Ēka uz nomātas zemes – normatīvajos aktos risināmās problēmas

Autors: Annija Švemberga, ZAB "AmberLaw"

Turpinot rakstīt par dalītā īpašuma problemātiku, kas jo īpaši aktuāla kļuvusi pēc 2012.gada jūnijā Ministru kabineta sēdē atbalstītā Tieslietu ministrijas informatīvā ziņojuma "Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, ar kuru paredzēts atteikties no dalītā īpašuma" (Informatīvais ziņojums), raksta autore raksturos dažas praksē aktuālas problēmas, kuras būtu jārisina likumdošanas ceļā.

Kā zināms, Latvijā izņēmuma kārtā pieļauta situācija, kad zeme pieder vienam īpašniekam, bet ēkas uz tās – citam. Šāda situācija radās, sākoties īpašumu reformai Latvijā deviņdesmito gadu sākumā, un bija Civillikuma (CL) 968.pantā noteiktā zemes un ēku vienotības principa izņēmums.[1] Minētais izņēmums noteikts likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" (Civillikuma Spēkā stāšanās likums) 14. pantā.

Pirmpirkuma tiesības

Saskaņā ar īpašuma reformas likumiem[2] gadījumos, kad ēkas ir reģistrētas kā patstāvīgs īpašuma objekts, ēkas īpašniekam ir pirmpirkuma un izpirkuma tiesības, ja tiek pārdota zeme zem ēkas. Tāpat arī zemes īpašniekam ir pirmpirkuma un izpirkuma tiesības, ja tiek pārdota ēka. Saskaņā ar CL regulējumu[3] pēc pirkuma līguma noslēgšanas līguma noraksts ir jāiesniedz pirmpirkuma tiesīgajai personai, kurai 2 mēnešu laikā ir tiesības izmantot pirmpirkuma tiesības. Ja pirmpirkuma tiesības izmantot netiek piedāvāts, šai personai ir izpirkuma tiesības gada laikā no dienas, kad attiecīgais pirkums reģistrēts zemesgrāmatā.[4] Ja ēku īpašnieks pirmpirkuma tiesības neizmanto, tad pirmpirkuma tiesības ir pašvaldībai.[5]

Attiecībā uz pirmpirkuma tiesību piedāvāšanu jāņem vērā, ka dažkārt uz zemes esošu ēku īpašuma tiesības nav reģistrētas ne zemesgrāmatā, ne Valsts zemes dienesta kadastra reģistrā, ne pašvaldībā. Šajā gadījumā ēku īpašnieks var būt nezināms, un var secināt, ka ēkas nav reģistrētas kā patstāvīgs īpašuma objekts, tādēļ saskaņā ar Civillikuma Spēkā stāšanās likuma 14. panta 4. daļu tās piekrīt zemes īpašniekam, un pirmpirkuma tiesības nav jāpiedāvā. Tomēr arī šādas zemes pārdošanas vai pirkšanas gadījumā būtu ieteicams noskaidrot ēku īpašnieku un piedāvāt viņam pirmpirkuma tiesības, lai nākotnē izvairītos no iespējamiem strīdiem par izpirkuma tiesībām.

Pirmpirkuma tiesību aspektā vairākkārt ir nācies konstatēt nepilnības zemesgrāmatu ierakstos. Mēdz būt situācijas, kad zemesgrāmatu nodalījumā, kurā reģistrēts zemes gabals, nav reģistrēta dabā pastāvoša, citai personai piederoša ēka, un ir pat tādas situācijas, kad zemes gabala nodalījumā nav nekādu ierakstu par ēkām, kuras ir reģistrētas tās pašas zemesgrāmatas citā nodalījumā. Praksē ir bijuši gadījumi, kad zemesgrāmatā reģistrēts neapbūvēts zemes gabals, uz kura dabā atrodas komunikāciju punkts, piemēram, elektrības transformators vai gāzes regulēšanas punkts, kurš dabā ir neliels un nepavisam neizskatās pēc ēkas, ir reģistrēts atsevišķā zemesgrāmatu nodalījumā kā ēka. Reģistrējot šādu ēku, nav pat lūgta zemes īpašnieka piekrišana, un nav arī papildināta informācija zemesgrāmatu nodalījumā, kurā reģistrēts zemes gabals. Taču, tiklīdz šāda ēka ir reģistrēta ar atzīmi par sasaisti ar zemes gabalu, attiecīgajam ēkas īpašniekam, piemēram, AS Latvenergo vai AS Latvijas Gāze, pienākas pirmpirkuma tiesības uz šo zemes gabalu.

Viens no likumā neatrisinātiem jautājumiem ir pirmpirkuma tiesību prioritāte gadījumā, ja ēka (bez zemes) pieder vienai personai, bet zeme zem ēkas ir kopīpašumā vairākām citām personām. CL 1072.pants noteic, ka, vienam no kopīpašniekiem pārdodot savu domājamo daļu personai, kura nav kopīpašnieks, pārējiem kopīpašniekiem ir pirmpirkuma tiesības. Problēma rodas, ja viens no zemes kopīpašniekiem pārdod zemi ēkas īpašniekam, jo šādā gadījumā nav likumā skaidri noteikts, kuras pirmpirkuma tiesības ir prioritāras – ēkas īpašnieka vai zemes kopīpašnieka tiesības. Šādos gadījumos strīds var turpināties tiesā un tiks izvērtēts

katrā konkrētā gadījumā individuāli. Raksta autore uzskata, ka šādos gadījumos ir jāvadās pēc zemes un ēku vienotības principa, tādēļ priekšroka dodama ēkas īpašniekam.

Ēkas īpašnieka citas tiesības

Likumos nav tiešā veidā paredzētas citas tiesības ēku īpašniekam, taču atsevišķos gadījumos zemes īpašnieka rīcība ar zemi var būt ierobežota un saskaņojama ar ēku īpašnieku. Piemēram, būvniecības gadījumā vispārīgs regulējums ir, ka ēku pie zemes gabala robežas nevar būvēt tuvāk kaimiņu zemes gabalam nekā pašvaldības noteiktajā attālumā. Logus uz kaimiņa zemes gabala pusi saskaņā ar CL 1091.pantu nedrīkst ierīkot tuvāk par četriem metriem no robežas, ja vien nav kaimiņa rakstiskas piekrišanas. Ja uz zemes atrodas citai personai piederoša ēka, ar nomāto zemi neveidojas kaimiņu zemes gabala robežas un lietojamās zemes robežas vispār reti kad tiek konkrēti noteiktas. Tādēļ varētu rasties strīds, ja zemes īpašnieks vēlas būvēt jaunas ēkas ļoti tuvu jau esošajai, trešajai personai piederošajai ēkai. Lai gan likumdošana to tieši nenosaka, tomēr, likuma normas piemērojot analoģijas veidā, ēku īpašnieks var mēģināt iebilst pret šādu būvniecību. Šāda iespējama strīda risinājums būs atkarīgs no faktiskajiem apstākļiem.

Jāatzīst, ka ēku īpašnieku tiesības rīkoties ar ēku ir diezgan ierobežotas, proti, likumos nav paredzētas ēku īpašnieka tiesības pārbūvēt un paplašināt uz zemes esošās ēkas bez zemes īpašnieka piekrišanas. Katrai būvniecībai, tajā skaitā rekonstrukcijai, ir nepieciešama būvatļauja, savukārt būvatļaujas saņemšanai nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana vai rakstisks nomas līgums, kurā pielīgtas apbūves tiesības. Nomas līguma noslēgšanu var panākt tiesas ceļā, taču tiesa noteiks tikai nomas maksu un – nepieciešamības gadījumā – nomātās zemes platību. Apbūves tiesības piespiedu kārtā tiesas ceļā panākt nevar.

Tiesības būvēt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus uz nomātas zemes

Kā jau tika minēts iepriekš, Civillikuma Spēkā stāšanās likums atļauj būvēt ēkas uz nomātas zemes, ja nomas līgums noslēgts uz vismaz desmit gadiem un ja tajā nomniekam ir paredzētas tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus. Šādā gadījumā ēka tiek reģistrēta atsevišķā zemesgrāmatu nodalījumā kā patstāvīgs īpašuma objekts, bet zemesgrāmatu nodalījumā, kurā reģistrēta zeme, jāieraksta atzīme, ka uz zemes atrodas citai personai piederoša ēka.

Raksturīga problēma šādos gadījumos ir īpašuma tiesības uz ēku pēc tam, kad nomas līguma termiņš ir beidzies vai ja iznomātājam (zemes īpašniekam) līgumā ir pielīgtas tiesības izbeigt nomas līgumu pirms termiņa. Šādi gadījumi ir izskatīti tiesu praksē. Piemēram, zemes īpašnieks iznomā zemi uz 10 gadiem ar tiesībām apbūvēt, taču pēc 7 gadiem izlemj nomas līgumu vienpusēji izbeigt, jo šādas tiesības viņam ir pielīgtas nomas līgumā. Ēku īpašniekam ir jāsamierinās ar nomas līguma izbeigšanu, jo, noslēdzot līgumu, pats ir piekritis šādai iznomātāja tiesībai. Taču, izbeidzoties zemes nomas līgumam ar apbūves tiesībām, vairs nav pamata īpašuma tiesībām uz uzbūvētajām ēkām. Augstākās tiesas Senāta praksē ir spriedumi[6], kuros tiek atzīts, ka, izbeidzoties zemes nomas līgumam, īpašuma tiesības uz ēku izbeidzas. Pēdējos gados zemesgrāmatu nodaļās, atverot jaunus nodalījumus šādām ēkām, kuras būvētas uz nomātas zemes, tiek ierakstīts, ka īpašuma tiesības uz ēku nostiprinātas līdz konkrētam datumam (nomas līguma termiņa beigām), piemēram, līdz 2020. gada 1. jūnijam. Lai izvairītos no problēmām šādos gadījumos, jau nomas līgumu slēdzot, ir ieteicams paredzēt, kā tiks risināts jautājums par ēkām – vai zemes īpašniekam būs pienākums atlīdzināt ēkas vērtību un kādā apmērā.

Gadījumos, kad ēka uzcelta uz nomātas zemes, ir diezgan ierobežotas iespējas piemērot Civillikuma normas par izdevumu atlīdzināšanu. Izdevumi saskaņā ar Civillikumu tiek iedalīti nepieciešamajos, derīgajos un greznuma izdevumos. Saskaņā ar Civillikuma 969. pantu - ja kāds uzceļ patstāvīgu ēku apzināti uz svešas zemes, viņš var prasīt par to atlīdzību tikai tādā mērā, kādā šī ēka ietilpst nepieciešamos izdevumos, bet, ja ēka pieder tikai pie derīgajiem vai greznuma izdevumiem, tad tās cēlējam ir tikai tiesības to nojaukt un aizvest. Nepieciešamie izdevumi Civillikumā skaidroti kā tādi, ar kuriem pašu lietas būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojā ejas vai izpostījuma. Nomnieka uzbūvēta ēka ļoti retos gadījumos varētu tikt pieskaitīta pie šādiem nepieciešamajiem izdevumiem. Tāda varētu būt, piemēram, aizsargdambja būvniecība, bet ne dzīvojamās mājas vai tirdzniecības centra būvniecība. Tātad, ja nomas līgumā nebūs

nekas šādam gadījumam paredzēts, ēkas īpašniekam pēc nomas līguma izbeigšanās būs tiesības vienīgi šīs ēkas nojaukt un aizvest.

Arī tiesu praksē atrodams šāds vērtējums: "Atbilstoši Civillikuma 970. pantam atlīdzību var prasīt vienīgi par tām ēkām, kas skaitāmas pie nepieciešamiem izdevumiem, bet, ja ēka pieder pie derīgiem vai greznuma izdevumiem, tad attiecīgi piemērojama 867. panta pirmā un otrā daļa. Jaunas ēkas uzcelšana pēc vispārīgā principa nav kvalificējama kā nepieciešamie izdevumi." [7]

Zemes un ēku dalītas reģistrācijas savstarpēja nesaskaņotība

Praksē sastopami zemesgrāmatu nodalījumi, kuros ieraksti ir savstarpēji nesaistīti starp zemi un ēku. Proti, zemesgrāmatu nodalījumā, kurā reģistrēts zemes gabals, nav atzīmes par uz šī zemes gabala esošu ēku, kura reģistrēta kā atsevišķs īpašums atsevišķā tās pašas zemesgrāmatas nodalījumā. Ēkas nodalījumā ir ierakstīts, ka ēka atrodas un ir saistīta ar zemes gabalu, norādot tā kadastra numuru, taču attiecīgā zemes gabala nodalījumā nav ne ieraksta, ne atzīmes par šādu apgrūtinājumu – citai personai piederošu ēku.

Aprakstītās situācijas pastāvēšanu pieļauj Zemesgrāmatu likuma nepilnīgais regulējums. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 57.pantu nostiprinājumu var lūgt īpašnieks un persona, kuras labā vai pret kuru taisāms nostiprinājums. Taču nav paredzētas zemesgrāmatu tiesneša tiesības ex officio izdarīt grozījumus citos nodalījumos, piemēram, ja zemesgrāmatā tiek reģistrēta ēka uz citam īpašniekam piederošas zemes, zemesgrāmatu tiesnesim nav nedz pienākuma, nedz arī tiesības veikt grozījumus attiecīgā zemes gabala nodalījumā. Jāatzīst, ka zemes un ēku dalītas reģistrācijas pastāvēšana pati par sevi rada daudz tiesisku problēmu, taču, ja reiz šāda veida reģistrācija ir ar likumu atļauta, tad arī reģistrācijas procedūrai vajadzētu būt attiecīgi sakārtotai.

Šie ir daži piemēri no prakses, kuros sastopamas problēmas dalītā īpašuma jomā. Acīmredzot šīm problēmām sākotnēji netika pievērsta pietiekama uzmanība, jo dalītais īpašums visticamāk bija iecerēts kā izņēmums uz kādu laiku. Taču praksē tas ir izrādījies ļoti dzīvotspējīgs, un vismaz brīvprātīga dalītā īpašuma veidā attiecībā uz nedzīvojamām ēkām tas visdrīzāk turpinās pastāvēt. Tādēļ izstrādājamos normatīvajos aktos jāapzina un jārisina praksē pastāvošās problēmas.

---

[1] Civillikuma 968. pants nosaka, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.
[2] Likums Par zemes privatizāciju lauku apvidos, 17. pants.
[3] Civillikums, 1073., 2062. –2063.pants.
[4] Civillikums, 1400.pants.
[5] Likums Par pašvaldībām, 78. pants.
[6] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2002.gada 16.janvāra spriedums Nr.PAC-54.
[7] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 21.marta spriedums Nr.SKC-59.