

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
JURIDISKĀ FAKULTĀTE

APBŪVES TIESĪBAS

BAKALaura DARBS

Autors: **Evita Petersone**
Studenta apliecības Nr.: ep11083
Darba vadītājs: Erlens Kalniņš

RĪGA 2014

ANOTĀCIJA

Latvijā plānots ieviest jaunu tiesību institūtu - apbūves tiesības ar mērķi risināt dalītā īpašumā problēmas un nepieļaut turpmāko dalītā īpašuma veidošanos. Darba mērķis ir pētīt apbūves tiesības institūtu, kā arī tā iespēju likvidēt dalīto īpašumu Latvijā. Bakalaura darbā autore raksturo apbūves tiesības, apraksta to izcelsmi, apskata Igaunijas regulējumu un praksi.

Latvijā apbūves tiesības institūts tiek ieviestas nepilnīgā apjomā, salīdzinot apbūves tiesības institūta vēsturisko izcelšanos un to kā šo tiesību institūtu izmanto citās valstīs, jo ir ierobežota uz apbūves tiesību pamata dzīvojamo ēku celtniecība. Autore, ņemot vērā Igaunijas praksi, rosina Latvijā plānoto regulējumu papildināt, piemēram, nosakot apbūves tiesības maksimālo termiņu; nosakot atlīdzību arī atvietojamās lietās; nosakot atlīdzību ņemt vērā mainīgas vērtības.

Atslēgvārdi: dalītais īpašums, apbūves tiesība, ēku lietošanas tiesība, īpašuma tiesību ierobežojums.

ANNOTATION

In order to solve the problem of “split property” and prevent the further formation of “split property” in Latvia a normative regulation is developed that introduces a new legal institute – *superficies*. The aim of the bachelor thesis is to analyze the institute of *superficies* and to evaluate the possibility to eliminate the “split property” in Latvia. The author of the bachelor thesis describes the institute of *superficies*, its origin and studies the normative regulation on superficies and its implementation issues in Estonia.

The draft normative regulation provides only for partial introduction of the institute of *superficies*, if compared to the historically originated and the one developed in other countries, it is planned not to allow the construction of residential buildings on the basis of *superficies*. The author, considering the experience of Estonia, proposes to elaborate further the normative regulation, for example, provide the maximum term of *superficies*, provide for compensation (fee) in kind and for consideration of variable values when determining the compensation (fee).

Keyword: split property, superficies, construction usage right, restriction of property right.

SATURA RĀDĪTĀJS

APZĪMĒJUMU SARAKSTS.....	5
IEVADS.....	7
1. APBŪVES TIESĪBAS ROMIEŠU TIESĪBĀS.....	9
1.1 Apbūves tiesību priekšmets un definīcija.....	10
1.2 Pušu tiesības un pienākumi	11
1.3 Apbūves tiesības atsavināšana	12
1.4 Apbūves tiesības izbeigšanās	12
2. APBŪVES TIESĪBU NOZĪMĪGUMS LATVIJĀ.....	14
2.1 Dalītā īpašuma rašanās	14
2.2 Dalītā īpašuma problemātika.....	14
3. APBŪVES TIESĪBA	17
3.1 Apbūves tiesības attīstība Latvijā.....	17
3.2 Apbūves tiesības attīstība Igaunijā.....	19
3.3 Apbūves tiesības priekšmets un definīcija	21
3.3.1 Zemes gabala noteikšanas problemātika	23
3.3.2 Apbūves tiesības termiņa nozīmīgums.....	29
3.3.3 Atlīdzības noteikšana	31
3.4 Pušu tiesības un pienākumi	36
3.5 Apbūves tiesību izbeigšanās.....	39
KOPSAVILKUMS	45
IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI.....	48

APZĪMĒJUMU SARAKSTS

AÕS	Ašjaðigusseadus (Igaunijas Lietu tiesību likums)
AÕSRS	Ašjaðigusseaduse rakendamise seadus (Igaunijas Lietu tiesību likuma īstenošanas likums)
c.	страница (lappuse)
CL	Civillikums
CL spēkā stāšanās likums	Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību.
d.	daļa
EV	Eesti Vabariik (Igaunijas Republika)
IZR	Maareformi kāigus riigimaale hoonestusðiguse seadmise ja selle kāigus maa erastamise kord (Igaunijas regulējums par zemes reformas gaitu valsts zemei apbūves tiesības piešķiršanai un apbūves tiesības piešķiršanas un zemes privatizācijas kārtību)
KMS	Käibemaksuseadus (Igaunijas pievienotās vērtības nodokļa likums)
KRS	Kinnistusraamatusseadus (Igaunijas Zemesgrāmatu likums)
KVN	Kadastrālās vērtēšanas noteikumi: Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumi Nr.305.
lk.	lehekūlg (lappuse)
lpp.	lappuse
LR	Latvijas Republika
MNL	Maksātnešpējas likums
NĪLMKNMK	Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība: Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.496.
NĪVKL	Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums
NPPZN	Noteikumi par publiskas personas zemes nomu: Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr.735.
p.	pants, arī punkts

piem.	piemēram
PZRLRP	Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās.
TsŪS	Tsiviilseadustiku ūldosa seadus (Igaunijas Civilkodeksa Vispārējās daļas likums)
VB	Vispārīgie būvnoteikumi: Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumi Nr.500.
VÕS	Võlaõigusseadus (Igaunijas Saistību tiesību likums)
VPĪPPSIP	Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums
ZgrL	Zemesgrāmatu likums
ZKUN	Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi: Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumi Nr.1019.

IEVADS

Latvijas Republikā pēc neatkarības atjaunošanas īpašumus atguvuši tie iedzīvotāji, kuriem tie tika atņemti PSRS laikā. Šis valsts taisnīgais žests radīja misēkli nekustamā īpašuma vidē. Rezultātā radās praktiski dabā nedalāms, bet juridiski dalīts īpašums, kas dabā ir viens vesels veidojums, ko tehniski nav iespējams sadalīt, izņemot gadījumu, kad, piemēram, ēka iet bojā un attiecīgi vairs nepastāv dabā. Ņemot vērā valsts apņēmību pamazām likvidēt šādu dalīto īpašumu, bakalaura darbā tiks apskatīts viens no iecerētajiem risinājuma veidiem, ieviest jaunu tiesību institūtu - apbūves tiesība.

Latvijā jau sen ir aktuāls jautājums par dalītā īpašuma izbeigšanas nepieciešamību, priekšlikums likumprojektam "Grozījumi Civillikumā" (Nr.665/LP11) varētu būt pirmais solis, lai sāktu problēmu risināt. Tiek plānots papildināt Civillikumu ar jaunu lietu tiesību veidu, kas tiks dēvēts par „apbūves tiesībām”. Tās paredzēts piešķirt tikai kā tiesības celt uz sveša zemesgabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi¹. Tas nozīmē, ka ar šī tiesību institūta ieviešanu nav plānots izbeigt jau pastāvošo „dalīto īpašumu”.

Darbā tiks raksturotas apbūves tiesības, aprakstīta to izcelsme, Igaunijas prakse, izskatīti vadošo speciālistu viedokļi, izskatītas šo tiesību stiprās un vājās puses.

Galvenie pētāmie problēmjaudājumi būs par apbūves tiesību nepieciešamību, realizēšanas iespēju Latvijā, realizēšanas pieredzi Igaunijā. Apbūves tiesību nepieciešamība uzņēmējdarbības vidē, privātā sektorā, valsts sektorā.

Darba mērķis ir izpētīt apbūves tiesības institūtu, kā arī tā spēju sasniegt valsts nosprausto mērķi - likvidēt dalīto īpašumu.

Bakalaura darba mērķa un uzdevumu sasniegšanai tiek izmantotas tādas zinātniskās pētniecības metodes kā 1) analītiskā metode, kas tiek izmantota dažādu atziņu izvērtēšanā un avotu analīzē; 2) dedukcija, ar kuru secinājumi par apbūves tiesībām izrietēs no vairākiem vispārīga rakstura atzinumiem par visu sistēmu; 3) monogrāfiskā jeb aprakstošā metode, ar kuru interpretējumi no pieejamās informācijas un datiem būs par pamatu secinājumiem par apbūves tiesībām; 4) kvalitatīvā metode, kā tiešie novērojumi, nestrukturizētas intervijas, nestrukturizētas diskusijas, nozaru pētījumi, dokumentu analīze, situāciju analīze, ar kuru tiks izvērtēti vadošo speciālistu viedokļi par apbūves tiesībām; 5) salīdzinošā metode, ar kuras palīdzību tiek

¹ Priekšlikums likumprojektam "Grozījumi Civillikumā" (Nr.665/Lp11). Latvijas Republikas Saeima. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBDC2257B6C0032308A?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

salīdzināts tiesību normas, dažādu autoru atziņas; 6) vēsturiskā metode, ar kuru tiek noskaidrota likumdevēja vēsturiskā griba; 7) sistēmiskā metode tiesību normu savstarpējā kopsakara pētīšanā.

Darbā tiek aprakstītas apbūves tiesības institūta rašanās romiešu tiesībās, Igaunijā un regulējuma plānotā ieviešana Latvijā. Darba gaitā autore skata apbūves tiesības nozīmību saistībā ar dalītā īpašuma mazināšanu gan Latvijā, gan Igaunijā, skata Igaunijas apbūves tiesības institūta regulējumu un praksi, ņemot vērā Igaunijas likumus, publikācijas un tiesu spriedumus oriģinālvalodā, kā rezultātā tiek salīdzināts Latvijā plānotais regulējums ar Igaunijā esošo, kā arī izdarīti secinājumi un ieteikumi Latvijā plānotā likuma pilnveidošanai.

1. APBŪVES TIESĪBAS ROMIEŠU TIESĪBĀS

Romas valsts pastāvēšanas laikā tiem, kuriem bija nepieciešamība pēc dzīvesvietas, bija divas iespējas: 1) īrēt visu māju vai tās daļu; 2) nomāt zemi ar tiesībām uz tās būvēt par saviem līdzekļiem ēku. Otrais variants bija izdevīgs tikai tādā gadījumā, ja zemes nomas tiesības ir beztermiņa vai uz salīdzinoši ilgu termiņu. Šo variantu bieži izmantoja Romā attiecībā uz valsts īpašumā esošo zemi, jo valsts zemi iegūt īpašumā bija gandrīz neiespējami, labprātāk valsts savu zemi deva ilgtermiņa nomā², kā rezultātā apbūves tiesību institūts vēsturiski radies saistībā ar valsts zemi, tai bija publiski tiesisks raksturs³.

Romas valsts laikā noformējās privātīpašuma tiesību institūts. Par nekustamām lietām tika uzskatītas visas sastāvdaļas, kas zemei piestiprinātas. *Gaius* D. 41, 1, 7, 10: *omne quod inaedificatur solo cedit* - viss kas tiek uzbūvēts uz zemes, pieder pie zemes⁴. Ar laiku izveidojās divi īpašuma veidi - *proprietas*⁵ un *in bonis esse*⁶, kas saplūda vienotā romiešu privātīpašumā. Privātīpašuma iezīmes bija: 1) īpašuma tiesības uz lietu ir tikai vienai personai, kas ir arī lietas īpašnieks; 2) īpašniekam ir ekskluzīvas tiesības uz lietu; 3) īpašnieks ir lietas valdītājs; 4) īpašnieks ir lietas turētājs; 5) tiesības uz atsavināšanu; 6) tiesība izvietot (*jus disponendi*) savu lietu dažādos pasākumos (iekļāt u.t.t.); 7) tiesības uz lietas iznīcināšanu.⁷

Romā, kad valsts par ikgadēju samaksu par aizņemto zemes laukumu ieceļotājiem piešķīra zemes gabalus apbūvei, uzceltā ēka kļuva valsts īpašums, jo valsts bija zemes īpašnieks. Laikam ritot ar ekonomiskās dzīves pasliktināšanos un pilsētnieku vajadzību pieaugumu, šis institūts ieguva privāttiesisku raksturu, jo apbūves tiesības sāka izmantot arī zemes privātīpašnieki⁸.

Romiešu tiesībās apbūves tiesība bija; 1) nodibināma ar līgumu starp apbūvētāju un zemes īpašnieku; 2) piešķirta ar testamentu; 3) piešķirta ar tiesas spriedumu⁹; 4) iegūstama ar ieilgumu¹⁰; 5) *traditio*¹¹ - atsavināma bez ceremoniāla akta ar vienkāršu nodošanu¹².

² Барон Ю. Система Римского гражданского права. Санкт-Петербург: Издательство Р.Асланова "Юридический центр Пресс", 2005, с.459.

³ Перетерский И.С., Краснокутский В.А., Флейшиц Е.А., Розенталь И.С., Новицкий И.Б. Римское частное право. Москва: Новый Юрист, 1997, с.205.

⁴ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 95.lpp.

⁵ *Proprietas* – privātīpašums. Garner B.A. Black's Law Dictionary Ninth Edition. USA: WEST, 2009, p.1339.

⁶ *In bonis esse* – būt kāda īpašumā. Garner B.A. Black's Law Dictionary Ninth Edition. USA: WEST, 2009, p.828.

⁷ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 102.-104.lpp.

⁸ Перетерский И.С., Краснокутский В.А., Флейшиц Е.А., Розенталь И.С., Новицкий И.Б. Римское частное право. Москва: Новый Юрист, 1997, с.205.

⁹ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 122.lpp.

¹⁰ Гримм Д.Д. Лекции по догмъ римскаго права. Рига: Давидъ Гликсманъ, 1924, с.225.

¹¹ Хвостов. В.М. Система римского права. Учебник. Москва: Издательство "Спартак", 1996, с.325.

¹² Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 98.lpp.

1.1 Apbūves tiesību priekšmets un definīcija

Romiešu tiesībās piesaistījums zemes virsmai (*superficies*) ir, piemēram, koki, ēkas, augi u.c., kas ar piesaistīšanas brīdi kļūst par zemes īpašnieka īpašumu. Precīzāk tas izteikts juridiskajā sakāmvārdā - *superficies solo cedit* - kas uzbūvēts uz zemes vai ierakts, vai iestādīts zemē, tas pieder pie šīs zemes.¹³ Īpašuma tiesības uz ēku nevar pastāvēt bez īpašuma tiesībām uz zemi, uz kuras ēka stāv. Romiešu tiesībās tiek uzskatīts, ka ēka ir zemes daļa, kas pieder zemes īpašniekam. Vienlaikus romiešu tiesībās pastāv lietu tiesība uz svešu zemi, kas pieļauj iegūt savu ēku, kas uzcelta uz svešas zemes ar tiesībām to mantot un nodot citām personām.¹⁴

Ēka, kas uzcelta uz cita zemes (*aedificatio*), kļūst par zemes īpašnieka īpašumu ar brīdi, kad tā piesaistīta zemes virsmai.¹⁵

Zeme, kas nodota ilgtermiņa nomā, sākotnēji tika dēvēta par *ager vectigalis*, *ager in perpetuum locatus*, vēlāk parādījās jauns veids - *emphyteusis* (mantojamas, atsavināmas lietu tiesības uz zemes lietošanu, lai gūtu augļus no tās, ar noteikumu, ka noteikta samaksa par zemes lietošanu, zemes lietošanas laikā tās kvalitāti nedrīkst pasliktināt¹⁶), ar laiku apbūvētāja tiesības un ilgtermiņa iznomātāja tiesības pārtapa par lietu tiesībām, kad prētors piešķīra tiesības uz liettiesisku prasību, lai aizsargātu viņu tiesības uz zemes un ēkas lietošanu¹⁷, ko dēvēja par *superficies*.

Superficies var definēt kā pilnvērtīgas, mantojamas, atsavināmas lietu tiesības uz būvi, tās daļas, piemēram, viena stāva¹⁸, lietošanu, augļu gūšanu no ēkas, tiesības uz kuru ir neterminētas vai ilgtermiņā tam, kas uzcēlis būvi uz svešas zemes, ar zemes īpašnieka atļauju.¹⁹ *Superficies* attiecas uz visu, kas ir uzcelts virs zemes, zem zemes un ir nesaraujami saistīts ar būvei kalpojošo zemi²⁰.

Apbūves tiesība bija „mantojama un atsavināma lietu tiesība izlietot ēku, kas uzcelta uz cita zemes ar cēlāja paša materiāliem, ēkai kļūstot par zemes īpašnieka īpašumu [...] ar ēkas lietotāja

¹³ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 109.-110.lpp.

¹⁴ Хвостов В.М. Система Римского права. Учебник. Москва: Издательство “Спартак” 1996, с.324.

¹⁵ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 110.lpp.

¹⁶ Гриммь Д.Д. Лекции по догмъ римскаго права. Рига: Давидъ Гликсманъ, 1924, с.222.-223.

¹⁷ Хвостов. В.М. Система римского права. Учебник. Москва: Издательство “Спартак”, 1996, с.321.

¹⁸ Гриммь Д.Д. Лекции по догмъ римскаго права. Рига: Давидъ Гликсманъ, 1924, с.225.

¹⁹ Барон Ю. Система Римского гражданского права. Санкт-Петербург: Издательство Р.Асланова “Юридический центр Пресс”, 2005, с.460.

²⁰ Перетерский И.С., Краснокутский В.А., Флейшиц Е.А., Розенталь И.С., Новицкий И.Б. Римское частное право. Москва: Новый Юрист, 1997, с.204.

pienākumu maksāt zemes īpašniekam ikgadēju maksu (*solarium*²¹) par aizņemto zemes laukumu”²².

1.2 Pušu tiesības un pienākumi

Lai aizsargātu savas tiesības uz ēku, tās lietotājs var izmantot īpašuma prasību. Vienlaikus viņam ir *juris quasi possessio*²³ un interdikts (pretora pavēle, ar ko lika veikt vai aizliedza kādu darbību), pēc analogijas ar *interdicta uti possidetis* un *unde vi.*²⁴ Šo īpašumtiesību izcelsme ir saistīta ar apbūvētāja naudas ieguldījumu ēkas celtniecībā, tādējādi taisnīguma labad apbūvētājam radās pastāvīgas personiskas tiesības uz ēku, lai pasargātu viņa tiesības uz ēku no trešo personu aizskāruma, kā arī lai apbūvētājs spētu pats aizstāvēt savas tiesības uz ēku, neizmantojot zemes īpašnieku kā starpnieku.²⁵

Ēku, kas ir uzcelta uz nomātas zemes un pieder zemes īpašniekam, dēvēta par apbūves ēku²⁶, kuru apbūvētājs – *superficiarius* - varēja lietot līdzīgi kā īpašnieks, izlietot īpašnieka prasības, valdītāja tiesības, pārdot apbūves tiesību bez pienākuma par to paziņot zemes īpašniekam²⁷, iznīcināt ēku, atstāt mantojumā, ieķīlāt, apgrūtināt zemes gabalu ar servitūtiem, kas pastāv tikmēr, kamēr pastāv apbūves tiesība²⁸, gūt augļus²⁹.

Apbūvētāja pienākums ir segt visus ar ēkas izmantošanu saistītos izdevumus un maksāt nomas maksu zemes īpašniekam (*solarium, pensio*), kā arī parādus par iepriekšējo periodu.³⁰

Zemes īpašnieks nevarēja patvaļīgi atņemt apbūvētājam apbūves tiesību. Zemes īpašniekam bija tiesības uz zemes nomas maksas saņemšanu un tikai šī maksājuma kavējuma gadījumā zemes īpašniekam ir prasījuma tiesības uz ēku *rei vindicatio*³¹.

Apbūvētājs, nepārvaramas varas apstākļos sagruvušās ēkas gadījumā, dabūja atpakaļ īpašumtiesības uz materiāliem.³² Savukārt, ja ēka ir bojāta vai gājusi bojā bez iepriekšminētā

²¹ *Solarium* – valsts zemes nomas maksa. Garner B.A. Black’s Law Dictionary Ninth Edition. USA: WEST, 2009, p.1519

²² Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 121.-122.lpp.

²³ Turpat. 102.lpp.

²⁴ Хвостов В.М. Система Римского права. Учебник. Москва: Издательство “Спартак” 1996, с.324.

²⁵ Барон Ю. Система Римского гражданского права. Санкт-Петербург: Издательство Р.Асланова “Юридический центр Пресс”, 2005, с.459.

²⁶ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 121.lpp.

²⁷ Turpat.

²⁸ Хвостов В.М. Система Римского права. Учебник. Москва: Издательство “Спартак” 1996, с.324.

²⁹ Барон Ю. Система Римского гражданского права. Санкт-Петербург: Издательство Р.Асланова “Юридический центр Пресс”, 2005, с.460.

³⁰ Перетерский И.С., Краснокутский В.А., Флейшиц Е.А., Розенталь И.С., Новицкий И.Б. Римское частное право. Москва: Новый Юрист, 1997, с.206.

³¹ Ibid. с.206.

ienesla, tad apbūvētājam ir pienākums labot vai uzcelt tādu pašu ēku, ja šo pienākumu apbūvētājs ir apņēmis noslēgtā līgumā.³³

1.3 Apbūves tiesības atsavināšana

Superficies ir tiesības uz cita lietu – *ius in re aliena* – kas var pāriet no vienas personas otrai, neatkarīgi no tā vai zemes īpašnieks paliek iepriekšējais un zeme tiek vai netiek atsavināta³⁴, tā ir lietu tiesība uz svešu zemi, ar tiesībām šo tiesību nodot citām personām.³⁵

Romiešu tiesībās vienā avotā minēts, ka *superficiarius* varēja pārdot apbūves tiesību bez pienākuma par to paziņot zemes īpašniekam³⁶, tomēr citā avotā, ka, atsavinot ēku, nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana³⁷, kuru saņemt nevar, ja zemes īpašniekam nav paziņots par vēlmi atsavināt ēku. Jāatzīmē, ka atsavināšanas gadījumā zemes īpašniekam nav ne pirmpirkuma tiesības, ne *laudemium*³⁸, kā tas ir *emphyteusis* atsavināšanas gadījumā.³⁹

1.4 Apbūves tiesības izbeigšanās

Apbūves tiesība bija bez termiņa ierobežojuma un izbeidzās: 1) ja apbūvētājs un īpašnieks sakrita vienā personā; 2) ja ēka sagruva nepārvaramas varas dēļ; 3) ja apbūvētājs nemaksāja ikgadējo maksu. Apbūvētājs, nepārvaramas varas apstākļos sagruvušās ēkas gadījumā, dabūja atpakaļ īpašumtiesības uz materiāliem, bet, ja apbūvētājs nemaksāja ikgadējo maksu, zemes īpašnieks varēja prasīt viņu izlikt.⁴⁰

Gadījumā, ja ēka tiek sagrauta, tad materiāla īpašniekam ir tiesības atprasīt materiālu kā savu īpašumu - *si aliqua ex causa dirutum sit aedificium, poterit materiae dominus nunc eam*

³² Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 122.lpp.

³³ Хвостов. В.М. Система римского права. Учебник. Москва: Издательство “Спартак”, 1996, с.324.

³⁴ Перетерский И.С., Краснокутский В.А., Флейшиц Е.А., Розенталь И.С., Новицкий И.Б. Римское частное право. Москва: Новый Юрист, 1997, с.205.

³⁵ Ibid. с.324.

³⁶ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 121.lpp.

³⁷ Перетерский И.С., Краснокутский В.А., Флейшиц Е.А., Розенталь И.С., Новицкий И.Б. Римское частное право. Москва: Новый Юрист, 1997, с.206

³⁸ *Laudemium* – maksa, kas tiek maksāta zemes īpašniekam pie līguma noslēgšanas. Garner V.A. Black’s Law Dictionary Ninth Edition. USA: WEST, 2009, p.962

³⁹ Юлиус Барон. Система Римского гражданского права. Санкт-Петербург Издательство Р.Асланова. “Юридический центр Пресс”. 2005. с.460.

⁴⁰ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 122.lpp.

vindicare.⁴¹ Kalpojošā zemes gabala īpašnieks ir tiesīgs atņemt apbūvētājam apbūves tiesību gadījumā, ja otrais nav maksājis zemes nomas maksu divus gadus.⁴²

⁴¹ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 110.lpp.

⁴² Гриммъ Д.Д. Лекції по догмъ римскаго права. Рига: Давидъ Гликсманъ, 1924, с.225.

2. APBŪVES TIESĪBU NOZĪMĪGUMS LATVIJĀ

2.1 Dalītā īpašuma rašanās

Dalītais īpašums ir radies zemes reformas procesa ietvaros, kas noris jau vairāk nekā 20 gadus pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas. Zemes reformas procesa ietvaros tika atjaunotas īpašuma tiesības bijušajiem zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem, kā arī zeme tika nodota lietošanā citām personām ar iespēju šo zemi tālāk iegūt īpašumā. Dalītais īpašums ir radies privatizācijas procesa ietvaros, kad tika īstenota valsts un pašvaldības īpašumu privatizācija, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju privatizācija.⁴³

Līdz ar 1992.gada 14.janvāra likumu tika atjaunots Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma spēks, tajā skaitā Civillikuma Lietu tiesību daļa, kurā ietverts zemes un ēkas vienotības princips. Pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas zemes reformas ietvaros pieņemtie normatīvie akti noteica izņēmumus no zemes un būves vienotības principa (CL 968.p.)⁴⁴.

2.2 Dalītā īpašuma problemātika

Attiecībā uz zemes un ēkas vienotību Latvijā pastāv duāla sistēma.⁴⁵ No vienas puses, tiek noteikts, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu” (CL 968.p.)⁴⁶, nosakot zemes un ēkas vienotības principu, no otras puses, kā izņēmums, saskaņā ar CL spēkā stāšanās likuma 14.pantu uz noteiktu pārejas posmu⁴⁷ ēku (būvi) un augļu dārzu var uzskatīt par patstāvīgu īpašuma objektu ja 1) tie atrodas uz zemes, „kas atbilstoši likumam piešķirta šim nolūkam, iegūta darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas [...], bet zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam [...] vai arī zeme piekrīt vai pieder valstij vai pašvaldībai; 2) ēkas iegūtas privatizējot valsts vai pašvaldību uzņēmumus [...] vai atsevišķus valstij vai

⁴³ Dalītais īpašums: problēmas un iespējamie risinājumi. Tieslietu ministrija. Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas Mājokļa jautājumu apakškomisija. Pieejams: [TMPrez_28052013_Majokla_apakskomisija.ppt](#) - Saeima [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

⁴⁴ Civillikums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=225418> [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

⁴⁵ Dalītais īpašums: problēmas un iespējamie risinājumi. Tieslietu ministrija. Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas Mājokļa jautājumu apakškomisija. Pieejams: [TMPrez_28052013_Majokla_apakskomisija.ppt](#) - Saeima [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

⁴⁶ Civillikums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=225418> [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

⁴⁷ Diskusijas “Zeme un būve - kopā vai atsevišķi?” apkopojums. Tieslietu ministrija. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums-> [aplūkots 2014.gada 16.oktobrī]

pašvaldībai piederošus nekustamā īpašuma objektus”⁴⁸; 3) tie atrodas „uz valstij vai pašvaldībai piederošas vai piekrītošas zemes, kas [...] piešķirta pastāvīgā lietošanā zemes reformas laikā; 4) ēkas (būves), izmantojot būvlietojuma tiesības, uzceltas kā privatizēto uzņēmumu blakus lietas [...] 5) ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes, ja 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”⁴⁹. Saskaņā ar veidu, kādā īpašumi tiek reģistrēti zemesgrāmatā, it kā pastāv divi patstāvīgi īpašuma tiesību objekti, nosakot katram no tiem aprobežojumu par labu otram⁵⁰. Šobrīd iztrūkst regulējuma, lai Civillikuma 968.panta kontekstā virzītos uz vienota īpašuma pastāvēšanu.⁵¹

Dalītais īpašums ir faktiskais īpašuma tiesību aprobežojums un ietver sevī fikciju, jo tikai vienas no īpašuma tiesībām ir reāli izmantojamas, otras ir aprobežotas un faktiski nav izmantojamas, visbiežāk tās ir kalpojošā zemes gabala īpašnieka tiesības, jo viņš nevar zemi neierobežoti valdīt, lietot un rīkoties ar to, vienīgi ar piespiedu nomas attiecībām, viņam ir iespēja saņemt atlīdzību.⁵² Ēkas īpašniekam piespiedu noma ir ar likumu noteiktas nomas attiecības piespiedu kārtā, savukārt zemes īpašniekam piespiedu noma ir īpašnieka tiesību aprobežojums, jo aprobežo zemes īpašnieka rīcības, valdījuma un lietojuma tiesības, ar pienākumu nodrošināt nomniekam tiesības uz zemi, netraucētu zemes lietošanu, bez tiesībām uzteikt nomas līgumu. Neskatoties uz to, ka arī ēkas īpašniekam nav tiesību uzteikt piespiedu nomas attiecības, viņam tomēr nav tādi lietošanas un valdījuma tiesību aprobežojumi, kādi ir salīdzinājumā ar zemes īpašnieku. Pastāvot atsevišķām īpašuma tiesībām gan uz zemi, gan ēku, zemes īpašnieka tiesības ir būtiski aprobežotas pa labu ēkas īpašniekam.

Pusēm rakstveidā jāvienojas par nomas maksu, bet gadījumos, kad puses nevar vienoties, likumā paredzētais nomas maksas apmērs ir 6% no zemes kadastrālās vērtības (PZRLRP

⁴⁸ Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=75530> [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

⁴⁹ Turpat.

⁵⁰ Diskusijas “Zeme un būve - kopā vai atsevišķi?” apkopojums. Tieslietu ministrija. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums-> [aplūkots 2014.gada 16.oktobrī]

⁵¹ Tieslietu ministrija. Tieslietu ministrijas redzējums par dalītā īpašuma problemātiskas risinājumu konceptu. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/cits/tieslietu-ministrijas-redzejums-par-dalita-ipasuma-problematikas-risinajumu-konceptu-> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

⁵² Dalītais īpašums: problēmas un iespējamie risinājumi. Tieslietu ministrija. Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas Mājokļa jautājumu apakškomisija. Pieejams: [TMPrez_28052013_Majokla_apakskomisija.ppt](http://www.tmprez.gov.lv/28052013/Majokla_apakskomisija.ppt) - Saeima [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

12.p.1.d.)⁵³. Zemes īpašnieks nav ieinteresēts nomas maksas apmēra fiksēšanai līgumā, jo lielākoties izvēloties zemes nomas maksas apmēru 6% no zemes kadastrālās vērtības, nomas maksa ir augstāka, nekā ēkas īpašnieks būtu gatavs maksāt⁵⁴. Pirmpirkuma tiesību apiešana iespējama, jo tās netiek attiecinātas uz visiem nekustamā īpašuma veidiem.⁵⁵

Piespiedu nomas attiecībās problemātiski ir noteikt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību. Sarežģījumi rodas, nosakot zemes platību, kas nepieciešama apbūves uzturēšanai un apsaimniekošanai, kā arī, nosakot zemes platību, kas ņemama par pamatu nomas platības noteikšanai, tādējādi precīzi nav nosakāma tā zemes platība, uz kuru piemērojama zemes noma.⁵⁶

Šobrīd ir aktualizējies jautājums par dalītā īpašuma regulējuma sakārtošanu, atzīstot, ka piespiedu noma ir juridiska anomālija, kas būtiski jāsamazina, lai nākamajām paaudzēm neradītu jaunus piespiedu nomas precedentus nākotnē.⁵⁷

Ilgtermiņa zemes nomas līgumi tiek slēgti komercapbūves veikšanai, gan arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecībai, tomēr patlaban nav noteikts skaidrs regulējums normatīvajos aktos, kā risināma situācija pēc zemes nomas līguma termiņa beigām, ja zemes īpašnieks nevēlas pagarināt nomas līgumu. Turklāt nav skaidrs vai būve pēc līguma beigām būtu nojauicama, vai tā pāriet zemes īpašnieka īpašumā, vai zemes īpašnieks izmaksā ēkas vērtību ēkas īpašniekam.⁵⁸

Apbūvētus zemes gabalus dalītā īpašuma gadījumos nav iespējams dalīt, jo tas ir pretrunā ar pašvaldību saistošiem noteikumiem. Situācijā, kad zemi, kuru atsevišķas ēkas vienības īpašnieku lietošanā ir domājamās daļās no zemes gabala (piem. rindu māju gadījumā), kāds no zemes īpašniekiem neveic apmaksu, pārējie ēkas kopīpašnieki ir spiesti šo starpību samaksāt. Tāpēc taisnīgi būtu, ja zemi lietojumā ēkas īpašnieks saņem nevis domājamās daļas bet gan katram ēkas īpašumam tiktu piesaistīts atsevišķs zemes gabals.⁵⁹

⁵³ Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=70467> [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

⁵⁴ Dalītais īpašums: problēmas un iespējamie risinājumi. Tieslietu ministrija. Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas Mājokļa jautājumu apakškomisija. Pieejams: [TMPrez_28052013_Majokla_apakskomisija.ppt](#) - Saeima [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

⁵⁵ Turpat.

⁵⁶ Turpat.

⁵⁷ Diskusijas “Zeme un būve - kopā vai atsevišķi?” apkopojums. Tieslietu ministrija. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums-> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

⁵⁸ Informatīvais ziņojums “Par tiesiskā regulējuma izstādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma”. Tieslietu ministrija. Pieejams: [Informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes ...](#) [aplūkots 2014.gada 18.oktobrī]

⁵⁹ Turpat.

3. APBŪVES TIESĪBA

Laikā, kad Lietuvā, Igaunijā un Vācijā pastāvēja iespēja izveidoties dalītajam īpašumam, jau sākotnēji tika paredzēti noteikumi, ar kuriem panākti vienota īpašuma pastāvēšana, un noteikts apbūves tiesību tiesiskais regulējums.⁶⁰

Civillikumā regulētās tiesības uz cita lietu ir servitūti, ķīlas tiesība, izpirkuma tiesība un reālnastas. Romiešu tiesībās bija sastopami vēl citi tiesību uz cita lietu veidi, piemēram, *superficies*, *emphytesis*, kas dod tiesības izmantot svešas zemes virspusi, bet nenodot īpašuma tiesības uz būvi, kas uzcelta uz šo tiesību pamata. Ja šādu institūtu ieviestu Civillikumā, tas būtiski samazinātu dalītā īpašuma palielināšanos valstī kopumā.

Jau šobrīd spēkā esošais likums piešķir zemes īpašniekam tiesības nodot savu zemes gabalu nomā ar apbūves tiesību elementiem, tajā skaitā neapbūvēta valsts vai pašvaldības zemesgabala nomu⁶¹. Nomnieks var uzcelt uz nomātās zemes ēkas un ierakstīt tās zemesgrāmatā uz sava vārda, tādu ēku atsavinot, ieguvējam jāievēro attiecīgais nomas līgums (CL 2174.p.)⁶². Nomnieka īpašuma tiesība uz ēkām gan pastāvēs tik ilgi, kamēr turpināsies nomas līgums, ar kura izbeigšanu vai izbeigšanos nomnieks zaudēs savas īpašumtiesības uz ēku. Ar apbūves tiesību ieviešanu zemes nomnieks vairs nevarēs uzbūvēt ēku uz svešas zemes un ierakstīt to zemesgrāmatā kā savu īpašumu.⁶³

3.1 Apbūves tiesības attīstība Latvijā

2008.gada 19.novembrī Zvērinātu advokātu birojs Sorainen iesniedzis Tieslietu ministrijā ziņojumu par zinātnisku pētījumu „Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma”,

⁶⁰ Informatīvais ziņojums “Par tiesiskā regulējuma izstādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma”. Tieslietu ministrija. Pieejams: [Informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes ...](#) [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

⁶¹ Noteikumi par publiskas personas zemes nomu: Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr.735. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=165950> [aplūkots 2014.gada 15.novembrī]

⁶² Civillikums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=225418> [aplūkots 2014.gada 11.oktobrī]

⁶³ Pankovska E. Apbūves tiesības attieksies vienīgi uz nedzīvojamām ēkām. Dienas bizness. Pieejams: <http://www.db.lv/saldo/apbuves-tiesibas-attieksies-vienigi-uz-nedzivojamam-ekam-394797> [aplūkots 2014.gada 15.novembrī]

kurā aprakstīta dalītā īpašuma problemātika, kā arī norādīta citu valstu, tajā skaitā Igaunijas, prakse risinot jautājumus par dalīto īpašumu ar apbūves tiesības institūtu.⁶⁴

2008.gada 1.decembrī Tieslietu ministrijas mājaslapā publicēts profesora Jāņa Rozenfelda pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju, kurā autors norādījis uz nepieciešamību ieviest Latvijā jaunu tiesību institūtu – apbūves tiesības, atzīstot, ka Civillikuma papildināšana ar apbūves tiesībām ir priekšnoteikums dalītā īpašuma atrisināšanai ar tradicionāliem, plašākai internacionālai juristu sabiedrībai pazīstamiem paņēmieniem⁶⁵, jo apbūves tiesība nav jauns tiesību institūts, kā jau iepriekš darbā aprakstīts, tas pazīstams kopš Romas valsts pastāvēšanas laikiem.

Ministru kabineta 2010.gada 13.septembra rīkojumā Nr.541 tika norādīts, ka Civillikumā ieviešot apbūves tiesību institūtu, tiktu atrisināta turpmāka dalītā īpašuma rašanās, kā arī tiktu ieviests tiesiskais regulējums, kas noteiktu apbūvētāja un kalpojošā zemes gabala īpašnieka savstarpējās tiesiskās attiecības, kā arī apbūvētāja attiecības ar trešajām personām. Rīkojumā tika uzsvērts, ka neieviešot jaunus tiesību institūtus, dalīto īpašumu skaits turpinās palielināties, kas apgrūtinās dalītā īpašuma izbeigšanu valstī kopumā.⁶⁶

2011.gada rudenī tika lemts par piespiedu zemes nomas tiesiskā regulējuma pilnveidošanu uzdotot Ministru kabinetam izvērtēt tajā laikā esošo regulējumu un līdz 2012.gada 1.septembrim iesniegt Saeimai nepieciešamos grozījumus attiecīgajos likumos (PZRLRP Pārejas noteikumu 15.p.)⁶⁷.

Ministru kabineta 2012. gada 16. februāra rīkojumā Nr. 84 „Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai” Tieslietu ministrijai uzdots izstrādāt un iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā normatīvo aktu paketi dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma noteikšanai. Šajā rīkojumā teikts, ka valdības mērķis ir līdzsvarot apbūves un zemes īpašnieku tiesiskās attiecības piespiedu nomas gadījumos, radot

⁶⁴ Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. ZAB Sorainen. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi> [aplūkots 2014.gada 15.novembrī]

⁶⁵ Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/tieslietu-ministrijas-majas-lapa-publicets-petijums-par-civillikuma-lietu-tiesibu-dalas-modernizaciju> [aplūkots 2014.gada 11.oktobrī]

⁶⁶ Konceptija par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju: Ministru kabineta 2010.gada 13.septembra rīkojums Nr. 541. Pieejams: [Konceptija par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju](#) [aplūkots 2014.gada 11.oktobrī]

⁶⁷ Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=70467> [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

tiesisko pamatu un mehānismus dalītā īpašuma tiesiskai izbeigšanai un ierobežot dalītā īpašuma turpmāku veidošanos.⁶⁸

Tieslietu ministrija sagatavoja 2012.gada 11.jūnija informatīvo ziņojumu „Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma”, kurā atzīmē, ka ilgtermiņā jānodrošina piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana, tādējādi ierobežojot tā veidošanās nākotnē un likumā būtu jānosaka apbūves tiesību tiesiskais regulējums, kurš tiktu attiecināts tikai uz nākotni.⁶⁹

2013.gada 30.maija 11.Saeimas sēdē tika izskatīts likumprojekts „Grozījumi Civillikumā” pirmajā lasījumā. Likumprojektā paredzēts Civillikumu papildināt ar jaunu tiesību institūtu – apbūves tiesības. Juridiskās komisijas vārdā deputāts Gaidis Bērziņš norādīja, ka šis likumprojekts nepieļaus dzīvojamo ēku būvniecību līdzšinējā dalītā īpašuma veidā uzsverot, ka arī profesors Jānis Rozenfelds ir konceptuāli atbalstījis likumprojektu Saeimas Juridiskās komisijas sēdē, kurā norādīja, ka būtu vēlams papētīt dziļāk Igaunijas pieredzi ar apbūves tiesību institūtu.⁷⁰ Arī 2014.gada 2.oktobra 11. Saeimas sēdē otrajā lasījumā tika atbalstīts likumprojekts.

3.2 Apbūves tiesības attīstība Igaunijā

Apbūves tiesība Igaunijā ir attīstījusies, īstenojot zemes reformu, situācijā, kad ar zemes gabala īpašumtiesības atjaunošanu tās iepriekšējam īpašniekam uz tās atradās ēka, kas nebija zemes gabala daļa. Šādā gadījumā zemi neatgriezta tās iepriekšējam īpašniekam un to varēja privatizēt ēkas īpašnieks ar nosacījumu, ka ēkas īpašnieks un tas, kam bija tiesības uz zemes gabala īpašumtiesību atjaunošanu, vienojās par apbūves tiesībām. Šajā gadījumā atjaunoja īpašumtiesības uz zemi tās iepriekšējam īpašniekam un ēkas īpašnieks ieguva apbūves tiesību uz šo zemes gabalu, caur ko paturēja ēku sev.⁷¹

⁶⁸ Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Valda Dombrovska vadīta Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai: Ministru kabineta 2012.gada 16.februāra rīkojums Nr. 84. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=244182> [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

⁶⁹ Informatīvais ziņojums “Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma”. Tieslietu ministrija. Pieejams: [Informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes ...](#) [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

⁷⁰ 11.Saeimas likumprojekta LP0665_1 virzība. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/B933168974DE27CBC2257B80003CBF09?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 10.oktobrī]

⁷¹ Puri T. Hoonestusõigus. Peaaegu kinnisomand, aga siiski piiratud asjaõigus. Juridica 2013, nr.7. lk. 494-501. Pieejams: http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/2013/7/231669.PRN.prv.php [aplūkots 2014.gada 26.oktobrī]

Nekustamā īpašuma būtiska sastāvdaļa ir pastāvīgi piestiprinātas lietas, kā būves, augošs mežs, citi augi, kā arī nenovākta raža. Ar lietu tiesību izbeigšanos uz zemes paliekošā ēka pārvēršas par tās būtisku sastāvdaļu (TsÜS §54.(1);(2))⁷² Līdz ar to zemes vienības un uz tās esošās ēkas tiesiskais statuss nosaka, ka ēka un zeme var būt tikai vienas personas īpašumā. Izņēmums no šī Igaunijas Civilkodeksa Vispārējās daļas likuma normas ir Igaunijas Lietu tiesību likums⁷³, saskaņā, ar kuru ir atļauts nodalīt zemes gabala īpašumtiesības no ēkas, izveidojot atsevišķu ierobežotu lietu tiesību – apbūves tiesību. Apbūves tiesība nav īpašums, jo tās sastāvā neietilpst zemes gabals. Apbūves tiesīgajam ir tiesības lietot ēku un zemi, ja apbūves tiesīgais nav zemes gabala īpašnieks. Šīs fikcijas tiesiskai nostiprināšanai nepieciešams zemesgrāmatā ierakstīt zemes gabala apgrūtinājumu ar apbūves tiesībām. Ar apbūves tiesībām no zemes gabala tiek atdalīta viena vienība, kas ir patstāvīga, atsavināma, mantojama un apgrūtināma, terminēta tiesība.⁷⁴

Apbūves tiesības principi ir Igaunijas lietu tiesībās vismazāk regulētā ierobežotā lietu tiesība, kuras priekšmetu puses var ar darījumu pašas noformēt. Apbūves tiesība ir juridiska fikcija, kas ir līdzvērtīga nekustamajam īpašumam, tā ir atsavināma un mantojama tiesība iegūt uz svešas zemes uzceltu būvi.⁷⁵ Apbūves tiesības priekšmetā ietilpst no likuma un līguma izrietošais saturs.⁷⁶

Apbūves tiesība attīstījies, piešķirot apbūves tiesību uz valsts zemi, piemēram, stratēģiskiem objektiem, ostām, dzelzceļiem u.c.⁷⁷ Igaunijā, piemēram, Aulepas vēja parks izvietots uz zemes, kas tiek lietota uz apbūves tiesības līguma pamata.⁷⁸

Sākot ar 1996.gada 1.septembri Igaunijā tiek ieviests pievienotās vērtības nodoklis apbūves tiesības un dzīvokļu apbūves tiesības (KMS §2(3)p.1.)⁷⁹ pārdošanai. Tiek uzskatīts, ka šī iemesla

⁷² Tsiviilseadustiku üldosa seadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/106122010012?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 25.oktobrī]

⁷³ Asjaõigusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

⁷⁴ Puri T. Hoonestusõigus. Peaaegu kinnisomand, aga siiski piiratud asjaõigus. Juridica 2013, nr.7. lk. 494-501. Pieejams: http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/2013/7/231669.PRN.prv.php [aplūkots 2014.gada 25.oktobrī]

⁷⁵ Varul P., Kull I., Kõve V., Käerdi M., Puri T. Asjaõigusseadus I. 1.- 3. osa (§-d 1-167) Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda, 2014, lk.17.

⁷⁶ Puri T. Hoonestusõigus. Peaaegu kinnisomand, aga siiski piiratud asjaõigus. Juridica 2013, nr.7. lk. 494-501. Pieejams: http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/2013/7/231669.PRN.prv.php [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁷⁷ Ibid.

⁷⁸ Tuuleenergeetika planeerijas käisid Aulepa tuulepargis. Saarte Hääl. Pieejams: <http://www.tuuleenergia.ee/2010/05/tuuleenergeetika-planeerijad-kaisid-aulepa-tuulepargis/> [aplūkots 2014.gada 1.novembrī]

dēļ apbūves tiesības maksa var palielināties līdz 10%, kā arī pievienotās vērtības nodokļa likmju pievienošana tikai veicina darījumus ar nepatiesu cenu norādīšanu.⁸⁰

Neskatoties uz to, ka Igaunijas Lietu tiesību likumam jau ir vairāk nekā 20 gadi, Igaunijā tiesu prakse par apbūves tiesības institūtu ir salīdzinoši neliela.

3.3 Apbūves tiesības priekšmets un definīcija

Plānotais likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” Saeimā 2.lasījumā apstiprinātais papildinājums 3¹ nodaļai:

1129.¹ Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā.

Apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirmpirkuma tiesība un izpirkuma tiesība.⁸¹

Igaunijā Apbūves tiesīgajam ir tiesības apbūves tiesību nodot, atstāt mantojumā, apgrūtināt ar lietu tiesībām, servitūtiem, reālnastām vai pirmpirkuma tiesībām. Apbūves tiesību nevar apgrūtināt ar apbūves tiesību (AŅS §249. (1))⁸².

Uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu.⁸³ Persona, kas cels un lietos ēku uz apbūves tiesības pamata, pēc būtības cels un lietos ēku kā savu, bet ēka nekļūs par patstāvīgu īpašuma objektu.

Likumprojekts paredz, ka apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi (VB 1.pielikums)⁸⁴, piemēram,

⁷⁹ Kāibemaksuseadus¹: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/125102012017?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁸⁰ Ragnar Sass. Hoonestusõiguse käibemaksustamine tõstab kinnisvara hindu. Postimees. Pieejams: <http://www.postimees.ee/2482339/hoonestusõiguse-kaibemaksustamine-tostab-kinnisvara-hindu-seadusemuudatus-tuli-liiga-akki-kaotajaks-jaab-ostja-tallinna-pank-maadleb-torkuva-infosusteemiga-viga-kallis-serveris-ristkasutus-ei-ja-tulemata-kas-eesti-suudab-soomele-taas-jarele-jouda> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁸¹ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

⁸² Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

⁸³ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

⁸⁴ Vispārīgie būvnoteikumi: Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumi Nr.500. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/269069-visparigie-buvnoteikumi> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

komercdarbības veikšanai, ņemot vērā, ka dzīvojamās ēkas – daudzdzīvokļu ēkas, kā arī dzīvojamās mājas, uz apbūves tiesības pamata juridiski nebūs iespējams celt. Dzīvojamās apbūves celtniecība uz apbūves tiesību pamata nav pieļaujama, kaut apbūves tiesību institūts jau Romas valsts laikā paredzēja jebkādu ēku būvniecību uz apbūves tiesības pamata arī Igaunijā uz apbūves tiesības pamata var celt dzīvojamās ēkas.

Likumdevēja mērķi nepieļaut uz apbūves tiesības pamata celt dzīvojamās ēkas autore var tikai minēt, jo pamatojumu šādai likumdevēja izvēlei nespēja noskaidrot izvērtējot darba gaitā izmantoto literatūru. Iespējams, likumdevēja mērķis, neparedzot iespēju celt dzīvojamās mājas uz apbūves tiesības pamata, ir pasargāt iedzīvotājus no dzīvojamo telpu pazaudēšanas, izbeidzoties apbūves tiesībai. Situācija, kad ģimene tiek izlikta no telpām, kurās tā dzīvojusi teju gadsimtu, ar apbūves tiesības termiņa beigām konkrētā personu lokā ir dramatisks notikums. Apbūvētājs, šajā gadījumā, ģimenes galva vai viņa mantinieks zaudē tiesības lietot ģimenes īpašumu, jo tas pāriet kalpojošā zemes gabala īpašnieka īpašumā. Iespējams, likumdevējs uzskata, ka vidusmēra iedzīvotājs nespēs aptvert tiesiskās sekas, kādas iestāsies beidzoties apbūves tiesības termiņam, prezumējot, ka komersants spēj apzināties tiesiskās sekas, jo uzņēmējdarbība ir vērsta uz ilgtermiņa aprēķiniem aptverot iespējamos riskus biznesa plānā, attiecīgi arī ēkas lietošanā ar apbūves tiesībām. Apbūves tiesības izbeigšanās nenēs biznesa vidē tik dramatisks sekas, kā ģimenē.

Apbūves tiesību tiesiskais regulējums pagaidām tiek plānots tikai uz nedzīvojamo būvju, ko izmanto komercdarbības veikšanai, būvniecību.⁸⁵ Likumdevējs uzskata, ka ar likumu vajadzētu ieviest ierobežojumus veikt individuālo dzīvojamo māju vai daudzdzīvokļu dzīvojamo māju būvniecību uz citai personai piederošas zemes. Gadījumā, kad sākotnēji tiek būvētas nedzīvojamās telpas komercdarbības veikšanai un vēlāk tās plānots pārveidot par dzīvojamām ar mērķi pārdot, būtu likumā jāievieš zemes īpašniekam pienākums, pirms nedzīvojamās būves pārdošanas trešajām personām kā dzīvojamo apbūvi, izbeigt dalīto īpašumu ar zemes nonākšanu

⁸⁵ Informatīvais ziņojums "Par tiesiskā regulējuma izstādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma". Tieslietu ministrija. Pieejams: [Informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes ...](#) [aplūkots 2014.gada 12.oktobrī]

nedzīvojamās būves īpašnieka īpašumā⁸⁶, attiecīgi, lai uz apbūves tiesību pamata uzbūvēto būvi pārveidotu par dzīvojamo ēku, zemei un būvei jāpieder vienam īpašniekam⁸⁷.

Zemes nomnieks nevarēs uzbūvēt dzīvojamo māju uz svešas zemes, ierakstot to zemesgrāmatā kā savu īpašumu. Turklāt ir bijuši gadījumi, kad atsevišķi attīstītāji ir būvējuši daudzdzīvokļu mājas uz nomātas zemes. Ja attīstītājs vēlāk šo zemi nenopērk, mājas iedzīvotāji pēc nomas termiņa beigām zaudē savas īpašuma tiesības. Pēc grozījumiem likumā nebūs iespējams šāds stāvoklis.⁸⁸

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.² pantā paredzēts, ka *piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību. Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā.*

Ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu.

Apbūvei nepieciešamais zemes gabals tiek noteikts, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības.

Uz apbūves tiesības pamata pieļaujams celt tikai tādas nedzīvojamās ēkas (inženierbūves), kuru sastāvā nav dzīvojamo telpu vai telpu grupu. Būvniecībā ievēro vietējās pašvaldības teritorijas plānojumā ietvertos teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumus.

1129.³ No apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemes grāmatās.⁸⁹

3.3.1 Zemes gabala noteikšanas problemātika

1129.² panta pirmajā daļā paredzēts, ka apbūves tiesībai jānoteic *zemes gabals*. Ir skaidrs, ka, grozot Civillikumu, jāpiemēro šī likuma stils un terminoloģija, tomēr rodas jautājums, ko tieši

⁸⁶ Informatīvais ziņojums “Par tiesiskā regulējuma izstādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma”. Tieslietu ministrija. Pieejams: [Informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes ...](#) [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

⁸⁷ Likumprojekta “Grozījumi Civillikumā” teksts un anotācija. Tiesiskā regulējuma mērķis un būtība. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBDC2257B6C0032308A?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 10.novembrī]

⁸⁸ Pankovska E. Apbūves tiesības attieksies vienīgi uz nedzīvojamām ēkām. Dienas bizness. Pieejams: <http://www.db.lv/saldo/apbues-tiesibas-attieksies-vienigi-uz-nedzivojamam-ekam-394797> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁸⁹ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 10.novembrī]

likumdevējs ir paredzējis ar terminu *zemes gabals* un ko šis termins sevī ietver. Vai tas ir viena īpašnieka viss zemes gabals, vai apbūves tiesība attiecas arī uz zemes gabala domājamo daļu, vai apbūves tiesība attiecas uz noteiktu zemes gabalu, kura robežas ir atrunātas līgumā, vai apbūves tiesība attiecas vienu *zemes vienību*, kas ierakstīta zemesgrāmatā, vai var divas blakus esošas ar dažādiem kadastra numuriem esošas *zemes vienības vai to daļas* apvienot vienā *zemes gabalā*, uz kuru attiecas viena apbūves tiesība?

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu nepastāv termins *zemes gabals*, iespējams, likumdevējs ar šo ir domājis *zemes vienību*, kas ir nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts norobežots zemesgabals, kam piešķirts kadastra apzīmējums (NĪVKL 1.p.11.p.)⁹⁰. Ņemot vērā, ka puses ne vienmēr ir ieinteresētas, ka apbūves tiesība attiecas uz visu zemes vienību, termins *zemes vienība* nav īsti precīzs apbūves tiesībai kalpojošā zemes gabala robežu noteikšanai.

Iespējams, likumdevējs plānojis, ka apbūves tiesība kalpojošā zemes gabala robežu noteikšanai attiecas uz *zemes vienības daļu*, kas saskaņā ar likumu ir *nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēta (tai skaitā nomas vajadzībām) noteikta zemes vienības teritorija, kas nav patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts* (NĪVKL 1.p.12.p.)⁹¹, tādējādi zemes īpašnieks nosaka konkrētas zemes vienības robežas, kas attiecas uz apbūves tiesību.

1129.² panta trešajā daļā teikts, ka apbūvei nepieciešamais *zemes gabals* tiek noteikts tajā skaitā pēc būvniecības likuma prasībām. Būvniecības likumā izmantotais termins *zemes gabals*, lietots vispārēji, nevis nosakot precīzas robežas zemes gabala daļai nomas vajadzībām.

Nekustamā īpašuma publiskā datu bāze, kuras ierakstiem ir publiska ticamība, ir zemesgrāmata (ZgrL 1.p.)⁹², un Zemesgrāmatu likums varētu būt domāts ar 1129.² panta trešajā daļā esošiem vārdiem *citu likumu prasībām*, kā arī noteikumu, ka apbūves tiesība ir ierakstāma zemesgrāmatā. Zemesgrāmatas nodalījumā, ierakstot nekustamos īpašumus, tiek norādīts nekustamā īpašuma kadastra numurs (NĪVKL 1.p.1.p.)⁹³ un nekustamā īpašuma objekta kadastra

⁹⁰ Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=124247> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁹¹ Turpat.

⁹² Zemesgrāmatu likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=60460> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁹³ *Kadastra numurs* — nekustamajam īpašumam piešķirta viennozīmīga, neatkārtojama un nemainīga ciparu kombinācija (identifikators). Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=124247> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

apzīmējums (NĪVKL 1.p.2.p.)⁹⁴, kuru piešķir Valsts zemes dienests (ZgrL 13.p.2.d.)⁹⁵ *zemes vienībai vai zemes vienības daļai* (ZKUN 1.p.)⁹⁶, nevis *zemes gabalam*.

Apbūves tiesība ir ierakstāma zemesgrāmatā, jo bez šāda ieraksta no apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība nav spēkā. Lai ierakstītu apbūves tiesību zemesgrāmatā, nepieciešams konstatēt nekustamā īpašuma objekta kadastra apzīmējumu, kas tiek piešķirts *zemes vienībai vai tās daļai* (NĪVKL 63.p.)⁹⁷, nevis *zemes gabalam* vai visam nekustamajam īpašumam, ja identifikators, pēc kura tiek veikts ieraksts zemesgrāmatā ir kadastra numurs.

Vienība, pēc kuras var vadīties apbūves tiesības maksas noteikšanā, par pamatu ņemot vienību ar mainīgu vērtību, tā kā apbūves tiesības līgums ir ilgtermiņa līgums un fiksētas maksas noteikšana nav tālredzīga, šajā gadījumā kadastrālo vērtību. Kadastrālās vērtēšanas vajadzībām nosaka *zemes vienību vai zemes vienības daļu* (NĪLMKNMK 2.p. 2.1. un 2.2.p.)⁹⁸, to aprēķina atsevišķi *zemes vienībai un zemes vienības daļai* (KVN 4.p.)⁹⁹.

Ņemot vērā iepriekš minēto, lai puses, noslēdzot apbūves tiesības līgumu, spētu noteikt zemes vienības vai tās daļas precīzas robežas, termina *zemes gabals* vietā precīzāks būtu termins *zemes vienība vai tās daļa*, tomēr šādu terminu Civillikumā nevar ieviest, tā kā, grozot likumu, jāievēro tā stils un terminoloģija. Attiecīgi Civillikuma 1129.² pantā vai arī Būvniecības un citos likumos likumdevējam detalizētāk jādefinē zemes gabala, uz kuru attieksies apbūves tiesība, noteikšanas kārtība, līdzīgi kā tiek noteikta zemes vienība vai tās daļa, piemēram, zemes nomas vajadzībām. Autoresprāt, lai nerastos jautājums vai zemes gabals ir nedalāma zemes vienība, Civillikuma 1129.² panta pirmās daļas pirmo teikumu jāizsaka šādā redakcijā: *Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals vai tā daļa, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību.*

⁹⁴ *Kadastra apzīmējums* — zemes vienībai, būvei, telpu grupai vai zemes vienības daļai piešķirta viennozīmīga, neatkārtojama un nemainīga ciparu kombinācija (identifikators).). Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=124247> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁹⁵ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=60460> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁹⁶ Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi: Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumi Nr.1019. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/243225-zemes-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁹⁷ Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=124247> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁹⁸ Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība: Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.496. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/139503-nekustama-ipasuma-lietosanas-merku-klasifikacija-un-nekustama-ipasuma-lietosanas-merku-noteikšanas-un-mainas-kartiba> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

⁹⁹ Kadastrālās vērtēšanas noteikumi: Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumi Nr.305. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/134568-kadastralas-vertesanas-noteikumi> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

Igaunijas praksē izveidojušās vairākas iespējas zemes gabala noteikšanai apbūves tiesībām:

1) Praksē visbiežāk apbūves tiesību paplašina piešķirot apbūves tiesību visam zemes gabalam, attiecīgi uz visām ēkām, kas atrodas vai tiks celtas uz tās un ir apbūves tiesības būtiska sastāvdaļa. Šāda iespēja tiek izmantota gadījumā, kad zemes īpašniekam nav būtiski kādas ēkas un kādā platībā apbūves tiesīgais plāno būvēt. Attiecīgi nerodas jautājums par apbūves tiesības paplašināšanu ēkas paplašināšanas gadījumā. Visas uz zemes esošās ēkas ir apbūves tiesīgajam un viss zemes gabals ir apbūvētāja valdījumā. 2) Apbūves tiesība tiek piešķirta uz noteiktu zemes gabala daļu, kas tiek ierakstīts apbūves tiesību priekšmetā un/vai apzīmēts apbūves tiesības līguma pielikumā un visas uz šī zemes gabala daļas esošās kā arī nākotnē uzceltās ēkas ir apbūves tiesības būtiskas sastāvdaļas un pieder apbūves tiesīgajam. Pārējā zemesgabala esošās, kā arī nākotnē uzceltās ēkas pieder zemes īpašniekam. Juridiski tiek apgrūtināts viss zemes gabals, bet apbūves tiesīgais var savas tiesības izlietot tikai uz noteikto zemes gabala daļu. 3) Apbūves tiesības mēroga noteikšanai neizmanto zemes gabala plānu vai zemes gabala daļas aprakstu, bet tikai apbūves tiesīgā piederošo ēku un tās parametrus ieraksta tieši līgumā, kā apbūves tiesību uz konkrēto ēku. Tas var būt apbūves tiesības priekšmetā ierakstīts, piemēram, vienas no vairākām uz zemes gabala esošām vai plānotām ēkām kā apbūves tiesības būtiska sastāvdaļa, ēkas augstums, atrašanās vieta, ārējais izskats, logu un durvju ailes, jumta slīpums, jumta materiāli un krāsas, fasādes materiāli un krāsas, interjers u.t.t. Nepieciešamības gadījumā precīzākai noteikšanai apbūves tiesības līgumam var pievienot būvprojektu vai skiču projektu vai kādus citus ilustratīvus materiālus, uz kuru pamata notiks būvniecība. Šajā gadījumā apbūves tiesīgajam ir tikai apbūves tiesības priekšmetā ierakstītā ēka un uz zemes gabala citas esošās vai plānotās ēkas pieder zemes īpašniekam.¹⁰⁰

Igaunijā nekustamais īpašums var tikt apgrūtināts uz laiku ar apbūves tiesībām, kas ir mantojamas atsavināmas tiesības lietot ar zemi saistīto būvi šo tiesību esamības laikā. Vienai zemes vienībai var piesaistīt tikai vienu apbūves tiesību (AÕS §241.(1))¹⁰¹. Nekustamo īpašumu (zemes gabalu), apbūves tiesību, dzīvokļa īpašumu, dzīvokļa apbūves tiesību ieraksta zemesgrāmatā kā patstāvīgu vienību (KRS §5¹.)¹⁰². Apbūves tiesība attiecas arī uz to zemes daļu,

¹⁰⁰ Puri T. Hoonestusõigus. Peaageu kinnisomand, aga siiski piiratud asjaõigus. Juridica 2013, nr.7. lk. 494-501. Pieejams: http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/2013/7/231669.PRN.prv.php [aplūkots 2014.gada 25.oktobrī]

¹⁰¹ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹⁰² Kinnistusraamatusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/121062014032?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 25.oktobrī]

kura nepieciešama ēkas izmantošanai (AÕS §241.(2))¹⁰³, piemēram, ūdensapgādes un kanalizācijas caurules, kas iet cauri zemes gabala daļai, kurai nav noteikta apbūves tiesība, bet ir būtiska apbūves tiesības sastāvdaļa¹⁰⁴.

Apbūves tiesību apjomu ēkai nevar ierobežot ar vienu daļu, piemēram, stāvu (AÕS §241.(3))¹⁰⁵. Apbūves tiesībām tiek piemēroti nekustamā īpašuma noteikumi, ja likumā nav noteikts citādi (AÕS §241.(4))¹⁰⁶. Ēka, kas uzbūvēta uz apbūves tiesību pamata vai jau pastāvēja uz šādiem nosacījumiem, un kurai apbūves tiesības tiek paplašinātas, ir apbūves tiesību būtiska sastāvdaļa (AÕS §241.(5))¹⁰⁷ un apbūves tiesība sākas ar ierakstu zemesgrāmatā un beidzas ar ieraksta dzēšanu. Ņemot vērā, ka apbūves tiesībām tiek piemēroti nekustamā īpašuma noteikumi (AÕS §241.(4))¹⁰⁸, apbūves tiesība ir nekustamais īpašums, kuru apbūves tiesīgajam ir tiesība noteiktā termiņā turēt īpašumā, lietot un atsavināt. Tādējādi nekustamais īpašums, kas ir apbūves tiesības būtiska sastāvdaļa, nevar būt vienlaicīgi arī zemes gabala būtiska sastāvdaļa un piederēt zemes īpašniekam.¹⁰⁹

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.³ pantā paredzēts, ka *no apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemes grāmatās.*¹¹⁰ Arī Igaunijā paredzēta apbūves tiesības ierakstīšana zemesgrāmatā, turklāt ne tikai uz tukšas zemes. Igaunijā apbūves tiesība var tikt piešķirta arī jau esošai ēkai, turklāt ar apbūves tiesību ierakstu zemesgrāmatā mainās tās ēkas par apbūves tiesības būtisku sastāvdaļu un pāriet no zemes īpašnieka apbūves tiesīgajam.¹¹¹ Šajā sakarā, kad apbūves tiesība tika piešķirta jau esošai ēkai ar jau noslēgtu nomas līgumu, Igaunijas Augstākās tiesas civillietu palāta ir

¹⁰³ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹⁰⁴ Riigikohus Tsiviilkolleegium. Kohtuotsus. Kohtuasja number: 3-2-1-164-09. Lohusalu korteriühistu hagi Mari Tooli vastu, kohustamaks tagada hageja veega varustamine ja reovee ärajuhtimine Keila Vallavalitsuse kehtestatud hindadega. Pieejams: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-164-09> [aplūkots 2014.gada 1.novembrī]

¹⁰⁵ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹⁰⁶ Ibid.

¹⁰⁷ Ibid.

¹⁰⁸ Ibid.

¹⁰⁹ Riigikohus kohtuotsus. Kohtuasja number 3-2-1-18-99. Igor Lazarevi, Ljudmilla Lazareva ja Robert Lazarevi kassatsioonkaebuste alusel Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 6.oktoobri 1998.a otsuse Maarjamäe Maja AS hagi Igor Lazarevi, Ljudmilla Lazareva ning Robert Lazarevi vastu eluruumu üürilepingu ennetähtaegseks lõoetamiseks, eluruumist väljatõstmiseks ning üürivõla sissenõudmiseks. Pieejams: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-18-99> [aplūkots 2014.gada 10.novembrī]

¹¹⁰ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 10.novembrī]

¹¹¹ Puri T. Hoonestusõigus. Peaaegu kinnisomand, aga siiski piiratud asjaõigus. Juridica 2013, nr.7. lk. 494-501. Pieejams: http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/2013/7/231669.PRN.prv.php [aplūkots 2014.gada 25.oktobrī]

analizējusi jautājumu par to, tieši kurā zemesgrāmatas nodalījuma daļā jāveic ieraksts par nomas līgumu, ja iznomātājs nav nekustamā īpašuma īpašnieks, bet gan apbūves tiesīgais. Likumā (VÕS §324.(1);(2))¹¹² noteikts, ka nekustamā īpašuma īpašnieks var lūgt zemesgrāmatā atzīmes ierakstīšanu par nomas līgumu. Un zemesgrāmatā ierakstītā atzīme uzliek pienākumu nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam vai personai, kam par labu ir apgrūtināta lietu tiesība, turpināt iznomāt telpas saskaņā ar nomas līgumu un jaunajam īpašniekam nav tiesību šo līgumu uzteikt (VÕS §323.)¹¹³. Likumā noteikts, ka apbūves tiesībām tiek piemēroti nekustamā īpašuma noteikumi, ja likumā nav noteikts citādi (AÕS §241.(4))¹¹⁴, kā arī ēka, kas uzbūvēta uz apbūves tiesību pamata, ir apbūves tiesību būtiska sastāvdaļa (AÕS §241.(5))¹¹⁵. Saskaņā ar likumu (KRS §49³.(1))¹¹⁶ tiek izveidots nekustamā īpašuma apgrūtināšanai ar apbūves tiesību patstāvīgs zemesgrāmatas nodalījums. Tādējādi iznomātājs, var būt apbūves tiesīgais, jo ir apbūves tiesības būtiskās sastāvdaļas (ēkas telpu), nevis nekustamā īpašuma īpašnieks. Ja apbūves tiesības un ar apbūves tiesību apgrūtinātā zemes gabala zemesgrāmatas nodalījumos apbūves tiesības priekšmeta daļā ir atšķirība, tad noteicošais ir apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā veiktais ieraksts (KRS §49³.(5))¹¹⁷. No tā izriet, ka apbūves tiesības atsavināšanas gadījumā nomnieks var turpināt nomāt telpas no jaunā apbūves tiesīgā, tikai tādā gadījumā, ja atzīme par nomas līgumu ir ierakstīta apbūves tiesības zemesgrāmatas nodalījumā.¹¹⁸

Igaunijas judikatūrā radies jautājums, vai veiktais nomas līguma ieraksts zemesgrāmatas nodalījumā pie nekustamā īpašuma, kas apgrūtināts ar apbūves tiesību, ir tiesisks. Attiecīgi vai ierakstu var veikt tajā zemesgrāmatas nodalījumā, kurā ierakstītais nekustamais īpašums (zemes gabals) netiek ierobežots par labu nomātai lietai (ēkai). Igaunijas likumā (VÕS §291.(2))¹¹⁹ paredzēts, ka ar apbūves tiesību līguma noslēgšanu apbūves tiesīgajam pāriet visi iepriekš

¹¹² Vōlaõigusseadus¹: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/961235?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 2.novembrī]

¹¹³ Ibid.

¹¹⁴ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹¹⁵ Ibid.

¹¹⁶ Kinnistusraamatusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/121062014032?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 2.novembrī]

¹¹⁷ Ibid.

¹¹⁸ Riigikohus kohtuotsus. Kohtuasja number 3-2-1-136-04. OÜ Aaber Kinnisvara hagi McDonald's Eesti AS vastu omandi tunnustamiseks, vara vāljanõudmiseks ebaseaduslikust valdusest, valduse rikkumisest hoidumise kohustamiseks. McDonald's Eesti AS-i hagi OÜ Aaber Kinnisvara ning Gabriel Abramsoni ja David Abramsoni vastu õürilepingu tāitmisele kohustamiseks ja valduse rikkumisest hoidumiseks. 44.p. Pieejams: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-136-04> [aplūkots 2014.gada 2.novembrī]

¹¹⁹ Vōlaõigusseadus¹: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/961235?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 2.novembrī]

noslēgtie nomas līgumi ar tajā minētiem pienākumiem un tiesībām.¹²⁰ Igaunijas Augstākās tiesas Civillietu palāta uzskata, ka ierakstu nevar veikt tajā zemesgrāmatas nodalījumā, kurā ierakstītais nekustamais īpašums (zemes gabals) netiek ierobežots par labu nomātai lietai (ēkai), jo likumā paredzēts, ka zemesgrāmatā ieraksta veidā var ierakstīt tikai likumā paredzētos datus (AÕS §53.(1))¹²¹ un ierakstu var zemesgrāmatā ierakstīt par likumā paredzētajiem datiem, lai tie top redzami trešajām personām (AÕS §63.(1)p.4.)¹²². Mērķis ieraksta veikšanai par nomas līgumu ir tā esamības parādīšana nomātās lietas īpašniekam (apbūves tiesīgajam). Ja nomātā lieta ir apbūves tiesības būtiska sastāvdaļa, atbilstošs ieraksts ierakstāms nodalījumā, kas atvērts apbūves tiesībai. Nomniekam šajā gadījumā nav nekādas tiesības izrietošas no nomas līguma ieraksta veikšanas zemesgrāmatas nodalījumā, kas paredzēts ar apbūves tiesībām apgrūtinātajam nekustamam īpašumam. Ar šo ieraksta par nomas līgumu veikšana nekustamā īpašuma, kas apgrūtināts ar lietu tiesībām, zemesgrāmatas nodalījumā ir nepareiza¹²³.

3.3.2 *Apbūves tiesības termiņa nozīmīgums*

Būtiska apbūves tiesības līguma sastāvdaļa ir termiņš, ko ieraksta zemesgrāmatā.¹²⁴ Minimālais termiņš ir 10 gadi, savukārt maksimālais termiņš nav noteikts. Apbūves tiesību beigu termiņa nenoteikšana ir nesamērīga brīvības došana pusēm, kas var tikt arī ļaunprātīgi izmantota, kā arī līguma termiņš var ilgt neierobežoti ilgi, kā rezultātā ēka, kas uzcelta uz apbūves tiesību pamata, var nekad nenonākot zemes īpašnieka īpašumā ar apbūves tiesību izbeigšanos dēļ līguma termiņa notecējuma. Ņemot vērā, ka katram būves vai ēkas tipam ir savs ekspluatācijas laiks, termiņš būtu nosakāms vadoties pēc tā. Piemēram īslaicīgas lietošanas būvei ekspluatācijas laiks

¹²⁰ Riigikohus kohtuotsus. Kohtuasja number: 3-2-1-136-04. OÜ Aaber Kinnisvara hagi McDonald's Eesti AS vastu omandi tunnustamiseks, vara väljanõudmiseks ebaseaduslikust valdusest, valduse rikkumisest hoidumise kohustamiseks. McDonald's Eesti AS-i hagi OÜ Aaber Kinnisvara ning Gabriel Abramsoni ja David Abramsoni vastu üürilepingu täitmisele kohustamiseks ja valduse rikkumisest hoidumiseks. 42.p. Pieejams: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-136-04> [aplūkots 2014.gada 2.novembrī]

¹²¹ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 9.novembrī]

¹²² Ibid.

¹²³ Riigikohus kohtuotsus. Kohtuasja number 3-2-1-136-04. OÜ Aaber Kinnisvara hagi McDonald's Eesti AS vastu omandi tunnustamiseks, vara väljanõudmiseks ebaseaduslikust valdusest, valduse rikkumisest hoidumise kohustamiseks. McDonald's Eesti AS-i hagi OÜ Aaber Kinnisvara ning Gabriel Abramsoni ja David Abramsoni vastu üürilepingu täitmisele kohustamiseks ja valduse rikkumisest hoidumiseks. 45.p. Pieejams: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-136-04> [aplūkots 2014.gada 9.novembrī]

¹²⁴ Likumprojekta "Grozījumi Civillikumā" teksts un anotācija. Tiesiskā regulējuma mērķis un būtība. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBDC2257B6C0032308A?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 10.novembrī]

nav ilgāks par pieciem gadiem (VB 2.p.2.18.p.)¹²⁵, attiecīgi apbūves tiesīgais minimālā apbūves tiesības termiņa laikā var divas reizes uzcelt īslaicīgas lietošanas būvi, ja tās ekspluatācijas termiņš netiek pagarināts (VB 10.p.)¹²⁶.

Igaunijas likums nosaka, ka apbūves tiesību var piešķirt tikai uz noteiktu laiku, ne ilgāku par 99 gadiem (AÕS §251.(1))¹²⁷. Gadījumā, ja apbūves tiesības termiņš ir nenosakāms vai ilgāks par 99 gadiem, tas ar likumu tiek noteikts uz 99 gadiem (AÕS §251.(2))¹²⁸, kā arī zemes īpašnieks un apbūves tiesīgais var vienoties par apbūves tiesības termiņa pagarināšanu, bet ne garāku par 99 gadiem. Tāpat kā pats apbūves tiesības termiņš arī termiņa pagarinājums ierakstāms zemesgrāmatā (AÕS §251.(3))¹²⁹. Būves īpašniekam ir tiesības prasīt, lai apbūves tiesības termiņš nebūtu mazāks par ēkas dzīves ciklu (AÕSRS §15.(4))¹³⁰, bet vajadzētu būt arī pretēji, ka apbūves tiesības termiņš nebūtu garāks par ēkas dzīves ciklu.¹³¹

Profesors Rozenfelds norāda, ka Igaunijā apbūves tiesības minimālais termiņš ir 36 gadi un tas izriet no Igaunijas lietu tiesību likuma §251. 2.daļas¹³². Šajā pantā ir minēts tikai apbūves tiesības maksimālais termiņš, savukārt Igaunijas Lietu tiesību likuma īstenošanas likumā minēts, ka apbūves tiesības minimālais termiņš var būt arī mazāks par 36 gadiem.¹³³

Igaunijā apbūves tiesības nostiprināšanas vai atsavināšanas darījums notariāli jāapliecina (AÕS §242.(1))¹³⁴, kā arī apbūves tiesības nostiprināšanas vai atsavināšanas līgums notariāli jāapliecina (AÕS §242.(2))¹³⁵. Judikatūrā ir atzīts, kaut arī puses ir vienojušās par grozījumiem līgumā, pagarinot termiņu noteiktu darbību veikšanai, bet nav to noformējušas likumā noteiktā formā, šajā gadījumā darījums - grozījumi līgumā - nav notariāli apliecināts, vienošanās par

¹²⁵ Vispārīgie būvnoteikumi: Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumi Nr.500. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/269069-visparigie-buvnoteikumi> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

¹²⁶ Turpat.

¹²⁷ Asjaõigusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 24.oktobrī]

¹²⁸ Ibid.

¹²⁹ Ibid.

¹³⁰ Asjaõigusseaduse rakendamise seadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/721909> [aplūkots 2014.gada 17.novembrī]

¹³¹ VII Riigikogu stenogramm, III istungjārk. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse eelnoū teine lugemine. Pieejams:

<http://www.riigikogu.ee/index.php?op=steno&op2=print&stcommand=stenogramm&date=751118400&pkpkaupa=1&paevakord=1900000966> [aplūkots 2014.gada 10.novembrī]

¹³² Rozenfelds J. Apbūves tiesība. Jurista vārds, 2013. 3.decembris nr.49(800). Pieejams <http://www.juristavards.lv/doc/262487-bapbuves-tiesibab/> [aplūkots 2014.gada 17.novembrī]

¹³³ Asjaõigusseaduse rakendamise seadus: EV seadus. §15.lg4. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/721909> [aplūkots 2014.gada 17.novembrī]

¹³⁴ Asjaõigusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹³⁵ Ibid.

grozījumiem līgumā nav spēkā, attiecīgi tiesa ņem vērā tos termiņus darbību veikšanai, kas noteikti sākotnējā līgumā.¹³⁶

Ņemot vērā iepriekš minēto, apbūves tiesības minimālajam termiņam nav tik būtiskas nozīmes, cik maksimālajam termiņam, jo ar to iestājas tiesiskās sekas. Attiecīgi likumdevējam jāparedz likumā maksimālais apbūves tiesības termiņš, piemēram, uz 100 gadiem, vai jānorāda, ka tas nedrīkst pārsniegt ēkas ekspluatācijas termiņu, kā arī līgumā noteiktā termiņa pagarināšanas iespējas kopā nepārsniedzot 100 gadu termiņu. Autoresprāt, Civillikuma 1129.² panta pirmās daļas pirmo teikumu jāizsaka šādā redakcijā: *Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals vai tā daļa, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem un ne ilgāks par 100 gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību.*

3.3.3 *Atlīdzības noteikšana*

Šajā redakcijā maksa par apbūves tiesību izmantošanu ir tikai tajā gadījumā, ja puses ir par to vienojušās, tas izriet no 1129.² panta pirmās daļas pirmā teikuma beigām, kas nosaka, *ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību.* Attiecīgi likumdevējs uzskata, ka apbūves tiesības ir bezatlīdzības darījums ar iespēju vienoties par samaksu.

Romiešu tiesībās apbūves tiesību institūts radās, kad valsts par ikgadēju samaksu par aizņemto zemes laukumu iecerotājiem piešķīra zemes gabalus apbūvei, uzceltā ēka kļuva valsts īpašums, jo valsts bija zemes īpašnieks.¹³⁷ Romiešu tiesībās viens no apbūves tiesību izbeigšanās veidiem apbūvētāja pienākumu nepildīšana saistībā ar ikgadējo zemes nomas maksu¹³⁸, attiecīgi, ja apbūvētājs nemaksāja ikgadējo maksu, zemes īpašnieks varēja prasīt viņu izlikt¹³⁹. Kalpojošā zemes gabala īpašnieks ir tiesīgs liegt apbūvētājam apbūves tiesību gadījumā, ja otrais nav maksājis zemes nomas maksu divus gadus.¹⁴⁰

1129.² panta pirmās daļas pēdējā teikumā paredzēts, ka maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā. Tā ir imperatīva norma, attiecīgi ja maksa tiek noteikta, tad tā nosakāma tikai

¹³⁶ Riigikohus Tsiviilkolleegium. Kohtuotsus. Kohtuasja number: 3-2-1-66-06. Narva linna hagi Osatüingu M vastu hoonestusõiguse kinnisasja omaniku nimele kandmise nõudes. 11.p. Pieejams: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-66-06> [aplūkots 2014.gada 1.novembrī]

¹³⁷ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 121.-122..lpp.

¹³⁸ Turpat. 122.lpp.

¹³⁹ Turpat.

¹⁴⁰ Гриммъ Д.Д. Лекції по догмъ римскаго права. Рига: Давидъ Гликсманъ, 1924, с.225.

naudā. Ņemot vērā, ka atlīdzība ir naudā vai citā mantiskā vērtībā izteikta maksa¹⁴¹, likumdevējs neparedz iespēju pusēm vienoties par citā mantiskā vērtībā izteiktu maksu.

Ja nav līgumā noteikts citādi, piemērojami noteikumi par nomas līgumu, ar kuriem teikts, ka nomas maksu var dot kā naudā, tā arī citās atvietojamās lietās (CL 2119.p.)¹⁴². Atvietojamās lietas ir tās, kurām ievēro vienīgi šķiru, bet ne veidu, ne arī atsevišķu lietu par sevi, tā ka tās piegādājot vai dodot atpakaļ, jāraugās tikai, lai tās būtu noteiktas šķiras un labuma un tajā pašā daudzumā, tās ir lietas, ko noteic ar skaitu, mēru un svaru (CL844.p.)¹⁴³, protams, ar šo nav domāts, ka nomniekam būtu piešķirtas tiesības ikvienā brīdī nomas maksu naudā aizvietot ar atvietojamu lietu došanu bez iznomātāja piekrišanas¹⁴⁴. Tieslietu ministrs G.Bērziņš pamato apbūves tiesības nepieciešamību, ar iespēju dot pusēm izvēlēties ekonomiski izdevīgāku darījumu iegūstot zemes apbūves tiesības, nevis zemes īpašumu ar mērķi to apbūvēt¹⁴⁵, pušu izvēles brīvība nosakot atlīdzības veidu, tajā skaitā atvietojamās lietās, arī ir abpusēji ekonomiski izdevīga darījuma sastāvdaļa.

Piemēram, Igaunijā apbūves tiesīgais maksā zemes īpašniekam atlīdzību par apbūves tiesību, ja nevienojas citādi (AÕS §254.(1))¹⁴⁶ un atlīdzība par apbūves tiesību maksājama saskaņā ar līgumu naudā vai citās atvietojamās lietās, tajā skaitā apbūves tiesības līgumā var noteikt konkrētu maksas apmēru vai maksas apmēra aprēķināšanu uz visu apbūves tiesības laiku (AÕS §254.(2))¹⁴⁷. Atlīdzība par apbūves tiesību var tikt noteikta gan naudā, gan citās atvietojamās lietās, piemēram, maiņas līgums vai uztura līgums.¹⁴⁸

Autoresprāt, pušu izvēles brīvība nosakot atlīdzības veidu, tajā skaitā atvietojamās lietās, arī ir abpusēji ekonomiski izdevīga darījuma sastāvdaļa un nav pamatojuma pusēm liegt izvēles brīvību, jo ne vienmēr pusēm abpusēji izdevīgākais atlīdzības veids ir nauda, attiecīgi

¹⁴¹ Joksts O.(vispārējā zinātniskā redakcija), Girgensone B. Terminu skaidrojošā vārdnīca civiltiesībās (lietu tiesības, saistību tiesības). Rīga: SIA "Drukātava", 2011, 19.lpp.

¹⁴² Civillikums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=225418> [aplūkots 2014.gada 15.novembrī]

¹⁴³ Turpat.

¹⁴⁴ Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., Višņakova G., Petrovičs S., Kalniņš E., Bitāns A. Torgāna K. vispārīgā zinātniskā redakcijā. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.). Otrais izdevums. Rīga: Mans īpašums, 2000, 474.lpp.

¹⁴⁵ Bērziņš G.: apbūves tiesība risinās dalītā īpašuma problēmu. Jurista vārds, 2014. 3.oktobris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/zinas/265369-gberzins-bapbuves-tiesibab-risinas-dalita-ipasuma-problemu/> [aplūkots 2014.gada 1.decembrī]

¹⁴⁶ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 24.oktobrī]

¹⁴⁷ Ibid.

¹⁴⁸ Puri T. Hoonestusõigus. Peaagu kinnisomand, aga siiski piiratud asjaõigus. Juridica 2013, nr.7. lk. 494-501. Pieejams: http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/2013/7/231669.PRN.prv.php [aplūkots 2014.gada 26.oktobrī]

Civillikuma 1129.² panta pirmās daļas otro teikumu izteikt šādā redakcijā: *Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā vai atvietojamās lietās.*

Noteikumos par nomas līgumu teikts, ka nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai, par lietas lietošanu, tādēļ tā nevar būt tikai izskata pēc un darījums, kas noslēgts pretēji šiem noteikumiem, ar nolūku apiet likumu vai pievilt trešo personu, nav spēkā (CL 2120.p.)¹⁴⁹. Ar patiesu atlīdzību šajā gadījumā ir domāta lietas parastā vai īstā vērtība.¹⁵⁰ Attiecīgi ir vērtējama apbūves tiesības līguma spēkā esamība gadījumā, ja apbūves tiesība ir piešķirta par nesamērīgi mazu maksu, ko būtu salīdzinoši viegli noteikt, ja pastāvētu kādi kritēriji tās noteikšanai, kā tas ir valsts īpašumā esošiem neapbūvētiem zemes gabaliem, kuri nodoti nomā ar apbūves tiesībām ar Ministru kabineta vai pašvaldības domes lēmumu (VPĪPPSIP 22.p.2.d.)¹⁵¹. Likumā noteikts, ka nomas maksa zemesgabala iznomāšanai ar apbūves tiesībām gadā ir 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, gadījumos, kad zemesgabals tiek iznomāts ražošanas objekta būvniecībai, publiska persona ir tiesīga sniegt atbalstu samazinātas nomas maksas veidā ne vairāk kā 50% no noteiktās nomas maksas apmēra uz laiku no zemesgabala nodošanas nomā līdz pieciem gadiem pēc ražošanas objekta nodošanas ekspluatācijā (NPPZN 18.p.)¹⁵². Noteikumos par publiskas personas zemes nomu ir vērtējams vai šajos noteikumos minētā apbūves tiesība ir vērtējama no *superficies* viedokļa, vai domāta tikai tiesība apbūvēt noteiktu zemes gabalu iegūstot arī pašu ēku īpašumā.

Piemēram Igaunijā valsts zemei ar likumu ir noteikta apbūves tiesības gada maksa piespiedu apbūves tiesības gadījumā. Tā tiek noteikta pēc zemes vērtības un kadastra vienības izmantošanas mērķa sekojoši: 1) komerciālai zemei 5% no zemes vērtības; 2) ražošanas zemei 4% no zemes vērtības; 3) sauszemes transportam paredzētā zeme 4% no tās vērtības; 4) citiem izmantošanas mērķiem paredzētai zemei 2% no tās vērtības (IZR §11.(3))¹⁵³.

Ja maksa tiek noteikta naudā, jāreķinās, ka ilgtermiņā naudas vērtība ir mainīga. Līgumā par apbūves tiesībām, nosakot maskas apmēru, par piemēru var ņemt Igaunijas pieredzi, kad no 2005 līdz 2008. gadam īpašuma vērtība un būvniecības izmaksas paaugstinājās pat vairākas reizes, kā rezultāta pieauga arī apbūves tiesības vērtība, kuru, ja līgumā netika atrunāti maksas

¹⁴⁹ Civillikums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=225418> [aplūkots 2014.gada 15.novembrī]

¹⁵⁰ Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., Višņakova G., Petrovičs S., Kalniņš E., Bitāns A. Torgāna K. vispārīgā zinātniskā redakcijā. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.). Otrais izdevums. Rīga: Mans īpašums, 2000, 475.lpp

¹⁵¹ Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums. Latvijas vēstnesis: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/111962-valsts-un-pasvaldibu-ipasuma-privatizacijas-un-privatizacijas-sertifikatu-izmantosanas-pabeigšanas-likums> [aplūkots 2014.gada 15.novembrī]

¹⁵² Noteikumi par publiskas personas zemes nomu: Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr.735. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=165950> [aplūkots 2014.gada 15.novembrī]

¹⁵³ Maareformi kāigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle kāigus maa erastamise kord: EV määrus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/106062014024> [aplūkots 2014.gada 10.novembrī]

apmēra grozīšanas noteikumi vai tie tika atrunāti nepilnīgi, zemes īpašniekam grozīt bija ļoti grūti vai pat neiespējami. Rezultātā apbūves tiesības vērtība bija ļoti zema, kā rezultātā zemes īpašniekam zemes noma uz tādiem nosacījumiem kļuva nerentabla. Ja puses nevarēja vienoties par maksas apmēra grozīšanu, zemes īpašniekam bija tiesības griezties tiesā vai šķīrējtiesā. Pārsvārā ņemot vērā tirgus situāciju, apbūves tiesības maksas apmērs tika veiksmīgi pārskatīts. Savukārt ap 2008 un 2009. gadu sakarā ar ekonomiskiem apstākļiem Igaunijā un visā pasaulē, nekustamā īpašuma tirgus situācija mainījās negatīvā virzienā apbūves tiesīgajam. Šajā situācijā apbūves tiesīgais strīdus gadījumā grozīto (paaugstināto) apbūves tiesības maksu nespēja nomaksāt, cietēji bija abas līguma puses. Ja puses būtu vienojušās par apbūves tiesības maksas izmaiņas atkarību no patēriņa cenu indeksa izmaiņām, citiem vārdiem, apbūves tiesības maksa palielinās tādā mērā par cik krītas naudas vērtība, tad nerastos strīdi un ilgtermiņā apbūves tiesības maksa saglabātu savu sākotnējo vērtību. Tādējādi, lai nodrošinātu pušu intereses ilgtermiņā, ir svarīgi panākt vienošanos par apbūves tiesības priekšmetā ietilpstošiem nosacījumiem, it īpaši par apbūves tiesības maksu un tās grozīšanas nosacījumiem. Ar saprātīgiem un līdzsvarotiem līguma noteikumiem ieguvējas ir abas līguma puses un apbūves tiesības līguma noslēgšana var būt izdevīgāka par zemes gabala atsavināšanu.¹⁵⁴

Igaunijā pat likumā ir norāde, ka līgumā var vienoties par apbūves tiesības atlīdzības apmēra izmaiņām, saskaņā ar mainīgiem nosacījumiem, ja mainīgo nosacījumu laiku un apmēru ir iespējams noteikt (AÕS §254.(3))¹⁵⁵. Tā kā apbūves tiesības termiņš ir garš (līdz 99 gadiem) ieteicams līgumā paredzēt noteikumus, uz kādiem var tikt mainīts samaksas apmērs, lai pie mainīgās ekonomiskās situācijas valstī, samaksa nepārvēršas par nesamērīgu apgrūtinājumu apbūves tiesīgajam vai zemes īpašniekam par nesamērīgi mazu atlīdzību. Nosacījumiem, saskaņā ar kuriem tiek noteikta atlīdzība ir jābūt jebkurā laikā un apjomā nosakāmiem, lai ir iespējams noteikt sākot ar kuru brīdi un kādā apjomā jaunā apmaksas summa tiek piemērota. Apbūves tiesības laikā atlīdzības apmērs var mainīties, piemēram, pirmie pieci gadi var būt bez maksas un, sākot ar sesto gadu, jāveic samaksa. Kā arī atlīdzība par apbūves tiesību var nebūt konstanta summa, bet gan saskaņā ar līgumu, tā var veidoties saskaņā ar noteiktu aprēķinu, formulu. Šajā aprēķinā var tikt izmantotas tādas vienības, kā minimālā alga, valūtas kurss, zelta cena, akciju cena u.c. statistiskie rādītāji, kas atspoguļo ekonomisko stāvokli. Izvēlētai izmantojamai vienībai

¹⁵⁴ Tamme T. Hoonestuõigus - alternatiiv kinnisasja müügile? Pieejams: <http://www.ehitusuudised.ee/opinion/2011/10/24/hoonestusoigus-alternatiiv-kinnisasja-muugile> [aplūkots 2014.gada 1.novembrī]

¹⁵⁵ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 24.oktobrī]

jābūt tādai, kas ir pieejama visā apbūves tiesības termiņa laikā, pat ja termiņš noteikts uz 99 gadiem. Līgumā var atrunāt arī kādu alternatīvu apbūves tiesības maksas apmēra noteikšanai gadījumā, ja iepriekš izvēlēta vienība beidz pastāvēt pirms apbūves tiesības termiņa beigām. Turklāt, vienojoties par mainīgām vienībām apbūves tiesības maksas apmēra noteikšanai, var vienojoties arī par papildus noteikumiem, kā piemēram, minimālās un maksimālās maksas apmēra robežas, kā arī pārāk straujas maksas apmēra samazināšanās vai paaugstināšanās izslēgšanu u.c. matemātiskos modeļus. Izmantojot šādu metodi, samaksas apmērs var tikt mainīts automātiski, lai pie katrām izmaiņām nebūtu jāveic labojumi zemesgrāmatā, pretējā gadījumā, apmērs nevar tikt mainīts automātiski, ja puses nevēlas, lai apmaksas apmērs būtu tik svārstīgs un katru reizi pie kāda aprēķinā izmantojamās vienības izmaiņām, vienojoties par attiecīgo atlīdzības apmēru.¹⁵⁶ Autoresprāt, arī Latvijas likumā būtu jāmin iespēja atlīdzības apmēru noteikt ar mainīgiem nosacījumiem un iesaka papildināt Civillikuma 1129.² panta pirmo daļu ar trešo teikumu un izteikt to šādā redakcijā: *Līgumā var vienojoties par apbūves tiesības atlīdzības apmēra izmaiņām, saskaņā ar mainīgiem nosacījumiem, ja mainīgo nosacījumu laiku un apmēru ir iespējams noteikt.*

Igaunijā personas, kurām kopīgi pieder apbūves tiesība, atbild solidāri par apbūves tiesības izmantošanas maksas samaksu (AÕS §254.(6))¹⁵⁷. Visi uz apbūves tiesības zemes gulstošie maksājumi, kā arī maksa par publisko tiesību apgrūtinājumiem, jāmaksā apbūves tiesīgajam, ja nav vienošanās citādi (AÕS §255.)¹⁵⁸.

Igaunijas judikatūrā skatīts gadījums, kad nekustamā īpašuma, kas apgrūtināts ar apbūves tiesību, īpašnieks pirms nekustamā īpašuma apgrūtināšanas to izīrējis īrniekam, kam par labu vēlāk īpašums ir apgrūtināts ar apbūves tiesību. Radies jautājums, vai šajā gadījumā apbūves tiesīgajam un īrniekam, kas sakrīt vienā personā, ir piemērojama maksa par apbūves tiesību un īri vienlaicīgi. Civillietu palāta atzina, ka ēka uz apbūves tiesības pamata pieder apbūves tiesīgajam, ko arī apliecina izraksts no zemesgrāmatas. Nav pareizi, ka maksu par apbūves tiesību var pievienot maksai par dzīvokļa īri, ja apbūves tiesība ir piešķirta īrniekam. Ar apbūves tiesības piešķiršanu īrniekam tas sāk īpašumu lietot uz īpašumtiesību pamata, nevis kā īrnieks.¹⁵⁹

¹⁵⁶ Puri T. Hoonestusõigus. Peaaegu kinnisomand, aga siiski piiratud asjaõigus. Juridica 2013, nr.7. lk. 494-501. Pieejams: http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/2013/7/231669.PRN.prv.php [aplūkots 2014.gada 26.oktobrī]

¹⁵⁷ Asjaõigusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 25.oktobrī]

¹⁵⁸ Ibid.

¹⁵⁹ Riigikohus kohtuotsus. Kohtuasja number 3-2-1-18-99. Igor Lazarevi, Ljudmilla Lazareva ja Robert Lazarevi kassatsioonkaebuste alusel Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi 6.oktoobri 1998.a otsuse Maarjamäe Maja

3.4 Pušu tiesības un pienākumi

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.⁴ pantā paredzēts, ka *apbūves tiesības spēkā esamības laikā apbūves tiesīgajam ir pienākums rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu kā krietnam un rūpīgam saimniekam un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām.*¹⁶⁰ Arī Igaunijas likumā teikts, ka apbūves tiesīgais savu tiesību izlietošanā nevar pārkāpt apgrūtinātās zemes īpašnieka tiesības (AÕS §247.(1))¹⁶¹.

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.⁴ pantā paredzēts, ka *visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam*¹⁶², savukārt Igaunijā paredzēts, ka apbūves tiesīgais nodrošina ēkas uzturēšanu, ja tas nav ar zemes īpašnieku vienojies savādāk (AÕS §247.(2))¹⁶³, attiecīgi pusēm ir dota iespēja līgumā vienoties savādāk.

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.⁵ pantā paredzēts, ka *apbūves tiesību var atsavināt, kā arī apgrūtināt ar lietu tiesībām, ja tas nav noteikti aizliegts ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu. Apbūves tiesības ieķīlāšana notiek pēc nekustamu lietu ieķīlāšanas noteikumiem.*¹⁶⁴ Ar apbūves tiesību ēka nekļūst par patstāvīgu īpašuma objektu, vienlaikus persona, kas iegūs apbūves tiesību, savās tiesībās tiek pielīdzināta ēkas īpašnieku tiesību apjomam, tāpēc, apbūves tiesīgajam būs tiesības apgrūtināt ar lietu tiesībām un arī atsavināt tikai pašu apbūves tiesību, kuras sastāvā atradīsies ēka, nevis pašu ēku. Arī Igaunijā tiesības ieraksts zemesgrāmatā uz apbūves tiesību nav ieraksts par atsevišķu īpašumtiesību (AÕS §244¹.(2))¹⁶⁵, no

AS hāgis Igor Lazarevi, Ljudmilla Lazareva ning Robert Lazarevi vastu eluruumu üürilepingu ennetähtaegsaks lõoetamiseks, eluruumist väljatõstmiseks ning üürivõla sissenõudmiseks. Pieejams: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-18-99> [aplūkots 2014.gada 10.novembrī]

¹⁶⁰ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

¹⁶¹ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹⁶² Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

¹⁶³ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹⁶⁴ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

¹⁶⁵ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

tā izriet, ka apbūves tiesība nav īpašumtiesības uz ēku, bet tikai lietošanas tiesība, kas pielīdzināma ēkas īpašnieka tiesību apjomam.

Likumprojektā „Grozījumi Civillikumā” paredzēts, ka apbūves tiesības ieķīlāšana notiek pēc nekustamu lietu ieķīlāšanas noteikumiem, savukārt Civillikumā paredzēts, ka ierakstīt hipotēku zemes grāmatās var tikai tajā zemesgrāmatu nodaļā, kuras pārziņas robežās atrodas nekustamais īpašums (CL 1369.p.)¹⁶⁶ Profesors Rozenfelds konstatējis problemātiku apbūves tiesības ieķīlāšanai, jo ar hipotēku var apgrūtināt tikai nekustamu lietu, nevis tiesības uz lietu. Attiecīgi tiek piedāvāta iespēja zemesgrāmatā apbūves tiesību ierakstīt kā tiesības uz nekustamu lietu, kuras var ierakstīt atsevišķā zemesgrāmatas nodaļumā, nevis nekustamus īpašumus (ZgrL 1.p.)¹⁶⁷ kā ir pašlaik. Tā tiek dēvēta par „akcesorisko” pieeju, kad pati tiesība tiek pielīdzināta nekustamam īpašumam, kaut tā nav attiecināma uz patstāvīgu nekustamo īpašumu, bet ir saistīta ar citu nekustamu īpašumu¹⁶⁸, attiecīgi ķīlas priekšmets ir nevis apbūves ēka, bet gan apbūves tiesība, jo *superficiarius* ir apbūves tiesības īpašnieks, nevis apbūves ēkas īpašnieks. Arī Igaunijā izvēlēta šāda apbūves tiesības nostiprināšana, jo apbūves tiesību, tā pat kā nekustamo īpašumu (zemes gabalu), dzīvokļa īpašumu un dzīvokļa apbūves tiesību, ieraksta zemesgrāmatā kā patstāvīgu vienību (KRS §5¹)¹⁶⁹. Igaunijā apbūves tiesības un hipotēkas ieraksta zemesgrāmatā, uz apbūves tiesīgā vai ķīlas ņēmēja iesnieguma pamata, dzēšanai nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana (KRS §34¹.(4))¹⁷⁰.

Igaunijā jau likumā paredzēts, ka apbūves tiesības priekšmetā tiek ietvertas īpašnieka un apbūves tiesīgā vienošanās par: 1) ēkas būvniecību, uzturēšanu un lietošanu; 2) būves apdrošināšanu, tās remontu būves bojāejas gadījumā; 3) apbūves tiesīgā pienākumu maksāt līgumsodu; 4) apbūves tiesīgā pienākumu sakarā ar noteiktu nosacījumu iestāšanos, atteikties no apbūves tiesības par labu īpašniekam; 5) kompensācija, kāda maksājama saistībā ar apbūves tiesības izbeigšanos vai ar apbūves tiesības un īpašnieka sakrišanu vienā personā; 6) publisko tiesību un privāttiesību apgrūtinājumu ierakstīšana zemesgrāmatā, kā arī nodokļu samaksu; 7) apbūves tiesīgā priekšrocību apbūves tiesības atjaunošanas gadījumā, ja tā beigusies; 8) pienākumu īpašniekam zemes pārdošanas gadījumā, to pārdot tā brīža apbūves tiesīgajam (AÕS

¹⁶⁶ Civillikums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=225418> [aplūkots 2014.gada 7.decembrī]

¹⁶⁷ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=60460> [aplūkots 2014.gada 16.novembrī]

¹⁶⁸ Rozenfelds J. Apbūves tiesība. Jurista vārds, 2013. 3.decembris nr.49(800). Pieejams <http://www.juristavards.lv/doc/262487-bapbuves-tiesibab/> [aplūkots 2014.gada 17.novembrī]

¹⁶⁹ Kinnistusraamatusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/121062014032?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 25.oktobrī]

¹⁷⁰ Ibid.

§255¹).¹⁷¹. Tādējādi jau likumā paredzēts pilnīgāks apbūves tiesību līgums, salīdzinājumā ar Latvijā plānoto regulējumu, jo tajā nav tik detalizēts pušu vienošanās saturs.

Ņemot vērā, ka apbūves tiesību līgums ir ilgtermiņa līgums, likumā jānorāda līgumā paredzamās vienošanās, attiecīgi nepieciešams papildināt Civillikuma 1129.² pantu ar piekto daļu un izteikt to šādā redakcijā: Līgumā pusēm jāvienojas par: 1) nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) būvniecību un uzturēšanu; 2) nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) apdrošināšanu, tās remontu bojāejas gadījumā; 3) apbūves tiesīgā pienākumu atteikties no apbūves tiesības par labu zemes īpašniekam saistībā ar līgumā paredzētiem nosacījumiem; 4) atlīdzības noteikšanu vai nenoteikšanu saistībā ar apbūves tiesības izbeigšanos.

Likumprojektā „Grozījumi civillikumā” nav paredzēta kārtība, kādā kalpojošais zemes gabals vai apbūves tiesības var tikt apgrūtinātas ar lietu tiesībām, no esošā likumprojekta izriet, ka jebkura apbūves tiesības līguma puse, bez otras puses piekrišanas var apgrūtināt ar lietu tiesībām savu īpašumu, protams, ja tas nav noteikti aizliegts līgumā. Piemēram, Igaunijā ar apbūves tiesībām apgrūtināta īpašuma īpašnieks var apgrūtināt zemi ar reālservitūtiem tikai ar apbūvētāja atļauju (AŅS §173.(4))¹⁷².

Igaunijā apbūves tiesību nevar ierobežot ar tādām tiesībām, kas pēc būtības ir pretrunā ar nosacījumiem (AŅS §248.(1))¹⁷³. Apbūves tiesība nevar būt ar rezolutīviem nosacījumiem. Vienošanās, ar kuru apbūves tiesības izbeigšanās saistīta ar rezolutīviem nosacījumiem vai ar apbūves tiesīgā nāvi, nav spēkā (AŅS §248.(2))¹⁷⁴.

Igaunijā pastāv viedoklis, ka apbūves tiesības institūts pašvaldībām ir saprātīgākā izvēle zemes lietošanas tiesību nodošanai. Piemēram, gadījumā, ja pašvaldībai ir noteikta vīzija, par to kā jāizskatās un kādam mērķim plānots lietot konkrēto zemes gabalu vai ēku, apbūves tiesības līgumā pašvaldība var noteikt konkrētus pienākumus apbūvētājam. Piemēram Igaunijā Pērnavas pilsētas pašvaldība visos apbūves tiesības līgumos, kas noslēgti sākot ar 2000.gadu, noteikusi pienākumu tiesības apbūves tiesību atsavināt un apgrūtināt ar hipotēku tikai ar zemes īpašnieka piekrišanu. Šāds noteikums pielīgts, lai ar apbūves tiesības atsavināšanu jaunajam ieguvējam pārietu visas starp pilsētas un apbūvētāja esošās saistību tiesības, savukārt hipotēkas gadījumā, pilsēta kontrolē vai tās nosacījumi nav pārmērīgi apgrūtinājoši. Ja šie nosacījumi ir ievēroti, pilsētai

¹⁷¹ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 25.oktobrī]

¹⁷² Ibid.

¹⁷³ Ibid.

¹⁷⁴ Ibid.

nav iemeslu nedod savu piekrišanu. Vidēji Pērnavas pilsētas līgumos apbūves tiesības termiņš ir 50 gadi, ir arī līgumi uz 99 gadiem.¹⁷⁵

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.⁵ pantā paredzēts, ka *apbūves tiesību var atsavināt [..]atsavinot apbūves tiesību, tā pāriet jaunajam ieguvējam tādā apjomā, kādā piešķirta ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu, kas ierakstīts zemes grāmatās.*¹⁷⁶ Piemēram, Igaunijā apbūves tiesības atsavināšanai ir nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana, ja šāds nosacījums ir ierakstīts zemesgrāmatā. Zemes īpašnieks var pielīgt arī nosacījumu par piekrišanas došanu uz visiem starp zemes īpašnieku un apbūves tiesīgo noslēgto saistību tiesību darījumu pārņemšanu no apbūves tiesīgā puses (AŅS §249.(1¹))¹⁷⁷. Gadījumā, ja uz šiem apbūves tiesību pielīgtajiem nosacījumiem piemērojami mērķi būtiski nemainās un netiek apdraudēti, un, ja pircējs nodrošina no apbūves tiesībām izrietošo saistību izpildi, apbūves tiesīgais var prasīt īpašnieka piekrišanu apbūves tiesības atsavināšanai (AŅS §249¹.(1))¹⁷⁸.

3.5 Apbūves tiesību izbeigšanās

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.⁷ pantā paredzēts, *apbūves tiesība izbeidzas pati no sevis līdz ar zemes grāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējumu.*¹⁷⁹ Trūkst noteikumu par to, kas notiek ar termiņa notecējumu, kādā kārtībā zemesgrāmatas ieraksts par apbūves tiesību tiek dzēsts, vai tas notiek uz nostiprinājuma lūguma pamata vai līguma puses iesnieguma pamata. Gadījumā, ja apbūves tiesība tiek ierakstīta savā zemesgrāmatas nodalījumā, no plānotā regulējuma izriet, ka tiesība ir izbeigusies starp zemes īpašnieku un apbūves tiesīgo, bet tā pastāv attiecībā uz trešajām personām, jo neskatoties uz to, ka termiņš ir redzams zemesgrāmatas ierakstā, zemesgrāmatas nodalījums vai ieraksts tajā, ar termiņa notecējumu pats par sevi nepazūd.

¹⁷⁵ Pärnu linna vara kasutamine: raha eest, tasuta või hoonestusõiguse alusel. Pärnu postimees. Pieejams: <http://www.parnupostimees.ee/2145203/pärnu-linna-vara-kasutamine-raha-ee-tasuta-voi-hoonestusoiiguse-alusel> [aplūkots 2014.gada 1. novembrī]

¹⁷⁶ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

¹⁷⁷ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 22.oktobrī]

¹⁷⁸ Ibid.

¹⁷⁹ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.⁷ pantā paredzēts, ka *pirms zemes grāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējuma apbūves tiesība izbeidzas ar: 1) tiesību sakritumu vienā personā*¹⁸⁰ un likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.⁹ pantā paredzēts, ka *izbeidzoties apbūves tiesībai, uz likuma pamata izbeidzas visas trešo personu lietu tiesības, kas nodibinātas uz apbūves tiesību*. Bet kas notiek, ja apbūves tiesīgai rupji pārkāpj līguma noteikumus, bet apbūves tiesība ir apgrūtināta ar lietu tiesībām, piemēram hipotēku? Igaunijā ne vienmēr apbūves tiesība beidzas ar tiesību sakritumu vienā personā. Igaunijā paredzēts, ja apbūves tiesīgais līgumā noteiktos termiņos nav uzsācis ēkas būvēšanu vai ja apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj savas saistības, zemes īpašniekam ir tiesības prasīt no apbūves tiesīgā piekrišanu pārreģistrēt uz sava vārda apbūves tiesību, ar to saprotot, ka apbūves tiesība pāriet zemes īpašniekam (AŅS §244¹.(1))¹⁸¹, un tam paliek apbūves tiesības apgrūtinājumi: 1) hipotēka un reālnota, kas nepieder apbūvētajam pašam; 2) citi lietu tiesību ierobežojumi, ar ko apgrūtināta apbūves tiesība (AŅS §244³.(1))¹⁸², savukārt citi apbūves tiesības lietu tiesību apgrūtinājumi izbeidzas (AŅS §244³.(2))¹⁸³. Ja apbūves tiesīgais un zemes īpašnieks sakrīt vienā personā, no zemesgrāmatas dzēšanas apbūves tiesības ieraksts uz viņa iesnieguma pamata. Līdz ieraksta dzēšanai apbūves tiesība paliek ierakstīta zemesgrāmatā kā lietu tiesība, ja īpašnieks neiesniedz iesniegumu par apbūves tiesības dzēšanu (AŅS §245.(1))¹⁸⁴, attiecīgi zemes īpašniekam ir iespēja atsavināt viņam piederošo apbūves tiesību.

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 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 piešķiršņu paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina apbūvei nodotā zemes gabala stāvokli*¹⁸⁵. Piemēram Igaunijā ja apbūves tiesīgais līgumā noteiktos termiņos nav uzsācis ēkas būvēšanu vai ja apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj savas saistības, zemes īpašniekam ir tiesības prasīt no apbūves tiesīgā piekrišanu pārreģistrēt uz sava

¹⁸⁰ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

¹⁸¹ Asjaōgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹⁸² Ibid.

¹⁸³ Ibid.

¹⁸⁴ Ibid.

¹⁸⁵ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

vārda apbūves tiesību. Apbūves tiesība pāriet zemes īpašniekam (AŅS §244¹.(1))¹⁸⁶. Šīs prasījuma tiesības noilgst 6 mēnešus pēc aizdomu rašanās īpašniekam un ne ilgāk kā divus gadus no prasības pamata rašanās brīža (AŅS §244¹.(3))¹⁸⁷. Apbūves tiesīgā pienākumu sakarā ar noteiktu nosacījumu iestāšanos, atteikties no apbūves tiesības par labu īpašniekam ietilpst apbūves tiesības priekšmetā (AŅS §255¹.p.4)¹⁸⁸.

Autoresprāt, 1129.⁸ pants jāpapildina ar trešo daļu: *3) ja apbūves tiesīgais nemaksā līgumā noteikto maksu, kā arī norādāms termiņš, pēc kura maksas nemaksāšanas gadījumā zemes īpašniekam ir prasījuma tiesības. Jo Romiešu tiesībās viens no apbūves tiesību izbeigšanās veidiem ir apbūvētāja pienākumu nepildīšana saistībā ar ikgadējo zemes nomas maksu¹⁸⁹ ja apbūvētājs nemaksāja ikgadējo maksu, zemes īpašnieks varēja prasīt viņu izlikt.¹⁹⁰ Attiecīgi zemes īpašniekam netiek ierobežotas tiesības uz prasību par apbūves tiesības izbeigšanu, ja apbūves tiesīgais ilgāku laiku nemaksā apbūves tiesības maksu. Viens no zemes īpašnieku "pirtiesību" īstenošanas pamatiem ir nomas maksas nemaksāšana.¹⁹¹ Romiešu tiesībās kalpojošā zemes gabala īpašnieks ir tiesīgs liegt apbūvētājam apbūves tiesību gadījumā, ja otrais nav maksājis zemes nomas maksu divus gadus.¹⁹² Autoresprāt ir nosakāms termiņš, cik ilgi apbūvētājs nemaksājot var izmantot apbūves tiesības.*

Piemēram, gadījumā, ja apbūvētājs nemaksā nolīgto maksu, pēc plānotā apbūves tiesības regulējuma, zemes īpašniekam ir iespēja iesniegt juridiskās personas maksātnespējas pieteikumu par parādu, ja, apbūvētājs (juridiska persona, personālsabiedrība, individuālais komersants, ārvalstī reģistrēta persona, kas veic pastāvīgu saimniecisko darbību Latvijā) nav nokārtojis vienu vai vairākas parādsaistības, no kurām pamatparāda summa atsevišķi vai kopā pārsniedz summu 2134 *euro* apmērā vai ja parādnieks - sabiedrība ar ierobežotu atbildību vai akciju sabiedrība - nav nokārtojis vienu vai vairākas parādsaistības, no kurām pamatparāda summa atsevišķi vai kopā pārsniedz 4268 *euro*.(MNL 56.p., 57.p. 2. un 3.d.)¹⁹³ No iepriekšminētā izriet, ka kalpojošā zemes gabala īpašnieks var iesniegt pieteikumu par maksātnespējas procesa uzsākšanu, ja

¹⁸⁶ Asjaōgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹⁸⁷ Ibid.

¹⁸⁸ Ibid.

¹⁸⁹ Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 122..lpp.

¹⁹⁰ Turpat.

¹⁹¹ Diskusijas "Zeme un būve - kopā vai atsevišķi?" apkopojums. Tieslietu ministrija. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums-> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹⁹² Гриммъ Д.Д. Лекции по догмъ римскаго права. Рига: Давидъ Гликсманъ, 1924, с.225.

¹⁹³ Maksātnespējas likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=214590> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

apbūvētājs nemaksā līgumā noteikto summu un tā pārsniedz Maksātnešpējas likumā paredzētās parāda summas robežas, jāatzīmē, ka tā iepriekšminētās summas var būt apbūves tiesības maksa par vienu mēnesi. Šeit rodas divi problēmjautājumi: 1) kad nosakāms laika sprīdis, kurā zemes īpašnieks var iesniegt pieteikumu par apbūves tiesību izbeigšanu, kļūstot par ēkas īpašnieku, ja apbūvētājs nemaksā nolīgto maksu, kam tiek dota priekšroka vai parāda apmēra limitam, vai parāda nemaksāšanas laika limitam; 2) kas notiek maksātnešpējas procesa gadījumā ar bankā iekļlāto apbūves tiesību, ja banka ir nodrošinātais kreditors, pret zemes īpašnieku kā kreditoru. Vai banka iegūst apbūves tiesību kā nodrošinātais kreditors, vai apbūves tiesība pāriet atpakaļ zemes īpašniekam kopā ar apgrūtinājumu – hipotēku? Autoresprāt, pirmajā gadījumā likumprojektā būtu jāparedz konkrēts termiņš, pēc kura notecējuma apbūves tiesības maksas nemaksāšanas gadījumā zemes īpašniekam ir prasījuma tiesības uz apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiestā izsolē. Otrajā gadījumā, ņemot vērā Igaunijas regulējumu, likumprojektā būtu jāparedz zemes īpašniekam apbūves tiesību pārrakstīt uz sava vārda, attiecīgi ar hipotēku apgrūtinātā apbūves tiesība pāriet zemes īpašniekam. Tādējādi ieguvēji ir gan kredītiestāde, jo tā saglabā peļņas iespēju, kā arī zemes īpašniekam, jo tam ir lielākas izvēles tiesības rīkoties ar ēku, kas atrodas uz viņa zemes gabala. Piemēram, Igaunijā zemes īpašnieks tā vietā, lai pārrakstītu apbūves tiesību uz sava vārda, var prasīt apbūves tiesību atsavināšanu viņa norādītajai personai (AŌS §244¹.(2¹))¹⁹⁴, tādējādi zemes īpašniekam ir lielāka vara pār viņa īpašumu.

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.¹⁰ pantā paredzēts, ka *uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) pēc apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par zemes gabala daļu bez atlīdzības, ja vien līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu nav noteikta atlīdzība, kas izmaksājama apbūves tiesīgajam.*¹⁹⁵ Piemēram Igaunijas Lietu tiesību likumā ir detalizētāk aprakstīts kompensācijas mehānisms. Tas nosaka, ja apbūves tiesība pāriet uz zemes īpašnieku, zemes īpašnieks maksā kompensāciju apbūves tiesīgajam. Šeit jāņem vērā, ka Igaunijā apbūves tiesība nebeidzas ar zemes īpašnieka un apbūves tiesīgā sakrišanu vienā personā, bet gan apbūves tiesība pāriet uz zemes īpašnieku (AŌS §244¹.(1))¹⁹⁶. Apbūves tiesības līgumā var paredzēt kompensācijas apjomu, maksāšanas veidu, kā arī noteikt, ka nav maksājama

¹⁹⁴ Asjaōgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹⁹⁵ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

¹⁹⁶ Asjaōgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

kompensācija. Ja kompensācijas apmērs nav noteikts, tiek pieņemta apbūves tiesības tirgus vērtība (AŅS §244².(1))¹⁹⁷. Ja apbūves tiesība izbeidzas ar termiņa notecējumu, zemes īpašniekam jāmaksā kompensācija apbūves tiesīgajam par uzbūvēto ēku. Līgumā var vienoties par kompensācijas apmēru, maksāšanas kārtību, kā arī par kompensācijas nemaksāšanu. Ja nav vienošanās par kompensācijas apmēru, tad kompensācijas apmērs ir apbūves tiesības tirgus vērtība (AŅS §253.(1))¹⁹⁸. Ja uz apbūves tiesības pamata ir plānota dzīvojamā apbūve, tad nevar līgumā noteikt zemāku kompensāciju par divām trešdaļām no apbūves tiesības tirgus vērtības (AŅS §244².(2); §253.(1¹))¹⁹⁹. Zemes īpašnieks tiek atbrīvots no kompensācijas maksāšanas pienākuma, ja tas pagarina apbūves tiesības termiņu uz paredzamā ēkas dzīves cikla beigām pamata. Ja apbūves tiesīgais nepiekrīt termiņa pagarināšanai uz šāda pamata, tas zaudē tiesības uz kompensāciju (AŅS §253.(2))²⁰⁰.

Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.¹⁰ pantā paredzēts, ka *līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu var noteikt, ka pēc apbūves tiesības izbeigšanās apbūves tiesīgajam ir pienākums vai tiesība atbrīvot zemes gabalu no nedzīvojamās ēkas (inženierbūves), kas uzcelta uz apbūves tiesības pamata.*²⁰¹ Ņemot vērā, ka apbūves tiesības līgums ir ilgtermiņa un zemes īpašnieki var mainīt nostāju, jāparedz iespēja papildināt Civillikuma 1129.¹⁰ panta otro daļu ar otro teikumu šādā redakcijā: *Ja līgumā paredzēts šāds pienākums, zemes īpašniekam, ne vēlāk, kā gadu pirms apbūves tiesības termiņa beigām ir tiesība prasīt nedzīvojamo ēku (inženierbūvi) atstāt savā īpašumā par atlīdzību, kas ir vienāda ar apbūves tiesīgā izdevumiem, kas saistīti ar zemes gabala atbrīvošanu no nedzīvojamās ēkas (inženierbūves).*

Igaunijas regulējums nosakot pušu tiesības un pienākumus ar termiņa notecējumu, ir plašāks. Igaunijā apbūves tiesīgajam ir tiesība viena gada laikā pirms apbūves tiesības termiņa beigām zemi atbrīvot no būves, ja zemes īpašnieks nav izmantojis tiesību būvi atstāt īpašumā par atlīdzību. Ja zemes īpašnieks četrus mēnešus pirms apbūves tiesības termiņa beigām pieprasījis atbrīvot zemi no būves, apbūves tiesīgajam ir pienākums to darīt (AŅS §252.(1))²⁰². Būve, kas ar apbūves tiesības termiņa iestāšanos nav nojaukta, pārtop par zemes gabala būtisku sastāvdaļu un

¹⁹⁷ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 19.oktobrī]

¹⁹⁸ Ibid.

¹⁹⁹ Ibid.

²⁰⁰ Ibid.

²⁰¹ Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams:

<http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument> [aplūkots 2014.gada 15.oktobrī]

²⁰² Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 24.oktobrī]

pāriet zemes gabala īpašnieka īpašumā. Ja zemes īpašnieks ir laicīgi pieprasījis zemes atbrīvošanu no ēkas un pēc apbūves termiņa beigām, zeme nav atbrīvota no ēkas, viņš var to veikt pats pieprasot atlīdzību no apbūves tiesīgā, ja zemi atbrīvo no būves gada laikā pēc apbūves tiesības termiņa beigām (AŅS §252.(2))²⁰³. Zemes īpašniekam ir tiesība, ne vēlāk kā vienu gadu pirms apbūves tiesības termiņa beigām, prasīt ēku atstāt savā īpašumā par atlīdzību, kas ir vienāda ar apbūves tiesīgā zaudējumiem, kas saistīti ar izmaksām par zemes atbrīvošanas no ēkas tiesības zaudēšanu (AŅS §252.(3))²⁰⁴.

²⁰³ Asjaõgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv> [aplūkots 2014.gada 24.oktobrī]

²⁰⁴ Ibid.

KOPSAVILKUMS

Pētījuma rezultātā autore izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes:

1. Valsts mērķis likvidēt dalīto īpašumu ar apbūves tiesību regulējuma ieviešanu ir neiespējams, jo apbūves tiesību institūts nerisina pašreizējās piespiedu nomas attiecības, un tas nav attiecināms uz dzīvojamām būvēm.
2. Mērķis dalītā īpašuma attīstības samazināšanai ar apbūves tiesību ieviešanu var tikt sasniegts, jo ir izveidots mehānisms un tiesiskais regulējums divu pušu interešu realizācijai uz vienota fiziski nedalāma nekustamā īpašuma, attiecīgi turpmāk papildus neveidosies dalītais īpašums.
3. Salīdzinot Latvijā plānoto likumprojektu ar regulējumu romiešu tiesībās un Igaunijā, dzīvojamās apbūves celtniecība, juridiski uz apbūves tiesību pamata Latvijā nav pieļaujama. Igaunijas pieredze neliecina par problemātiku dzīvojamo ēku celtniecībā uz apbūves tiesību pamata, bet jāņem vērā, ka Igaunijā apbūves tiesības institūts, salīdzinoši ar apbūves tiesību maksimālo termiņu (99 gadi), ir jauns, jo Igaunijas Lietu tiesību likumam ir tikai nedaudz vairāk nekā 20 gadi, attiecīgi praksē nav zināms, kādas sekas apbūves tiesīgajam ir ar apbūves tiesību izbeigšanos saistībā ar termiņa notecējumu.
4. Lai noteiktu ar apbūves tiesībām apgrūtinātā konkrēta zemes gabala robežas, likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.² pantā termins *zemes gabals* jāpapildina ar vārdiem *vai tā daļa* un Būvniecības un citos likumos jānorāda, kā tiek noteikts zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, līdzīgi kā nosaka zemes vienību vai tās daļu zemes nomas vajadzībām. Lai nerastos jautājums vai zemes gabals ir nedalāma zemes vienība, Civillikuma 1129.² panta pirmās daļas pirmo teikumu izteikt šādā redakcijā: *Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals vai tā daļa, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību.*
5. Esošajā likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” redakcijā minēts tikai apbūves tiesības minimālais termiņš, bet nav minēts apbūves tiesības maksimālais termiņš. Apbūves tiesības minimālajam termiņam nav tik būtiskas nozīmes, kā maksimālajam termiņam, jo ar to iestājas tiesiskās sekas – apbūves tiesības izbeigšanās. Civillikuma 1129.² panta pirmās daļas pirmo teikumu izteikt šādā redakcijā: *Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals vai tā daļa, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem un ne ilgāks par 100 gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību.*

6. Likumprojektā „Grozījumi Civillikumā” paredzētas iespējas: 1) nevienoties par apbūves tiesības maksu, vai 2) vienojoties par apbūves tiesības maksu, to nosakot naudā. Pušu izvēles brīvība, nosakot atlīdzības veidu, tajā skaitā atvietojamās lietās ir ekonomiski izdevīga darbības sastāvdaļa un nav pamatojuma pusēm liegt izvēles brīvību, jo ne vienmēr pusēm izdevīgākais atlīdzības veids ir nauda. Attiecīgi likumprojektā jāparedz iespēja atlīdzību noteikt arī atvietojamās lietās. Civillikuma 1129.² panta pirmās daļas otro teikumu izteikt šādā redakcijā: *Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā vai atvietojamās lietās.*
7. Ja maksa tiek noteikta naudā, jārēķinās, ka ilgtermiņā naudas vērtība ir mainīga. Ņemot vērā Igaunijas regulējumu un pieredzi, kad puses bija līgumos noteikušas nemainīgu atlīdzības apmēru, bet ekonomiskās augšupejas, kā arī tai sekojošās lejupslīdes rezultātā apbūves tiesības vērtība būtiski mainījās, likumprojektā būtu jāmin iespēja atlīdzības apmēru noteikt ar mainīgiem nosacījumiem. Papildināt Civillikuma 1129.² panta pirmo daļu ar trešo teikumu un izteikt to šādā redakcijā: *Līgumā var vienoties par apbūves tiesības atlīdzības apmēra izmaiņām, saskaņā ar mainīgiem nosacījumiem, ja mainīgo nosacījumu laiku un apmēru ir iespējams noteikt.*
8. Pašlaik Zemesgrāmatas likums paredz tajā ierakstīt tikai nekustamus īpašumus. Zemesgrāmatu likumā jāparedz iespēja arī apbūves tiesību ierakstīt kā tiesības uz nekustamu lietu, kuras var ierakstīt atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā. Tādējādi tiktu atrisināta kārtība, kādā ēka, kas uzcelta vai tiks celta uz apbūves tiesības pamata, tiek apgrūtināta ar hipotēku, jo pašlaik ar hipotēku var apgrūtināt tikai nekustamu lietu, nevis tiesības uz lietu.
9. Likumprojekta „Grozījumi Civillikumā” 1129.⁸ pants jāpapildina ar trešo daļu: *3) ja apbūves tiesīgais nemaksā līgumā noteikto maksu divus gadus*, jo vēsturiski viens no apbūves tiesību izbeigšanās veidiem ir apbūvētāja pienākumu nepildīšana saistībā ar ikgadējo zemes nomas maksu, nav pamata arī šobrīd zemes īpašniekam liegt šādas tiesības. Paredzot šādu termiņu, pēc tā notecējuma, maksas par apbūves tiesību nemaksāšanas gadījumā, zemes īpašniekam ir prasījuma tiesības uz apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiestā izsolē.
10. Ņemot vērā, ka apbūves tiesību līgums ir ilgtermiņa līgums, likumā jānorāda līgumā paredzamās vienošanās, attiecīgi nepieciešams papildināt Civillikuma 1129.² pantu ar piekto daļu un izteikt to šādā redakcijā: *Līgumā pusēm jāvienojas par: 1) nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) būvniecību un uzturēšanu; 2) nedzīvojamās ēkas (inženierbūves) apdrošināšanu, tās remontu bojāejas gadījumā; 3) apbūves tiesīgā pienākumu atteikties no*

apbūves tiesības par labu zemes īpašniekam saistībā ar līgumā paredzētiem nosacījumiem; 4) atlīdzības noteikšanu vai nenoteikšanu saistībā ar apbūves tiesības izbeigšanos.

11. Likumprojekta 1129.¹⁰ panta otrajā daļā paredzēts, ka līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu var noteikt, ka pēc apbūves tiesības izbeigšanās apbūves tiesīgajam ir pienākums atbrīvot zemes gabalu no nedzīvojamās ēkas (inženierbūves). Ņemot vērā, ka apbūves tiesības līgums ir ilgtermiņa un zemes īpašnieki var mainīt nostāju, jāparedz iespēja papildināt Civillikuma 1129.¹⁰ panta otro daļu ar otro teikumu šādā redakcijā: *Ja līgumā paredzēts šāds pienākums, zemes īpašniekam, ne vēlāk, kā gadu pirms apbūves tiesības termiņa beigām ir tiesība prasīt nedzīvojamo ēku (inženierbūvi) atstāt savā īpašumā par atlīdzību, kas ir vienāda ar apbūves tiesīgā izdevumiem, kas saistīti ar zemes gabala atbrīvošanu no nedzīvojamās ēkas (inženierbūves).*

IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI

Grāmatas

1. Joksts O. (vispārējā zinātniskā redakcija), Girgensone B. Terminu skaidrojošā vārdnīca civiltiesībās (lietu tiesības, saistību tiesības). Rīga: SIA "Drukātava", 2011,
2. Kalniņš V. Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010
3. Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., Višņakova G., Petrovičs S., Kalniņš E., Bitāns A.. Torgāna K. vispārīgā zinātniskā redakcijā. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.). Otrais izdevums. Rīga: Mans īpašums, 2000,
4. Garner B.A. Black's Law Dictionary Ninth Edition. USA: WEST, 2009,
5. Varul P., Kull I., Kõve V., Käerdi M., Puri T. Asjaõigusseadus I. 1.- 3. osa (§-d 1-167) Kommenteeritud väljaanne. Tallinn: Tallinna Raamatutrükikoda, 2014,
6. Барон Ю. Система Римского гражданского права. Санкт-Петербург: Издательство Р.Асланова "Юридический центр Пресс", 2005,
7. Гриммь Д.Д. Лекции по догмь римскаго права. Рига: Давидь Гликсмань, 1924,
8. Перетерский И.С., Краснокутский В.А., Флейшиц Е.А., Розенталь И.С., Новицкий И.Б. Римское частное право. Москва: Новый Юрист, 1997,
9. Хвостов. В.М. Система римского права. Учебник. Москва: Издательство "Спартак", 1996,

Atsevišķi raksti internetā

10. Dalītāis īpašums: problēmas un iespējamie risinājumi. Tieslietu ministrija. Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas Mājokļa jautājumu apakškomisija. Pieejams: [TMPrez_28052013_Majokla_apakskomisija.ppt - Saeima](#)
11. Diskusijas "Zeme un būve - kopā vai atsevišķi?" apkopojums. Tieslietu ministrija. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/cits/diskusijas-zeme-un-buve-kopa-vai-atseviski-apkopojums->
12. Informatīvais ziņojums "Par tiesiskā regulējuma izstādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma". Tieslietu ministrija. Pieejams: [Informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes ...](#)
13. Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. ZAB Sorainen. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi>
14. Pankovska E. Apbūves tiesības attieksies vienīgi uz nedzīvojamām ēkām. Dienas bizness. Pieejams: <http://www.db.lv/saldo/apbuves-tiesibas-attieksies-vienigi-uz-nedzivojamam-ekam-394797>
15. Tieslietu ministrijas redzējums par dalītā īpašuma problemātiskas risinājumu konceptu. Tieslietu ministrija. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/cits/tieslietu-ministrijas-redzejums-par-dalita-ipasuma-problematikas-risinajumu-konceptu->

16. Pärnu linna vara kasutamine: raha eest, tasuta või hoonestusõiguse alusel. Pärnu postimees. Pieejams: <http://www.parnupostimees.ee/2145203/parnu-linna-vara-kasutamine-raha-eest-tasuta-voi-hoonestusoiguse-alusel>
17. Tamme T. Hoonestuõigus - alternatiiv kinnisasja müügile? Pieejams: <http://www.ehitusuudised.ee/opinion/2011/10/24/hoonestusoigus-alternatiiv-kinnisasja-muugile>
18. Tuuleenergeetika planeerijas käisid Aulepa tuulepargis. Saarte Hääl. Pieejams: <http://www.tuuleenergia.ee/2010/05/tuuleenergeetika-planeerijad-kaisid-aulepa-tuulepargis/>

Periodika

19. Bērziņš G.: apbūves tiesība risinās dalītā īpašuma problēmu. Jurista vārds, 2014. 3.oktobris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/zinas/265369-gberzins-bapbuves-tiesibab-risinas-dalita-ipasuma-problemu/>
20. Rozenfelds J. Apbūves tiesība. Jurista vārds, 2013. 3.decembris nr.49(800). Pieejams <http://www.juristavards.lv/doc/262487-bapbuves-tiesibab/>
21. Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/tieslietu-ministrijas-majas-lapa-publicets-petijums-par-civillikuma-lietu-tiesibu-dalas-modernizacij>
22. Puri T. Hoonestusõigus. Peaaegu kinnisomand, aga siiski piiratud asjaõigus. Juridica 2013, nr.7. lk. 494-501. Pieejams: http://www.juridica.ee/juridica_et.php?document=et/articles/2013/7/231669.PRN.prv.php

Normatīvie akti

23. Civillikums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=225418>
24. Maksātspējas likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=214590>
25. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=124247>
26. Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=75530>
27. Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=70467>
28. Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/111962-valsts-un-pasvaldibu-ipasuma-privatizacijas-un-privatizacijas-sertifikatu-izmantosanas-pabeigšanas-likums>
29. Zemesgrāmatu likums: LR likums. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=60460>
30. Kadastrālās vērtēšanas noteikumi: Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumi Nr.305. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/134568-kadastralas-vertesanas-noteikumi>

31. Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība: Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumi Nr.496. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/139503-nekustama-ipasuma-lietosanas-merku-klasifikacija-un-nekustama-ipasuma-lietosanas-merku-noteikšanas-un-mainas-kartiba>
32. Noteikumi par publiskas personas zemes nomu: Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr.735. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=165950>
33. Konceptija par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju: Ministru kabineta 2010.gada 13.septembra rīkojums Nr. 541. Pieejams: [Konceptija par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju](#)
34. Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi: Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumi Nr.1019. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/243225-zemes-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi>
35. Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Valda Dombrovskā vadīta Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai: Ministru kabineta 2012.gada 16.februāra rīkojums Nr. 84. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=244182>
36. Vispārīgie būvnoteikumi: Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumi Nr.500. Pieejams: <http://likumi.lv/ta/id/269069-visparigie-buvnoteikumi>
37. Asjaōgusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/12807782?leiaKehtiv>
38. Asjaōgusseaduse rakendamise seadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/721909>
39. Kinnistusraamatusseadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/121062014032?leiaKehtiv>
40. Kāibemaksuseadus¹: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/125102012017?leiaKehtiv>
41. Tsiviilseadustiku ūldosa seadus: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/106122010012?leiaKehtiv>
42. Vōlaōgusseadus¹: EV seadus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/961235?leiaKehtiv>
43. Maareformi kāigus riigimaale hoonestusōiguse seadmise ja selle kāigus maa erastamise kord: EV mēārus. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/106062014024>

Tiesu prakse

44. Riiġikohus Tsiviilkolleġium. Kohtuotsus. Kohtuasja number: 3-2-1-164-09. Lohusalu korteriūhistu hagi Mari Tooli vastu, kohustamaks tagada hageja veega varustamine ja reovee ārajuhtimine Keila Vallavalitsuse kehtestatud hindadega. Pieejams: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-164-09>
45. Riiġikohus Tsiviilkolleġium. Kohtuotsus. Kohtuasja number: 3-2-1-66-06. Narva linna hagi Osāuhingu M vastu hoonestusōiguse kinnisasja omaniku nimele kandmise nōudes. Pieejams: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-66-06>
46. Riiġikohus kohtuotsus. Kohtuasja number 3-2-1-18-99. Igor Lazarevi, Ljudmilla Lazareva ja Robert Lazarevi kassatsioonkaebuste alusel Tallinna Ringkonnakohtu tsiviilkolleġiumi

6.oktoobri 1998.a otsuse Maarjamäe Maja AS hagi Igor Lazarevi, Ljudmilla Lazareva ning Robert Lazarevi vastu eluruumu üürilepingu ennetähtaegseks lõpetamiseks, eluruumist väljatõstmiseks ning üürivõla sissenõudmiseks. Pieejams:

<http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-18-99>

47. Riigikohus kohtuotsus. Kohtuasja number 3-2-1-136-04. OÜ Aaber Kinnisvara hagi McDonald's Eesti AS vastu omandi tunnustamiseks, vara väljanõudmiseks ebaseaduslikust valdusest, valduse rikkumisest hoidumise kohustamiseks. McDonald's Eesti AS-i hagi OÜ Aaber Kinnisvara ning Gabriel Abramsoni ja David Abramsoni vastu üürilepingu täitmisele kohustamiseks ja valduse rikkumisest hoidumiseks. Pieejams: <http://www.riigikohus.ee/?id=11&tekst=RK/3-2-1-136-04>

Citi juridiskās prakses materiāli

48. Priekšlikums likumprojektam “Grozījumi Civillikumā” (Nr.665/Lp11). Latvijas Republikas Saeima. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBDC2257B6C0032308A?OpenDocument>
49. Likumprojekts otrajam lasījumam „Grozījumi Civillikumā” Nr.665/Lp11. Latvijas Republikas 11.Saeima. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/2FD192B9456B1A17C2257D5E0037D550?OpenDocument>
50. 11.Saeimas likumprojekta LP0665_1 virzība. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/B933168974DE27CBC2257B80003CBF09?OpenDocument>
51. Likumprojekta “Grozījumi Civillikumā” teksts un anotācija. Tiesiskā regulējuma mērķis un būtība. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBDC2257B6C0032308A?OpenDocument>
52. VII Riigikogu stenogramm, III istungjärgk. Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse eelnõu teine lugemine. Pieejams: <http://www.riigikogu.ee/index.php?op=steno&op2=print&stcommand=stenoqramm&date=751118400&pkpkaupa=1&paevakord=1900000966>

Bakalaura darbs "Apbūves tiesības" 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: _____ Evita Petersone

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītājs: Erlens Kalniņš _____ 15.12.2014

Recenzents:

Darbs iesniegts Civiltiesisko zinātņu katedrā 15.12.2014

Dekāna pilnvarotā persona: metodiķe Madara Ose _____

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē

Komisijas sekretāre: