

# Dalītā īpašuma problemātika

## *Pirkt vai nomāt? Riski un ieguvumi*

Ilze Kramiņa

ZAB «Eversheds Bitāns» partnere

Nekustamā īpašuma un būvniecības  
prakses grupas vadītāja

20.03.2015



# Dalītā īpašuma veidi

*Brīvprātīga dalītā īpašuma  
izveidošanas nosacījumi*



# Dalītā īpašuma veidi

## *Civillikums*

- **Dalīts īpašums:** būve ir atsevišķs, no zemes īpašuma nodalīts īpašuma objekts ar atsevišķu nodalījumu zemesgrāmatā (ZG)
- **Piespiedu dalītais īpašums**
  - veidojies vēsturiski bez zemes un būves īpašnieku vienošanās, īpašuma tiesību atjaunošanas un privatizācijas rezultātā
- **Brīvprātīgs dalītais īpašums**
  - tiek izveidots, pusēm vienojoties, parasti uz noteiktu laiku



# Brīvprātīgs dalīts īpašums

## *Civillikums*

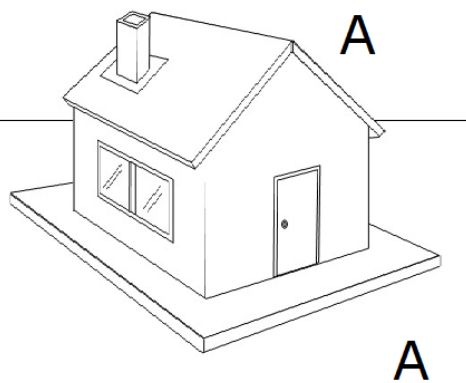
- Uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās **daļu**
- Kas uzceļ pastāvīgu ēku **apzināti uz svešas zemes:**
  - tas var prasīt par to **atlīdzību** tikai tādā mērā, kādā šī ēka ietilpst **nepieciešamos izdevumos**
  - bet ja ēka pieder tikai pie derīgo vai greznuma izdevumu šķiras, tad tās cēlējam ir tikai **tiesības to novākt**
- Ja puses noslēgušas zemes nomas līgumu - attiecības noteic **nomas līgums**



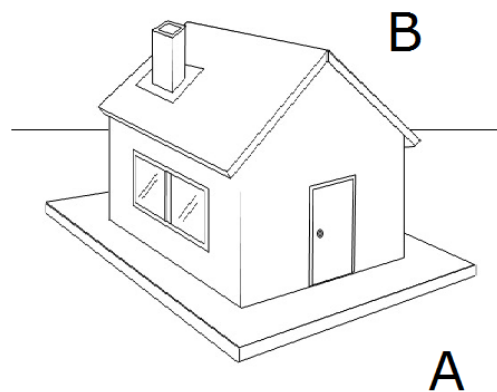
# Brīvprātīgs dalīts īpašums

## *Civillikums*

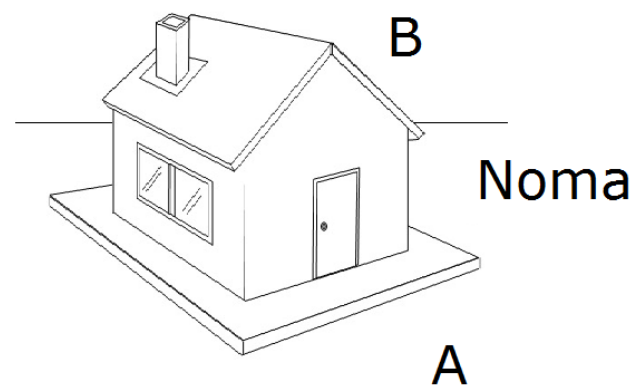
Zeme un būve  
pieder A



Būve pieder A



Būve pieder B



# Brīvprātīgs dalīts īpašums

## *Praktiskie apsvērumi nomai*

- Zemi nav iespējams iegūt īpašumā:
  - juridisku šķēršļu dēļ (piemēram, ostu teritorija)
  - praktisku šķēršļu dēļ (pārdevējs nevēlas vai nevar atsavināt)
  - finansējuma trūkuma dēļ
- Iegāde ir ekonomiski neizdevīga (piem., neliels plānotais būves ekspluatācijas termiņš)
- Apbūvei nepieciešama maza daļa no zemesgabala, bet apbūves noteikumi liedz dalīt
- Apbūve plānota virknē dažādu zemesgabalu (piemēram, vēja parki)
- u.c.



# Brīvprātīgs dalīts īpašums

## *Izveidošanas nosacījumi*

- Nomas līgums (arī patapinājuma līgums)
- Nomas termiņš – vismaz **10 gadi**
- Līgumā paredzētas nomnieka tiesības **celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus**
- **BET!** Šādas būves par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas **tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums!**



# Problēmas un riski praksē

*Brīvprātīga dalīta īpašuma izbeigšanas  
sekas, hipotēkas, būvniecība*





# Brīvprātīga dalītā īpašuma izbeigšana

## *Problēmas praksē*

- Problēmas nomas līguma nepietiekama regulējuma gadījumā:
  - pirmstermiņa izbeigšana
  - pienākums nojaukt būvi
  - kompensācijas mehānismi
  - īpašuma tiesību uz būvi maiņa - būves pievienošanas zemei reģistrācija ZG
- Problēmas daudzdzīvokļu māju gadījumā



# Hipotēka uz būvi kā patstāvīgu īpašuma objektu

## *Problēmas praksē*

- Ārējā finansējuma piesaiste
- Hipotēkas nodibināšana
- Finansētāja galvenie riski
  - nomas līguma iespējamā pirmstermiņa izbeigšana
  - iespējamais būves uz zemes «sakritums» vienā īpašumā
  - neskaidrība ar hipotēkas turpināšanos, īpaši, ja uz zemes ir citas personas hipotēka
  - hipotēkas objekta pārņemšana valdījumā



# Hipotēka uz būvi kā patstāvīgu īpašuma objektu

## *Problēmas praksē*

- Vai hipotēkas turētājs vispār var saglabāt hipotēku nomas līguma **pirmstermiņa** izbeigšanās gadījumā?
- **CL 1312. Ķīlas tiesība izbeidzas**, arī vēl joprojām pastāvot ar to nodrošinātam prasījumam, sekojošos gadījumos: [..] 2) kad iestāties tas atcēlums vai **aprobežojums, ar kuru bijusi saistīta ieķīlātāja tiesība uz ieķīlāto lietu**, bet ar to nevar traucēt rokas ķīlas ņēmēja tiesības, ja viņš saņēmis ķīlu **nenosacīti un labticīgi**
- SKA-257/2012 (labticīga ķīlas ieguvēja aizsardzību attiecina arī uz hipotēku)



# Hipotēka uz būvi kā patstāvīgu īpašuma objektu

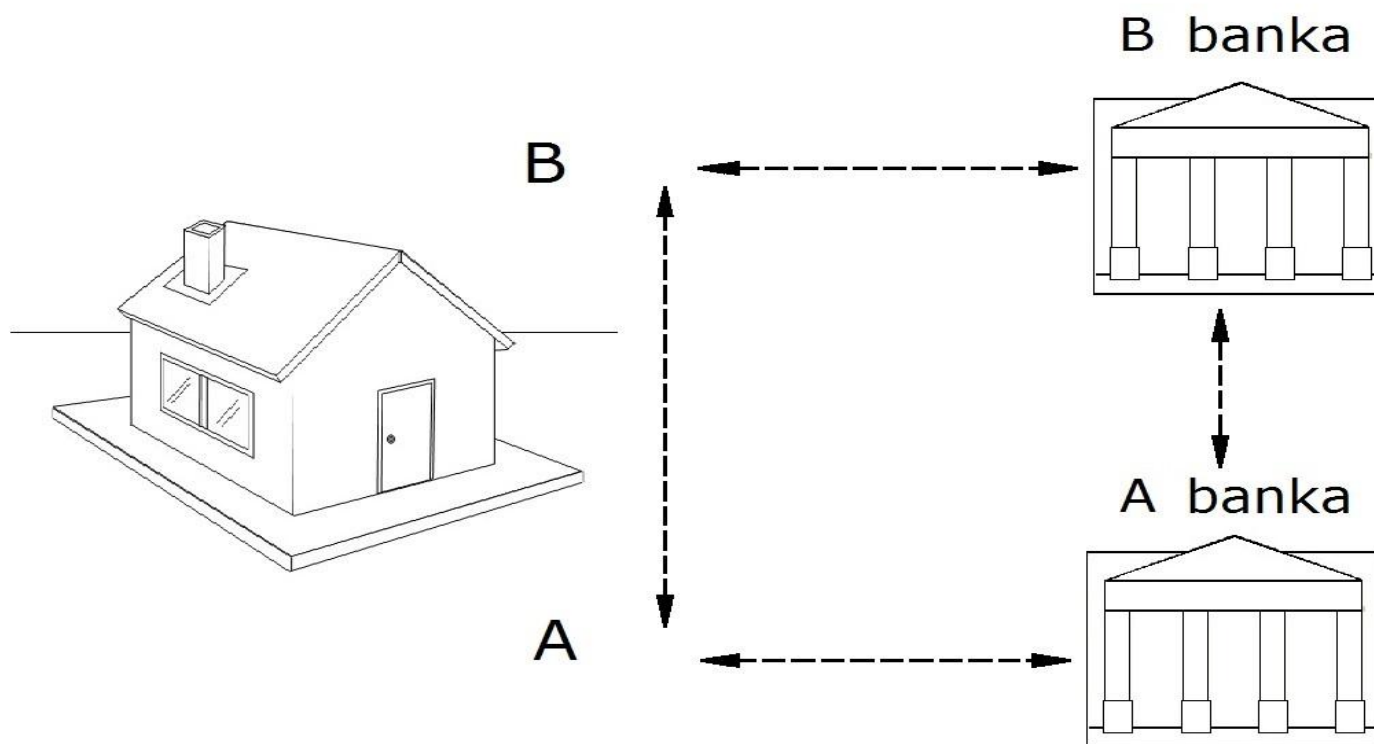
## *Problēmas praksē*

- Kā finansētāji (hipotekārie kreditori) **praksē mazina riskus:**
  - trīspusēja vienošanās ar zemes īpašnieku (iznomātāju) un būves īpašnieku
  - plaši informēšanas pienākumi par līguma izpildes gaitu
  - maksājumu saistību uzņemšanās nomnieka vietā
  - iestāšanās nomas līgumā nomnieka vietā
  - valdījuma pārņemšanas regulējums
  - atsavināšanas tiesības
  - kompensācijas mehānismi



# Hipotēka uz būvi kā patstāvīgu īpašuma objektu

## *Problēmas praksē*



# Piespiedu dalītais īpašums

## *Atšķirības*

- Starp zemes un būves īpašnieku – piespiedu nomas attiecības
- Piespiedu nomas attiecības – faktiski beztermiņa, izbeigšanas iespējas ļoti ierobežotas
- Mazāki riski attiecībā uz hipotekārā kreditora tiesībām



# Būvniecības saskaņošana

## *Problēmas praksē*

- Pamatnoteikums – ikviena būvniecības jāsaskaņo ar zemes īpašnieku
- Plānotajai būvniecības iecerei **nav nepieciešams saskaņojums** ar zemes īpašnieku, ja ir veicama ēkas vai telpu grupas restaurācija, atjaunošana, pārbūve, neveicot apjoma izmaiņas vai lietošanas veida maiņu, vienkāršotās fasādes atjaunošana, atjaunošana vai vienkāršota atjaunošana bez lietošanas veida maiņas (MK not. «Ēku būvnoteikumi», kopš 1.10.2014)
- **Piespiedu dalītā īpašuma** gadījumā zemes īpašniekam nav tiesību aizliegt apbūves īpašniekam **atjaunot palīgēku (jaunas būves būvniecība nodegušās vietā)**, kas iepriekš bijusi apbūves sastāvā. Tādējādi nav jāņem vērā iespējamie zemes īpašnieka iebildumi un nav jāprasa saskaņojums no zemes īpašnieka (SKA 164/2014)



Plānotie grozījumi brīvprātīga  
dalīta īpašuma regulējumā

*Vai gaidāma revolūcija?*





# Apbūves tiesības

## *Plānotie grozījumi Civillikumā*

- Pieņemti 5.03.2015, spēkā no 1.01.2017
- Pamatprincips: 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
- Nedzīvojamā ēka (inženierbūve) – apbūves tiesību būtiska daļa
- Spēkā tikai pēc reģistrācijas ZG



# Apbūves tiesība

## *Plānotie grozījumi Civillikumā*

- Jānosaka zemes gabals
- Jānosaka apbūves tiesības termiņš (ne mazāks par 10 g.)
- Apbūves tiesība: bezmaksas vai ar maksu (nomas principi)
- Var atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām
- Apbūves tiesības līgumiskie aprobežojumi
- Pēc apbūves tiesības izbeigšanās – **būves pievienojas zemei bez atbildības, ja nav vienošanās par pretējo.** Var paredzēt arī nojaukšanas pienākumu



# Apbūves tiesība

## *Plānotie grozījumi Civillikumā*

- Izbeigšanās:
  - ar ZG reģistrēto termiņu (beidzas arī trešo personu lietu tiesības)
  - tiesas spriedumu pirms termiņa (ja nepilda līgumu)
  - ar tiesību sakritumu vienā personā
  - savstarpēju vienošanos
- Ja izbeidzas pirms ZG reģistrētā termiņa ar sakritumu vai vienošanos – trešo personu lietu tiesības paliek neskartas



# Apbūves tiesība

## *Plānotie grozījumi Civillikumā*

- **Tiesā var prasīt:**
  - apbūves tiesību izbeigšanu
  - apbūves tiesību pārdošanu piespiestā izsolē
- **Ja skar trešo personu lietu tiesības (hipotekāro kreditoru) – varēs prasīt tikai pārdošanu piespiestā izsolē**
- Tādējādi hipotekāro kreditoru tiesības izbeigsies tikai līdz ar apbūves tiesību termiņa beigām



# Apbūves tiesība

## *Secinājumi*

- Mazināsies sarežģījumi, kas saistīti ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kā patstāvīgu īpašuma objektu būvniecību
- Pamata noteikumi – nemainīgi, mainās juridiskais ietvars
- Likums konkretizē sekas apbūves tiesību izbeigšanās gadījumā, ja līgums tās neregulē
- Likums piešķir lielāku aizsardzību hipotekārajiem kreditoriem



Paldies par uzmanību!  
*Jautājumi?*





EVERSHEDS BITĀNS

[www.eversheds.lv](http://www.eversheds.lv)