnojama.^[2]

Ievērojot minēto, Saeima 2015. gada 5. martā pieņēma likumu "Grozījums Civillikumā", kas paredz papildināt Civillikuma trešo daļu "Lietu tiesības" ar jaunu trešo A nodaļu "Apbūves tiesība". Likums stājas spēkā 2017. gada 1. janvārī. Ar apbūves tiesību Civillikumā ieviests jauns tiesību institūts, uz kura pamata persona var celt un lietot uz sveša zemesgabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašnieks apbūves tiesības spēkā esamības laikā. Tā kā vairs nav iespējams veidot brīvprātīgu

dalīto īpašumu, apbūves tiesība attiecībā uz tās piemērošanas jomu ir instruments, kas aizstāj līdz 2017. gadam pastāvējušo iespēju veidot brīvprātīgu dalīto īpašumu.

2016. gada nogalē un 2017. gada sākumā Tieslietu ministrija ir saņēmusi daudz jautājumu par apbūves tiesības institūta būtību un piemērošanas īpatnībām gan no privātām, gan publiskām personām. Tāpat arī ir saņemti iesniegumi par brīvprātīga dalītā īpašuma turpmāku pastāvēšanu un Spēkā stāšanās likumā ietvertā pārejas regulējuma piemērošanu. Ņemot vērā jautājuma aktualitāti, Tieslietu ministrija ir apkopojusi būtiskākos atbildēs sniegtos viedokļus par apbūves tiesības institūtu. Informatīvā materiāla mērķis ir veicināt tiesiskās domas attīstību, dialogu par tiesību politiku, kā arī atvieglot normatīvo aktu piemērošanu un veicināt vienveidīgu tiesību normu interpretāciju apbūves tiesības institūta piemērošanā. Vienlaikus jāvērs uzmanība, ka, ievērojot Tieslietu ministrijas kā izpildvaras institūcijas kompetenci, turpmāk norādītais ir vērtējams vienīgi kā Tieslietu ministrijas viedoklis par apbūves tiesības institūtu, kas nav saistošs citām personām.

Lai nodrošinātu informācijas pārskatāmību viedokļi ir sadalīti divās grupās – tie, kas attiecas uz grozījumiem Spēkā stāšanās likumā attiecībā uz brīvprātīgu dalīto īpašumu un tie, kas attiecas uz apbūves tiesības institūtu.

Brīvprātīga dalītā īpašuma pastāvēšana pēc 2017. gada 1. janvāra

1. Vai Spēkā stāšanās likuma 33. pantā noteiktais termiņš līguma par zemes nomu noslēgšanai ir attiecināms arī uz būvatļaujas saņemšanas termiņu?

Spēkā stāšanās likuma 33. pants paredz, ka līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās 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. Tieslietu ministrijas ieskatā no minētas tiesību normas nepārprotami izriet, ka minētais termiņš ir attiecināms arī uz būvatļaujas saņemšanu. Ņemot vērā, ka minētajā tiesību normā tiesisko sastāvu raksturojošie nosacījumi saistīti ar saikli “un”, Tieslietu ministrijas ieskatā secināms, ka šie nosacījumi ir kumulatīvi, t. i., tiesību normas tiesiskās sekas iestājas, ja izpildās visi nosacījumi. Tieslietu ministrijas ieskatā, 2015. gada sākumā pieņemot grozījumus Civillikumā un Spēkā stāšanās likumā saistībā ar apbūves tiesības ieviešanu un Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkta izslēgšanu, likumdevējs ir paredzējis pakāpeniski atteikties no brīvprātīga dalītā īpašuma veidošanas, tieši paredzot, ka no 2017. gada 1. janvāra vairs nebūs iespējams veidot jaunus brīvprātīgus dalītos īpašumus. Tomēr, tā kā zemes nomas līgumi brīvprātīga dalītā īpašuma veidošanai nav jāslēdz notariālā formā, kā arī nepastāv prasība tos reģistrēt zemesgrāmatā, neparedzot atbilstošu pārejas regulējumu, būtu iespējams turpināt veidot brīvprātīgus dalītos īpašumus arī pēc 2017. gada 1. janvāra, izmantojot fiktīvus zemes nomas līgumus, kas noslēgti ar atpakaļejošu datumu. Tādēļ Tieslietu ministrijas ieskatā likumdevējs prasību saņemt būvatļauju līdz 2017. gada 1. janvārim Spēkā stāšanās likuma 33. pantā ietvēris, lai nodrošinātu 2015. gada 5. martā pieņemto grozījumu Spēkā stāšanās likumā mērķa sasniegšanu – nepieļaut jaunu brīvprātīgo dalīto īpašumu veidošanu no 2017. gada 1. janvāra. Šādas prasības neesamības gadījumā būtu iespējams veidot brīvprātīgu dalīto īpašumu arī pēc 2017. gada 1. janvāra, izmantojot fiktīvus zemes nomas līgumus, kas noslēgti ar atpakaļejošu datumu.

Tā kā būvatļaujas saņemšana Spēkā stāšanās likuma 33. pantā noteiktajā termiņā ir kritērijs, kas nošķir laikā iespēju iegūt tiesības uzceltās būves reģistrēt kā patstāvīgu īpašuma objektu, tad Tieslietu ministrijas ieskatā Spēkā stāšanās likuma 33. pants ir jātulko atbilstoši tā tiešajai jēgai.

2. Vai Spēkā stāšanās likuma 33. pantā noteiktā būvatļauja ir uzskatāma par būvatļauju, kas izdota, pamatojoties uz Būvniecības likuma 15. panta trešo daļu, t.i., būvprojekts izstrādās minimālajā sastāvā, vai arī uzskatāma par būvatļauju, kurā ir izdarītas atzīmes par visu tajā ietvertu projektēšanas nosacījumu izpildi, būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi un būvatļauja kļuvusi neapstrīdama?

Tieslietu ministrijas ieskatā Spēkā stāšanās likuma 33. pantā noteiktā būvatļauja ir uzskatāma par būvatļauju visplašākajā nozīmē. Kā iepriekš norādīts, Tieslietu ministrijas ieskatā likumdevējs, paredzot prasību par būvatļaujas saņemšanu līdz 2017. gada 1. janvārim, ir vēlējies ierobežot laikā iespēju iegūt tiesības celt būves kā patstāvīgu īpašuma tiesību objektu uz citai personai piederošas zemes. Tieslietu ministrijas ieskatā Spēkā stāšanās likuma 33. pantā ietvertā termiņa mērķis nav bijis ierobežot laika periodu, kurā ir veicama projektēšana un izpildāmi būvdarbu uzsākšanas nosacījumi. Tādējādi Tieslietu ministrijas ieskatā nav pamata sašaurināti tulkot Spēkā stāšanās likuma 33. pantā minēto būvatļauju.

3. Ja uz iznomāta zemesgabala, uz kura jau atrodas patstāvīgs īpašuma objekts, nomnieks pēc 2016. gada 31. decembra vēlas uzcelt vēl vienu būvi – patstāvīgu īpašuma objektu (tajā skaitā saņemt būvatļauju pēc 2016. gada 31. decembra), vai iznomātājs ir tiesīgs piemērot Spēkā stāšanās likuma 33. pantu?

Spēkā stāšanās likuma 33. pants paredz, ka līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās 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.

Tieslietu ministrijas ieskatā, 2015. gada sākumā pieņemot grozījumus Civillikumā un Spēkā stāšanās likumā attiecībā pret apbūves tiesības ieviešanu un Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkta izslēgšanu, likumdevējs ir paredzējis pakāpeniski atteikties no brīvprātīga dalītā īpašuma veidošanas, tieši paredzot, ka no 2017. gada 1. janvāra vairs nebūs iespējams veidot jaunus brīvprātīgus dalītos īpašumus.

Lai nodrošinātu saudzējošu pāreju uz jauno regulējumu un ievērotu personu iegūtās tiesības minētie grozījumi arī papildināja Spēkā stāšanās likumu ar 32.-35. pantu. Tieslietu ministrijas ieskatā Spēkā stāšanās likuma 33. pants ir tulkojams tā, ka regulējums, kas bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim, ir piemērojams tikai tām būvēm, par kurām līdz minētajam datumam ir saņemta būvatļauja. Šādas būves var arī pēc 2017. gada 1. janvāra turpināt pastāvēt kā patstāvīgi īpašuma objekti līdz nomas līguma termiņa beigām. Tāpat arī būves, kas ir uzceltas pēc minētā datuma var tikt reģistrētas zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti, ja tās atbilst Spēkā stāšanās likuma 33. panta nosacījumiem (ir noslēgts nomas līgums un saņemta būvatļauja). Tomēr Tieslietu ministrijas ieskatā, Spēkā stāšanās likuma 33. pants neparedz iespēju pēc 2017. gada 1. janvāra uzcelt ēkas uz svešas zemes kā patstāvīgus īpašuma objektus, ja būvatļauja šo

ēku celšanai ir saņemta pēc 2017. gada 1. janvāra. Tieslietu ministrijas ieskatā apstāklis, ka nomas līgums šādā situācijā saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 33. pantu ir spēkā (jo uz nomas līguma pamata jau vismaz viena būve ir uzcelta kā patstāvīgs īpašuma objekts), nav atzīstams par izšķirošu, lai pastāvētu tiesisks pamats šādu būvju pastāvēšanai kā patstāvīgam īpašumam. Tā kā ar 2017. gada 1. janvāri spēku zaudēja Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts, vienīgais tiesiskais pamats būves kā patstāvīga īpašuma objekta pastāvēšanai brīvprātīga dalītā īpašuma attiecībās būs tās atbilstība Spēkā stāšanās likuma 33. panta nosacījumiem (tajā skaitā, ka būvatļauja par konkrētās būves celšanu ir saņemta līdz 2017. gada 1. janvārim).

4. Vai ir iespējams pagarināt nomas līguma termiņu pēc 2016. gada 31. decembra zemes nomas līgumiem, kuri paredz nomnieka tiesības uz iznomātās zemes celt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus?

Tieslietu ministrijas ieskatā atbilstoši Spēkā stāšanās likuma 33. pantam, ja minētais nomas līgums ir noslēgts līdz 2017. gada 1. janvārim un ir saņemta būvatļauja ēkas celtniecībai, šāds nomas līgums ir spēkā arī pēc 2017. gada 1. janvāra un tam ir piemērojams tiesiskais regulējums, kas attiecībā uz šādiem nomas līgumiem bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim. Līdz 2017. gada 1. janvārim spēkā esošais tiesiskais regulējums neliedz pagarināt nomas līguma termiņu, ja puses (nomnieks un zemes īpašnieks) par to vienojušās, līdz ar to Tieslietu ministrija nesaskata šķēršļus tam, ka arī pēc 2017. gada 1. janvāra spēkā esošie nomas līgumi var tikt pagarināti, un šāds termiņa pagarinājums tiek reģistrēts zemesgrāmatā.

5. Ja uz nomātās zemes ir uzceltas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kur dzīvokļa īpašumi ir reģistrēti zemesgrāmatā uz zemes nomas līguma darbības laiku, vai dzīvokļa atsavināšanas gadījumā zemes īpašnieks, ņemot vērā Spēkā stāšanās likuma 33. panta regulējumu, var slēgt pārjaunojuma līgumu vai jaunu zemes nomas līgumu ar dzīvokļa īpašuma ieguvēju?

Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts paredz, ka Civillikuma 968. panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) līdz to apvienošanai vienotā īpašumā ir uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātās zemes, ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums. Tieslietu ministrijas ieskatā ēkas (turpmāk arī – būves) kā patstāvīga īpašuma objekta īpašuma tiesības ir absolūtas un pastāv pret jebkuru trešo personu, nevis tikai zemes īpašnieku un šīs zemes nomnieku. Tāpat arī šādas ēkas saskaņā ar Civillikuma 927. pantu var tikt atsavinātas citām personām. Ēkas, kuru pastāvēšanas pamats ir Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts, no citiem īpašuma objektiem atšķiras ar to, ka to īpašuma tiesību pastāvēšana ir aprobežota laikā ar noteiktu termiņu, respektīvi tās ir terminētas īpašuma tiesības.

Civillikuma 850. pants paredz, ka galvenās lietas ir tās, kas ir patstāvīgi tiesību priekšmeti. Bet viss tas, kas pastāv tikai ar galveno lietu, vai pieder pie tās, vai kā citādi ar to saistīts, ir blakus lieta. Starp blakus lietām saskaņā ar Civillikuma 851. pantu cita starpā izšķir arī galvenās lietas būtiskas daļas. Savukārt Civillikuma 854. pants nosaka, ka galvenās lietas būtiskās daļas ir visas tās, kas atrodas ar viņu nesaraujamā sakarā un

ietilpst viņas sastāvā, tā ka bez tām galvenā lieta pēc būtības nevarētu nemaz pastāvēt vai nebūtu atzīstama par pilnīgu. Ievērojot to, ka Spēkā stāšanās likumā 14. panta pirmās daļas 5. punkts paredz, ka tajā minētās ēkas par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums, Tieslietu ministrijas ieskatā secināms, ka nomas tiesiskās attiecības, kas vispār pieļauj ēkas kā patstāvīga īpašuma objekta pastāvēšanu, ir atzīstamas par ēkas būtisku daļu – bez spēkā esošām nomas tiesībām ēka kā pastāvīgs nekustamais īpašums nevarētu pastāvēt.

Civillikuma 853. pants paredz, ka visas tiesiskās attiecības, kas zīmējas uz galveno lietu, pašas par sevi attiecas arī uz tās blakus lietām, kādēļ, atsavinot galveno lietu, pie tās piederīga blakus lieta šaubu gadījumā atzīstama par atsavinātu kopā ar to, ja vien nav tieši noteikts pretējais. Tādējādi Tieslietu ministrijas ieskatā atsavinot ēku, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, līdz ar to ēkas ieguvējam tiek atsavinātas arī nomas tiesības, uz kuru pamata ēka pastāv kā pastāvīgs īpašums. Savukārt, ja pie šādas atsavināšanas tieši tiek noteikts pretējais atbilstoši Civillikuma 853. pantā noteiktajam, ēkas atsavināšana vairs nav iespējama, jo tā vairs nevar pastāvēt kā patstāvīgs īpašums.

Tieslietu ministrijas ieskatā, lai arī nomas tiesības ir saistību tiesības, kas pastāv tikai starp konkrētajiem subjektiem (iznomātāju un nomnieku), reģistrējot ēku zemesgrāmatā kā patstāvīgu īpašuma objektu, saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktu šīs nomas tiesības iegūst liettiesisku raksturu. Tādējādi šādas nomas tiesiskās attiecības nevis seko to subjektiem (iznomātājam un nomniekam) kā saistību tiesības, bet to lietām – ēkai un zemei, uz kuras tā atrodas, kā lietu tiesības. Tādējādi arī Tieslietu ministrijas ieskatā šo nomas tiesisko attiecību subjekti ir katreizējais ēkas un katreizējais zemes īpašnieks.

Ievērojot minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā, atsavinot ēku (arī tajā ietilpstošu dzīvokļa īpašumu), kas kā patstāvīgs īpašuma objekts pastāv saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktu, nav nepieciešams slēgt jaunu zemes nomas līgumu vai pārjaunojuma līgumu starp zemes īpašnieku un ēkas (arī tajā ietilpstoša dzīvokļa īpašuma) ieguvēju, jo nomas līgums uz tā termiņu paliek spēkā, tikai tā subjekts ir ēkas (dzīvokļa īpašuma) jaunais īpašnieks.

Attiecībā uz pārjaunojuma līguma slēgšanu vēršam uzmanību, ka pārjaunojums saskaņā ar Civillikuma 1869. pantu izbeidz agrāko prasījumu, tādējādi arī izbeidzot ēkas (un tajā ietilpstošo dzīvokļa īpašumu) kā pastāvīga īpašuma objekta pastāvēšanas tiesisko pamatu. Ievērojot minēto, pārjaunojuma līgumu slēgšana brīvprātīgā dalītā īpašuma gadījumos Tieslietu ministrijas ieskatā ir jāvērtē kopsakarā ar iespējamajiem riskiem, ko tā var radīt ēkas kā patstāvīga īpašuma objekta pastāvēšanai.

Jautājumā par jauna zemes nomas līguma slēgšanu starp zemes īpašnieku un individuālu dzīvokļa īpašnieku daudzdzīvokļu mājā, vēršam uzmanību, ka nomas attiecības arī brīvprātīgā dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās pastāv starp zemes un ēkas īpašnieku. Saskaņā ar Dzīvokļa īpašumu likuma 15. panta pirmo daļu dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos. Dzīvokļa īpašnieku kopība saskaņā ar minētā likuma 16. panta pirmo daļu, noslēdzot attiecīgu līgumu, var pilnvarot citu personu izlemt kopības kompetencē esošu jautājumu. Gan Dzīvokļu īpašuma likumā, gan arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā ir ietverts princips, ka visi dzīvokļu īpašnieki kopā ir uzskatāmi par dzīvojamās mājas īpašnieku (skat., piemēram, Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013. gada 2. decembra spriedumu lietā Nr. SKA-706/2013). Ievērojot minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā vienam dzīvokļa īpašniekam (ja vien viņš nav pilnvarots slēgt līgumu visu mājas īpašnieku vārdā) nav tiesību slēgt jebkādus tiesiskus darījumus, kas skar visu dzīvojamo māju kopumā, tajā skaitā, jaunu līgumu par zemes nomu, kas ir nepieciešams visas mājas pastāvēšanai. Šādos gadījumos tikai visi

dzīvokļu īpašnieki kopā (dzīvokļu īpašnieku kopība) ir rīcībspējīga līgumslēdzējpusē. Turklāt, ja šādi līgumi tiek slēgti par domājamo daļu no zemes nomu, Tieslietu ministrijas ieskatā tas sarežģī tiesiskās attiecības starp dzīvokļu īpašniekiem, jo katrs dzīvokļa īpašnieks lieto citu dzīvokļu īpašnieku nomātu zemi.

Tāpat arī Tieslietu ministrijas ieskatā šāda jauna zemes nomas līguma noslēgšana nav uzskatāma par tiesisko pamatu, lai dzīvokļa īpašums varētu pastāvēt kā patstāvīgs īpašums, jo brīvprātīga dalītā īpašuma gadījumā šis pamats ir sākotnēji noslēgtais zemes nomas līgums, kurš paredz nomnieka tiesības celt ēkas uz zemes kā patstāvīgus īpašuma objektus. Jautājums par šādas ēkas un tajā ietilpstošo dzīvokļa īpašumu turpmāku patstāvīgu pastāvēšanu, Tieslietu ministrijas ieskatā ir risināms zemes īpašniekam vienojoties ar ēkas īpašnieku (kopīpašniekiem) par nomas līguma, uz kura pamata ēka pastāv kā patstāvīgs īpašums, grozīšanu (vienojoties par nomas līguma termiņa pagarināšanu).

Spēkā stāšanās likuma 33. pants paredz, ka Līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās 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. Ievērojot minēto, kā arī apstākli, ka Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts zaudēs spēku 2017. gada 1. janvāri, Tieslietu ministrijas ieskatā jaunu zemes nomas līgumu slēgšana pēc 2017. gada 1. janvāra, kas paredz nomnieka tiesības uz nomātās zemes celt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus, nav tiesiski iespējama.

6. Vai zemes nomas līgumi, kuros ietvertas nomnieka tiesības uz nomātās zemes celt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus, ir spēkā arī pēc 2017. gada 1. janvāra, ja nav saņemta būvatļauja atbilstoši Spēkā stāšanās likuma 33. pantam?

Tieslietu ministrijas ieskatā minētā tiesību norma paredz, ka šādos gadījumos nomas līgums nav spēkā daļā par nomnieka tiesībām celt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus. Pats nomas līgums Tieslietu ministrijas ieskatā var palikt spēkā arī pēc 2016. gada 31. decembra. Arī Civillikumā ir ietvertas norādes par to, ka tiesiski darījumi pēc iespējas paliek spēkā, ja kādā daļā nav izpildāmi (Civillikuma 1454. un 1507. pants). Tomēr Tieslietu ministrijas ieskatā katra situācija ir individuāli vērtējama un jautājumā par paša līguma spēkā esamību izšķirošs var būt noslēgtā nomas līguma saturs. Tāpat arī minētajā situācijā uz šāda līguma pamata uzceltās būves nebūs iespējams reģistrēt zemesgrāmatā kā patstāvīgus īpašuma objektus, jo atbilstoši Civillikuma 968. pantam tās būs atzīstamas par zemesgabala daļu un piederēs zemesgabala īpašniekam.

7. Vai tiesiskās sekas atšķiras, ja nomas līgums, kurš paredz nomnieka tiesības celt ēkas kā patstāvīgu īpašuma objektu un par kuru nav saņemta būvatļauja līdz 2016. gada 31. decembrim, noslēgts pirms vai pēc 2015. gada 5. marta (pieņemti grozījumi Spēkā stāšanās likumā, kas izslēdz Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktu ar 2017. gada 1. janvāri)?

Tieslietu ministrijas ieskatā šādās situācijās nav dažādu tiesisko seku, jo, pieņemot minētās izmaiņas normatīvajos aktos, personu tiesiskā palāvība ir ievērota, nosakot saudzējošu pāreju uz jauno regulējumu ar Spēkā stāšanās likuma 32.-35. pantu.

8. Kāds ir tiesiskais pamatojums atteikumam izdot būvatļauju pēc Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkta izslēgšanas?

Tieslietu ministrijas ieskatā atbilstoši Civillikumam būves cēlējam nav obligāti jābūt zemes, uz kuras būvi ceļ, īpašniekam. No Civillikuma viedokļa raugoties, būvju celtniecība var notikt arī citos gadījumos, kad pušu attiecības regulē citi tiesību institūti, piemēram, personālservitūts, vai saistību tiesības (noma, patapinājums). Civillikumā ir ietvertas arī tiešas norādes uz konkrētiem gadījumiem, kad persona ceļ būves uz citai personai piederošas zemes (skat. Civillikuma 969. un 1210. pantu). Tieslietu ministrijas ieskatā brīvprātīga dalītā īpašuma gadījumā tiesiskais regulējums primāri nosaka uzcelto būvju juridisko statusu, nevis regulē personas tiesības celt būves uz citai personai piederošas zemes. Tādējādi, pēc Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkta izslēgšanas, uz zemes uzceltas būves atbilstoši Civillikuma 968. pantā nostiprinātajam zemes un ēkas vienotības principam būs uzskatāmas par zemes daļu un tās nevarēs ierakstīt zemesgrāmatā kā patstāvīgus īpašuma objektus (ja vien tās neatbildīs Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmajā daļā vai 33. pantā ietverto tiesību normu tiesiskajam sastāvam).

9. Uz kāda pamata pēc Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkta izslēgšanas ēkas kā patstāvīgs īpašuma objekts tiks ierakstītas zemesgrāmatā (jo ēku būvatļauja likumā “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” (turpmāk – Ierakstīšanas likums) nav minēta starp dokumentiem, pamatojoties uz kuriem ēkas ierakstāmas zemesgrāmatā)?

Ierakstīšanas likuma 13. pants paredz, ka ēkas, kas saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 14. pantu ir patstāvīgs nekustamais īpašums un atrodas uz svešas zemes, ierakstāmas zemesgrāmatā vispārējā kārtībā. Atbilstoši Spēkā stāšanās likuma 33. pantam (ja situācija atbilst normas tiesiskajam sastāvam) šādiem zemes nomas līgumiem ir piemērojams regulējums, kas bija spēkā līdz 2017. gada 1. janvārim, tajā skaitā Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts. Ierakstīšanas likuma 17. panta 10. punkts paredz, ka ēkas ierakstāmas zemesgrāmatā, pamatojoties arī uz citu dokumentu, kas apliecina ēku tiesisku iegūšanu. Tiesiskais pamats šādā gadījumā ir Spēkā stāšanās likuma 33. pants, savukārt nomas līgums un būvatļauja, kas izdota līdz 2017. gada 1. janvārim, pamato konkrētas ēkas atbilstību šīs normas sastāvam. Ievērojot minēto, Tieslietu ministrija nesaskata problēmas ar ēku kā patstāvīgu īpašuma objektu ierakstīšanu zemesgrāmatā pēc 2016. gada 31. decembra, ja tās atbilst normatīvajos aktos noteiktajiem gadījumiem, kad ēkas var tikt uzskatītas par patstāvīgu īpašuma objektu.

10. Vai Spēkā stāšanās likuma 34. panta noteikumi attiecas uz visām ēkām, vai tikai nedzīvojamām ēkām?

Spēkā stāšanās likuma 34. pants paredz, ja līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtajos līgumos par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus, nav ietverts noteikums par ēkas (būves) piederību pēc nomas līguma termiņa notecējuma, piemērojams Civillikuma 1129.9 pants. Savukārt Civillikuma 1129.9 pants paredz, ka pēc tiesības izbeigšanās uz tās pamata uzceltā būve kļūst par zemesgabala daļu (beidz būt patstāvīgs īpašuma tiesību objekts).

Tieslietu ministrijas ieskatā minētā norma attiecas uz visām brīvprātīga dalītā īpašuma attiecībām, kas pastāv, pamatojoties uz Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punktu. Tādējādi tā attiecas uz visām būvēm, tajā skaitā dzīvojamām un nedzīvojamām ēkām, kuras kā patstāvīgs īpašuma objekts pastāv minēto brīvprātīga dalītā īpašuma tiesisko attiecību ietvaros.

11. Vai Spēkā stāšanās likuma 33. panta regulējums attiecas arī uz nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm?

Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts (kas zaudēja spēku 2017. gada 1. janvārī) bija tiesiskais pamats, lai nomnieks varētu celt ēkas (būves) uz citai personai piederošas zemes kā patstāvīgu īpašuma objektu. Līdz 2017. gada 1. janvārim uz minētās normas pamata bija iespējams uz citai personai piederošas zemes celt jebkāda veida būves, tajā skaitā dzīvojamās ēkas un nedzīvojamās ēkas. Tieslietu ministrijas ieskatā likumdevējs, 2015. gada 5. martā pieņemot likumu "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"", kas cita starpā paredz ar 2017. gada 1. janvāri izslēgt no Spēkā stāšanās likuma tā 14. panta pirmās daļas 5. punktu, ir paredzējis izbeigt iespēju veidot brīvprātīgu dalīto īpašumu. Spēkā stāšanās likuma 33. pants paredz, ka līdz 2017. gada 1. janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās 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. Ievērojot minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā secināms, ka Spēkā stāšanās likuma 33. pantā norādītajos gadījumos ēku (būvju) statusu arī pēc 2017. gada 1. janvāra regulēs Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts. Tā kā minētā tiesību norma attiecas uz visa veida būvēm, tajā skaitā nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm, Tieslietu ministrijas ieskatā Spēkā stāšanās likuma 33. panta regulējums attiecas arī uz nedzīvojamām ēkām un inženierbūvēm.

12. Vai nomnieks ir tiesīgs saņemt būvatļauju 2017. gadā pastāvīga īpašuma objekta būvniecībai, ja Spēkā stāšanās likuma 33. panta nosacījumus bija izpildījis, bet sākotnējā būvatļauja (kas izsniegta līdz 2017. gada 1. janvārim) ir tikusi atcelta vai zaudējusi spēku?

Tieslietu ministrijas ieskatā būvatļauja ir administratīvais akts. Būvatļauja, kas būtu izdota 2017. gadā, aprakstītajā situācijā būtu jauns administratīvais akts, kura izdošanas laiks neatbilstu Spēkā stāšanās likuma 33. panta prasībām. Tādējādi Tieslietu ministrijas ieskatā uz minētās būvatļaujas pamata uzceltās būves nevarētu atzīt par patstāvīgu īpašuma objektu, un tās būtu uzskatāmas par zemes daļu atbilstoši Civillikuma 968. pantam. Tieslietu ministrijas ieskatā vienīgā situācija, kurā pēc 2016. gada 31. decembra izdota būvatļauja varētu būt pamats būvju kā patstāvīga īpašuma objekta pastāvēšanai atbilstoši Spēkā stāšanās likuma 33. pantam, būtu, ja būvniecības ieceres izpildītājam būtu prettiesiski atteikta būvatļaujas izsniegšana 2016. gadā, bet apstrīdēšanas vai pārsūdzēšanas rezultātā viena administratīvā procesa ietvaros būvatļauja tiktu izdota pēc Spēkā stāšanās likuma 33. pantā noteiktā termiņa.

13. Vai prasība saņemt būvatļauju līdz 2017. gada 1. janvārim, lai saglabātu tiesības veidot dalīto, īpašumu ir samērīga, ņemot vērā Civillikuma 3. pantā ietvertu principu, ka neskartas paliek jau iegūtās tiesības?

Izmaiņas normatīvajos aktos, kas paredz pakāpenisku atteikšanos no brīvprātīgu dalīto īpašumu veidošanas, ir spēkā gandrīz divus gadus (Spēkā stāšanās likuma grozījumi pieņemti 2015. gada 5. martā), kas Tieslietu ministrijas ieskatā ir pietiekami ilgs pārejas periods, lai personas varētu būt atbilstoši plānojušas savu darbību. Prasība saņemt būvatļauju līdz 2017. gada 1. janvārim Spēkā stāšanās likuma 33. pantā ietverta, lai nodrošinātu 2015. gada 5. martā pieņemto grozījumu Spēkā stāšanās likumā mērķa sasniegšanu – nepieļaut jaunu brīvprātīgo dalīto īpašumu veidošanu no 2017. gada 1. janvāra. Šādas prasības neesamības gadījumā būtu iespējams veidot brīvprātīgu dalīto īpašumu arī pēc 2017. gada 1. janvāra, izmantojot fiktīvus zemes nomas līgumus, kas noslēgti ar atpakaļejošu datumu.

14. Vai pašvaldība pēc 2017. gada 1. janvāra ir tiesīga nodot nomā ar apbūves tiesībām neapbūvētu zemesgabalu, pamatojoties uz Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma (turpmāk – Privatizācijas pabeigšanas likums) 22. panta pirmo daļu?

Privatizācijas pabeigšanas likuma 22. panta pirmā daļa paredz, ka valstij vai pašvaldībai piederoši neapbūvēti zemesgabali var tikt atsavināti Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā vai iznomāti. Valstij vai pašvaldībai piederoši neapbūvēti zemesgabali var tikt iznomāti ar apbūves tiesībām, ievērojot Privatizācijas pabeigšanas likuma 22. panta noteikumus. Savukārt minētā panta otrā daļa cita starpā nosaka, ka iznomātu valstij vai pašvaldībai piederošu neapbūvētu zemesgabalu ar apbūves tiesībām, zemesgabala nomniekam rodas tiesības prasīt attiecīgā apbūvētā zemesgabala nodošanu atsavināšanai, ja uz šā zemesgabala ir uzceltas un nodotas ekspluatācijā visas nomas līgumā paredzētās ēkas (būves) un īpašuma tiesības uz tām ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

Vispārējā gadījumā jebkuras būves kā patstāvīga īpašuma objekta pastāvēšanas tiesiskais pamats brīvprātīgā dalītā īpašumā ir Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 5. punkts, kas 2017. gada 1. janvārī zaudēja spēku. Tādējādi Tieslietu ministrijas ieskatā pašvaldība pēc 2017. gada 1. janvāra nevarēs neapbūvētus zemesgabalus nodot nomā ar apbūves tiesībām, pamatojoties uz Privatizācijas pabeigšanas likuma 22. panta pirmo daļu, tādā veidā, ka uz tā pamata uzceltās būves tiek reģistrētas zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti, jo šādu būvju pastāvēšanai kā patstāvīgam īpašuma objektam nebūs tiesiska pamata. Tieslietu ministrijas ieskatā Privatizācijas pabeigšanas likuma 22. pantā nav ietverts speciāls regulējums, kas būtu tiesiskais pamats, lai uzceltās būves varētu atzīt par patstāvīgiem īpašuma objektiem. Minētā norma Tieslietu ministrijas ieskatā regulē valsts un pašvaldības rīcību ar tās mantu. Savukārt pati rīcība vēl joprojām tiek veikta privāto tiesību jomā atbilstoši privāto tiesību regulējumam. Tādējādi uz minētās tiesību normas pamata nav iespējams veikt darbības, kuras rada tiesiskas sekas, kas nav iespējamas atbilstoši spēkā esošajam regulējumam.

Tomēr minētais Tieslietu ministrijas ieskatā neliedz pašvaldībai piešķirt apbūves tiesību uz tās īpašumā esošiem neapbūvētiem zemesgabaliem. Tomēr šādā situācijā tiesiskās sekas atšķirsies no brīvprātīga dalītā īpašuma attiecību izveidošanas. Piemēram, Privatizācijas pabeigšanas likuma 22. pantā minētās pirkuma tiesības apbūves tiesības gadījumā nav piemērojamas (Civillikuma 1129.1 panta otrā daļa

nosaka, ka uz apbūves tiesību nav piemērojami noteikumi par pirmpirkuma un izpirkuma tiesību).

15. Vai piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību ietvaros pēc 2017. gada 1. janvāra ir jāslēdz piespiedu zemes nomas līgums vai līgums par apbūves tiesības piešķiršanu?

Grozījumi normatīvajos aktos, ar kuriem ieviesta apbūves tiesība, neietekmē piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības. Arī pēc 2017. gada 1. janvāra tiesību normas, uz kuru pamata šādās attiecības esošas būves ir patstāvīgs īpašuma objekts, paliek spēkā (Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās 1.- 4. punkts). Tāpat arī tiesību normas, kuras šādos gadījumos nosaka piespiedu nomas attiecības starp iesaistītajām pusēm, turpina būt spēkā arī pēc 2017. gada 1. janvāra (piemēram, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12. panta pirmās daļas piezīme).

Piespiedu nomas attiecības pastāv uz likuma pamata un kā tādas nav atkarīgas no tajās iesaistīto personu gribas. Savukārt apbūves tiesības pamatā ir zemes īpašnieka izteikta griba aprobežot savu īpašumu ar apbūves tiesību uz tās pastāvēšanas termiņu. Apbūves tiesība ir pavisam cits tiesību institūts, kas nepamato jau esošu būvju tiesisko statusu, bet dod tiesību celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā. Būvju, kuras kā patstāvīgs īpašuma tiesību objekts pastāv pamatojoties uz Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmās daļas 1. - 4. punktu, tiesisko statusu nevar ietekmēt apbūves tiesības pastāvēšana uz konkrēto zemesgabalu.

Papildus vēršam uzmanību, ka zemes reformu un privatizāciju regulējošie normatīvie akti piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību gadījumos paredz pienākumu pusēm slēgt zemes nomas līgumu (piemēram, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 53. un 54. pants).

Ievērojot minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā arī pēc 2017. gada 1. janvāra piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros starp zemes īpašnieku un būvju īpašnieku ir slēdzams zemes nomas līgums atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām prasībām.

Apbūves tiesība

1. Kā tiek piešķirta apbūves tiesība?

Saskaņā ar Civillikuma 1129.1 panta pirmo daļu apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība. Tādējādi apbūves tiesības nodibināšanas tiesiskais pamats saskaņā ar Civillikumu ir tiesisks darījums – līgums starp iesaistītajām pusēm.

Civillikuma 1129.3 pants paredz, ka apbūves tiesība kā lietu tiesība stājas spēkā pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā, līdz ar to līdzējiem pēc apbūves tiesības līguma noslēgšanas Zemesgrāmatu likumā un Ministru kabineta 2006. gada 31. oktobra noteikumu Nr. 898 "Noteikumu par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūgumu formām" noteiktajā kārtībā ir jāsapagatavo nostiprinājuma lūgums par apbūves tiesības ierakstīšanu un jāiesniedz tas attiecīgajā zemesgrāmatu nodaļā.

2. Kā tiek atsavināta apbūves tiesība?

Apbūves tiesības atsavināšanu regulē Civillikuma 1129.5 pants, kas paredz, ka apbūves tiesību var atsavināt, kā arī apgrūtināt ar lietu tiesībām, ja tas nav noteikti aizliegts ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu. Apbūves tiesības ieķīlāšana notiek pēc nekustamu lietu ieķīlāšanas noteikumiem. Tādējādi vispārējā gadījumā apbūves tiesības atsavināšanas tiesiskais pamats ir tiesisks darījums. Tomēr apbūves tiesības atsavināšana var būt aizliegta ar līgumu par tās piešķiršanu. Minētais izriet no tā, ka apbūves tiesības saturu lielā mērā nosaka līgums par tās piešķiršanu. Lai šādi aizliegumi būtu spēkā pret trešajām personām, tiem ir jābūt reģistrētiem apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā (skat. Civillikuma 1081. pantu kontekstā ar Civillikuma 1129.1 panta otrajā daļā noteikto, ka uz apbūves tiesību attiecas noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām).

Civillikuma 1129.5 pantā ir nostiprināta subrogācija, atbilstoši kurai uz apbūves tiesības ieguvēju apbūves tiesība pāriet tādā apjomā, kādā piešķirta ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu. Līdz ar to apbūves tiesības ieguvējs iegūst arī visas tiesības un pienākumus, kas izriet no līguma par apbūves tiesības piešķiršanu (pretēji prasījumu cesijai, kurā ieguvējs iegūst tikai prasījuma tiesības, bet ne pašu līgumisko attiecību).

Papildus jāuzsver, ka apbūves tiesība ietilpst apbūves tiesīgā mantas sastāvā un uz to var tikt vērsta piedziņa. Tādējādi apbūves tiesības atsavināšana var notikt arī piedziņas vēršanas pret parādnieka mantu ietvaros Civilprocesa likuma noteiktajā kārtībā.

3. Kāds ir apbūves tiesības maksimālais termiņš?

Saskaņā ar Civillikuma 1129.2 panta pirmo daļu, piešķirot apbūves tiesību, cita starpā ir jāparedz noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem. Maksimālo apbūves tiesības termiņu Civillikums neierobežo. Līdz ar to apbūves tiesības termiņš virs likumā noteiktā minimālā ir atkarīgs no pušu vienošanās līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu. Civillikums noteic, ka pēc apbūves tiesības termiņa notecējuma apbūves tiesība izbeidzas un nedzīvojamā ēka vai inženierbūve, kas uzcelta uz apbūves tiesības pamata, kļūst par zemes gabala būtisku daļu – proti tiek pievienota zemes īpašnieka zemes īpašumam. Tomēr Civillikums arī paredz, ka līdzīgi apbūves tiesības līgumā var vienoties, ka apbūves tiesīgajam ir pienākums pirms apbūves tiesības līguma termiņa notecējuma atbrīvot zemesgabalu no nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves. Tāpat arī puses līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu var vienoties, ka pēc apbūves tiesības termiņa notecējuma zemes īpašnieks maksā atlīdzību apbūves tiesīgajam par apbūves tiesībā ietilpušās būves iegūšanu īpašumā. Arī atlīdzības apmēru Civillikums neregulē un tas ir atkarīgs no pušu vienošanās.

4. Vai apbūves tiesība ir vienīgais tiesiskais pamats, lai pēc 2017. gada 1. janvāra persona varētu veikt būvniecību uz citai personai piederošas zemes?

Civillikumā bez apbūves tiesības ir regulētas arī citas tiesības uz svešu lietu, cita starpā servitūti. Piemēram, tiesību normas, kas regulē personālservitūtus (lietošanas tiesību) paredz, ka lietotājs un tā mantinieki pēc lietojuma izbeigšanās nav tiesīgi nojaukt ēkas, kuras lietotājs uzcēlis uz kalpojošās zemes, ja vien šāda tiesība nav pielīgta (Civillikuma 1210. pants). Savukārt attiecībā uz reālservitūtiem Civillikumā nav regulēti reālservitūti, kas pieļautu iespēju celt būves uz citai personai piederošas zemes

par labu valdošajam nekustamajam īpašumam. Tomēr judikatūrā ir izteikta atziņa, ka Civillikumā nav ietverts izsmeļošs reālservitūtu uzskaitījums.^[3] Līdz ar to būtu vērtējams jautājums, vai nav iespējams nodibināt reālservitūtu par labu valdošajam nekustamajam īpašumam, uz kura pamata tā īpašnieks var celt būves uz kalpojošā nekustamā īpašuma (kas var risināt jautājumus par, piemēram, palīgēku celtniecību dalītā īpašumā).

Vispārējos gadījumos jautājumu par uz svešas zemes uzceltu būvju statusu regulē Civillikuma 969. - 972. pants. Civillikuma 969. panta pirmā daļa paredz, ka par apzināti uz svešas zemes uzceltu ēku ēkas cēlētājam var prasīt tikai tādā mērā, kādā ēka ietilpst nepieciešamajos izdevumos, bet ja ēka pieder tikai pie derīgo vai greznuma izdevumu šķiras, tad tās cēlētājam ir tikai tiesība to novākt. Tomēr minētā panta otrā daļa paredz, ja panta pirmajā daļā minētajos gadījumos ēkas cēlētājam atrodas ar zemes īpašnieku kādā sevišķā tiesiskā attiecībā, kā lietotājs, nomnieks u. c., tad minētā panta pirmās daļas vietā piemērojami minētai tiesiskai attiecībai paredzētie noteikumi.

Ievērojot minēto, kā arī privātajās tiesībās nostiprināto principu, ka atļauts ir viss, kas nav aizliegts, Tieslietu ministrijas ieskatā secināms, ka Civillikums pieļauj arī citus gadījumus, kuros viena persona ceļ būves uz citai personai piederošas zemes. Apbūves tiesība ir tikai viens no privāttiesībās paredzētiem instrumentiem, kuru personas var izmantot, lai neregulētu savstarpējās tiesiskās attiecības. Tomēr vispārējā gadījumā apbūves tiesības nodibināšana ir vienīgais veids, kādā persona var celt un lietot būves uz citai personai piederošas zemes kā to īpašnieks tiesības spēkā esamības laikā. Citos gadījumos, būves cēlēja tiesības lietot būves aizsargā servitūts, vai saistību tiesības, bet pašas būves ir atzīstamas par zemesgabala daļu un pieder zemes īpašniekam.

Tomēr Civillikumā ir ietverts tikai vispārējais regulējums. Dažādos normatīvajos aktos ir noteikts speciāls regulējums, kas piešķir tiesības vienai personai celt kādas būves uz citai personai piederošas zemes. Šāds speciāls regulējums ir noteikts, piemēram, Enerģētikas likumā, Ūdenssaimniecības likumā, kā arī Likumā par ostām. Katrā konkrētā situācijā atbilstoši to regulējošām tiesību normām var atšķirties uzcelto būvju juridiskais statuss, kā arī būvju cēlēja tiesību saturs un aizsardzības veids. Izmaiņas normatīvajos aktos, ar kurām ieviesta apbūves tiesība, Tieslietu ministrijas ieskatā neietekmē cita regulējuma darbību.

5. Vai Civillikuma 1129.1 panta pirmajā daļā ietvertā termina “apbūves tiesība” definīcijā ietvertais skaidrojums “celt un lietot uz sveša zemesgabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi” ietver arī sveša zemesgabala lietošanu, un līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu ir iekļaujami zemes nomas līguma noteikumi, neslēdzot par to atsevišķu zemes nomas līgumu?

Saskaņā ar Civillikuma 1129.1 panta pirmajā daļā noteikto apbūves tiesība ir lietu tiesība, t.i., tiesība uz cita lietu. Kā lietu tiesībai apbūves tiesībai ir absolūts raksturs un tā attiecas uz jebkuru trešo personu (tajā skaitā zemes īpašnieku), liekot atturēties no darbībām, kas apbūves tiesīgajam liegtu izlietot savu apbūves tiesību. Civillikuma 1129.2 panta pirmā daļa cita starpā nosaka, ka, piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība. Savukārt Civillikuma 1129.4 pants nosaka, ka apbūves tiesības spēkā esamības laikā apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām. Minētā panta otrā daļa paredz, ka visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam. Civillikuma 1129.5 pants

paredz iespēju apbūves tiesību apgrūtināt ar lietu tiesībām, ja vien tas nav noteikti aizliegts ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu. Savukārt Civillikuma 1129.6 panta pirmajā daļā noteikts zemes īpašnieka pienākums atļaut apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodoto zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai.

Tieslietu ministrijas ieskatā, vērtējot minētas tiesību normas kopsakarā, secināms, ka, ar apbūves tiesības piešķiršanu, apbūves tiesīgajam tiek piešķirta lietu tiesība lietot noteikto zemesgabalu, kā arī noteikts pienākums par to rūpēties, atbildēt un nest tā nastas, apgrūtinājumus un izdevumus. Pretējā gadījumā Civillikumā ietvertais apbūves tiesības regulējums būtu iekšēji pretrunīgs, jo nebūtu skaidrs pašas apbūves tiesības saturs. Ja uz apbūves tiesības pamata uzceltās nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves saskaņā ar Civillikuma 1129.1 panta trešo daļu ir apbūves tiesības būtiska daļa (skat. Civillikuma regulējumu par galveno lietu un blakus lietām), kas ir galvenās lietas blakus lieta, tad šādas izpratnes gadījumā nebūtu identificējama pati galvenā lieta. Tāpat arī varētu pastāvēt situācijas, kur apbūves tiesīgais, kuram nav lietošanas tiesību uz zemi, saskaņā ar Civillikuma 1129.4 pirmo daļu attiecībā uz konkrēto zemesgabalu atbildētu kā īpašnieks pret visām trešajām personām. Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1129.5, ja to neliedz līgums par apbūves tiesības piešķiršanu, apbūves tiesīgais var apbūves tiesību apgrūtināt ar lietu tiesībām, tajā skaitā servitūtiem, vai arī, piemēram, apbūves tiesības zemesgabalu vai tā daļu nodot lietošanā citai personai. Papildus jāuzsver, ka uz zemes uzceltas būves nav iespējams lietot, nelietojot pašu zemi, uz kuras tās uzceltas.

Ievērojot visu minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā ir nepārprotami secināms, ka apbūves tiesība piešķir apbūves tiesīgajam tiesību lietot apbūves tiesībai noteikto zemesgabalu. Tāpat arī šī tiesība var būt dažādi aprobežota līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu (piemēram, ar konkrētiem apbūves ierobežojumiem, vai aizliegumu nodot apbūves tiesībai noteikto zemi citai personai lietošanā). Tādējādi Tieslietu ministrijas ieskatā, noslēdzot līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu, nav nepieciešams slēgt atsevišķu zemes nomas līgumu, bet pušu vienošanās par atlīdzību (ja tāda paredzēta) par apbūves tiesību ir ietverama līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu.

6. Kā ir nosakāma maksa par apbūves tiesību, kādi nomas līguma noteikumi ir piemērojami maksai par apbūves tiesību?

Apbūves tiesības maksas noteikšana, tās maksāšanas periodi un termiņi saskaņā ar Civillikumu un privātautonomijas principu ir pilnībā atkarīgi no iesaistīto pušu (zemes īpašnieka un apbūves tiesīgā) privāttiesiskas vienošanās. Tāpat arī līgums par apbūves tiesības piešķiršanu var būt bezatlīdzības līgums (skat. Civillikuma 1129.2 panta pirmo daļu). Tomēr Civillikumā ir ietverts vispārējais privāttiesību regulējums par apbūves tiesību un tās piešķiršanu. Tieslietu ministrijas ieskatā uz publisku personu, darbojoties privāto tiesību jomā, attiecas arī publisko tiesību regulējums attiecībā pret publiskas personas rīcību ar tās mantu, tajā skaitā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums.

Jautājumā par nomas līguma noteikumiem, kuri ir piemērojami maksai par apbūves tiesību, informējam, ka Tieslietu ministrijas ieskatā primāri jautājumus par apbūves tiesības maksu nosaka un regulē pušu slēgtā vienošanās, kuras saturs ir atkarīgs no pušu gribas. Uz to norāda arī Civillikuma 1129.2 panta otrajā daļā ietvertā atsauce, ka maksai par apbūves tiesību ir piemērojami noteikumi par nomas līgumu, ja nav norunāts citādi. Savukārt nomas līguma noteikumi, kuri attiecas uz nomas maksu, Civillikumā ir ietverti 2119. - 2125., 2141., 2142., 2145., 2147. un 2149. pantā. Tomēr vēršam uzmanību, ka, piemēram, Civillikuma 2119. pants pieļauj nomas maksas noteikšanu ne tikai naudā,

bet arī citās atvietojamās lietās. Savukārt Civillikuma 1129.2 panta pirmā daļa nosaka, ka maksa par apbūves tiesību ir nosakāma naudā. Līdz ar to Tieslietu ministrijas ieskatā maksu par apbūves tiesību var noteikt tikai naudā, jo tiesību norma, kas regulē tieši apbūves tiesību, ir speciāla attiecībā pret vispārējo tiesību normu par nomas maksu. Kā iepriekš uzsvērts, Tieslietu ministrijas ieskatā publiskas personas rīcības brīvības robežas privāto tiesību jomā ierobežo publisko tiesību normas, kas regulē publiskas personas rīcību ar tās mantu, tajā skaitā jautājumos par maksas noteikšanu.

7. Vai līgums par apbūves tiesības piešķiršanu pēc būtības ir tāds pats kā līgums par zemes nomu ar apbūves tiesībām?

Tieslietu ministrijas ieskatā līgums par apbūves tiesības piešķiršanu un līgums par zemes nomu ar apbūves tiesībām no publisko tiesību viedokļa ir pielīdzināmi (attiecībā pret kārtību kādā šīs tiesības tiek piešķirtas, maksas noteikšanu u.c. jautājumos par publiskas personas rīcību ar tās mantu).

Savukārt kā privāttiesiski līgumi tie būtiski atšķiras un tiem ir arī kopīgas iezīmes. Apbūves tiesība ir lietu tiesība, savukārt nomas tiesība, ja tā nav reģistrēta zemesgrāmatā, ir saistību tiesība. Lietu tiesības pēc savas dabas seko līdz lietai, savukārt saistību tiesības saista tikai saistītās puses – parādnieku un kreditoru. Tādējādi apbūves tiesīgais attiecībā uz apbūvei nodoto zemesgabalu ir uzskatāms par pielīdzināmu personu īpašniekam un viņa tiesības kā absolūtas tiesības ir spēkā pret jebkuru trešo personu. Līdz ar to aizskāruma gadījumā apbūves tiesīgais var vērsties pret pašu aizskārēju. Savukārt nomas gadījumā, nomnieka tiesības prasīt netraucētu lietas lietošanu saista tikai zemes īpašnieku. Tādējādi, aizskāruma gadījumā, nomnieks var vērsties tikai pie zemes īpašnieka, lai novērstu aizskārumu. Lai arī līgums par apbūves tiesību piešķiršanu pats par sevi tikai nodibina saistību tiesību – zemes īpašnieka pienākumu nodibināt apbūves tiesību uz savas zemes apbūves tiesīgajam, no minēto tiesību atšķirīgā rakstura, kā arī atšķirīgajām tiesību normām, kas tās regulē, izrietēs arī nepieciešamība tam atbilstoši pielāgot līgumu saturu.

Tieslietu ministrijas ieskatā ir būtiski nošķirt apbūves tiesību un uz tās pamata uzceltu būvi kā apbūves tiesības būtisku daļu no tiesībām celt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus. Uz apbūves tiesības pamata uzceltās ēkas nav patstāvīgi īpašuma objekti, kā tas ir brīvprātīga dalītā īpašuma gadījumā. Tādēļ līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu, kas noslēgts pēc 2017. gada 1. janvāra, noteiktas šādas apbūves tiesīgā tiesības (celt būves kā patstāvīgus īpašuma objektus) Tieslietu ministrijas ieskatā nebūtu spēkā, jo būtu notikusi vienošanās par kaut ko neiespējamu (Civillikuma 1543. pants). Tāpat arī vēršam uzmanību, ka brīvprātīga dalītā īpašuma gadījumos nepastāvēja ierobežojumi attiecībā pret to, kādas būves nomnieks var celt. Savukārt apbūves tiesības ietvaros saskaņā ar Civillikuma 1129.1 panta pirmo daļu apbūves tiesīgais var celt tikai nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi.

Apbūves tiesībai un nomas līgumam ir pavisam atšķirīgi vispārējie izbeigšanas pamati. Tāpat arī tiesiskās sekas atšķiras, ja tiek atsavināts zemesgabals, kurš ir iznomāts, vai arī zemesgabals, uz kuru ir nodibināta apbūves tiesība.

Kā iepriekš norādīts, uz apbūves tiesību apbūves tiesīgais var nodibināt lietu tiesības (šīs tiesības var ierobežot līgums par apbūves tiesības piešķiršanu, ja šādi aizliegumi ir reģistrēti apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā), savukārt zemes nomniekam nav tiesību nodibināt lietu tiesības uz tā nomāto zemi.

Apbūves tiesībai un nomai ir atšķirīgi noteikumi par to, kura persona nes nastas un apgrūtinājumus, kas gulstas uz zemesgabalu.

Apbūves tiesībai ir nepieciešams noteikt zemesgabalu, uz kuru tā attiecas, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības (skat. Zemesgrāmatu likuma 55.2 panta pirmās daļas 3. punktu, 62. panta ceturto daļu un atbilstošās tiesību normas Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā par kadastra objekta noteikšanu). Informējam, ka apbūves tiesību ir iespējams nodibināt arī uz zemesgabala reālu neatdalītu daļu. Savukārt vispārējā nomas gadījumā normatīvajos aktos nav iekļautas konkrētas prasības par to, kā tiek noteikts nomā nododamais objekts (zemesgabals). Bet, ja nomas līgums tiek ierakstīts zemesgrāmatā, ir nepieciešams veikt tā kadastrālo uzmērīšanu. Tieslietu ministrijas ieskatā ir būtiski uzsvērt, ka uz apbūves tiesību saskaņā ar Civillikuma 1129.1 panta otro daļu neattiecas pirkuma un izpirkuma tiesība. Minētais atšķirību starp līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu un no tā izrietošo apbūves tiesību un nomas līgumu ar nomnieka tiesībām celt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus uzskaitījums nav pilnīgs, tomēr Tieslietu ministrijas ieskatā uzskatāmi norāda uz to, ka minētie līgumi nodibina dažādas tiesiskās attiecības starp pusēm, kurām ir dažādas tiesiskās sekas. Tādējādi Tieslietu ministrijas ieskatā, ja tiktu noslēgti divi identiska satura līgumi (ar vienīgo atšķirību, ka viens paredz piešķirt apbūves tiesību, savukārt otrs - nomas tiesību ar tiesībām celt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus), to tiesiskās sekas būtiski atšķirtos.

8. Vai uz apbūves tiesības pamata uzbūvētas lineāras inženierbūves ir ierakstāmas zemesgrāmatā kā apbūves tiesības būtiska daļa?

Saskaņā ar Civillikuma 1129.1 panta otro daļu apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām. Savukārt Zemesgrāmatu likuma 55.2 panta pirmā daļa noteic, ka apbūves tiesības nodalījumu atklāj un ziņas tajā ieraksta saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma vispārīgajām prasībām, ievērojot speciālos noteikumus, kas noteikti Zemesgrāmatu likuma trešās nodaļas "Zemesgrāmatu vešanas kārtība", trešajā apakšnodaļā "Atsevišķas prasības apbūves tiesības ierakstīšanai". Līdz ar to apbūves tiesība un uz tās pamata uzceltā nedzīvojamā ēka vai inženierbūve kā apbūves tiesības būtiska daļa ir ierakstāma zemesgrāmatā pēc vispārējiem principiem, kas ir spēkā attiecībā uz nekustamo īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatā. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 55.2 panta pirmās daļas 4. punktu ziņas par nedzīvojamo ēku vai inženierbūvi, kas uzcelta uz apbūves tiesības pamata, ieraksta apbūves tiesības nodalījuma pirmās daļā pirmajā iedaļā, norādot tās kadastra apzīmējumu. No minētā secināms, ka apbūves tiesības nodalījumā kā apbūves tiesības būtiska daļa var tikt ierakstīta ikviena nedzīvojama ēka vai inženierbūve, kurai ir piešķirts kadastra apzīmējums, respektīvi, kas ir uzskatāma par kadastra objektu Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma izpratnē. Tieslietu ministrijas ieskatā likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 19. panta pirmajā daļā noteiktie ierobežojumi ir attiecināmi uz tādiem gadījumiem, kad ēka vai būve tiek ierakstīta zemesgrāmatā kā pastāvīgs nekustamā īpašuma objekts. Lineārā inženierbūve, kas tiek celta uz apbūves tiesības pamata, saskaņā ar Civillikuma 1129.1 panta trešo daļu ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu, nevis patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu. Līdz ar to šādas inženierbūves ierakstīšanai apbūves tiesības nodalījumā Tieslietu ministrijas ieskatā nevajadzētu būt tiesiskiem šķēršļiem, ja vien tā kā kadastra objekts ir reģistrēta Nekustamā īpašuma kadastra informācijas sistēmā.

9. Vai uz vienu un to pašu zemesgabalu var nodibināt vairākas apbūves tiesības?

Civillikuma 1129.2 pants un Zemesgrāmata likuma 55.2 pants izvirza pienākumu līdzīgiem noteikt konkrētu zemesgabalu, uz kuru apbūves tiesība tiek nodibināta, proti, ir jābūt nepārprotami skaidram tieši uz kādu zemesgabalu apbūves tiesība ir nodibināta, tajā skaitā, zemesgabalam ir jābūt reģistrētam kā kadastra objektam Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, jābūt skaidrai tā platībai. No minētā secināms, ka apbūvei tiek nodots vai nu viss zemes īpašniekam piederošais zemes nekustamais īpašums vai kāda tā reāla neatdalīta daļa, kas ir reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un kurai ir konkrēta platība. Civillikums (1129.4 pants) attiecībā uz zemesgabalu apbūves tiesīgajam izvirza vairākus būtiskus pienākumus – apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto zemesgabalu, atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām, nest visas uz zemesgabalu gulošās nastas un aprūtinājumus un segt ar tā uzturēšanu saistītos izdevumus. Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1129.6 panta otro daļu zemesgabala īpašniekam ir jāatļauj apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodoto zemesgabalu. Ievērojot minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā nav iespējams vienu un to pašu zemesgabalu nodot apbūvei vairākām personām tā, ka par labu katrai no tām tiktu nodibināta atsevišķa apbūves tiesība, jo tādā gadījumā nebūtu iespējams nodrošināt apbūves tiesības izlietošanu atbilstoši Civillikuma (jo īpaši 1129.4 un 1129.6 panta) regulējumam.

10. Vai, nodibinot apbūves tiesību uz zemes vienību, ir nepieciešams šo zemes vienību reģistrēt kā kadastra objektu un veikt tās kadastrālo uzmērīšanu?

Slēdzot līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu, ir jābūt nepārprotami skaidram, uz kādu zemesgabalu apbūves tiesība ir nodibināta, tajā skaitā, zemesgabalam ir jābūt reģistrētam kā kadastra objektam Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, jābūt skaidrai tā platībai. Ievērojot minēto, ja apbūves tiesība tiek nodibināta uz nekustamā īpašuma reālu neatdalītu daļu, ir piemērojams Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums un uz tā pamata izdotie Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumi Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un datu aktualizācijas noteikumi". Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 18. pantu un Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumu Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un datu aktualizācijas noteikumi" 15. punktu, lai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētu zemes vienību, nepieciešami zemes vienības kadastrālās uzmērīšanas dokumenti, savukārt, lai reģistrētu zemes vienības daļu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 18. pantu un minēto Ministru kabineta noteikumu 23. punktu ir pietiekami, ja ir sagatavots zemes vienības daļas grafiskais pielikums. Ievērojot minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā, ja līdzīgi vienojas apbūves tiesību nodibināt uz zemes vienības daļu, tad nav nepieciešams obligāti šai zemes vienības daļai veikt kadastrālās uzmērīšanas darbības. Minēto pieeju apstiprina ar Zemesgrāmatu likuma 62. panta ceturto daļu, saskaņā ar kuru, ja apbūves tiesība tiek nodibināta uz nekustamā īpašuma reālu neatdalītu daļu, kurai nav izgatavots zemes robežu plāns, tad informāciju par šīs daļas kadastra apzīmējumu un platību zemesgrāmatu tiesnesis iegūst no Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas.

11. Vai ir iespējams nodibināt apbūves tiesību uz tādu zemesgabalu, kas ir nodots citai personai nomā?

Kā jau iepriekš norādīts, Civillikums pieprasa, lai līdzēju būtu noteikti vienojušies par apbūvei nodoto zemesgabalu, tāpat arī Civillikums izvirza virkni būtisku pienākumu, kas apbūves tiesīgajam jāievēro, lietojot zemesgabalu, kā arī paredz pienākumu zemes īpašniekam atļaut apbūves tiesīgajam brīvi lietot apbūvei nodoto zemesgabalu. Savukārt Civillikuma 2131. pants noteic, ka iznomātājs nedrīkst ne pats traucēt lietas un tās augļu lietošanu, ne atļaut citiem nomnieku traucēt vai izstumt. Iznomātājs ar nomas līgumu, lai arī paliek lietas īpašnieks, ierobežo savas tiesības attiecībā uz konkrēto lietu, uzņemoties pienākumu nodrošināt nomniekam netraucētu lietas lietošanu un citu trešo personu neiejaukšanos nomnieka tiesību izlietošanā. Situācijā, ja zemesgabala īpašnieks noslēdz līgumu par apbūves tiesības nodibināšanu uz tādu zemesgabalu, kas jau ir iznomāts citai personai, tiek traucētas nomnieka tiesības lietot zemesgabalu vai nomnieks pat tiek izstumts no konkrētā zemesgabala lietošanas. Ievērojot minēto, Tieslietu ministrijas ieskatā nav iespējams iepriekš iznomātu zemesgabalu nodot apbūvei citai personai, jo tādā gadījumā nav iespējams vienlaicīgi nodrošināt nomnieka un apbūves tiesīgā tiesību izlietošanu uz vienu un to pašu zemesgabalu atbilstoši Civillikuma noteikumiem par nomu un apbūves tiesību.

12. Vai apbūves tiesību uz vienu zemesgabalu ir iespējams nodibināt divām vai vairākām personām kopīgi kā kopīpašniekiem?

Saskaņā ar Civillikuma 1129.1 panta otro daļu apbūves tiesībai ir piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirmpirkuma un izpirkuma tiesību. Saskaņā ar Civillikuma 1067. pantu nekustamais īpašums var piederēt vairākām personām kopīgi domājamajās daļās, tā ka sadalīts vienīgi tiesību saturs, nevis pats nekustamais īpašums. Tāpat arī Civillikuma noteikumi par apbūves tiesību nenosaka, ka apbūves tiesību būtu nedalāma tiesība (kā tas ir, piemēram, servitūtu, izņemot lietojuma tiesību, gadījumā). Ievērojot minēto, Tieslietu ministrija nesaskata šķēršļus tam, lai arī apbūves tiesība piederētu vairākām personām kopīgi kā kopīpašniekiem.

13. Vai apbūves tiesība attiecas tikai uz jaunbūvju celšanu, vai arī uz pārbūvi un atjaunošanu?

Tieslietu ministrijas ieskatā apbūves tiesība pati par sevi neietekmē nedz jaunbūvju celšanu, nedz būvju pārbūvi vai atjaunošanu, bet apbūves tiesība var ietekmēt minēto būvju tiesisko statusu, apbūves tiesība ļauj apbūves tiesīgajam celt un lietot nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi uz svešas zemes kā savu pašu apbūves tiesības termiņā. Savukārt apbūves tiesības neesamības gadījumā šādas būves būtu atzīstamas par zemes daļu un attiecīgu piederētu zemes īpašniekam.

14. Vai zemesgrāmatā tiks reģistrētas ēkas, kuru būvniecība uzsākta pirms 2017. gada 1. janvāra un kuras tiek nodotas ekspluatācijā pēc minētā datuma?

Tieslietu ministrijas ieskatā var pastāvēt dažādas situācijas:

- 1) ja minētās ēkas atbilstu Spēkā stāšanās likuma 33. panta nosacījumiem, tās būtu reģistrējamas zemesgrāmatā kā patstāvīgs īpašums;

2) ja ēkas neatbilstu Spēkā stāšanās likuma 33. panta nosacījumiem, tās būtu iespējams reģistrēt zemesgrāmatā zemes nodalījumā atbilstoši zemes un ēku vienotības principam, šādas ēkas būtu vienotā īpašumā ar zemi un piederētu zemes īpašniekam;

3) ja ēkas uzceltas uz apbūves tiesības pamata, tās būtu reģistrējamas zemesgrāmatā atbilstoši regulējumam par apbūves tiesību (kā apbūves tiesības būtiska daļa apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā).

15. Vai apbūves tiesība attiecas arī uz telpu grupām, kuru lietošanas veids ir saistīts ar dzīvošanu (garāžām, autostāvvietām, pagrabiem, noliktavām un saimniecības telpām), ja tās netiek izmantotas saimnieciskās darbības veikšanai?

Saskaņā ar Civillikuma 1129.1 pantu uz apbūves tiesības pamata var celt nedzīvojamās ēkas un inženierbūves. Saskaņā ar Ministru kabineta 2009. gada 22. decembra noteikumiem Nr. 1622 "Noteikumi par būvju klasifikāciju" jautājumā minētās garāžas, pagrabi, u.c. ēkas ietilpst nedzīvojamo ēku kategorijā. Tieslietu ministrijas ieskatā apbūves tiesības kontekstā apstāklim par to, vai tās tiek vai netiek izmantotas komercdarbības veikšanai, nav nozīmes. Savukārt jautājumā par apbūves tiesības piemērošanu telpu grupām, informējam, ka Tieslietu ministrijas ieskatā apbūves tiesība nevar būt pamats, lai nedzīvojamā ēkā nodalītu kādas telpu grupas, kuru tiesisko statusu regulētu apbūves tiesība. Apbūves tiesība attiecas uz atsevišķu ēku celšanu uz citai personai piederošas zemes, tā neregulē ēkā ietilpstošu telpu grupu tiesisko statusu.

Papildus vēršam uzmanību, ka 2016. gada 11. oktobrī ir pieņemti Grozījumi Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumos Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi", kas cita starpā paredz papildināt minētos noteikumus ar 48.1 punktu. Minētā tiesību norma paredz, ka būvvalde atsaka izdot būvatļauju vai akceptēt būvniecības iecerī, ja ēkai, kuru būvē, atjauno, restaurē, pārbūvē uz zemesgrāmatā ierakstītas apbūves tiesības pamata, paredz dzīvojamās telpu grupas (telpas) vai maina ēkas vai telpu grupas nedzīvojamo lietošanas veidu uz dzīvošanai atbilstošu lietošanas veidu.

Tieslietu ministrijas funkcijas, uzdevumus un kompetenci nosaka Ministru kabineta 2003. gada 29. aprīļa noteikumi Nr. 243 "Tieslietu ministrijas nolikums", kas neparedz Tieslietu ministrijai tiesības veikt normatīvo aktu oficiālu interpretāciju. Līdz ar to šim informācijas apkopojumam ir tikai informatīvs raksturs un tas nav saistošs citām personām.

[1] Plašāka informācija par brīvprātīga dalītā īpašuma pastāvēšanas problemātiku pieejama likumprojekta "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību"" (Saeimas reģ. Nr. 422/lp11) anotācijā, kas pieejama Saeimas mājaslapā:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/F53C80CF115B5797C2257A9B002BBE8A?OpenDocument>

[2] Informatīvais ziņojums "Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma" Pieejams:

www.vzd.gov.lv/files/info_zinojums_dalitais_ipasums.doc

Likumprojekta "Grozījumi Civillikumā" (Saeimas reģ. Nr.17/lp12) anotācijas I sadaļas 2. punkts. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/F53C80CF115B5797C2257A9B002BBE8A?OpenDocument>

[3] Satversmes tiesas 2008. gada 22. decembra spriedums lietā Nr. 2008-11-01, 15.2. punkts.