

# APBŪVES TIESĪBAS NODIBINĀŠANAS PROBLEMĀTISKIE ASPEKTI

## PROBLEMATIC ASPECTS OF ESTABLISHING THE RIGHT OF SUPERFICIES

**Erlens Kalniņš, *Dr. iur.***

Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes  
Civiltiesisko zinātņu katedras docents

### Summary

The article examines the main conditions and limitations for the establishment of the right of superficies, providing an evaluation about certain problematic aspects thereof from the perspective of comparative law, as well as exploring the right of superficies institute regarding the possibility to attribute such right to a building that has already been constructed, thereby ensuring such building's further usage and at the same time recognizing that such building is to be deemed as an essential part of the respective right to superficies that has been granted.

**Atslēgvārdi:** apbūves tiesība, būve kā apbūves tiesības būtiska daļa, apgrūtinātais zemes gabals, esošas būves iekļaušana apbūves tiesības sastāvā

**Keywords:** right of superficies, building as an integral part of the right of superficies, encumbered land parcel, inclusion of an existing building into the right of superficies

### Ievads

[1] Civillikuma (turpmāk – CL) 1129.<sup>1</sup>–1129.<sup>9</sup> panta noteikumi par apbūves tiesību, kuri stājās spēkā 2017. gada 1. janvārī un ar kuriem tika aizstāts t. s. “brīvprātīgā dalītā īpašuma” regulējums,<sup>1</sup> ir spēkā jau vairāk nekā sešus gadus, un šajā laika posmā apbūves tiesības institūts praksē ticis izmantots salīdzinoši bieži.<sup>2</sup>

Daudzi apbūves tiesības regulējuma aspekti ir līdzīgi vai pat identiski šī institūta regulējumam citās ģermāņu tiesību sistēmas valstīs, t. i., apbūves tiesības

<sup>1</sup> Sk. likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmās daļas 5. punktu, kas bija spēkā līdz 2016. gada 31. decembrim; sk. arī: Senāta 07.07.2021. spriedums lietā Nr. SKC-824/2021 (C31464314), 19. punkts, <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 17.03.2023.].

<sup>2</sup> Laika posmā no 2017. gada 1. janvāra līdz 2023. gada 17. martam pilnīgi vai daļēji apmierināti kopumā 2707 nostiprinājuma lūgumi par apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā, <https://dati.ta.gov.lv/MicroStrategy/asp/> [aplūkots 17.03.2023.].

regulējumam Vācijas Mantojamās apbūves tiesības likumā<sup>3</sup> (turpmāk – Vācijas ErbbauRG), Šveices Civillkodeksa<sup>4</sup> (turpmāk – Šveices ZGB) 779.–779.l pantā, Austrijas Apbūves tiesības likumā<sup>5</sup> (turpmāk – Austrijas BauRG) un Igaunijas Lietu tiesību likuma<sup>6</sup> 241.–255.<sup>1</sup> paragrāfā. Taču apbūves tiesības regulējumam Latvijā ir arī savas īpatnības, kuras nav raksturīgas šīs tiesības regulējumam minētajās ārvalstīs.

Raksta uzdevums ir noskaidrot apbūves tiesības juridisko raksturu, tās nodibināšanas galvenos nosacījumus un ierobežojumus, kā arī no salīdzinošo tiesību viedokļa novērtēt atsevišķus apbūves tiesības nodibināšanas problemātiskos aspektus, īpašu uzmanību pievēršot iespējai nodibināt apbūves tiesību jau esošas būves izmantošanai.

## 1. Apbūves tiesības divējālais raksturs

[2] Saskaņā ar CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmo daļu “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”. Minētā panta otrajā daļā noteikts, ka “apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirkuma tiesību un izpirkuma tiesību”. Turklāt atbilstoši CL 1129.<sup>3</sup> pantam apbūves tiesība tiek nodibināta ar tās ierakstīšanu zemesgrāmatā, un Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>1</sup>–55.<sup>3</sup> pantā ietverti īpaši noteikumi apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatā.

[2.1] Tādējādi, no vienas puses, apbūves tiesība ir līgumiski nodibināma terminēta lietu tiesība uz svešu lietu, kas piešķir apbūves tiesīgajam tiesisku iespēju “celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam”, un šī tiesība iegūst liettiesisku spēku ar brīdi, kad tā ierakstīta zemesgrāmatā. No otras puses, apbūves tiesība kā bezķermeniska lieta (sk. CL 841. pantu) juridiskās fikcijas ceļā ir pielīdzināta patstāvīgam nekustamam īpašumam, kas saskaņā ar likumu ierakstāms atsevišķā zemesgrāmatas nodaļījumā, t. i., apbūves tiesības nodaļījumā (sk. CL 1129.<sup>3</sup> pantu, Zemesgrāmatu likuma 29., 55.<sup>1</sup> un 55.<sup>2</sup> pantu). Turklāt “uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu” (CL 1129.<sup>1</sup> panta trešā daļa), proti, apbūves tiesības spēkā esības laikā šāda būve ietilpst apbūves tiesības kā nekustama īpašuma sastāvā.<sup>7</sup>

Tas nozīmē, ka apbūves tiesībai ir divējāds raksturs, jo apbūves tiesība kā lietu tiesība uz svešu zemes gabalu vienlaikus ir patstāvīgs nekustams īpašums, kura sastāvā ietilpst uz apbūves tiesības pamata uzceltā būve, kas ir nesaraucjami saistīta ar šo tiesību. Ņemot vērā apbūves tiesības divējādo raksturu, tā vienmēr ir “dubulti” jāieraksta zemesgrāmatā: 1) kā “lietu tiesība uz svešu lietu” apbūves tiesība ir jānostiprina

<sup>3</sup> Gesetz über das Erbbaurecht (ErbbauRG), <https://www.gesetze-im-internet.de/erbbau/index.html> [aplūkots 17.03.2023.].

<sup>4</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB), [https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233\\_245\\_233/de](https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de) [aplūkots 17.03.2023.].

<sup>5</sup> Baurechtsgesetz (BauRG), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001732> [aplūkots 17.03.2023.].

<sup>6</sup> Law of Property Act (Asjaõigusseadus), <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/510072014007/consolide> [aplūkots 17.03.2023.].

<sup>7</sup> Sal.: Sinaiskis V. Saimniecības tiesību lietiskās normas. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1935, Nr. 4, 709.–710. lpp.

apgrūtinātā zemes gabala nodalījumā, savukārt 2) kā “nekustams īpašums” apbūves tiesība ir jāieraksta atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā.<sup>8</sup>

[2.2] Atbilstoši Zemesgrāmatu likumam apbūves tiesību nostiprina zemesgrāmatā, to ierakstot apgrūtinātā zemes gabala nodalījuma III daļas 1. iedaļā kā “lietu tiesību, kas apgrūtināta nekustamo īpašumu” (sk. Zemesgrāmatu likuma 17. panta 1. punkta a) apakšpunktu), un norādot 1) apbūvei nodoto zemes gabalu (tā kadastra apzīmējumu un platību), 2) apbūves tiesības termiņu, 3) apbūves tiesīgo, kā arī izdarot 4) atzīmi par apbūves tiesības nodalījuma atvēršanu, norādot šī nodalījuma numuru (sk. Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>1</sup> panta pirmo daļu).

Vienlaikus apbūves tiesību kā patstāvīgu nekustamo īpašumu ieraksta jaunatklātā apbūves tiesības nodalījumā, ierakstot tajā ziņas saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma prasībām par nodalījumiem un nodalījuma I daļas 1. iedaļā norādot 1) vārdus “apbūves tiesība”, 2) šīs tiesības termiņu, 3) apbūvei nodotā zemes gabala kadastra apzīmējumu un platību, 4) ēku (būvi), kas veido apbūves tiesības būtisku daļu, un tās kadastra apzīmējumu, kā arī 5) apgrūtinātā zemes gabala īpašnieku (sk. Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>2</sup> panta pirmo daļu).

Abi minētie nodalījumi ir sasaistīti arī tādējādi, ka, mainoties apbūves tiesīgajam, apgrūtinātā zemes gabala nodalījumā izdara grozījumus par apbūves tiesīgo, bet, mainoties apgrūtinātā zemes gabala īpašniekam, apbūves tiesības nodalījumā izdara grozījumus par zemes gabala īpašnieku (sk. Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>1</sup> panta otro daļu un 55.<sup>2</sup> panta otro daļu). Citiem vārdiem, apgrūtinātā zemes gabala nodalījumā ir ierakstāms katrreizējais apbūves tiesīgais, savukārt apbūves tiesības nodalījumā – katrreizējais zemes gabala īpašnieks.

## 2. Būve kā “apbūves tiesības būtiska daļa”

[3] CL 1129.<sup>1</sup> panta trešajā daļā imperatīvi noteikts, ka “uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu”.

[3.1] Tas nozīmē, ka ar apbūves tiesības nodibināšanu tiek laužts CL 968. pantā nostiprinātais aksesijas princips jeb “būves un zemes gabala vienotības princips”, atbilstoši kuram uz zemes gabala uzcelta un cieši ar to savienota būve atzīstama par zemes gabala sastāvdaļu.<sup>9</sup> Proti, apbūves tiesības spēkā esības laikā uz šīs tiesības pamata uzceltā būve ietilpst apbūves tiesības kā galvenās lietas sastāvā un ir ar to nesaraujami saistīta (veido tiesisku vienību). Līdz ar to būve seko apbūves tiesības liettiesiskajam liktenim: būvi nav iespējams atsavināt vai apgrūtināt atsevišķi no apbūves tiesības un, atsavinot vai apgrūtinot apbūves tiesību (sk. CL 1129.<sup>5</sup> pantu), šāds atsavinājums vai apgrūtinājums imperatīvi attiecas arī uz apbūves tiesības sastāvā ietilpstošo būvi.

<sup>8</sup> Sal.: Gaier R. (Red.). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 9. Sachenrecht (§§ 854–1296). WEG. ErbbauRG. 8. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2023, ErbbauRG § 1, Rn. 5, § 14, Rn. 1.

<sup>9</sup> Sal.: Gaier R. 2023, ErbbauRG § 1, Rn. 4; Vieweg K., Werner A. Sachenrecht. 8. Aufl. München: Verlag Franz Vahlen, 2018, § 16, Rn. 63; Schmid J., Hürlimann-Kaup B. Sachenrecht. 5. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2017, N 901, 1368; Hrubesch-Millauer S., Graham-Siegenthaler B., Roberto V. Sachenrecht. 5. Aufl. Bern: Stämpfli Verlag, 2017, N 08.102; Binder M. Sachenrecht. Wien: Verlag Österreich, 2003, Rn. 10/1.

Vienīgi pēc apbūves tiesības izbeigšanās attiecīgā būve, kas pirms tam ietilpa apbūves tiesības sastāvā un bija juridiski nodalīta no apgrūtinātā zemes gabala, “kļūst par zemes gabala būtisku daļu” (sk. CL 1129.<sup>9</sup> panta pirmo daļu), un tā rezultātā atjaunojas CL 968. pantā nostiprinātā aksesijas principa iedarbība (līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu var būt pielīgts apbūves tiesīgā pienākums nojaukt attiecīgo būvi, sk. CL 1129.<sup>9</sup> panta trešo daļu). Apbūves tiesības izbeigšanās gadījumā tās sastāvā bijušo būvi pievieno attiecīgā zemes gabala nodalījumam un slēdz apbūves tiesības nodalījumu (sk. Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>3</sup> pantu).

[3.2] Raksturojot apbūves tiesības nodibināšanas tiesiskās sekas, Vācijas, Šveices un Austrijas tiesību doktrīnā atzīts, ka apbūves tiesīgais iegūst atsevišķu (t. i., no īpašuma tiesības uz apgrūtināto zemes gabalu nošķirtu) īpašuma tiesību uz to būvi, kas ietilpst apbūves tiesības sastāvā, un šī īpašuma tiesība ir nedalāmi saistīta ar apbūves tiesību. Citiem vārdiem, apbūves tiesības spēkā esības laikā tās sastāvā ietilpstošās būves īpašnieks ir apbūves tiesīgais, kuram pēc vispārīgā principa ir visas īpašnieka pilnvaras un pienākumi. Vienlaikus apbūves tiesīgais ir apgrūtinātā (apbūvei nodotā) zemes gabala lietotājs (servitūta izlietotājs).<sup>10</sup> Tādējādi apbūves tiesīgajam ir divējāds stāvoklis: attiecībā uz apgrūtināto zemes gabalu viņš ir servitūta izlietotājs, savukārt attiecībā uz būvi, kas ietilpst apbūves tiesības sastāvā, apbūves tiesīgais ir īpašnieks.<sup>11</sup>

Šādu juridisko koncepciju atspoguļo arī CL regulējums. Proti, apgrūtinātā zemes gabala īpašnieka pienākums ir “atļaut apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodoto zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai” (CL 1129.<sup>6</sup> panta pirmā daļa). Savukārt apbūves tiesīgais, izlietojot viņam piešķirto apbūves tiesību, ir tiesīgs lietot apbūvei nodoto zemes gabalu tā apbūvēšanai un būves izmantošanai, un viņam ir “pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām” (CL 1129.<sup>4</sup> panta pirmā daļa). Vienlaikus apbūves tiesīgajam ir tiesiska iespēja “celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam”, proti, apbūves tiesības spēkā esības laikā viņš juridiski ir uzskatāms par apbūves tiesības sastāvā ietilpstošās būves īpašnieku (sk. CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmo un trešo daļu).

Apbūves tiesīgajam pēc vispārīgā principa ir visas likumā paredzētās būves īpašnieka pilnvaras, tostarp viņš ir tiesīgs ne tikai “celt un lietot” attiecīgo būvi, bet arī šo būvi, piemēram, pārbūvēt, atjaunot, restaurēt, nojaukt un uzcelt no jauna, ciktāl līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu nav nolīgts citādi. Vienlaikus apbūves tiesīgajam ir likumā paredzētie īpašnieka privāttiesiskie un publiski tiesiskie pienākumi, piemēram, pienākums uzturēt būvi tādā stāvoklī, lai no tās nerastos kaitējums citām personām (sk. CL 1084. panta pirmo daļu), pienākums atbildēt par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu (sk. Būvniecības likuma 19. panta trešo daļu), pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli par apbūves tiesības sastāvā ietilpstošo būvi (sk. likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 2. panta 2.<sup>1</sup> un vienpadsmito daļu).

[3.3] Atbilstoši CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmās un trešās daļas gramatiskajai nozīmei vienīgi tā būve, kas “uzcelta uz apbūves tiesības pamata”, ir uzskatāma par apbūves tiesības kā nekustama īpašuma (galvenās lietas) būtisku daļu un atrodas apbūves tiesīgā

<sup>10</sup> Sk.: Gaier R. 2023, ErbbauRG § 1, Rn. 4; Vieweg K., Werner A. 2018, § 16, Rn. 63; Hrubesch-Millauer S., Graham-Siegenthaler B., Roberto V. 2017, N 08.102; Iro G. Sachenrecht. 6. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2016, Rz. 17/4.

<sup>11</sup> Sk.: Schmid J., Hürlimann-Kaup B. 2017, N 1368 ff.

īpašumā. Turklāt apbūves tiesības sastāvā jāietilpst vismaz vienai būvei, kas uzcelta, izlietojot apbūves tiesību, un bez šādas būves pati apbūves tiesība “nav atzīstama par pilnīgu” (sk. CL 854. pantu),<sup>12</sup> jo atbilstoši šīs tiesības būtībai apbūvei nodotais zemes gabals kalpo tādas būves celšanai un lietošanai, kas ir juridiski nodalīta no minētā zemes gabala, veido nodibinātās apbūves tiesības būtisku daļu un šīs tiesības spēkā esības laikā pieder apbūves tiesīgajam kā īpašniekam.

Pēc būvdarbu pabeigšanas un pieņemšanas ekspluatācijā būve, kas uzcelta uz apbūves tiesības pamata, ierakstāma apbūves tiesības nodalījumā kā šīs tiesības būtiska daļa, norādot kadastra apzīmējumu (sk. Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>2</sup> panta pirmās daļas 4. punktu). Taču nav izslēgta iespēja ierakstīt apbūves tiesības nodalījumā arī “jaunbūvi” kā šīs tiesības būtisku daļu, ja atbilstoši būvniecību regulējošo normatīvo aktu prasībām ir izbūvēts vismaz nulles cikls un attiecīgā jaunbūve ir reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) kā kadastra objekts (sk. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1. panta 6. un 13. punktu, Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumu Nr. 263 “Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 29., 29.<sup>3</sup> un 32.<sup>2</sup> punktu).

### 3. Apbūves tiesības sastāvā ietilpstošās būves veids

[4] Saskaņā ar CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmo daļu apbūves tiesību iespējams nodibināt vienīgi “nedzīvojamās ēkas” vai “inženierbūves” celšanai un lietošanai uz sveša zemes gabala, no kā loģiski izriet, ka ir izslēgta iespēja uz apbūves tiesības pamata celt un lietot “dzīvojamo māju”. Taču šāds vienkāršs loģisks slēdziens pilnībā neatspoguļo minētā ierobežojuma tvērumu.

[4.1] Šajā ziņā jāņem vērā, ka būvju iedalījums “dzīvojamās mājās”, “nedzīvojamās ēkās” un “inženierbūvēs” paredzēts Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija noteikumos Nr. 326 “Būvju klasifikācijas noteikumi”. Saskaņā ar šo noteikumu pielikumā iekļauto būvju klasifikāciju (pēc lietošanas veida) “nedzīvojamās ēkas” ir, piemēram, viesnīcu ēkas, biroju ēkas, vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas, satiksmes un sakaru ēkas, rūpnieciskās ražošanas ēkas un noliktavas, ēkas plašizklaides pasākumiem, izglītības iestāžu ēkas, ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas, sporta ēkas, lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas. Savukārt inženierbūves ir, piemēram, transporta būves (tostarp autoceļi, sliežu ceļi, lidlauku skrejceļi), kompleksās būves rūpnieciskās ražošanas uzņēmumos (tostarp vēja elektrostacijas), citas inženierbūves (tostarp sporta laukumi un tribīnes, peldbaseini, mūra žogi, laukumi, kas saistīti ar transporta infrastruktūru). Kā izriet no minēto noteikumu 8. punkta, arī tādā ēkā, kuras galvenais lietošanas veids ir “nedzīvojamā ēka”, var būt dzīvojamo telpu grupas. Līdz ar to varētu pieļaut, ka atbilstoši CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmajai daļai uz apbūves tiesības pamata ir iespējams celt un lietot arī tādu nedzīvojamo ēku, kurā ir viena vai vairākas dzīvojamo telpu grupas (dzīvojamās telpas). Tomēr šādu

<sup>12</sup> Sk.: Ose D. Apbūves tiesību izpratne un to piemērošanas problēmas. Grām.: Centrālās un Austrumeiropas juridiskās tradīcijas un juridiskās identitātes jautājumi. Latvijas Universitātes 76. starptautiskās zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2018, 104. lpp.

iespēju izslēdz papildu ierobežojumi, kas paredzēti būvniecības un kadastra objektu reģistrācijas normatīvajā regulējumā.

Proti, ja ēku paredzēts būvēt uz apbūves tiesības pamata, projektēšanas uzdevumā kā plānotās telpu grupas norāda vienīgi nedzīvojamās telpas, turklāt institūcija, kura pilda būvvaldes funkcijas, atsaka izdot būvatļauju vai akceptēt būvniecības ieceri, ja ēkai, kuru būvē, atjauno, restaurē vai pārbūvē uz apbūves tiesības pamata, paredz dzīvojamo telpu grupas (dzīvojamās telpas) vai arī maina ēkas vai telpu grupas nedzīvojamo lietošanas veidu uz dzīvošanai atbilstošu lietošanas veidu (sk. Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumu Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi" 15. un 48.<sup>1</sup> punktu). Savukārt Kadastra informācijas sistēmā reģistrē uz apbūves tiesības pamata celtu nedzīvojamo ēku vai inženierbūvi vienīgi tad, ja tajā nav projektēta neviena dzīvojamo telpu grupa, turklāt šādā būvē apbūves tiesības spēkā esības laikā Kadastra informācijas sistēmā neregistrē dzīvojamo telpu grupu, jau reģistrētai telpu grupai neaktualizē lietošanas veidu uz dzīvojamo telpu grupu, kā arī nemaina būves galveno lietošanas veidu, ja tā rezultātā būve kļūtu par "dzīvojamo māju" (sk. Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumu Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" 28.<sup>1</sup> un 86.<sup>1</sup> punktu).

Tādējādi atbilstoši CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmajai daļai ir izslēgta iespēja uz apbūves tiesības pamata celt un lietot ne tikai "dzīvojamo māju", bet arī tādu "nedzīvojamo ēku" vai "inženierbūvi", kurā ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa (dzīvojamā telpa).

[4.2] Minētais ierobežojums likumprojekta Nr. 665/Lp11 "Grozījumi Civillikumā" anotācijā pamatots ar to, ka apbūves tiesības regulējums īpaši nepieciešams atsevišķās teritorijās, kurās ir ierobežota zemes gabalu atsavināšana, piemēram, ostās un speciālajās ekonomiskajās zonās. Tāpat šāds regulējums noderīgs tādu būvju celšanai, kuras tehniskās attīstības dēļ tiek pārbūvētas salīdzinoši neilgā laikā (dažu gadu laikā), piemēram, degvielas uzpildes stacijas, angāra tipa ēkas. Līdzīgi arī vairāku citu veidu nedzīvojamās ēkas (rūpnīcas, darbnīcas, termināļi) tehniski noveco un tiek nojauktas vai būtiski pārbūvētas daudz ātrāk un biežāk nekā dzīvojamās mājas. Savukārt dzīvojamo māju celšana un lietošana uz apbūves tiesības pamata nav attaisnojama.<sup>13</sup>

Salīdzinājumam jānorāda, ka Vācijas, Šveices, Austrijas un Igaunijas tiesībās tamlīdzīgs ierobežojums nav paredzēts, proti, atbilstoši šo valstu tiesiskajam regulējumam apbūves tiesību iespējams nodibināt arī "dzīvojamās mājas" celšanai un lietošanai uz sveša zemes gabala. Tā, raksturojot apbūves tiesības praktisko nozīmi, Vācijas un Austrijas juridiskajā literatūrā primāri uzsverts, ka mūsdienās apbūves tiesībai ir būtiska sociāla nozīme, lai apmierinātu un atvieglotu sabiedrības locekļu (it īpaši – jauno ģimeņu) vajadzību pēc ģimenes mājokļiem. Nav nepieciešams kapitāls, lai iegādātos apbūves gabalu, vienīgi jāizdara regulāri atlīdzības maksājumi par apbūves tiesības piešķiršanu, turklāt parasti apbūves tiesība ir spēkā vairākus gadu desmitus (uz šādas tiesības pamata uzceltās dzīvojamās mājas nereti kalpo divām vai trijām paaudzēm). Apbūves tiesības jaunām ģimenēm parasti piešķir baznīcas, nodibinājumi (fondi), citas vispārēja labuma organizācijas, arī vietējās pašvaldības, turklāt apbūves tiesību iespējams piešķirt pat tad, ja attiecīgais zemes gabals (piemēram, kā

<sup>13</sup> Likumprojekta Nr. 665/Lp11 "Grozījumi Civillikumā" anotācija, <http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/4B7311843C72AEBCD2257B6C0032308A?OpenDocument> [aplūkots 17.03.2023.]

baznīcai piederošs nekustamais īpašums) nevar tikt atsavināts.<sup>14</sup> Protams, apbūves tiesībai ir nozīme arī gadījumos, kad būvniecības mērķim ir laika ziņā aprobežots raksturs, taču būves cēlējam un lietotājam ir vēlme iegūt liettiesisku stabilitāti.<sup>15</sup>

[5] Juridiskajā literatūrā izteikts viedoklis, ka apbūves tiesību nav iespējams nodibināt uz tādu būvi, kas atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 16. panta 2. punktam nav atzīstama par “nekustamā īpašuma objektu”, tostarp uz žogu, mūri, dzelzceļa uzbūrumu, gulšņiem, sliedēm un citām ietaisēm, kas saistītas ar zemes vienību, piebilstot, ka šādos gadījumos ir izmantojama nevis apbūves tiesība, bet gan citas likumā paredzētās lietu tiesības uz svešu lietu, piemēram, servitūta tiesība.<sup>16</sup>

Šis viedoklis prasa precizējumu, jo apbūves tiesības – kā zemesgrāmatā ierakstīta nekustamā īpašuma – sastāvā var ietilpt kā viena, tā arī vairākas tādas ar zemes gabalu saistītas būves, kurām nosakāms lietošanas veids un kuras reģistrētas Kadastra informācijas sistēmā kā patstāvīgi “kadastra objekti”, piešķirot kadastra apzīmējumu (sk. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1. panta 2. un 6. punktu, 63. pantu, Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumu Nr. 263 “Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 28. un turpmākos punktus). Citiem vārdiem, apbūves tiesības nodalījumā kā apbūves tiesības būtisku daļu iespējams ierakstīt ikvienu uz apbūves tiesības pamata uzceltu nedzīvojamo ēku vai inženierbūvi, kas ir uzskatāma par kadastra objektu Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1. panta 6. punkta izpratnē.<sup>17</sup>

Līdz ar to zemesgrāmatā kā apbūves tiesības būtisku daļu iespējams ierakstīt arī tādu žogu, mūri vai dzelzceļu, kas reģistrēts Kadastra informācijas sistēmā, apbūves tiesības nodalījuma I daļas 1. iedaļā norādot attiecīgo inženierbūvi un tās kadastra apzīmējumu (sk. Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>2</sup> panta pirmās daļas 4. punktu).

#### 4. “Zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība”

[6] CL 1129.<sup>2</sup> panta pirmajā un trešajā daļā paredzēts, ka, “piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība”, un “apbūvei nepieciešamais zemes gabals tiek noteikts, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības”. Savukārt turpmākajās normās šāda zemes gabala apzīmēšanai jau tiek lietots termins “apbūvei nodotais zemes gabals” (sk. CL 1129.<sup>4</sup> pantu, 1129.<sup>6</sup> pantu un 1129.<sup>8</sup> panta pirmo daļu).

[6.1] Juridiskajā literatūrā izteikts viedoklis, ka CL 1129.<sup>2</sup> panta pirmajā daļā lietotais formulējums “Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība”, ir lieks, jo var radīt maldīgu priekšstatu, ka apbūves tiesība var arī neapgrūtināt visu zemes gabalu, bet tikai kādu tā daļu, par ko puses vienojas,

<sup>14</sup> Sk.: Prütting H. Sachenrecht. 36. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2017, Rn.880; Vieweg K., Werner A. 2018, § 16, Rn. 61; Binder M. 2003, Rn. 10/1; sk. arī: Sinaiskis V. 1935, 709. lpp.

<sup>15</sup> Sk.: Binder M. 2003, Rn. 10/1.

<sup>16</sup> Sk.: Ose D. 2018, 104. un 106. lpp.

<sup>17</sup> Sk. arī: Tieslietu ministrijas skaidrojums: Apbūves tiesība un brīvprātīgā dalīta īpašuma pastāvēšana pēc 01. 01. 2017., <https://www.tm.gov.lv/lv/skaidrojums-apbuves-tiesiba-un-brivpratiga-dalita-ipasuma-pastavesana-pec-01012017> [aplūkots 17.03.2023.].

papildus uzsverot, ka apbūves tiesība apgrūtinā visu zemes gabalu kā zemesgrāmatā ierakstītu hipotekāro vienību, nevis kādu šīs vienības daļu.<sup>18</sup>

Šādu viedokli acīmredzami ietekmējis apbūves tiesības regulējums Igaunijas tiesībās, jo Igaunijas Lietu tiesību likuma 241. paragrāfa pirmajā daļā ir tieši noteikts, ka uz nekustamo īpašumu iespējams nodibināt tikai vienu apbūves tiesību. Arī atbilstoši Vācijas ErbbauRG 1. paragrāfa pirmajai daļai un Austrijas BauRG 5. paragrāfa otrajai daļai apbūves tiesība apgrūtinā visu zemes gabalu kā nekustamo īpašumu (hipotekāro vienību), ar šo tiesību nav iespējams apgrūtināt vienīgi kādu daļu no zemes gabala,<sup>19</sup> tāpēc uz vienu un to pašu zemes gabalu nav iespējams nodibināt vairākas atsevišķas apbūves tiesības.<sup>20</sup>

Turpretī Šveices tiesību doktrīnā atzīts, ka atbilstoši Šveices ZGB 779. pantam uz vienu un to pašu zemes gabalu (kā hipotekāro vienību) ir iespējams nodibināt vairākas apbūves tiesības, kas katra apgrūtinā savu noteiktu daļu no zemes gabala platības.<sup>21</sup>

[6.2] Ja runā par Latvijas tiesībām, tad CL 1129.<sup>1</sup>–1129.<sup>9</sup> panta noteikumi neierobežo iespēju nodibināt apbūves tiesību uz zemes gabala daļu.<sup>22</sup> Vēl vairāk, no CL 1129.<sup>2</sup> panta pirmās un trešās daļas sistēmiskā kopsakara ar Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>2</sup> panta pirmās daļas 3. punktu un kadastra objektu reģistrācijas normatīvo regulējumu izriet, ka apbūves tiesību iespējams nodibināt ne tikai uz visu atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīto zemes gabalu (kā hipotekāro vienību), bet arī uz šāda zemes gabala “reāli neatdalītu daļu” (sal. Zemesgrāmatu likuma 62. panta ceturto daļu), t. i., uz “zemes vienību” vai “zemes vienības daļu”, kas reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā kā kadastra objekts, piešķirot kadastra apzīmējumu<sup>23</sup> (sk. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1. panta 2., 11. un 12. punktu, 63. pantu).<sup>24</sup>

Līdz ar to uz vienu zemes gabalu – kā atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstītu nekustamo īpašumu (hipotekāro vienību) – iespējams nodibināt vairākas apbūves tiesības tādējādi, ka katra no šīm apbūves tiesībām apgrūtinā savu konkrētu zemes vienību vai zemes vienības daļu, kura reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā kā kadastra objekts un kuru pietiekami identificē tai piešķirtais kadastra apzīmējums.<sup>25</sup> Katra šādi piešķirta apbūves tiesība ir 1) nostiprināma apgrūtinātā zemes gabala zemesgrāmatas nodalījumā, šī nodalījuma III daļas 1. iedaļā norādot

<sup>18</sup> Sk.: Rozenfelds J. Apbūves tiesības regulējums Latvijā – grozījumi Civillikumā. Jurista Vārds, 2016, Nr. 2 (905), 9. lpp.

<sup>19</sup> Sk.: Gaier R. 2023, ErbbauRG § 1, Rn. 31 f; Binder M. 2003, Rn. 10/4; Iro G. 2016, Rz. 17/4.

<sup>20</sup> Sk.: Gaier R. 2023, ErbbauRG § 1, Rn. 39.

<sup>21</sup> Sk.: Kren Kostkiewicz J. et al. ZGB Kommentar. 3. Aufl. Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016, Art. 779, N 9.

<sup>22</sup> Salīdzinājumam jānorāda uz CL 1297. pantu, kurā tieši paredzēts aizliegums nodibināt ķīlas tiesību (hipotēku) uz nekustama īpašuma daļu.

<sup>23</sup> Sk. arī: Senāta 29.10.2020. lēmums lietā Nr. SKC-1079/2020 (-), 9. punkts, <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 17.03.2023.].

<sup>24</sup> Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumu Nr. 263 “Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 23. punktā (kas regulē “zemes vienības daļas” reģistrāciju Kadastra informācijas sistēmā) citstarp paredzēts, ka “apbūves tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatā pievieno mērnieka sagatavotu grafisko materiālu, kurā attēlota plānotā zemes vienības daļa un norādītas koordinātas Latvijas 1992. gada ģeodēziskajā koordinātu sistēmā, kas izteikta kā Merkatora transversālās projekcijas plaknes koordinātas (LKS-92 TM), vai zemes vienības daļas kadastrālās uzmērīšanas dokumentus”.

<sup>25</sup> Sal.: Ose D. 2018, 105.–106. lpp.



ar kadastra apzīmējumu identificēto zemes vienību vai zemes vienības daļu (un tās platību), kuru apgrūtināta konkrētā apbūves tiesība, un vienlaikus tā ir 2) ierakstāma savā atsevišķā apbūves tiesības nodalījumā, šī nodalījuma I daļas 1. iedaļā norādot apgrūtinātās zemes vienības vai zemes vienības daļas kadastra apzīmējumu un platību (sk. Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>2</sup> panta pirmās daļas 3. punktu).

[7] Kā atzina Senāts, CL 1129.<sup>1</sup>–1129.<sup>9</sup> panta noteikumi neliedz iespēju nodibināt apbūves tiesību uz tādu zemes gabalu (zemes vienību, zemes vienības daļu), uz kura jau atrodas zemes gabala īpašniekam piederošas būves, proti, tādas būves, kas ir cieši savienotas ar apgrūtināto zemes gabalu un atzīstamas par tā sastāvdaļām (sk. CL 968. pantu). Šī Senāta atziņa, ņemot vērā konkrētās lietas apstākļus, pamatota ar to, ka uz apgrūtināmā zemes gabala atrodas nevis ēkas, kuru uzturēšanai nepieciešama noteikta zemes gabala platība, bet gan inženierbūves, t. i., ostas piestātne, celtņa sliežu ceļš, dzelzceļa pievedceļi un segums, kuru lietošana var būt nepieciešama komercdarbības veikšanai ostas teritorijā. Turklāt apbūves tiesība paredzēta konkrētu, līgumā par tās piešķiršanu norādītu būvprojektu realizācijai, kuru īstenošana nav iespējama bez seguma lietošanas.<sup>26</sup>

Būtiski norādīt, ka šī apbūves tiesības nodibināšanas juridiskā aspekta aktualitāti ostu teritorijās apliecina arī likumdevēja rīcība, minēto Senāta atziņu nostiprinot normatīvajā regulējumā, t. i., Ostu likuma 4. panta 6.<sup>3</sup> daļā (spēkā no 2022. gada 27. aprīļa), taču vienlaikus neierobežojot tās piemērošanas jomu vienīgi ar norādi uz “inženierbūvēm” un paredzot, ka “ostas teritorijā apbūves tiesību var nodibināt uz zemi, uz kuras atrodas zemes īpašniekam piederošas ēkas (būves), ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai”.

Kaut arī minētā norma tieši attiecas uz iespēju ar apbūves tiesību apgrūtināt tādu ostas teritorijā esošu zemes gabalu, kura sastāvā ietilpst nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves, nav acīmredzamu šķēršļu tam, lai šajā normā paredzēto principiālo iespēju neattiecinātu arī uz citām teritorijām.<sup>27</sup> Vienlaikus jāņem vērā, ka šādā gadījumā arī pēc apbūves tiesības nodibināšanas attiecīgās būves paliek apbūvei nodotā zemes gabala sastāvā (sk. CL 968. pantu), respektīvi, netiek ierakstītas apbūves tiesības nodalījumā kā apbūves tiesības būtiskas daļas. Tajā pašā laikā minētās būves kopā ar apbūvei nodoto zemes gabalu atrodas apbūves tiesīgā lietošanā (sk. CL 1129.<sup>6</sup> panta pirmo daļu), un apbūves tiesības spēkā esības laikā apbūves tiesīgā pienākums ir rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu un tā sastāvā esošajām būvēm, tostarp “atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām”, kā arī nest visas uz apbūvei nodotā zemes gabala un tā sastāvā esošajām būvēm gulošās nastas, apgrūtinājumus un minēto objektu uzturēšanai vajadzīgos izdevumus (sk. CL 1129.<sup>4</sup> pantu).

## 5. Iespēja nodibināt apbūves tiesību jau esošas būves izmantošanai

[8] No CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmās un trešās daļas gramatiskās nozīmes izriet, ka nodibināšanas brīdī apbūves tiesība var attiekties vienīgi uz tādu būvi, kas vēl tiks “celta uz apbūves tiesības pamata” (sk. arī Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>2</sup> panta pirmās

<sup>26</sup> Sk.: Senāta 29.10.2020. lēmums lietā Nr. SKC-1079/2020 (-), 8. punkts, <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs> [aplūkots: 17.03.2023.].

<sup>27</sup> Sk. arī: Rozenfelds J. 2016, 10. lpp.

daļas 4. punktu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 7. panta 2.<sup>1</sup> daļu), un ka apbūves tiesības spēkā esības laikā vienīgi šāda būve ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu, respektīvi, ietilpst šī nekustamā īpašuma sastāvā un pieder apbūves tiesīgajam kā īpašniekam.

[8.1] Taču, ja strikti ievēro minēto normu gramatisko iztulkojumu, atbilstoši kuram apbūves tiesību var nodibināt vienīgi jaunas būves celšanai un lietošanai, rodas loģisks jautājums, vai šāds iztulkojums pārmērīgi neierobežo privāttiesisko apgrozību, izslēdzot juridisku iespēju nodibināt apbūves tiesību jau esošas būves izmantošanai, šādu būvi iekļaujot apbūves tiesības sastāvā.

Tā, piemēram, var būt situācijas, kad apbūves tiesību ir lietderīgi nodibināt, lai uz šīs tiesības pamata veiktu jau esošas būves atjaunošanu, restaurāciju vai pārbūvi un lai apbūves tiesības spēkā esības laikā apbūves tiesīgais ar īpašnieka tiesībām un pienākumiem lietotu šo būvi kā apbūves tiesības sastāvdaļu. Minētais varētu būt īpaši aktuāls, lai sakārtotu un apgrozībā atgrieztu publiskai personai piederošas būves, kas ir pilnībā vai daļēji sagruvušas vai nonākušas tādā stāvoklī, ka ir bīstamas vai bojā ainavu, kā arī lai attīstītu degradētās teritorijas ar pamestu apbūvi. Tāpat iespējamās situācijas, kad zemes gabala īpašnieks ir ieinteresēts nodot jau esošu būvi citas personas ekskluzīvā lietošanā uz ilgāku laiku, vienlaikus nevēloties turpmāk kā īpašnieks atbildēt, piemēram, par kaitējumu citām personām, kas radies no būves tās nepienācīgas uzturēšanas dēļ (sk. CL 1084. panta pirmo daļu un 1635. pantu), jo pēc apbūves tiesības nodibināšanas par šādu kaitējumu atbild apbūves tiesīgais kā šīs tiesības sastāvā ietilpstošās būves īpašnieks.

Salīdzinājumam jānorāda, ka, piemēram, Vācijas, Šveices, Austrijas un Igaunijas tiesībās tamlīdzīgs ierobežojums nav paredzēts. Proti, iespēja nodibināt apbūves tiesību ne tikai jaunas būves celšanai un lietošanai, bet arī jau esošas būves izmantošanai, kā rezultātā attiecīgā būve nonāk apbūves tiesības sastāvā un apbūves tiesīgā īpašumā, paredzēta Vācijas ErbbauRG 1. paragrāfa pirmajā daļā un 12. paragrāfa pirmajā daļā,<sup>28</sup> Šveices ZGB 779. panta pirmajā daļā<sup>29</sup> un Austrijas BauRG 1. paragrāfa pirmajā daļā.<sup>30</sup> Minētais izriet arī no Igaunijas Lietu tiesību likuma 241. paragrāfa pirmās un piektās daļas. Tādējādi šo ārvalstu tiesiskais regulējums neierobežo iespēju apbūves tiesības nodibināšanas ceļā juridiski nodalīt no apgrūtinātā zemes gabala jau esošu būvi, to iekļaujot šīs tiesības sastāvā un nododot apbūves tiesīgā īpašumā uz apbūves tiesības spēkā esības laiku.

[8.2] Ņemot vērā minēto, arī CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmās daļas norma būtu iztulkojama paplašināti, proti, ka apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība "celt vai lietot" uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esības laikā. Tas savukārt nozīmē, ka CL 1129.<sup>1</sup> panta trešās daļas norma ir attiecīgi piemērojama arī apbūves tiesības piešķiršanas brīdī jau esošai būvei, kas atbilstoši līgumam par apbūves tiesības piešķiršanu tiek iekļauta apbūves tiesības sastāvā.

Saskaņā ar šādu pieeju, kas vairāk atbilst privāttiesiskās apgrozības vajadzībām un teritorijas attīstības interesēm, apbūves tiesību iespējams nodibināt ne tikai jaunas būves celšanai un lietošanai, bet arī jau esošas būves izmantošanai, to iekļaujot

<sup>28</sup> Sk.: Gaier R. 2023, ErbbauRG § 1, Rn. 10, 17, § 12, Rn. 7; Prütting H. 2017, Rn. 874.

<sup>29</sup> Sk.: Kren Kostkiewicz J. et al. 2016, Art. 675, N 5, Art. 779, N 1.

<sup>30</sup> Sk.: Binder M. 2003, Rn. 10/4; Iro G. 2016, Rz. 17/4.

apbūves tiesības sastāvā kā šīs tiesības būtisku daļu (sk. CL 1129.<sup>1</sup> panta trešo daļu), respektīvi, to juridiski nodalot no apbūvei nodotā zemes gabala un tādējādi piešķirot apbūves tiesīgajam liettiesisku iespēju lietot šo būvi kā īpašniekam apbūves tiesības spēkā esības laikā (sk. CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmo daļu).

Turklāt Latvijas normatīvajā regulējumā jau ir paredzēta iespēja nodibināt apbūves tiesību esošas būves izmantošanai, pārjaunojot zemesgrāmatā ierakstītu nomas lūgumu, kurā paredzēta nomnieka tiesība celt uz viņam iznomātā zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā patstāvīgu īpašuma objektu (sk. likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 33. panta ceturto daļu).

[9] Ja atzīst, ka atbilstoši Latvijas tiesībām ir iespējams nodibināt apbūves tiesību ne tikai jaunas būves celšanai un lietošanai, bet arī jau esošas būves izmantošanai, tad kā vienā, tā otrā gadījumā jāpiemēro CL 1129.<sup>1</sup> panta trešās daļas imperatīvā norma.

[9.1] Tas nozīmē, ka būve, kas ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu tikusi iekļauta šīs tiesības sastāvā, apbūves tiesības spēkā esības laikā ir juridiski nodalīta no apbūvei nodotā zemes gabala un atrodas apbūves tiesīgā īpašumā ne tikai tad, ja šāda būve tiek uzcelta uz apbūves tiesības pamata, bet arī tad, ja šāda būve jau ir pastāvējusi apbūves tiesības piešķiršanas brīdī.<sup>31</sup>

Tādējādi būve, kas uzcelta pēc apbūves tiesības nodibināšanas, ar būvdarbu uzsākšanu nonāk apbūves tiesīgā īpašumā (ja būve uzcelta pēc apbūves tiesības piešķiršanas, taču pirms apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā, īpašuma iegūšana notiek vienlaikus ar apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā). Savukārt tad, ja apbūves tiesības sastāvā iekļautā būve jau ir pastāvējusi apbūves tiesības piešķiršanas brīdī, šī būve nonāk apbūves tiesīgā īpašumā ar brīdi, kad apbūves tiesība tiek ierakstīta zemesgrāmatā. Proti, otrajā gadījumā ar apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā brīdi attiecīgā būve tiek juridiski nodalīta no apbūvei nodotā zemes gabala un kļūst par apbūves tiesības būtisku daļu.<sup>32</sup>

[9.2] Ja apbūves tiesība tiek dibināta jau esošas būves izmantošanai, tad, nostiprinot apbūves tiesību apgrūtinātā zemes gabala nodalījumā, vienlaikus ir jāizdara ieraksts par attiecīgās būves “atdalīšanu” no zemes gabala (sal. Zemesgrāmatu likuma 15. panta 2. punkta a) apakšpunktu) un “pievienošanu” jaunatklātajam apbūves tiesības nodalījumam (sal. Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>3</sup> panta pirmo daļu), kurā savukārt šī būve jāieraksta kā apbūves tiesības būtiska daļa, norādot kadastra apzīmējumu (sk. Zemesgrāmatu likuma 55.<sup>2</sup> panta pirmās daļas 4. punktu).

Ja uz apbūvei nodotā zemes gabala atrodas vairākas patstāvīgas būves, apbūves tiesība var attiekties uz vienu, vairākām vai visām šīm būvēm. Tomēr vienīgi tās būves, kuras iekļautas apbūves tiesības sastāvā un ierakstītas apbūves tiesības nodalījumā kā šīs tiesības būtiskas daļas, apbūves tiesības spēkā esības laikā ir juridiski nodalītas no zemes gabala un pieder apbūves tiesīgajam kā īpašniekam. Savukārt pārējās būves, kuras atrodas uz apbūvei nodotā zemes gabala, bet nav iekļautas apbūves tiesības sastāvā, paliek zemes gabala sastāvdaļas un turpina piederēt zemes gabala īpašniekam (sk. CL 968. pantu),<sup>33</sup> taču vienlaikus minētās būves – kā apbūvei

<sup>31</sup> Sal.: Gaier R. 2023, ErbbauRG § 1, Rn. 27, § 12, Rn. 3 ff.

<sup>32</sup> Sal.: Gaier R. 2023, ErbbauRG § 12, Rn. 4, 7; Kren Kostkiewicz J. et al. 2016, Art. 675, N 5.

<sup>33</sup> Sal.: Gaier R. 2023, ErbbauRG § 1, Rn. 17.

nodotā zemes gabala sastāvdaļas – uz apbūves tiesības pamata ir tiesīgs lietot apbūves tiesīgais (sk. CL 1129.<sup>6</sup> panta pirmo daļu).

[9.3] Apbūves tiesības nodibināšana jau esošas būves izmantošanai pēc būtības nozīmē šīs būves “atsavināšanu uz laiku”. Proti, ar apbūves tiesības nodibināšanu (ierakstīšanu zemesgrāmatā) šīs tiesības sastāvā iekļautā būve tiek juridiski nodalīta no apbūvei nodotā zemes gabala, apbūves tiesības spēkā esības laikā tā pieder apbūves tiesīgajam kā īpašniekam un vienīgi pēc šīs tiesības izbeigšanās būve atkal juridiski savienojas ar zemes gabalu un “atgriežas” zemes gabala īpašnieka īpašumā.

Šim aspektam ir būtiska nozīme, ar apbūves tiesību apgrūtinot publiskai personai piederošu zemes gabalu, jo saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3. panta 2. punktu publiskas personas “manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu”. Turklāt šobrīd minētā likuma 6.<sup>5</sup> pantā tiešā veidā ir paredzēta iespēja piešķirt apbūves tiesību vienīgi uz “neapbūvētu” zemes gabalu, kas pieder publiskai personai (sk. arī Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumus Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”).

Tāpēc būtu nepieciešams izdarīt atbilstošus grozījumus speciālajā normatīvajā regulējumā, kas piemērojams publiskai personai piederoša zemes gabala apgrūtināšanai ar apbūves tiesību, tostarp paredzot īpašus noteikumus, atbilstoši kuriem nosakāma maksa par apbūves tiesības piešķiršanu tad, ja šī tiesība tiek nodibināta tādas jau esošas būves izmantošanai, kas atrodas uz apbūvei nodotā zemes gabala un tiek iekļauta apbūves tiesības sastāvā, tādējādi to nododot apbūves tiesīgā īpašumā uz laiku, kamēr ir spēkā apbūves tiesība.

[10] Iespēja nodibināt apbūves tiesību jau esošas būves izmantošanai neatceļ CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmajā daļā paredzēto būves veida ierobežojumu, atbilstoši kuram ir izslēgta iespēja uz apbūves tiesības pamata celt un lietot ne tikai “dzīvojamo māju”, bet arī tādu “nedzīvojamo ēku” vai “inženierbūvi”, kurai ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa (sk. šī raksta 4.1. punktu). Proti, arī tad, ja apbūves tiesību paredzēts nodibināt jau esošas būves izmantošanai, tai jābūt vai nu “nedzīvojamai ēkai”, vai arī “inženierbūvei” (bez dzīvojamo telpu grupām).

Tajā pašā laikā minētā ierobežojuma pārāk strikta ievērošana nebūtu attaisnojama tad, ja, piemēram, apbūves tiesības piešķiršanas mērķis ir īstenot šīs tiesības sastāvā iekļaujamās būves pārbūvi, mainot tās lietošanas veidu. Proti, no Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumu Nr. 529 “Ēku būvnoteikumi” 15. un 48.<sup>1</sup> punkta un Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumu Nr. 263 “Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 28.<sup>1</sup> un 86.<sup>1</sup> punkta normām izriet aizliegums tādu būvi, kura ietilpst apbūves tiesības sastāvā, pārveidot par dzīvojamo māju vai šādas būves atsevišķas telpu grupas (telpas) pārveidot par dzīvojamām telpām (sk. arī šī raksta 4.1. punktu). Taču, izdarot slēdzieni par pretējo, minētās normas neizslēdz iespēju nodibināt apbūves tiesību tādas būves izmantošanai, kas šīs tiesības piešķiršanas brīdī ir klasificēta kā “dzīvojamā māja”, lai atbilstoši līgumam par apbūves tiesības piešķiršanu un konkrētajai būvniecības iecerei (būvprojektam) uz apbūves tiesības pamata veiktu būves pārbūvi, kuras rezultātā būve pilnībā atbildīs iepriekš minētajam ierobežojumam.

Citiem vārdiem, ja apbūves tiesības piešķiršanas mērķis ir īstenot šīs tiesības sastāvā iekļaujamās būves pārbūvi atbilstoši līgumā norādītajai būvniecības iecerei (būvprojektam), kuras rezultātā būve pilnībā atbildīs CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmās daļas

prasībām, tad nav pamata liegt iespēju nodibināt apbūves tiesību arī tādas jau esošas būves izmantošanai, kuras līdzšinējais galvenais lietošanas veids saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem ir dzīvojamā māja, lai nodibinātās apbūves tiesības izlietošanas un paredzētās būvniecības īstenošanas rezultātā būvi padarītu atbilstošu minētajām prasībām un lai apbūves tiesības spēkā esības laikā tā tiktu lietota kā nedzīvojamā ēka vai inženierbūve.

[11] Visbeidzot, iespēja nodibināt apbūves tiesību jau esošas būves izmantošanai aktualizē arī jautājumu par to, vai pastāv iespēja nodibināt tādu apbūves tiesību, kuras sastāvā ietilpst vienīgi daļa no būves, kas atrodas uz sveša zemes gabala.

Vācijas, Šveices un Austrijas tiesībās valda vienprātība par to, ka būvei kā apbūves tiesības būtiskai daļai jābūt ne tikai cieši savienotai ar zemes gabalu, bet arī pietiekami patstāvīgai. Turklāt apbūves tiesībai jāattiecas uz šādu būvi visā tās sastāvā, tāpēc juridiski nav pieļaujama apbūves tiesības aprobežošana ar būves daļu, it īpaši – ar ēkas stāvu (sk. Vācijas ErbbauRG 1. paragrāfa trešo daļu, Šveices ZGB 675. panta otro daļu, Austrijas BauRG 1. paragrāfa trešo daļu).<sup>34</sup> Šāds ierobežojums ir paredzēts arī Igaunijas Lietu tiesību likuma 241. paragrāfa trešajā daļā. Kā atzīts Šveices tiesu praksē, apbūves tiesības piešķiršanas priekšnoteikums ir būves pietiekama būvnieciska un funkcionāla patstāvība, jo apbūves tiesīgā pilnvarās ietilpst arī tiesība pilnībā nojaukt viņa īpašumā esošo būvi un to uzcelt no jauna. Tāpēc būves sastāvs un izmantošana nedrīkst būt atkarīga no citas būves un tās īpašnieka tādējādi, ka apbūves tiesības sastāvā ietilpstošās būves nojaukšana izraisītu blakus esošās būves sabrukšanu vai arī nebūtu īstenojama bez blakus esošās būves īpašnieka piekrišanas (tā, piemēram, nav iespējama apbūves tiesība uz pusi no tādas dvīņu garāžas, kas būvnieciski un funkcionāli veido vienotu būvi).<sup>35</sup>

Līdzīgi ir jāiztulko un jāpiemēro arī CL 1129.<sup>1</sup> panta noteikumi, pieļaujot iespēju nodibināt apbūves tiesību jau esošas, Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas būves izmantošanai visā tās sastāvā, taču nepieļaujot iespēju nodibināt tādu apbūves tiesību, kuras sastāvā ietilpst vienīgi daļa no būves, tostarp vienīgi atsevišķs ēkas stāvs vai telpu grupa (neraugoties uz to, ka attiecīgā telpu grupa ir reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā kā atsevišķs kadastra objekts, sk. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1. panta 6. un 10. punktu). Citiem vārdiem, būves daļas ietilpšana apbūves tiesības sastāvā neatbilstu šīs tiesības kā atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīta patstāvīga nekustamā īpašuma juridiskajai būtībai un CL 1129.<sup>1</sup> panta jēgai.

## Kopsavilkums

1. Ņemot vērā būvniecības un kadastra objektu reģistrācijas normatīvo regulējumu, atbilstoši CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmajai daļai ir izslēgta iespēja uz apbūves tiesības pamata celt un lietot ne tikai “dzīvojamo māju”, bet arī tādu “nedzīvojamo ēku” vai “inženierbūvi”, kurā ir vismaz viena dzīvojamo telpu grupa (dzīvojamā telpa).

<sup>34</sup> Sk.: Gaier R. 2023, ErbbauRG § 1, Rn. 11, 16 ff.; Kren Kostkiewicz J. et al. 2016, Art. 675, N 8, Art. 799, N 5 ff; Binder M. 2003, Rn. 10/4.

<sup>35</sup> Sk.: Schmid J., Hürlimann-Kaup B. 2017, N 1377; Hrubesch-Millauer S., Graham-Siegenthaler B., Roberto V. 2017, N 08.105.

2. Uz vienu un to pašu zemes gabalu kā patstāvīgu nekustamo īpašumu (hipotekāro vienību) iespējams nodibināt vairākas apbūves tiesības tādējādi, ka katra no šīm apbūves tiesībām apgrūtinā savu konkrētu minētā zemes gabala sastāvā esošu “zemes vienību” vai “zemes vienības daļu”, kas reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā kā kadastra objekts, piešķirot kadastra apzīmējumu. Turklāt apbūves tiesību iespējams nodibināt, apgrūtinot tādu zemes gabalu (zemes vienību, zemes vienības daļu), kura sastāvā jau ietilpst nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves, tās neiekļaujot apbūves tiesības sastāvā (t. i., neierakstot apbūves tiesības nodalījumā kā šīs tiesības būtiskas daļas), taču nododot apbūves tiesīgā lietošanā kā apbūvei nodotā zemes gabala sastāvdaļas.
3. Privāttiesiskās apgrozības un teritorijas attīstības interesēm atbilstošāks ir tāds CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmās un trešās daļas (paplašināts) iztulkojums, atbilstoši kuram apbūves tiesību iespējams nodibināt ne tikai jaunas būves celšanai un lietošanai, bet arī jau esošās būves izmantošanai, šo būvi juridiski nodalot no apbūvei nodotā zemes gabala un iekļaujot apbūves tiesības sastāvā (t. i., ierakstot apbūves tiesības nodalījumā) kā šīs tiesības būtisku daļu. Tā kā otrajā gadījumā pēc būtības ir runa par attiecīgās būves “atsavināšanu uz laiku”, nepieciešams izdarīt atbilstošus grozījumus normatīvajā regulējumā, kas piemērojams publiskai personai piederošai zemes gabala apgrūtināšanai ar apbūves tiesību, tostarp paredzot īpašus noteikumus, atbilstoši kuriem nosakāma maksa par apbūves tiesības piešķiršanu jau esošās būves izmantošanai, kas tiek iekļauta apbūves tiesības sastāvā un nodota apbūves tiesīgā īpašumā uz laiku, kamēr ir spēkā apbūves tiesība.
4. Ja apbūves tiesības piešķiršanas mērķis ir īstenot šīs tiesības sastāvā iekļaujamās būves pārbūvi, kuras rezultātā šī būve pilnībā atbildīs CL 1129.<sup>1</sup> panta pirmās daļas prasībām kā “nedzīvojamā ēka” vai “inženierbūve” (bez dzīvojamo telpu grupām), nav pamata liegt iespēju nodibināt apbūves tiesību arī tādas jau esošās būves izmantošanai, kas šīs tiesības piešķiršanas brīdī ir klasificēta kā “dzīvojamā māja”, lai nodibinātās apbūves tiesības izlietošanas un paredzētās būvniecības īstenošanas rezultātā konkrētā būve tiktu padarīta atbilstoša minētajām prasībām un apbūves tiesības spēkā esības laikā tiktu lietota kā nedzīvojamā ēka vai inženierbūve.
5. Atbilstoši CL 1129.<sup>1</sup> panta jēgai juridiski nav pieļaujama tādas apbūves tiesības nodibināšana jaunas būves celšanai un lietošanai vai jau esošās būves izmantošanai, kuras sastāvā ietilptu vienīgi daļa no būves, tostarp vienīgi atsevišķs ēkas stāvs vai telpu grupa.