

RĪGĀ

2019. gada 20. augustā
Nr. 1-23/148_e
uz 28.06.2019. Nr. 1-18/2366

Tieslietu ministrijai
paziņošanai e-adresē

Par apbūves tiesību kā ķīlas priekšmetu

Finanšu nozares asociācija (turpmāk – Asociācija) informē, ka ir saņēmusi un iepazīņusies ar Tieslietu ministrijas 2019. gada 28. jūņija vēstuli Nr. 1-18/2366, kurā ministrija norāda, ka kredītiestādes atsakās izmantot apbūves tiesību kā ķīlas priekšmetu, jo uzskata to par riskantāku nodrošinājumu nekā patstāvīgas būves.

Tā kā Tieslietu ministrijai neesot zināmi argumenti, kādēļ patstāvīgas būves būtu uzskatāmas par drošāku ķīlas priekšmetu vai tādu, kurā nav nozīmes nomas līguma noteikumiem, vai tādu, kur ķīlas vērtību ir objektīvi noteikt lielāku, nekā apbūves tiesībai, ministrija lūdz Asociācijai apkopot kredītiestāžu viedokli attiecībā uz iepriekšminēto.

- 1. Vai kredītiestādes savā praksē izmanto apbūves tiesību un patstāvīgas būves, kas būvētas uz nomas līguma pamata, kā ķīlas priekšmetu būvniecības finansēšanai?**

Atbilde uz šo jautājumu ir apstiprinoša. Vēršam uzmanību uz to, ka nav būtiska atšķirība tajā, kā kredītiestāde vērtē apbūves tiesību ķīlu un uz nomas līguma uzbūvētas ēkas ķīlu. Abos gadījumos kredītiestāde apzinās risku, ka, līguma termiņam beidzoties, ķīlai vairs var nebūt nodrošinājuma. Tas, kas būtiski atšķir apbūves tiesību no būvju būvniecības uz nomas līguma pamata, ir **apbūves tiesības dzēšanas automātiskais princips**, proti, likumā paredzēta apbūves tiesības nodalījuma automātiska dzēšana beigu termiņā. Šāds princips nedarbojas attiecībā uz ēku īpašumiem, kas uzbūvēti uz nomas līguma pamata (to automātiska dzēšana un pievienošana zemesgrāmatā zemes īpašumam nenotiek un, visticamāk, nenotiks bez kreditora ziņas). Šis ir viens no apstākļiem, kas kredītiestādēm liek daudz piesardzīgāk skatīties uz apbūves tiesību kā nodrošinājumu, kurš negarantē pietiekamu hipotekārā kreditora aizsardzību.

- 2. Vai ķīlas vērtības aprēķinā pastāv kādas atšķirības starp apbūves tiesību un patstāvīgām būvēm, kas celtas uz nomas pamata?**

Asociācija pieļauj, ka šādas atšķirības pastāv, bet visprecīzāk viedokli par šādu jautājumu varētu sniegt nekustamo īpašumu vērtētāji.

- 3. Vai patiesībai atbilst apgalvojums, ka kredītiestādes, izsniedzot kredītu pret hipotēku uz patstāvīgu būvi, neiesaistījās un neinteresējās par nomas līguma noteikumiem?**

Asociācija nevar sniegt apgalvojumus par visiem tirgus dalībniekiem, bet kopumā norādām, ka kredītiestādes, ņemot kā ķīlas priekšmetu tikai ēku bez zemes, rūpīgi izvērtēja un izvērtē nomas līguma noteikumus.

Vienlaikus norādām, ka tiesu praksē ir bijis strīdīgs jautājums par to, vai kreditoram, izolē nopērkot iekārtoto ēku, ir saistošs zemes nomas maksas apmērs, kas tika nolīgts vēl būvniecības laikā (*Rīgas apgabaltiesas 2016. gada 7. novembra spriedums lietā Nr. C28344115*).

4. Vai kredītiestādes ir saskārušās ar problēmām (institutā saturā vai praksē), izmantojot apbūves tiesību vai patstāvīgas būves uz nomas līguma pamata kā ķīlas priekšmetu?

Asociācija norāda, ka kredītiestādes nepauda viedokli, ka tās būtu saskārušās ar īpašām problēmām, izmantojot apbūves tiesību vai patstāvīgas būves uz nomas līguma pamata kā ķīlas priekšmetu. Viens no gadījumiem minēts atbildē uz 3. jautājumu. Attiecībā uz apbūves tiesību galvenie tiesiski riski minēti atbildē uz 3. un 5. jautājumu.

5. Vai kredītiestādes brīvprātīgu dalīto īpašumu uzskata par drošāku nodrošinājuma tiesisko līdzekli būvju celtniecībai uz svešas zemes, nekā apbūves tiesību?

Asociācija norāda, ka kredītiestādes gan uz brīvprātīgu dalīto īpašumu, gan uz apbūves tiesību kā ķīlas priekšmetu no risku viedokļa skatās samērā līdzvērtīgi, jo katram no šiem nodrošinājumiem ir savi riski. Apbūves tiesības gadījumā šie riski šobrīd ir būtiskāki vairāku iemelsu dēļ.

Pirmkārt, ja apbūves tiesība izbeidzas ar termiņu, tā kredītiestādes nodrošinājums automātiski tiek dzēsts; nomas līguma gadījumā tā nav, nodrošinājums tika saglabāts laikā, kamēr zemes īpašnieks un būves īpašnieks panāca risinājumu.

Otrkārt, praksē sastopami juristu skaidrojumi (pamatojoties uz mērķi nepieļaut dalīto īpašumu), ka apbūves tiesības termiņu, kas noteikts līgumā, nevar pagarināt, jo tas nav tieši paredzēts.

Treškārt, ja par apbūves tiesību netiek maksāta nolīgta maksa, zemes īpašnieks var prasīt tās izbeigšanu, kā rezultātā zūd arī hipotēka. Nereti šī maksa ir noteikta pietiekami komplicēti (piemēram, sasaiste ar elektrības biržas cenu), kas ļauj viegli rasties situācijai, kad rodas strīds starp zemes īpašnieku un būves īpašnieku, un nodrošinātais kreditors šajā strīdā nav pietiekami pasargāts.

Asociācija papildu norāda, ka attiecībā uz Eiropas Savienības fondiem un Lauku atbalsta dienestu normatīvie akti ir atbilstoši grozīti un papildināti atbilstoši esošajam apbūves tiesības regulējumam, bet attiecībā uz speciālajām ekonomiskajām zonām vēl joprojām ir paredzētas nomas attiecības uz 99 gadiem, kas ir pretrunā ar esošo regulējumu par tiesībām veikt apbūvi uz citai personai piederošas zemes.

Asociācija pateicas Tieslietu ministrijai par iespēju paust viedokli šajā jautājumā!

Ar cieņu

valdes loceklis

Jānis Brazovskis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU