

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
JURIDISKĀ FAKULTĀTE
CIVILTIESISKO ZINĀTŅU KATEDRA



APBŪVES TIESĪBAS INSTITŪTS

BAKALaura DARBS

Autors: **Alīna Šaturnaja**

Studenta apliecības numurs: as10378

Darba vadītājs: *Dr.iur.* Erlens Kalniņš

RĪGA 2016

SATURS

IEVADS	4
1. DALĪTAIS ĪPAŠUMS LATVIJAS REPUBLIKĀ	7
1.1. Dalītā īpašuma vēsture Latvijas Republikā	8
1.2. Piespiedu dalītais īpašums	11
1.3. Brīvprātīgi dalītais īpašums	13
2. APBŪVES TIESĪBAS INSTITŪTS	16
2.1. Apbūves tiesības institūta vēsturiskā attīstība	16
2.2. Apbūves tiesības jēdziens un priekšmets	19
3. APBŪVES TIESĪBAS NODIBINĀŠANA UN TĀS SATURS	24
3.1. Apbūves tiesības nodibināšana	24
3.2. Apbūves tiesības termiņš	26
3.3. Apbūves tiesības atlīdzības noteikšana	28
3.4. No apbūves tiesības izrietošie pušu tiesības un pienākumi	30
3.5. Apbūves tiesību izbeigšanās	32
4. APBŪVES TIESĪBAS INSTITŪTA IEVIEŠANAS LATVIJAS REPUBLIKĀ IZVĒRTĒŠANA (LIKUMDOŠANAS LĪMENĪ).	36
KOPSAVILKUMS	38
IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS	39

ANOTĀCIJA

Bakalaura darbs tiek izstrādāts ar mērķi veikt Latvijas Republikā jaunieviestā tiesību institūta – apbūves tiesības, satura salīdzinājumu un efektivitātes analīzi.

Darba uzdevums ir veikt jaunā tiesību institūta iespējamo turpmāko attīstību un lietderību Latvijas Republikas jurisdikcijā, par pamatu salīdzinājumam ņemot Vācijas un Šveices tiesību normas apbūves tiesību jomā.

Tiesību normu analīzes rezultātā tiks noskaidrots jaunpieņemto grozījumu efektivitātes iespējamība Latvijas Republikā, brīvprātīgi dalītā īpašuma pilnīgu atrisināšanas un likvidēšanas iespēju ar grozījumu palīdzību, kā arī iespējamie ieguvumi, salīdzinājumā ar Vācijas un Šveices regulējumiem.

Aizstāvēšanai autore izvirza 4 (četras) tēzes un 1 (vienu) priekšlikumu.

Bakalaura darba tapšanā tika izmantoti 76 avoti.

Atslēgvārdi: apbūves tiesības, piespiedu dalītais īpašums, brīvprātīgi dalītais īpašums, tiesība uz cita lietu

ANNOTATION

Thesis of Bachelor is developed for the purpose of newly law institute implementation in Latvian Republic – right of superficies, content comparison and analysis of the effectiveness.

Task of the research is to make possible future development and efficiency of new law institute in Latvian Republic jurisdiction, taking on the basis of comparison German and Switzerland legal provisions of leasehold law.

As a result of legal provisions analysis the effectiveness of newly adopted law amendments in Latvian Republic, compulsory divided property resolution and liquidation possibility in the aid of law amendments, as well potential benefits compared to German and Switzerland law regulations.

Author puts forward in defense 4 (four) thesis and 1 (one) suggestion.

During Bachelor research 76 units of sources were used.

Keywords: rights of superficies, forced divided property, voluntarily divided property, right to property of another

IEVADS

Nekustamā īpašuma tiesības Eiropā attīstījās uz cilšu/feodāļu un Romiešu tiesību pamatiem.¹ Tajā skaitā arī apbūves tiesību institūts, kas pastāvēja dažādās tā izpauzmes formās, un tam piemīt gadsimtiem ilga vēsture, kas tiek ņemta no apbūves tiesību prototipa – romiešu privāttiesību institūta – superficija.²

Apbūves tiesību iekļaušana nacionālajās Latvijas Republikas tiesību normās tika apspriesta vairākkārt, par pamatu prezumējot galveno apbūves tiesībām attiecināmo problēmu atrisinājumu – dalīto īpašumu.

Dalītais īpašums kā tāds Latvijā pastāv jau vairākus gadus, tomēr plašu rezonansi šī problēma ieguva tieši pēdējos gados. Šis jautājums ir jūtīgs un skar daudzus īpašuma īpašniekus. Pēc Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas valsts vēlme atjaunot taisnīgumu, un atdot atpakaļ kādreiz atņemto īpašumu izrādījās par pamatu īpašumtiesību sajaukumam. Gala rezultātā šāda situācija noveda pie tā, ka uz likuma pamata izveidojās dalītais īpašums ar dažādiem īpašniekiem uz zemi un ēku, bet reālajā dzīvē tie pastāvēja kā viens vesels. Dalītā īpašuma pastāvēšanas organizēšanas nolūkos tika ieviests kā pagaidu regulējums, kas tika nostiprināts likumā Par atjaunotās Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību 14.pantā³, fiksējot piespiedu dalītā īpašuma un brīvprātīgi dalītā īpašuma tiesiskās pastāvēšanas pamatus (*turpmāk tekstā – Spēkā stāšanās likums*). Ar gadiem šī situācija kļuva sarežģītāka, izraisot aizvien biežāk jautājumus par dalītā īpašuma tiesiskām izbeigšanās iespējām, kā vienu no tām minot tieši apbūves tiesību piemērošanu.⁴

Interese pret apbūves tiesībām atjaunojās 2013.gadā, kad Latvijas Republikas Saeimā tika iesniegts Saeimas Juridiskās komisijas likumprojekts⁵ ar ierosinājumu papildināt Latvijas Republikas Civillikuma Lietu tiesību sadaļas ar jaunu institūtu – apbūves tiesībām. Par

¹Sīkāk sk.: Christoph U. Schmid. Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Final Version, p.10. Pieejams:

<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [apskatīts 2016.gada 21.aprīlī]

²Круглова О.А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы. Диссертация, Москва, 2014, с.15. Pieejams krievu valodā: http://msal.ru/common/upload/Dissertatsiya_-_Kruglova_O.A..pdf [apskatīts 2016.gada 21.aprīlī]

³ Likuma Par atjaunotās Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību 14.panta 1.-5.punkti. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=75530> [apskatīts 2016.gada 25.aprīlī]

⁴Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. B.v., 2008, 7.lpp. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi> [apskatīts 2016.gada 13.maijā]

⁵Likumprojekts. Grozījumi Civillikumā. 2013. Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4b7311843c72aebdc2257b6c0032308a/\\$FILE/8_4-2-41-11_13.pdf](http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4b7311843c72aebdc2257b6c0032308a/$FILE/8_4-2-41-11_13.pdf) [apskatīts 2016.gada 25.aprīlī]

likumprojekta izstrādes pamatu ir uzskatāms Ministru Kabineta rīkojums Nr.84 par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai⁶, kurā viens no uzdevumiem bija "izstrādāt un iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā normatīvo aktu paketi dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma noteikšanai, ar mērķi radīt tiesisko pamatu un mehānismus dalītā īpašuma tiesiskai izbeigšanai un ierobežot dalītā īpašuma turpmāku veidošanos."⁷. Latvijā pieauga interese pret apbūves tiesībām ne tikai no tiesībzinātnieku, bet arī no iedzīvotāju puses.

2015.gada 5.martā Saeimā tika pieņemti un 19.martā izsludināti grozījumi Civillikumā⁸, kas paredz no 2017.gada 1.janvāra Latvijas Republikas Civillikuma Lietu tiesību nodaļā jaunu tiesību institūta spēkā stāšanos – apbūves tiesības, kas paredz aizstāt brīvprātīgi dalītā īpašuma tiesiskās attiecības. Grozījumu ietvaros no Spēkā stāšanās likuma tiks izslēgti 14.panta 5.daļa, aizstājot to ar jauno apbūves tiesību regulējumu Civillikumā, sekmējot turpmāko brīvprātīgi dalītā īpašuma tiesisko izbeigšanos.

Atklāti paliek jautājumi par ieviesto normu regulējuma pilnību un apbūves tiesības praktisko pusi – ar kādām iespējamām problēmām nāksies sastapties, realizējot šo tiesību Latvijas Republikā.

Grozījumu pieņemšanas ietvaros bakalaura darbā autore veiks jaunā institūta analīzi un izpēti, vēl, līdz jaunā likuma grozījuma spēkā stāšanās. Jaunā institūta ieviešana ir analīzes vērtā, jo „grozījumi paredz jaunas nodaļas izveidošanu Latvijas Republikas Civillikuma Lietu tiesību nodaļā.”⁹ Darbā tiks analizēta jaunās papildinātās Civillikuma lietu tiesību nodaļas tiesību normas, tiks veikta kopējā apbūves tiesības institūta būtības izpēte, tās vēsturiskā izcelsme, institūta stiprās un vājās puses, pieejamā judikatūra, tiesu nolēmumi, Vācijas un Šveices apbūves tiesību reglamentējošie akti, kā arī tiesību zinātnieku atziņas un viedokļi par apbūves tiesību institūtu.

Bakalaura darba ietvaros autore izpētīs:

- Apbūves tiesības ieviešanas efektivitāti attiecībā uz brīvprātīgi dalītā īpašuma likvidāciju;
- Apbūves tiesības tiesisko būtību – vēsturisko attīstību, saturu, nodibināšanas un izbeigšanas aspektus, atbildības un tiesisko seku jautājumus;

⁶Ministru Kabineta rīkojums Nr.84 Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai. Zaudējis spēku 07.04.2014. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=244182> [apskatīts 2016.gada 13.maijā]

⁷Turpat

⁸Grozījums Civillikumā. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/A24ABF26BAD831AFC2257E0C002D2519?OpenDocument> [apskatīts 2016.gada 29.aprīlī]

⁹Rozenfelds J. Apbūves tiesības regulējums Latvijā – grozījumi Civillikumā. Jurista Vārds. 12.01.2016, Nr.2 (905), 8.lpp

- Apbūves tiesības iespējamus pozitīvus vai negatīvus guvumus Latvijas Republikai citu valstu – Vācijas un Šveices pieredzes kontekstā;
- Apbūves tiesības ieviešanas (likumdošanas līmenī) izvērtējums.
Darba gaitā tiks izmantoti sekojošas pētījuma metodes:
 1. vēsturiskā metode – apbūves tiesības vēsturiskā attīstības analīze sākot ar pirmsākumiem – romiešu tiesībām, parādot tā ietekmi uz apbūves tiesībām kopumā;
 2. komparatīvā metode – apbūves tiesības līdzīgā un atšķirīgā, vecā un jaunā salīdzināšana un analīze Vācijas un Šveices apbūves tiesības institūtu kontekstā, secinājumu apstrāde;
 3. salīdzinošā metode – dažādu avotu un autoru atziņu vērtēšana;
 4. sistēmiskā metode – apbūves tiesības tiesību normu savstarpēju kopsakaru meklēšana.

1.DALĪTAIS ĪPAŠUMS LATVIJAS REPUBLIKĀ

Vairākums šodien pastāvošie tiesību pamati ir izstrādāti jau senajos laikos, tostarp arī vairāki tiesību pamatprincipi. „Tiesības uz īpašumu ir svarīgs cilvēka pamattiesību elements”¹⁰. Šāda nostāja ir ietverta Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1.pantā, kas noteic *jebkurai fiziskai vai juridiskai personai ir tiesības uz īpašumu*.¹¹ Dotā pamattiesība ir iestrādāta arī Latvijas Republikas Satversmes 105.panta 1.daļā – *ikvienam ir tiesības uz īpašumu*.¹²

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 6.punkta 1.daļa precizē, ka par nekustamo īpašumu var tikt atzīti gan zemes un būve kā atsevišķi objekti, gan to kopība,¹³ jeb vienotais nekustamais īpašums. Zemes un ēkas vienotības pamatprincipa izcelsme ir meklējama romiešu tiesībās, kas tolaik tika apzīmēts kā *superficies solo cedi* ¹⁴ jeb „virsbūve pieder pie zemes” (sīkāk jautājums par *superficies* tiesību institūtu tiks aplūkots bakalaura darba otrajā nodaļā).

Zemes un ēkas vienotības princips ir iestrādāts arī Latvijas Republikas Civillikuma Lietu tiesību daļas 968.pantā, kurš nosaka, ka *uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu*.¹⁵ Bet ne vienmēr šāda principa piemērošana caurvijas kopā ar mūsdienu likumu normām, tostarp var atzīmēt Latvijas Republikas tiesību normas, kur šī pamatprincipa ievērošana laiku gaitā saskārās ar realitāti un tiesību normu izmaiņām, kas rezultātā izveidoja šodien plaši atzītu problēmu tiesību neatbilstības vispārpieņemtajam principam par ēkas un zemes nedalāmību Latvijas Republikā, kā dalītais īpašums.

Ēkas un zemesgabala nedalāmības princips tiek atzīts par prezumpciju, kurai nav absolūtā rakstura, un tā var tikt „apgāzta”, pieļaujot izņēmumus. Viens no šādiem izņēmumiem ir dalītā īpašuma rašanās iespēja, kad ēka un zeme tiek uzskatīti par atsevišķiem un patstāvīgiem īpašuma priekšmetiem.¹⁶ Īpašuma tiesību sašķeltība veido duālo īpašuma sistēmu un izpaužas kā labprātīgi un piespiedu dalītais īpašums. Šāda tiesību neatbilstība

¹⁰Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4.labotais, papildinātais izdevums. Rīga: apgāds Zvaigzne ABC, 2011, 39.lpp

¹¹Cilvēktiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija. 1950.gada 4.novembris, Latvijas Vēstnesis, 13.06.1997, Nr.143/144 (858/859). Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/?menu=doc&id=43859> [apskatīts 2016.gada 22.aprīlī]

¹²Latvijas Republikas Satversme. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=57980> [apskatīts 2016.gada 22.aprīlī]

¹³Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=124247> [apskatīts 2016.gada 22.aprīlī]

¹⁴ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga, Zvaigzne, 1977, 11.lpp

¹⁵Civillikums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=90221> [apskatīts 2016.gada 22.aprīlī]

¹⁶Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 72.lpp

iepriekšminētajam īpašuma nedalamības pamatprincipam ir ļoti aktuāla Latvijas Republikā jau ne vienu gadu.

Lai izzinātu dalītā īpašuma rašanās priekšnoteikumus un to būtību, vispirms būtu jāveic ieskatu tā vēsturiskā attīstībā Latvijas Republikas teritorijā.

1.2. Dalītā īpašuma vēsture Latvijas Republikā

Dalītā īpašuma pirmssākumi ir saskatāmi vēl pirms Latvijas Republikas proklamēšanas. „Viduslaiku *dominium duplex*, jeb divkāršais/dalītais īpašuma regulējums ir atrodams Baltijas Vietējo likumu Kopojumā (BVLK III daļa/Lcl.), nosakot ka nekustamā īpašuma īpašnieks citai personai piešķir ilglaičīgas vai patstāvīgas mantojamas lietojuma tiesības, kā rezultātā īpašumam bija divi īpašnieki: virsīpašnieks, kam piederēja tiesība uz lietu, un apakšīpašnieks, kam bija minētās lietošanas tiesības.”¹⁷ Minēto tiesisko attiecību izbeigšanās tika sekmēta ar Latvijas Republikas 1938.gada likuma „Par dalīta īpašuma tiesību atcelšanu”¹⁸, kur 1.pantā tika noteikts, ka dalīta īpašumu tiesības uz nekustamiem īpašumiem tiek atceltas un likvidētas šai likumā paredzētā kārtībā. Šeit gan ir jāatzīmē, ka virsīpašuma un īpašumtiesīga lietojuma tiesību turpmākā rašanās tika izbeigta tikai 1938.gada 1.janvārī stājoties spēkā Civillikumam.¹⁹

Padomju okupācijas laikā tiesību normas attiecībā pret īpašumtiesībām pauda diezgan stingru nostāju, kas tolaik izvērtās vairāku īpašumu nacionālizācijā.²⁰ Tika veikta patvaļīga un bezatlīdzības zemes un uzņēmumu pāreja valsts īpašumā. Nacionalizācijas ideja tika pamatota ar to, ka valsts īpašumam jādominē pāri citam īpašumam. Latvijas Republikai tolaik esot Padomju Sociālistisko Republiku Savienības sastāvā, visā teritorijā spēkā bija PSRS Konstitūcija, kura 6.pantā bija noteikts, ka „zeme, tās bagātības, ūdeņi, meži, rūpnīcas, fabrikas, šachtas, rūdas raktuves, dzelzceļu, ūdensceļu un gaisa transports, bankas, sakaru līdzekļi, valsts organizētie lieli lauksaimniecības uzņēmumi (padomju saimniecības, mašīnu-traktoru stacijas un tml.), kā arī komunālie uzņēmumi un galvenais dzīvokļu fonds pilsētās un

¹⁷Švarcs F. Latvijas 1937.gada 28.janvāra Civillikums un tā rašanās vēsture. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2011, 222.-223.lpp.

¹⁸Likums par dalītā īpašuma tiesību atcelšanu. Valdības Vēstnesis, 1938. gada 16. decembris, Nr. 286.

¹⁹Rancāns K. Anotācija Zemes zem daudzdzīvokļu mājām kadastrālā vērtēšana kā Latvijas valsts varas likumdošanas fikcija. Anotācija, 1.lpp. Pieejams:

<https://manabalss.lv/system/initiatives/documents/000/000/604/original/1389689205IUQMTI.pdf?1415878621>
[apskatīts 2016.gada 24.aprīlī]

²⁰Sīkāk sk.: Latvijas Zemkopības Ministrija. Latvijas agrārā reforma. Agrārās reformas likuma desmit gadu atcerei. Rīga: Zemkopības Ministrijas izdevums, 1930. (Par lielo namu nacionalizāciju. LPSR Augstākās padomes prezidija 1940.gada 28.oktobra dekrēts)

rūpniecības vietās ir valsts īpašums, tas ir, visas tautas manta.”²¹ Dotā regulējuma ietvaros tolaik izvērtās nacionalizācijas īstenošanā, jeb privatīpašuma likvidēšana un zemes (tās virsmas, dzīļu, ūdeņu, mežu, purvu u.c.) nodošana valsts īpašumā.²² Tās īstenošanai citastarp 1940.gada 28. oktobrī Latvijas PSR Augstākās padomes prezidijs izdeva dekrētu „Par lielo namu nacionalizāciju”. Saskaņā ar šo dekrētu tika nacionalizēti nami, kuru „derīgo laukumu kopplatība” pārsniedza 220 kvadrātmetrus – Rīgā un citās lielākajās Latvijas pilsētās – un 170 kvadrātmetrus – mazākās pilsētās. Turklāt nacionalizēja visus namus, kuros bija izvietotas valsts iestādes, namus, kuru īpašnieki neatradās Latvijā, un ēkas ar vēsturisku vai māksliniecisku vērtību.²³ Pēc Otrā pasaules kara notika pilnīga nacionalizācija, bet pēc 1990.gada ar Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanu, Latvijā sākās zemes un īpašuma denacionalizēšana, jeb nacionalizācijai pretējs process.

Pēc Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas 1990.gada 4.maijā²⁴, primārais uzdevums bija ātrāka nacionālā Civillikuma (*turpmāk tekstā – CL*) atjaunošana, valsts ekonomikas un dzīves attīstības veicināšana, kas radīja nepieciešamību veikt virkni pārmaiņu iekšējos normatīvajos aktos. Viens no nozīmīgākajiem normatīvajiem aktiem, kas tika pieņemts vēl pirms neatkarības deklarācijas, bija Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1990.gada 20.marta lēmums par valsts īpašuma un tā konversijas pamatprincipiem, kurā tika ietverts:

- valsts uzņēmumu nodošanu pašvaldību īpašumā;
- valsts un pašvaldību īpašuma denacionalizāciju;
- valsts un pašvaldību īpašuma privatizāciju.²⁵

Konversija – process, kura piemērošana tika uzskatīta par nepieciešamu, lai likvidētu valsts monopolu un pārietu uz tirgus ekonomiku.²⁶ Valsts īpašuma konversijas konceptuālās nostādnes un tās veidi, kas tika formulēti, “kalpoja par bāzes lēmumu daudzu īpašuma

²¹Padomju Sociālistisko Republiku Savienības Konstitūcija (pamatlikums). Ar grozījumiem un papildinājumiem, ko PSRS Augstākā Padome pieņēmusi 1947.gada 25.februārī pēc redakcijas komisijas ziņojuma. Rīga: Latvijas Valsts izdevniecība, 1950, 4.lpp

²²Sīkāk sk.: Greviņa R. Ekonomikas skaidrojošā vārdnīca. Rīga: Zinātne, 2000.

²³Satversmes tiesas 2006.gada 8.marta spriedums lietā Nr.2005-16-01, 2.lpp. Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2005-16-01_spriedums.pdf [apskatīts 2016.gada 24.aprīlī]

²⁴Latvijas Padomju Sociālistiskās Republikas Augstākās Padomes deklarācija par Latvijas Republikas atkarības atjaunošanu. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=75539> [apskatīts 2016.gada 13.maijā]

²⁵Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1990.gada 20.marta lēmums Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem. Pieejams: <http://m.likumi.lv/doc.php?id=65829> [apskatīts 2016.gada 24.aprīlī]

²⁶Akadēmiskā terminu datubāze AkadTerm, pieejams: <http://termini.lza.lv/term.php?term=valsts%20%C4%ABpa%C5%A1uma%20konversija&list=konversija&lang=LV> [apskatīts 2016.gada 24.aprīlī]

reformas likumu izstrādei un pieņemšanai.”²⁷ “Par svarīgākiem minētā lēmuma uzdevumiem tika izvirzīti “šādi darbi:

1. jāatzīst par spēkā neesošiem tos likumdošanas vai valsts pārvaldes aktus, uz kuru pamata, sākot ar 1940.gada 17.jūniju, tika veikta īpašuma nacionalizācija un īpašuma citāda nepamatota atsavināšana;
2. pirms katra konkrētā objekta privatizācijas jānoskaidro precīzu šā objekta bijušo un pašreizējo juridisko statusu;
3. jāizsludina bijušo īpašnieku vai viņu likumīgo mantinieku pieteikšanos uz saviem īpašumiem, nosakot pieteikšanās kārtību un termiņus.”²⁸

1990.gada 13.jūnijā Latvijas Republikas Augstākā Padome pieņēma lēmumu „Par agrāro reformu Latvijas Republikā”²⁹, ar kuru tika uzsākta konsekventa zemes reforma, atzīstot lauksaimniecības piespiedu kolektivizāciju par nelikumīgu.³⁰ „Lai praktiski realizētu zemes reformu”³¹, tika izdoti vairāki normatīvie akti, „kas sīkāk reglamentēja zemes pieprasīšanas un piešķiršanas procedūru”³², un turpmāk tiešā mērā ietekmēja lielāko īpašumtiesību nākotni un attīstību Latvijas Republikā. Par nozīmīgākajiem var uzskatīt likumus: „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā”³³, „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” (1994.gads)³⁴, „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (1991.gads)³⁵, „Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos” (1990.gads)³⁶ un „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” (1991.gads)³⁷. Dotie likumi paredzēja vienīgo un galveno mērķi – atdot zemi vai īpašumus tā iepriekšējiem tiesiskajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem. Uzskaitīto likumu savstarpējā mijiedarbībā radās tiesisks priekšnoteikums dalītā īpašuma pastāvēšanai.

„Atjaunojot CL 1992. gadā tika pieņemts kā pašsaprotams, ka esošo institūtu skaits netiek revidēts. Taču laikā, kad tika apspriesta CL atjaunošana tā kopumā, viens no galvenajiem

²⁷Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995, 8.lpp

²⁸Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. 18.lpp

²⁹Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1990. gada 13. jūnija lēmums. Par agrāro reformu Latvijas Republikā. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=76206> [apskatīts 2016.gada 13.maijā]

³⁰Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. 53.lpp

³¹Turpat, 58.lpp

³²Turpat

³³Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=70829> [apskatīts 2016.gada 24.aprīlī]

³⁴Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=57971> [apskatīts 2016.gada 24.aprīlī]

³⁵Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=70467> [apskatīts 2016.gada 24.aprīlī]

³⁶Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=72849> [apskatīts 2016.gada 24.aprīlī]

³⁷Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=70828> [apskatīts 2016.gada 24.aprīlī]

argumentiem šāda akta pamatošanai bija tieši īpašuma sistēmas sakārtošana atbilstoši attīstīto valstu ekonomikas prasībām. Tajā laikā vēl nebija zināms, ka tiks ieviesta kompromisa norma – Spēkā stāšanās likuma 14. pants, kas faktiski padarīja par juridisku realitāti dalīto īpašumu uz ēku un zemi.”³⁸

Definīcija dalītajam īpašumam nav atrodamā Latvijas Republikas likumu normās, tomēr apkopojot vairākos avotos dotos skaidrojumus, var pakāpeniski nonākt pie dalītā īpašuma izskaidrojuma, ka noteikts zemes gabals pieder vienam īpašniekam, bet ēka vai būve, kas atrodas uz zemes gabala, pieder citam. Zeme un ēka var tikt uzskatīti par atsevišķiem īpašumiem un ierakstīti zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti. (Spēkā stāšanās likuma 14.panta 4.daļa) Līdz ar to, dotā īpašuma konstrukcija paredz divus dažādus, atbilstoši likuma normu prasībām, atzītus īpašniekus reālajā dzīvē vienam nedalāmam īpašumam.

Spēkā stāšanās likuma 14.panta 1.-5.punkta noteikumi atspēko īpašuma nedalāmības principu, kuru var nodalīt divos iespējamajos tiesisko attiecību veidos – piespiedu dalītais īpašums un brīvprātīgi dalītais īpašums. Minētās normas tika pieņemtas kā pagaidu regulējums, bet laukugaitā jauno regulējošo normu izstrāde netika veikta, kas sekmēja dalītā īpašuma pastāvēšanu vēl līdz šodienai.

1.3. Piespiedu dalītais īpašums

Latvijas Republikas likumu normās nav sastopama legāldefinīcija vārdu virknējumam „piespiedu dalītais īpašums”, tomēr Tieslietu ministrijas izstrādātajā likumprojektā³⁹ par piespiedu dalītā īpašuma attiecību izbeigšanu ir doti piespiedu dalītā īpašuma priekšmetu skaidrojumi, norādot, ka „piespiedu dalītā īpašuma ēka - daudzdzīvokļu māja, kura privatizēta saskaņā ar likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, likumā "Par kooperatīvo dzīvokļu privatizāciju" vai likumā "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" noteikto kārtību, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēta tās sadale dzīvokļa īpašumos, īpašuma tiesības uz to ir nostiprinātas zemesgrāmatā un tā atrodas uz piespiedu dalītā īpašuma zemes gabala.”⁴⁰

³⁸Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. B.v., 2008, 5.lpp. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi> [apskatīts 2016.gada 13.maijā]

³⁹Likumprojekts. Par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanu. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C?OpenDocument#a> [apskatīts 2016.gada 25.aprīlī]

⁴⁰Turpat

Realizējot īpašuma un zemes reformu, tiesības uz zemi un ēkām tika atjaunotas to iepriekšējiem īpašniekiem un bieži vien pēc īpašumtiesību atjaunošanas radās situācija, ka uzceltā ēka atradās uz citai personai piederošās zemes. Šādas situācijas radīja nesaprašanu par īpašumtiesību pareizu piemērošanu attiecībā pret katru no pusēm, tādēļ pagaidu līdzsvarošanai likumdevējs paredzēja zināmus nosacījumus, proti, garantētas nomas tiesības. (Spēkā stāšanās likuma 14.panta 1-4.punkti)

Vienlaicīgi īstenota privatizācijas procesa un zemes reforma gaita radīja zemes un ēku īpašniekiem nepieciešamību iesaistīties savstarpējās attiecībās bez labprātīgās gribas un vienošanās. Tas sekmēja netaisnīgumu un īpašnieku neapmierinātību, jo viņu tiesības tika aprobežotas. „Parasti tās ir zemes īpašnieka tiesības, jo pēdējais nevar savu zemi nedz neierobežoti valdīt, nedz lietot, nedz arī rīkoties ar to. Šis defekts it kā tiek kompensēts ar tai skaitā piespiedu nomas attiecību nodibināšanu.”⁴¹ Tiesisko attiecību saturu īpašniekiem ir jāizvēlās pašiem, bet ja vienošanās nevar panākt, tad tā ir veicama tiesas ceļā.

Kā norādīja Latvijas Republikas Augstākā tiesas Senāts, „lai secinātu piespiedu nomas attiecību esamību ir jākonstatē, ka ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošā zemes gabala daļu, t.i., lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no ēkas (būves) īpašnieka un zemes gabala īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs.”⁴² Piespiedu nomas attiecības ēkas īpašniekam skaitās kā reālnasta, kas tiek apstiprināts Spēkā stāšanās likuma 14.pantā paredzētajos gadījumos, bet, zemesgabala īpašniekam rodas neregulēts tiesību aprobežojums, kas no CL līgumu brīvības principa viedokļa ir juridiska anomālija.⁴³

Atbilstoši iepriekšminētajam, attiecīgi dalītā īpašuma zemes īpašniekam un ēkas īpašniekam piespiedu kārtā ir jāslēdz nomas līgums, kurš automātiski tiek regulēts ar visām CL uzskaitītajām nomas attiecību normām. Piespiedu noma rada līguma slēgšanas un izvēles brīvības aprobežojumus, kas izpaužas kā nespēja iznomātājam izvēlēties nomnieku, nespēja izlietot visas zemes īpašniekam piekritošās tiesības uz zemi, kā arī vienkārši nevēlamu problēmu (piemēram, kā nomas cenas noteikšana) radīšana īpašniekiem to nevēloties.

Uz piespiedu dalītā īpašuma esamību norāda arī Satversmes tiesas komentārs, ka „nomas tiesiskās attiecības [...] iznomātājs un nomnieks nodibina nevis labprātīgi vienojoties, bet gan

⁴¹Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītas) modernizācijas nepieciešamību. B.v. 2008, 5.lpp Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/resursi/petijumi/> [apskatīts 2016.gada 26.aprīlī]

⁴²Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012.gada 27.jūnija spriedums lietā Nr.SKC-391, 4.lpp. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2012/391-skc-2012.doc> [apskatīts 2016.gada 25.aprīlī]

⁴³Ministru kabineta 2010. gada 13.septembra rīkojums Nr. 541. Konceptija par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju (informatīvā daļa), 10. lpp Pieejams: http://www.vzd.gov.lv/files/koncepcija_par_civillikuma_lietu.doc

izpildot likumā noteiktu pienākumu,”⁴⁴ tātad, piespiedu kārtā, tādējādi veidojot piespiedu dalītā īpašuma pastāvēšanu, [...] kad īpašuma „lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no ēkas (būves) īpašnieka un zemes gabala īpašnieka gribas, respektīvi, tiem ir *piespiedu raksturs*.”⁴⁵ Ievērojot iepriekšminētās likuma normas attiecināmību uz īpašumiem, būve un zemes gabals var tikt ierakstīti zemesgrāmatā kā patstāvīgas nekustamas lietas.

Lielākā piespiedu dalītā īpašuma problemātika ir esošo zemes un ēku īpašnieku interešu aizskaršana un tiesību aprobežošana. Pēc būtības, lai piespiedu dalītais īpašums pārstāvētu eksistēt, īpašniekiem būtu kopīgi jāvienojas par viena īpašnieka piekāpšanos otram īpašuma izpirkšanā, tomēr šāda iespēja ir grūti iedomājama liela piespiedu dalītā īpašuma apjoma dēļ.

1.4. Brīvprātīgi dalītais īpašums

Bakalaura darba tapšanas procesā autore aplūkoja 2012.gada 11.jūlijā izdoto Valsts zemes dienesta informatīvo ziņojumu par „Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma”.⁴⁶ Ziņojumā sniegta esošās situācijas izvērtēšana, kas pastāv ar brīvprātīgi dalītiem īpašumiem. Faktiski, dalītā īpašuma problemātika apslēpj sevī kvazi tiesību uz īpašuma izmantošanu, jo var izmantot tikai vienu īpašuma tiesību, laikā, kad otrā aprobežojuma dēļ, praktiski nav pilntiesīgi izmantojama.

Likumdevējs paredzēja vēl viena dalītā īpašuma esamību - brīvprātīgā kārtā. Brīvprātīgi dalītā īpašuma nodibināšanas iespēja tiek paredzēta Spēkā stāšanās likuma 14.punkta 1.daļas 5.punktā - *ēkas (būves) uzceltas uz nomātas 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.*

Kā vienu no primārajiem iemesliem minētā dalītā īpašuma izveidei no īpašnieku puses bija situācija, kad persona vēlas celt ēku (būvi) stingri noteiktajā vietā, vai tam nav pietiekamu resursu zemes iegādei un būvniecībai kopumā, par piemērotāko risinājumu šķietami tika uzskatīts tieši brīvprātīgā īpašuma izveide, ņemot par pamatu nomas vai

⁴⁴Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedums lietā Nr.2008-34-01. Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01_Spriedums.pdf [apskatīts 2016.gada 27.aprīlī]

⁴⁵Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 25.februāra spriedums lietā Nr. SKC – 71. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2009/71-za.doc> [apskatīts 2016.gada 27.aprīlī]

⁴⁶B.a. Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma. Valsts zemes dienesta informatīvais ziņojums. Pieejams: http://www.vzd.gov.lv/files/info_zinojums_dalitais_ipasums.doc [apskatīts 2016.gada 27.aprīlī]

patapinājums līgumu nosacījumus. Minēto līgumu izvēles iespēju arī ir apstiprinājis Augstākās tiesas Senāts, tēzē norādot, ka „ne tikai nomas līgums, bet arī patapinājuma līgums, kas noslēgts uz laiku, ne mazāku par desmit gadiem, un kurā ir paredzētas patapinājuma ņēmēja tiesības celt uz patapinātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus, var būt pamats, lai, atbilstoši likuma Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanos laiku un kārtību 14.panta pirmās daļas 5.punktam nostiprinātu zemi un ēkas (būves) kā atsevišķus īpašumus”⁴⁷ Šo līgumu izmantošanas atšķirības pastāv vienīgi maksāšanas pienākumos, „proti, nomas tiesiskajās attiecībās lietošanas tiesības tiek nodotas par samaksu, bet patapinājuma tiesiskajās attiecībās – bez maksas.”⁴⁸

Ar ēkas uzcelšanu uz nomātas zemes tā varēja būt ierakstīta zemesgrāmatā kā pilnīgi patstāvīgs īpašums, bet pēc nomas vai patapinājuma līguma termiņa iztecējuma pilnīgi visas ēkas īpašnieka tiesības uz viņa uzcelto un noteikto laiku piederošo ēku tiek pilnīgi likvidētas un nodotas zemes īpašnieka īpašumā. „Izbeidzoties nomas līgumam, izbeidzas arī prasītājas īpašuma tiesības uz uzcelto ēku.”⁴⁹

Līguma saturu līgumslēdzējiem ir jāizvēlās pašiem, radot pusēm priekšnoteikumus nākotnes iespējamiem strīdiem šajā sakarā. Kā vienu no sensitīvākajiem var minēt jautājumu par atlīdzību (jeb kompensāciju) pēc tiesisko attiecību izbeigšanās, jo to apmērus un piemērošanu vispār dažreiz ir grūti novērtēt. To atzīst arī Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts, kas norāda uz to faktu, ka „atlīdzību var prasīt vienīgi par tām ēkām, kas skaitāmas pie nepieciešamiem izdevumiem.”⁵⁰ Bet ne vien atlīdzības vai kompensācijas jautājumi var radīt domstarpības, tādēļ zemes un ēkas īpašnieku attiecībām ir nepieciešams sīkāks un precīzāks regulējums.

Dalītais īpašums kopumā nav problēma, problēma ir tajā, ka tam nav atbilstoša tiesiskā regulējuma.⁵¹ Proti, ņemot vērā visu iepriekšminēto, radās nepieciešamība ieviest attiecīgo likumu normu kopumu, kas neierobežotu personu tiesības būvēt ēkas (būves) uz nomātas

⁴⁷Sīkāk sk.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 22.decembra spriedums lietā Nr. SKC-250/2010. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2010/250-10.pdf> [apskatīts 2016.gada 27.aprīlī]

⁴⁸Sīkāk sk.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 22.decembra spriedums lietā Nr. SKC-250/2010

⁴⁹Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 29.oktobra spriedums lietā Nr.SKC – 354/2008. Pieejams : <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/civillikuma-pantu-raditajs-2003-2013/lietu-tiesibas-841-1400-pants> [apskatīts 2016.gada 29.aprīlī]

⁵⁰Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 22. marta spriedums lietā Nr. SKC-59. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2007/59.doc> [apskatīts 2016.gada 29.aprīlī]

⁵¹B.a. Dalītā īpašuma problemātikas risināšana un ceļš uz vienoto īpašumu. Diskusija, 2013. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums-> [apskatīts 2016.gada 29.aprīlī]

zemes, tajā skaitā ļautu ēkas (būves) būvniekam brīvi rīkoties ar tam piemītošajām tiesībām (piemēram, atsavināt, iekļāt, iznomāt utt.), bet tajā pašā laikā nerada arī dalīto īpašumu.⁵² Par piemērotāko tika uzskatīts apbūves tiesību institūts, lai gan pēc būtības, apbūves tiesības arī rada brīvprātīgi dalītā īpašuma pastāvēšanu uz terminēto laikposmu, vienīgi uz citādākiem tiesību mehānisma pamatiem, kurus autore minēs darba nākamajās nodaļās.

⁵² Ministru kabineta 2010. gada 13.septembra rīkojums Nr. 541. Konceptija par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju (informatīvā daļa), 11. lpp. Pieejams:
http://www.vzd.gov.lv/files/koncepcija_par_civillikuma_lietu.doc

2.APBŪVES TIESĪBAS INSTITŪTS

Apbūves tiesību institūta ieviešana ir saistīta ar brīvprātīgi dalītā īpašuma problēmjautājumu aktualizāciju pēdējos gados. Jaunie likuma papildinājumi ir virzīti uz esošā regulējuma nepilnību risināšanu un turpmāko brīvprātīgi dalītā īpašuma veidošanos.

Grozījumi ir svarīgs jauninājums, jo pirmo reizi Latvijas tiesībās paredz patstāvīgi, t.i., neatkarīgi no apgrūtinātās lietas īpašnieka, atsavināmu tiesību uz cita lietu.⁵³ Apbūves tiesības ir praksē nepielietots institūts Latvijas Republikā, tādēļ, lai veiktu pilnīgāku institūta raksturojumu, salīdzināšanu un tālāko analīzi, autoresprāt, vispirms būtu nepieciešams izzināt dotā institūta pirmsākumus.

2.1.Apbūves tiesības institūta vēsturiskā attīstība

Nesalīdzināmi lielu ieguldījumu Eiropas tiesību sistēmai ir devušas romiešu privāttiesības. Recepcijas procesā, lielākā daļa Eiropas valstu (izņemot anglo-sakšu valstu grupu) ir izveidojusi kontinentālās Eiropas, jeb romāņu–ģermāņu tiesību loku. Šis tiesību loks, galvenokārt, tika balstīts uz romiešu tiesībām, bet nenoliedzami, tas nebija vienīgās tiesības, kas ietekmējušās tiesību loka attīstību. Pieminēšanas vērti ir arī latīņu un ģermāņu valstis, papildinot romiešu civiltiesības ar ģermāņu paražu tiesībām un dabisko tiesību filozofiju.

Sīkāk apskatot romiešu privāttiesības, ir jāatzīst plašs šo tiesību tvērums un kodolīgums, jo jau Senās Romas pastāvēšanas laikā tika atzīti tādi tiesību institūti kā īpašums un lietu tiesības, līgumtiesības un kontrahentu savstarpējās attiecības, ģimenes un mantojuma tiesības, kā arī deliktu tiesības.⁵⁴

Nepieciešamību ieskatīties romiešu tiesību lietu tiesību sadaļā autore pamato ar divu vēsturisko institūtu pastāvēšanu romiešu tiesībās – emfītēze (no grieķu val. – *ἐμφύτευσις*, jeb pieaudzēju, piesaistu)⁵⁵ un superficijs (no latīņu val. *Superficies solo cedit*, jeb piesaistījums seko zemei)⁵⁶. Šie vēsturiskie tiesību institūti pastarpināti norāda uz dalītā īpašuma tiesību

⁵³Rozenfelds J. Apbūves tiesības regulējums Latvijā – grozījumi Civillikumā. Jurista Vārds. 12.01.2016, Nr.2 (905), 14.lpp

⁵⁴Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. 11.lpp

⁵⁵Akadēmiskā terminu datubāze AkadTerm. Pieejams:

[http://termini.lza.lv/term.php?term=emfit%C4%93ze%20\(zemes%20lieto%C5%A1ana%20dzimtas%20nom%C4%81\)&list=lieto%C5%A1ana&lang=LV](http://termini.lza.lv/term.php?term=emfit%C4%93ze%20(zemes%20lieto%C5%A1ana%20dzimtas%20nom%C4%81)&list=lieto%C5%A1ana&lang=LV) [apskatīts 2016.gada 29.aprīlī]

⁵⁶Akadēmiskā terminu datubāze AkadTerm.

Pieejams: <http://termini.lza.lv/term.php?term=superficies&lang=EN> [apskatīts 2016.gada 29.aprīlī]

problēmas pastāvēšanu arī Senajā Romā. Autoresprāt, šo institūtu izpēte ļaus izprast apbūves tiesību ieviešanas pamatotību.

Emfīteze – atsavinājamā un mantojamā lietu tiesība, kas par nomas maksu ļaut valdīt un izmantot svešu zemi, kā arī izmantot no tās augļus. Šī tiesība ir saistīta ar nomnieka pienākumu apstrādāt zemi, nepasliktinot tās stāvokli.⁵⁷ Pēc būtības, emfīteze ir lietas (šajā gadījumā lauksaimnieciskai apstrādei paredzētā) zemes gabala noma (turpmāk tekstā – mantojamā nomas tiesība). Mantojamā nomas tiesība būtība ir vairāk koncentrēta uz apstrādājamo lauksaimnieciskām vajadzībām piekrītošām zemēm palielināšanu, nevis ienākuma gūšanu. Ar šīs tiesības palīdzību neapstrādātās imperātoram piederošās zemes pārtapa par ziedošiem dārziem un vīnogu audzēm. Mantojamai nomas tiesībai bija vairākas raksturīgās iezīmes:

1. Lietu tiesība, kas tika aizsargāta *ergo omnes*, atšķirībā no parastās nomas, kurā pastāvēja *inter partes* tiesību aizstāvība;
2. Mantojamā nomas tiesība bija atsavināma tiesība, kuras lietotājs bija tiesīgs gluži kā īpašnieks šo tiesību bez atlīdzības dāvināt, iekļāt šo tiesību, ierakstīt testamentā vai apgrūtināt ar servitūtu;
3. Par svešas lietas lietošanu ir noteikta maksa (latīņu val. – *pensium, reditum, canon*), kura tika noteikta ar vienošanos – vai naudas izteiksmē, vai naturālijās. Pazemināt maksu pat pēc *force majeure* seku iestāšanās nebija iespējams, jo maksa par mantojamo nomas tiesību bija krietni zemāka nekā nomas, vai īres līguma gadījumā;⁵⁸
4. Svešas lietas lietošanas tiesība, kas tika savienota ar tiesību neveicināt lietas stāvokļa pasliktināšanos (t.i. – aizliegts apgrūtināt lietu) ir bijis vienīgais nosacījums, kas tika attiecināms uz mantojamo nomas tiesības lietotāju;
5. Mantojamās nomas tiesības lietotājs, pēc būtības ir bijis zemes īpašnieka alter ego, tāpēc īpašuma tiesības uz augļiem viņš guva tikai augļiem atdaloties no lietas (*separatio*).⁵⁹

Mantojamās nomas tiesības nodibināšana notika noslēdzot speciālo vienošanos – *contractus emphyteuseos*. Līgums pēc savas būtības bija konsensuāls, kas vēl arī mūsdienās nozīmē, ka tiesības un pienākumi no konsensuālā līguma rodas ar līguma slēgšanu, lietas nodošana nav nepieciešama.⁶⁰ Mantojamo nomas tiesību bija iespējams iegūt arī mantojamās nomas tiesības lietotāja nāves gadījumā, ja mantojamā nomas tiesība kā tāda tika izdalīta legāta veidā. Romiešu tiesību pētnieki izdala arī citus gadījumus, tādus kā tiesas spriedums, gadījumā,

⁵⁷Барон Ю. Система римского гражданского права. Вып. п. кн. 3. с. 122.

⁵⁸Виноградов П. Г. Происхождение феодальных отношений в лангобардской Италии. СПб., 1880. с. 70

⁵⁹Новицкий И.Б. Римское право. Эмфитевзис и суперфиций. Москва, 2006, с.137

⁶⁰Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 183.lpp

kad daļa nedalāmo zemes vienību (daļa paliek īpašniekam, otra – mantojamās nomas tiesības lietotājam) un noilguma tiesību veidā (termiņš 30-40 gadi). Mantojamai nomas tiesībai ir bijuši arī vairāki izbeigšanas veidi – sakarā ar lietas bojāeju, ar sakritumu (latīņu val. – *confusio*) – par zemes gabala īpašnieku un mantojamās nomas tiesību lietotāju kļūst viena un tā pati persona, saskaņā ar pušu vienošanos un gadījumā, ja mantojamās nomas tiesības devējs vienpusējā kārtībā atkāpjas no mantojamā nomas tiesības līguma (gadījumā ja mantojamās nomas tiesības lietotājs nenomaksā nodokļus 3 gadu garumā, mantojamās nomas tiesības lietotājs objekta stāvokļa pasliktināšanas gadījumā un ja mantojamās nomas tiesības lietotājs nesamaksā *canon* (t.i. maksu 3 gadu garumā).⁶¹

Bakalaura darba ietvaros pētamajam tematam tuvāks ir otrs romiešu lietu tiesību institūts – superficijs (latīņu val. – *superficies*). Pēc savas dabas – superficijs ir atsavināmā un mantojama lietu tiesība, kas par maksu ļauj izmantot būvi uz svešai personai piederoša zemes gabala.⁶²

Superficiārijs (tiesības ņēmejs) varēja saņemt lietojumā jau apbūvētu vai arī tukšu zemes gabalu. Pēdējā gadījumā – saņemot neapbūvētu zemes gabalu, visas būves uz tā tiek būvētas uz superficiārija rēķina, paturot noteikumu – *superficies solo cedit*, jeb piesaistījums seko zemei. Tas ir, zemes īpašnieks ieguva tiesības arī uz būvēm, kas tika uzbūvētas viņam piederošā zemes gabalā uz superficiārija rēķina.⁶³ Senās Romas laikos šis nosacījums nevienu nav mulsinājis, jo sākotnēji *superficies* attiecināja uz valsts un municipālām zemes gabaliem, kuri bija izņemti no civiltiesiskās apgrozības.

No iepriekšminētā var izdarīt pirmos secinājumus par emfitēzes un superficija institūtiem. Mantojamām nomas tiesībām un superficija pastāv kopīgas iezīmes – abi institūti piešķir tiesības uz cita lietu: mantojamās nomas tiesību gadījumā uz lauksaimniecības vajadzībām domāto zemi, superficija gadījumā – apbūvei domātā sveša zemesgabala noma. Superficiārs bija tiesīgs arī apgrūtināt apbūvējamo zemes gabalu, kas savukārt, netika pieļauts mantojamās nomas tiesības gadījumā. No teorijas ir izsecināms, ka superficija saturs ir tik plašs, ka gandrīz ir pietuvināts īpašuma tiesībām. Pirmkārt, superficiārs ir tiesīgs valdīt, lietot un rīkoties ar zemesgabalu un būvēm kā pilntiesīgs īpašnieks superficija spēkā esamības laikā. Otrkārt, superficiārs bija tiesīgs pasliktināt būves stāvokli un apgrūtināt to (ar servitūtiem, ķīlas tiesībām), ja nebija zemes īpašnieka tiešā aizlieguma par apgrūtinājumu. Līdzīga ir arī superficija tiesību nodibināšana, bet atšķirībā no mantojamās nomas tiesības, romiešu tiesībās

⁶¹Новицкий И.Б. Римское право. Эмфитевзис и суперфиций. с.139

⁶²Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. 121.lpp

⁶³Turpat, 122.lpp

tam nepastāvēja atsevišķa līguma veida, tāpēc tika izmantoti citi līguma veidi – pirkuma līgums *empcio–vindicio*, īres – *locatio, conductio rei*, kā arī citi līgumi.

Pēc abu tiesību institūta salīdzinājuma var spriest par likumdevēja pamatotu izvēli apbūves tiesību ieviešanā nacionālajā tiesību sistēmā, jo superfīcija gadījumā superfīciāram (jeb tagad pēc CL – apbūves tiesīgajam) ir dotas plašas tiesības rīkoties ar lietošanā nodoto zemes gabalu un piešķirtām tiesībām uz tā apbūvi.

Lai būtu iespēja izpētīt apbūves tiesības institūta ieviešanas lietderīgumu un to iespējamo tālāko ietekmi uz aktuālo problēmu risinājumu, kā arī tiesību normu piemērošanas efektivitāti, autore pievērsīsies apbūves tiesību regulējošām normām ne tikai Latvijas Republikā, bet arī Vācijas un Šveices likuma normām, un veiks to analīzi un salīdzinājumu ar Latvijas Republikas grozījumiem. Tā kā Latvijas Republikas, Šveices un Vācijas tiesību normas vēsturiski pieder pie kontinentalās jeb romāņu-ģermāņu tiesību saimes⁶⁴, un savā tiesību sistēmā ietver recipētās romiešu tiesības, autoresprāt, to salīdzināšana bakalaura darba ietvaros dos pamatu veikt jaunā tiesību institūta iespējamo turpmāko attīstību un lietderību Latvijas Republikas tiesību sistēmā.

2.2. Apbūves tiesību jēdziens un priekšmets

Veiktie grozījumi CL lietu tiesību daļā papildina to ar trešo nodaļu, un ietver sevī pilnīgi jaunus deviņus pantus, kas regulē apbūves tiesības institūtu Latvijas Republikā. No vēsturiskās puses, šis institūts pastāv pasaulē jau ne pirmo gadu, tomēr Latvijas Republikas likumdošanā šī ir jauna un praksē nepielietota tiesība uz cita lietu, jeb *ius in re aliena*.⁶⁵ Saeimas pieņemto grozījumu ietvaros apbūves tiesības ieguva šādu legāļdefinīciju: *Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemesgabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā. (CL 1129.¹pants)*

Šveices tiesību regulējums, līdzīgi Latvijas Republikas Civiltiesību grozījumiem paredz atsevišķu nodaļu Civilt kodeksā - *Schweizerisches Zivilgesetzbuch*⁶⁶ (*turpmāk tekstā – ZGB*), un nosaka, ka apbūves tiesība ir tiesība citai personai celt un uzturēt uz, zem vai virs citam īpašniekam piederošā zemesgabala ēku, ar iespēju atsavināt un mantot doto tiesību, kā arī

⁶⁴Lazdiņš J., Osipova S. Latvijas un Eiropas viduslaiku tiesību vēsturē sastopamie jēdzieni un to skaidrojumi. Rīga: LU, 1996, 25-26.lpp

⁶⁵Grueber E. The Roman Law of damage to property being a commentary on the title of the digest ad legem aquiliam. New Jersey: The Lawbook Exchange, 2004, p.243

⁶⁶Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Pieejams: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html> [apskatīts 2016.gada 30.aprīlī]

ierakstīt to zemesgrāmatā. Šveices apbūves tiesība (*Baurecht*) tiek pielīdzināta personālservitūtam⁶⁷ (§674-676, §779a¹C – §779l¹C ZGB), jo apbūves tiesību regulējošie panti atrodas Šveices civillikuma nodaļā par servitūtiem.⁶⁸

Visnotaļ acīmredzamu atšķirību paredz Vācijās apbūves tiesību regulējums, kas ir noteikts atsevišķā normatīvajā aktā - *Gezetz über das Erbbaurecht*⁶⁹ (*turpmāk tekstā – ErbbauRG*). Sākotnēji apbūves tiesību regulējums bija ietverts Vācijas civillikumā (*Bürgerliches Gesetzbuch, turpmāk tekstā – BGB*)⁷⁰, bet 1919.gadā tika izdalīts atsevišķi,⁷¹ kur tika nostiprināts regulējums par apbūves tiesību līguma saturu, apbūves tiesību atlīdzības noteikšanu, reģistrāciju zemesgrāmatā, hipotekāro kredītēšanu, apdrošināšanu, kā arī noteikts jautājums par tiesību izbeigšanos un īpašuma nodošanu zemes īpašniekam.⁷² Legāldefinīcija Vācijas apbūves tiesībām kopumā var tikt noformulēta sekojoši – apbūves tiesība ir atsavināma un mantojama lietu tiesība celt un lietot ēku uz, zem vai virs citai personai piederoša zemes gabala, kas tiek nodibināta ar līgumu un ir ierakstāma zemesgrāmatā (§1 *ErbbauRG*).

Ir vērts atzīmēt, ka apbūves tiesību regulējošo normatīvo aktu nodalīšana veselā likumā norāda uz likumdevēja atbildīgu pieeju un vēlmi veikt detalizētāku pušu attiecību regulējumu attiecībā uz zemes lietošanas jautājumiem, jo, kā zināms, Vācijā iedzīvotāji, pārsvarā dod priekšroku dzīvošanai iznomātajos īpašumos ekonomisku apsvērumu dēļ. No zemes īpašnieka puses tas paredz vēl arī zināmu ienākumu plūsmu par zemes nodošanu apbūvei ar apbūves tiesību nodibināšanu (tomēr tā var arī tikt nodota lietošanā bez atlīdzības).⁷³

Legaldefinīcijas 1129.¹ panta 3.daļa veic norādi uz būvju tipiem, kas var tikt celtas uz apbūves tiesību pamata, proti – nedzīvojamās ēkas un inženierbūves. Latvijas Republikas CL nedod skaidrojumu minētajiem būvju veidiem, tādēļ, lai sīkāk izziņātu apbūves tiesību priekšmeta būtību ir jāveic ieskats Ministru Kabineta noteikumos par būvju klasifikāciju⁷⁴,

⁶⁷Schnyder B., Schmid J., Rumo-Jungo A., Das Schweizerische Zivilgesetzbuch. Nachdruck, 2006, p.960.

⁶⁸Емелькина Е.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. Москва: Волтерс Клувер, 2011, с.181

⁶⁹*Gesetz über das Erbbaurecht*. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbauv/BJNR000720919.html> [apskatīts 2016.gada 30.aprīlī]

⁷⁰Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Pieejams vācu valodā: <https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> [apskatīts 2016.gada 02.maijā]

⁷¹Prutting H. Sachenrecht. Ein Studienbuch. Verlag C.H. Beck Munchen, 2008, Z.347

⁷²B.a.Dalītā īpašuma problemātikas risināšana un ceļš uz vienoto īpašumu. Diskusija, 2013. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums-> [apskatīts 2016.gada 30.aprīlī]

⁷³Hertel C.L.M., Wicke H. Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Germany. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF.10.p> [apskatīts 2016.gada 30.aprīlī]

⁷⁴MK noteikumi Nr.1620. Noteikumi par būvju klasifikāciju: MK noteikumi. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=202919> [apskatīts 2016.gada 30.aprīlī]

kur pielikuma 24. un 125.punktos tiek veikts visu būvju tipa uzskaitījums un paskaidrojums, tostarp arī nedzīvojamo ēku, kā *būves, kuras pamatā netiek izmantotas vai nav paredzētas dzīvošanai* un inženierbūvju, par kurām tiek uzskatītas *visas būves, kurām nav ēku pazīmju, tādas kā sliežu ceļi, autoceļi un ielas, tilti un estakādes, lidostu skrejceļi, inženiertīkli, dambji u.tml*, skaidrojumi. Par apbūves tiesību priekšmetu nevar būt ēka, kas tiek izmantota dzīvošanai. Nedzīvojamās ēkas noteikšanas robežas ir nosakāmas, *ja vismaz puse no ēkas kopējās platības tiek izmantota dzīvošanai, tā tiek klasificēta kā dzīvojamā māja.*⁷⁵

Vācijas un Šveices likumu normās par apbūves tiesībām vienlīdzīgi nav norāžu uz konkrēto ēku vai būvju tipu piederību, kas, attiecīgi, pieļauj arī dzīvojamo māju vai jebkuru citu būvju celtniecību uz apbūves tiesības pamata.

Vācijas praksē apbūves tiesība tiek izmantota, pārsvarā, dzīvojamo māju celtniecībai, jo ekonomisks un sociāli nozīmīgs labums no apbūves tiesības nodibināšanas ir zemes gabala iegūšana lietošanā bez nepieciešamības veikt tā iegādi.⁷⁶ Turklāt, kā atzīmē vācu zinātnieki, šāda pieeja sekmē iedzīvotāju sociālo labklājību, atbrīvojot tos no zemes iegādes nepieciešamības ar iespēju celt māju ar apbūves tiesību palīdzību. „Vācijas zinātniskajā literatūrā tiek norādīts, ka, ieviešot šo tiesību institūtu, tika veicināta mazdzīvokļu apbūve un apkarota spekulācija ar zemesgabaliem. Persona, kurai tiek piešķirtas mantojamās būvēšanas tiesības, gan ietaupa naudu, ko viņai būtu jāizdod par zemes iegādi, gan vienlaicīgi kļūst par ēkas īpašnieku.”⁷⁷ Apbūves tiesību institūts var kļūt par vienu no efektīgākajiem zemes un būvju lietošanas regulējuma instrumentiem, kas palīdzēs atrisināt un apmierināt ne vien komerciālos nolūkos celtās ēkas, bet arī pieaugumu pēc dzīvojamo ēku pieprasījuma, ņemot vērā zemes tirgus cenu pieaugumus.⁷⁸ Autoresprāt, paustā nostāja ir lielisks apliecinājums likumdevēja vēlmei paaugstināt savas tautas un valsts ekonomikas labklājību. Šādai nostājai būtu jāpieturas arī Latvijas Republikas likumdevējam, jo, no iepriekšminētā tika izzināts, ka vēsturiski superfīcijs, jeb apbūves tiesība, pastāvēja, pārsvarā, tieši kā dzīvojamās platības deficīta risinājums. Pieņemtie CL grozījumi risinās tikai nākotnes brīvprātīgi dalītā īpašuma regulējumu, bet 2.lasījumā esošais likumprojekts par piespiedu dalītā īpašuma likvidēšanu⁷⁹ ir

⁷⁵ Sīkāk sk.: Turpat, pielikuma 24.punkts.

⁷⁶ Prutting H. Sachenrecht. Ein Studienbuch. Z.353

⁷⁷ ZAB Sorainen. Par nekustamā īpašuma tiesību regulējumu pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēkas (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Zinātniskais pētījums, Rīga, 2008, 19.lpp. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report.re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [apskatīts 2016.gada 30.aprīlī]

⁷⁸ Sīkāk sk.: Thiel F. Das Erbbaurecht - ein verkanntes Instrument zur Steuerung der kommunalen Flächennutzung. UFZ-Diskussionspapiere. Leipzig, 2004. Pieejams: https://www.ufz.de/export/data/2/84337_ufz_disk4_2004.pdf [apskatīts 2016.gada 02.maijā]

⁷⁹ Likumprojekts. Par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanos. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C?OpenDocument#a> [apskatīts 2016.gada 26.aprīlī]

vērsts vienīgi uz jau esošās situācijas regulēšanu un atrisināšanu, no kā izriet, ka nākotnē likumdevējs paredz vienīgi nedzīvojamo ēku un inženierbūvju pastāvēšanas iespēju uz apbūves tiesību pamata. Latvijas grozījumu nostāja neatspoguļo arī apbūves tiesību vēsturisko izcelsmi, proti, nodibināšanu ar mērķi atrisināt dzīvojamās platības trūkumu.

Nepārprotami, apbūves tiesību piemērošanā ir saskatāms ekonomisks labums, tomēr, ievērojot vēsturisko apbūves tiesību specifiku, un mūsdienu ārvalstu apbūves tiesību piemērošanas praksi, ir jāsecina, ka visplašākais sociāli-ekonomisks ieguvums tiek sasniegts tieši ar dzīvojamo māju būvniecību uz apbūves tiesību pamata. Nevar noliegt apbūves tiesību labumu kā tādu, tomēr, autoresprāt, dotais norobežojums būvju tipiem neļaus atklāties apbūves tiesības institūtam tā pilnā mērā. Latvijas Republikas apbūves tiesības institūta ieviešanas gadījumā vislielāko priekšrocību iegūs komerciālā un publiskā sfēra, kur nedzīvojamo ēku un tehnisko būvju pielietojums ir ievērojami plašāks. Ēku un būvju tipu neierobežošana ar likumu normām varētu atvērt plašas iespējas būvniecībai kopumā, un ļautu sasniegt iespējamo ekonomiski izdevīgu risinājumu vairākiem aktuāliem dzīvojamo platību jautājumiem.

Apbūves tiesība institūta netraujamais, jeb galvenais priekšmets ir zemes gabals. *Piešķirot apbūves tiesību ir jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība. Apbūvei nepieciešamais zemes gabals tiek noteikts, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības. CL 1229.²punkts*). Līdzīgs princips caurvijas arī Vācijas (§1 *ErbbauRG*) un Šveices (*Art.779C ZGB*) regulējumos, kuri nosaka zemes gabala noteikšanu kā apbūves tiesību piešķiršanas pamatnosacījumu.

Ir jāatzīmē Vācijas un Šveices apbūves tiesībām raksturīgo īpašību, ka, pamatojoties uz Vācijas vai Šveices apbūves tiesību regulējošām normām, apbūves tiesīgais ir tiesīgs uzcelt ēku (būvi) ne tikai uz noteiktā kalpojošā zemes gabala, bet arī virs un zem tā.⁸⁰ (§1 *ErbbauRG*, *Art.779C ZGB*) Apbūves tiesības regulējums piešķir apbūves tiesīgajam plašu darbības klāstu, vienlaicīgi izmantot zemes gabala gan pazemes, gan virszemes slāņus. No apbūves tiesību normatīvā regulējuma Latvijas Republikā nav acīmredzami regulētās normas kalpojošā zemesgabala pazemes dziļi izmantošanai, tomēr šada iespēja var pakāpeniski tikt izsecināta no būvniecībai pieļaujamo būvju tipa klasifikācijas. Proti, no darbā iepriekšminētās inženierbūvju klasifikācijas izriet iespēja uz apbūves tiesībām būvēt visas būves, kurām nav ēku pazīmju, tostarp arī tuneļus un pazemes autoceļus, transporta un gājēju tuneļus (Noteikumu par būvju klasifikācijas pielikuma 161, 162, 163.punkti). Doto būvju

⁸⁰ Круглова О.А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы. Диссертация. с.84. Pieejams krievu valodā: <http://msal.ru/common/upload/Dissertatsiya - Kruglova O.A..pdf> [apskatīts 2016.gada 02.maijā]

konstrukcijas un celtniecības paši pa sevi paredz nepieciešamību izmantot zemes ieskšējos slāņus. Sekojoši, no apbūves tiesību regulējuma netieši arī ir pieļauta zemes gabala zemes dziļu izmantošana, neveicot uz to tiešo norādi likuma pantos.

3. APBŪVES TIESĪBAS NODIBINĀŠANA UN TĀS SATURS

3.1. Apbūves tiesības nodibināšana

Apbūves tiesību gadījumā faktiskā apbūve izriet no tiesībām, kuras nodibinās pirms faktiskās apbūves realizācijas.⁸¹ Par pamatu apbūves tiesību nodibināšanai, atbilstoši visu darbā izpētamo valstu likumu normām, kalpo līgums ar tā būtiskajām sastāvdaļām. Arī vēsturiskos avotos ir piemināms, ka viens no *superficies* nodibināšanas pamatiem ir līgums.⁸² Līgums jau no vissenākajiem laikiem ir nozīmīgākais tiesiskais instruments indivīdu mantisko un nemantisko attiecību veidošanai un regulēšanai.⁸³

Saskaņā ar CL 1533. pantu līgums ir uzskatāms par galīgi noslēgtu tikai tad, ja starp līdzējiem notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskajām sastāvdaļām, kuriem ir jāatbilst likumā paredzētajiem minimālajiem noteiktības kritērijiem.⁸⁴ Pēc CL 1129.² panta par būtiskākām darījuma sastāvdaļām, lai apbūves tiesība tiktu atzīta par spēkā esošu, ir atzīstami zemesgabala noteikšana un apbūves tiesības pastāvēšanas termiņa nosacījumi.

Mūsdienu tiesību aprīte pieprasa neskaitāmu daudzumu tiesisko darījumu noformējumu ar mērķi nodibināt, izbeigt vai grozīt esošās vai jaundibinātās tiesības. Kā vienu no pamatiem darījumu noformējumam ar nekustamo īpašumu un tam pielīgstošām tiesībām tiek atzīta tiesību ierakstīšana publiski pieejamā reģistrā, jeb Zemesgrāmatā.

CL 1477.panta pirmā daļa noteic, ka korroborācija⁸⁵, jeb nostiprināšana zemesgrāmatā nepieciešama tajos gadījumos, kad ar darījumu iegūst lietu tiesības uz nekustamo īpašumu. Apbūves tiesība ir atzīstama par lietu tiesību, no kā izriet, ka apbūves tiesību un no tās izrietošo lietu tiesību pilntiesīgai īstenošanai tai jābūt ierakstītai zemesgrāmatā (CL 1129.³pants). Tātad, pēc CL Lietu tiesību ieviestajiem grozījumiem apbūves tiesības nodibināšana ir veicama ar līgumu ar tā būtiskajām likumā noteiktajām sastāvdaļām un ir ierakstāma zemesgrāmatā Zemesgrāmatu likumā⁸⁶ noteiktajā kārtībā.

⁸¹Rozenfelds J. *Superficies solo credit* Latvijas tiesībās. Latvijas Universitātes žurnāls Nr. 3. Juridiskā zinātne. Rīga: Latvijas Universitāte, 2012, 111. lpp

⁸²Барон Ю. Система римского гражданского права. Вып. II. Кн. 3. с.460-461

⁸³Balodis K. Ievads civiltiesībās. 165.lpp

⁸⁴Turpat, 165.lpp

⁸⁵ Termins „korroborācija” pēc mūsdienu valodniecības prasībām jāraksta „koroborācija”, bet vispār tas būtu aizstājams ar latvisko „nostiprināšana publiskā reģistrā.” Torgāns K. Civillikuma Saistību tiesību daļas modernizācijas nepieciešamība un aktuālo privāttiesiskā regulējuma tendenču (UNIDROIT, ELTP) iespējamā ietekme uz Civillikuma Saistību tiesību daļas modernizāciju. Zinātnisks pētījums, Rīga, 2007. Pieejams: http://at.gov.lv/files/uploads/files/7_Resursi/Petijumi/lv_documents_petijumi_Saistibutiesibas.doc [apskatīts 2016.gada 03.maijā]

⁸⁶Zemesgrāmatu likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=60460> [apskatīts 2016.gada 03.maijā]

Par apliecinājumu līguma slēgšanas nozīmīgumam var minēt Vācijas §2 *ErbbauRG* un Šveices Art.779a¹C *ZGB* apbūves tiesību regulējošas normas, kuras analogiski paredz apbūves tiesību nodibināšanu vienīgi ar līgumu, un ta ierakstīšanu zemesgrāmatā, neparedzot iespējas nodibinājumam tiesas ceļā, vai uz likuma pamata.

Vācijas §2 *ErbbauRG* nosaka diezgan apjomīgu apbūves tiesības nodibināšans līguma satura nosacījumus, kas var būt noteikti papildus galvenajiem līguma nosacījumiem par apbūves tiesību nodibināšanu, un par kuriem pusēm būtu noteikti jāvienojas pirms līguma noslēgšanas un ierakstīšanas zemesgrāmatā. Par šādiem satura nosacījumiem ir atzīstami:

- Ēkas vai būves lietošanas un uzturēšanas nosacījumi;
- Apdrošināšanas un rekonstrukcijas nosacījumi ēkas bojā ejas gadījumā;
- Atlīdzības samaksu un valsts zemes nodevas samaksu;
- Soda apmēra noteikšanu, par atlīdzības maksājuma kavējumiem;
- Apbūves tiesību atjaunošanas nosacījumi pēc termiņa notecējuma;
- Apbūves tiesīgā tiesības pārdot apbūves tiesības ar tajā ietilpstošo ēku noteiktajam apbūves tiesīgajam.

Proti, šādu nosacījumu ietveršana līgumā tiek uzskatīta par nepieciešamu, bet ne par obligātu. Par primāro nosacījumu tiek uzskatīts notariāli apliecināta līguma esamība reālajā dzīvē un tā ierakstīšana Vācijas vienotās zemesgrāmatas (*Grundbuch*)⁸⁷ speciālajā apbūves tiesību zemesgrāmatas nodaļā *Erbbaurechtgrundbuch* (§14 *ErbbauRG*), kur tiek veikti ieraksti, kas attiecas vienīgi uz apbūves tiesībām saistītajiem apgrūtinājumiem, termiņiem, apbūves tiesīgo un tamlīdzīgi. Par obligātu prasību apbūves tiesību nodibināšanā vai iegūšanā tiek atzīta notariāla līguma forma, bet apbūves tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā nepieciešams līgums rakstiskā formā (§2, §11 *ErbbauRG* kopā ar §873, §313 BGB). Minēto noteikumu ietveršana, plašas paredzamo situāciju atrisināšanas iespējas un seku noteikšana ļauj pusēm pilntiesīgi īstenot savas tiesības attiecībā uz savstarpēji nodibinātām tiesībām.

Šveices apbūves tiesības, pēc Vācijas analogijas, arī atzīstamas par līgumisko saistību. Tā tiek nodibināta ar, tā dēvēto, publisko aktu (779a¹C 1.punkts *ZGB*). Nodibināšanas līgumam, ja tam piemīt ilglaicīgs raksturs, jābūt ierakstītam zemesgrāmatā kā nekustamajam īpašumam. (Art.779C 3.punkts *ZGB*) Obligātie apbūves tiesību nodibināšanas līguma nosacījumi ir uzskaitīti Art.779b¹C *ZGB*, un pie tiem pieder zemes gabala atrašanās vietas nozīmēšana, ēku vai būvju izskata un pielietojuma apraksts.

Apbūves tiesība ir nedalāma tiesība, un pēc Vācijas §1 *ErbbauRG* 3.punkta nosaka aprobežojumus apbūves tiesības nodibināšanai attiecībā uz būves daļu, vai ēkas stāvu –

⁸⁷Juztisportal des Bundes un der Lander. Grundbuch. Pieejams vācu valodā: <http://www.grundbuch-portal.de/> [apskatīts 2016.gada 03.maijā]

apbūves tiesībai jābūt nodibinātai uz vienu veselu ēku vai būvi, nepieļaujot tā dalīšanu. Pēc Latvijas Republikas CL līdzīgs ierobežojums apbūves tiesību nodibināšanai nav konstatējams.

Jāatzīmē arī viens būtisku apstākļi, ka apbūves tiesību Latvijā regulējošās normas neparedz iespēju nodibināt apbūves tiesību uz jau esošu ēku vai būvi. Nosacījums par apbūves nodibināšanu uz uzcelto ēku vai būvi varētu piešķirt apbūves tiesīgajam iespēju pēc saviem uzskatiem rīkoties ar jau pastāvošo ēku, veikt tās rekonstrukciju, uzlabot, vai nojaukt un uzcelt jaunu ēku vai būvi uz apbūves tiesību pamata. Ar apbūves tiesību piešķiršanu uz zemes gabala uzceltā ēka vai būve ir uzskatāma par apbūves tiesību būtisku sastāvdaļu, un pati apbūves tiesība tiek pielīdzināta nekustamajam īpašumam, tādēļ paliek neregulēts jautājums par to, vai ir iespējams juridiski nodalīt uz zemes gabala esošo būvi, kā patstāvīgu īpašumu un ietvert to jaundibinātajās apbūves tiesībās kā tās būtisko sastāvdaļu.

3.2. Apbūves tiesības termiņš

No CL 1129.² pantā ietvertajiem nosacījumiem *piešķirot apbūves tiesību, jānoteic [...] noteikts apbūves tiesības termiņš*, proti, noteikts laika periods, kura laikā pastāvēs apbūves tiesības uz noteikto zemes gabalu.

Termiņu noteikšanas mērķis ir norobežot ar laika periodu konkrētās tiesības eksistēšanu, un noteikt tās tiesisko seku iestāšanās laiku. To apliecina arī CL 1579.pants, kas noteic, ka termiņš ir blakus noteikums, ar kuru no tiesiskā darījuma izrietošās tiesības sākums vai ilgums darīts atkarīgs no zināma brīža iestāšanās.⁸⁸

Pētot apbūves tiesību no tā likumprojekta iesniegšanas momenta, ir konstatējams, ka likumdevējs bija paredzējis iekļaut grozījumos vēl vienu ierobežojumu ar termiņu, proti, termiņš ierakstīšanai zemesgrāmatā. Šāda iespēja tika iekļauta apbūves tiesību sākotnējā likumprojektā⁸⁹, tomēr likuma pieņemšanas laikā šis termiņš tika izsvītrots no pieņemtajām apbūves tiesību reglamentējošajām normām. Autoresprāt, dotā termiņa neiekļaušana Latvijas Republikas apbūves tiesību regulējošās normās ir pamatota, jo apbūves tiesības spēkā esamības priekšnoteikums ir tās ierakstīšana zemesgrāmatā, jo nodibināšanas līgums pats pa sevi nepieļauj apbūves tiesīgajam izlietot visas, no apbūves tiesībām izrietošās tiesības.

Par būtiskāko, autoresprāt, ir jāuzskata apbūves tiesību pastāvēšanas jeb spēkā esamības termiņu, kura reglametācija kontekstā ar Vācijas un Šveices tiesību normām tiks izskatīta turpmākajā darba sadaļā.

⁸⁸Balodis K. Ievads civiltiesībās. 167.lpp

⁸⁹Likumprojekts Grozījumi Civilikumā. Pieejams:

[http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4b7311843c72aebdc2257b6c0032308a/\\$FILE/8_4-2-41-11_13.pdf](http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4b7311843c72aebdc2257b6c0032308a/$FILE/8_4-2-41-11_13.pdf) [apskatīts 2016.gada 02.maijā]

Latvijas Republikas apbūves tiesību tiesiskais regulējums nosaka vienīgi minimālo tiesību eksistēšanas termiņu, proti, ne mazāk par 10 gadiem, bet nav dots tiesību maksimālais pieļaujamais pastāvēšanas laiks. Līdzīgs termiņš, proti, ne mazāk par 10 gadiem, tika iekļauts Spēkā stāšanās likuma 14.panta 1.daļas 5.punktā, kas arī paredzēja vienīgi minimālo nomas līguma termiņa nosacījumu. Pēc būtības, veicot minētā Spēkā stāšanās likuma 14.panta 1.daļas 5.punkta aizstāšanu ar apbūves tiesību normām, likumdevējs ir pārņēmis normā ietvertu termiņu.

Termiņu neierobežošana paredz pusēm noslēgt līgumu uz nenoteiktu laiku, regulējot vienīgi minimālo termiņu. No vienas puses, šāda iespēja paver zemes īpašniekam un apbūves tiesīgajam plašu un ilgstošu sadarbības iespēju, bet no otras puses, tomēr, termiņu norobežošana ir svarīgs elements tiesību jomā, jo pēc jebkura termiņa notecējuma iestājas noteiktās tiesiskās sekas. Tātad, no minētā izriet, ka apbūves tiesību var ilgt pat visu mūžu, jeb nenoteiktu laika posmu, ja puses nav par to kopīgi vienojušās. Vācijas apbūves tiesību reglamentējošās normas, līdzīgi Latvijas Republikas regulējumam, nenosaka tiesību normu pastāvēšanas termiņu. Apbūves tiesību termiņa noteikšana tiek paredzēta pusēm par to savstarpēji vienojoties, bez jebkādiem aprobežojumiem no likumdevēja puses. Praksē šāda vienošanās ir dažāda, tomēr tās svārstība parasti mēdz būt ap 99 gadiem.⁹⁰

Pretēji Vācijas un Latvijas tiesību normām, Šveices §779¹ C ZGB noteic aprobežojumu apbūves tiesību normu termiņa noteikšanā - 100 gadus, tomēr veicot norādi, kā šis termiņš var tikt pagarināts jebkurā apbūves tiesības eksistēšanas laikā, pusēm par to vienojoties. Tādā veidā, apbūves tiesības termiņa noteikšana Šveices normās arī kļūst par pušu brīvu gribas izpausmi.

Apbūves tiesības tiesiskās pastāvēšanas ilgstošā daba ir raksturīga ārvalstu apbūves tiesību reglamentējošām normām. Zemes īpašniekam un apbūves tiesīgajam tiek dota iespēja pašiem izvērtēt un noteikt apbūves tiesības eksistēšanas laiku, ņemot par pamatu ne tikai celšanai paredzētās vai esošās būves kalpošanas laikaposmu, bet arī sastarpējās pārliecības un intereses. Termiņa noteikšana ir svarīgs elements apbūves tiesību pieskīršanā, bez kura tā pastāvēšana nav uzskatāma par nodibinātu. Ievērojot to faktu, ka apbūves tiesība ir jauns institūts Latvijas Republikā, un cilvēki nav ar to saskārušies, ir pieļaujamas grūtības termiņa noteikšanā. Līdz ar to, no likumdevēja puses būtu vēlams noteikt apbūves tiesību iespējamus pastāvēšanas termiņus ar iespēju jebkurā laikā to pagarināt likuma noteiktajā kārtībā. Maksimālā termiņa noteikšana ir būtisks nosacījums attiecībā uz tiesisko seku iestāšanos.

⁹⁰Dr. Vieweg K., Dr. Werner A. Sachenrecht. Academia Iuris. Lehrbucher der rechts wissenschaft. Carl Heymanns Verlag, 2005. Z.607

Apbūves tiesības galvenā pamatideja par ēkas un būves nedalamību var tikt neīstenota termiņa neierobežošanas dēļ. Ievērojot ārvalstu praksi, bet tieši Šveices apbūves tiesību regulējumu, kā arī vadoties no Šveices likumdevēja idejas par apbūves tiesību attiecināmību personālservitūta veidam, autore izsaka priekšlikumu veikt ieskatu CL personālservitūtu regulējuma nodaļā (CL 1259.pants) un pēc termiņa noteikšanas analogijas, izteikt 1129.² panta 1.daļu sekojošā redakcijā: „*Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteiks apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt ilgāks par simts gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību.*”

3.3. Apbūves tiesības atlīdzības noteikšana

Pastāv vairāki atlīdzības veidi, tomēr no apbūves tiesību regulējuma izrietošos var izdalīt divos veidos – atlīdzība par apbūves tiesību izmantošanu un atlīdzību apbūves tiesīgajam pēc tiesību termiņa izgbeigšanas par uz apbūves tiesību pamata uzcelto ēku.

Nodibinot apbūves tiesību, likumdevējs paredz pusēm piešķirt to bez atlīdzības vai arī noteikt atlīdzību par tās izmantošanu, nosakot vienīgo iespēju - samaksu naudā. *Ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu* (CL 1129.² punkta 2.daļa). Attiecīgi, nomas maksas regulējums noteic, ka *nomas maksu var dot kā naudā, tā arī citās atvietojamās lietās* (CL 2119.pants). Šo pantu interpretēšana praksē var radīt strīdus situācijas par atlīdzības noteikšanas veidu, piemērojot abu minēto pantu nosacījumus, kuri paredz atšķirīgus, tiesiski pieļaujamus, atlīdzības veidus.

Lai noteiktā atlīdzība būtu spēkā, tai jānoteic ne vien tikai apmērs naudas izteiksmē, bet gan arī tās maksāšanas termiņi. Likumdevēja izmantotais termins „termiņi” tiek lietots daudzskaitlī, kas dod pamatu pieņēmumam, ka atlīdzībai jābūt vairākkārtīgi maksājama, līdzīgi nomas maksai.

Atlīdzības izvēlē, līdzīgi līguma satura izvēlē, jāpastāv pušu izvēles brīvības principam, dodot līgumslēdzēja pusēm vienoties par sastarpēji izdevīgiem atlīdzības kritērijiem. Autoresprāt, apbūves tiesību ilglaicīga pastāvēšanas iespēja (jo Latvijas Republikas apbūves tiesību regulējošās normās nav noteikts apbūves tiesību pastāvēšanas termiņa ierobežojums) norāda uz atlīdzības izmainīšanas varbūtību, ja maksa tiks noteikta vienīgi naudā. Pastāvošā ekonomiskā situācija gan pasaulē, gan valstī kopumā jebkurā brīdī var rast pamatu valūtas vērtības izmaiņām, kas, secīgi, var mainīt noteikto apbūves tiesību atlīdzību pusēm ne visai izdevīgā un nesamērīgā apjomā. Par piemēru var minēt valūtas devalvāciju, jeb naudas vērtības samazinājumu, kas noved pie vispārējo cenu svārstību, vai inflācijas negatīvo ietekmi

uz cenu paaugstinājumu. Savukārt, ar alternatīvās atlīdzības samaksas noteikšanu puses var nodrošināt godīgu, apbūves tiesībām saprātīgu un atbilstošu atlīdzību.

Aplūkojot Vācijas likumu normas, atlīdzība zemes īpašniekam var izpausties kādas noteiktas darbības izpildē, vai arī pēc klasiskās pieejas – konkrētajā naudas izteiksmē. (§9 *ErbbauRG*). Turklāt, Vācijas §9a *ErbbauRG* nodrošina pusēm iespēju mainīt atlīdzības apmēru tiesības esamības laikā, ņemot vērā mainīgos ekonomiskos apstākļus (valūtas maiņa, inflācija un tamlīdzīgi). Šāda iespēja var tikt izmantota ne biežāk, kā ik pēc trim gadiem no apbūves tiesības nodibināšanas vai no pēdējām atlīdzības apmēra veiktajām izmaiņām. Atlīdzības maiņas iespējai ir jābūt nostiprinātai apbūves tiesības nodibināšanas līgumā. Vācijas Federālā tiesa ir atzinusi, ka šādas atlīdzības izmaiņas agrāk bija vērtējamās pēc vidējās uzturēšanas izmaksu attīstības indeksa rādītājiem attiecīgajos Vācijas reģionos, kur ir nodibināta attiecīgā apbūves tiesība, taču šis nosacījums tika atcelts 2003.gada janvārī⁹¹, un atlīdzības paagustināšanas nosacījumu noteikšanā pusēm turpmāk ir jāvadās no pašu uzskatiem.⁹²

Pēc Šveices likumu normās ietvertajiem nosacījumiem par apbūves tiesību nodibināšanas atlīdzību zemes īpašniekam ir tiesības piefiksēt to zemesgrāmatā uz katru no nodibinātajām apbūves tiesībām triju gadu samaksas apmērā. Šāda tiesība tiek interpretēta, kā zemes īpašnieka garantants un nodrošinājums apbūves tiesību īstenošanas apliecinājumam (*Art.779i¹ C ZGB*).

Latvijas apbūves tiesības institūts paredz atlīdzību arī apbūves tiesīgajam, ja vien puses ir par to vienojušas un iekļāvušas līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu (*CL 1129.⁹ pants*), pretējā gadījumā apbūves tiesīgais zaudē visas tiesības uz viņa uzcelto ēku vai būvi, un tā nonāk zemes īpašnieka īpašumā bez atlīdzības.

Vācijas un Šveices normās imperatīvā kārtībā ir ietverts nosacījums par zemes īpašnieka pienākumu pēc apbūves tiesības termiņa beigām izmaksāt apbūves tiesīgajam kompensāciju par uzcelto ēku (*Art.779d¹ C ZGB, §27 ErbbauRG*). Turklāt, Vācijas regulējumā attiecībā pret dzīvojamām ēkām likumiski ir pat nozīmēts minimālais kompensācijas apmērs (§27 II *ErbbauRG*), kas nevar būt mazāks par divām trešdaļām no ēkas tirgus vērtības uz apbūves tiesības izbeigšanās momentu.⁹³ Bet šādu nosacījumu puses var izslēgt no līguma pēc abpusējās vienošanās.

⁹¹Zivilsenat des Bundesgerichtshofes. Urteil von 31.10.2008. Az.v. ZR 71/08. Pieejams vācu valodā: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/2008-10-31/V-ZR-71_08 [apskatīts 2016.gada 03.maijā]

⁹²Bundesgerichtshof. Urteil vom 2.März 2012, Az. V ZR 159/11. Pieejams vācu valodā: <https://openjur.de/u/339427.html> [apskatīts 2016.gada 03.maijā]

⁹³Круглова О.А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы. Диссертация, с.67. Pieejams krievu valodā: <http://msal.ru/common/upload/Dissertatsiya - Kruglova O.A..pdf> [apskatīts 2016.gada 03.maijā]

Ārvalstu normās nav ietverta norāde uz konkrēto atlīdzības veida piemērošanu, kā tas ir veikts Latvijas Republikas CL grozījumos. Novērtējot atlīdzības regulējumus, autoresprāt, CL 1129.¹panta nosacījums par apbūves tiesības piešķiršanas atlīdzības noteikšanu vienīgi naudas izteiksmē norobežo pušu brīvo izvēli attiecībā uz atlīdzības veida izvēli, un rada iespējamus pamatus nākotnē atlīdzības nesamērīgumam attiecībā uz reālo situāciju. Turklāt, CL 1129.² panta 1.daļas norāde par atlīdzību vienīgi naudas izteiksmē tiek atspēkota ar turpmāko CL 1129.² panta 2.daļas norādi par nomas līguma nosacījumu piemērošanu par apbūves tiesības atlīdzības samaksas noteikšanu, kas paredz samaksu arī ar atvietojamām lietām, no kā izriet, ka minētā likumdevēja norāde par samaksu naudā ir neiederīga.

3.3. No apbūves tiesības izrietošie pušu tiesības un pienākumi

„Kā jebkura lietu tiesība, apbūves tiesība ir absolūta tiesība un "pasīva" tiesība: absolūta tādēļ, ka pēc savas struktūras vienai ar tiesībām apveltītai personai pretstata neierobežotu daudzumu citu personu, un "pasīva" tādēļ, ka nevienai personai šai attiecībā nav pienākuma kaut ko darīt; ir tikai pienākums atturēties, neiejaukties, neaizskart tiesīgās personas subjektīvās tiesības.”⁹⁴

Jebkurās tiesiskajās attiecībās, vadoties no tiesiskā regulējuma, pušu pienākumi un tiesības ir vai nu pilnīgi ierobežotas, vai tām ir dota rīcības brīvība. Tomēr, likumdevēja uzdevums ir šo tiesību un pienākumu līdzsvarošana, tādā veidā pasargājot katras puses likumīgās intereses, un samazinot nākotnes strīdu rašanās iespējas.

Pēc CL 1129.¹ panta izriet, ka apbūves tiesībai piemīt atsavināšanas īpašības. Atsavinot apbūves tiesību, tā pāriet jaunajam ieguvējam tādā apjomā, kādā piešķirta ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu, kas ierakstīts zemesgrāmatās (*CL 1129.⁵pants*). Atsavināšanas rezultātā tiek nodota nevis ēka vai būve, bet gan pati apbūves tiesība ar tajā ietipstošo tiesību uz ēku vai būvi.

Romiešu *superficies* recepcijas rezultātā Vācijas apbūves tiesība no Vācijas doktrīnas skatpunkta tiek atzīta ne par īpašuma veidu, bet gan par īpašu aprobežotu īpašumtiesību uz noteiktu zemes gabalu. Apbūves tiesības nodibināšana nerada atsevišķas īpašuma tiesības uz ēku, kas, respektīvi, nedod pamatu ēku un zemju atsevišķajai aprītei, jeb dalītā īpašuma

⁹⁴Rozenfelds J. Apbūves tiesības regulējums Latvijā – grozījumi Civillikumā. Jurista Vārds, 12.01.2016., Nr. 2 (905), 8.lpp.

rašanās iemeslam. Ja apbūves tiesība izbeidzas, tad visas tās sastāvdaļas kļūst par zemesgabala sastāvdaļām.⁹⁵ Tiek saglabāts vienots īpašums.

Interesanti atzīmēt, ka apbūves tiesībai raksturīgās pazīmes, kā atsavināšana un mantošana, kas raksturīgi arī iepriekšminētajam romiešu superficijam, pēc Šveices likumdošanas var tikt izslēgti pēc pušu vienošanās no apbūves tiesību līguma. Pieņemams, ka šāda iespēja ir saistīta ar to, ka Šveices tiesības izskata apbūves tiesību institūtu kā personiskā servitūta veidu. Šādiem servitūtiem raksturīgi atsavināšanas un mantošanas aizliegums, jo tradicionāli personiskais servitūts piederēja noteiktai personai, un līdz ar to, tas nevarēja tikt atsavināts vai mantots.

„Kad apbūves tiesīgajam rodas nepieciešamība pārdot, mantot vai citādā veidā rīkoties ar viņam piederošu ēku, viņš atsavina nevis pašu ēku, bet gan apbūves tiesību uz to.”⁹⁶ Apbūves tiesību apgrūtināšanas ar hipotēku, lietu tiesībām, parādiem vai atsavināšanas realizācija Vācijas regulējumā ir veicama vienīgi ar zemes gabala īpašnieka piekrišanu pie apbūves tiesības nodibināšanas (§5 *Erbbaurecht*). Vācijas normās zemes gabala īpašnieks tiek uzskatīts par noteicošo personu, kam piešķirtas plašas tiesības kā aizsardzības mehānisms, ko var izskaidrot kā zināmu kompensāciju par savas zemes pilntiesīgas izlietošanas aprobežojumu.

Šveices regulējums, līdzīgi Latvijas Republikas grozījumiem, iezīmē pušu tiesības un pienākumus diezgan īsā un lakoniskā izklāstā, noregulējot, pēc likumdevēja ieskata, pašas nozīmīgākās apbūves tiesībām noteiktās tiesības un pienākumus katrai no tiesisko attiecību pusēm.

Tiesības saņemt vai maksāt noteikto atlīdzību par apbūves tiesību ir noteikta gan zemes īpašniekam, gan apbūves tiesīgajam. Tās specifika katras valsts ietvaros autore veica darba iepriekšējā sadaļā, izvērtējot katrai pusei ietverto tiesisko regulējumu.

Apbūves tiesības ieķīlāšana notiek pēc nekustamu lietu ieķīlāšanas noteikumiem. (CL 1129.⁵ pants) Dotā norma pēc būtības ir ietverta arī Vācijas un Šveices apbūves tiesību regulējumā. Par galveno nosacījumu visiem apbūves tiesības iespējamiem un tiesiski pieļaujamiem apgrūtinājumiem, kurus likums pieļauj kā apbūves tiesīgā tiesības uz apbūves tiesību pastāvēšanas laiku, tiek uzskatīts nevis ēkas vai būves apgrūtinājums, bet gan pašas apbūves tiesības ar tajā ietiplošo ēku un zemi kā vienu veselu.

⁹⁵Куцева К.А. Erbbaurecht в Германии и право застройки в проекте гражданского кодекса России: сравнительный анализ. Pieejams: <http://elib.sfu-kras.ru/handle/2311/17925> [apskatīts 2016.gada 03.maijā]

⁹⁶Бутерус Н.В. Право застройки в законодательстве стран континентальной Европы. с.257. Pieejams krievu valodā: <http://cyberleninka.ru/article/n/pravo-zastroyki-v-zakonodatelstve-stran-kontinentalnoy-evropy> [apskatīts 2016.gada 03.maijā]

Kā vienu no apbūves tiesīgā pamatpienākumiem, kas izriet no apbūves tiesību tiesiskā regulējuma ir jāatzīmē pienākums rūpēties par lietošanā nodoto īpašnieka zemes gabalu. Pienākumā ietilpst zemes gabala nenovešana līdz sliktākajam stāvoklim, nekā tas bija uz apbūves tiesību piešķiršanas momentu. Šādu regulējumu ietver visas salīdzinājumā izskatītās valstis.

CL grozījumi piešķir pienākumu apbūves tiesīgajam ar apbūves tiesību piešķiršanu, ka visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību gulošās nastas, aprūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam. Ar apbūves tiesību nodibināšanu ir jānosaka apbūvei nepieciešamais zemes gabals ievērojot ar likumu saistošās normu prasības, līdz ar to apbūves tiesību regulējošās normas pieļauj iespēju nodot apbūvei ne veselu zemes gabalu, bet tikai tā daļu. Secīgi, nododot apbūvei tikai daļu no zemes gabala, rodas jautājums par minēto, uz apbūves tiesīgajam tiesību apjoma un robežu noteikšanu attiecīgi apbūvei nodotajam zemes gabala daļai,

No apbūves tiesību normu salīdzinājuma ir redzams, ka ārvalstu regulējuma gadījumā apbūves tiesību tiesisko attiecību pusēm tiesību apjoms ir plašāks, nekā pienākumu klāsts. Zemes īpašnieka tiesības prevalē pāri pienākumiem, jo pienākumos iekļaujas vienīgi neiejaukšanās un savas zemes nodošana būvniecībai, paciešot to kā noteiktu tiesību aprūtinājumu, un nespēju rīkoties ar savu zemi uz apbūves tiesībās noteikto laikposmu.

4.3. Apbūves tiesības izbeigšanās

Iepriekšējā apakšnodaļā tika konstatēts, ka apbūves tiesības tiesiskais pastāvēšanas pamats rodas vienīgi ar apbūves tiesības piešķiršanas līguma noslēgšanu un tā ierakstīšanu zemesgrāmatā (CL 1129.³ pants), atklājot tam atsevišķu nodaļu attiecīgajā nekustamā īpašuma ierakstā. Ir tiesisko attiecību sākuma punkts, jāparedz arī to izbeigšanās nosacījumi.

CL 1129.⁷ pantā teikts, ka *apbūves tiesība izbeidzas pati no sevis līdz ar zemes grāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējumu*. Veicot CL 1129.⁷ un 1129.³ pantu savstarpējo salīdzinājumu, ir konstatējams CL regulējumā par apbūves tiesību izbeigšanās nosacījuma trūkumus, bet tieši norāde par to, ka kopā ar tiesības termiņa notecējuma beigām beidzas ne vien pati apbūves tiesība, bet arī tās faktiskais pastāvēšanas pamats zemesgrāmatu ieraksta veidā. Nosacījums par apbūves tiesību ieraksta dzēšanu no zemesgrāmatas ir būtisks, jo *izbeidzoties apbūves tiesībai, izbeidzas visas trešo personu lietu tiesības, kas nodibinātas uz apbūves tiesību (CL 1129.⁷ pants)*, tostarp arī pamats ierakstam zemesgrāmatā. Tomēr, pēc apbūves tiesību iekļaušanas CL un ar to ieviešanas saistītos likumu grozījumu likumprojektu izskatīšanas, ir atrodama atziņa par apbūves tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatā, bet tieši

anotācijā pie likumprojekta „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumā, ka „lai vienkāršotu administratīvās procedūras, likumprojekts paredz, ka, apbūves tiesībai izbeidzoties ar termiņa notecējumu, zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis lēmumu par apbūves tiesības izbeigšanu pieņem, pamatojoties uz ieinteresētās personas lūgumu, kas izteikts apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā nostiprinājuma lūgumā. Tas nozīmē, ka, apbūves tiesībai izbeidzoties līdz ar zemesgrāmatā reģistrētā apbūves termiņa notecējumu, līguma par apbūves tiesības piešķiršanu pusēm (zemes gabala īpašniekam un apbūves tiesīgajam) nebūs nepieciešams zemesgrāmatā papildus iesniegt nostiprinājuma lūgumu apbūves tiesības dzēšanai, jo lūgums dzēst apbūves tiesību, tās termiņam izbeidzoties, būs ietverts nostiprinājuma lūgumā par apbūves tiesības reģistrēšanu vai tam sekojošā nostiprinājuma lūgumā saistībā ar apbūves tiesības izmaiņām. Lai to nodrošinātu, izstrādājama nostiprinājuma lūguma veidlapa apbūves tiesību un ar to saistīto tiesību nostiprināšanai un grozīšanai, ar obligāti aizpildāmu apbūves tiesības termiņa lauku, kurā norādāms datums, mēnesis un gads”.⁹⁷ Doto grozījumu papildina arī Latvijas Pašvaldību Savienība, savā atziņā norādot par nepieciešamību noregulēt arī ieraksta dzēšanas termiņu, „ja apbūves tiesība izbeidzas ar termiņa notecējumu (CL 1129.⁷panta pirmā daļa), tad zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis lēmumu par apbūves tiesības izbeigšanu pieņem, pamatojoties uz ieinteresētās personas lūgumu, kas izteikts, apbūves tiesību ierakstot zemesgrāmatā, ne vēlāk kā vienas darba dienas laikā pēc apbūves tiesības termiņa notecējuma.”⁹⁸ No minētā izriet, ka nosacījums par apbūves tiesības dzēšanu no zemesgrāmatu nodalījuma pēc termiņa beigām tiks regulēts no likumdevēja puses, tomēr dotie norādījumi nav ietverti apbūves tiesību regulejošās normās, bet ir meklējamas saistošajās likuma normās.

Termiņa notecējums nebūt nav vienīgais apbūves tiesību izbeigšanās pamats. Pieņemtie grozījumi paredz vēl dažus pamatus, bet kas pieļauj apbūves tiesību izbeigšanos pirms termiņa notecējuma, kurus attiecīgi regulē CL 1129.⁷ un 1129.⁸ panti:

- 1) tiesību sakritumu vienā personā;
- 2) tiesas spriedumu;
- 3) savstarpēju vienošanos;

⁹⁷Likumprojekta „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). 3.lpp Pieejams:

http://onecrm.lv/lps/meetingsearch/displaydocument.aspx?committeename=Finan%B9u%20un%20ekonomikas%20komiteja&itemid=17635913133736374198&meetingid=1602004K%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=TMAnot_110116_grozZGL_VSS62.doc&cc=Document [apskatīts 2016.gada 13.maijā]

⁹⁸Latvijas Pašvaldību Savienība. Par precizēto likumprojektu „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā”. 1.lpp. Pieejams: http://www.lps.lv/uploads/docs_module/2016_14_p10.pdf [apskatīts 2016.gada 13.maijā]

4) ja apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina apbūvei nodotā zemes gabala stāvokli;

5) citos gadījumos, kas paredzēti līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu.

Vācijas likuma normās izsmeltoši ir uzskaitīti paredzamie apbūves tiesības izbeigšanās pamati (§1 IV ErbbauRG), kurus pusēm nav iespējams atcelt ar dibināšanas līgumu vai vienošanos. Par fundamentālāko ir uzskatāms pamats, ka, izbeidzoties apbūves tiesībai, tās sastāvdaļās kļūst par zemesgabala sastāvdaļām, īpašumtiesības uz būvi automātiski pāriet zemes īpašniekam par kompensāciju, ja tā ir pusēm norunāta (§12 III ErbbauRG)⁹⁹ Apbūves tiesīgajam nav tiesību pašam demontēt jeb piesavināt būvi vai tās daļu (§34 ErbbauRG). Šāds nosacījums ir apbūves tiesību institūta pastāvēšanas primārais mērķis, kas nepieļauj dalītā īpašuma rašanos, presumējot ēkas un zemes nedalamības principa saglabāšanu, nosakot ēkas vai būves kļūšanu par zemes gabala neatraujamo sastāvdaļu pēc apbūves tiesību izbeigšanās.

Līdzīgi nosacījumi tiek presumēti arī Šveices regulējumā, kas noteic jebkādas eksistējošās uz īpašnieka zemes ēkas vai būves pāreju zemes īpašniekam par kompensāciju, ja tāda bija noteikta līgumā. (Art.779c¹C, 779d¹C ZGB). Aprakstītie normu regulējumi atbalsta un nostiprina iepriekšminēto zemes un ēkas vienotības principu.

Apbūves tiesības izbeigšanos var prasīt arī viena no tiesisko attiecību pusēm, bet tieši zemesgabala īpašnieks. Grozījumi CL 1129.⁸ pantā paredzēts, ka *zemes gabala īpašnieks var prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiestā izolē: 1) ja apbūves tiesīgais pārkāpj līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina apbūvei nodotā zemes gabala stāvokli vai citos gadījumos, kas paredzēti līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu*. Kā tika minēts darba nodaļā par apbūves tiesību pušu tiesībām un pienākumiem, apbūves tiesīgā pienākumu nepildīšana var kļūt par pamatu zemes īpašniekam prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vienpusējā kārtībā. Ta arī Vācu norma (§26 ErbbauRG) paredz apbūves tiesību izbeigšanos vienīgi ar zemes īpašnieka vēlmi.

Vācijas apbūves tiesību regulējumam ir raksturīgs tā plašs zemesgabala īpašnieka aizsardzības mehānisms, jo bez pamatnosacījumiem, kas sasaucas ar Latvijas Republikā ieviestajiem grozījumiem apbūves tiesībās, Vācijas tiesību sistēma paredz vēl vienu īpašu tiesību aizsardzību, jeb paplašinātās zemes īpašnieka tiesības gadījumā, ja ēka vai būve tiek neatbilstoši ekspluatēta, nav nomaksāta noteiktā atlīdzība, vai būve nav apdrošināta. Starp citu, ēkas vai būves apdrošināšanas pienākums apbūves tiesīgajam izriet ne vien no apbūves tiesību dibināšanas līguma pēc savstarpējās labprātīgās vienošanās, bet gan no regulējošām normām (§2 ErbbauRG). Būves uzturēšana labā kārtībā un stāvoklī, kā arī noteikto

⁹⁹ Prutting H. Sachenrecht. Ein Studienbuch. Z.352

maksājumu veikšana termiņos ir apbūves tiesīgajam pielīgts pienākums, kura neizpildes rezultātā apbūves tiesīgais zaudē savu īpašumtiesību uz ēku vai būvi. Izvairīšanās no pienākumiem dod zemes īpašniekam tiesības uz līguma laušanu un apbūves tiesības izbeigšanu pirms termiņa. Līdzīgs nosacījums, kas attālināti sasaucas ar Vācijas regulējumu, ir ietverts arī Latvijas grozījumos, kas paredz zemes īpašnieka tiesības apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiestā izolē, ja apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina apbūvei nodotā zemes gabala stāvokli (*CL 1129.⁸ pants*).

Autores izskatītajās apbūves tiesību regulējošās normās pēc apbūves tiesību izbeigšanās ēka vai būve, kas tiek uzskatīta par tās būtisko sastāvdaļu, automātiski pāriet zemes īpašnieka īpašumā. Tomēr, ja apbūves tiesību nodibinošās puses ir iekļāvuši līgumā nosacījumu par būves nojaukšanu pēc apbūves tiesību izbeigšanās, tā ir likvidējama pēc nostiprinātiem nosacījumiem noteiktajā laika posmā.

4. APBŪVES TIESĪBAS INSTITŪTA IEVIEŠANAS LATVIJAS REPUBLIKĀ IZVĒRTĒŠANA (LIKUMDOŠANAS LĪMENĪ)

Līdz apbūves tiesību tiesiskās piemērošanas iespējas, respektīvi līdz 2017.gada 1.janvārim, Spēkā stāšanās likumā paredzēts pārejas posms tām tiesiskajām attiecībām, kas vēl netika pilnībā realizētas, nosakot, 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, un, 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 CL 1129.⁹ pants.* Normas aptver gan nomas, gan patapinājuma līgumus.

Pirms apbūves tiesību institūta iekļaušanas CL, pamatojot apbūves tiesības nepieciešamību, tieslietu ministrs G.Bērziņš norādīja uz gadījumiem, kad ekonomiski izdevīgāk ir iegūt zemes apbūves tiesības, nevis zemes īpašumu ar mērķi to apbūvēt.¹⁰⁰ Paustā atziņa tikai daļēji apliecināja grozījumu nepieciešamību, jo, kā jau darba iepriekšējās sadaļās tika pieminēts, pašreizējais Latvijas Republikas apbūves tiesības institūta regulējums paredz zināmus ēku celtniecības ierobežojumus, proti, celt tikai nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves, ar ko tiek sašaurināta apbūves tiesību iespējamā pielietojuma joma.

Apbūves tiesības institūta neatbilstību tā vēsturiskai un ārvalstu praksei savulaik atzīmēja arī *prof.Dr.iur.J.Rozenfelds*, skaidrojot, ka apbūves tiesību attiecināmība uz noteiktajiem īpašuma veidiem, kā tas ir noteikts pieņemtajos grozījumos, „neizriet nedz no pašas apbūves tiesību regulējuma idejas, nedz no mērķa šādi noregulēt dalītā īpašuma problēmu, nedz arī no kāda no tiem paraugiem, kurus ieteicams ņemt par pamatu minētajiem likuma grozījumiem.”¹⁰¹

Dr.iur. Daina Ose atzina, ka ietvertais apbūves tiesību institūta grozījums CL „ir viens no iespējamajiem dalītā nekustamā īpašuma risinājumiem, kas vērsts uz nākotni, nepieļaujot jauna dalītā nekustamā īpašuma rašanās gadījumus. Tomēr šāda regulējuma izstrādāšana

¹⁰⁰ Bērziņš G. Apbūves tiesība risinās dalītā īpašuma problēmu. Jurista Vārds. 03.10.2014. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/zinas/265369-gberzins-bapbuves-tiesibab-risinas-dalita-ipasuma-problemu/> [apskatīts 2016.gada 05.maijā]

¹⁰¹ Rozenfelds J. Apbūves tiesība. Jurista Vārds, 03.12.2013., Nr. 49 (800), 15.lpp.

neatrisina jau esošo dalītā nekustamā īpašuma pastāvēšanu.”¹⁰² Šādu nostāju atbalsta arī *prof.Dr.iur.* Jānis Rozenfelds, vēl līdz pieņemtajiem grozījumiem atzīstot, ka „grozījumi nesniedz solīto dalītā īpašuma problēmas risinājumu.”¹⁰³

Autoresprāt, Latvijas Republikā pieņemtās grozījumu normas, kas regulē apbūves tiesības institūtu, salīdzinājumā ar ārvalstu regulējumu, nav pietiekošs. Ņemot vērā dalītā īpašuma izplatības apjomus un pastāvēšanas ilglaicīgumu, tā nākotnes noregulēšana ar dažiem likuma pantiem ir grūti iedomājama. Jau līdz grozījumu pieņemšanas *Dr.iur.* Annija Švemberga ļoti kodolīgi norādīja uz nepieciešamību veikt detalizētāku apbūves tiesību regulējumu, par piemēru ņemot ārvalstu, bet tieši Vācijas piemēru, kur apbūves tiesību normu kopums ir nodalīts atsevišķā likumā.¹⁰⁴

Izvērtējot Latvijas Republikā ieviesto apbūves tiesības institūta īstenošanas mehānismu, ir jāatzīmē tā, nelielā mērā, līdzība pašlaik esošajam tiesību pielietojumam attiecībā uz brīvprātīgi dalītā īpašuma regulējumu, jo abas tiesības uz zemes lietošanu uz to pastāvēšanas laiku veido divus patstāvīgus īpašumus. Ievērojamāko atšķirību ir jāatzīmē šo tiesību pastāvēšanas nostiprināšanā, kur apbūves tiesību konstrukcija paredz tās nodibināšanu, pielīdzinot nekustamajam īpašumam nevis pašu ēku, bet gan apbūves tiesības ar tajā ietilpstošo ēku vai būvi kā tās būtisku un netraujamu daļu, bet dalītā īpašuma gadījumā par patstāvīgu nekustamu īpašumu tiek atzīta pati ēka vai būve.

Kā jau darba sākumā tika minēts, apbūves tiesības institūta būtība Latvijas Republikā vēl nav pilnībā izpētīta, pastāv tikai daži tiesībzinātnieku veiktie pētījumi šīs tēmas sakarā, no kuriem, līdz šodienai, visdetalizētākais ir atzīstams *prof.Dr.iur.* J.Rozenfelda raksts par apbūves tiesībām. Šis raksts ir vērtīgs ar to, ka ietver autora atziņas un salīdzinājumu attiecībā uz jau pieņemtajiem apbūves tiesību pantiem, kur tiek norādīti apbūves tiesību institūta regulējošo normu trūkumi un nepilnības CL grozījumos.

Autoresprāt, CL papildināšana ar trešo nodaļu apbūves tiesības institūtu bija pārlietu ātrs lēmums, kaut gan arī pareizs, risinājums brīvprātīgi dalītā īpašuma izveidošanas nepieļaušanai nākotnē. Ņemot vērā pieņemto grozījumu pantu saturu salīdzinājumu ar apbūves tiesību gan vēsturisko, gan ārvalstu regulējumu, un tiesībzinātnieku atzinumiem, ir jāsecina, ka kopumā apbūves tiesību institūta pielietošana būtiski nemainīs jau esošo situāciju Latvijas Republikas nekustamā īpašuma jomā, kā arī nerasniegs tai izvirzīto mērķi samazināt brīvprātīgi dalītā īpašuma skaitu.

¹⁰² Ose D. Apbūves tiesību iekļaušana Civillikumā. *Jurista Vārds*, 03.12.2013, Nr.49 (800), 22.lpp.

¹⁰³ Rozenfelds J. Apbūves tiesība. *Jurista Vārds*, 03.12.2013., Nr. 49 (800), 19.lpp.

¹⁰⁴ Švemberga A. Būt vai nebūt dalītam īpašumam Latvijā. *Jurista Vārds*, 03.12.2013, Nr. 49 (800), 28.lpp

KOPSAVILKUMS

Autore izvirza aizstāvešanai sekojošas tēzes/priekšlikumus:

1. Salīdzinājumā ar ārvalstu apbūves tiesību regulējumu Latvijas Republikas CL grozījumos ietvertais ierobežojums nedzīvojamo ēku un inženierbūvju celtniecībai sašaurina tā pielietojuma jomu. Dzīvojamo ēku celtniecība ārvalstu praksē tiek atzīta par ekonomiski izdevīgu un efektīvu zemes un ēkas lietošanas regulējuma instrumentu, ar kuru palīdzību var tikt veikta gan komerciālos nolūkos, gan dzīvošanai paredzēto ēku un būvju celtniecība, veicinot sociālo un ekonomisko labklājību, jo galvenais priekšnoteikums ir zemes iegūšana neveicot tā iegādi.
2. No apbūves tiesības institūta regulējuma Latvijas Republikas CL netieši ir izsecināma zemes gabala un tā zemes dziļi izmantošanas iespēja, kas izriet no celtniecībai pieļaujamās inženierbūvju klasifikācijas, kurā ietilpst tuneļu, pazemes autoceļu un gājēju tuneļu celtniecības iespēja, kuru celtniecībai ir izmantojami pazemes slāņi.
3. Latvijas Republikā apbūves tiesību regulējošās normas neparedz iespēju nodibināt apbūves tiesību uz jau esošu ēku vai būvi. Nosacījums par apbūves nodibināšanu uz uzcelto ēku vai būvi varētu piešķirt apbūves tiesīgajam iespēju pēc saviem uzskatiem rīkoties ar jau pastāvošo ēku, veikt tās rekonstrukciju, uzlabot, vai nojaukt un uzcelt jaunu ēku vai būvi uz apbūves tiesību pamata. Paliek nenoregulēts jautājums par to, vai ir iespējams juridiski nodalīt uz zemes gabala esošo būvi, kā patstāvīgu īpašumu un ietvert to piešķirtajās apbūves tiesībās kā tās būtisko sastāvdaļu.
4. Apbūves tiesības nemazinās nākotnē dalītā īpašuma skaitu, jo apbūves tiesības regulējošās normas pieļauj brīvprātīgi dalītā īpašuma pastāvēšanu uz terminēto laikposmu, kad uz zemes īpašnieka piederošā īpašuma atrodas citai personai piederošs nekustamais īpašums. Apbūves tiesības mainīs kopējo konstrukciju, nosakot, ka ēka vai būve netiek atzīta par patstāvīgu objektu, tā vietā pielīdzinot nekustamajam īpašumam pašu apbūves tiesību ar tajā ietilpstošo būvi vai ēku, blakus nosakot tiesiskajās attiecībās esošo pušu tiesību un pienākumu klāstu.
5. Ievērojot ārvalstu praksi, bet tieši Šveices apbūves tiesību regulējumu, kā arī vadoties no Šveices likumdevēja idejas par apbūves tiesību attiecināmību personālservitūta veidam, autore izsaka priekšlikumu veikt ieskatu CL personālservitūtu regulējuma nodaļā (CL 1259.pants) un pēc termiņa noteikšanas analogijas, izteikt 1129.² panta 1.daļu sekojošā redakcijā: „*Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteiks apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt ilgāks par simts gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību.*”

IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS

Grāmatas:

- 1) Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007,
- 2) Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais uzdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002,
- 3) Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995,
- 4) Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga, Zvaigzne, 1977,
- 5) Latvijas Zemkopības Ministrija. Latvijas agrārā reforma. Agrārās reformas likuma desmit gadu atcerei. Rīga: Zemkopības Ministrijas izdevums, 1930. (Par lielo namu nacionalizāciju. LPSR Augstākās padomes prezidija 1940.gada 28.oktobra dekrēts),
- 6) Lazdiņš J., Osipova S. Latvijas un Eiropas viduslaiku tiesību vēsturē sastopamie jēdzieni un to skaidrojumi. Rīga: LU, 1996,
- 7) Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4.labotais, papildinātais izdevums. Rīga: apgāds Zvaigzne ABC, 2011,
- 8) Švarcs F. Latvijas 1937.gada 28.janvāra Civillikums un tā rašanās vēsture. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2011,
- 9) Dr.Vieweg K., Dr.Werner A. Academia Iuris. Lehrbucher der rechts wissenschaft. Sachenrecht. Carl Heymanns Verlag, 2005,
- 10) Grueber E. The Roman Law of damage to property being a commentary on the title of the digest ad legem aquiliam. New Jersey: The Lawbook Exchange, 2004,
- 11) Prutting H. Sachenrecht. Ein Studienbuch, 2008,
- 12) Schnyder B., Schmid J., Rumo-Jungo A., Das Schweizerische Zivilgesetzbuch. Nachdruck, 2006,
- 13) Барон Ю. Система римского гражданского права. Вып. п. кн. 3,
- 14) Виноградов П. Г. Происхождение феодальных отношений в лангобардской Италии. СПб., 1880,
- 15) Емелькина Е.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. Москва: Волтерс Клувер, 2011,
- 16) Новицкий И.Б. Римское право. Эмфитевзис и суперфиций. Москва, 2006,

Atsevišķi raksti grāmatu ietvaros vai internetā:

- 1) Akadēmiskā terminu datubāze AkadTerm. Pieejams: <http://termini.lza.lv/term.php?term=superficies&lang=EN>
- 2) Greviņa R. Ekonomikas skaidrojošā vārdnīca. Rīga: Zinātne, 2000.

- 3) Rancāns K. Anotācija Zemes zem daudzdzīvokļu mājām kadastrālā vērtēšana kā Latvijas valsts varas likumdošanas fikcija. Anotācija, 2.lpp. Pieejams: <https://manabalss.lv/system/initiatives/documents/000/000/604/original/1389689205IUQMTI.pdf?1415878621>
- 4) Rozenfelds J. *Superficies solo credit* Latvijas tiesībās. Latvijas Universitātes žurnāls Nr. 3. Juridiskā zinātne. Rīga: Latvijas Universitāte, 2012,
- 5) Christoph U. Schmid. Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Final Version. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>
- 6) Hertel C.L.M., Wicke H. Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Germany. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF>
- 7) Thiel F. Das Erbbaurecht - ein verkanntes Instrument zur Steuerung der kommunalen Flächennutzung. UFZ-Diskussionspapiere. Leipzig, 2004. Pieejams: https://www.ufz.de/export/data/2/84337_ufz_disk4_2004.pdf
- 8) Бутерус Н.В. Право застройки в законодательстве стран континентальной Европы. Журнал Актуальные вопросы современной науки. 2014, №38. Pieejams krievu valodā: <http://cyberleninka.ru/article/n/pravo-zastroyki-v-zakonodatelstve-stran-kontinentalnoy-evropy>
- 9) Круглова О.А. Право застройки чужого земельного участка: гражданско-правовые проблемы. Диссертация. Pieejams krievu valodā: <http://msal.ru/common/upload/Dissertatsiya - Kruglova O.A..pdf>
- 10) Круглова О.А. Право застройки в современном Российском Гражданском праве. Pieejams: http://aprp-msal.ru/netcat_files/491/655/aprp-3-2012-22615.pdf
- 11) Куцева К.А. Erbbaurecht в Германии и право застройки в проекте гражданского кодекса России: сравнительный анализ. Pieejams: <http://elib.sfu-kras.ru/handle/2311/17925>

Periodika:

- 1) Bērziņš G. Apbūves tiesība risinās dalītā īpašuma problēmu. Jurista Vārds. 03.10.2014. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/zinas/265369-gberzins-bapbuves-tiesibab-risinas-dalita-ipasuma-problemu/>

- 2) Ose D. Apbūves tiesību iekļaušana Civillikumā. Jurista Vārds, 03.12.2013, Nr. 49 (800),
- 3) Rozenfelds J. Apbūves tiesības regulējums Latvijā – grozījumi Civillikumā. Jurista Vārds. 12.01.2016, Nr.2 (905),
- 4) Rozenfelds J. Apbūves tiesība. Jurista Vārds, 03.12.2013., Nr. 49 (800),
- 5) Švemberga A. Būt vai nebūt dalītam īpašumam Latvijā. Jurista Vārds, 03.12.2013. Nr.49 (800)

Pētījumi:

- 1) B.a Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma. Valsts zemes dieneta informatīvais ziņojums. Pieejams: http://www.vzd.gov.lv/files/info_zinojums_dalitais_ipasums.doc
- 2) B.a.Dalītā īpašuma problemātikas risināšana un ceļš uz vienoto īpašumu. Diskusija, 2013. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums->
- 3) Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi>
- 4) Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītas) modernizācijas nepieciešamību. B.v. 2008. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/resursi/petijumi/>
- 5) Torgāns K. Civillikuma Saistību tiesību daļas modernizācijas nepieciešamība un aktuālo privāttiesiskā regulējuma tendenču (UNIDROIT, ELTP) iespējamā ietekme uz Civillikuma Saistību tiesību daļas modernizāciju. Zinātnisks pētījums, Rīga, 2007. Pieejams: http://at.gov.lv/files/uploads/files/7_Resursi/Petijumi/lv_documents_petijumi_Saistibuti_esibas.doc
- 6) ZAB Sorainen. Par nekustamā īpašuma tiesību regulējumu pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēkas (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Zinātniskais pētījums, Rīga, 2008. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report.re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf>

Normatīvie akti:

- 1) Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija. 1950.gada 4.novembris, Latvijas Vēstnesis, 13.06.1997, Nr.143/144 (858/859). Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/?menu=doc&id=43859>
- 2) Latvijas Republikas Satversme. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=57980>
- 3) Civillikums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=90221>
- 4) Latvijas Padomju Sociālistiskās Republikas Augstākās Padomes deklarācija par Latvijas Republikas atkarības atjaunošanu. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=75539>
- 5) Likuma Par atjaunotās Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību 14.panta 1.-4.punkti. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=75530>
- 6) Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=70829>
- 7) Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=57971>
- 8) Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=70467>
- 9) Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=72849>
- 10) Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=70828>
- 11) Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=124247>
- 12) Zemesgrāmatu likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=60460>
- 13) Likums par dalītā īpašuma tiesību atcelšanu. Valdības Vēstnesis, 1938. gada 16. decembris, Nr. 286
- 14) Padomju Sociālistisko Republiku Savienības Konstitūcija (pamatlikums). Ar grozījumiem un papildinājumiem, ko PSRS Augstākā Padome pieņēmusi 1947.gada 25.februārī pēc redakcijas komisijas ziņojuma. Rīga: Latvijas Valsts izdevniecība, 1950
- 15) Grozījums Civillikumā. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/A24ABF26BAD831AFC2257E0C002D2519?OpenDocument>

- 16) Latvijas Republikas Augstākās Padomes 1990.gada 20.marta lēmums Par valsts īpašumu un tā konversijas pamatprincipiem. Pieejams: <http://m.likumi.lv/doc.php?id=65829>
- 17) Ministru kabineta 2010. gada 13.septembra rīkojums Nr. 541. Konceptija par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju (informatīvā daļa). Pieejams: http://www.vzd.gov.lv/files/koncepcija_par_civillikuma_lietu.doc
- 18) MK noteikumi Nr.1620. Noteikumi par būvju klasifikāciju: MK noteikumi. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=202919>
- 19) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Pieejams vācu valodā: <https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf>
- 20) Gesetz über das Erbbaurecht. Pieejams vācu valodā: <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbaup/BJNR000720919.html>
- 21) Schweizerisches Zivilgesetzbuch. Pieejams vācu valodā: <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19070042/index.html>

Tiesas spriedumi:

- 1) Satversmes tiesas 2006.gada 8.marta spriedums lietā Nr.2005-16-01. Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2005-16-01_spriedums.pdf
- 2) Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedums lietā Nr.2008-34-01. Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2008-34-01_Spriedums.pdf
- 3) Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 22. marta spriedums lietā Nr.SK-59. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2007/59.doc>
- 4) Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 29.oktobra spriedums lietā Nr.SK – 354/2008. Pieejams : <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/civillikuma-pantu-raditajs-2003-2013/lietu-tiesibas-841-1400-pants>
- 5) Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 25.februāra spriedums lietā Nr. SKC – 71. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2009/71-za.doc>
- 6) Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 25.novembra spriedums lietā Nr.SK-306. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2009/306-za.doc>

- 7) Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 22.decembra spriedums lietā Nr. SKC-250/2010. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2010/250-10.pdf>
- 8) Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012.gada 27.jūnija spriedums lietā Nr.SKC-391, 4.lpp. Pieejams: <http://www.at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2012/391-sk-2012.doc>
- 9) Zivilsenat des Bundesgerichtshofes. Urteil von 31.10.2008. Az.v. ZR 71/08. Pieejams vācu valodā: https://www.jurion.de/Urteile/BGH/2008-10-31/V-ZR-71_08
- 10) Bundesgerichtshof. Urteil vom 2.März 2012, Az. V ZR 159/11. Pieejams vācu valodā: <https://openjur.de/u/339427.html>

Citi juridiskās prakses materiāli:

- 1) Likumprojekts. Par piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanos. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/CD1A6440A69EB8BAC2257ED1003CBA2C?OpenDocument#a>
- 2) Likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās izbeigšanas likums” izstrādes gaitā apspriestie, bet minētajā likumprojektā neiekļauto risinājumu apraksts. Pieejams:
- 3) <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/0576E9CFB2ADA3FDC2257ED1003DD914?OpenDocument>
- 4) Likumprojekts Grozījumi Civilikumā. Pieejams: [http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4b7311843c72aebdc2257b6c0032308a/\\$FILE/8_4-2-41-11_13.pdf](http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4b7311843c72aebdc2257b6c0032308a/$FILE/8_4-2-41-11_13.pdf)
- 5) Likumprojekta „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejams: http://onecrm.lv/lps/meetingsearch/displaydocument.aspx?committeename=Finan%B9u%20un%20ekonomikas%20komiteja&itemid=17635913133736374198&meetingid=1602004K%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=TMAnot_110116_grozZGL_VSS62.doc&cc=Document [apskatīts 2016.gada 13.maijā]
- 6) Latvijas Pašvaldību Savienība. Par precizēto likumprojektu „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā”. Pieejams: http://www.lps.lv/uploads/docs_module/2016_14_p10.pdf [apskatīts 2016.gada 13.maijā]
- 7) Jurtisportal des Bundes un der Lander. Grundbuch. Pieejams vācu valodā: <http://www.grundbuch-portal.de/>

Bakalaura darbs “Apbūves tiesības institūts” izstrādāts LU Juridiskajā fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Autors: _____ Alīna Šaturnaja

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītājs: *Dr.iur.* Erlens Kalniņš _____ 16.05.2016

Recenzents:

Darbs iesniegts Civiltiesisko zinātņu katedrā 16.05.2016

Dekāna pilnvarotā persona: metodiķe Madara Ose _____

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē

Komisijas sekretāre: