

# APBŪVES TIESĪBA – priekšrocības un problemātika

Kopš apbūves tiesību institūta ieviešanas aizritējuši vairāk nekā pieci gadi, ļaujot praksē saprast regulējuma priekšrocības un nepilnības.

No 2017. gada 1. janvāra Civillikuma trešā daļa „Lietu tiesības” papildināta ar jaunu nodaļu „Apbūves tiesība”. Civillikuma 1129.<sup>1</sup> pants paredz: „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. Apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirmpirkuma tiesību un izpirkuma tiesību. Uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu.”

„Patlaban apbūves tiesību institūts ir vienīgais tiesību instruments, uz kura pamata persona var kļūt par uz citas personas zemes uzceltu būvju īpašnieku,” vebinārā par apbūves tiesības izmantošanu būvniecībai uz citai personai piederošas zemes akcentēja **TOMS DREIKA**, Zvērinātu advokātu biroja *COBALT* jurists. „Apbūves tiesība pārņēma to lomu, kas līdz 2017. gadam bija nomai ar tiesībām celt būves kā patstāvīgus īpašuma objektus.”

Apbūves tiesība ir civiltiesiskās apgrozības objekts – to var atsavināt, iekļāt un citādi īstenot īpašnieka varu pār to.

## Atšķirības no nomas

Kas atšķir apbūves tiesību no agrāk pastāvējušās nomas? Tiklīdz apbūves tiesība ir nodibināta un ierakstīta zemesgrāmatā, uzreiz pastāv apbūves tiesība kā nekustamais īpašums (NĪ) – nav jābūt uzceltām būvēm, lai būtu NĪ objekts, ar ko rīkoties. Tas ir pretēji tam, kā bija ar brīvprātīgi dalīta īpašuma objektiem, kur zemesgrāmatā bija jāieraksta būve, lai būtu nekustamā īpašuma objekts.

**Apbūves tiesības piešķir vislielāko tiesību aizsardzību gadījumos, kuros nevar iegūt zemes īpašuma tiesības.** Tā paredz pilnīgu lietošanas tiesību piešķiršanu uz zemi, kā arī atbildību pret trešajām personām kā īpašniekam.

Apbūves tiesībai zemesgrāmatā ir savs nodaļums, kur ir identificēta zeme, kas ir nodota apbūves tiesībai. Līdz ar to nav neviena cita tiesību instrumenta, kas tik noteiktā veidā aizsargātu personas tiesības attiecībā uz citai personai piederošu nekustamo īpašumu.

Apbūves tiesībai priekšrocība ir arī tāda, ka tā ir izmantojama gadījumos, kur nekustamā īpašuma izmantošanai vēlama ir dažādu darbību sinerģija un nelielu zemesgabalu nodalīšana nav

praktiska vai iespējama.

Tas būs aktuāli, attīstoties vēja elektrostacijām meža vai lauksaimniecība zemēs, kur nekustamo īpašumu platības ir lielas un to sadales iespējas ir dažādas, uzskata T. Dreika.

## Zeme, uz kuru attiecas apbūves tiesība

Apbūves tiesības būtiskās sastāvdaļas ir:

- zeme, uz kuru attiecas apbūves tiesība;
- termiņš.

Apbūves tiesība ir izņēmums no lietu tiesībām, un tā var attiekties arī uz noteiktu NĪ daļu, nevis uz visu NĪ. Zemesgrāmatu likums apbūves tiesību nodibināšanai prasa kadastra apzīmējumu zemei, uz kuru tā attiecas un kuru arī ieraksta apbūves tiesību zemesgrāmatas nodaļumā. Apbūves tiesībai ir vajadzīga zemes platība, kas ir ar kadastra apzīmējumu kadastra sistēmā.

Apbūves tiesību uz zemi horizontālā plaknē NĪ ietvaros var nodibināt uz:

- zemes vienības daļu;
- uz vienu vai vairākām zemes vienībām, kas ir NĪ;
- uz visām NĪ zemes vienībām.

Līdz ar to **uz vienu zemes gabala NĪ var pastāvēt vairākas apbūves tiesības**. Ja ir vairāki NĪ, tad būs arī vairākas apbūves tiesības – nav iespējama viena apbūves tiesība uz vairākiem NĪ (pastāv izņēmums ostu teritorijās).

Apbūves tiesība vertikālā plaknē nav iespējama. „Nav iespējams nodibināt apbūves tiesību tādējādi, ka apbūves tiesīgais iegūst tikai tiesības un pienākumus uz kādu NĪ vertikālās plaknes daļiņuma vienību, piemēram, tikai tiesības un atbildību par būvniecību uz esošas ēkas jumta vai zemes gabala pazemes daļu,” akcentē T. Dreika. Civillikums nosaka, ka „(..) ar apbūves tiesību nesaraunami saistīta ir arī ļoti plašu lietošanas tiesību un atbildības iegūšana uz apbūvei nodoto zemi kopumā”.

Civillikuma 1129.<sup>2</sup> pants noteic: „Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības

ļoti skaidri. Likumā „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” noteikts, ka apbūvēts zemesgabals ir tāds, uz kura ir virszemes būves, savukārt neapbūvēts – uz kura nav virszemes būvju.

Bet Zemes pārvaldības likumā noteikts, ka neapbūvēts zemes gabals ir tāds, uz kura neatrodas būves vai atrodas tikai tādas būves, kuras nav ierakstāmas zemesgrāmatā. Turklāt Zemes pārvaldības likums tieši nosaka, ka šis jēdziens ir skatāms tikai konkrētā likuma ietvaros.

T. Dreika uzsvēra, ka koncepts, ka uz apbūvēta zemes gabala nevar piešķirt apbūves tiesības, būtiski sašaurina iespējas apbūves tiesību izmantošanai.

## Noteiks tiesu prakse

Par apbūves tiesības nodibināšanu, ja uz zemesgabala atrodas zemes īpašniekam piederošas būves, ir pieņemts Latvijas Republikas Senāta

mībai uz zemes nav nozīmes apbūves tiesības nodibināšanas ietvaros.

„Nākotnē būtu jāievieš skaidrība par to, vai ar jēdzienu „apbūvēts/neapbūvēts zemes gabals” virzāties uz to, ka tam mūsdienās vairs nav nozīmes, jo tas bija aktuāls tikai zemes reformas un privatizācijas procesu ietvaros, vai arī tomēr nākotnē būs jārisina jautājumi par šāda NĪ daļiņuma nozīmi apbūves tiesības nodibināšanas iespējamības kontekstā,” kļūstīja jurists.

T. Dreika uzskata, ka apbūvēta/neapbūvēta zemesgabala iedalījuma nozīmi nākotnē noteiks tiesu prakse.

## Uz apbūves tiesības pamata celtās būves

Uz apbūves tiesības pamata ir iespējams būvēt tikai inženierbūves un nedzīvojamās ēkas bez dzīvojamo telpu grupām. **Apbūves tiesība pamatā ir izmantojama saimnieciskām interesēm**, bet ne dzīvojamā fonda

**TOMS DREIKA**

Zvērinātu  
advokātu  
biroja  
COBALT  
jurists



termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību. Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā.”

## Apbūvēta/neapbūvēta zemesgabala problemātika

Uzreiz pēc apbūves tiesību institūta ieviešanas sākās diskusijas, kāda nozīme ir tam, vai zemes gabals, uz kura varētu nodibināt apbūves tiesību, ir apbūvēts vai neapbūvēts. Prevalējošais viedoklis bija tāds: ja zemes gabals ir apbūvēts, tad apbūves tiesības uz to nodibināt nevar, kaut gan Civillikums nenošķir apbūvētus un neapbūvētus zemesgabalus.

Apbūvēta/neapbūvēta zemesgabala definīcija likumos nav noteikta

## Nākotnē būtu jāievieš skaidrība par to, vai ar jēdzienu „apbūvēts/neapbūvēts zemes gabals” virzāties uz to, ka tam mūsdienās vairs nav nozīmes.

2020. gada 29. oktobra lēmums lietā Nr. SKC-1079/2020. Šajā gadījumā Liepājas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā netika ierakstītas apbūves tiesības uz zemesgabalu, uz kura atradās zemes īpašniekam piederošas četras inženierbūves – dzelzceļa sliežu, divi laukumi un ostas piestātne.

Augstākā tiesa pievienojās argumentam, ka **Civillikums nenošķir apbūvētus un neapbūvētus zemesgabalus**, un līdz ar to būvju esamība uz zemes nav šķērslis, lai nodibinātu apbūves tiesības.

Tomēr Augstākā tiesa lēmumu sasaistīja ar līguma noteikumiem par apbūves tiesību piešķiršanu, ka persona, kas vēlas iegūt apbūves tiesības, ir jau bijis nomnieks, kā arī tika norādīts, ka apbūves tiesību piešķiršanas mērķis bija sakārtot pušu attiecības. Tādējādi ar šo lēmumu vēl nav ieviesta vienota pieeja, ka visos gadījumos būvju esa-

attīstības iecerēm – savu mājokli cilvēki grib iegūt paaudzēs. Savukārt gan noma, gan apbūves tiesība ir veidota terminētām vajadzībām.

Attiecībā uz to, ko var ierakstīt apbūves tiesībās kā NĪ sastāvā (apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā), tās būs tikai būves, kuru celtniecība sāka pēc apbūves tiesības nodibināšanas (ierakstīšanas zemesgrāmatā).

Ja uz zemes jau ir kādas būves un apbūves tiesīgais tās pārbūvē, būves paliek zemes sastāvā, lai arī apbūves tiesīgajam caur šīm lietošanas tiesībām uz zemi ir arī vara pār šīm būvēm. Pārbūve nebūs iemesls, lai šīs būves pārrakstītu zemesgrāmatā no zemes nodalījuma uz apbūves tiesības nodalījumu.

Lai būvi ierakstītu apbūves tiesības sastāvā, saskaņā ar Zemesgrāmatu likumu tai ir jābūt kadastra apzīmējumam. Līdz ar to apbūves tiesības

nodalījumā var ierakstīt visas būves, kuras ir reģistrētas kadastra informācijas sistēmā un kurām ir kadastra apzīmējums.

## Kuru būvju ierakstīšana zemesgrāmatā nav obligāta

Likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 19. pants nosaka, ka zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti nav ierakstāmas:

- mazēkas, izņemot garāžas;
- žogi;
- lineāras inženierbūves, izņemot transporta būves;
- šādas transporta būves: akvedukti, apūdeņošanas un kultivācijas hidrobūves, sliežu ceļi, kā arī saskaņā ar Dzelzceļa likumu dzelzceļa infrastruktūras sastāvā ietilpstošas inženierbūves;
- inženierbūves, kuru laukums ir mazāks par 50 kvadrātmetriem vai augstums ir mazāks par 10 metriem.

Vispārpieņemta ir interpretācija, ka attiecīgo būvju ierakstīšana nekustamā īpašuma sastāvā nav obligāta, jo šajos gadījumos nevar pastāvēt dalītais īpašums. Tomēr visas minētās būves var ierakstīt nekustamā īpašuma sastāvā, tādējādi tās var ierakstīt arī apbūves tiesības sastāvā.

## Pirmpirkuma/izpirkuma tiesības

Apbūves tiesība aizstāj nomu ar tiesībām celt būves kā patstāvīgus NĪ objektus. Nomas gadījumā likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” paredzēja abpusējas pirmpirkuma tiesības – zemes īpašniekam uz būvi, bet būves īpašniekam – uz zemi, ja notiek viena vai otra objekta atsavināšana. Tas attiecas arī uz publiskas personas zemi.

Apbūves tiesība tika veidota kā laika ziņā terminētu ieceru realizācija. Šajā gadījumā nav piemērojama pirmpirkuma tiesība un izpirkuma tiesība (Civillikuma 1129.<sup>1</sup> panta otrā daļa).

Normas mērķis ir noteikt, ka ar apbūves tiesību nerodas pirmpirkuma tiesības uz zemi (atsavināšanas ierosināšanas tiesības uz publiskas

personas zemi).

Vienlaikus, ja zeme pieder prievātpersonai, ir iespēja uz līguma pamata nodibināt pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības uz zemi, jo Civillikums paredz pirmpirkuma un izpirkuma neattiecināmību tikai uz pašu apbūves tiesību. **legūt pirmpirkuma vai atsavināšanas ierosināšanas tiesības uz publiskas personas zemi ar apbūves tiesību nav iespējams**, jo publisku personu darbību regulējošie normatīvie akti šādu iespēju neparedz.

## Apbūves tiesība uz publiskas personas zemi

Vispārējais regulējums par apbūves tiesību uz publiskas personas zemi ir noteikts Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.<sup>5</sup> pantā. Tā galvenās iezīmes ir:

- apbūves tiesību var nodibināt tikai uz neapbūvētu publiskas personas zemes gabalu;
- maksimālais termiņš ir 30 gadi (izņēmumi nozaru likumos);
- lēmums vairs nav jāpieņem Ministru kabinetam (MK) vai atvasinātas publiskas personas lēmējinstīcijai (iepriekš, lai celtu būves kā patstāvīgus īpašuma objektus, bija vajadzīgs MK lēmums vai atvasinātas publiskas personas lēmējinstīcijas lēmums).

Attiecībā uz valsts kapitālsabiedrībām piederošu zemi var būt citi noteikumi, jo tām piederošais NĪ nav publiskas personas īpašums. Rīcību ar valsts kapitālsabiedrību NĪ nosaka kapitālsabiedrības izstrādāta kārtība, kura ir pieejama kapitālsabiedrībā vai tās tīmekļa vietnē.

## Apbūves tiesība degradēto teritoriju attīstībā

Degradētās teritorijas viena no lielākajām kategorijām ir pamestās apbūves zemes. Zemes pārvaldības likums paredz, ka primāri tieši degradētās teritorijas pašvaldību teritoriju plānošanas procesā ir jāvirza uz apbūvi un jāparedz koncepts, kā ar to rīkoties.

Šajā gadījumā veidojas situācija, ka likumdevējs ar šo ierobežojumu mazliet kaitē pats savām interesēm

attīstīt degradētās teritorijas. Tur, kur zemes daļu aizņem pamestā apbūve, publiska persona nevar uz visu zemi nodibināt apbūves tiesību, tai ir jāizgriež tieši neapbūvētā daļa, kur var realizēt noteiktus projektus. Veidojas situācija, ka tieši degradētās teritorijas netiek attīstītas.

Nākotnē degradēto teritoriju regulējums attiecībā uz apbūves tiesībām un publisko personu ierobežojumiem varētu būt aspekts, kas būtu jāpārskata un jāmaina, uzskata T. Dreika.

## Apbūves tiesība nozaru likumos

Nozaru likumos var būt atšķirības no Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma. Tajos parasti nav norādes par neapbūvētu zemes gabalu kā vienīgo, uz kuru var nodibināt apbūves tiesības, kā arī atšķiras citi noteikumi (termiņi).

Būtiskākais ir Ostu likums attiecībā uz apbūves tiesībām:

- termiņš līdz 45 gadiem investīcijām līdz 70 miljoniem eiro (4. panta sestā daļa);
- ostas teritorijā apbūves tiesību var nodibināt uz zemi, kas atrodas vairāku ostas pārvaldes valdījumā esošu nekustamo īpašumu sastāvā (4. panta sestā prim divi daļa);
- ostas teritorijā apbūves tiesību var nodibināt uz zemi, uz kuras atrodas zemes īpašniekam piederošas būves (4. panta sestā prim trīs daļa).

Liepājas speciālās ekonomiskās zonas likumā un Rēzeknes speciālās ekonomiskās zonas likumā savukārt ir noteikts, ka:

- nekustamā īpašuma nomas līgumi (piemēro arī apbūves tiesībai) slēdzami uz laiku, kas nepārsniedz 99 gadus;
- pārvaldei ir tiesības atsavināt nekustamo īpašumu, ja atbilstoši līgumam par ieguldījumu veikšanu zonas teritorijā veikts noteikts ieguldījumu apmērs uz zemes hektāru.

Latgales speciālajā ekonomiskajā zonā nav īpaša regulējuma apbūves tiesībai vai nomai. EJP

Vebināra atziņas pierakstija  
**INESE HELMANE**