

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
JURIDISKĀ FAKULTĀTE



PROMOCIJAS DARBS

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA REGISTRĀCIJAS SISTĒMAS EIROPĀ

Juridiskās zinātnes
doktora studiju programmas
doktorante
Annija Švemberga
JurP90205

Promocijas darba vadītājs: dr iur, prof. J.Rozenfelds

Rīga 2012

SATURA RĀDĪTĀJS

Ievads	4
1. Reģistrācijas nepieciešamība un sistēma	9
1.1. Darbā lietotā terminoloģija	9
1.2. Reģistrācija šaurā un plašā nozīmē	12
1.3. Nekustamā īpašuma reģistrācijas ekonomiskie un sociālie aspekti	15
1.4. Reģistrācija kā civiltiesību sistēmas sastāvdaļa	20
2. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma Latvijā	22
2.1. Īpašumu reģistrācijas vēsturiskās attīstības svarīgākie posmi Latvijā	22
2.1.1. Zemesgrāmatu aizsākums Latvijā	22
2.1.2. Zemesgrāmatu ieviešana Latvijas Civillikumā regulētajā atsavināšanas sistēmā	23
2.1.3. Padomju tiesību ietekme uz zemesgrāmatu sistēmu Latvijā	24
2.1.4. Zemesgrāmatu sistēmas atjaunošana Latvijā	26
2.2. Jaunākais nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmas attīstības posms	27
2.2.1. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveide	28
2.2.2. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas ierakstu juridiskā nozīme	31
2.2.3. Zemes un ēku dalīta reģistrācija	34
2.3. Pasaules Bankas pētījumu secinājumi par Latvijas reģistrācijas procedūrām salīdzinājumā ar citām Eiropas valstīm	41
2.6. Zemesgrāmatu tiesnešu papildu kompetence bezstrīdus lietās kopš 2011. gada	43
3. Zemes reģistru mijiedarbība ar lietu tiesību regulējumu Eiropā	47
3.1. Romiešu tiesības kā lietu tiesību regulējuma pamats	49
3.2. Feodālo zemes tiesību ietekme uz mūsdienu lietu tiesību regulējumu Eiropā	53
3.3. Anglo-amerikāņu valstis	56
3.4. Ģermāņu tiesību loka valstis	61
3.4.1. Reģistra struktūra un saturs	61
3.4.2. Reģistrācijas procedūra	62
3.4.3. Ierakstu juridiskās sekas	62
3.5. Napoleona kodeksa valstis	65
3.6. Skandināvijas valstis	69
3.6.1. Reģistru struktūra un saturs	70
3.6.2. Reģistrācijas procedūras Somijas un Zviedrijas reģistros	71
3.6.3. Ierakstu juridiskās sekas	75
3.6.4. Valsts garantētā kompensācija nepareizas reģistrācijas gadījumos	76
3.7. Centrāleiropas un Austrumeiropas valstis	77
3.7.1. Reģistru struktūra un saturs	80
3.7.2. Ierakstu juridiskās sekas	81
3.8. Citi atsevišķi piemēri	81
3.8. Nekustamo īpašumu reģistru attīstības vēsturiskie posmi	83

4. Nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja nozīme zemes reģistru attīstībā.....	85
4.1. Nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja regulējums dažādu valstu likumos	87
4.2. Labticīga ieguvēja jēdziens Latvijā	96
4.2.1. Normatīvie akti	96
4.2.2. Juridiskā doktrīna	97
4.2.3. Tiesu prakse pēc Civillikuma atjaunošanas līdz 2009. gadam	99
4.2.4. Tiesu prakse kopš 2009. gada un tās vērtējums juridiskajā literatūrā	102
4.3. Nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzības priekšnoteikumi	103
1. Iegūšana no prezumēta īpašnieka	103
2. Ieguvējs tiesiska darījuma ceļā	108
3. Ieguvēja labticība.....	110
4. Citi apsvērumi	115
4.4. Autores piedāvātās definīcijas	117
5. Nekustamā īpašuma reģistru un zemes reģistru klasifikācija.....	118
5.1. Iedalījums kadastra un zemes reģistros	118
5.1.1. Kadastru un zemes reģistru savstarpējā saskaņotība vai vienotība	120
5.1.2. Kadastra un zemesgrāmatas iespējamās apvienošanas aspekti	124
5.2. Zemes reģistru dažādas klasifikācijas	126
5.2.1. Iedalījums darījumu un tiesību reģistros	127
5.2.2. Iedalījums konstitutīvos un deklaratīvos reģistros	129
5.3. Autores izstrādātās reģistrācijas sistēmu klasifikācijas	130
5.3.1. Klasifikācija pēc reģistrācijas objektiem (5 pakāpju dalījums).....	130
5.3.2. Klasifikācija pēc reģistrācijas sekām (prezumpatīvi reģistri)	131
6. ES regulējuma ietekme nekustamo īpašumu jomā	133
6.1. Brīvas kapitāla kustības nodrošināšana EKT praksē	133
6.2. Brīvas kapitāla kustības jautājuma atspoguļojums Latvijas Senāta praksē	137
6.3. EST prakse citos ar nekustamā īpašuma regulējumu saistītos jautājumos	139
6.4. Nekustamā īpašuma regulējumu ietverošās direktīvas un regulas	139
6.5. Eiropas Komisijas iniciatīvas	143
6.6. Zemes reģistru unifikācijas un koordinācijas projekti Eiropas Savienībā	146
7. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas pilnveidošana Latvijā	154
7.1. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmiska sakārtošana	154
7.1.1. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma kā vienots kopums	154
7.1.2. Tiesisku un tehnisku ierakstu skaidra nodalīšana.....	155
7.1.3. Zemesgrāmatas un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu savstarpēja neatbilstība	163
7.2. Zemesgrāmatas ierakstu un to vešanas kārtības uzlabošana	166
7.2.1. Zemesgrāmatu ierakstu savstarpējas saskaņotības panākšana.....	166
7.2.2. Zemesgrāmatu ierakstu kļūdu novēršanas procedūra	166
7.2.3. Citi atsevišķi ierosinājumi	168
7.5. Zemes un ēku dalīta reģistrācija	169
7.5.1. Esošās situācijas sakārtošana (zg savstarpēji un ar vzd)	169

7.5.2. Ekonomiskais, vēsturiskais pamatojums dalītai reģistrācijai	170
7.5.3. Iespējamais risinājums - atsevišķs likums ar detalizētu regulējumu	171
KOPSAVILKUMS	174
Anotācija latviešu valodā	183
Anotācija angļu valodā.....	184
Anotācija franču valodā.....	185
LITERATŪRAS SARAKSTS	186
Monogrāfijas un raksti	186
Normatīvo aktu saraksts	193
Tiesu prakses saraksts	198
PIELIKUMS Nr. 1	202
Nekustama īpašuma labticīga ieguvēja regulējums dažādās valstīs - elementi	202
TABULA Nr. 1	202
Citāti no dažādu valstu likumu pantiem par labticīgu ieguvēju, sakārtoti sistemātiski pēc kritērijiem	203
Tabula Nr. 2	203

Ievads

“No Vecās Derības laikiem līdz pat mūsdienām jautājums par zemi izraisa emocijas: cerības un ticības vīzija, pārticības un sociālā statusa avots, niknu politisku reformu pamats.”¹ Nekustamais īpašums ir neatņemama dzīves sastāvdaļa. Tā iegūšana un tiesības uz nekustamo īpašumu ir cieši saistītas ar reģistrāciju publiskos reģistros. Latvijā īpašuma tiesību reformas laikā tika atjaunota zemesgrāmatu sistēma, un gan juristu ikdienā, gan tiesu praksē tiek risināti dažādi jautājumi un strīdi starp nekustamā īpašuma atsavinātāju un ieguvēju, starp īpašniekiem un trešajām personām – kļūlasņēmējiem, labuma guvējiem no dažādiem apgrūtinājumiem un īpašumu lietotājiem.

Attīstoties brīvai kapitāla kustībai Eiropas Savienībā, kā arī pārrobežu hipotekārai kreditēšanai, arvien būtiskākas kļūst nekustamā īpašuma reģistrēšanas regulējuma atšķirības dažādās valstīs. Īpaši svarīgi ir nodrošināt nekustamo īpašumu reģistru uzticamību un caurskatāmību. Uz to norādīts arī 2007. gada 18. decembra EK Komisijas Baltajā grāmatā par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju².

Šī darba autore pētījuma gaitā secina, ka nekustamo īpašumu reģistrācijas problemātika Latvijā ir aktuāla ne tikai juristu publikācijās un juridiskajā doktrīnā, bet arī ekonomikas jomā, kā to parāda turpmāk darba pirmajā nodaļā aplūkoti Latvijas politikas plānošanas dokumenti. Tāpat arī ikdienas laikrakstu slejās mēdz parādīties ar zemesgrāmatu uzticamību un efektivitāti saistīti jautājumi – par zemesgrāmatu ierakstu ticamību, par tās sasniegšanas izmaksām un sarežģītību.³ Tas viss norāda uz problēmas aktualitāti un nepieciešamajiem uzlabojumiem.

Darba uzdevums un mērķis

Promocijas darba mērķis ir izanalizēt vadošās pašreizējās nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmas Eiropā un noteikt Latvijas reģistrācijas sistēmas vietu kopējā Eiropas kontekstā, kā arī izstrādāt ieteikumus Latvijas nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas pilnveidošanai, balstoties uz Eiropas valstu nekustamā īpašuma reģistrācijas pieredzi. Primārais darba mērķis ir saistīts ar reģistrācijas seku civiltiesisko nozīmi, proti, reģistrācijas nozīme īpašuma tiesību un apgrūtinājumu noteikšanā. Pašreiz Latvijā nekustamo īpašumu un ar tiem saistītās informācijas reģistrācija notiek

¹ Platt Rutherford H., *Land Use and Society: geography, law, and public policy*, Island Press, Washington, Covelo, London, 2004, p.3

² Eiropas Komisija. Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LV:DOC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³ Barkāns E. Īpašumu reģistrācija Latvijā – nesamērīgi dārga un piņķerīga. // *Nedēļa*.2006. 4.jūnijs;
Rudāns S. Ticēt vai neticēt zemesgrāmatas ierakstam? *Lietišķā Diena*. 2008. 7.maijs

vairākos reģistros: zemesgrāmatā, valsts kadastra reģistrā, pašvaldībās, atsevišķos apgrūtinājumu reģistros. Reģistrācijas procedūra ir sarežģīta, laikietilpīga, nepārskatāma un apgrūtināša gan civiltiesiskajā aprītē, gan uzņēmējdarbības attīstīšanā. Salīdzinot ar vairāku Eiropas valstu nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmām, ir iespējams rast jaunus risinājumus, kā pilnveidot arī Latvijas sistēmu. Tāpat šajā darbā tiek vērtēta Eiropas Savienības normu ietekme un Eiropā uzsāktā dažādo pārrobežu darījumu un dažādu valstu reģistru sadarbības modeļu iespējamā ieviešana Latvijā. Līdz šim teorētiķu darbos ir piedāvāti nekustamo īpašumu reģistrācijas tālākas attīstības divi modeļi: 1) visām valstīm izvēlēties un ieviest vienu no pastāvošajām sistēmām; 2) neveikt nekādas izmaiņas pastāvošajās sistēmās, bet veidot pārnacionālu informatīvu sistēmu. Pirmajā gadījumā daudzās valstīs būtu nepieciešams milzīgs darbs un ieguldījumi sistēmas aizstāšanai, tādēļ par šo modeli ir izteikta pamatota kritika. Otrajā gadījumā problēmas, kas izriet no atšķirībām sistēmās, netiek atrisinātas, jo papildus izveidotai informatīvai sistēmai nav juridiska spēka. Tādēļ hipotekāro tirgu harmonizācija ir nonākusi strupceļā.

Promocijas darbā kā novitāte ir ietverta ne tikai balstīšanās uz līdzšinējām teorētiskajām nostādnēm, bet ir analizēta arī reģistrācijas nozīme praksē. Šī uzdevuma izpildei ir metodoloģiski analizēta nepieciešamība pēc īpašumu reģistrācijas vispār, kā arī nedaudz aplūkota šīs nepieciešamības izpausme no dažādiem reģistrācijas aspektiem, tai skaitā no sociālā un ekonomiskā aspekta. Nodrošinot reģistrācijas pilnvērtīgu funkcionēšanu katrā sistēmā atsevišķi, var tikt pilnveidota un harmonizēta īpašumu reģistrācijas juridiskā nozīme.

No teorētiskām novitātēm darbā ir izstrādāta nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja definīcija, kā arī piedāvāti divi jauni reģistrācijas sistēmu klasifikācijas veidi un izdarīti secinājumi par Latvijas sistēmas vietu dažādās klasifikācijās. Darba pēdējā nodaļā ir doti vairāki praktiski risinājumi Latvijas normatīvo aktu pilnveidošanai, sniedzot likumu grozījumu redakcijas.

Darba struktūra

Promocijas darbs veidots no septiņām nodaļām, secīgi izklāstot pētījumu. Darba struktūrā vairākkārt tiek secīgi analizēti Latvijas tiesiskais regulējums un citu Eiropas valstu regulējums tajos pašos jautājumos. Tā, piemēram, pēc reģistrācijas sistēmiska skaidrojuma un lietoto jēdzienu izklāsta pirmajā nodaļā, darba otrā nodaļa veltīta Latvijas zemesgrāmatu sistēmai, bet trešā – dažādu Eiropas valstu zemes reģistru analīzei; darba ceturtajā nodaļā pēc nodaļas centrālā jautājuma – nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja – regulējuma analizēšanas dažādās Eiropas valstīs, seko šī paša jautājuma analīze par Latviju. Līdzīgi arī attiecībā uz Eiropas Savienības normu ietekmi,

reģistru klasifikāciju un dažādu reģistru nošķiršanas jautājumā tiek secīgi analizēti Latvijas un Eiropas valstu regulējumi.

Promocijas darba pirmā nodaļa veltīta reģistrācijas nepieciešamības un sistēmas skaidrojumam, iesākot to ar darbā lietoto galveno jēdzienu skaidrojumu, turpinot ar analītisku apskatu par reģistrācijas sistēmas plašā un šaurā nozīmē nodalīšanu, reģistrācijas nepieciešamības analīzi ekonomikas aspektā, kas parāda arī problēmas aktualitāti Latvijā un Eiropā; nodaļa noslēdzas ar reģistrācijas kā civiltiesību sistēmas īsu raksturojumu, kas aizsāk nākamās divās nodaļās risināto jautājumu svarīgumu. Promocijas darba otrā un trešā nodaļa veltīta zemes reģistru mijiedarbības ar lietu tiesību regulējumu analīzei. Otrajā darba nodaļā tiek aplūkota Latvijas zemesgrāmatas veidošanās vēsture un zemesgrāmatu regulējuma ieviešana civiltiesiskajā nekustamā īpašuma regulējumā. Savukārt darba trešajā nodaļā tiek aplūkots un analītiski salīdzināts zemes reģistru un lietu tiesību regulējums dažādās Eiropas valstīs, grupējot tās pēc valstu saimēm.

Ceturtnā nodaļa promocijas darbā veltīta nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja problemātikai, jo tas ir viens no centrālajiem jautājumiem nekustamā īpašuma reģistrācijas attīstībā. Darbā sniegti citāti no dažādu valstu regulējuma, salīdzinot kopīgās iezīmes labticības izpratnē, konstatēšanas laikā un zemes reģistru publicitātes nozīmes ziņā. Ceturtnajā nodaļā sniegti arī vairāki tiesas prakses piemēri no Latvijas un Vācijas, Latvijas tiesu prakse, analītiski aplūkojot, iedalīta divos posmos – līdz 2009.gadam un pēc tā. Jo autore secina, ka kopš 2009.gada Latvijas tiesu praksē ir būtiskas izmaiņas – labticīga ieguvēja tiesības tiek atzītas un aizsargātas. Ceturtno nodaļu noslēdz autores piedāvātās labticīga ieguvēja definīcijas.

Piektajā nodaļā aplūkoti vairāki teorētiska rakstura jautājumi par reģistrācijas sistēmu klasifikāciju. Šī nodaļa secīgi izvietota pēc atsevišķo valstu regulējuma aplūkošanas, tādējādi, pielietojot induktīvo pētniecības metodi, dod iespēju izdarīt teorētiskos secinājumus pēc praktisko atziņu un normatīvā regulējuma izklāsta. Šajā nodaļā autore izdara secinājumus par nekustamā īpašuma reģistru attīstību, iedalojot to piecos posmos.

Darba sestajā nodaļā aplūkota Eiropas Savienības regulējuma ietekme nekustamo īpašumu jomā, kā arī piemēru veidā sniegts analītisks ieskats Eiropas Savienības (bij. Kopienų) tiesu praksē jautājumā par Eiropas Savienības regulējuma attiecināmību uz īpašuma tiesību regulējumu, kas 2010. gadā ir kļuvis aktuāls arī Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta praksē. Tālāk šajā nodaļā sniegts ieskats Eiropā uzsāktajos projektos zemes reģistru tiešsaistes nodrošināšanai (EULIS), pārrobežu elektronisko darījumu veikšanai (CROBECO).

Noslēdzošajā septītajā nodaļā sniegti praktiski ieteikumi normatīvo aktu uzlabojumiem Latvijā, balstoties uz darba iepriekšējās nodaļās veiktajiem pētījumiem un izdarītajiem teorētiskajiem secinājumiem.

Darbā izmantotās metodes

Promocijas darbā izmantotas vairākas pētniecības metodes: vēsturiskā, salīdzinošā, analītiskā, induktīvā metode. Ar vēsturiskās metodes palīdzību tiek aplūkota tiesiskā regulējuma izcelsme un attiecīgie aspekti, kas ņemami vērā zemes reģistrācijas regulējuma atšķirībās dažādās valstīs. Vēsturiskā skatījumā tiek aplūkots gan romiešu tiesībās balstītais nekustamā īpašuma un sevišķi atsavinājuma tiesiskais regulējums, gan zemes reģistru ieviešana, kas nesa būtiskas izmaiņas arī lietu tiesību regulējumā, gan Latvijas zemesgrāmatas attīstības posmi un dažādu tiesību saimes ietekme uz to. Liela nozīme darba izstrādē ir salīdzinošai metodei, salīdzinot dažādu tiesību saimes un atsevišķu valstu regulējumu. Salīdzinošā metode kopā ar induktīvo metodi darbā dod iespēju veikt vispārinājumus un noteikt dažādu valstu regulējuma kopīgos aspektus, veidojot plašākus vispārinājumus un secinājumus nekā to varētu veikt, analizējot tikai vienas valsts nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas tiesisko regulējumu. Šādā veidā, piemēram, darba ceturtajā nodaļā, strukturēti apkopots dažādu valstu regulējums nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja jautājumā, un, balstoties uz šo apkopojumu, autoreizstrādā un piedāvā jaunas definīcijas.

Darba bibliogrāfisks raksturojums

Promocijas darbā izmantota zinātniskā literatūra: dažādu valstu tiesību zinātnieku monogrāfijas un zinātniskie raksti par nekustamā īpašuma reģistrācijas un lietu tiesību regulējumu gan atsevišķās valstīs, gan salīdzinošo privāttiesību aspektā. Liela daļa promocijas darbā izmantotās zinātniskās literatūras darba autorei kļuva pieejama studiju procesa laikā Erasmus apmaiņas studiju programmas ietvaros, 2010. gada pavasara semestrī studējot Parīzes 10. Nanterres universitātē.

Papildus zinātniskajai literatūrai darbs balstīts uz vairākiem aktuāliem tiesībzinātnieku pētījumiem par nekustamā īpašuma regulējumu un tā pilnveidošanas iespējām. No izmantotajiem pētījumiem kā nozīmīgākie jānorāda Eiropas Universitātes institūta 2005. gadā veiktie pētījumi par nekustamā īpašuma regulējumu Eiropas Savienības valstīs, kur katras pētījumā aplūkotās valsts tiesību zinātnieki un praktiķi (lielākoties notāri) ir analizējuši savas valsts dažādus tiesību avotus, kas dod vispusīgu informāciju par attiecīgo regulējumu ne tikai no centrālā normatīvā akta, bet arī no saistītajiem aktiem. Minēto pētījumu pilnīgākai analīzei darba autore izmanto pamatavotu – normatīvos aktus no dažādām valstīm, kas pieejami tulkojumā no oriģinālvalodas uz angļu vai

franču valodu. Tāpat tiek izmantota arī pieejamā tiesu prakse un dažādu zinātnisko konferenču materiāli.

Promocijas darba izstrādē tiek analizēti arī Latvijas Republikas politikas plānošanas dokumenti un aktuālās problēmas valsts tautsaimniecības starptautiskās konkurētspējas nodrošināšanai. Tā, piemēram, pētījuma uzsākšanas gadā, LR Ekonomikas ministrijas 18.12.2008. informatīvajā ziņojumā “Par nepieciešamajiem pasākumiem administratīvā sloga samazināšanai būvniecības atļauju saņemšanas, nekustamā īpašuma reģistrācijas, darba attiecību tiesiskās regulēšanas un uzņēmējdarbības izbeigšanas procedūras vienkāršošanas jomās” nekustamā īpašuma reģistrācija tika norādīta kā viena no jomām, kurā Latvijā nepieciešamas reformas, lai efektīvāk saimniekotu un veiksmīgāk piesaistītu ārvalstu investorus. Minētais ziņojums balstīts uz starptautiskā projekta Doing Business metodoloģiju un pētījumiem, un tajā analizēts, kādi reformu pasākumi ietekmējuši un ietekmēs Latvijas ieņemtās vietas salīdzinājumā ar citām valstīm Pasaules Bankas Doing Business indeksā. Ziņojumā identificētas plānotās reformas, tai skaitā nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas pilnveidošanā, lai paaugstinātu Latvijas reitingu Doing Business indeksā, padarītu Latvijas uzņēmējdarbības vidi pievilcīgāku vietējiem uzņēmējiem un ārvalstu investoriem un atvieglotu dažādas administratīvās un regulējošās procedūras, ar kurām uzņēmēji ik dienu saskaras savā uzņēmējdarbībā. Darbā aplūkota Latvijas vietas indeksā dinamika 2008.-2012.gadā. Darbā ietverti arī pētījuma pabeigšanas gadā – 2012.gadā izstrādātie Zemesgrāmatu likuma grozījumi un 2012.gadā Ministru kabinetā apstiprinātā koncepcija dalītā īpašuma jautājumos.

1. Reģistrācijas nepieciešamība un sistēma

Nekustamā īpašuma reģistrācija tās dažādajās formās ir mūsdienu rietumvalstu tiesiskā regulējuma neatņemama sastāvdaļa, un varētu teikt, ka tā mūsdienās ir pašsaprotama parādība. Atliek secināt, ka šāda reģistrācija ir nepieciešama, tādēļ šī darba pirmajā nodaļā no dažādiem aspektiem tiks analizēta reģistrācijas nepieciešamība, jo tā nosaka mērķi, kura sasniegšanu var panākt dažādos veidos, un šo veidu atšķirības un labākā veida meklējumi ir viens no šī darba galvenajiem uzdevumiem. Nekustamā īpašuma reģistrāciju var aplūkot un tās nepieciešamību analizēt no dažādiem aspektiem, no kuriem šī darba ietvaros nozīmīgākais ir juridiskā analīze. Tomēr, lai darbā risināmās problēmas netiktu analizētas pārlietu vienpusīgi un līdz ar to šauri, darba pirmajā daļā nekustamā īpašuma reģistrācijas fenomens un tā nepieciešamība tiks nedaudz aplūkoti arī no ekonomiskā, sociālā un sistēmiskā aspekta.

1.1. Darbā lietotā terminoloģija

Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma un zemes reģistrs ir darba centrālie jēdzieni, tādēļ svarīgi ir jau darba sākumā izskaidrot, kādā nozīmē šie jēdzieni tiks lietoti. Latvijā pastāv zemesgrāmata, kurā ieraksta nekustamus īpašumus un ar tiem saistītās tiesības⁴. Taču darbā tiks aplūkota nekustamo īpašumu reģistrācija dažādās Eiropas valstīs, salīdzinot dažādas reģistrācijas sistēmas, kuras ne vienmēr tiek apzīmētas ar jēdzienu „zemesgrāmata”. Tā, piemēram, Nīderlandē nekustamie īpašumi un ar tiem saistītās tiesības tiek reģistrētas Kadastra reģistrā⁵, lai gan citviet ar apzīmējumu „kadastra reģistrs” tiek saprasts tehnisku ierakstu kopums, kurš neiekļauj tiesību reģistrāciju (Kadastra reģistra jēdziens sīkāk skaidrots 5.1. nodaļā) Tādēļ jēdziens „zemesgrāmata” šim darbam nav piemērots. Tā vietā nekustamo īpašumu reģistra apzīmēšanai tiks izmantots apzīmējums Zemes reģistrs, kurš ir aizgūts un latviskots no darbā plaši izmantotās literatūras angļu valodā (*Land register* vai *Land registry*). Arī Eiropas Universitātes Institūta veiktajos pētījumos nekustamā īpašuma reģistrācija vispārīgi tiek iedalīta kadastra reģistros un zemes reģistros⁶. Minētajos pētījumos ar zemes reģistru tiek apzīmēta “kompetenta institūcija, kura reģistrē īpašuma pāreju un ar zemi saistīto tiesību rašanos. Šis jēdziens ietver franču tipa hipotēku reģistru

⁴ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Likumu un noteikumu krājums, 30.12.37. nr.38., 1.pants.

⁵ Chorus J.M.J., Gerver P.H.M., Hondius E.H., Koekkoek A.K., Introduction to Dutch Law, Hague, 1999., p.106.

⁶ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p.9–10.

(*conservation des hypothèques - franču val.*) un Centrāleiropas tipa “zemesgrāmatu” (*Grundbuch – vaču val.*)”⁷ Jāatzīmē, ka jēdziens zemes reģistrs šajos pētījumos tiek lietots arī attiecībā uz atsevišķiem kadastra reģistriem, proti, valstīs (Čehija, Ungārija, Slovākija), kur kadastrs ir kompetentā iestāde zemi saistīto tiesību reģistrācijai un ciktāl kadastra reģistrs pilda zemes reģistra funkciju.⁸ Kā redzams no augstāk citētā EUI pētījuma, zemesgrāmata ir tikai viens no zemes reģistru veidiem, blakus hipotēku reģistriem, kuri, kā tālāk darbā tiks paskaidrots, kalpo tai pašai nekustamo īpašumu reģistrācijas funkcijai kā zemesgrāmata, taču pēc savas struktūras un ierakstu nozīmes ir atšķirīga.

Ar jēdzienu **zemes reģistrs** darbā apzīmēts reģistrs, kurā tiek reģistrēta ne tikai zeme, bet nekustamie īpašumi, kuri pakļauti reģistrācijai vispār. Vairāku valstu civiltiesības paredz zemes un ēku vienotu reģistrāciju, līdz ar to ēkas ir kā zemes papildinājums un netiek atsevišķi reģistrētas, taču vairākās citās valstīs ēkas tiek reģistrētas kā patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts⁹, kas no terminoloģiskā aspekta padara neprecīzu jēdziena „zemes reģistrs” lietojumu. Tomēr, tā kā jautājumam par zemes un ēku dalītu reģistrāciju darbā tiks veltīts salīdzinoši maz uzmanības, tad izklāsta vienkāršības labad arī ēku reģistrācijas gadījumos tiks lietots jēdziens „zemes reģistrs.”

Savukārt jēdziens **nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma** darbā lietots plašākā nozīmē nekā zemes reģistrs. Jo ar pēdējo darbā apzīmēti tikai konkrēta tiesiskā satura reģistri, turpretim ar pirmo tiks apzīmēta nekustamo īpašumu reģistrācija gan Zemes reģistros, gan tehniskas nozīmes reģistros tādos kā kadastra reģistri, adrešu reģistri, kartogrāfijas datu reģistri, nodokļu administrēšanas nolūkos pastāvoši reģistri un citi šāda rakstura reģistri.

Ar jēdzienu **kadastra reģistrs** šajā darbā tiek apzīmēts tehniskas nozīmes reģistrs, kurā tiek veikti ieraksti par nekustamo īpašumu robežām, apjomu, apgrūtinājumiem, bet kuram nav tiesību radoša vai tiesības prezumējoša reģistra spēks. Kā jau nedaudz iepriekš, raksturojot jēdzienu „zemes reģistrs” tika minēts, atsevišķās valstīs ar jēdzienu „kadastrs” vai „kadastra reģistrs” tiek apzīmēts reģistru kopums, kurā tiek reģistrēti gan tehniski, gan tiesiski ieraksti. Šādā nozīmē kadastra reģistru šī darba ietvaros pareizāk ir apzīmēt kā zemes reģistru. Taču darbā attiecīgajās vietās tiks norādīts, kad kadastra reģistrs pilda gan zemes reģistra, gan kadastra reģistra lomu.

⁷ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p.9.

⁸ *ibid*, p.10.

⁹ Zemes un ēku dalītas reģistrācijas problemātika detalizētāk aplūkota promocijas darba 2.2.3. apakšnodaļā.

Zemes reģistru klasifikācijas raksturošanai, kā arī dažādu tipu zemes reģistru raksturošanai promocijas darbā tiek lietoti arī šādi apzīmējumi: a) **darījumu reģistrs** – zemes reģistru veids, kurā tiek reģistrēti darījumi (atšķirībā no zemesgrāmatu tipa zemes reģistriem, kuros tiek reģistrētas tiesības; b) **tiesību reģistrs** – zemes reģistru veids, kurā tiek reģistrētas tiesības; c) **zemesgrāmata jeb zemesgrāmatu tipa reģistrs** – zemes reģistru veids, kurš ir tiesību reģistrs, kurš pastāv ģermāņu tiesību valstīs; d) **hipotēku reģistrs** – zemes reģistru veids, kura galvenais uzdevums ir hipotēku reģistrācija, bet citu tiesību reģistrācija (īpašuma tiesības, apgrūtinājumi) ir vai nu pastarpināta vai mazāk nozīmīga tiesisko seku ziņā; e) **zemes informācijas sistēma** – paplašinātu zemes reģistru veids, kāds pastāv, piemēram, Somijā, Zviedrijā un kuros papildus zemes reģistram (kas ir zemes informācijas sistēmas sastāvdaļa) tiek reģistrēti dažādi tehniski dati, piemēram, kartes, adreses utml, zemes informācijas sistēma ir šaurāks jēdziens nekā nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma, taču plašāks nekā zemes reģistrs. Sīkāk šie reģistru veidi raksturoti un analizēti promocijas darba 5.2. nodaļā.

1.2. Reģistrācija šaurā un plašā nozīmē

Nekustamo īpašumu reģistrāciju var aplūkot šī jēdziena plašākā nozīmē – kā zemes administrāciju, kā arī šaurākā nozīmē – kā zemes reģistrus. Šajā darba nodaļā tiks sākumā nedaudz raksturota reģistrācijas plašā nozīme, kam darba nākamajās nodaļās sekos detalizētāks izklāsts par reģistrācijas iedalījumu kadastra reģistros un zemes reģistros. Pēdējo klasifikācijai tiks veltīts visvairāk uzmanības, jo tieši šī zemes reģistru klasifikācija no juridiskā viedokļa ir visnozīmīgākā.

Nīderlandes ģeodēzijas un tiesību doktors, Delft universitātes profesors J.Cevenbergens raksturo nekustamo īpašumu reģistrāciju plašā nozīmē, kuras nozīmīga daļa ir kadastra reģistri un zemes reģistri un to nosauc par zemes administrāciju un raksturo to kā procesu, kurā tiek efektīvi pārvaldīta informācija par zemi, proti, informācija par īpašuma tiesībām, zemes lietojumu un vērtību¹⁰. Šādā plašā nozīmē aplūkojot reģistrācijas sistēmu Latvijā jāsecina, ka zemes administrācija tāpat ietver ne tikai zemesgrāmatā un Nekustamā īpašuma Valsts Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto informāciju, bet arī, piemēram, teritorijas plānojumus, kuros tiek ietverta informācija par zemes plānoto atļauto izmantošanu¹¹. Tāpat arī jaunveidojamā Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēma (sīkāk skatīt šī darba 2.2. nodaļu) sistēmiski jāievieto zemes reģistrācijas sistēmā tās plašākajā izpratnē, proti, zemes administrācijas sistēmā. Kā norāda J.Cevenbergens, ja zemes reģistrāciju attēlo shematiski, tad zemes administrācija veido ārējo, visu ietverošo lielāko figūru, kuras iekšienē ievietojams kadastra reģistrs, savukārt kura iekšienē atrodas zemes reģistrs¹². Tāpat zemes reģistrs, kuram Latvijā atbilst zemesgrāmata, ir zemes reģistrācija tās šaurākajā izpratnē.

Nekustamā īpašuma reģistrācija ir īpašumtiesību sistēmas nozīmīga sastāvdaļa. Literatūrā tiek norādīts, ka lielākā daļa tiesību sistēmu cenšas caur reģistrāciju atrisināt vairākas problēmas saistībā ar tiesībām uz zemi¹³ un ka reģistrācija ir cieši saistīta ar katras valsts civiltiesību sistēmu¹⁴. Ja ieskatāmies Latvijas regulējumā, tad saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma¹⁵ 1. pantu zemesgrāmatā tikai nostiprina ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības. Līdzīgi arī Civillikuma¹⁶ 994. pantā ir runa

¹⁰ Zevenbergen J., Systems of Land Registration - Aspects and Effects, Delft, Netherlands, 2002, p.30

¹¹ Teritorijas attīstības plānošanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2011. 2.novembris, nr.173 (4571);
Likums Par pašvaldībām: LR likums. ZIŅOTĀJS, 1994. 16.jūnijs, nr.11.

¹² Zevenbergen J., Systems of Land Registration - Aspects and Effects, Delft, Netherlands, 2002, p.30

¹³ Smith R.J.Property Law, London, 1996, p. 203

¹⁴ Garro A.M. Recordation of Interest in Land in International Encyclopedia of Comparative Law, Volume VI Property and Trust, Tubingen, 2004, p. 217

¹⁵ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Likumu un noteikumu krājums, 1937.30.decembris, nr.38.

¹⁶ Civillikums. Trešā daļa. Lietu tiesības: LR likums. ZIŅOTĀJS 1994. 30.jūnijs, nr.75.

par reģistrēto īpašuma tiesību prezumpciju: „par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatās.” Līdz ar to jāsecina, ka zemesgrāmata ir svarīgs īpašumtiesību sistēmas arī Latvijā. Spilgtāk tas ir redzams Lielbritānijas Apvienotās Karalistes (AK) zemes reģistra regulējumā, kurā saskaņā ar jaunā 2002.gada Zemes reģistrācijas akta¹⁷ regulējumu tiesību nodošanas reģistrācija ir konstitutīva¹⁸. Proti, saskaņā ar Zemes reģistrācijas akta 93. pantu atsavināšana vai atsavināšanas līgums ir spēkā tikai pēc tā reģistrācijas¹⁹. Turklāt, gan atsavināšanas aktam (līgumam), gan reģistrācijai ir jānotiek elektroniski. Kā norāda AK Tiesību Komisija komentāros par Zemes reģistrācijas aktu, „reģistrācijas fakts un vienīgi reģistrācija piešķir īpašuma tiesības.”²⁰

Savukārt īpašuma tiesības ir vienas no cilvēktiesībām, kuras aizsargā gan valstu konstitūcijas, tai skaitā arī Latvijas Satversmes 105.pants²¹, gan Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 1. Protokola 1.pantā, kurš Latvijā Republikā stājās spēkā 1997.gada 27.jūnijā.²²

Kā norādīts iepriekš, nekustamo īpašumu reģistrācija plašā nozīmē ietver sevī arī teritorijas plānojumus, kas cita starpā nosaka īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumus. Savukārt šādu aprobežojumu noteikšanā valstij jāievēro īpašuma kā cilvēktiesību aizsardzības priekšraksti. Latvijas Republikas Satversmes 105. pants paredz gan īpašuma tiesību netraucētu īstenošanu, gan arī valsts tiesības sabiedrības interesēs ierobežot īpašuma izmantošanu. Īpašuma tiesības var ierobežot, ja ierobežojums ir attaisnojams, proti, ir jāvērtē:

- 1) vai pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar likumu;
- 2) vai ierobežojumam ir leģitīms mērķis;
- 3) vai ierobežojums ir samērīgs ar tā leģitīmo mērķi.²³

¹⁷ Land Registration Act 2002: Lielbritānijas 2002.gada normatīvs akts. Pieejams: http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/ukpga_20020009_en_1 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

¹⁸ Camara-Lapuente S. Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in *European Review of Private Law*, 2005, Vol.13, No.6 p.809-812

Garro A.M Recordation of Interest in Land in *International Encyclopedia of Comparative Law*, Volume VI Property and Trust, Tubingen, 2004, p.155

¹⁹ Land Registration Act 2002: Lielbritānijas 2002.gada normatīvs akts, 93.pants. Pieejams: http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/ukpga_20020009_en_1 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

²⁰ Law Commission, Report No 271, *Land Registration for the Twentieth Century; A Conveyancing Revolution, Land Registration Bill and Commentary*, London, 2001 Pieejams: www.lawcom.gov.uk [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 4

²¹ Latvijas Republikas Satversme: LR likums. Latvijas Vēstnesis 1993. 1.jūlijs, nr.43, 105.pants

²² Likums Par 1950.gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju un tās 1., 2., 4., 7. un 11.protokolu: LR likums. Latvijas Vēstnesis 1997. 13.jūnijs, nr. 143/144 (858/859)

²³ Uzskaitītie kritēriji noteikti vairākos Satversmes tiesas spriedumos:

LR Satversmes tiesa, izvērtējot teritorijas plānojumu lietas norādījusi, ka teritorijas plānošana ir viens no veidiem, kā īpašuma tiesības var ierobežot sabiedrības interesēs. Teritorijas plānojumu savā ziņā var uzskatīt par īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu, jo ar teritorijas plānojumu tik ierobežota nekustamā īpašuma brīva un netraucēta izmantošana. Teritorijas plānojumam piemīt īpašumu ierobežojošs sociāls aspekts, kas nostiprināts Satversmes 105.panta otrajā teikumā un ievērojami sašaurina šķietami absolūtās īpašuma tiesības. Līdztekus atsevišķu personu tiesībām uz netraucētu sava īpašuma lietošanu ar teritorijas plānojumu tiek nodrošināta vides aizsardzības prasību īstenošana, pareiza infrastruktūras celtniecība un funkcionēšana, kā arī kultūrvides saglabāšana.²⁴

“Par Ministru kabineta 2001.gada 31.jūlija noteikumu Nr.349 “Grozījumi Ministru kabineta 1995.gada 3.oktobra noteikumos Nr.291 “Suņu un kaķu turēšanas noteikumi”” atbilstību Satversmes 105.pantam un Ministru kabineta iekārtas likuma 14.panta 3.punktam”: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2002.gada 20.maija spriedums lietā Nr.2002-01-03;

“Par Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi: grafiskās daļas, kas noteic zemesgabala Kanāla ielā b/n (kadastra numurs 0100128 2003) atrašanos apstādījumu un dabas teritorijā, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un Teritorijas plānošanas likuma 3.panta 6.punktam”: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009.gada 19.novembra spriedums lietā Nr.2009-09-03;

“Par likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7.punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam”: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011.gada 27.janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Latvijas Vēstnesis, 2011. 1.februāris, nr.17 (4415).

²⁴ LR Satversmes tiesas 2007.gada 26.aprīļa spriedums lietā Nr.2006-38-03 „Par Limbažu pilsētas domes 2006.gada 25.janvāra saistošo noteikumu Nr.4 „Limbažu pilsētas teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” plānojuma, ar kuru zemes gabals Cēsu ielā 24 iekļauts Limbažu pilsētas teritorijas izmantošanas un nekustamo īpašumu lietošanas mērķu grupas dabas pamatnes teritorijas vai brīvās izbūves teritorijas mežparku un parku teritorijā atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam”

1.3. Nekustamā īpašuma reģistrācijas ekonomiskie un sociālie aspekti

Analizējot īpašuma tiesiskā regulējuma nozīmi no ekonomikas aspekta literatūrā tiek norādīts, ka īpašuma tiesību nozīmīgums palielinās līdz ar cilvēku sabiedrības sarežģītību un resursu samazināšanos²⁵. Tā kā pasaules pārapsvešana arvien palielinās, tad nekustamais īpašums kā resurss arvien samazinās un līdz ar to iegūst arvien lielāku nozīmi. "Privātīpašums uz zemi ir pamats modernajam kapitālismam, dominējošajai ekonomiskajai sistēmai vairākumā attīstīto un daudzās attīstības valstīs šodien,"²⁶ un zemes reģistrācija ir priekšnoteikums aktīvam zemes tirgum.²⁷ Savukārt „labi sakārtotas īpašuma tiesības ir centrālais jautājums tirdzniecības pastāvēšanai.”²⁸

Francijas tiesību zinātnieku sastādītā monogrāfijā par lietu tiesībām izteikta atziņa, ka „mūsdienās līgumu brīvība un pirkumu konsensuālisms, it īpaši par nekustamo īpašumu, ir ievērojami izbalējis zem politisku, ekonomisku un sociālu apsvērumu ietekmes.”²⁹ Tādēļ nepieciešams kaut nedaudz aplūkot darbā analizējamo tēmu arī vismaz no ekonomiskā un sociālā aspekta. Nekustamā īpašuma reģistrācijas ekonomiskā aspekta nozīme redzama arī LR Ekonomikas ministrijas 18.12.2008. informatīvajā ziņojumā "Par nepieciešamajiem pasākumiem administratīvā sloga samazināšanai būvniecības atļauju saņemšanas, nekustamā īpašuma reģistrācijas, darba attiecību tiesiskās regulēšanas un uzņēmējdarbības izbeigšanas procedūras vienkāršošanas jomās".³⁰ Šajā ziņojumā tiek norādītas jomas, kurās Latvijai nepieciešamas reformas, lai efektīvāk saimniekotu un veiksmīgāk piesaistītu ārvalstu investorus. Ziņojums balstīts uz Pasaules Bankas veikta starptautiska projekta *Doing Business* metodoloģiju un pētījumiem, kurā viena no sadaļām veltīta tieši nekustamā īpašuma reģistrācijas procedūru izpēti. Īpašumu reģistrācijas pilnveidošana un sakārtošana tiek uzskatīts par nozīmīgu posmu valstu ekonomikas attīstībai un šajos procesos

²⁵ Porrini D., Ramello G.B. Property rights dynamics: Current issues in law and economics, in Property Rights Dynamics: A law and economics perspective, Porrini D., Ramello G.B. (eds.), Routledge: London and New York, 2007, p.2

²⁶ Platt Rutherford H., Land Use and Society: geography, law, and public policy, Island Press, Washington, Covelo, London, 2004, p.66

²⁷ Zevenbergen J., Systems of Land Registration - Aspects and Effects, Delft, Netherlands, 2002, p. 10

²⁸ Porrini D., Ramello G.B. Property rights dynamics: Current issues in law and economics, in Property Rights Dynamics: A law and economics perspective, Porrini D., Ramello G.B. (eds.), Routledge: London and New York, 2007, p.3

²⁹ Bergel J.-L., Bruschi M., Cimamonti S., Les biens, L.G.D.J., Paris, 2010, p.261

³⁰ LR Ekonomikas ministrijas 18.12.2008. informatīvais ziņojums "Par nepieciešamajiem pasākumiem administratīvā sloga samazināšanai būvniecības atļauju saņemšanas, nekustamā īpašuma reģistrācijas, darba attiecību tiesiskās regulēšanas un uzņēmējdarbības izbeigšanas procedūras vienkāršošanas jomās". Pieejams: www.em.gov.lv/images/modules/items/inzin.doc [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

aktīvu līdzdalību ņem dažādas starptautiskas organizācijas un bankas. Tā, piemēram, 1998.gadā Slovēnijā tika uzsākts “Nekustamā īpašuma reģistrācijas modernizācijas projekts”, kurā piedalījās arī eksperti no Starptautiskās Rekonstrukciju un Attīstības Bankas (International Bank of Reconstruction and Development)³¹ un kura īstenošanai tika saņemts aizdevums no Pasaules Bankas.³²

Itālijas, Trieste Universitātes profesors M.Guadagni, analizējot zemes reģistru izveides iespējas trešās pasaules valstīs, kur vēl 21.gs. sākumā zemes tiesības daudzviet nav kodificētas, atsaucas un H.Soto darbiem un norāda, ka neregistrētas tiesības uz zemi ir “nedzīvs kapitāls”, jo tās nav izmantojamas saimnieciskos darījumos, tādus kā pārdošana un aizdevums.³³ Savukārt efektīva kredītišķības sistēma ir viens no tirgus ekonomikas pamatprincipiem.³⁴ Spānijas tiesību zinātnieks S. Camara-Lapuente norāda: „Ir skaidrs, ka, jo lielāka ir likumdošanas sniegtā tiesiskā drošība attiecīgā valstī, jo veiksmīgāka tā būs investoru piesaistē. Attiecībā uz nekustamo īpašumu, īpašuma reģistrs ir tiesiskās drošības pamatavots.”³⁵

Ekonomistu un tiesībzinātnieku publikācijās tiek meklēti risinājumi, kā veicināt „aizmigušo īpašnieku“ problēmu, proti, ar kādiem normatīviem aktiem varētu risināt pilsētas graustu problēmu, kas ne tikai apdraud garāmgājējus, bet arī neienes ienākumus pašvaldībai un valstij.³⁶ Taču minētās ekonomiskās problēmas attiecībā uz namīpašumu sakopšanu un attīstīšanu nevar pilnībā atrisināt, ja nav skaidrs īpašuma tiesību jautājums, kurš, savukārt, ir lielā mērā atkarīgs no nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas sakārtotības, uzticamības un caurskatāmības. Arī ekonomikas teorijās viens no nozīmīgiem faktoriem ir izmaksas īpašuma tiesību noteikšanai³⁷, tādēļ attiecībā uz nekustamiem īpašumiem reģistrācijas nozīme un reģistru uzticamība un pilnīgums ir svarīgs ne tikai no juridiskā

³¹ Kalaš M., The Slovenia Case, Changes in Laws and Registration, International Bar Association Conference, Prague, 25-30 September, 2005, p.7

³² World Bank: Project Appraisal Document on a proposed loan in the amount of EUR 14.05 million to The Republic of Slovenia for a Real Estate Registration Modernization Project, pieejams: http://www-wds.worldbank.org/servlet/WDSContentServer/WDSP/IB/1999/09/14/000094946_99061805314180/Rendered/PDF/multi_page.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³³ Guadagni M., Trends in Customary Land Property, in Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 9

³⁴ Radwański Z. (ed.) An Optimal Vision of the Civil Code of the Republic of Poland, Green Paper of Civil Law Codification Commission, Ministry of Justice, Warsaw 2006, 2006. Pieejams: <http://www.ejcl.org/112/greenbookfinal-2.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.58

³⁵ Camara-Lapuente S. Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in European Review of Private Law, 2005, Vol.13, No.6 p.802

³⁶ Backhaus J.G., Failing property rights – the problem of „sleeping owners“ in the city: A preliminary analysis of one aspect of the German unification treaty, in Property Rights Dynamics: A law and economic perspective, edited by Porrini D., Ramello G.B. (eds.), Routledge: London and New York, 2007, p.219-225

³⁷ Merrill T. W., Trespass, Nuisance, and the Costs of Determining Property Rights, in Economics of Property Law, Epstein R.A. (ed.), Edward Elgar Publishing Limited, Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA, 2007, p.334-340

viedokļa, bet arī ekonomikā. Šāda nostāja pausta arī Polijas 2006.gada Tieslietu ministrijas Civillikuma kodifikācijas komisijas ziņojumā, norādot, ka zemes reģistrācijas institūcijas ir ārkārtīgi svarīgas valsts ekonomikas attīstībā.³⁸

Juridiskās zinātnes starptautiskās asociācijas 2001.gadā rīkotajā zinātniskajā konferencē “Zemes tiesības salīdzinošā perspektīvā” un tās veidotajā izdevumā Milānas universitātes profesors Antonio Gambaro ir norādījis, ka mūsdienu rietumu pasaulē milzum daudz tiesu lietās zemes īpašumu jomā tiek risināti jautājumi par zemes lietojumu un zonējumu, ainavas aizsardzību, mitrainēm utml, tātad – jautājumi, kas saistīti ar privātpašuma publisku kontroli, līdz ar to “centrālais jautājums ir mainījies no “īpašuma” uz “zemes lietojuma kontroli””.³⁹ Arī Latvijā jaunākajā juridiskajā literatūrā ir uzsvērts šis problēmjautājums: „Administratīvo tiesu prakse liecina, ka būvniecība un būvatļaujas pārsūdzēšana ir joma, kurā visgrūtāk izšķirties, vai pieteicēja *locus standi* nosakāms saskaņā ar vides tiesībām vai arī īpašumtiesībām.”⁴⁰

Profesors J.Cevenbergens norāda, ka „skaidrība attiecībā uz zemes lietojuma situāciju ir ļoti noderīga sabiedrībai. Ne tikai indivīdam, bet visa sabiedrība kopumā ir ieguvums no paplašinātas juridiskās drošības. Jo persona būs daudz vairāk ieinteresēta ieguldīt savā zemē un tās uzlabojumos. Tiesīgajai personai arī būs daudz vieglāk saņemt aizdevumus, jo nekustamais īpašums var tikt izmantots kā nodrošinājums. [...] Tādējādi gan ekonomika, gan vide valstī uzlabojas, kad zemes lietojuma situācija ir stabila. Laba zemes reģistrācijas sistēma ir svarīgs instruments, lai to sasniegtu.”⁴¹

Jāatzīmē, ka arī Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir norādījusi uz ekonomisko un sociālo aspektu īpašuma izmantošanas jomā, norādot, ka „valstij ir tiesības pieņemt likumus, ko tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm. Šādi likumi ir īpaši vajadzīgi, tāpēc tie ir plaši izplatīti mājokļu jomā, kura mūsdienu sabiedrībā ir nozīmīga sociālās un ekonomiskās politikas sastāvdaļa.”⁴²

³⁸ Radwański Z. (ed.) An Optimal Vision of the Civil Code of the Republic of Poland, Green Paper of Civil Law Codification Commission, Ministry of Justice, Warsaw 2006, 2006. Pieejams: <http://www.ejcl.org/112/greenbookfinal-2.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī],p.48

³⁹ Gambaro A., Public vs. Private Land Property? Or Complex Regimes of Rights on Land? in Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 1

⁴⁰ Meijere S. Personas tiesības vērsties tiesā kā būtisks detālplānojumu tiesiskuma kontroles elements. Grām: Inovāciju juridiskais nodrošinājums: Latvijas Universitātes 70.konferences rakstu krājums. Rīga. LU Akadēmiskais apgāds, 2012, 105.lpp.

⁴¹ Zevenbergen J., Systems of Land Registration - Aspects and Effects, Delft, Netherlands, 2002, p. 12

⁴² Scollo v. Italy [1995] ECHR 34, para. 28, sk. Arī, piemēram: Mellacher et al v. Austria [1989] ECHR 25, para. 45.

Ekonomiskais aspekts redzams arī Latvijas Republikas politikas plānošanas dokumentos. Piemēram, ar Ministru kabineta 2010. gada 26. augusta rīkojumu Nr. 513 „Par Pasākumu plānu ēnu ekonomikas apkarošanai un godīgas konkurences nodrošināšanai 2010.-2013.gadam” apstiprināts Pasākumu plānu ēnu ekonomikas apkarošanai un godīgas konkurences nodrošināšanai 2010.-2013.gadam. Minētā plāna 27. uzdevums paredz Tieslietu ministrijai sadarbībā ar Finanšu ministriju un Valsts ieņēmumu dienestu izstrādāt politikas plānošanas dokumentu, izvērtējot iespējas koriģēt valsts nodevas apmēru, kas novērstu manipulācijas ar nekustamā īpašuma pārdošanas vērtību un izvairīšanos no valsts nodevas samaksas.

Runājot par sociālo aspektu, zemi var aplūkot kā pārticības avotu⁴³ un īpašuma tiesības uz zemi ir svarīgas arī no socioloģijas aspekta, kur tās tiek raksturotas kā fenomens, kas „nosaka attiecības starp cilvēkiem, sadalot tiesības kontrolēt vērtīgus resursus.”⁴⁴ Nav tālu jāmeklē, tepat Latvijas daiļliteratūrā ir spilgti piemēri zemes, tās vērtības un reģistrācijas sociālo aspektu izpausmē, to parāda tādi darbi kā R. un M. Kaudzīšu romāns „Mērnieku laiki” un A. Upīša romāns „Zaļā zeme”.

No juridiskā aspekta, nekustamā īpašuma reģistrācija patērētāju tiesību aizsardzības kontekstā ir visai spilgta sociālā aspekta izpausme. Latvijas juridiskajos izdevumos ir atrodamas publikācijas, kurās tiek meklēti risinājumi tieši patērētāju tiesību aizsardzībai nekustamā īpašuma darījumos. Kā vienu no šādām publikācijām var minēt notāra palīdzes Līgas Lediņas rakstu 2005.gadā⁴⁵. Minētā autore raksta kopsavilkumā secina, ka „Latvijā patērētāju tiesību aizsardzība nekustamo īpašumu jomā tiek nodrošināta tikai caur tiesas pēckontroli, kad kāda no darījuma pusēm vēršas ar prasību tiesā, lai aizstāvētu savas intereses, kas ar darījumu ir aizskartas. Tiesu pārslogotība, kā arī patērētāju neinformētība par savām tiesībām šādu kontroli padara visai neefektīvu. Lai arī Latvijā ieviestu Vācijas, Austrijas, Šveices, Francijas un citu kontinentālās Eiropas tiesību loka valstu pozitīvo pieredzi patērētāju tiesību aizsardzībā nekustamo īpašumu darījumu jomā, iesaistot darījuma noslēgšanā neitrālu trešo personu, kas ir atbildīga par darījuma noslēgšanu un mazākaizsargātās vai neinformētākās puses interešu aizsardzību, nepieciešams noteikt notariālo apliecinājumu notariālā akta veidā kā obligātu formu darījumiem ar nekustamo īpašumu.”⁴⁶ No citētā autores secinājuma redzams, ka patērētāju tiesību aizsardzībai tiek ierosināts

⁴³ Zevenbergen J., *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*, Delft, Netherlands, 2002, p. 10.

⁴⁴ Singer J. W. *Property and Social Relations: From Title to Entitlement*, in: *Property Law on the Threshold of the 21st Century: Proceedings of an International Colloquium “Property Law on the Threshold of the 21st Century”*, 28-30 August 1995, Maastricht, Maanen G.E., Walt A. J.(eds.), Maklu Uitgevers Antwerpen – Apeldoorn, 1996, p. 69.

⁴⁵ Lediņa L., *Patērētāju tiesību aizsardzība darījumos ar nekustamo īpašumu*, *Jurista Vārds*, 2005. 6. decembris, nr.46.

⁴⁶ turpat

noteikt obligātu notariālu formu. Taču šis ierosinājums pelna kritiku kā ļoti vispārīgs un tāds, kas nerisina tieši patērētāju tiesību aizsardzības problēmas.

Pirmkārt, citētā autore nenorāda, ka nekustamā īpašuma darījumi tieši ar patērētājiem būtu nodalāmi atsevišķi, bet gan vienkārši ierosina „noteikt notariālo apliecinājumu notariālā akta veidā kā obligātu formu darījumiem ar nekustamo īpašumu.” Tātad – visiem darījumiem? Tādā gadījumā šī vairs nebūs patērētāju tiesību aizsardzība, bet vienkārši visu darījumu procedūras izmaiņa.

Otrkārt, lai pastiprinātu tieši patērētāju tiesību aizsardzību, būtu jāievieš papildus noteikumi nevis formas ziņā – notariāls akts, bet gan pēc satura materiāltiesisku aizsardzību, kā, piemēram, patērētāja tiesības noteiktā laikā pēc darījuma noslēgšanas vienpusēji atkāpties no noslēgtā darījuma. Šāds regulējums ir noteikts Francijā⁴⁷.

⁴⁷ Glock S., Real Property Law Project France, 2005, Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī] p.27

1.4. Reģistrācija kā civiltiesību sistēmas sastāvdaļa

Antīkajās tiesībās nepazīna reģistrāciju kā nekustamā īpašuma darījumu drošības nodrošināšanu.⁴⁸ Trieste Universitātes (Itālija) profesors M.Guadagni norāda, ka mūsdienu rietumvalstu izpratnē zemes reģistrācija ir “aisberga smaile tehnikām, noteikumiem un institūcijām (lai noteiktu, kvalificētu, demarkētu, izlemtu un apstiprinātu tiesības uz zemi).”⁴⁹ Ekonomiskā attīstība un ar nekustamiem īpašumiem nodrošinātu aizdevumu pieaugums radīja nepieciešamību pēc publicitātes (t.i. pēc reģistriem).⁵⁰

Lielbritānijas profesors S.Panesars nosauc trīs klasiskus veidus, kādos persona var pierādīt savu absolūto titulu: pirmais un vienkāršākais veids ir lietas radīšana „no nekā”, kā, piemēram, grāmatas rakstīšana, otrs, līdzīgs pirmajam, ir ražošana; kā trešo absolūtā titula veidu minētais autors nosauc reģistrētu titulu. „Reģistrēts tituls ir garantija no kādas struktūras, tādas kā valsts, ka persona, kura ir reģistrēta kā īpašnieks, ir īpašnieks un ka viņa tituls ir labāks kā jebkurš cits tituls.”⁵¹ Kā piemēru absolūtajam titulam minētais autors nosauc zemes reģistrāciju, kur valsts garantē titulu uz konkrētu zemes gabalu. Tomēr turpat tālāk minētais autors piebilst, ka reģistrēto titulu var anulēt jeb nomainīt cita persona ar ieilguma prasījumu un šajā nozīmē autors izsaka šaubas, vai reģistrēts tituls patiešām ir absolūts.⁵²

Spāņu profesors A.C.Perera norāda, ka “Portugālē, Francijā un Itālijā, atsavināšana ir pilnībā līgumtiesību vispārējo noteikumu sfērā. Nav būtiskas atšķirības starp preču pārdošanu un zemes atsavināšanu. Spēkā esošs līgums (lielākoties pirkuma līgums) ir vienīgais noteikums, kas jāizpilda, lai īpašuma tiesības pārietu uz ieguvēju. [...] Lai gan šajās valstīs pastāv publisks reģistrs tiesībām uz zemi (*Public Register of Titles to Land – angļu val.*), ieraksts šajā reģistrā nav absolūts priekšnoteikums, lai pircēja tiesības būtu spēkā esošas pret pārdevēju un arī attiecībā uz trešajām personām.”⁵³

Zemes reģistru nozīme dažādu valstu civiltiesību sistēmā ir dažāda. Nekustamais īpašums Francijā tiek pārvaldīts ar deklaratīvo sistēmu, tāpat kā Beļģijā, Luksemburgā, Portugālē un Itālijā:

⁴⁸ Grisoni J.-B., Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets. Thèse de licence présentée à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne. Lausanne, 1990, p. 38

⁴⁹ Guadagni M., Trends in Customary Land Property, in Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 9

⁵⁰ Grisoni J.-B., Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets. Thèse de licence présentée à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne. Lausanne, 1990, p.41

⁵¹ Panesar S., General Principles of Property Law, Harlow, 2001, p.140-141

⁵² ibid, p.141

⁵³ Perera Angel Carrasco, Interests in Land and Transfer of Land, in Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 55

īpašuma nodošana izriet vienīgi no pušu vienošanās.⁵⁴ “Austrijā un Nīderlandē līgums nepārnēs īpašuma tiesības uz zemi kā tādu. Ir nepieciešams, lai pārdotais īpašums tiktu nodots ieguvējam. Tomēr, īpašuma nodošanai jātiek izpildītai, veicot ierakstu publiskā reģistrā. Fiziskā vai reālā nodošana nav pietiekama šī priekšnoteikuma izpildīšanai. Ieraksts publiskā reģistrā ir obligāts, lai īpašuma nodošana būtu izpildīta.”⁵⁵ Līdzīgi tas ir arī Latvijā, jo Civillikuma 993.pants nosaka reģistrācijas nepieciešamību un 994.pants nosaka īpašnieka prezumpciju.

Tā kā zemes reģistri darbojas kā civiltiesību sistēmas sastāvdaļa un cieši mijiedarbojas ar lietu tiesību regulējumu, tad šī promocijas darba turpmākās divas nodaļas veltītas šī jautājuma analīzei, proti, otrajā darba nodaļā aplūkojot Latvijas zemesgrāmatas veidošanās vēsturi un zemesgrāmatu regulējuma ieviešanu civiltiesiskajā nekustama īpašuma regulējumā. Savukārt darba trešajā nodaļā tiks aplūkots un analītiskai salīdzināts zemes reģistru un lietu tiesību regulējums dažādās Eiropas valstīs, grupējot tās pēc valstu saimēm.

⁵⁴ Glock S., Real Property Law Project France. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī] 2005, p.2

⁵⁵ Perera A. C., Interests in Land and Transfer of Land, in Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 56

2. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma Latvijā

2.1. Īpašumu reģistrācijas vēsturiskās attīstības svarīgākie posmi Latvijā

2.1.1. Zemesgrāmatu aizsākums Latvijā

Zemesgrāmatu sistēma Latvijas teritorijā ir pazīstama jau kopš 16. gadsimta – Latvijas juridiskajā literatūrā attiecībā uz avotiem, no kurienes Baltijas Vietējo Civillikumu kopojumā ienācis zemesgrāmatu regulējums, tiek dotas atsauces uz Lībekas pilsētas tiesas noteikumiem (tātad – no ģermāņu tiesībām pārņemtās normas), 1560. gada Tallinas rātes noteikumiem, 1635. gada Bauskas policijas nolikumu, 1547. gada Jaunjelgavas policijas nolikumu, 1695. gada Kuldīgas rātes noteikumiem.⁵⁶ Nosauktie tiesību avoti attiecas uz pilsētnieku tiesībām, savukārt attiecībā uz zemnieku īpašuma tiesībām nekustamā īpašuma koroborēšana Latvijas teritorijā tika noteikta 1860. gada Vidzemes zemnieku likumā – „ieviesa speciālas grāmatas (инграссационные книги). Jaunās zemnieku lietu grāmatas veidoja pēc hoftiesas muižnieku īpašuma apgrūtinājumu fiksācijas grāmatu parauga.”⁵⁷ 19. gadsimtā zemesgrāmatu sistēma attīstījās – „ar Kurzemes guberņas pārvaldes 1822. gada 5. jūnija „patenti” kļūst pārskatāma Kurzemē piemērotā zemesgrāmatu sistēma [...], tiesības nekustamā īpašumā vai uz to nodibināja ingrosacija, t.i., ierakstīšana ingrosācijas grāmatā.”⁵⁸ Atšķirīgs regulējums pastāvēja Latgalē, jo tās teritorijā bija spēkā Krievijas likumu kopojums, taču “Latvijas likumdevējs sāka pamazām ievest hipotekārās zemes grāmatu sistēmas principus arī Latgalē,”⁵⁹ kas arī tika izdarīts, jo, kā lasāms V. Češihina sastādītajos paskaidrojumos pie Baltijas guberņu likumiem, 19. gs. beigās piedziņu varēja vērst tikai uz zemesgrāmatā ierakstītu nekustamo īpašumu.⁶⁰

Nozīmīgs solis zemesgrāmatu sistēmas attīstībā Latvijā bija Zemesgrāmatu likuma pieņemšana 1937. gadā. Šī likuma nozīmi apliecina tā darbības atjaunošana 1993. gadā. Taču attiecībā uz Zemesgrāmatu likuma piemērošanu un izpratni šobrīd ietekmi ir atstājis padomju tiesību mantojums, par kuru tiks rakstīts šī darba turpmākajās nodaļās.

⁵⁶ Konradi F. Valters A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības, Rīga, 1935, 101.–115. lpp

⁵⁷ Lazdiņš J. Baltijas zemnieku privāttiesības (XIX gs.) Rīga, 2000, 210 lpp.

⁵⁸ Kavass N. Zemesgrāmata Latvijā. Rīga, 1939, 9.-10. lpp.

⁵⁹ Bukovskis V. Civilprocesa mācību grāmata. Rīga, 1933., 622.lpp.

⁶⁰ Чешихин В. Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ въ разъясненияхъ Правительствующаго сената Рига, 1900, с. 19–20

2.1.2. Zemesgrāmatu ieviešana Latvijas Civillikumā regulētajā atsavināšanas sistēmā

Attiecībā uz nekustamā īpašuma Latvijā regulējumu vēsturiski kā pirmais un nozīmīgākais Latvijas Civillikuma pamats ir jāapskata romiešu tiesības. „Latvijas tagadējais civillikums satur ļoti daudz romiešu tiesību vielas. Tādēļ nebūs pārspīlēti, ja teiksim, ka Latvijas civiltiesību vēstures sākums un pamatveidojumi ir meklējami senā Romā.”⁶¹ Apskatāmā temata ietvaros jāatzīmē, ka no romiešu tiesībām Latvijas Civillikumā ir pārņemtas vairākas normas. Pirmkārt, saskaņā ar romiešu tiesībām personas griba vien „bez lietas nodošanas īpašuma tiesības nepārnes.”⁶² Latvijas Civillikumā tas ietverts 987. pantā: „Ar to vien, ka lietas īpašnieks to atsavinājis, vēl nepietiek, lai īpašuma tiesība uz lietu pārietu uz tās ieguvēju, ja līdz ar to nav izpildīts otrs nepieciešams noteikums, un proti, šās lietas nodošana jaunajam ieguvējam.” Otrkārt, „ar nodošanu (traditio) īpašuma tiesības uz lietu pāriet valdījumu iegūstošajam tikai tad, ja 1) nododošais ir spējīgs atsavināt īpašumu, saņemošais – to iegūt; 2) nododošajam ir griba atsavināt īpašumu, saņemošajam ir griba to iegūt.”⁶³ Aprakstītais ir redzams arī Latvijas Civillikumā, jo 998. pants nosaka: „Nodot var tikai tas, kam ir tiesība atsavināt nododamo lietu, savā vai cita vārdā, un līdz ar to griba atdot lietu citam par īpašumu. Ieguvējam vajag spējas un gribas iegūt lietu sev vai citam par īpašumu.”

Romiešiem atsavinātāja spēja nodot īpašuma tiesības tiek izteikta principā „*Nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse haberet*” – „Neviens nevar nodot otram vairāk tiesību, kā viņam pašam pieder.”⁶⁴ Latvijas Civillikumā tas izteikts 987. panta 2. daļā: „Ar nodošanu jaunais ieguvējs iegūst īpašuma tiesību uz lietu tādā pašā apmērā, kādā tā piederējusi lietas nodevējam.” Savukārt attiecībā uz abu pušu gribu jāņem vērā, ka romiešiem tā nepastāvēja maldības gadījumos – „*rror in domino, in persona, in corpore* ir šķērslis īpašuma pārejai.”⁶⁵ Latvijas Civillikumā šis noteikums lasāms 996. pantā: „Nodošana, kas izdarīta, maldoties par pašu nododamo lietu vai nodevēja īpašuma tiesību uz to, īpašuma pāreju nenodibina. Ja notikusi kāda cita maldība, īpašums gan uzskatāms par pārgājušu, bet nodoto priekšmetu var pieprasīt atpakaļ ar personisku prasību.” Atšķirība ir tikai tā, ka Latvijas Civillikums neietver norādi uz maldību personā.

Jāatzīmē, ka Latvijas Civillikuma regulējumā attiecībā uz nekustamā īpašuma iegūšanu ar nodošanu ir arī no romiešu tiesībām atšķirīgas normas. Kā svarīgākais jāvērs uzmanība uz apstākli,

⁶¹ Kalniņš V. Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos Rīga, 1940, 21.lpp.

⁶² Барон Ю. Система Римского права», перевод Л. Петрожицкого. Книга III. Вещные права. С-Петербург, 1908, с. 49

⁶³ Барон Ю. «Система Римского права», перевод Л. Петрожицкого., Книга III. Вещные права. С-Петербург, 1908, с. 44

⁶⁴ Дождев Д. В. Римское частное право Москва, 2003, с. 419.

⁶⁵ Барон Ю. Система Римского права, перевод Л. Петрожицкого., Книга III. Вещные права. С-Петербург, 1908., с. 47

ka romiešu tiesībās nepastāvēja zemesgrāmatas kā publisks reģistrs.⁶⁶ Romiešu tiesībās nekustamā īpašuma atsavināšana un apgrūtināšana bija ļoti formalizēts process, tādēļ reģistri ar publicitātes funkciju nebija nepieciešami.⁶⁷ Līdz ar to nebija tāds kustamu un nekustamu lietu atsavināšanas kārtības atšķirīgs regulējums, kāds šobrīd ir Latvijas Civillikumā. Kā redzams Latvijas pirmskara laika senatoru F. Konradi un A. Valtera sastādītajos Civillikuma paskaidrojumos, visiem no romiešu tiesībām pārņemtajiem pantiem tiek dotas atsauces uz romiešu tiesību avotiem, taču tiem pantiem, kuros ir norādes uz zemesgrāmatu, šādas atsauces uz romiešu tiesībām nav.⁶⁸

Apskatāmā temata ietvaros ir jāatzīmē arī, ka romiešu tiesībās, ceļot vindikācijas (īpašuma) prasību⁶⁹, vienmēr tiek piespriests lietu atdot prasītājam, respektīvi, nepastāv labticīga ieguvēja jēdziens. Labticība tiek atzīta tikai uz valdījumu, no kā savukārt atkarīga atbildētāja atbildība – ļaunticīgam valdītājam tā ir lielāka, labticīgam – ierobežota.⁷⁰ Līdzīgi tas noteikts arī Latvijas Civillikuma 1053.–1064. pantā.

Latvijas Civillikuma regulējumā attiecībā uz nekustamā īpašuma iegūšanu ar nodošanu bez romiešu tiesību institūtiem ir arī no ģermāņu tiesībām pārņemtās normas. Galvenais un svarīgākais apskatāmā temata ietvaros ir zemesgrāmatas ieviešana un līdz ar to arī – nianses nekustamā īpašuma iegūšanas regulējumā.

2.1.3. Padomju tiesību ietekme uz zemesgrāmatu sistēmu Latvijā

Pēc Latvijas Republikas iekļaušanas Padomju Savienības sastāvā iepriekš pastāvējušā zemesgrāmatu sistēma būtībā tika iznīcināta. „Lai gan pēc formālām pazīmēm padomju tiesības ir pieskaitāmas pie kontinentālās Eiropas tiesību saimes, tomēr Latvijai tās bija svešas. Īpaši tas attiecās uz valsts un civiltiesībām (piemēram, [..] nekustamais īpašums tā klasiskā formā (zeme) tika izņemts no civiltiesiskās apgrozības [..]).”⁷¹ Formāli raugoties, īpašuma tiesības bija viens no astoņiem PSRS un savienoto republiku civilās likumdošanas pamatiem, kurus 1961. gadā apstiprināja PSRS Augstākā padome, taču šajos pamatos arī norādīts, ka „pilsoņi savu personisko

⁶⁶ Wieacker F. A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany, Oxford, 1995, p. 185

⁶⁷ Grisoni J.-B., Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets. Thèse de licence présentée à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne. Lausanne, 1990, p.39.

⁶⁸ Konradi F., Valters A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības, Rīga 1935, 101.-115. lpp

⁶⁹ pārējie romiešu tiesību īpašuma prasības veidi – actio negatoria un actio finium regundorum (skat. Дождев Д. В. Римское частное право Москва, 2003, с. 388. – 395.) šī darba ietvaros netiks apskatīti, jo neattiecas uz apskatāmo tematu.

⁷⁰ Дождев Д. В. Римское частное право Москва, 2003, с. 388. – 395.

⁷¹ Lazdiņš J., Latvijas privāttiesības. Raksti. Rīga, Latvijas Universitātes žurnāla „Latvijas Vēsture” fonds, 2003, 102.lpp.

īpašumu nedrīkst izmantot, lai iegūtu bezstrādes ienākumus.”⁷² Jaunākā literatūrā izteikts viedoklis, ka „padomju iekārta nihilistiski attiecās pret tādu jēdzienu kā īpašums, tādēļ tika mēģināts pēc iespējas ierobežot rīcību ar to.”⁷³ Padomju laika literatūrā attiecībā uz iepriekš minēto aizliegumu izmantot personisko īpašumu bezstrādes ienākumu gūšanai norādīts: „Šim noteikumam ir svarīga principiāla nozīme cīņā pret privātīpašnieciskām tendencēm.”⁷⁴ Īpašums tika iedalīts sociālistiskajā un personiskajā īpašumā, savukārt sociālistiskais īpašums tika absolutizēts, kā rezultātā tas faktiski tika izņemts no civiltiesiskās apgrozības.⁷⁵

Tomēr, kaut ļoti ierobežotā veidā, atsevišķi nekustamā īpašuma veidi varēja atrasties personiskajā īpašumā. LPSR AP 1963. gada 27. decembrī pieņēma LPSR Civilkodeksu, un tas stājās spēkā 1964. gada 1. jūnijā (turpmāk – LPSR CK).⁷⁶ LPSR CK 105. pantā dotajā uzskaitījumā par mantu, kas var atrasties pilsoņu personiskajā īpašumā, ir minēta arī dzīvojamā māja vai tās daļa un mājas palīgsaimniecība. Taču pat uz dzīvojamās mājas īpašuma tiesībām pastāvēja ierobežojumi, no kuriem spilgtākais ir dzīvojamās mājas vai tās daļas maksimālo apmēru ierobežojums vienai personai līdz 60 kvadrātmetriem dzīvojamās platības (CK 106.pants).⁷⁷

Civiltiesiskus darījumus regulēja LPSR CK, kurā bija noteikta īpašuma iegūšana ar nodošanu: „CK 136. pantā noteikts, ka mantas ieguvējam īpašuma tiesības pēc līguma rodas ar lietas nodošanas brīdi, ja likumā vai līgumā nav paredzēts citādi.”⁷⁸

Attiecībā uz darījumiem ar dzīvojamām mājām (tās, kā jau iepriekš minēts, varēja atrasties personiskā īpašumā) jāatzīmē, ka pirkuma un pārdevuma līgumam saskaņā ar LPSR CK 248. pantu bija obligāta notariālā forma.⁷⁹ Turklāt līgums par dzīvojamās mājas atsavināšanu bija jāreģistrē vietējās tautas deputātu padomes izpildkomitejā, tikai pēc šīs reģistrācijas līgums tika uzskatīts par noslēgtu.⁸⁰ Šajā regulējumā ir saskatāma likumdevēja apzināta nepieciešamība pēc nekustamā

⁷² Apsītis R., Birziņa L., Grīnbergs O. Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture (1917-1970), Rīga, Zvaigzne, 1970., 221.lpp.

⁷³ Autoru kolektīvs Latvijas tiesību vēsture (1914-2000), Rīga, Latvijas Universitātes žurnāla „Latvijas Vēsture” fonds, 2000, 384.lpp.

⁷⁴ Apsītis R., Birziņa L., Grīnbergs O. Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture (1917-1970), Rīga, Zvaigzne, 1970., 221.lpp.

⁷⁵ Autoru kolektīvs Latvijas tiesību vēsture (1914-2000), Rīga, Latvijas Universitātes žurnāla „Latvijas Vēsture” fonds, 2000, 385.lpp.

⁷⁶ LPSR APP Ziņotājs, 1945, Nr.190 (citēts pēc no Autoru kolektīvs Latvijas tiesību vēsture (1914-2000), Rīga, Latvijas Universitātes žurnāla „Latvijas Vēsture” fonds, 2000, 383.lpp.

⁷⁷ Padomju tiesības, V.Millera un E.Meļķiša redakcijā, Rīga, Zvaigzne, 1978, 145.lpp.

⁷⁸ turpat, 140.lpp.

⁷⁹ turpat, 131.lpp.

⁸⁰ turpat, 157.lpp.

īpašuma reģistrācijas. Tātad – kaut arī zemesgrāmata saskaņā ar padomju tiesībām nepastāvēja, tomēr dzīvojamo māju atsavināšanas darījumi tika reģistrēti.

2.1.4. Zemesgrāmatu sistēmas atjaunošana Latvijā

Pēc neatkarības atgūšanas Latvijā tika atjaunota nozīmīgākā daļa trīsdesmitajos gados pieņemto civiltiesību regulējošo likumu, kuri bija balstīti romiešu un ģermāņu tiesībās. Spēku zaudēja LPSR CK, un pakāpeniski (atsevišķas daļas dažādos datumos) spēkā stājās atjaunotais Latvijas Republikas Civillikums, kā arī 1937. gada Zemesgrāmatu likums.

Taču padomju tiesību ietekme joprojām saglabājās visai nozīmīga. Viens no šādiem raksturīgiem piemēriem bija dalīta zemes un ēku īpašuma pastāvēšanas iespēja. Šāda situācija ar dalīto īpašumu tika noteikta normatīvajos aktos īpašuma reformas laikā Latvijā deviņdesmito gadu sākumā, ieviešot izņēmumu no Civillikumā noteiktā zemes un ēku vienotības principa⁸¹, lai pēc iespējas taisnīgāk risinātu gadījumus, kad zeme tiek atgriezta īpašumā bijušajiem īpašniekiem, kuriem tā tika nacionalizēta 1940. gadā, vai viņu mantiniekiem, bet pirms īpašuma reformas sākuma uz šīs zemes citas personas ir likumīgā kārtībā uzbūvējušas ēkas.

Minētais izņēmums ir noteikts likuma „Par atjaunotās Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pantā, un tas ir radījis virkni problēmu gan civiltiesiskos darījumos ar šim izņēmumam pakļautiem īpašumiem, gan pašā zemesgrāmatu sistēmā. Piemēram, gadījumos, kad zemesgrāmatu tiesnesim jāveido atsevišķus zemesgrāmatu nodalījumus ēkai un zemei, Zemesgrāmatu likumā nav ietverta iespēja veikt attiecīgus labojumus vai papildinājumus saistītajā ierakstā. Līdz ar to praksē ir situācijas, kad zemesgrāmatu nodalījumā, kurā reģistrēts zemes gabals, nav atzīmju par uz šī zemes gabala esošu ēku, kura reģistrēta kā atsevišķs īpašums atsevišķā tās pašas zemesgrāmatas nodalījumā. Ēkas nodalījumā ir norādīts, ka ēka saistīta ar konkrēto zemes gabalu, taču zemes gabala nodalījumā nav nekādas informācija par ēkas eksistenci.

Padomju tiesību ietekme diezgan spilgti ir vērojama arī tiesību normu piemērošanā tiesās, un uz to ir norādījuši vairāki autori. Piemēram, profesors J. Rozenfelds savā pētījumā par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību,⁸² analizējot tiesu praksi īpašuma prasībās par nekustamo īpašumu, norāda, ka „piemērojot attiecīgās CL normas, tiesa tās lasa nevis atbilstoši rakstītajam, bet gan, pielāgojot

⁸¹ saskaņā ar Civillikuma 968. pantu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstam par tās daļu.

⁸² Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: www.tm.gov.lv [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

atbilstošiem tiesiskajiem uzskatiem, kas pārmantoti no ilgu gadus piemērotā Latvijas PSR Civillikuma [..]. Līdzīgā veidā tiesas ir tendētas „lasīt” CL normas, kas attiecas uz labticīgu valdījumu, dēvējot labticīgu valdītāju par labticīgu ieguvēju. Runa šai gadījumā nav vienkārši par pārskatīšanos, bet gan par nepareizi izprastu principu. Šajos gadījumos ieguvēja labticīgums tiek aplūkots nevis kā valdījuma, bet kā īpašuma kategorija [..].” Jāatzīmē, ka risinot strīdus īpašuma prasībās par nekustamo īpašumu, svarīga nozīme ir zemesgrāmatu ierakstam. Tas izriet no Civillikuma 994. panta un Zemesgrāmatu likuma – it īpaši no Zemesgrāmatu likuma 1. panta, kurā nostiprināts zemesgrāmatu publiskas ticamības princips, kurš savukārt cieši saistīts ar labticīga ieguvēja aizsardzību.

Taču padomju tiesībās zemesgrāmatu sistēma nepastāvēja, līdz ar to nebija arī publiskas ticamības principa un labticīga ieguvēja regulējums bija atšķirīgs. Kā norādīts padomju tiesību mācību grāmatā, „īpašnieks ne vienmēr varēs atprasīt mantu no tās labticīga ieguvēja.”⁸³ Diemžēl vēl vairākus gadus pēc tam, kad padomju tiesības Latvijā bija zaudējušas spēku, to ietekme ir pamanāma. Vēl 2000. gadā kādā no publikācijām Latvijas Republikas Augstākās tiesas toreizējais senators R. Krauze, komentējot spriedumu lietā, kurā īpašums atsavināts diviem atsevišķiem ieguvējiem, norāda: “Civillieta tiesā tika virzīta pēc padomju tiesību standartiem, kad zemesgrāmatas neeksistēja un šādas prasības varēja risināt, strīdoties par noslēgto pirkuma, dāvinājuma vai citu līgumu spēku. Saskaņā ar Civillikuma atbilstošām normām šādi strīdi risināmi, iesniedzot tiesā īpašuma prasību un apstrīdot nostiprinājuma ierakstu zemesgrāmatā.”⁸⁴

Pamazām padomju tiesību ietekme nekustamo īpašumu jomā mazinās, un tiesību zinātnieku, tai skaitā civiltiesību speciālistu, uzdevums ir izprast, kur šī ietekme ir saglabājusies, vai tā ir savienojama ar pastāvošo sistēmu, un gadījumos, kad tā nav savienojama, ir jāstrādā pie šīs ietekmes novēršanas.

2.2. Jaunākais nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmas attīstības posms

Šobrīd Latvijā pastāv vairāki reģistri, kuros tiek reģistrēti nekustamie īpašumi un ar tiem saistītās tiesības. Svarīgākais no tiem ir zemesgrāmata, kurā ieraksta nekustamos īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības.⁸⁵ Otrs nozīmīgākais ir Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma, kurā ieraksta kadastra objektus: nekustamos īpašumus kā īpašuma objektu

⁸³ Padomju tiesības, V. Millera un E. Meļķiša redakcijā, Rīga, Zvaigzne, 1978, 148. lpp.

⁸⁴ Krauze R. Par nostiprinājuma ierakstu nozīmi zemesgrāmatās Mans Īpašums, 2000 Nr.6 (124)

⁸⁵ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Likumu un noteikumu krājums, 1937.30.decembris nr.38, 1.pants.

kopumus, kā arī zemes vienības, būves, telpu grupas un zemes vienības daļas.⁸⁶ Papildus iepriekš minētajiem diviem galvenajiem reģistriem pastāv dažādi reģistri, datu bāzes un citi elektroniski pieejami informācijas avoti, kuros tiek ierakstīti ar nekustamiem īpašumiem saistīti dati. Pie šādiem informācijas avotiem jānorāda pašvaldību teritoriju plānojumi⁸⁷ un Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēma⁸⁸, piesārņoto vietu reģistrs⁸⁹, kā arī dažādu infrastruktūras objektu īpašnieku, piemēram, energoapgādes komersantu uzņēmumu, rīcībā esošie dati par tiem piederošajiem vai lietojumā esošajiem objektiem un to aizsargjoslām.

2.2.1. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveide

2009. gada sākumā Latvijas Republikas Saeima pieņēma un Valsts prezidents izsludināja Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumu, kurš ir stājies spēkā 2011. gada 1. janvārī. Minētā likuma pārejas noteikumi nosaka, ka jaunās sistēmas pārzinis izstrādā informācijas sistēmas programmatūru ne vēlāk kā līdz 2013. gada 31. decembrim un nodrošina informācijas sistēmā esošo datu sagatavošanu un izsniegšanu, sākot ar 2014. gada 1. janvāri. Šī jaunā likuma mērķis ir nodrošināt aktuālu un publiski pieejamu informāciju par apgrūtinātajām teritorijām un objektiem, izveidojot Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmu.⁹⁰ Šādas sistēmas izveide ir nozīmīgs papildinājums nekustamo īpašumu un ar to saistīto tiesību reģistrācijas sistēmai Latvijā. Tomēr būtu svarīgi izprast, kāda būs šīs jaunās sistēmas juridiskā nozīme un kā tā mijiedarbosies ar pastāvošo zemesgrāmatu sistēmu.

Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumprojekta anotācijā norādīts, ka uz likumprojekta iesniegšanas brīdi informācija par apgrūtinātajām teritorijām atrodas dažādu institūciju pārziņā un šī informācija tiek uzkrāta atšķirīgā veidā – atšķiras datu formāti, detalizācijas pakāpe, precizitāte, jo nav noteikti vienoti principi šīs informācijas uzkrāšanā.⁹¹ Ministru kabineta 2006. gada 13. februāra rīkojumā Nr. 80 „Par Pasākumu plānu problēmu novēršanai nekustamo

⁸⁶ Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005. 22.decembris, nr.205, 1.panta 6.punkts.

⁸⁷ Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi: Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumi nr.1148, Latvijas Vēstnesis, 2009. 9.oktobris, nr.161. Zaudēs spēku 01.01.2013.

⁸⁸ Teritorijas attīstības plānošanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2011. 2.novembris, nr.173 (4571), 6.pants.

⁸⁹ Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu apzināšanas un reģistrācijas kārtība: Ministru kabineta 2001.gada 20.novembra noteikumi nr.483. Latvijas Vēstnesis, 2001. 27.novembris, nr.171

⁹⁰ Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18.februāris, nr.27, 2.pants.

⁹¹ Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likuma anotācija. Pieejama: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/FAEDB92E8B498F7EC2257457002F4ECF?OpenDocument>; [aplūkota 2011.gada 17.maijā], I daļas 1.punkts.

īpašumu darījumu jomā”⁹² ir secinājums, ka Latvijā nav pieejami aktuāli dati par visām ar normatīvajiem aktiem apgrūtinātajām teritorijām, līdz ar to nav aktuālas informācijas par nekustamo īpašumu objektu apgrūtinājumiem un nekustamo īpašumu lietošanas tiesību aprobežojumiem. Tehniskie iemesli šādas situācijas pastāvēšanai norādīti Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likuma anotācijā: “Šobrīd ar zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentiem (zemes robežu plāni vai apgrūtinājuma plāni) nav iespējams nodrošināt visu apgrūtinājumu noteikšanu, jo nav pieejama visa informācija par apgrūtinātajām teritorijām. [...] Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā informācija par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu var tikt aktualizēta tikai tad, kad konkrētais zemes īpašnieks ir pasūtījis kadastrālās uzmērīšanas dokumentu aktualizēšanu.”⁹³

Vēl viena problēma apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidē ir haoss, kuru rada reģistrētās informācijas nepilnīgums un savstarpējā nesaskaņotība. Attiecībā uz zemesgrāmatu ierakstiem varētu teikt, ka problēma nav tik būtiska tādēļ, ka ierakstu nepilnīgums pats par sevi nebūtu uzskatāms par lielāko ļaunumu, jo saskaņā ar Zemesgrāmatu likumu⁹⁴ zemesgrāmatu ierakstiem ir publiska ticamība, līdz ar to neierakstītām tiesībām būtu piešķirama mazāka nozīme. Taču šo uzstādījumu padara sarežģītāku Civillikuma 1477. panta otrajā daļā noteiktais par lietu tiesību uz likuma pamata spēku neatkarīgi no reģistrācijas.

Ir jānorāda arī uz problēmām, kuras rada dažādu ierakstu dažādos reģistros savstarpējā nesaskaņotība. Paralēli zemesgrāmatai Valsts zemes dienesta kadastra reģistrā tiek veikti aktuālāki ieraksti par dabā esošo situāciju, un šajos datos tiek fiksēti apgrūtinājumi, kuri pastāv dabā, piemēram, dažādas aizsargjoslas, kuras saskaņā ar Aizsargjoslu likumu noteikusi pašvaldība.⁹⁵ Zemesgrāmatā šādi aktualizēti ieraksti tiek veikti nesistemātiski, jo normatīvie akti neuzliek par pienākumu to darīt. Savukārt kadastra reģistra informācijai, pretstatā zemesgrāmatu ierakstiem, ir tikai informatīvs raksturs, un tā nav publiski pieejama. Turklāt, kā jau norādīts iepriekš, arī kadastra reģistra informācija nav pavisam pilnīga un aktualizēta.

Uz nepieciešamību atrisināt problēmas ar nepilnībām reģistrācijā norādīts gan iepriekš pieminētajā Pasākumu plānā⁹⁶, gan arī Eiropas Komisijas dokumentos. Tā, piemēram, 2005. gada

⁹² Ministru kabineta 2006.gada 13.februāra rīkojums Nr.80 (prot. Nr.7, 54. §) Par Pasākumu plānu problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā.

⁹³ Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likuma anotācija, I daļas 1.punkts.

⁹⁴ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Likumu un noteikumu krājums, 1937.30.decembris, nr.38, 1.pants.

⁹⁵ Aizsargjoslu likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 25.februāris, nr.56/57, 33.pants.

⁹⁶ Ministru kabineta 2006.gada 13.februāra rīkojums Nr.80 (prot. Nr.7, 54. §) „Par Pasākumu plānu problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā”, 4.2.punkts.

19. septembrī EK Komisija izdeva Zaļo grāmatu „Hipotekārais kredīts Eiropas Savienībā”⁹⁷, kurā Komisija pauž savu nostāju mājokļu hipotekāro kredītu jautājumos un norāda, ka hipotekārie kredīti ir ļoti nozīmīgi ES integrācijas un ekonomiskās izaugsmes veicināšanai.⁹⁸ Viena no sadaļām Zaļajā grāmatā ir veltīta zemesgrāmatām (zemes reģistriem), un tajā ir uzsvērtā īpašuma tiesību un apgrūtinājumu reģistrācijas nozīme. Komisija norāda, ka zemesgrāmatas „ne vienmēr akurāti atspoguļo visus apgrūtinājumus, kuri var ietekmēt īpašuma tiesības. Zemes reģistru satura un darbības izprašana, kā arī viegla piekļuve tiem ir izšķiroša visu veidu pārrobežu hipotekāro kredītu darbībai (tajā skaitā finansēšanu).”⁹⁹ 2007. gada 18. decembrī EK Komisija izdeva Balto grāmatu par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju. Papildus aizdevumu normatīvā regulējuma jautājumiem Komisija vērš uzmanību arī uz vairākiem jautājumiem par zemes reģistriem. Baltās grāmatas 4.2. nodaļā „Vērtības noteikšana, zemes reģistri un tirgus pieejamības procedūras” ir norādīts uz nepieciešamību izstrādāt ieteikuma dokumentu, kurā tiktu pievērsta uzmanība arī jautājumam par zemes reģistru pieejamību tiešsaistē un uzlabojumiem attiecībā uz zemes reģistru caurskatāmību un uzticamību, jo īpaši – tā dēvētajiem slēptajiem apgrūtinājumiem.”¹⁰⁰

Pirms ierosinājumu izteikšanas par nepieciešamajiem pilnveidojumiem Latvijas zemesgrāmatu sistēmā vai jaunajā topošajā Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā jānoskaidro, kādiem reģistrācijas sistēmu veidiem tās pieder. Nekustamo īpašumu reģistrāciju vispārīgi teorijā iedala divās reģistru grupās: kadastra reģistros un zemes reģistros jeb zemesgrāmatās.¹⁰¹ Kadastra reģistros tiek ietverta vairāk tehniska rakstura informācija – robežu plāni, īpašuma tehniskie apraksti, kartes un rasējumi –, un šī informācija parasti ir izkārtota pēc identifikācijas numura.¹⁰² Kadastra reģistros mēdz būt arī informācija par īpašnieku vai vismaz par īpašuma veidu. Savukārt zemesgrāmatās tiek reģistrētas galvenokārt tiesības: īpašuma tiesības, apgrūtinājumi īpašumam un aprobežojumi attiecībā uz īpašnieka rīcību ar īpašumu, ķīlas, citas lietu tiesības. Zemesgrāmatās var tikt reģistrēta arī tehniska rakstura informācija, piemēram, īpašuma platība, lietošanas veids, arī plāni un rasējumi. Taču šī informācija zemesgrāmatā nav tik pilnīga kā kadastra reģistros, turklāt tehniskās informācijas reģistrācija zemesgrāmatā lielākoties nerada tiesības.

⁹⁷ Commission of the European Communities Green Paper Mortgage Credit in EU, Brussels, 19.7.2005, Pieejams: http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/en/com/2005/com2005_0327en01.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

⁹⁸ *ibid*, p.2.

⁹⁹ *ibid*, p.12.

¹⁰⁰ Eiropas Komisija. Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LV:DOC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], 9.lpp.

¹⁰¹ Sīkāk par šo iedalījumu un nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmu klasifikāciju sk. šī darba 5.nodaļā.

¹⁰² Larsson G. Land Registration and cadastral systems, Tools for Land Information and Management. – Longman Scientific & Technical, 1991, p.16.

Aplūkojot jaunveidojamo Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmu šādā teorētiskā skatījumā, secināms, ka tā ir pieskaitāma kadastra reģistram, proti, tehniskā reģistra veidam, jo tajā tiks reģistrētas nevis tiesības, bet gan informācija par apgrūtinātajām teritorijām un objektiem¹⁰³, tātad – tiks reģistrēti un aktualizēti tehniski dati un fakti. Savukārt zemesgrāmata pieder otrajam reģistru veidam – zemes reģistriem jeb zemesgrāmatām –, kurā tiek reģistrētas tiesības, nevis tikai fakti.

2.2.2. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas ierakstu juridiskā nozīme

Tā kā jaunveidojamā sistēmā tiks reģistrēti tikai fakti, aktuāls ir jautājums – kāda būs šīs sistēmas un tās ierakstu juridiskā nozīme. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likums uz šo jautājumu nesniedz atbildi. Vai šie ieraksti būs jādublē zemesgrāmatā, lai tie iegūtu tiesisku spēku? Arī uz šo jautājumu jaunais likums nedod atbildi.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likumu katrai apgrūtinājuma izmaiņas reģistrācijai zemesgrāmatā nepieciešams nostiprinājuma lūgums un tiesiskais pamats. „Katrs nostiprinājuma lūgums [...] lūdzējam ir jāpamato. Nostiprinājumam arvien nepieciešams tiesisks pamats – tiesisks darījums, tiesas spriedums u.tml.”¹⁰⁴ Savukārt Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā ieraksti tiks veikti, apkopojot datu sniedzēju – dažādu objektu, kuriem tiek noteikta aizsargjosla, īpašnieki, nevis konkrētā nekustamā īpašuma, piemēram, zemes gabala, īpašnieks, kuram būtu jāvērsas ar lūgumu par nostiprinājuma izdarīšanu zemesgrāmatā. Lai gan saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 57. pantu nostiprinājumu var lūgt uz likuma pamata arī valsts institūcijas un saskaņā ar šī likuma 61. panta otro punktu uz likuma pamata pastāvošu tiesību nostiprinājumam nav nepieciešams saņemt īpašnieka piekrišanu, tomēr praksē šādā ierakstīšanas procesā bieži vien rodas problēmas. Turklāt diez vai būtu lietderīgi visu informāciju dublēt gan jaunveidojamā sistēmā, gan zemesgrāmatā.

Lai rastu risinājumus iepriekš norādītajai problemātikai, jānoskaidro, kāds tiesiskais pamats un līdz ar to – kāda juridiskā nozīme būs ierakstiem jaunajā informācijas sistēmā un vai tie tiešām būtu jādublē zemesgrāmatā, lai iegūtu tiesīgu spēku. Notārs E. Virko ļoti trāpīgi norāda, ka „ieraksti zemesgrāmatā ir civiltiesisku attiecību sekas, un kā tādi tie satura ziņā ir pakļauti tikai tiesisko attiecību dalībnieku gribai.”¹⁰⁵ Savukārt Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā reģistrējamā informācija par apgrūtinātajām teritorijām nebūs vis civiltiesisku attiecību sekas, bet gan apgrūtinājumi uz likuma pamata. Un šeit arī slēpjas atbilde uz iepriekš uzdotajiem jautājumiem.

¹⁰³ Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18.februāris, nr.27, 3.pants.

¹⁰⁴ Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista Vārds. 2008.15.aprīlis, nr.15 (519)

¹⁰⁵ turpat

Proti, Civillikuma 1477. panta otrajā daļā noteikts, ka lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata, ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemesgrāmatā. Doktrīnā ir norādīts, ka šis princips attiecas gan uz apgrūtinājumiem, gan uz atsavināšanu.¹⁰⁶ Tātad būtu jānoskaidro, vai Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā reģistrējamā informācija ir par apgrūtinājumiem uz likuma pamata.

Attiecībā uz objektiem, kuriem ar likumu ir noteiktas aizsargjoslas, jānorāda, ka lielākoties tās ir būves, kas tiek reģistrētas atsevišķos zemesgrāmatu nodalījumos. Kā norāda tiesību zinātnieks dr.iur. E. Kalniņš, tad šādas būves ir patstāvīgi īpašuma objekti tieši uz likuma pamata¹⁰⁷, jo to statusu nosaka likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pants.

Aizsargjoslas tiek noteiktas uz likuma pamata un tiek attēlotas pašvaldību teritoriju plānojumos¹⁰⁸, kuri savukārt tiek apstiprināti ar pašvaldības saistošajiem noteikumiem.¹⁰⁹ Tātad ir jāuzdod jautājums – vai teritorijas plānojums, kas visnotaļ uzskatāms par īpašuma tiesību aprobežojumu¹¹⁰, ir uzskatāms par aprobežojumu uz likuma pamata. Latvijas Republikas Augstākā tiesas Tiesu prakses vispārīnājumā „Par tiesu praksi lietās, kas izriet no servitūtu tiesībām” ir secināts, ka viens no servitūtu nodibināšanas pamatiem ir likums, un tālāk ir paskaidrots, ka tie ir gadījumi, kad servitūts tiek nodibināts ar administratīvu aktu uz likuma pamata.¹¹¹ Tas ļauj secināt – ja reiz tiek atzīts, ka lietu tiesības uz likuma pamata (Tiesu prakses vispārīnājumā aplūkotajā gadījumā – servitūts) tiek nodibinātas konkrētam īpašumam ar administratīvu aktu, tad secināms, ka vēl jo vairāk teritorijas plānojums, kas tiek izdots pašvaldības saistošo noteikumu, tātad – normatīva akta veidā, nodibina apgrūtinājumus uz likuma pamata. Arī E. Kalniņš norāda, ka CL 1082. panta piezīmē ietvertajā norādē uz citos likumos paredzētiem īpašuma lietošanas tiesības aprobežojumiem jēdziens „likums” jāsaprot plašākā nozīmē, aptverot visus normatīvos aktus.¹¹²

Ja reiz lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata, ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemesgrāmatā, kādēļ un kādos gadījumos tās ir nepieciešams tomēr nostiprināt zemesgrāmatā?

¹⁰⁶ Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga., Zvaigzne, 2000, 130.lpp.

¹⁰⁷ Kalniņš E. Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/petijumi> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], 3.lpp.

¹⁰⁸ Aizsargjoslu likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis 1997. 25.februāris, nr. 56/57 (771/772), 33.pants.

¹⁰⁹ Teritorijas attīstības plānošanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2011. 2.novembris, nr.173 (4571), 25.pants.

¹¹⁰ Čepāne I., Statkus S. Pašvaldības teritorijas plānojums kā nekustamā īpašuma tiesību aprobežojums. Jurista Vārds. 2005.25.janvāris, Nr.3.

¹¹¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas apkopojums Par tiesu praksi lietās, kas izriet no servitūtu tiesībām. Pieejams: http://www.at.gov.lv/files/docs/summaries/2006/par%20servitutiem_tiesu%20prakses%20apkopojums.doc [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī] 16.lpp.

¹¹² Kalniņš E. Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/petijumi> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], 34.lpp.

Atbilde šeit ir diezgan vienkārša un skaidra –ierakstot zemesgrāmatā, šādas tiesības uz likuma pamata iegūst lielāku publicitāti, top skaidrākas un pārskatāmākas gan pašam nekustamā īpašuma īpašniekam, gan trešajām personām, kuras var ieskatīties zemesgrāmatu ierakstos. Taču, skatoties nākotnē uz jaunveidojamās Aprgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas izveidi, autores ieskatā ir jārisina jautājums par nepieciešamību dublēt ierakstus par aprgrūtinājumiem uz likuma pamata. It īpaši, ņemot vērā apstākli, ka jaunajā sistēmā ieraksti tiks pastāvīgi aktualizēti – to darīs automatizētas datorprogrammas –, bet zemesgrāmatā ieraksti par šiem aprgrūtinājumiem reti kad būs atbilstoši pašreizējam brīdim. Šāda situācija radīs vēl lielākas neskaidrības. Tāpēc autore uzskata, ka līdz ar jaunās sistēmas darbības uzsākšanu aprgrūtinājumi uz likuma pamata būs pietiekami skaidri ierakstīti un publiski pieejami, tādēļ šīs informācijas nepilnīga un neaktualizēta dublēšana zemesgrāmatā nav nepieciešama un ir pat nevēlama. Lai novērstu neskaidrības un pārpratumus praksē, būtu ieteicams veikt grozījumus Zemesgrāmatu likumā un noteikt, ka ar datumu, kurā darbību pilnībā uzsāks Aprgrūtināto teritoriju informācijas sistēma, no zemesgrāmatas ir *ex officio* dzēšama un turpmāk vairs nav reģistrējama tā informācija, kas tiek reģistrēta Aprgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā, proti, aprgrūtinājumi uz likuma pamata. Zemesgrāmatā būtu attiecīgi reģistrējami uz darījuma un tiesas nolēmuma pamata radīti aprgrūtinājumi, piemēram, nomas tiesības, pirmpirkuma tiesības, servitūti.

Vēl viens būtisks jautājums Aprgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas ieviešanā un labas funkcionēšanas nodrošināšanā ir īpašnieku un citu ieinteresēto personu tiesības lūgt precizēt vai labot sistēmā ievadītos datus. Pašreizējā redakcijā šādas tiesības nav paredzētas vispār. Likuma 10.pantā ir noteikta datu sniedzēja pienākumi un atbildība, taču tas regulēt tikai datu sniedzēja un informācijas sistēmas pārziņa tiesiskās attiecības. Savukārt likuma 11.pantā ir aprakstīts informācijas sistēmas datu izmantotāja pienākums un tiesības, un šī panta otrā daļa nosaka: „Ja persona, kura nav datu sniedzējs šā likuma izpratnē vai kura nav topogrāfisko un zemes kadastrālās uzmērīšanas darbu veicējs, izmantojot Informācijas sistēmas datus, konstatē datu neatbilstību situācijai apvidū, tā ir tiesīga par to informēt datu sniedzēju.” Šī darba autores ieskatā šādas tiesības informēt ir pārāk nenozīmīgas, jo neuzliek datu sniedzējam pienākumu precizēt vai labot iesniegtos datus. Tādēļ autore ierosina papildināt likuma 10.pantu ar septīto daļu šādā redakcijā: „Datu sniedzējam pēc šī likuma 11.pantā noteiktās informācijas par datu saņemšanu ir pienākums izskatīt datu atbilstību un labot vai papildināt tos. Ja šādas izskatīšanas rezultātā tiek konstatēts, ka datu papildināšana vai labošana nav veicama, datu sniedzējam ir pienākums sniegt rakstisku motivētu atbildi personai, kura ir informējusi datu sniedzēju.” Šajā regulējumā būtu pārsteidzīgi ieviest ieinteresēto personu tiesības pārsūdzēt datu sniedzēja rīcību, jo ne visi datu sniedzēji ir iestādes Administratīvā procesa likuma izpratnē.

Līdz šim Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumā nav veikti grozījumi, un pagaidām ir tikuši plānoti tikai tehniski grozījumi, proti, Zemkopības ministrija 2011. gada maijā ir izstrādājusi priekšlikumu veikt minētajā likumā grozījumus un aizstāt likuma 7. panta 6. un 8. punktā vārdus „Lauku atbalsta dienests” ar vārdiem „Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi””.¹¹³

2.2.3. Zemes un ēku dalīta reģistrācija

Latvijas likumdošanā izņēmuma kārtā tiek 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 968. pantā noteiktā zemes un ēku vienotības principa izņēmums.¹¹⁴ Tas tika darīts, lai pēc iespējas taisnīgāk risinātu gadījumus, kad zeme tiek atdota bijušajiem īpašniekiem (kuriem tā tika nacionalizēta 1940. gadā) vai viņu mantiniekiem, bet pirms īpašuma reformas sākuma uz šīs zemes citas personas ir likumīgā kārtībā uzbūvējušas ēkas, jo Padomju Savienības okupācijas gados visa zeme piederēja valstij.

Minētais izņēmums noteikts likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” (turpmāk – CL Spēkā stāšanās likums) 14. pantā. Šajā pantā uzskaitīti gadījumi, kad ēkas, būves un augļu dārzi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu. Uzskaitītos gadījumus var iedalīt divos veidos: 1) ēkas, kuras uzceltas pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas (1992. gada 1. septembris) uz zemes, uz kuru īpašuma tiesības atjaunotas citai personai; 2) ēkas, kuras uzceltas uz nomātas zemes, kur nomas līgums noslēgts uz vismaz desmit gadiem un kurā nomniekam ir paredzētas tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus.

Pašreizējā situācijā var izdalīt dažādus, divās grupās iedalāmus gadījumus, kuros izveidojušies zemes un ēku patstāvīgi īpašumi zemes reformas gaitā un pēc tās:

- Zemes reformas gaitā atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, bet Padomju Savienības laikā uz šīs zemes bijušas uzbūvētas ēkas:
 - o Dzīvojamās mājas;
 - o Dzīvokļu mājas;
 - o Rūpniecības ēkas, komercobjekti;
 - o Inženierkomunikācijas.

¹¹³ Piedāvāto likuma grozījumu teksts un tā sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija) pieejami: <http://www.zm.gov.lv/index.php?sadala=1565&id=12425> [aplūkots 2011. gada 25. maijā]

¹¹⁴ CL 968. pants nosaka, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.

- Balstoties uz Spēkā stāšanās likuma 14. pantu, noslēgts nomas līgums, kam par iemeslu no prakses minami visbiežāk sastopami šādi apstākļi:
 - o Finansiāli izdevīgi abām pusēm;
 - o Ēku būvē nepilsonis/nerezidents (99 gadu noma, visu samaksā uzreiz);
 - o Īpašas teritorijas, piemēram, ostas, speciālās ekonomiskās zonas;
 - o Nodokļu optimizācija;
 - o Apbūves noteikumu „optimizācija” – būvējot atsevišķas ēkas uz viena zemes gabala, var daudz efektīvāk izmantot apbūves intensitātes un blīvuma parametrus.

Pirmpirkuma tiesības

Saskaņā ar īpašuma reformas likumiem¹¹⁵ 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 Civillikuma regulējumu¹¹⁶ 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.¹¹⁷ Ja ēku īpašnieks pirmpirkuma tiesības neizmanto, tad pirmpirkuma tiesības ir pašvaldībai.¹¹⁸

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

¹¹⁵ Par zemes privatizāciju lauku apvidos: LR likums. ZIŅOTĀJS, 1992. 20.augusts, nr.32, 17. pants.

¹¹⁶ Civillikums, 1073., 2062. –2063.pants.

¹¹⁷ Civillikums, 1400.pants.

¹¹⁸ Likums Par pašvaldībām: LR likums. ZIŅOTĀJS, 1994. 16.jūnijs, nr.11, 78. pants.

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, A/s „Latvenergo” vai A/s „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. Civillikuma 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. Darba autore uzskata, ka šādos gadījumos ir jāvadās pēc zemes un ēku vienotības principa, tādēļ priekšroka dodama ēkas īpašniekam.

Garantētās nomas tiesības

Gadījumos, kad ēka pirms 1992. gada 1. septembra uzcelta uz citam īpašniekam piederošas (reformas laikā īpašumā atjaunotas) zemes, īpašuma reformas likumi ēku īpašniekam nodrošina zemes nomas tiesības. Noteikumi attiecībā uz nomājamās zemes platību ne visos gadījumos ir pietiekami skaidri. Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 6. pants nosaka, ka lauksaimniecības uzņēmumu privatizācijas ceļā iegūto ēku īpašniekiem ir garantētas tiesības nomāt zemi, ko aizņem ēkas, būves un pagalms, un vēl zemi līdz 0,5 hektāru platībā šo ēku un būvju uzturēšanai. Līdzīgi arī likuma „Par zemes reformas pabeigšanu lauku apvidos” 2. panta 10. daļā noteikts, ka ēku īpašniekam tiek garantētas tiesības nomāt zemi, ko aizņem ēkas un pagalms; iznomājamās zemes platību nosaka, zemes un ēku īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Ja vienošanās netiek panākta, nomājamās zemes platību nosaka tiesa pēc sava ieskata, ņemot vērā faktiskos apstākļus.

Attiecībā uz nomas maksu īpašuma reformas likumos atsevišķiem gadījumiem ir noteikts maksimālais nomas maksas apmērs 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Šāds gadījums, piemēram, ir noteikts likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” par ēkām, kuras iegūtas lauksaimniecības uzņēmumu privatizācijas ceļā. Pārējos gadījumos, kad likumos noteiktais 5%

ierobežojums neattiecas, zemes un ēku īpašnieki var savstarpēji brīvi vienoties par zemes nomas maksu.

Ja vienošanās netiek panākta, abām pusēm ir tiesības vērsties tiesā ar lūgumu noteikt nomas maksu pēc tiesas ieskatiem. Līdzšinējā tiesu praksē zemes nomas maksas apmērs vairākkārt ir noteikts 5–10% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Apspriežot nomas maksas lielumu, tiek ņemti vērā vispārīgie Civillikuma noteikumi par nomas maksu, proti, nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. To nedrīkst noteikt pārāk mazu – tikai formāli, bet tā nedrīkst būt arī pārlietu liela nasta nomniekam. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts kādā spriedumā ir norādījis, ka nomas maksas apmērs jānosaka tāds, „kas atbilstu normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdzienu izpratnei, lai zemes īpašnieks neiegūtu pilnu zemes vērtību samaksu relatīvi īsā laikā.”¹¹⁹

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta tiesu praksē atrodams arī izvērtējums, ka zemes nomas maksu līgumā var noteikt ne tikai konkrētas summas apmērā, bet procentuāli zemes kadastrālajai vērtībai.¹²⁰

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 būt tuvāk kaimiņu zemes gabalam nekā pašvaldības noteiktajā attālumā. Logus uz kaimiņa zemes gabala pusi saskaņā ar Civillikuma 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 būt jaunās ēkas ļoti tuvu jau esošajai, trešajai personai piederošajai ēkai. Lai gan likumdošana to tieši nenosaka, tomēr, likuma normas piemērojot analogijas 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, tai skaitā rekonstrukcijai, ir nepieciešama būvatļauja, savukārt būvatļaujas saņemšanai nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana vai rakstisks nomas līgums, kurā

¹¹⁹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts, 2003.gada 8.janvāra spriedums Nr.SPC-1.

¹²⁰ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts, 2007.gada 24.oktobra spriedums Nr.SKC-722.

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 nomātās zemes

Kā jau tika minēts iepriekš, likumdošana atļauj būvēt ēkas uz nomātās 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, tiek ierakstīta 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 spriedumi¹²¹, 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 nomātās 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 nomātās 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

¹²¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2002.gada 16.janvāra spriedums Nr.PAC-54.

nepieciešamajiem izdevumiem. Tāda varētu būt, piemēram, aizsargdambja būvniecība, bet ne dzīvojamās mājas vai tirdzniecības centra būvniecība. Tātad, ja nomas līgumā nebūs nekā 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.”¹²²

Dažkārt īpašnieks, kuram pieder gan ēka, gan zeme, vēlas pārdot tikai ēku, bet zemi paturēt sev. Piemēram, lai par iegūtajiem līdzekļiem uz šī zemes gabala blakus varētu būvēt jaunu ēku. Taču šādu iespēju likums nepieļauj. Ja ēka un zeme ir reģistrēta kā vienots īpašums, tās nevar vairs atdalīt. Ja zemes gabals pie ēkas ir pietiekami liels, to var sadalīt divos apbūves gabalos, kuri būs atsevišķi nekustamie īpašumi.

Līdzīga problēma mēdz būt, ja zeme ir kopīpašumā vairākām personām, bet apbūvi vēlas veikt tikai viens no kopīpašniekiem. Tādā gadījumā pirms būvniecības kopīpašniekiem ir jāvienojas vai tiesas ceļā jāpanāk kopīpašuma sadale, piemēram, sadalot kopīpašumā esošo gabalu vairākos atsevišķos īpašumos vai savstarpēji izpērkot domājamās daļas. Pretējā gadījumā, ja ēka tiek būvēta uz kopīpašumā esošas zemes, pati ēka kļūst par kopīpašumu proporcionāli zemes kopīpašnieku domājamām daļām.

Zemes un ēku dalītas reģistrācijas savstarpēja nesaskaņotība

Iepriekš šajā darbā, aprakstot iespējamās problēmas ar Aprūtināto teritoriju informācijas sistēmas ieviešanu, tika pieminēta problēma par šobrīd reģistrētās informācijas nepilnīgumu un savstarpējo nesaskaņotību. Praksē sastopami zemesgrāmatu nodalījumi, kuri uzrāda iepriekš minēto problēmu, resp., atzīmes neesamību zemesgrāmatu nodalījumā, kurā reģistrēts zemes gabals, 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 aprūtinājumu – citai personai piederošu ēku. Kā viena no aktuālākajām problēmām, kuru cēlonis meklējams šādās situācijās, jau darba iepriekšējās nodaļās tika norādītas ēku īpašnieka likumiskās pirmpirkuma tiesības un atsevišķos gadījumos arī garantētās nomas tiesības, kā arī neapšaubāma vērtības samazināšanās šādam zemes gabalam.

¹²² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2007. gada 21. marta spriedums Nr. SKC-59.

Aprakstīto situāciju 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.

Nepieciešams savstarpēji saskaņojot ierakstus VZD kadastra reģistrā, Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā un zemesgrāmatā. Ierosinājumi normatīvo aktu grozījumiem aprakstītās problēmas risināšanai izklāstīti šī darba noslēdzošajā 7.nodaļā un ietverti darba tēzēs.

2.3. Pasaules Bankas pētījumu secinājumi par Latvijas reģistrācijas procedūrām salīdzinājumā ar citām Eiropas valstīm

LR Ekonomikas ministrijas 18.12.2008. informatīvajā ziņojumā “Par nepieciešamajiem pasākumiem administratīvā sloga samazināšanai būvniecības atļauju saņemšanas, nekustamā īpašuma reģistrācijas, darba attiecību tiesiskās regulēšanas un uzņēmējdarbības izbeigšanas procedūras vienkāršošanas jomās”¹²³ tiek norādītas jomas, kurās Latvijai nepieciešamas reformas, lai efektīvāk saimniekotu un veiksmīgāk piesaistītu ārvalstu investorus. Ziņojums balstīts uz starptautiska projekta Doing Business metodoloģiju un pētījumiem. Informatīvais ziņojums izstrādāts, izpildot Ministru kabineta 2008. gada 21. oktobra sēdes protokollēmumā Nr.75, 48.§ 4.punktā noteikto par informatīvā ziņojuma sagatavošanu par nepieciešamajiem pasākumiem administratīvā sloga samazināšanai būvniecības atļauju saņemšanas, nekustamā īpašuma reģistrācijas, darba attiecību tiesiskās regulēšanas un uzņēmējdarbības izbeigšanas procedūras vienkāršošanas jomās. Ziņojuma mērķis ir analizēt, kādi reformu pasākumi ietekmējuši un ietekmēs Latvijas ieņemtās vietas salīdzinājumā ar citām valstīm Pasaules Bankas *Doing Business* indeksā. Ziņojumā identificētas plānotās reformas 6 jomās un 13 jaunu reformu rekomendācijas. Ja šīs reformas tiks pieņemtas un īstenotas, tās paaugstinās Latvijas reitingu *Doing Business* indeksā, padarīs Latvijas uzņēmējdarbības vidi pievilcīgāku vietējiem uzņēmējiem un ārvalstu investoriem, un atvieglos dažādas administratīvās un regulējošās procedūras, ar kurām uzņēmēji ik dienu saskaras savā uzņēmējdarbībā.

Pasaules Bankas projekts Doing Business ir starptautisks, salīdzinošs uzņēmējdarbības vides reitings, kurš ik gadus mēra uzņēmējdarbību regulējošās administratīvās procedūras un to piemērošanu dažādās pasaules valstīs. Salīdzinot Latvijas relatīvo vietu Doing Business indeksa īpašuma reģistrēšanas indikatorā par 2009 un 2012.gadu, Latvijas relatīvā vieta indeksā katru gadu paaugstinās. 2009. gadam sākoties, Latvija ieņēma salīdzinoši zemu 77. vietu īpašuma reģistrēšanas jomā, šajā jomā Latvija visvairāk atpalika no citām Baltijas valstīm – Lietuvas un Igaunijas. 2009. gadā *Doing Business* indeksa autori īpaši atzīmēja divas Latvijas veiktās reformas, kā vienu no tām – īpašuma reģistrēšanu. Īpašuma reģistrēšanas jomā Latvijā, sākot ar 2007. gada 18. jūniju, no Valsts Zemes dienesta vairs nav nepieciešams saņemt izziņu par nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību darījumos ar īpašumiem, kas ir reģistrēti Zemesgrāmatā. Zemesgrāmatas darbinieki paši var pārbaudīt šo vērtību Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. *Doing Business*

¹²³ LR Ekonomikas ministrijas 18.12.2008. informatīvais ziņojums “Par nepieciešamajiem pasākumiem administratīvā sloga samazināšanai būvniecības atļauju saņemšanas, nekustamā īpašuma reģistrācijas, darba attiecību tiesiskās regulēšanas un uzņēmējdarbības izbeigšanas procedūras vienkāršošanas jomās” www.em.gov.lv/images/modules/items/inzin.doc [aplūkots 2012.gada 16.oktobrī]

eksperti ir izslēguši šo procedūras soli (procedūru skaits samazinājies no 8 līdz 7, un tās veikšanai nepieciešamais laiks samazinājies no 54 līdz 50 dienām), un Latvija *Doing Business* indeksa īpašuma reģistrēšanas rādītājā 2009.gadā, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, bija pacēlusies par 14 vietām: no 91. vietas uz 77. vietu pasaulē. Savukārt 2010.gada reitingā Latvijas vieta ir paaugstinājusies – uz 57.vietu, bet 2012.gadā veiktajā pētījumā, kurš nosaka reitinga vietu 2013.gadam, Latvijas reitings nekustamā īpašuma reģistrācijas jomā sasniedzis jau 31.vietu (veicamas 5.procedūras, 18 dienās, izmaksas 2 % no īpašuma vērtības). Lai gan šāda izaugsme ir pozitīva skaitliskā skatījumā, tomēr pārdomas raisa apstākļi, ka Vācijai un Francijai – valstīm, kurās dažādos pētījumos un zinātniskajā literatūrā ir ļoti atzinīgi novērtēta nekustamo īpašumu darījumu drošība – vietas ir salīdzinoši zemas: Vācijai uz 2013.gadu ir 86.vieta (veicamas 5.procedūras, 40 dienās, izmaksas 5,7 % no īpašuma vērtības), bet Francijai uz 2013.gadu ir 146.vieta (veicamas 8.procedūras, 59 dienās, izmaksas 6.1 % no īpašuma vērtības).¹²⁴ Latvijas salīdzinoši augstā vieta *Doing Business* pētījumā diemžēl neapliecina nekustamo īpašumu darījumu drošību un zemesgrāmatu pilnīgu uzticamību. Acīmredzot šāds pētījums atspoguļo reģistrācijas vairāk ekonomisko aspektu nekā juridisko. Tomēr Latvijas politikas plānošanas dokumentos, kā arī presē šis pētījums joprojām tiek pieminēts, apspriests un tā rādītājus tiek mēģināts uzlabot.

¹²⁴ Retinigi pieejami interneta vietnē www.doingbusiness.org [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

2.6. Zemesgrāmatu tiesnešu papildu kompetence bezstrīdus lietās kopš 2011.gada

Meklējot risinājumu samilzušai problēmai ar tiesu noslodzi, Saeimā 2011.gada 21.jūlijā galīgajā lasījumā pieņemti grozījumi likumā „Par tiesu varu”. Kā svarīgākais šajos grozījumos atzīmējama zemesgrāmatu tiesnešu kompetences paplašināšana, noteicot, ka zemesgrāmatu tiesneši turpmāk izskatīs vairākas bezstrīdus lietu kategorijas: pieteikumus par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu, saistību piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā un pieteikumus par izsoles aktu apstiprināšanu. Tāpat veiktas izmaiņas zemesgrāmatu tiesnešu institucionālajā piederībā, proti, zemesgrāmatu nodaļas turpmāk būs rajona (pilsētas) tiesu sastāvā nevis apgabaltiesu pārziņā, kā tas bijis līdz šim.

Visnotaļ atzinīgi vērtējama katra iniciatīva risināt tiesu noslodzes problēmas, jo ikvienam praktizējošam juristam nākas saskarties ar ilgstošo tiesvedības procesu. Šī raksta autorei savā advokāta praksē nākas saskarties ar situācijām, kad rajona tiesa Rīgas tiesu apgabālā lietas izskatīšanu nozīmē teju vai divus gadus pēc prasības iesniegšanas. Rīgas apgabaltiesā lietas izskatīšana pirmajā instancē ir krietni raitāka, jo tiesas sēdes tiek nozīmētas vien 8-9 mēnešus uz priekšu. Likumprojekta „Grozījumi likumā „Par tiesu varu”” (turpmāk šīs nodaļas ietvaros – Likumprojekts) anotācijā ietverta statistika par rajona tiesās saņemtajām un izskatītajām lietām, kur pieteikumi par saistību piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā sastāda vairāk kā pusi no 2010.gadā rajonu (pilsētu) tiesās kopumā saņemtajām 119 357 civillietām. Šādi skaitliskie apsvērumi liek secināt, ka līdz ar jaunā regulējuma ieviešanu rajona tiesu noslodze būtiski mazināsies.

Tomēr svarīgi ir ne vien uzlabot lietu izskatīšanas skaitliskos rādītājus, bet rūpīgi izvērtēt ieguvumus no jaunajā regulējuma kopumā. Tādēļ darba autore ieskicēs dažus turpmāk risināmos jautājumus, kas izriet no šiem pēdējiem grozījumiem.

Līdz grozījumu pieņemšanai zemesgrāmatu tiesnešu kompetencē bija zemesgrāmatu vešana īpašumu ierakstīšanai un ar tiem saistīto tiesību nostiprināšanai. Satversmes tiesa 2006.gada 14.marta spriedumā lietā Nr. 2005-18-01 secinājusi, ka zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmums par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā vai ar nekustamo īpašumu saistītu tiesību nostiprināšanu, „kaut gan tiek noformēts kā tiesas nolēmums (tiesneša lēmums), pēc būtības ir administratīvais akts.”¹²⁵ Pēc darba autores novērojumiem daudzu juristu ieskatā zemesgrāmatu tiesnešu pienākumi līdz šim vienmēr ir bijuši ļoti formāli. Zemesgrāmatu tiesneši līdz šim ir

¹²⁵ Satversmes tiesas 2006.gada 14.marta spriedums lietā Nr. 2005-18-01

rakstveida procesā pieņēmuši visdažādākos lēmumus par nekustamo īpašumu un ar tiem saistīto tiesību nostiprināšanu, un, izskatot nostiprinājuma lūgumus, ir pārbaudījuši, vai zemesgrāmatā iesniegtajos dokumentos nav nekā acīmredzami pretlikumīga. Līdz ar to zemesgrāmatu tiesneši labi pārzina nekustamo īpašumu regulējumu. Tādēļ ir pamatoti zemesgrāmatu tiesnešu kompetencē nodot lietas, kuras izskatāmas rakstveida procesā un kurās izskatāmi ar nekustamiem īpašumiem saistīti jautājumi.

Vēl jo vairāk, būtu ļoti ieteicams iesāktu turpināt un tuvākajā nākotnē sagaidāmajos Civilprocesa likuma un Zemesgrāmatu likuma papildinājumos ietvert regulējumu par vienkāršotu nostiprināšanas procedūru tām tiesībām, kuras izriet no zemesgrāmatu tiesneša pieņemtajiem lēmumiem bezstrīdu lietās. Piemēram, ja reiz zemesgrāmatu tiesneši pieņems lēmumus par nekustamo īpašumu izsoles aktu apstiprināšanu, tad no praktiskiem apsvērumiem būtu lietderīgi noteikt, ka īpašuma nostiprināšanai uz ieguvēja vārda nekādas papildus darbības no ieguvēja puses nav nepieciešamas. Proti, tiklīdz beidzies lēmuma pārsūdzēšanas termiņš, ja lēmums nav pārsūdzēts, tas nostiprināms zemesgrāmatā.

Tātad, lietu kategorijām, kuras nododamas zemesgrāmatu tiesnešu kompetencē, būtu jāietver divi elementi: rakstveida process un ar nekustamo īpašumu saistītas tiesības. Aplūkojot nupat pieņemtus grozījumus, autore ierosina turpināt šo iesāktu strukturālās reformas ceļu un veikt vēl vairākus, turpmāk izklāstītus uzlabojumus.

Pirmkārt, izsoles aktu nodošana zemesgrāmatu tiesnešu izskatīšanai pilnīgi noteikti prasa tālāku detalizētu regulējumu Civilprocesa likumā, šo lietu kategorijas izskatīšanai nosakot rakstveida procesu. Šāds ierosinājums Civilprocesa likuma grozījumiem jau ir Saeimā skatīts otrajā lasījumā, taču pagaidām vēl nav pieņemts. Nepieciešams rakstveida process. Te rodas jautājums, vai izsoles aktu apstiprināšana vienmēr ir tikai formāls process, kurā mutvārdu izskatīšana nav nepieciešama. Īpašu uzmanību nākas pievērst arī jautājumam par izsoles akta apstiprināšanas izskatīšanas gaitā iespējamo sūdzības par tiesu izpildītāja rīcību izskatīšanu. Pašreiz Civilprocesa likuma 613.panta otrā daļa noteic, ka šos abus jautājumus var izskatīt vienlaikus un tas praksē visnotaļ ir procesuālās ekonomijas apsvērumi, izskatot divus cieši saistītus jautājumus. Tātad šeit rodas nākamie jautājumi: vai būtu pareizi noteikt zemesgrāmatu tiesnešu kompetencē sūdzību izskatīšanu par tiesu izpildītāju rīcību? Un, ja reiz tas nav zemesgrāmatu tiesnešu kompetencē (līdz šim tas nav noteikts), vai šādas situācijas risināšanai būtu lietderīgi noteikt pieteikuma par izsoles apstiprināšanu izskatīšanas atlikšanu, kamēr tiek izskatīta sūdzība par tiesu izpildītāja darbību? Ne uz vienu no šiem jautājumiem nevar atbildēt apstipriņoši. Tomēr situācija būs jārisina. Iespējams, ka risinājums varētu būt šāds: noteikt, ka lietas par izsoles aktu apstiprināšanu, kurās saņemta sūdzība par tiesu izpildītāja rīcību, zemesgrāmatu tiesnesis nodod izskatīšanai rajona tiesai

mutvārdu procesā. Tas būtu racionālāk gan no procesuālās ekonomijas viedokļa, gan no kompetenču sadalījuma. Šeit gan rodas vēl tālāks jautājums – cik daudz ir izsoļu aktu apstiprināšanas lietu, kurās tiek iesniegtas sūdzības par tiesu izpildītāja rīcību un vai augstāk minētā iespējamā tālākā risinājuma iedzīvināšana nenonāks pie situācijas, kad lielāko daļu izsoļu aktu apstiprināšanu joprojām izskata rajona tiesa mutvārdu procesā. Šī jautājuma izvērtēšanai nepieciešams papildu darbs, izstrādājot gaidāmos Civilprocesa likuma grozījumus, taču šis jautājums pārsniedz šī darba temata nospraustos apjomus, tādēļ darba autore aprobežojas ar vispārīgu ierosinājumu par izsoles aktu nodošana zemesgrāmatu tiesnešu izskatīšanai.

Otrkārt, zemesgrāmatu tiesnešiem nav nodota lietu kategorija, kurā ir abi augstāk minētie elementi: rakstveida process un nekustamais īpašums. Proti, tie ir pieteikumi par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā (Civilprocesa likuma 395.-399.pants). Šī darba autore neredz pietiekamu iemeslu, kādēļ arī šīs lietas nenodot zemesgrāmatu tiesnešu izskatīšanai.

Treškārt, mēģinot saskatīt abus elementus – rakstveida procesu un nekustamo īpašumu – visās zemesgrāmatu tiesnešiem nodotajās lietu kategorijās, nākas konstatēt, ka pieteikumu izskatīšanā par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu un saistību piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā, tikai atsevišķos gadījumos runa ir par nekustamiem īpašumiem. Tādēļ domu pavediens vērpijas tālāk līdz secinājumam, vai nebūtu lietderīgāk un efektīvāk lietas vismaz par piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā nodot nevis zemesgrāmatu tiesnešiem, bet vai nu notāriem vai uzreiz tiesu izpildītājiem. Tā kā šīs lietas ir formālas un to rezultātā tiek pieņemts lēmums ar izpildu dokumenta spēku (Civilprocesa likuma 406.9 panta otrā daļa), tad iespējams, ka nav pamatoti likt pieteicējam doties uz tiesu un pēc tam vēl pie tiesu izpildītāja, ja tā vietā šīs visas darbības varētu izdarīt pēc „vienas pieturas aģentūras” principa uzreiz pie tiesu izpildītāja. Tas viennozīmīgi būtu ātrāks un vienkāršāks process piedzinējam. Savukārt parādnieka tiesību ievērošanai šī raksta autores ieskatā būtiskākais ir nevis tas, kurš izlemj par pieteikumu, bet gan tas, ka parādniekam tiek nodrošinātas pietiekamas un samērīgas iespējas izteikt iebildumus, vēršoties tiesā vai nu īpašā procesuālā kārtībā vai prasības kārtībā. Un šāda iespēja saglabājas ikvienā no augstāk aplūkotajiem risinājuma variantiem. Protams, tam nepieciešams pietiekami skaidrs, jauns procesuālais regulējums, taču tāds tiks acīmredzami izstrādāts arī pašreizējo nupat pieņemto likuma „Par tiesu varu” grozījumu iedzīvināšanai.

Šīs nodaļas noslēgumā nelielam salīdzinājumam var ielūkoties Somijas un Zviedrijas zemes reģistru regulējumā, kur reģistra amatpersonām, izskatot nekustamo īpašumu nostiprināmos lūgumus ir daudz aktīvāka loma nekā Latvijā. Saskaņā ar Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa¹²⁶

¹²⁶ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> (aplūkots 21.07.2011.)

5.nodaļu, ja reģistrācijai iesniegtais pieteikums ir nepilnīgs, pieteicējs tiek lūgts papildināt pieteikumu un reģistra iestāde var uzaicināt pieteicēju vai citu personu sniegt rakstiskus vai mutiskus paskaidrojumus tiesā, lai noskaidrotu apstākļus, kas attiecas uz reģistrējamām tiesībām. Līdzīgi arī Zviedrijas Zemes Kodeksa¹²⁷ 19.sadaļa par darījumu vešanu zemes reģistrā ietver norādi uz Zviedrijas Tiesisko Procesu Akta piecpadsmit sadaļām, tai skaitā par lietas izmeklēšanu, rakstisku procesu un mutisku lietas izskatīšanu. Vairāk par Somijas un Zviedrijas zemes reģistru regulējumu izklāstīts šī darba 3. nodaļā.

¹²⁷ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf (aplūkots 20.08.2010.)

3. Zemes reģistru mijiedarbība ar lietu tiesību regulējumu Eiropā

Zemes reģistrus no juridiskā aspekta nevar aplūkot atrauti no lietu tiesību un civiltiesību regulējuma konkrētā valstī un attiecīgajā tiesību saimē, jo tiem ir savas noteiktas funkcijas, kuras tie pilda lietu tiesību un īpašumu civiltiesiskās aprites ietvaros. Tādēļ šajā promocijas darba nodaļā dažādu Eiropas valstu zemes reģistru regulējums tiks analizēts sistēmiski ar lietu tiesību regulējumu, apskatot to pa valstu grupām tiesību saimju robežās. Katras valsts atsevišķa detalizēta analīze šim darbam būtu pārāk apjomīga, tādēļ tā tiks balstīta uz valstu grupu kopīgo iezīmju izvērtēšanu, kā arī uz atšķirīgo regulējumu pamatojuma meklējumiem un dažādu tiesību zinātnieku kritiskiem vērtējumiem par regulējumu pozitīviem un negatīviem aspektiem. Tiesību saimņu klasifikācija dažādu autoru darbos ir atšķirīga¹²⁸ H. P. Glenns par tiesību saimju klasifikāciju ir teicis, ka pastāv tik klasifikāciju, cik ir salīdzinošo tiesību pētnieki.¹²⁹ Šajā darbā attiecībā uz tiesību saimju klasifikāciju tiks ņemta vērā nodalīšanas pēc civiltiesību pētnieku atziņām un pat vēl šaurāk – pēc nekustamā īpašuma regulējuma un nekustamā īpašuma reģistru klasifikācijas.

Dažādu zemes reģistru atšķirīgās tiesību saimēs izvērtējums ir jāsāk ar attiecīgo zemes reģistru vēsturiskās izcelsmes aplūkošanu. Civiltiesību institūtu vēsturiskā konteksta izpētes svarīgumu ir uzsvēris gan viens no ievērojamākajiem Latvijas tiesību zinātniekiem V. Kalniņš, norādot, ka „bez vēstures zināšanas nav iespējams dziļāki saprast komplicētos civiltiesību institūtus,”¹³⁰ gan tāds Eiropā atzīts salīdzinošo tiesību zinātnieks kā vācu profesors R. Cimmermanis: “Pagātnes izprašana ir pirmais un būtiskais priekšnoteikums, lai ieviestu mūsdienām piemērotus risinājumus.”¹³¹ Attiecībā uz nekustamā īpašuma tiesībām Lielbritānijas Apvienotās Karalistes tiesību profesors S. Panesars norāda, ka viens no iemesliem, kādēļ nekustamā īpašuma tiesības ir sarežģīta tiesību joma, ir šo tiesību „dziļa sakņošanās vēsturiskos konceptos un principos. Par spīti tam, ka mēs dzīvojam divdesmit pirmajā gadsimtā, modernās nekustamo īpašumu tiesības sakņojas koncepcijās, kuras attiecas uz viduslaikiem un senāk. Šajā ziņā ir gandrīz

¹²⁸ Par dažādiem tiesību saimju klasifikācijas veidiem sīkāk skat.: Gordley J., *Comparative Law And Legal History*, in: Reimann M., Zimmermann R. (ed.), *The Oxford Handbook of Comparative Law*, Oxford University Press, New York, 2008, p.761

¹²⁹ Glenn H.P. *Comparative Legal Families and Comparative legal traditions*, in Reimann Mathias, Zimmermann Reinhard (ed.), *The Oxford Handbook of Comparative Law*, Oxford University Press, New York, 2008, p.437

¹³⁰ Kalniņš V. *Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos Rīga*, 1940, 21.lpp.

¹³¹ Zimmermann R. *Comparative Law and the Europeznization of Private Law*, in Reimann M., Zimmermann R. (ed.), *The Oxford Handbook of Comparative Law*, Oxford University Press, New York, 2008, p.575

neiespējami izvērst kādu saprātīgu diskusiju par nekustamā īpašuma tiesībām, vispirms neieskatoties to vēsturiskajā izcelsmē.”¹³²

Nekustamā īpašuma regulējums Eiropā ir attīstījies, „saplūstot cilts/feodālajām tiesībām un romiešu tiesībām.”¹³³ Par romiešu tiesību lielo lomu mūsdienu Eiropas civiltiesību regulējumā acīmredzot nav nepieciešami gari un plaši skaidrojumi. “Kopš mūsdienu juridiskās izglītības un pētījumu pirmsākumiem 12. gadsimtā, rietumu juristi ir mācījuši un mācījušies tikai vienas tiesības, sākotnēji *ius commune*, atvasinātu no romiešu tiesībām, [...] pēc tam anglo-amerikāņu [...], pēc tam konkrētās valsts tiesības.”¹³⁴ Savukārt feodālās zemes tiesības kontinentālajā Eiropā pastāvēja līdz 19. gadsimta vidum, bet Skotijā līdz pat 2004. gadam¹³⁵, kad tika pieņemts likums par feodālo zemes tiesību atcelšanu¹³⁶.

Arī Latvijā nekustamā īpašuma regulējums ir balstīts gan uz romiešu tiesībām, gan uz viduslaiku ģermāņu tiesību normām. V. Kalniņš savulaik ir rakstījis: „Latvijas tagadējais civillikums satur ļoti daudz romiešu tiesību vielas. Tādēļ nebūs pārspīlēti, ja teiksim, ka Latvijas civiltiesību vēstures sākums un pamatveidojumi ir meklējami senā Romā.”¹³⁷ Savukārt zemesgrāmatu regulējums Latvijas Civillikumā ienācis no ģermāņu tiesībām – tas labi redzams Latvijas pirmskara laika senatoru F. Konradi un A. Valtera sastādītajos Civillikuma paskaidrojumos, kur visiem no romiešu tiesībām pārņemtajiem pantiem tiek dotas atsauces uz romiešu tiesību avotiem, taču tiem pantiem, kuros ir norādes uz zemesgrāmatu, šādas atsauces uz romiešu tiesībām nav, turpretim dotas atsauces uz Lībekas pilsētas tiesas noteikumiem un citām viduslaiku ģermāņu pilsētu tiesību normām.¹³⁸

¹³² Panesar S., *General Principles of Property Law*, [Harlow], 2001, p.47

¹³³ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., *Real Property Law and Procedure in the European Union General Report*, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p.11.

¹³⁴ Glenn H.P., *Comparative Legal Families and Comparative legal traditions*, in Reimann Mathias, Zimmermann Reinhard (ed.). *The Oxford Handbook of Comparative Law*. Oxford University Press, New York, 2008., p.435.

¹³⁵ Kenneth G C Reid, *Real Property Law and Procedure in the European Union*, UK: Scotland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.1

¹³⁶ 28 November 2004 Abolition of Feudal Tenure etc (Scotland) Act, pieejams: http://www.opsi.gov.uk/legislation/scotland/acts2000/asp_20000005_en_1; sīkāk par šo jautājumu skat. Kenneth G C Reid, *The Abolition of Feudal Tenure in Scotland*, LexisNexis UK, 2003

¹³⁷ Kalniņš V. *Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos* Rīga, 1940, 21.lpp.

¹³⁸ Konradi F., Valters A. *Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības*, Rīga 1935, 101.-115. lpp.

3.1. Romiešu tiesības kā lietu tiesību regulējuma pamats

„Romiešu tiesības, īpaši Justiniāna Corpus Iuris Civilis (529–535 p.Kr.), saglabāja nozīmīgu lomu pat pēc Romas impērijas beigām un atdzima ar romiešu tiesību recepciju Eiropā kopš 12. gadsimta, kas galu galā noveda pie 19. un 20. gadsimtu lielajām kodifikācijām.”¹³⁹ Dažādās Eiropas valstīs romiešu tiesību ietekme ir atšķirīga, piemēram, Vācijā tā ir ļoti būtiska¹⁴⁰, un arī BGB pašreiz spēkā esošais regulējums attiecībā uz nekustamo īpašumu un tā atsavināšanu ir „spēcīgi ietekmēts no pandektistu mācības par romiešu tiesībām.”¹⁴¹ Turpretim Francijā romiešu tiesības netika uzskatītas par tik autoritatīvām un vērtīgām kā Vācijā un Francijas tiesībās tika ietvertas salīdzinoši mazāk, priekšroku dodot franču paražu tiesībām¹⁴², kamēr „no romiešu tiesībām pavisam atteicās pēc Franču revolūcijas.”¹⁴³ Francijas Civilkodeksa 1138. pantā¹⁴⁴ īpašuma atsavināšanai tika noteikts „*solo consensus*” princips, saskaņā ar kuru īpašuma tiesības pāriet ieguvējam, pretēji romiešu tiesībām, ar pušu vienošanās panākšanu, bez formalitāšu prasībām un bez nodošanas. Līdz ar to Francijā zemes reģistrācija kā darījuma sastāvdaļa nebija nepieciešama un hipotēku reģistrs tika izveidots vien 1855. gadā¹⁴⁵ – vairāk nekā 50 gadus pēc Francijas Civilkodeksa pieņemšanas. Turpretim Vācijā tiesību pārņemšanai ieraksts zemesgrāmatā ir otrs nepieciešamais elements, līdzvērtīgs vienošanās panākšanai¹⁴⁶, un literatūrā ir izteikts viedoklis, ka Vācijas nekustamā īpašuma atsavināšanas regulējumu var uzskatīt par vistuvāko romiešu tiesībām.¹⁴⁷ Arī V. Kalniņš norāda uz nozīmīgo romiešu tiesību ietekmi Vācijā.¹⁴⁸ Attiecībā uz

¹³⁹ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p.11.

¹⁴⁰ Par dažādiem vēsturiskiem faktoriem, kādēļ romiešu tiesībām tika piešķirta īpaša nozīme Vācijā, skat. Zweigert K., Kötz H., Introduction to Comparative Law, Third Revised Edition, Clarendon Press, Oxford, 1998, p.134-135

¹⁴¹ Hertel C., Wicke H.t, Real Property Law and Procedure in the European Union National Report Germany, 2005, p.4

¹⁴² Zweigert K., Kötz Hein, Introduction to Comparative Law, Third Revised Edition, Clarendon Press, Oxford, 1998, p.76-77

¹⁴³ Glock S., Real Property Law Project France, 2005, p.2

¹⁴⁴ Francijas 1804. gada Civilkodekss, pieejams franču valodā: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20100901> ; tulkojums (ar grozījumiem līdz 2006.gadam) angļu valodā pieejams: <http://195.83.177.9/code/liste.phtml?lang=uk&c=22>

¹⁴⁵ Wintgen R. Etude critique de la notion d'opposabilité les effets du contrat à l'égard des tiers en droit français et allemand. L.G.D.J., Paris, 2004, p.117

¹⁴⁶ Schwab K H, Prütting H, Sachenrecht EIn Studienbuch, Verlag C.H.Beck München, 2006, s.59, Rn 148

¹⁴⁷ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 53

¹⁴⁸ Kalniņš V. Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos Rīga, 1940, 16. – 17. lpp.

anglo-amerikāņu valstīm „romiešu tiesību recepcijai bija liela ietekme arī Skotijā, bet tikai ierobežotā veidā Anglijā.”¹⁴⁹

Eiropas Universitātes institūta veikto pētījumu apkopojumā minēts, ka romiešu tiesības joprojām iespaido vairākas nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas tai ziņā, ka daudzās valstīs lietas iegūšanai atsavinājuma darījuma rezultātā vēl aizvien ir nepieciešama lietas nodošana, kas šobrīd ir dažādos veidos aizstāta: Austrijā nodošanu aizstāj reģistrācija, Spānijā – formāls pirkuma līgums, Nīderlandē nodošanai nepieciešams gan atsevišķs nodošanas līgums, gan reģistrācija. Runājot par Vāciju, pētījuma autori secina, ka tā joprojām seko romiešu tiesību dalījuma „*titulus*” un „*modus*”, proti, Vācijā ir nepieciešams atsevišķs nodošanas darījums kā „*titulus*” un reģistrācija – kā „*modus*”.¹⁵⁰

Jāpiebilst, ka romiešu tiesībās nepastāvēja zemesgrāmatas kā publisks reģistrs¹⁵¹, līdz ar to nebija kustamu un nekustamu lietu atsavināšanas kārtības atšķirīga regulējuma, kāds šobrīd ir gan Latvijas Civillikumā, gan citu valstu likumos. „Modernajās tiesībās princips „kur es savu lietu atrodu, tur es lietu vindicēju” ticis mīkstināts [...]. Attiecībā uz nekustamām lietām šis pats romiešu tiesību princips [...] ierobežots ar zemesgrāmatu ieraksta publiskumu un ticamības principu.”¹⁵² Francijas tiesību zinātnieks J.-F. Brégi savā romiešu lietu tiesībām veltītajā pētījumā norāda, ka romiešu tiesībās „atšķirība starp kustamām un nekustamām lietām bija tīri fiziska”, un tai nebija principiālas tiesiskas nozīmes.¹⁵³

„Viduslaiku kanonisti pārņēma bizantiešu regulējumu, atzīstot principu “viena roka pasargā otru” (*Hand muss Hand wahren* – vācu val.) un principu “kam savu lietu esi uzticējies, pie tā arī to meklē” (*wo man seinen Glauben gelassen hat, da muss man ihn wieder suchen* – vācu val.). Šie viduslaiku tiesību principi ieguva negaidīti lielu atbalstu, jo līdz tam pastāvošās romiešu tiesības, atzīstot par tiesiskajiem pamatiem līdzās īpašumam tikai ķīlu, patapinājumu un glabājumu, ierobežoja tirdzniecisko apgrozību. Ņemot vērā, ka lietas prettiesīgs valdītājs ārēji neatšķiras no

¹⁴⁹ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 11

¹⁵⁰ *ibid*, p. 53

¹⁵¹ Wieacker F. A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany, Oxford, 1995, p. 185.

¹⁵² Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2000, 139.lpp.

¹⁵³ Brégi J-F, Droit romain: Les biens et la propriété, Ellipses, Paris, 2009, p.60

lietas īpašnieka, tika atzīts, ka pircējam nav lieki jātērē savi līdzekļi, lai pārliecinātos, ka lietas pārdevējs tiešām ir tās īpašnieks.”¹⁵⁴

Eiropā, kontinentālo tiesību loka valstīs, nepieciešamība pēc apgrozības aizsardzības kļuva aktuāla viduslaikos. Pēc Romas impērijas sabrukuma romiešu tiesības tika ņemtas par paraugu daudzās Eiropas valstīs, „visizteiksmīgāk romiešu tiesību recepcija izpaudās Vācijā.”¹⁵⁵ Tomēr Vācijā pastāvēja arī vietējās tiesības, kuru pētniecībai īpašu uzmanību pievērsa ģermānisti.¹⁵⁶ Attiecībā uz īpašuma tiesībām ģermānisti 19. gadsimtā kritizēja romiešu īpašuma tiesību koncepciju, apgalvojot, ka tā atstājusi negatīvu iespaidu uz agrāro īpašumu.¹⁵⁷

Tādēļ, lai gan „*Corpus iuris civilis* kļuva par spēkā esošu likumu Vācijā [...], mazliet pārveidotas romiešu tiesības bija Vācijā spēkā ilgus gadu simteņus un turpināja tālāk attīstīties,”¹⁵⁸ Vācijas privāttiesību vēstures pētnieki norāda, ka „romiešu īpašuma tiesību iegūšanas formu recepcija bija tikai šķietama.”¹⁵⁹ Proti, saskaņā ar pandektu tiesībām¹⁶⁰ zemes atsavināšana bija iespējama tikai ar nodošanu (*traditio*) un ķīlas tiesības varēja nodibināt ar vienkāršu līgumu. 1794. gada Prūsijas Vispārējo zemes tiesību sastādītāji vēl nenonāca līdz skaidram priekšstatam par pretrunām, kas pastāv starp ģermāņu ierakstīšanas pirmsākumiem un romiešu nodošanu, viņi centās savietot pretrunīgos regulējumus.¹⁶¹ Lai gan šīs pretrunas ir acīmredzamas¹⁶² un nevar vienlaicīgi pastāvēt vienā regulējumā, tomēr arī Latvijas Civillikumā joprojām šī pretrunas pastāv.¹⁶³

Turpretī Bizantijas impērijas un Rietumeiropas tautu vietējās tiesības prasīja attiecīgo dokumentu publiskošanu varas iestādēs. Šī prakse „nāk no agrīnajiem viduslaikiem (karaļnamu darījumi, garīdznieku sastādīti dokumenti, saglabājušās reģistru grāmatas), kura apvienojumā ar ģermāņu simboliskās materiālās investitūras un galma dzimtīpašuma pārvaldīšanas formām izveidoja gluži atšķirīgus atsavinājuma veidus.”¹⁶⁴

¹⁵⁴ Leja L. Par labticīgā ieguvēja aizsardzību, prettiesiski atsavinot līzinga objektu Jurista vārds. 2004. gada 17. februāris, nr.6 (311)

¹⁵⁵ Kalniņš V. Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos Rīga, 1940, 15.lpp.

¹⁵⁶ ģermānisti – vēsturiskās tiesību skolas pārstāvji

¹⁵⁷ Wieacker F. A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany, Oxford, 1995, p. 183 – 184

¹⁵⁸ Kalniņš V. Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos Rīga, 1940, 16. – 17. lpp.

¹⁵⁹ Wieacker F. A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany, Oxford, 1995, p. 185.

¹⁶⁰ Pandektu tiesības – Vācijas tiesību zinātnieku komentētās, pārstrādātās romiešu tiesības (skat. Kalniņš V. Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos Rīga, 1940, 16.lpp.)

¹⁶¹ Башмаковъ А. А. Основныя начала ипотечнаго права, Либава, 1891., с. 42

¹⁶² Wilhelm J. Sachenrecht 2., neuarbeitete Auflage, Berlin, 2002, s. 211

¹⁶³ Detalizētāk par šo jautājumu Latvijas regulējumā skatīt šī darba 2.daļā un 4.daļā.

¹⁶⁴ Wieacker F. A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany, Oxford, 1995, p.185.

Vācijas lietu tiesību mācību grāmatas autors J. Vilhelms norāda: „Zemesgrāmatu sistēma Vācijā izplatījās kā pazīme darījumos ar zemes īpašumiem, pretēji no romiešu tiesībām pārņemtajai zemes īpašumu nodošanai. Vēsturiskā izcelsme ir oficiālo dokumentu saglabāšana un tad (no 12. gadsimta) zemes vai amatnieku grāmatu veidošana viduslaiku pilsētās.”¹⁶⁵

Lai gan „romiešiem pastāvēja pienācīgs kadastrs ar attīstītu zemes uzmērīšanas tehniku”, klasiskās romiešu tiesības neprasija publicitāti interešu nodrošināšanai ar zemi.¹⁶⁶ „Tā kā zemesgrāmatu svarīgākā funkcija ir publicitātes piešķiršana nodrošinājumiem, tad romiešu uzskata, ka nodrošinājumu (ķīlu) var izveidot vienkārši ar līgumu, pārņemšana noveda pie tā, ka aizkavējās attīstība zemesgrāmatām, kuras tika ieviestas šur un tur vēlīnajos viduslaikos Eiropā kā dokumentārie zemes atsavināšanas un mantošanas reģistri.”¹⁶⁷ Citēto rindu autors pat secina, ka zemesgrāmatu attīstības aizkavēšana ir vispostošākās recepcijas sekas.¹⁶⁸

¹⁶⁵ Wilhelm J. Sachenrecht 2., neuarbeitete Auflage, Berlin, 2002, s.211

¹⁶⁶ Wieacker F. A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany, Oxford, 1995, p.185.

¹⁶⁷ turpat, p.185.– 186.

¹⁶⁸ turpat

3.2. Feodālo zemes tiesību ietekme uz mūsdienu lietu tiesību regulējumu Eiropā

„Feodālisms ir vispārējs apzīmējums, kuru var lietot, lai aprakstītu sociālo struktūru viduslaikos Rietumeiropā.”¹⁶⁹ Eiropas kontinentālajā daļā feodālā sistēma izveidojās 6.–8. gs. pēc lielajām tautu staigāšanām, bet Britānijā tā izplatījās pēc normaņu iekarojuma 1066. gadā. Šī sistēma paredz, ka visa zeme pieder karalim un/vai dižciltīgajiem un tiek dota nomas veidā lietošanā (feods) parastai personai, kura savukārt nodrošina ar zemes augļiem un/vai personīgu kalpošanu (kā, piemēram, militāro kalpošanu). Kontinentālajā Eiropas daļā feodālā sistēma pastāvēja viscaur viduslaikiem un beidzās, tikai iestājoties jaunajiem laikiem – līdz ar apgaismības filozofiju un 18. gs. lielajām revolūcijām. Anglijā feodālā iekārta izveidojās savdabīgi, atšķirīgi no kontinentālās Eiropas¹⁷⁰ Britu salās feodālā sistēma pamazām zaudēja savu nozīmi, bet formāli tā pastāv Anglijā (kur visa zeme joprojām pilnībā tiek uzskatīta par karaļnama īpašumu), savukārt Skotijā to atcēla samērā nesen ar 2004. gadā pieņemto likumu.¹⁷¹

Lielā Franču revolūcija bija vēsturisks pagrieziena punkts ceļā uz atteikšanos no feodālajām zemes īpašuma tiesībām, kas nesa sev līdzīgu jaunu īpašuma tiesību regulējuma ēru Francijā un pārējā Eiropā.¹⁷² Kopš 13. gadsimta Francijā pastāvēja feodālās īpašuma tiesības, kurās viens īpašums dalītā veidā piederēja vairākām personām.¹⁷³ 1789. gadā Francijā izstrādātā 26. augusta Cilvēktiesību deklarācija un tās 17. pants, kas nosaka tiesības uz privātīpašumu, atbilst tā laika idejiskajām nostādņām, tai skaitā feodālisma izbeigšanai.”¹⁷⁴ Dalītās tiesības uz zemi, kas raksturīgas feodālai iekārtai, varēja labi darboties uz lauksaimniecību balstītā ekonomikā, kur tikai pats apakšējais feodālās piramīdas slānis fiziski apstrādāja zemi, bet visiem pārējiem bija tādas vai citādas tiesības saņemt kādu labumu no zemes. Taču šāda iekārta no ekonomikas viedokļa nevar

¹⁶⁹ Moynihan Cornelius J. Kurtz Sheldon F. Introduction to the Law of Real Property. Third Edition. An Historical Background of The Common Law of Real Property And Its Modern Application. USA, 2002, p.3

¹⁷⁰ Reid K.G.C. Real Property Law and Procedure in the European Union, UK: Scotland, 2005., p.1.

¹⁷¹ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 11

¹⁷² Parisi F. The fall and rise of functional property, in Property Rights Dynamics: A law and economics perspective, edited by Porrini Donatella and Ramello Giovanni Battista, Routledge: London and New York, 2007, p.24-25

¹⁷³ Sicard G. Le droit de propriété avant l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen in: Propriete & Revolution : Actes du Colloque de Toulouse 12-14 octobre 1989; Textes reunis par Genevieve Koubi, Edition du centre national de la recherche scientifique, Paris, 1990, p.19

¹⁷⁴ Koubi G. De l'article 2 à l'article 17 de la Déclaration de 1789 : la brèche dans le discours révolutionnaire, in: Propriete & Revolution : Actes du Colloque de Toulouse 12-14 octobre 1989; Textes reunis par Genevieve Koubi, Edition du centre national de la recherche scientifique, Paris, 1990, p.68

pastāvēt pilsētnieciskā vidē. Ar to ekonomikas analītiķi skaidro absolūto īpašuma tiesību uz zemi nepieciešamību gan romiešu tiesību laikā, gan jaunajos laikos.¹⁷⁵

Tieši feodālās iekārtas un tās iziršanas laikā pamazām veidojās nekustamo īpašumu reģistri, kuriem bija juridiska nozīme. Publicitātes piešķiršana reģistrētajām tiesībām bija vadošais iemesls šādu reģistru veidošanai. Dažādās valstīs publicitātes piešķiršana notika atšķirīgos veidos: viduslaiku ģermāņu pilsētu tiesībās darījumiem ar zemi bija nepieciešama reģistrācija¹⁷⁶ un valstiska reģistrējamo dokumentu pārbaude – legalitātes principa aizsākums;¹⁷⁷ viduslaiku Francijā, Bretaņā par nekustama īpašuma atsavināšanas darījumu tika sludināts baznīcā lielajā svētdienas misē trīs nedēļas pēc kārtas, līdz ar Nantes 1626.gada ediktu līgumus sāka publicēt tiesas kancelejā;¹⁷⁸ Zviedrijā un Somijā kopš 14.gadsimta zemes gabala pārdošanas gadījumā bija jāpiedāvā pirmpirkuma tiesības plašam radnieku pulkam¹⁷⁹, kas acīmredzami piešķīra pienācīgu publicitāti darījumam.

Dažu autoru darbos ir atrodamas virspusīgi un kritizējami viedokļi par zemes reģistru vēsturisko izcelsmi. Apvienotās Karalistes tiesību zinātnieks P. Spārkss ir veltījis ļoti apjomīgu monogrāfiju Eiropas zemes tiesībām.¹⁸⁰ Taču vairākus jautājumus savā darbā autors apskatījis ļoti virspusēji un neprecīzi. Tostarp attiecībā uz zemes reģistriem Eiropā P. Spārkss norāda, ka senākais zemes reģistrs Eiropā ir izveidots Spānijā 1539. gadā.¹⁸¹ Šī norāde ir neprecīza un promocijas darba autore tam nepiekrīt. Pie šī apgalvojuma autors atsaucas uz cita autora rakstu¹⁸², kurā nav nekādas norādes uz zinātnisku literatūru, turklāt minētajā rakstā Spānijas reģistrs nepavisam nav pretstatīts citiem reģistriem. Šāds apgalvojums neatbilst arī vairāku citu autoru darbos sniegtajām ziņām par

¹⁷⁵ Parisi F. The fall and rise of functional property, in Property Rights Dynamics: A law and economics perspective, edited by Porrini Donatella and Ramello Giovanni Battista. Routledge: London and New York, 2007, p.23-24

¹⁷⁶ Wieacker F. A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany, Oxford, 1995, p. 185.

¹⁷⁷ Башмаковъ А. А. Основныя начала ипотечнаго права, Либава: 1891., с. 42

¹⁷⁸ Jobard-Bachellet M.N., Bremond V., Sûretés, publicité foncière, Paris, Dalloz, 2009, p.186.

¹⁷⁹ Jensen U. Real Property Law and Procedure in the European Union, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī] p. 2

¹⁸⁰ Sparkes Peter, European Land Law, Hart Publishing, Oxford, 2007

¹⁸¹ Sparkes Peter, European Land Law, Hart Publishing, Oxford, 2007, p. 302

¹⁸² Pedron A.P., The Register as an Instrument of Security in Property Transaction, in Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 87-96; autora P.Sparkes monogrāfijā atsaucē kļūdaini norādīta 94.lpp, kur minētajā rakstā gadskaitlis norādīts 89.lpp.

zemes reģistru veidošanos kadastra reģistra formā jau senajā Romā¹⁸³ un zemes reģistriem ar juridisku spēku ģermāņu pilsētās jau 12. gs.¹⁸⁴

Nepareizs apgalvojums attiecībā uz nekustamā īpašuma juridiskas nozīmes tiesību reģistru¹⁸⁵ pirmsākumiem ir Francijas autoru lietu tiesībām veltītā monogrāfijā, kurā autori apgalvo, ka zemesgrāmatu tipa zemes reģistrus sākumā iezveidoja ar Torrena aktu 1858.gadā un pēc tam Vācijā un Šveicē.¹⁸⁶ Taču šis apgalvojums neiztur kritiku, jo vairāki citi autori, sniedzot sīkākas ziņas par zemesgrāmatu attīstību Vācijā, norāda uz reģistru pārņemšanu no Bizantijas tiesībām,¹⁸⁷ apraksta Prūsijas 1783.gada Hipotēku nolikumu, saskaņā ar kuru tika veidotas zemesgrāmatas kā tiesību reģistri, kuros ieraksta veikšanai tiek pārbaudīta darījuma spēkā esamība un kuri jau tiek veidoti no trīs daļām: 1) īpašuma nosaukums un īpašuma tiesību pamats, 2) īpašuma apgrūtinājumi un aprobežojumi, 3) hipotekārie parādi.¹⁸⁸

¹⁸³ Sk. šī darba 5.nodaļu par kadastra reģistru aizsākumiem.

¹⁸⁴ Grisoni J.-B., *Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets*. Thèse de licence présentée à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne. Lausanne, 1990, p.42. ;

Wieacker F. *A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany*, Oxford, 1995, p. 185

¹⁸⁵ Reģistru klasifikāciju skat. šī darba 5.nodaļā

¹⁸⁶ Bergel J.-L., Bruschi M., Cimamonti S., *Les biens*, L.G.D.J., Paris, 2010, p.265

¹⁸⁷ Wieacker F. *A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany*, Oxford, 1995, p. 185

¹⁸⁸ Башмаковъ А. А. *Основныя начала ипотечнаго права*, Либава, 1891., с.32.-33.

3.3. Anglo-amerikāņu valstis

Anglo-amerikāņu tiesību saime būtiski atšķiras no kontinentālo tiesību saimes (kurai pieder arī Latvija) – ļoti atšķirīgs ir gan īpašuma tiesību, gan zemes reģistru regulējums. Literatūrā tiek norādīts, ka īpašuma tiesību regulējuma ziņā starp šīm divām saimēm ir “nesavienojama aiza”¹⁸⁹, “ne vien kanāls, bet okeāns starp kontinentālo sistēmu vienā pusē un anglo-amerikāņu sistēmu otrā pusē.”¹⁹⁰ Literatūrā ir izteikts viedoklis, ka šie ūdeņi, kas šķir civiltiesību un anglo-amerikāņu tiesību sistēmu, ir galvenais šķērslis Eiropas privāttiesību harmonizācijas procesā.¹⁹¹ Tādēļ, pirms uzsākt Anglijas 2002. gada Zemes reģistrācijas akta analīzi, nepieciešams nedaudz aplūkot būtiskākos kontinentālo un anglo-amerikāņu tiesību atšķirību aspektus nekustamā īpašuma atsavināšanas regulējumā.

Vairāki autori nekustamā īpašuma tiesībām veltītās monogrāfijās norāda, ka būtu liels laika un pūļu ietaupījums, ja nekustamā īpašuma tiesību skaidrojumu varētu sākt ar mūsdienu regulējumu, taču nekustamā īpašuma anglo-amerikāņu moderno tiesību izpratne nav iespējama bez vēsturiskām pamatzināšanām, jo „šīs tiesības sniedzas tūkstoš gadu senā pagātnē”, proti, kopš 1066. gada normaņu iekarojuma.¹⁹² „Moderno nekustamā īpašuma tiesību pamats aizsākās 1066. gadā, kad karalis ieguva pamattitulu (*radical title* – angļu val.) uz visu valsts zemi. Vēl šodien eksistē šis princips, lai gan pēc būtības tas ir mākslīgs, ka visa zeme pilnībā pieder karaļnamam.”¹⁹³

Tiesību zinātnieku darbos ir secināts, ka anglo-amerikāņu tiesībās mūsdienās joprojām ir spēkā feodālo zemes tiesību teorija – Anglijā un Velsā tikai karaļnamam ir pilnīgas īpašuma tiesības, bet pārējām personām ir tikai karaļnama piešķirtas tiesības uz zemi.¹⁹⁴ Citām personām

¹⁸⁹ Erp.S. Comparative analysis on mortgage law: searching for principles, in: Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 69

¹⁹⁰ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 8

¹⁹¹ Zimmermann R., Comparative Law and the Europeznization of Private Law, in Reimann M., Zimmermann R. (ed.), The Oxford Handbook of Comparative Law, Oxford University Press, New York, 2008, p.558

¹⁹² Cornelius J.M., Kurtz Sheldon F., Introduction to the Law of Real Property, Third Edition, An Historical Background of The Common Law of Real Property And Its Modern Application, USA, 2002, p.1

¹⁹³ Panesar S., General Principles of Property Law, Harlow, 2001, p.47

¹⁹⁴ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 13.

pieder vien ierobežotas tiesības („estate”)¹⁹⁵ uz zemi: „Karaļnams piešķir zemes valdījumu uz noteiktu laiku, pretī saņemot kāda veida pakalpojumus. [...] *Estate* ideja bija zemes lietojuma laika, nevis fiziska zemes gabala, piešķiršana”¹⁹⁶ Šāds koncepts pašā saknē atšķiras no kontinentālo tiesību saimnes izpratnes par īpašuma tiesībām. Citi autori norāda, ka „*estate* doktrīna uzmanīgi izvairījās no absolūtistu dogmas, ka personai varētu būt jebkādas tiešas īpašuma attiecības ar fizisko zemi. Nekāds tiešs īpašums nekad nevar pastāvēt.”¹⁹⁷ Anglijā, Velsā un Īrijā (bet ne Skotijā) arī noma tiek uzskatīta par *eestate*.¹⁹⁸

Šeit var izdarīt secinājumu – ja pilnīgas īpašuma tiesības pieder tikai karaļnamam, tad loģisks arī kļūst skaidrojums lielajām pūlēm, kuras īpašnieki velta, sargājot īpašum no citas personas valdījuma, kā arī tiesību uz zemi vienkāršotākai iegūšanai ar ieilgumu. Jo īstais, absolūtais īpašnieks vienmēr ir un paliek karaļnams. Ar vienkāršotāku iegūšanu ar ieilgumu šī darba autore salīdzinājumu ar ieilgumu kontinentālajās, arī Latvijas, civiltiesībās un veidu, kā tas notiek anglo-amerikāņu tiesībās. Kā pēdējo gadu spilgtu piemēru var minēt Lielbritānijas Lordu palātas 2002.gada 4.jūlija spriedumu lietā *Pijs (Pye – angļu val.) (Oksforda) Ltd un citi pret Grahama un citiem*.¹⁹⁹ Šajā lietā zemes īpašnieks (Pye) bija noslēdzis ganību līgumu ar kaimiņiem Grahamiem. Pēc līguma termiņa beigām Grahami turpināja lietot zemi bez tiesiska pamata vēl 13 gadus, pēc kuriem uzskatīja, ka viņi ir kļuvuši par zemes īpašniekiem (ieguvuši zemes titulu) uz ieilguma pamata (*adverse possession – angļu val.*). *Pijs (Pye) Ltd* cēla prasību tiesā, apstrīdot šāda titula iegūšanu. Taču gan pirmās instances tiesa, gan lordu palāta spriedumā norādīja, ka Grahami ir kļuvuši par īpašniekiem. *Pijs (Pye) Ltd* vērsās ar prasību pret Lielbritāniju Eiropas Cilvēktiesību tiesā. Prasība tika apmierināta, norādot, ka šai gadījumā ir pārkāptas personas tiesības uz īpašumu, jo īpašnieks zaudējis savu īpašumu bez pienācīgas kompensācijas.²⁰⁰ Minētajos spriedumos – gan lordu palātas, gan Cilvēktiesību tiesas pasludinātajos – ir atrodami interesanti viedokļi par

¹⁹⁵ Angļu valodas vārdam „estate” šī darba kontekstā nav precīza tulkojuma latviešu valodā (nav arī šāda īpašuma koncepta). Vārdnīcu tulkojums ir „īpašums” vai „manta”, taču šāds jēdziens ir ļoti virspusīgs un promocijas darba šajā nodaļā ir īpaši pretnostatāms jēdzienam „īpašums”, kā to izprot latviešu valodā un kontinentālajās tiesībās vispār. Tādēļ darba autore skaidrības labad lieto angļu apzīmējumu *estate* netulkotā veidā. Savukārt tālāk darbā, kur minētās jēdzieniskās atšķirības uzsveršana vairs nebūs tik nozīmīga, tiks lietots tulkojums – vārds „īpašums”.

¹⁹⁶ Panesar S. *General Principles of Property Law*, Harlow, 2001, p.48.

¹⁹⁷ Gray K., Gray S.F. *Land Law*, Oxford University Press, 2007, p.15

¹⁹⁸ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., *Real Property Law and Procedure in the European Union General Report*, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p.12.

¹⁹⁹ *J A Pye (Oxford) Ltd and Others v Graham and Another* on 4 July 2002. Pieejams: <http://www.publications.parliament.uk/pa/ld200102/ldjudgmt/jd020704/graham-1.htm> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

²⁰⁰ Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2005.gada 15.novembra spriedums lietā: *J.A. Pye (Oxford) Ltd v. The United Kingdom* Pieejams: <http://www.echr.coe.int/echr/> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

Lielbritānijas 2002.gada Zemes reģistrācijas aktu.²⁰¹ Taču uz konkrētās lietas risinājumu tas netika attiecināts, jo lietas apstākļi norisinājās pirms minētā akta pieņemšanas. Šī lieta ir rosinājusi aktīvas diskusijas par īpašuma tiesībām, zemes reģistriem un ieilguma jautājumu. Vairāki autori ir secinājuši, ka šāds risinājums nebūtu iespējams kontinentālo tiesību loka valstīs, piemēram, Beļģijā un Francijā,²⁰² ne Itālijā.²⁰³ Promocijas darba autore piekrīt šim viedoklim un secina, ka arī Latvijā šāds risinājums nebūtu iespējams, jo Civillikumā kā viens no priekšnoteikumiem īpašuma iegūšanai ar ieilgumu ir tiesisks pamats, kurš ir vērsts uz īpašuma nodošanu (Civillikuma 1006.-1012.panti). Līdz ar to skaidri redzama viena no nozīmīgām atšķirībām lietu tiesību regulējumā starp anglo-amerikāņu un kontinentālo tiesību saimes valstu, tostarp Latvijas, regulējumu.

Kā vēl vienu būtisku atšķirību kontinentālajās un anglo-amerikāņu tiesībās jāmin arī *numerus clausus* principa svarīgā loma kontinentālajās tiesībās un šī principa neesamība anglo-amerikāņu tiesībās. Lai gan likumdošanas ceļā 1925. gada Lietu tiesību aktā tika noteikts lietu tiesību limits (*statutory cap*), tomēr tas tika ignorēts tiesu praksē²⁰⁴, kas anglo-amerikāņu tiesību sistēmā ir nozīmīgāks tiesību avots par normatīvajiem aktiem.

Mūsdienā Anglijas un Velsas zemes tiesības, tajā skaitā zemes reģistrāciju, regulē divi svarīgākie normatīvie akti – 1925. gada Lietu tiesību akts (*Law of Property Act*)²⁰⁵, kurā joprojām ir noteikti lietu tiesību pamatinstitūti: *estate* veidi, trasti, kopīpašums, nodošana, formalitātes, apgrūtinājumi u.c., kā arī 2002. gada Zemes reģistrācijas akts²⁰⁶. No citiem nozīmīgiem normatīviem aktiem literatūrā tiek minēti vēl trīs 1925. gadā pieņemti akti²⁰⁷: Trasta akts²⁰⁸, Apdzīvotas zemes akts²⁰⁹ un Zemes apgrūtinājumu akts²¹⁰.

²⁰¹ Land Registration Act 2002: Lielbritānijas 2002.gada normatīvs akts. Pieejams: http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/ukpga_20020009_en_1 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

²⁰² Sagaert V. Prescription in French and Belgian Property Law after the Pye Judgment. *European Review of Private Law* 2-2007, p.265-272

²⁰³ Raffaele V. Some Comparative Remarks on JA PYE (Oxford Ltd v. The United Kingdom. *European Review of Private Law* 2-2007, p.273-279

²⁰⁴ Sparkes P. Real Property Law and Procedure in the European Union, Report from England and Wales, 2005, p.14

²⁰⁵ Law of Property Act: Lielbritānijas 1925.gada normatīvs akts. Pieejams: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

²⁰⁶ Land Registration Act 2002: Lielbritānijas 2002.gada normatīvs akts. Pieejams: http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/ukpga_20020009_en_1 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

²⁰⁷ Sparkes P. Real Property Law and Procedure in the European Union, Report from England and Wales., 2005., p.2.

²⁰⁸ Trustee Act: Lielbritānijas 1925.gada normatīvs akts. Pieejams: <http://www.legislation.gov.uk/1925?title=trustee> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

²⁰⁹ Settled Land Act: Lielbritānijas 1925.gada normatīvs akts. Pieejams: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/18/contents> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

²¹⁰ Land Charges Act: Lielbritānijas 1925.gada normatīvs akts. Pieejams: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1925/22/contents/enacted> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

Nozīmīgākās reformas Lielbritānijas zemes reģistrācijas sistēmā ir ieviestas 2002. gadā, kad tika pieņemts jaunais Zemes reģistrācijas akts²¹¹. Zemes reģistrācijas juridisko seku ziņā būtiskākā novitāte ir elektronisko darījumu ieviešana, kuros tiesību nodošanas reģistrācijai ir konstitutīvais spēks.²¹² Zemes reģistrācijas akta 93. pantā noteikts, ka atsavināšana vai atsavināšanas līgums ir spēkā tikai pēc tā reģistrācijas.²¹³ Turklāt gan atsavināšanas aktam (līgumam), gan reģistrācijai ir jānotiek elektroniski. Kā norāda Apvienotās Karalistes Tiesību komisija komentāros par Zemes reģistrācijas aktu, „reģistrācijas fakts un vienīgi reģistrācija piešķir īpašuma tiesības.”²¹⁴

Kopš 1925. gada Lietu tiesību akta (Law of Property Act) pieņemšanas un pirms 2002. gada Zemes reģistrācijas akta pieņemšanas Anglijā atsavinātāja īpašuma tiesību pārbaude varēja notikt divos veidos: (1) neregistrētas atsavināšanas gadījumā pircējs pieprasīja no pārdevēja, lai tas pierāda savas tiesības ar iepriekšējiem darījumiem; (2) reģistrētas atsavināšanas gadījumā (kopš 1925. gada) pircējs varēja pārbaudīt īpašuma tiesības, vēršoties centralizētajā Zemes reģistrā, kurā ir reģistrēti darījumi.²¹⁵ Neregistrētu darījumu gadījumā pircējam bija tiesības prasīt no pārdevēja visu informāciju par iepriekšējo 15 gadu laikā veiktajiem darījumiem, bet puses varēja arī vienoties par ilgāku laika periodu nekā šie 15 gadi; arī neparastu dokumentu attiecībā uz iepriekšējiem atsavinājumiem (īpašuma iegūšanu) uzrādīšana „var likt pircējam veikt tālāku izmeklēšanu.”²¹⁶

Taču arī pēc 2002. gada reformām izdotā Lielbritānijas tiesību literatūrā tiek uzsvērts, ka advokātam, kurš pārstāv nekustamā īpašuma pircēju vai attīstītāju, ir jāpārbauda, vai tituls ir labs un vērā ņemams, un brīvs no apgrūtinājumiem.²¹⁷ Vēl 2006. gadā izdotā monogrāfijā tiek norādīts, ka zemes reģistri Anglijā „nav tik attīstīti kā Vācijā. Ja tituls nav reģistrēts, pircējam vai ķīlas ņēmējam cītīgi jāizmeklē pārdevēja vai ķīlas devēja tituls. Pat, ja tas ir reģistrēts, vairākums cilvēku, kas pērk

²¹¹ Land Registration Act 2002: Lielbritānijas 2002.gada normatīvs akts. Pieejams: http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/ukpga_20020009_en_1 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

²¹² Camara-Lapuente Sergio. Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in *European Review of Private Law*. 2005, Vol.13, No.6, p.809–812.

Alejandro M.Garro. Recordation of Interests in Land in *International Encyclopedia of Comparative Law*. Volume VI. Property and Trust. Tubingen, 2004., p.155.

²¹³ Land Registration Act 2002: Lielbritānijas 2002.gada normatīvs akts. Pieejams: http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/ukpga_20020009_en_1 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

²¹⁴ Law Commission, Report No.271. *Land Registration for the Twentieth Century; A Conveyancing Revolution. Land Registration Bill and Commentary.*, London, 2001. Pieejams arī: www.lawcom.gov.uk [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.4.

²¹⁵ William B.Howarth. *Land Law in a Nutshell.*, Fifth edition. London, 2000., p.17.

²¹⁶ Roger J.Smith. *Property Law*. London, 1996., p.196.

²¹⁷ Abbey R., Richards M. *A Practical Guide to Commercial Conveyancing and Property.*, 2nd edition. – Oxford University Press, 2003., p.243.

un pārdod mājas, vēlas, lai viņu intereses būtu aizsargātas sākot no līguma stadijas līdz darījuma noslēgumam. Literatūrā tiek apgalvots, ka nekustamā īpašuma darījumu noformēšanas maksa sastāda pusi no advokātu (*solicitors* – angļu val)²¹⁸ ienākumiem.”²¹⁹ Apvienotās Karalistes tiesību zinātnieku 2008. gadā izdotā nekustamā īpašuma tiesībām veltītā grāmatā pēc zemes reģistru analīzes seko vesela nodaļa, kas veltīta neregistrētu īpašumu atsavināšanai.²²⁰ Tas liecina par joprojām ļoti aktuālo neregistrētu īpašumu esamību un darījumiem ar tiem.

Ar 2002.gada Zemes reģistrācijas aktu ir reformēta reģistrācijas kārtība, padarot to nozīmīgāku. Svarīgākais mērķis Zemes reģistrācijas aktam literatūrā ir norādīts – „lai reģistrs sniegtu skaidru un pilnīgu priekšstatu par zemes titulu attiecīgajā brīdī, tā, lai varētu pārbaudīt titulu tiešsaistē.”²²¹ Lielbritānijas Tiesību komisija, kura izstrādāja šo aktu, norāda uz trīs galvenajām novitātēm: 1) ar šo aktu tiek izveidota elektronisko darījumus sistēma, kurā, atšķirībā no agrākās sistēmas, jābūt viegli pārbaudāmam titulam; 2) jaunajā elektroniskajā sistēmā tiesību nodošana ir spēkā tikai no reģistrācijas brīža, līdz ar to tiks pārvarēta problēma ar starplaiku starp darījuma slēgšanu un reģistrāciju, kas līdz šim ir bijis problemātisks; 3) tiek ieviesta jauna ieilguma sistēma, kuru piemēro tikai reģistrētiem īpašumiem un nomām – tā nosaka, ka titula reģistrēšana un nevis valdījums ir ieilguma pamats tiesību iegūšanai uz reģistrētu zemi.²²²

Promocijas darba autore, aplūkojot šos svarīgākos jaunievedumus secina, ka elektronisko darījumu ieviešana ir ļoti progresīva un noteikti veicinās darījumu uzticamību. Tāpat pozitīvi vērtējama reģistrācijas prevalēšana pār valdījumu ieilguma jautājumā. Tas nozīmē, ka reģistrētiem īpašniekiem ir lielāka drošība pret īpašuma tiesību prettiesisku zaudēšanu un tāds risinājums, kā iepriekš šai apakšnodaļā aprakstīts par Pija (Pye) spriedumu, nevarēs vairs atkārtoties. Taču tai pat laikā, savā būtībā Anglijā pastāvošā sistēma joprojām ir ļoti atšķirīga no kontinentālo tiesību sistēmas.

²¹⁸ Solicitor – advokāts Apvienotajā Karalistē, kurš kārto darījumus, bet nepārstāv klientus tiesā.

²¹⁹ Gordley J., Mehren A.T. *An Introduction to the Comparative Study of Private Law, Readings, Cases, Materials.* Cambridge University Press, Cambridge, 2006., p.116.

²²⁰ Harpum C., Bridge S., Dixon M. Megarry and Wade: *The Law of Real Property.* Sweet & Maxwell, London, 2008, 7th Revised Edition.. p.254–306.

²²¹ Gray K., Gray S.F. *Land Law,* Oxford University Press, 2007, p.61

²²² Law Commission, Report No.271. *Land Registration for the Twentieth-Century: A Conveyancing Revolution.* Land Registration Bill and Commentary., London, 2001. Pieejams arī: www.lawcom.gov.uk [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.9

3.4. Ģermāņu tiesību loka valstis

„Mazliet pārveidotas romiešu tiesības Vācijā bija spēkā ilgu gadu simteņus. [...] Tikai 1900. gadā šīs tiesības nomainīja Vācijas vispārīgais Civillikums („Bürgerliches Gesetzbuch” jeb BGB), kas ir spēkā vēl tagad.”²²³ Taču šajā Vācijas Civillikumā „līdzās jaunajiem modernajiem principiem atrodamas arī veco feodālo laiku paliekas. Tas sevišķi sakāms par zemes īpašumtiesību regulēšanu.”²²⁴ Šīs feodālo laiku paliekas ir zemesgrāmatu sistēma ar savdabīgo, no romiešu tiesībām atšķirīgo zemes īpašuma tiesību (kā arī citu lietu tiesību) regulējumu.

Vācijas BGB tika izstrādāts ilgā laika posmā un pieņemts vēlāk nekā daudzu citu Eiropas valstu civilkodeksi, toties tiesību zinātnieki, it īpaši F.K. Savinjī, uzsvēra, cik nozīmīgi ir izstrādāt pamatotu un loģisku, *uz vēsturisko tiesību skolu balstītu* civilkodeksu pretstatā ātri un *neapdomīgi* pieņemtajam Francijas Civilkodeksam.²²⁵ Vācijā BGB saistību tiesību daļas modernizācija tika izstrādāta, sākot no 1978. gada, līdz to pieņēma 2001. gada novembrī.²²⁶

3.4.1. Reģistra struktūra un saturs

Saskaņā ar Vācijas Zemesgrāmatu rīkojuma (Grundbuchverfügung)²²⁷ 6.–11. pantu zemesgrāmata sastāv no 4 nodaļījumiem, kuros tiek iekļauti šādi ieraksti:

- 1) Saraksts, kurā ir norādes uz kadastra informāciju;
- 2) Īpašnieks un atsavinājumi;
- 3) Apgrūtinājumi, kas nav lietu tiesības;
- 4) Liettiesiskie apgrūtinājumi: hipotēkas, nomas u.c.

²²³ Kalniņš V. Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos Rīga, 1940, 16. – 17. lpp.

²²⁴ Birziņa L. Vācijas tiesību vēsture (V-XX gs) Rīga: Biznesa augstskola „Turība”, 1999, 102. lpp.

²²⁵ Zimmermann R., The New German Law of Obligations, Historical and Comparative Perspectives, Oxford University Press, Oxford, 2005, p.6-7,10;

Par Vācijas tiesību zinātnieku kritiku par Francijas Civilkodeksa izstrādi sk. arī: Markesinis B., Unberath H., Johnston A., The German Law of Contract: A Comparative Treatise, Second edition, Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2006, p.16-19

²²⁶ Zimmermann R., The New German Law of Obligations, Historical and Comparative Perspectives, Oxford University Press, Oxford, 2005, p.30-35

²²⁷ Vācijas Zemesgrāmatu rīkojums (Grundbuchverfügung), vācu valodā pieejams: <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/gbvfg/gesamt.pdf> [aplūkots 2011. gada 30.maijā]

3.4.2. Reģistrācijas procedūra

Lūgums reģistrēt nav jāizsaka kādā noteiktā formā,²²⁸ tomēr Zemesgrāmatu likuma 29. pantā²²⁹ noteikts, ka šādam lūgumam nepieciešams paraksta apliecinājums un īpašuma atsavināšanas darījums saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 20. pantu slēdzams notariāla akta formā. Tādā veidā tiek panākta „dubulta kontrole katrām reģistrētajām tiesībām” – vispirms notārs, pēc tam zemesgrāmata pārbauda tiesiskos priekšnoteikumus.²³⁰

3.4.3. Ierakstu juridiskās sekas

Vācu tiesībās reģistrācija ir nepieciešama nekustamā īpašuma atsavinājuma darījuma sastāvdaļa.²³¹ Vācijas tiesību zinātnieku darbos minēts, ka zemesgrāmatu tiesību uzdevums ir, lai zemesgrāmata kā valstisks reģistrs būtu augstākā garantija tās ierakstu pareizumam.²³² “Atšķirībā no lielākās daļas pārējo Eiropas valstu, ieraksts reģistrā Vācijā ir vispārīgs priekšnosacījums pienācīgai tiesību nodošanai attiecībā uz zemi, ne tikai hipotēkai.”²³³ Vācijas Civillikuma (BGB) 873. pants nosaka, ka īpašuma tiesību pārejai, kā arī īpašuma apgrūtināšanai nepieciešams līgums un izmaiņu reģistrācija zemesgrāmatā, izņemot, ja likumā noteikts citādi. Vācijas juridiskajā literatūrā pie gadījumiem, kad tiesības rodas uz likuma pamata un ieraksts zemesgrāmatā ir tikai deklaratīvs, nosaukti, piemēram, mantošanas un izsoles akta gadījumi.²³⁴ Pie līdzīgiem secinājumiem par deklaratīviem zemesgrāmatu ierakstiem ir nonākuši arī Latvijas tiesību

²²⁸ Hertel C., Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union National Report Germany, 2005, Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.47

²²⁹ Vācijas Zemesgrāmatu likums (Grundbuchordnung) vācu valodā pieejams: <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/gbo/index.html> [aplūkots 2011.gada 30.maijā]

²³⁰ Hertel C., Wicke H. Real Property Law and Procedure in the European Union National Report. – Germany, 2005 Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Germany.PDF> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.47.

²³¹ Münchener Kommentar zum BGB, Ed. Säcker F.J. (Hrsg.), Rixecker R. (Hrsg.), 5. Auflage 2009, BGB § 873, Rn. 1.;

Wintgen R., Etude critique de la notion d’opposabilité les effets du contrat à l’égard des tiers en droit français et allemand, L.G.D.J., Paris, 2004, p.203

²³² Schwab K.H., Prütting H. Sachenrecht Ein Studienbuch, Verlag C.H.Beck München, 2006, s.55, Rn 137

²³³ Perera A.C., Interests in Land and Transfer of Land, in Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 57

²³⁴ Grundbuchrecht. 14. Auflage. Schöner H. (Hrsg.), Stöber K. (Hrsg.). München: Verlag C.H. Beck München, 2008, Rn. 700

zinātnieki²³⁵, analizējot Latvijas Civillikuma regulējumu un atsaucoties uz Vācijas tiesību zinātnieku darbiem.

Viens no svarīgiem aspektiem Vācijas tiesībās, attiecībā uz nekustamā īpašuma atsavināšanu, ir tā sauktā abstraktā sistēma. Proti, atsavināšanas darījumā tiek atsevišķi izdalīts saistībtiesiskais un liettiesiskais darījums, kuru spēkā esamība tiek aplūkota atsevišķi. “Vācijas sistēma ir sarežģītāka un, neapšaubāmi, diezgan mākslīga. Līgums pats par sevi nepārnes nekādas tiesības attiecībā uz zemi [...], tas rada tikai saistību slēgt jaunu līgumu, sauktu par nodošanu (Einingung), kurš ir abstrakts un neatkarīgs (patstāvīgs) no sākotnējā līguma.”²³⁶ Abstrakcijas principu nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu regulējumā pēc Vācijas piemēra ieviesusi Igaunija²³⁷ un vairākas jaunattīstības valstis.²³⁸ Savukārt Latvijas Civillikumā nav skaidri un viennozīmīgi noteikts abstrakcijas princips, tādēļ dažādiem autoriem Latvijā ir atšķirīgs viedoklis jautājumos par abstrakcijas principu, kā arī par nodošanas un ierakstīšanas zemesgrāmatā juridiski teorētisko skaidrojumu.²³⁹

Lietu tiesību uz zemes gabalu pārņemšana notiek pēc vienošanās panākšanas un ieraksta zemesgrāmatā (BGB §873).²⁴⁰ “Nekustamā īpašuma nodošana ir aizstāta ar ierakstu publiskā zemes

²³⁵ Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 122.-123. lpp.;

Kalniņš E. Laulāto manta laulāto likumiskajās mantiskajās attiecībās. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2010, 239.lpp

²³⁶ Perera A.C. Interests in Land and Transfer of Land, in Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 56

²³⁷ Pärna P., The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform, JURIDICA INTERNATIONAL VI/2001 99 http://www.juridica.ee/get_doc.php?id=306 [aplūkots 2012. gada 22.oktobrī]

²³⁸ Sonnekus J.C., Property Law in South Africa: Some Aspects Compared with the Position in Some European Civil Law Systems – the Importance of Publicity, in: Property Law on the Threshold of the 21st Century: Proceedings of an International Colloquium “Property Law on the Threshold of the 21st Century”, 28-30 August 1995, Maastricht, editors: Maanen G.E. van, Walt A. J. van der, Maklu Uitgevers Antwerpen – Apeldoorn, 1996, p. 321

²³⁹ Skat.: Grūtups A., Kalniņš A. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. 2. izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 120. lpp.;

Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996, 49. lpp.

Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 173. lpp.;

Kalniņš E. Privāttiesību teorija un prakse. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2005, 143. lpp.

Rozenfelds J. Lietu tiesību normu piemērošana tiesu praksē. Jurista Vārds, 2011. 19.aprīlis Nr.16 (663);

Virko E. Vai nostiprinājuma lūgumam jābūt divpusējam? (Zemesgrāmatu likuma 57. un 61. pants) Likums un Tiesības, 2000, nr. 5, 139. lpp.;

Kolomijceva J. Īpašuma nodošana uz atsavināšanas darījuma pamata. Jurista Vārds, 2012. 9 oktobris Nr41 (740)

²⁴⁰ Schwab K.H., Prütting H. Sachenrecht Ein Studienbuch, Verlag C.H.Beck München, 2006, s.56, Rn 138

reģistrā (Eintragung). Ieraksts ir nepieciešams priekšnoteikums tiesību uz zemi nodošanai, citādi ieguvēja tiesības nav pretstatāmas trešajām personām.”²⁴¹

Šveices sistēma literatūrā tiek atzīta kā līdzīga Vācijas sistēmai, jo tāpat ir nepieciešams ieraksts publiskā reģistrā. Tomēr šeit ir tikai viens līguma posms. Pamatlīgums, izteikts publiska darījuma formā, tiek reģistrēts, lai īpašuma tiesības pārietu uz ieguvēju.²⁴²

²⁴¹ Perera A.C. *Interests in Land and Transfer of Land*, in *Land Law in Comparative Perspective*, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 57

²⁴² *ibid*

3.5. Napoleona kodeksa valstis

Starp Eiropas valstīm atsevišķā tiesību saimē gan salīdzinošo tiesību autoru darbos, gan Eiropas Universitātes institūta veikto pētījumu apkopojumā tiek iedalītas uz Francijas 1804. gada Civilkodeksa regulējuma balstītas valstis.²⁴³ Minētajā pētījumu apkopojumā arī attiecībā uz zemes reģistru iedalījumu Eiropas valstīs kā viens no reģistru pamatveidiem ir norādīts „Franču hipotēku reģistrs” (*conservation des hypothèques – franču val.*) [...] tā klasiskajā formā (kāds pastāv Beļģijā, Francijā un Luksemburgā) – dokumentu reģistrs, kurš kalpo vienīgi trešo personu nolūkam (pretnostatīšana vai negatīvās sekas), bez labticības aizsardzības. Reģistru pārvalda publiska iestāde Finanšu ministra pārraudzībā.”²⁴⁴ Līdz ar to Francijā zemes reģistram ir nozīme tikai starp pusēm, atšķirībā no Vācijas, kur reģistram ir tiesību iegūšanas spēks.²⁴⁵ „Francijā ar reģistru ierakstiem netiek saistīta nekāda pareizības prezumpcija. Paziņojums informē trešās personas, ka ir noticis atsavinājums [...], bet tas nepierāda tiesības.”²⁴⁶

Šai reģistru grupai Eiropas Universitātes institūta veikto pētījumu apkopojumā ir minētas arī divas apakšgrupas: Itālijas un Spānijas reģistri.²⁴⁷ Abu valstu reģistri pamatā ir balstīti uz Franču hipotēku reģistru, taču ar dažām atšķirībām. Itālijā atšķirība ir konstitutīvas sekas hipotēkām un citiem līgumiskiem apgrūtinājumiem. “Portugālē un Itālijā hipotēka ir vienīgā tiesība uz zemi, kurai nepieciešama reģistrācija publiskā tiesību reģistrā, lai tā iegūtu spēku.”²⁴⁸ Savukārt Spānijas (tāpat arī Portugāles) reģistram ir Franču reģistra veida reģistrācijas sekas, bet tos organizatoriski vada tiesas, tajos tiek reģistrētas tiesības (nevis tikai darījumu dokumenti), kā arī pastāv labticības aizsardzība. Pētījumu apkopojumā tiek piebilsts, ka šo atšķirību dēļ rodas jautājums, vai šī valstis nevajadzētu nodalīt kā atsevišķu reģistru grupu, nevis tikai kā apakšgrupu. Tomēr, „tā kā citādi šīs

²⁴³ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 27

²⁴⁴ *ibid*, p. 39

²⁴⁵ Danos F. Propriété, possession et opposabilité, *Economica*, Paris, 2007, p. 478-479

²⁴⁶ Grisoni J.-B., Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets. Thèse de licence présentée à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne. Lausanne, 1990, p. 70.

²⁴⁷ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 40

²⁴⁸ Perera Angel Carrasco, Interests in Land and Transfer of Land, in *Land Law in Comparative Perspective*, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 56

valstis pieder pie Napoleona Kodeksa saimes un ir attīstījušās no hipotēku reģistra”, pētījuma autori ir izlēmuši to nodalīt tikai kā apakšgrupu.²⁴⁹ “Minētajās trīs valstīs tiesību reģistrācijas sistēmai ir vienīgi ne-pretnostatīšanas spēks. [...] persona, kura reģistrē savas tiesības reģistrā, prevalē pār jebkuru trešo personu, kura ir ieguvusi, bet nav reģistrējusi agrāku apgrūtinājumu uz to pašu zemes gabalu vai tām pašām ēkām, vai dzīvokli.”²⁵⁰

Francijas tiesību pētnieki, aplūkojot Francijas reģistru izveides pirmsākumus, apgalvo, ka publisku zemes reģistru veidošana franču tiesībās ir ienākusi no ģermāņu tiesībām, kur jau 12. gadsimtā vairākās vācu pilsētās pastāvēja publiski reģistri.²⁵¹ Viduslaikos franču tiesībās tika noteikta publicitāte tikai hipotēkām.²⁵² Savukārt īpašuma atsavināšanas ziņā franču tiesības ņēma vērā romiešu tiesībās pastāvošo formālo nodošanu, taču pēc revolūcijas šis princips tika pilnībā izbeigts²⁵³, un vēlāk Francijas 1804. gada Civilkodeksa 1138. pantā tika noteikts: „Pienākums nodot lietu ir izpildīts ar vienošanos starp līgumslēdzēju pusēm. Tā padara ieguvēju par īpašnieku [...]”²⁵⁴ Šis pants nav grozīts un ir spēkā vēl joprojām. Francijas juridiskajā literatūrā tiek norādīts, ka „vēsturiski *solo consensus* princips ir nesens, jo tas izriet no Civilkodeksa.”²⁵⁵ Tiesību zinātnieka F. Grisoni darbā kā pamats *solo consensus* principa nostiprināšanai Civilkodeksā minēts apstāklis, ka praksē īpašuma nodošana tikusi veikta tikai ļoti formāli – ierakstot atsavinājuma darījumā, ka īpašums tiek nodots, – līdz ar to šādai nodošanai būtībā nav bijusi nekāda juridiskā nozīme.²⁵⁶ Franču autora D. Luzeaux skatījumā Francijas nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmai ir vairāk

²⁴⁹ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 40

²⁵⁰ Perera A.C. Interests in Land and Transfer of Land, in Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 56

²⁵¹ Grisoni J.-B., Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets. Thèse de licence présentée à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne. Lausanne, 1990, p.42.

²⁵² Jobard-Bachellier M.N., Brémond V. Suretés, publicité foncière, Dalloz, Paris, 2009, p.186

²⁵³ Glock S. Real Property Law Project France, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.2

²⁵⁴ Francijas 1804.gada civilkodekss. Pieejams franču valodā: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20100901> ; tulkojums (ar grozījumiem līdz 2006.gadam) angļu valodā pieejams: <http://195.83.177.9/code/liste.phtml?lang=uk&c=22> [aplūkots 2011.gada 30.maijā]

²⁵⁵ Pourquier C. Propriété et perpétuité: Essai sur la durée du droit de propriété, Presses Universitaires D'Aix-Marseille, 2000, p. 321

²⁵⁶ Grisoni J.-B., Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets. Thèse de licence présentée à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne. Lausanne, 1990, p.42.

praktisks nekā teorētisks pamatojums, proti, tiesneša neiesaistīšana reģistrācijas procesā „ir balstīta uz vienkāršības meklējumiem un izmaksu ekonomiju.”²⁵⁷

Šis *solo consensus* princips ir ietverts nekustamā īpašuma atsavinājumu regulējumā arī Beļģijā²⁵⁸ un Itālijā²⁵⁹ (Itālijas Civilkodeksa 1376. pants²⁶⁰). Savukārt Spānijā, kuras reģistrs tiek pieskaitīts franču reģistra apakšgrupai, īpašuma pārejai nepieciešama formāla nodošana, kas tiek noformēta rakstiska akta veidā, taču ierakstīšana reģistrā nodošanu neaizstāj.²⁶¹

Francijas 1804. gada Civilkodeksā netika iekļauta zemes reģistrācija.²⁶² Tomēr pēc *solo consensu principa* (lietu tiesību nodošana starp pusēm ar līguma noslēgšanu) ieviešanas Civilkodeksā likumdevējs tomēr atgriezās pie publicitātes sistēmas, pieņemot 1855. gada likumu, kas šobrīd aizstāts ar 1955. gada dekrētu.²⁶³ Francijas 1955. gada 4. janvāra dekrēts Nr. 55-22 par nekustamā īpašuma publicitātes reformu²⁶⁴ šobrīd ir centrālais spēkā esošais normatīvais akts, kas attiecas uz nekustamo īpašumu reģistrācijas jautājumiem. Otrs svarīgs normatīvais akts ir 1955. gada 14. oktobra dekrēts Nr. 55-1350 par iepriekšējā dekrēta piemērošanu²⁶⁵.

Beļģijā saskaņā ar Hipotēku akta 1. pantu reģistrējami visi darījumi attiecībā uz nekustamā īpašuma pāreju, nomas līgumi, kas ilgāki par 9 gadiem, un visu veidu lietu tiesības.²⁶⁶ Līdz ar to

²⁵⁷ Luzeaux D., *Vente et transfert de propriete en droit francais et en droit allemand*, These L'Universite Pantheon-Assas (Paris II), 1994, p.212

²⁵⁸ Lawfort L. *Belgian Real Property Law*, 2004, Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Belgium.PDF> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī] p.13

²⁵⁹ Liotta G. *Real Property Law and Procedure in the European Union, Italy*, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī], p.20

²⁶⁰ Itālijas Civilkodekss. Pieejams: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=34794> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

²⁶¹ Garrido P. *Real Property Law and Procedure in the European Union, Spain*, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī], p.15

²⁶² Glock S. *Real Property Law Project France*, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī], p.2

²⁶³ Wintgen R. *Etude critique de la notion d'opposabilité les effets du contrat à l'égard des tiers en droit français et allemand*, L.G.D.J., Paris, 2004, p.117

²⁶⁴ Francijas 1955. gada 4. janvāra dekrēts par nekustamā īpašuma publicitātes reformu, Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, franču valodā pieejams: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000850274&fastPos=1&fastReqId=465854044&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

²⁶⁵ Francijas 1955. gada 14. oktobra dekrēts Nr.55-1350 par 1955. gada 4. janvāra dekrēta Nr.55-22 attiecībā uz nekustamā īpašuma publicitātes reformas piemērošanu, Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, franču valodā pieejams: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000491272&fastPos=1&fastReqId=284866430&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

²⁶⁶ Beļģijas Hipotēku akts. Pieejams: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_rech.pl?language=fr [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

Hipotēku reģistrā netiek atspoguļota ne īpašuma pāreja mantojuma ceļā, ne likuma ceļā – *acquisitive prescription, accession, legal easement, etc.* –, jo šādas īpašuma pārejas ir automātiski spēkā pret trešajām personām.²⁶⁷

Literatūrā ir norādīts, ka ieraksti hipotēku reģistros nav uzticami, tie ir tikai informatīvi.²⁶⁸ Francijas zemes reģistra sistēma nedod aizsardzību privātām tiesībām uz nekustamo īpašumu – lai gan atzīmju reģistrācija tiek praktizēta, tā netiek piemērota personīgām tiesībām uz īpašumu.²⁶⁹ Tomēr, šī sistēma labi funkcionē²⁷⁰ un par spīti ilgajam darījuma veikšanas laikam, uz kuru norāda Pasaules Bankas pētījumi²⁷¹ Francijā netiek spriests par kādām būtiskām izmaiņām vai reģistrācijas sistēmas reformas nepieciešamību.

No tā var secināt, ka ne tik daudz reģistra veidam ir nozīme, bet tam, kā attiecīgā valstī reģistrācijas sistēma tiek uzturēta un kā reģistrācijas sistēma iekļaujas kopīgajā valsts tiesību sistēmā. Tāpat noteikti ir vērā ņemami citi apstākļi, kā, piemēram, tiesiskā kultūra attiecīgā valstī.

²⁶⁷ Corral J., *Different Conveyancing Systems in the EU*, konferences materiāli 2010.gada 25.novembrī, ELRA, CROBECO konference

²⁶⁸ Piedelièvre S., *La publicité foncière*, L.G.D.J., Paris, 2000, p.19

²⁶⁹ Wintgen R., *Etude critique de la notion d'opposabilité les effets du contrat à l'égard des tiers en droit français et allemand*, L.G.D.J., Paris, 2004, p.206

²⁷⁰ Piedelièvre S., *La publicité foncière*, L.G.D.J., Paris, 2000, p.21

²⁷¹ Sīkāk skat. šī darba 2.nodaļu

3.6. Skandināvijas valstis

Skandināvijas jeb Ziemeļvalstis tiesību teorijas un salīdzinošo tiesību autoru darbos tiek nošķirtas kā atsevišķa tiesību saime²⁷², kurā tiek aplūkotas Zviedrijas, Dānijas, Somijas un Norvēģijas tiesības. Šī darba ietvaros, iztīrējot nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmas un lietu tiesību regulējumu, īpaši interesants ir Somijas un Zviedrijas regulējums. Skandināvijas valstu tiesību veidošanās procesā ir saskatāmas vairākas īpatnības, kas ļauj tās nošķirt no citām Rietumu loka valstu tiesībām. Tas saistīts gan ar ģeogrāfisko nošķirtību, gan ar dažādu lielvalstu (Vācijas, Krievijas) ietekmi uz tiesību attīstību, gan ar sociāli nodrošinātas sabiedrības veidošanos. Arī Eiropas Universitātes institūta veiktajā pētījumā apkopojumā kā viens no zemes reģistrācijas organizatoriskajiem iedalījumiem ir atsevišķi minētas Ziemeļvalstis: Dānija, Somija un Zviedrija.²⁷³

Kā viena īpatnība, kas izpaužas zemes tiesību regulējumā literatūrā tiek minēta ģimenes (saimes izpratnē) īpašajā nozīme īpašuma atsavināšanā. Zviedrijas Lundas Universitātes profesors U. Jensens savā pētījumā par Zviedrijas nekustamā īpašuma regulējumu raksta, ka jau kopš pirmajām zviedru tiesību kodifikācijām 14. gadsimtā „tajās ir aprakstīta statistiska sabiedrība, kur zemes atsavināšana un ieķīlāšana tika vairāk apspiesta, nevis veicināta. [...] Ja zeme tika pārdota, bija jāpiedāvā pirmpirkuma tiesības radniekiem. Lauksaimniecības zemes īpašuma tiesības praksē bija līdzdalība ciematā, un arī tas padarīja zemes tirdzniecību sarežģītu.”²⁷⁴ Somijā šādas radnieku pirmpirkuma tiesības pastāvēja līdz pat 1930. gadam, kad ar Īpašuma tiesību reģistrācijas aktu tās tika atceltas.²⁷⁵ Īpatnējais zemes atsavinājuma regulējums promocijas darba autorei ļauj secināt, ka tas ir būtiski iespaidojis arī nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas veidošanos, jo šādas saimes piederīgo pirmpirkuma tiesības veidoja tādu kā sociālu kontroli pār ikvienu atsavinājumu. Tomēr, par spīti šādam noteikumam, Somijā viduslaikos zemes atsavināšanu apstiprināja tiesa, turklāt vismaz divpadsmit liecinieku klātbūtnē, līdz 1734. gada Zemes kodeksā tika noteikta tikai divu

²⁷² Zweigert K., Kötz H., Introduction to Comparative Law, Third Revised Edition, Clarendon Press, Oxford, 1998, p.64;

²⁷³ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 25

²⁷⁴ Jensen U. Real Property Law and Procedure in the European Union, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.2.

²⁷⁵ Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 2

liecinieku nepieciešamība²⁷⁶, savukārt otra liecinieka nepieciešamība tika atcelta ar 1997. gada kodeksu.²⁷⁷

Šobrīd gan Somijā, gan Zviedrijā nekustamo īpašumu reģistri pastāv kā daudzfunkcionāla informācijas sistēma, kas apvieno vairākus reģistrus, tai skaitā gan juridiskas nozīmes, gan tehniska rakstura reģistrus.

3.6.1. Reģistru struktūra un saturs

Zviedrijā „zemes reģistrāciju (īpašuma tiesības, hipotēkas utt.) veic zemes reģistri (*inskrivningsmyndigheter*), bet kadastru ved kadastra iestādes (*lantmäterimyndigheter*). Centrālo, kopīgo datorizēto sistēmu vada Nacionālā Zemes Mērniecība. Reģistrs tiek uzskatīts kā viens, saukts *fastighetsregistret*. Tam ir vairākas daļas un zemes reģistra informācija atrodas vienā no tām. [...] Informācija tiek saņemta no trīs galvenajiem avotiem: informācija no zemes reģistra norāda īpašniekus, pēdējo pirkumu un pirkuma summu, hipotēkas (bet ne hipotekāros kredītorus), nomas, servitūtus un citus līgumiskus apgrūtinājumus. [...] Kadastra informācija ietver lēmumus par īpašuma uzbūvi un plānošanu, kā arī ģeogrāfisku informāciju. Tāpat arī tiek parādīta zemes un ēku nodokļu aprēķina vērtība.”²⁷⁸

Angļu valodā Zviedrijas reģistru kopējā sistēma tiek tulkota kā Zemes Datu Bāze (*Land Data Bank* – angļu val.) un tajā tiek nodalītas piecas sadaļas: Zemes reģistrs; Kadastra reģistrs; Adrešu reģistrs; Būvju reģistrs; Īpašuma nodokļu informācijas reģistrs²⁷⁹.

Somijā šāda apvienotā sistēma tiek saukta par Zemes Informācijas Sistēmu un tajā ir apvienots Nacionālās Zemes Mērniecības vadītais Kadastrs un apgabaltiesu vestais Zemes reģistrs²⁸⁰, kurš savukārt iedalās īpašuma tiesību reģistrā un hipotēku reģistrā²⁸¹. Tiesa pēc īpašuma atrašanās vietas „reģistrē informāciju par īpašniekiem īpašuma tiesību reģistrā (*lainhuutorekisteri*).

²⁷⁶ Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 2

²⁷⁷ ibid

²⁷⁸ Jensen U. Real Property Law and Procedure in the European Union, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 10-11

²⁷⁹ Johansson M., Land Register in Sweden – Present and Future, FIG XXII International Congress, Washington, D.C. USA, April 19-26 2002, http://www.fig.net/pub/fig_2002/Ts7-12/TS7_12_johansson.pdf (aplūkots 2010.gada 25.augustā), p. 5

²⁸⁰ Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 2

²⁸¹ ibid, p. 16

Informāciju par nekustamā īpašuma hipotēkām un nomām (speciālās tiesības) tiek reģistrēta zemes reģistra hipotēku reģistrā (*kiinnitysrekisteri*).²⁸² Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa²⁸³ 14.nodaļas 1.sadaļā noteiktas speciālās tiesības, kuras var tikt reģistrētas:

- 1) Noma vai cits uzufrukts;
- 2) Tiesības norakstīt (*to pension off – angļu val.*) nekustamo īpašumu;
- 3) Tiesības ņemt kokmateriālus;
- 4) Tiesības iegūt cietzemi vai izrakteņus vai cita pielīdzināma iegūšanas tiesības.

Šeit jāatzīmē, ka arī Zviedrijā zemes reģistrā ierakstāmo tiesību skaits ir visai ierobežots un „tam pamatā ir cieši iedibināts vispārējs princips, ka nekustais īpašums nav apgrūtināms vairāk nekā tas ir nepieciešams.”²⁸⁴

Zemes tehnisko mērniecību Somijā veic Zemes Mērniecības Birojs (*maanmittaustoimisto*) un „informācija par robežām, īpašumu sastāva maiņu un dažām citu personu pastāvīgām tiesībām tiek reģistrētas kadastrā.”²⁸⁵ Sākotnēji Kadastrs Somijā izveidojās no ciematu māju reģistra, kas 1524 gadā tika izveidots nodokļu aplikšanas nolūkos, bet pienācīgi kadastra reģistri visā valstī tika veidoti nākamajā gadsimtā, līdz vispusīgs kadastra pārklājums tika sasniegts tikai pēc 1895.gada.²⁸⁶

3.6.2. Reģistrācijas procedūras Somijas un Zviedrijas reģistros

Ir vērts īpašu uzmanību pievērst arī reģistrācijas procesam Skandināvijas valstīs, jo tas vairākos aspektos atšķiras no pārējo Eiropas valstu reģistrācijas procesiem. No galvenajām atšķirībām, īpatnībām jāmin notāra lomas (latīņu tipa notariāta izpratnē) neesamība²⁸⁷, reģistra

²⁸² Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 2

²⁸³ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> [aplūkots 2012. gada 26.oktobrī]

²⁸⁴ Jensen U. Real Property Law and Procedure in the European Union, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 6

²⁸⁵ Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 16

²⁸⁶ *ibid*, p. 2

²⁸⁷ Jensen U. Real Property Law and Procedure in the European Union, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 14

amatpersonu aktīvāka un nozīmīgāka loma izskatot katru reģistrācijas pieteikumu, kā arī valsts garantētā kompensācija Somijā un Zviedrijā gadījumiem, kad pieļautas kļūdas reģistrācijas procesā vai kad zaudējumi radušies tādēļ, ka reģistrā ierakstītā informācija neatbilst patiesajām tiesībām. Šiem trīs aspektiem ir vērts pievērst lielāku uzmanību.

Lielbritānijas tiesību zinātnieks P. Spārks savā Eiropas zemes tiesībām veltītajā monogrāfijā norāda, ka „Skandināvijas valstīs [...] īpašuma atsavināšana (*conveyancing – angļu val.*) ir ne-juridiska.”²⁸⁸ Minētais autors salīdzina Skandināvijas nekustamā īpašuma atsavināšanas praksi no Lielbritānijas tiesību un prakses skatupunkta un izdara šādus novērojumu un salīdzinājumu: „Skandināvijā atsavināšanu (*conveyancing – angļu val.*) veic nekustamā īpašuma aģenti bez juridiskas profesionālās sagatavotības, acīmredzot tāpēc nav pārsteidzoši, ka juridiskās izmaksas ir zemākās Eiropā, it īpaši Dānijā. [...] Neviens angļis, kurš ir bijis iesaistīts mājas pirkšanā, nebūtu nopietni gatavs atteikties no juridiskās pārstāvības.”²⁸⁹ Attiecībā uz juridiskajām izmaksām citētais autors nav izklāstījis argumentāciju šādam secinājumam. Savukārt Eiropas Universitātes Institūta veiktajā pētījumā izveidotajā īpašuma atsavināšanas izmaksu salīdzinājumā²⁹⁰ Skandināvijas valstu aprēķini nav būtiski zemāki par citu valstu aprēķiniem. Acīmredzot citētais autors ir domājis juridiskos izdevumus darījuma dokumentu sastādīšanai un meklējumu veikšanai pirms darījuma, kas Lielbritānijā ir nepieciešami, bet Skandināvijas valstīs ar tur pastāvošajam daudzfunkcionālajām vairākus reģistrus apvienojošajām sistēmām nav nepieciešama.

Atgriežoties pie notāra lomas nekustamo īpašumu darījumos, Somija un Zviedrija šai ziņā atšķiras no pārējās Eiropas, kur „nozīmīga loma zemes tiesībās ir publiskam notāram, institūcijai, kuras pirmsākumi ir Romiešu tiesībās.”²⁹¹ Šeit jāpiebilst, ka „Lielbritānijā kontinentālo notāru lomu būtībā izpilda advokāti (*solicitors – angļu val.*) vai licencēti darījumu aģenti (*conveyancers – angļu val.*).”²⁹² Zviedrijas profesors U.Jensen savā pētījumā secina, ka apstākļi, ka nekustamā īpašuma darījumiem nav nepieciešami ne notāra, ne advokāta pakalpojumi, „atspoguļo vienkāršu un efektīvu tiesību sistēmu.”²⁹³ Somijā pastāv notāra institūts un notārs ir pieminēts arī Somijas Nekustamā

²⁸⁸ Sparkes P. *European Land Law*, Hart Publishing, Oxford, 2007, p. 285

²⁸⁹ *ibid*, p. 290

²⁹⁰ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., *Real Property Law and Procedure in the European Union General Report*, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 25

²⁹¹ *ibid*, p. 25

²⁹² *ibid*, p. 60-61

²⁹³ Jensen U. *Real Property Law and Procedure in the European Union*, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 9

īpašuma kodeksa²⁹⁴ 2.nodaļā, taču praksē notāra lomai pielīdzināmus pienākumus nekustamā īpašuma darījumos pilda nekustamo īpašumu aģenti, kuriem šādas tiesības piešķirusi apgabaltiesa, kā arī augstas pakāpes policijas amatpersonas un zemes mērnieki.²⁹⁵ Arī Zviedrijā notāram pielīdzināmu lomu pilda nekustamā īpašuma aģenti, kuri ir ieguvuši attiecīgu divu gadu akadēmisku izglītību.²⁹⁶ Hipotēku reģistrācijai nepieciešamos dokumentus sagatavo banku darbinieki gan Somijā²⁹⁷, gan Zviedrijā.²⁹⁸ Turklāt Somijā banku darbinieki lielākoties sagatavo pieteikumus arī īpašuma tiesību reģistrācijai.²⁹⁹

Reģistram Somijā un Zviedrijā ir daudz aktīvāka loma nekā Latvijā. Saskaņā ar Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa³⁰⁰ 5.nodaļā ir noteikts, ka „reģistra iestādei ir pēc pašas iniciatīvas jāiegūst nepieciešamo informāciju par apstākļiem attiecībā uz izlemjamo lietu, kas pieejama no īpašuma tiesību un hipotēku reģistra un citiem reģistriem, kas pieejami reģistra iestādei.”³⁰¹ Zviedrijā reģistra amatpersona pārbauda pieteikumā sniegto informāciju ar zemes reģistra datiem un laulāto mantisko attiecību reģistru, kā arī pārliecinās, ka pieteikums ir parakstīts, taču nepārliecinās par paraksta autentiskumu.³⁰² Somijā, ja reģistrācijai iesniegtais pieteikums ir nepilnīgs, pieteicējs tiek lūgts papildināt pieteikumu, informējot par iesniegtā pieteikuma nepilnībām, izņemot gadījumus, kad no pieteikuma ir acīmredzams, ka šāds pieteikums nevar tikt reģistrēts vispār. Lai

²⁹⁴ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

²⁹⁵ Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 4

²⁹⁶ Jensen U. Real Property Law and Procedure in the European Union, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 9-14

²⁹⁷ Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 18

²⁹⁸ Jensen U. Real Property Law and Procedure in the European Union, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 9

²⁹⁹ Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 18

³⁰⁰ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf>

³⁰¹ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> 5.nodaļas 4.pants

³⁰² Jensen U. Real Property Law and Procedure in the European Union, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 11

noskaidrotu apstākļus, kas attiecas uz reģistrējamām tiesībām, reģistra iestāde var uzaicināt pieteicēju vai citu personu sniegt rakstiskus paskaidrojumus vai uzaicināt šo personu vai tās pārstāvi uz mutisku paskaidrojumu sniegšanu tiesā.³⁰³ Zviedrijas Zemes Kodeksa³⁰⁴ 19.sadaļas 26.⁶ punkts par darījumu vešanu zemes reģistrā ietver norādi uz Zviedrijas Tiesisko Procesu Akta piecpadsmit sadaļām (norādot to nosaukumus), tai skaitā par lietas izmeklēšanu, rakstisku procesu, pušu tiesībām iegūt informāciju, pierādījumiem, dokumentu noformēšanu un pārstāvību. Turklāt arī Zviedrijā reģistrācijas procesā rodoties šaubām var tikt pieaicinātas ieinteresētās personas uz mutisku lietas izskatīšanu Zviedrijas Zemes Kodeksa 20.sadaļas 10.-12.pantos noteiktajā kārtībā.

Šeit jāatzīmē, ka arī Latvijas Zemesgrāmatu likumā³⁰⁵ noteiktā zemesgrāmatu tiesneša loma ir daudz pasīvāka, proti, 76.pants nosaka: „Skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis pamatojas vienīgi uz tiem datiem, kas ir lūgumā un tam pievienotos dokumentos, nepieprasot nekādas ziņas no iestādēm vai privātpersonām.” Tomēr vienā gadījumā arī Zemesgrāmatu likumā ir paredzēta personu uzaicināšana sniegt atsauksmes, proti, Zemesgrāmatu likuma 41.panta pirmā daļa nosaka: “Ja vienam un tam pašam nekustamam īpašumam zemesgrāmatā kļūdaini atklāti vairāki nodalījumi, tad zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis arī bez ieinteresēto personu lūguma ar sevišķu lēmumu slēdz liekos nodalījumus. Pirms lēmuma nekustama īpašuma īpašnieks un personas, kuru labā nodalījumā ierakstītas kādas tiesības, jāuzaicina sniegt atsauksmes, noliekot viņām divu nedēļu termiņu. Ja šo personu dzīves vietas nav zināmas, tad uzaicinājums jāiespiež oficiālā laikrakstā un jāizkar nodaļas telpās. Atsauksmes neiesniegšana nav šķērslis nodalījuma slēgšanai. Sludinājuma izdevumus sedz no valsts līdzekļiem.” Šajā pantā saskatāma līdzīga procedūra kā Somijas un Zviedrijas regulējumā, taču Latvijā tā ir daudz šaurāka un tikai vienam ļoti specifiskam gadījumam, kurš, domājams, nav īpaši bieži sastopams. Taču šo regulējumu varētu izmantot kā pamatu, ja konceptuāli notiktu izšķiršanās par zemesgrāmatu tiesnešu aktīvākas, nozīmīgākas lomas piešķiršanu, izlemjot par nostiprinājumu veikšanu.

Attiecībā uz Somijas reģistra darbinieku profesionālo sagatavotību Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa³⁰⁶ 5.nodaļas 2.panta 2.daļa nosaka, ka reģistrācijas lietas jāizskata Apgabaltiesā viena tiesneša, kurš ir kvalificēts tiesībās, sastāvā. Taču pētījumā par Somijas nekustamā īpašuma tiesībām tiek norādīts, ka „lielākoties reģistrāciju veic personas bez juridiskas sagatavotības (80%).

³⁰³ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī] 5.nodaļas 5.-6.pants

³⁰⁴ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³⁰⁵ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Likumu un noteikumu krājums, 1937.30.decembris, nr.38

³⁰⁶ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

[..] Dažām (lielākajām) tiesām ir amats juristiem, kuri ir pabeiguši apmācību un kuriem ir arī pieredze darbam amatā. Šie juristi parasti daļēji uzņemas reģistrācijas darbu (18%). Visas tiesas nozīmē vienu tiesnesi kā vadītāju nekustamā īpašuma lietām.”³⁰⁷ Zviedrijas Zemes Kodeksa 19.sadaļas 5.punkts nosaka, ka „reģistra iestādes vadītājam jābūt juridiski apmācītam tiesnesim.”³⁰⁸

3.6.3. Ierakstu juridiskās sekas

Lai gan reģistrācijas procesā reģistra iestādes loma ir gana aktīva, kā aprakstīts iepriekš un tas varētu likt domāt, ka reģistrācijas rezultāts ir ļoti kvalitatīvs un uzticams, tomēr reģistrācijas juridiskās sekas īpašuma atsavināšanas gadījumā ir tikai deklaratīvas gan Somijā³⁰⁹, gan Zviedrijā³¹⁰. Proti, īpašuma tiesības pāriet uz ieguvēju līdz ar darījuma noslēgšanu, nevis ar reģistrācijas brīdi. Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa³¹¹ 1.nodaļas 1.pants nosaka, ka īpašums tiek iegūts ar pirkuma, dāvinājuma vai citu atsavinājuma darījumu, tālāk minētajā kodeksā ir precizēti rakstiskā līgumā iekļaujamās formālās sastāvdaļas un 2.nodaļas 19.pantā ietvertajā īpašuma tiesību defektu uzskatījumā kā viens no defektiem ir norādīta neiespējamība reģistrēt pircēja īpašuma tiesības dēļ tā, ka pārdevēja īpašuma tiesību dokumenti ir nepilnīgi vai dēļ citām pārdevēja pārkāpumiem īpašuma iegūšanā. Arī pētījumā par Somijas nekustamā īpašuma tiesībām, atsaucoties uz Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa 2.nodaļas 1.pantu tiek norādīts, ka „īpašuma tiesību pāreja tiek prezumēta no līguma, ja vien puses tajā nav norādījušas citādi.”³¹² Zviedrijas Zemes Kodeksa³¹³ 4.sadaļas 1.punkts nosaka, ka nekustamā īpašuma pirkums notiek noslēdzot pirkuma līgumu. Zviedrijas profesors U.Jensen norāda uz reģistra deklaratīvo lomu, atsaucoties uz

³⁰⁷ Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 16

³⁰⁸ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³⁰⁹ Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 26

³¹⁰ Jensen U. Real Property Law and Procedure in the European Union, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 12

³¹¹ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³¹² Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 26

³¹³ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

Zviedrijas Zemes Kodeksa 19.nodaļas 40.punktu, kurā noteikts, ka jautājumu par īpašuma iegūšanas atzīšanu par spēkā neesošu var izlemt neskatoties uz to, vai iegūšana ir reģistrēta.

Svarīgākās reģistrācijas sekas ir iegūto tiesību publicitātes iegūšana. Saskaņā ar Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa³¹⁴ 7.nodaļas 3.pantu ieraksts tiek uzskatīts par publiski zināmu kopš nākamās darbdienu pēc ieraksta datuma. Zviedrijas Zemes Kodeksa³¹⁵ 18.nodaļas 1.punkts nosaka labticīga ieguvēja aizsardzību gadījumos, kad atsavinātājs ir bijis reģistrēts atsavināšanas brīdī kā īpašnieks reģistrā un ieguvējs nav zinājis un tam nebija zināms par ieraksta kļūdainumu.

Jāatzīmē, ka reģistrāciju veicinošs faktors ir naudas soda sankcija, ja īpašuma tiesības netiek reģistrētas pēc atsavinājuma darījuma 6 mēnešu laikā Somijā³¹⁶ un 3 mēnešu laikā Zviedrijā³¹⁷.

3.6.4. Valsts garantētā kompensācija nepareizas reģistrācijas gadījumos

Īpaši atzinīgi vērtējama Somijā un Zviedrijā iedibinātā valsts izmaksājamā kompensācija personai, kurai nepareizi reģistrētas informācijas dēļ rodas zaudējumi. Šī darba autore pēc Somijas un Zviedrijas regulējuma izpētes secina, ka kompensācija ir noteikta divos gadījumos:

- 1) Reģistra iestādes tehnisku kļūdu gadījumā: saskaņā ar Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa³¹⁸ 7.nodaļas 4.pantu personai ir tiesības saņemt pienācīgu kompensāciju no valsts, ja personai ir radušies zaudējumi „dēļ acīmredzamas pārrakstīšanās vai pārrēķināšanās, tehniski radītas kļūdas vai citas pielīdzināmas kļūdas vai nepilnības”; saskaņā ar Zviedrijas Zemes Kodeksa³¹⁹ 19. nodaļas 37. pantu kompensācija no valsts pienākas personai, kurai radušies zaudējumi dēļ tehniskas kļūdas zemes reģistra sadaļā Nekustamā Īpašuma reģistrā vai ar to saistītajos reģistros Nacionālajā Zemes Mērcībā.

³¹⁴ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³¹⁵ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³¹⁶ Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 18

³¹⁷ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], 20. nodaļas 2.pants

³¹⁸ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³¹⁹ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

- 2) Zaudējot īpašumu darījuma rezultātā: saskaņā ar Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa³²⁰ 13.nodaļas 6.pantem valsts kompensācija tiek izmaksāta vai nu personai, kura zaudējusi īpašumu labticīga ieguvēja dēļ vai arī personai, kuras iegūtās īpašuma tiesības tiek dzēstas likumā paredzētajos gadījumos, kuros netiek piemērota labticīga ieguvēja aizsardzība (13.nodaļas 5.pantā nosaukti gadījumi: viltoti dokumenti, spaidu ceļā noslēgts darījums, īpašuma tiesību reģistrācija reģistra kļūdas dēļ); kompensācijas gadījumā valstij ir prasījuma tiesības pret personu, kuras dēļ zaudējumi radušies; Zviedrijas Zemes Kodeksa³²¹ 18. nodaļas 4. panta noteikumi ir līdzvērtīgi, atšķiras vienīgi uzskaitījums gadījumiem, kad netiek piemērota labticīga ieguvēja aizsardzība (18.nodaļas 3.pantā nosaukti gadījumi: viltoti dokumenti, pārkāptas pilnvaras, maksātnespēja, rīcības nespēja vai tiesībnespēja, darījums noslēgts pretēji likumā noteiktajai formai vai neievērojot nepieciešamo piekrišanu saņemšanas procedūru vai pretēji tiesas vai citas publiskas iestādes nolēmumam).

3.7. Centrāleiropas un Austrumeiropas valstis

Īpašo politisko apstākļu iespaidā 20. gadsimta beigās vairākās Centrāleiropas un Austrumeiropas valstīs notika tiesību transformācijas procesi, tai skaitā īpašuma tiesību reformas un šo iemeslu dēļ Austrumeiropas valstis tiek nodalītas kā atsevišķa tiesību saime.³²² Austrumeiropas valstu īpatnība bija padomju tiesību spēcīgā ietekme, kas šī darba kontekstā īpaši jāatzīmē attiecībā uz nekustamā īpašuma regulējumu. Profesors J.Lazdiņš norāda, ka padomju tiesības tikai pēc formālām pazīmēm varētu pieskaitīt kontinentālās Eiropas tiesību saimei, kā īpaši nozīmīgas atšķirības norādot valsts un civiltiesības, kur „nekustamais īpašums tā klasiskā formā (zeme) tika izņemts no civiltiesiskās apgrozības.”³²³ Šādā sistēmā nebija nepieciešamības pēc zemes reģistriem. Kā spilgts piemērs šādas neregistrēšanas sekām ir Polija, kur vēl 2005.gadā zemes reģistrā bija reģistrēti tikai ap 50-75% īpašumu un kam par iemeslu tiek norādīts „komunistiskās pagātnes

³²⁰ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³²¹ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³²² Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 8

³²³ Lazdiņš J. Latvijas privāttiesības. Raksti. Rīga, Latvijas Universitātes žurnāla „Latvijas Vēsture” fonds, 2003, 102.lpp.

slogs.³²⁴ Valstīs, kurās reģistrācija turpināja pastāvēt, tās juridiskā nozīme tika vājināta, kā tas tiek norādīts, piemēram, Slovēnijas gadījumā, kur vēsturiski tiesību sistēmai veidojoties pēc Austrijas tiesību parauga ar kadastra reģistru un zemes reģistru, situācija mainījās līdz ar sociālistisko tiesību ietekmi: „zemes īpašuma tiesības tika uzskatītas par nebūtiskām un tās nebija labvēlīgas precīzai un pilnīgai zemes reģistrācijai [...] tiesu praksē tika atzītas „ārpus reģistra” pastāvošas lietu tiesības un „nereģistrēti” nekustamie īpašumi.”³²⁵

Centrāleiropas un Austrumeiropas valstīs īpašuma reformas dēļ tiek īpaši nodalītas arī Eiropas Cilvēktiesību tiesas praksē, kur izvērtējot īpašuma tiesību aizskārumus attiecībā uz Centrāleiropas un Austrumeiropas valstīm tiek pieļauti lielāki izņēmumi īpašumu reformas regulējuma dēļ³²⁶. Tāpat arī Latvijas Republikas Satversmes tiesas spriedumos sastopama šī nostāja. Piemēram, izvērtējot jautājumu par kompensāciju apmēru par īpašuma reformas gaitā atjaunojamo zemi, Satversmes tiesa norādīja, ka Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija un tās 1., 2., 4., 7. un 11. protokoli Latvijā stājās spēkā 1997.gada 27.jūnijā, taču ar šādu atrunu: "Konvencijas 1.protokola 1.panta prasības neattieksies uz īpašuma reformu, kas regulē PSRS veiktās aneksijas laikā nacionalizēto, konfiscēto, kolektivizēto vai citādā veidā nelikumīgi eksproprietāro īpašumu atdošanu vai kompensāciju izmaksu bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem, kā arī lauksaimniecības uzņēmumu, zvejnieku kolhozu un valsts un pašvaldību īpašumu privatizāciju"³²⁷ un tādēļ pieļaujami lielāki izņēmumi izvērtējot atbilstību Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 1.protokolam.³²⁸

Eiropas Universitātes Institūta veiktajā pētījumā apkopojumā Austrumeiropas valstīs tiek izdalītas atsevišķā tiesību saimē un no tām analizētas tiek Ungārija, Polija, Slovēnija un Čehija.³²⁹

³²⁴ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 31

³²⁵ Kalaš M., The Slovenia Case, Changes in Laws and Registration, International Bar Association Conference, Prague, 25-30 September, 2005

³²⁶ Grgič A, Mataga Z., Lnogar M, Vilfan A., The right to property under the European Convention on Human Rights, A guide to the implementation of the European Convention on Human Rights and its protocols (Human rights handbooks, No.10), p. 32-35 http://book.coe.int/sysmodules/RBS_fichier/admin/download.php?fileid=2994 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³²⁷ Likums Par 1950.gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju un tās 1., 2., 4., 7. un 11.protokolu, 1997.gada 4.jūnijā

³²⁸ Latvijas Republikas Satversmes tiesas spriedums lietā Nr.09 - 02(98) "Par Latvijas Republikas Augstākās padomes 1992.gada 15.septembra lēmuma "Par Latvijas Republikas likuma "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām" spēkā stāšanās kārtību" 2.punkta (1996.gada 19.decembra likuma redakcijā) atbilstību 1950.gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1.pantam".

³²⁹ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams:

Pie šādām Austrumeiropas tiesību reformas valstīm visnotaļ pieskaitāmas arī Baltijas valstis, kurās šī darba temata kontekstā kā svarīgākā jāmin īpašuma tiesību reforma, kuras gaitā valstis reformēja padomju tiesību regulējumu attiecībā uz zemi kā sociālistisko īpašumu, dēļ kā zeme faktiski bija izņemta no civiltiesiskās apgrozības³³⁰ un atgriezās pie iepriekš Baltijas valstīs pastāvējušās koncepcijas par zemi kā privātīpašumu, ar dažādajām no tā izrietošajām sekām.

Attiecībā uz zemes reģistru iedalījumu Eiropas Universitātes Institūta veiktajā pētījumu apkopojumā Austrumeiropas valstu reģistri netiek iedalīti īpašā atsevišķā grupā, bet gan tikai kā apakšgrupas un „hibrīd-grupas”³³¹. Pētījumu apkopojuma autori secina, ka lielākā daļa bijušo komunistisko Viduseiropas un Austrumeiropas valstu 1990-os gados izvēlējās Centrāleiropas zemesgrāmatu veida reģistra sistēmu, lielākoties atgriežoties pie savām pirmskara reģistrācijas sistēmām ar zemesgrāmatas konstitutīvo ieraksta spēku (Horvātija, Čehija, Igaunija, Ungārija, Slovākija, Slovēnija).³³² Šo valstu īpatnība tiek norādīta reģistru organizatoriskā jomā, jo vairākās valstīs zemes reģistrs ir kadastra reģistra sastāvā.³³³ Kā lielāko izņēmumu pētījumu apkopojuma autori norāda Poliju, kura izvēlējās „Napoleona modeļa hipotēku reģistru”³³⁴, jo vēsturiski Polijas civiltiesības valsts teritorijas centrālajā daļā bija veidota balstoties uz Napoleona kodeksu³³⁵, no kā ietekmējoties Polijas Civillikuma 155. pants joprojām nosaka nekustamā īpašuma pāreju atsavinājuma līguma noslēgšanas brīdī³³⁶, tomēr nekustamā īpašuma reģistrācijai veidojot īpašu

<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 8

³³⁰ Autoru kolektīvs Latvijas tiesību vēsture (1914-2000), Rīga, Latvijas Universitātes žurnāla „Latvijas Vēsture” fonds, 2000, 385.lpp.;

Lazdiņš J., Latvijas privāttiesības. Raksti. Rīga, Latvijas Universitātes žurnāla „Latvijas Vēsture” fonds, 2003, 102.lpp.

³³¹ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 39-40

³³² Ibid., p. 40-41

³³³ Ibid, p. 40

³³⁴ Ibid, p. 41

³³⁵ Radwański Z. (ed.) An Optimal Vision of the Civil Code of the Republic of Poland, Green Paper of Civil Law Codification Commission, Ministry of Justice, Warsaw 2006, 2006. Pieejams: <http://www.ejcl.org/112/greenbookfinal-2.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī];

Szafarz P., Real Property Law – Poland Report, 2005, p.2

³³⁶ Polijas Civillikums, angļu valodā tulkojis Wojtasiewicz O., The Polish Law Collection, Translegis Publishing

hibrīd-sistēmu ar vairākām īpatnībām: organizatoriskā ziņā reģistru iekļaujot tiesas sistēmā³³⁷ un veidojot reģistru ar labticības aizsardzību.³³⁸

3.7.1. Reģistru struktūra un saturs

Polijā, Slovēnijā un Bulgārijā nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmas veido atsevišķi funkcionējoši kadastra reģistri un juridiskas nozīmes zemes reģistri, savukārt Ungārijā un Slovākijā reģistrācija notiek vienotā reģistrā.

Polijā hipotēku reģistrā reģistrē īpašuma tiesības un apgrūtinājumus, savukārt zemes un ēku reģistrā reģistrē fizisko zemes un ēku stāvokli.³³⁹ Tāpat arī Slovēnijā ir divi reģistri: tiesu sistēmā ietilpstošs zemes reģistrs un Vides un Plānošanas ministrijas pārraudzītais zemes kadastra reģistrs.³⁴⁰ Bulgārijā viens normatīvais akts – 2000.gada Kadastra un Īpašuma reģistra akts³⁴¹ – regulē abus reģistrus: Reģionālās attīstības un publisko darbu ministrijas vesto kadastra reģistru, kurā saskaņā ar minētā akta 2.pantu reģistrē datus par īpašumu atrašanās vietu, robežām un lielumu, kā arī Tieslietu ministrijas kontrolē esošo Īpašumu reģistru, kurā saskaņā ar minētā akta 3.pantu reģistrē dokumentus, ar kuriem tiek nodotas īpašuma tiesības vai radītas, grozītas vai izbeigtas citas lietu tiesības. Minētā akta 6.pants nosaka, ka abiem reģistriem ir jābūt savstarpēji saistītiem un pamatdatiem jātiek savstarpēji nogādātiem starp abiem reģistriem.

Ungārijā jau kopš 1972.gada ir vienots nekustamā īpašuma reģistrs, kurš tika izveidots no iepriekš pastāvējušiem diviem reģistriem: no tiesu vestā zemesgrāmatu tipa reģistra, kurā reģistrēja juridisko statusu apgrozībā esošiem īpašumiem (dzīvokļiem, mājām) un no dažādu valsts administratīvo iestāžu vestā zemes nodokļu reģistra, kurš kopš 1960-iem gadiem galvenokārt kalpoja statistikas un administratīviem mērķiem.³⁴² Ungārijas Nekustamā īpašuma reģistrācijas akta³⁴³ 18.pants nosaka, ka zemes reģistrs sastāv no nekustamā īpašuma tiesību nodalījumiem

³³⁷ Polijas 1982.gada 6.jūlija Akts par zmes un hipotēku reģistru un par hipotēku, 23.pants, tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.polishlaw.com.pl/pct/fileakty_prawne25_0.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³³⁸ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 41

³³⁹ Szafarz P., Real Property Law – Poland Report, 2005, p.12

³⁴⁰ Kalaš Mia, The Slovenia Case, Changes in Laws and Registration, International Bar Association Conference, Prague, 25-30 September, 2005, p.8

³⁴¹ Bulgārijas Kadastra un Īpašuma Reģistrācijas Akts: Bulgārijas normatīvs akts, 2000.25.aprīlis, neoficiāls tulkojums angļu valodā

³⁴² Fekete T. Real Property Law Hungary, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.12

³⁴³ Ungārijas Nekustamā īpašuma reģistrācijas akts CXLI, 1997, neoficiāls tulkojums angļu valodā

(kuros saskaņā ar minētā akta 19.pantu ieraksta juridiskas nozīmes tiesības un faktus), kā arī no kartēm un dokumentu arhīviem. Īpašuma reformas rezultātā kopš 1990-ajiem gadiem ievērojami pieaug reģistrējamo objektu skaits un manuāli vestais reģistrs arvien vairāk nesaskanēja ar patieso situāciju, tādēļ kopš 1993.gada Ungārijas reģistru sāka datorizēt un 1997.gadā šo procesu pabeidza.³⁴⁴ Arī Slovēnijā pastāv vienots reģistrs, kurā saskaņā ar 1995.gada Kadastra Akta³⁴⁵ 1.pantu reģistrē nekustamo īpašumu ģeogrāfiskos datus un aprakstu, kā arī datus par tiesībām uz nekustamiem īpašumiem: īpašuma tiesības, hipotēkas, servitūtus un citas lietu tiesības, kas nosauktas minētajā pantā.

3.7.2. Ierakstu juridiskās sekas

Tā kā Centrāleiropas un Austrumeiropas reģistri tiek iedalīti zemesgrāmatu tipa grupā³⁴⁶, tad to ierakstiem lielākoties ir konstitutīvas, tiesību radošas sekas. Tā tas tiek norādīts attiecībā uz Ungārijas reģistru.³⁴⁷ Savukārt Polijā, kur pastāv hipotēku reģistrs, konstitutīvas sekas ir tikai noteikta veida gadījumos, tai skaitā uzufrukta, atsevišķas būves un hipotēkas reģistrācijas gadījumā. Citos gadījumos reģistrācijas sekas ir ierakstu tiesiskuma prezumpcijas piešķiršana.³⁴⁸

3.8. Citi atsevišķi piemēri

Īpašas uzmanības vērts ir Nīderlandes reģistrs, jo to dažādi autori klasificē atšķirīgi, pat pretrunīgi. Eiropas Universitātes institūta veikto pētījumu apkopojumā secināts, ka Nīderlandē pastāv tiesību reģistrācija.³⁴⁹ Spānijas tiesību zinātnieks S. Camara-Lapuente Nīderlandes reģistru

³⁴⁴ Fekete T. Real Property Law Hungary, 2005. Pieejams:

<http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.16

³⁴⁵ The Act No. 162 of the Slovak National Council of June 27th 1995 on the Real Estate Cadastre and the Entries of Ownership and Other Rights to the Real Estates (The Cadastre Act) (neoficiāls tulkojums angļu valodā)

³⁴⁶ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 41

³⁴⁷ Fekete T. Real Property Law Hungary, 2005. Pieejams:

<http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.12

³⁴⁸ Szafarz P., Real Property Law – Poland Report, 2005,

<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Poland.PDF> (aplūkots 30.05.2011.), p. 15

³⁴⁹ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 27

klasificē kā nošķir konstitutīvu reģistru,³⁵⁰ lai gan Nīderlandē pastāv nevis titulu reģistra sistēma, bet darījumu reģistrs³⁵¹ un aprakstā, kas veltīts EULIS, tiek norādīts, ka Nīderlandes „darījumu reģistrs nav pilnīgs. Tādēļ jaunajam īpašniekam var tikt pretnostatītas tiesības, kuras nav reģistrētas darījumos.”³⁵² Līdzīgi arī citi autori norāda, ka kopumā Nīderlandes tiesiskā sistēma pieder Romāņu-Ģermāņu tiesību saimei,³⁵³ taču attiecībā uz nekustamā īpašuma iegūšanu darījuma ceļā tiek norādīts: „fakts, ka ir notikusi reģistrācija, negarantē, ka ieguvējs ir patiešām kļuvis par īpašnieku. Šī ir tā saucamā „negatīvā sistēma”, kura ir pazīstama anglo-amerikāņu tiesību valstīs kā Darījumu Reģistrācija (Registration of Deeds), kas atšķiras no Tiesību Reģistrācijas (Registration of Title).”³⁵⁴ Nīderlande tiek minēta kā viena no negatīvās sistēmas piemēriem līdzās Francijai, Beļģijai, Spānijai, Zviedrijai, kur “darījumu reģistrācija nenodrošina reģistrēto tiesību īstumu.”³⁵⁵

Atsevišķi autori secina, ka Nīderlandes sistēma ir “semi-titulu” (*semi-title – angļu val.*) sistēma, jo: tā nedod titula garantiju, taču ir uzticama dēļ obligātās notariālās formas un obligātās reģistrācijas, notāru sadarbības ar reģistru, notāru un reģistra atbildības; reģistrs pārbauda reģistrācijas priekšnoteikumu izpildi un informē notāru un pircēju par nederīgiem darījumiem; lai gan netiek pilnībā reģistrētas tiesības (pārdevēja tiesību defektu dēļ īstais īpašnieks patur īpašumu), tomēr Kadastra reģistra nozīme pieaug un pastāv trešo labticīgo personu aizsardzība³⁵⁶. Tomēr citu autoru ieskatā Nīderlandē pastāv tikai daļēja labticīgu trešo personu aizsardzība.³⁵⁷

Nīderlandes Zemes un Publiskā Reģistra Akta 3.panta pirmā daļā un 8.panta pirmā daļā noteikts, ka reģistrā tiek reģistrēti fakti, „kam ir nozīme reģistrētā īpašuma juridiskajam statusam.”³⁵⁸ Aplūkojot Nīderlandes Civillikuma³⁵⁹ 3.daļas 24.-26.pantus jāsecina, ka pareizāk tajā norādīto aizsardzību saukt par daļēju. Proti, Nīderlandes Civillikuma 3.daļas 26.pants nosaka: “Ja

³⁵⁰ Camara-Lapuente S. Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in *European Review of Private Law*, 2005, Vol.13, No.6 p.809-812

³⁵¹ *Ibid.*, p. 832;

Hendrik P., Loenen B. EULIS at the Beginning of the Road to Harmonization of land registry in Europe, in *European Review of Private Law*, 2004, Vol.12, No.3 p. 385

³⁵² *ibid.*

³⁵³ Chorus J.M.J., Gerver P.H.M., Hondius E.H., Koekoek A.K., *Introduction to Dutch Law*, Hague, 1999, p. 93

³⁵⁴ *ibid.*, p. 106

³⁵⁵ Corral J., *Different Conveyancing Systems in the EU*, konferences materiāli 2010.gada 25.novembrī, ELRA, CROBECO konference

³⁵⁶ Vos J., *Cross border e-Conveyancing and the use of Stylesheets*, konferences materiāli 2010.gada 25.novembrī, ELRA, CROBECO konference

³⁵⁷ Ploeger H, Velten A., Zevenbergen J., *Real Property Law and Procedure in the European Union*, Report for the Netherlands, 2005, p. 15

³⁵⁸ Land and Public Registry Act (Kadasterwet) Bulletin of Acts, Orders and Decrees 1991, 571, Provisional translation of Cadastre and Public Registers Agency of the Netherlands, Apeldoorn, 18th of May 1995

³⁵⁹ Nīderlandes Civillikums 3.daļa Lietu tiesības

juridiska akta tiesību iegūšanai uz reģistrētu īpašumu ar īpašu titulu reģistrācijas laikā tiek reģistrēts nepareizs fakts, kas attiecas uz šo reģistrēto īpašumu, šī fakta nepareizību pret ieguvēju nevar piesaukt tāda persona, kura varēja saprātīgi nodrošināt reģistra atbilstību realitātei, izņemot, ja ieguvējs zināja par nepareizību vai būtu varējis zināt par tās iespējamību, ieskatoties reģistros.” Šajā regulējumā ir skaidri redzams pienākums ieskatīties reģistros, lai izslēgtu iespēju, ka kāds ieraksts ir acīmredzami nepareizs. Autore pievienojas to autoru atziņām, kuri klasificē Nīderlandes sistēmu kā atšķirīgu – tādu, kas sevī ietver vairāku sistēmu iezīmes: darījumu reģistrs, tomēr ar daļēju aizsardzību trešajām personām.

3.8. Nekustamo īpašumu reģistru attīstības vēsturiskie posmi

Nodaļas noslēgumā autore izdara secinājumu, ka Eiropā nekustamo īpašumu reģistru attīstību vēsturiski ietekmējuši šādi svarīgi faktori:

Romiešu tiesības – tās bija un joprojām ir pamats lietu tiesību regulējumam lielākajā daļā Eiropas valstu, tādēļ tās turpina ietekmēt arī reģistrācijas sistēmas. Tomēr, romiešiem bija tikai tehnisks kadastra reģistrs, nevis juridiska spēka ierakstus saturošs reģistrs, tāpēc romiešu tiesībās nebija pazīstama ierakstu publicitāte.

Otrs nozīmīgs posms ir feodālā iekārta. Lai gan tās laikā bija atšķirīga īpašuma tiesību izpratne, kas atbilda tā laika sociālajai iekārtai, tomēr svarīgi, ka tieši feodālās iekārtas laikā daudzās Eiropas valstīs uzsākta kadastra reģistru un tiesisku, publicitātes funkciju pildošu reģistru veidošana.

Feodālās iekārtas sairšanas un revolūciju laikmets nesa lielas pārmaiņas Eiropas valstīs. Francijā civilkodeksā nostiprināja *solo consensu* principu jebkuru, arī nekustamu īpašumu atsavināšanai, līdz ar ko nebija nepieciešamības veidot prezumptīvu reģistru. Tā vietā izveidoja hipotēžu reģistrus nodrošinājumu publicitātei. Savukārt ģermāņu tiesību saimes valstīs nostiprinājās reģistri ar publisku uzticamību, kuriem par tehnisko pamatu kalpoja kadastra reģistri, bet tiesiskā regulējuma ziņā šie reģistri izauga no Bizantijas tiesībām pārņemtām normām, kā arī vācu viduslaiku pilsētu tiesībām. Lielbritānijā, atšķirīgi no pārējās Eiropas palika feodālās iekārtas nekustamā īpašuma regulējums un deklaratīvi dokumentu reģistri. Pārmaiņas Lielbritānijā šai ziņā ir uzsāktas tikai 21.gadsimta sākumā. Skotijā tikai 2004.gadā pieņemts likums par feodālā zemes īpašuma izbeigšanu.

20.gadsimtā lielai daļai Eiropas valstu, proti, Austrumeiropas un Centrāleiropas valstīs, nozīmīgs apstāklis bija sociālistiskās iekārtas nodibināšana. Tās pastāvēšanas laikā būtībā tika

iznīcināti tiesiskas nozīmes reģistri, kuri šajās valstīs bija izveidoti 19.gadsimta beigās un 20.gadsimta sākumā. Pēc sociālitiskās iekārtas sagrūšanas notika vērienīgas īpašuma reformas. Tika atjaunoti iepriekš pastāvējušie reģistri vai veidoti jauni reģistri, lielākoties pēc ģermāņu tiesību parauga ar publisku ticamību reģistru ierakstiem.

Visbeidzot, kā pagaidām pēdējais attīstības posms jāmin jaunu tehnoloģiju ieviešana 20.gadsimta beigās, kas veicināja elektronisku reģistru un reģistrācijas sistēmu veidošanu. Elektronisku ierakstu veidošanas rezultātā rodas jauna veida nekustamā īpašuma reģistri, kas integrēti plašā, vispusīgā reģistru sistēmā.

4. Nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja nozīme zemes reģistru attīstībā

Publicitātes piešķiršana reģistrētām tiesībām ir viens no virzītājspēkiem zemes reģistru attīstībā, un tieši no zemes reģistru ierakstu tiesiskajām sekām var izvērtēt zemes reģistru svarīgākos klasifikācijas veidus. Tādēļ šim jautājumam promocijas darbā tiek veltīta atsevišķa nodaļa. Pēdējo gadu laikā Latvijā arvien plašāk un aktīvāk raisās diskusija par nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja problemātiku. Kā norāda prof. J. Rozenfelds 2011. gada aprīļa rakstā, „diskusijas par īsto īpašnieku juridiskajā publicistikā nonākušas uzmanības degpunktā [...], sabiedrības uzskati šajos jautājumos ir polarizējušies.”³⁶⁰ Pēdējā gada laikā vairākas publikācijas Latvijā veltītas tieši labticīga ieguvēja jautājumam.³⁶¹ Pirms detalizētākas šīs tēmas analīzes darba autore vēlas paust sava skatījuma vadlīnijas.

Pirmkārt, tā kā šis darbs metodoloģiskā ziņā lielā mērā ir balstīts uz salīdzinošo metodi, aplūkojot nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmas un zemes reģistru un lietu tiesību regulējumu salīdzinošā aspektā dažādās valstīs, arī jautājumā par labticīgu ieguvēju autores skatījuma sākumpunkts balstīts uz labticīga ieguvēja jēdziena un nozīmes meklējumu vispārinātā veidā. Šīs nodaļas sākumā tiks raksturots vairāku valstu normatīvais regulējums, aplūkojot atsevišķu valstu normatīvā regulējuma un doktrīnas, un tiesu prakses atziņas. Tālāk sekos detalizēta Latvijas regulējuma analīze. Un tikai pēc vispārinātā skatījuma tiks veikta tālāka labticīga ieguvēja regulējuma un nozīmes analīze zemes reģistru dažādo sistēmu aspektā, jo labticīgu trešo personu aizsardzība ir viens no būtiskākajiem aspektiem zemes reģistru attīstībā gan vēsturiski, gan mūsdienu tiesībās. Tālāk sekos Latvijas regulējuma un tiesu prakses, kā arī dažādu Latvijas autoru pausto atziņu izvērtējums attiecībā uz labticīga ieguvēja esamību vai neesamību, kā arī uz to, vai Latvijas lietu tiesību sistēmā nekustamā īpašuma labticīgs ieguvējs ir tieši regulēts vai netieši secināms. Un vai nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja skaidra ieviešana nepieciešama nākotnē un, ja ir nepieciešama, tad kādā veidā tas darāms.

Otrkārt, šī darba autore nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja regulējuma izvērtēšanā no Latvijas tiesībām atbilstošākā risinājuma meklējumu viedokļa metodoloģiski izvirza kā pareizāko

³⁶⁰ Rozenfelds J. Lietu tiesību normu piemērošana tiesu praksē. Jurista Vārds 2011.19.aprīlis Nr.16 (663)

³⁶¹ Torgāns K. Prettiesiski iegūta īpašuma tālākpārdošanas sekas. Jurista Vārds 2010. 7. Decembris Nr.49 (644)

Senatora A. Laviņa atsevišķās domas lietā Nr. SKC–11/2010. Jurista Vārds 2010.28.septembris, Nr.39 (634)

Rozenfelds J. Lietu tiesību normu piemērošana tiesu praksē. Jurista Vārds 2011.19.aprīlis Nr.16 (663)

Rozenfelds J. Tiesu prakse lietu tiesību jomā. Jurista Vārds 2010.26.oktobris Nr. 43

un vēlamāko regulējuma modeli labticīga ieguvēja aizsardzības nepieciešamību, pamatojot to ar Latvijas zemesgrāmatas kā publiski ticama un prezumpciju nosakoša regulējuma sistēmu. Savukārt pretējo risinājumu – labticīga ieguvēja tiesību noliegšanu kā neatbilstošu taisnīguma principam un kā sākotnējā īpašnieka tiesību aizskārums – darba autore uzskata par neatbilstošu Latvijas zemesgrāmatu sistēmai, jo tādā gadījumā zemesgrāmata tiktu padarīta par informatīvu reģistru, kas būtu klasificējams kā deklaratīvs reģistrs (reģistru klasifikācija detalizēti izklāstīta promocijas darba piektajā nodaļā).

Darba autore nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja institūta izvērtējumā kā mērķi uzstāda labticīga ieguvēja definēšanu, secīgi izanalizējot dažādus labticīga ieguvēja aizsardzības aspektus kopsakarībā ar lietu tiesību un zemes reģistru regulējumu attiecīgajā valstī vai valstu grupā (tiesību saimē). Autore uzskata, ka tiesiskās stabilitātes, tiesiskās paļāvības un tiesību normu adekvātas funkcionēšanas ziņā tehniski var funkcionēt gan tiesiskais regulējums, kurā nepastāv labticīga ieguvēja institūts, gan tāds regulējums, kurā labticīgs ieguvējs tiek daļēji aizsargāts, gan tāds, kurā labticīga ieguvēja tiesības pilnībā prevalē pār iepriekšējā īpašnieka tiesībām aizsargāt savu īpašumu no jebkuras trešās personas, pie kuras darījumu ceļā prettiesīgi nonācis nekustamais īpašums. Līdzīgi kā ceļu satiksmes organizēšanā, kad vienlīdz labi un stabili funkcionē autotransporta līdzekļu vadīšana vai nu pa labo, vai kreiso ceļa pusi – gan vienā, gan otrā ceļu satiksmes organizēšanas gadījumā autovadītājiem ir skaidrība un pārliecība par noteikumiem, kas tiem tiek piemēroti. Un attiecīgi tiek organizēta, tehniski un tiesiski saskaņota arī sistēma – gan stūres atrašanās vieta, gan priekšrocība pagriezienu izdarīšanā u.tml. Tāpat arī nekustamā īpašuma atsavināšanas regulējumā autores ieskatā var funkcionēt sistēma ar labticīgu ieguvēju un bez tā. Taču problemātika veidojas tādēļ, ka labticīga ieguvēja aizsardzība, kas izriet no zemes reģistra ierakstu tiesiskajām sekām, noved pie zemes reģistru dažādas klasifikācijas. Proti, zemes reģistri, kuros labticīgs ieguvējs netiek aizsargāts, kļūst par deklaratīvām sistēmām, kā tas piemēram, ir Francijā un Beļģijā.

Autore uzskata, ka labticīga ieguvēja institūts savā ziņā balstās uz paradoksu, proti, pats labticīga ieguvēja institūts ietver sevī nepieciešamību to aizsargāt. Pretējā gadījumā persona vairs nav ieguvējs, ja tās īpašuma tiesības netiek aizsargātas. Nevar pastāvēt ļaunticīgs ieguvējs (attiecībā uz īpašuma iegūšanu), jo tad tas vairs nav ieguvējs, bet vienīgi valdītājs. Tāds jēdziens kā „ļaunticīgs ieguvējs” var pastāvēt tikai attiecībā uz apgrūtinājumu izvērtējumu. Piemēram, komercīlu gadījumā, ja lieta tiek iegūta ļaunticīgi, zinot par atsavināšanas aizliegumu, ieguvējs tiek atzīts par ļaunticīgu, un tādēļ viņam ir saistošs lietas ieķīlājums. Taču šāda ļaunticīga ieguvēja īpašuma tiesības (to iegūšanas ziņā) nav apdraudētas. Līdz ar to šī darba autore nodaļas noslēgumā

sniegtajā definīcijā labticīga ieguvēja aizsardzību ietver kā vienu no labticīga ieguvēja jēdziena sastāvdaļām.

Autoreši darba rakstīšanas laikā un arī dažus gadus iepriekš ir sastapusies ar tādu problēmu, ka nav skaidrības par to, vai nekustamā īpašuma labticīgs ieguvējs vispār tiek likumā atzīts un vai viņš tiek aizsargāts; ja tiek, tad vai tiek aizsargāts pilnībā vai tikai daļēji, kādos gadījumos tas ir konstatējams un visbeidzot – uz kādu tiesisko aizsardzību var paļauties jebkura persona, kura iegūst nekustamo īpašumu vai kurai ir īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Ir būtiski nonākt pie viena vienota uzskata, saprast tā sistēmisko nozīmi un tālāk to sakārtot gan likumdošanas ceļā, gan tiesu praksē.

4.1. Nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja regulējums dažādu valstu likumos

Pirms sākt vispārīnātu analītisku problēmas skatījumu un izstrādāt nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja definīciju, darba autore izklāstīs un citēs vairāku valstu regulējumu, kur labticīgs ieguvējs ir skaidri, detalizēti regulēts, kā arī regulējumu, kur labticīgs ieguvējs tiek secināts no tāda likuma regulējuma, kurā tiešā veidā likumā regulējums nav ietverts. Šeit ir arī jānorāda, ka vairākās Eiropas valstīs, tajā skaitā Francijā, Itālijā, Luksemburgā, Grieķijā, Īrijā, labticīga ieguvēja aizsardzība attiecībā uz nekustamā īpašuma iegūšanu nepastāv.³⁶²

4.1.1. Lietuva

Sākot šo apskatu ar vienu no Latvijas kaimiņvalstīm – Lietuvu –, jāizceļ Lietuvas Republikas Civillikums³⁶³, kurš ir salīdzinoši jauns, jo stājies spēkā tikai 2001. gadā. Citēšanas vērts ir Lietu tiesību daļas 4.96. pants „Lietas vindicēšana no labticīga ieguvēja”, kurā ir uzskaitītas gan kustamu, gan nekustamu lietu labticīga ieguvēja tiesības, turklāt nevis vispārīgi, bet diezgan precīzi norādot risinājumus dažādos labticīgas iegūšanas gadījumos. Minētajam pantam ir četras daļas. Pirmā attiecas uz kustamām lietām, un šajā daļā ir skaidrots, kas ir labticīgs ieguvējs: „*Ja kustama lieta tika iegūta par samaksu no personas, kurai nebija tiesības atsavināt šo īpašumu, un ieguvējs to nezināja un nevarēja zināt (labticīgs ieguvējs)*”. Tātad tiek doti divi galvenie labticīgas

³⁶² Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p.34–37.

³⁶³ Lietuvas Republikas Civillikums (angļu valodā publicēts interneta lapā http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_e?p_id=245495; [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī])

iegūšanas priekšnoteikumi: 1) lieta iegūta no personas, kurai nebija tiesības to atsavināt; 2) ieguvējs to nezināja un nevarēja zināt. Minētā panta 2. daļa attiecas uz nekustamu īpašumu: „*Nekustamu lietu nevar vindicēt no labticīga ieguvēja, izņemot gadījumus, kad īpašnieks zaudējis šo lietu citu personu izdarīta noziedzīga nodarījuma rezultātā.*” Šajā panta daļā vairs netiek skaidrots, kas ir labticīgs ieguvējs. Šī darba autore secina, ka panta pirmās daļas skaidrojums par labticīgu ieguvēju ir pietiekams un attiecināms arī uz otrajā panta daļā regulēto nekustamā īpašuma labticīgu ieguvēju, jo ietver jēdziena galvenos elementus, proti, iegūšana darījuma ceļā no ne-īpašnieka, nezinot par tiesību neesamību. Sīkāk šie labticīga ieguvēja jēdziena elementi tiks aplūkoti šīs nodaļas tālākajās apakšnodaļās pēc visu aplūkojamo valstu normu analīzes. Citētajā Lietu tiesību daļas 4.96.pantā ir izsmeļoši un skaidri pateikts, ka labticīgs ieguvējs tiek aizsargāts tādējādi, ka viņam tiek atzītas īpašuma tiesības, respektīvi, lietu no viņa nevar vairs atprasīt ar īpašuma prasību. Kā arī svarīgi, ka ir izdarīts izņēmums attiecībā uz noziedzīgu nodarījumu.

Aplūkojamā Lietuvas Civillikuma 4.96. panta 3. un 4. daļas attiecas gan uz kustamām, gan nekustamām lietām un ietver divus svarīgus un pamatotus principus. Pirmkārt, panta 3. daļā norādīts, ka labticīgs ieguvējs aizsargājams tikai atlīdzības darījuma gadījumā: „*Ja lieta tikusi iegūta bez atlīdzības no personas, kurai nebija tiesības lietu atsavināt, īpašniekam ir tiesības vindicēt lietu visos gadījumos. Šis noteikums piemērojams kustamām, kā arī nekustamām lietām.*” Visbeidzot Lietuvas Civillikuma 4.96. panta ceturtajā daļā ir noteikts: „*Šis pants nav piemērojams, kad lieta ir pārdota vai kā citādi atsavināta saskaņā ar tiesas spriedumu izpildes procedūru.*” Šajā daļā ietverts tiesiskās paļāvības princips.

4.1.2. Igaunija

Igaunijas juridiskajā literatūrā norādīts, ka, izstrādājot lietu tiesību regulējumu, ņemta vērā Vācijas pieredze³⁶⁴, un Lietu tiesību aktā labticīga iegūšana ir iekļauta gan kustamas mantas regulējumā, gan arī sadaļā par nekustamo īpašumu, kur 56. panta 3. daļa sākotnējā redakcijā (kas bija spēkā līdz 01.05.2004.), tika izteikta šādi: „*Ja persona iegūst nekustamo īpašumu vai ierobežotu lietu tiesību labticīgi paļaujoties uz zemesgrāmatā esošajām ziņām, personas labticīgi iegūtās tiesības paliek spēkā esošas. Ieguvējs ir ļaunticīgs, ja ieguvējs zināja vai viņam vajadzēja zināt, ka zemesgrāmatu ieraksts ir kļūdainis.*”³⁶⁵ Citētajā normā redzama pilnīgi skaidra norāde, ka labticīgais ieguvējs kļūst par īpašnieku. Atšķirībā no Vācijas, kur nekustamā īpašuma labticīgs

³⁶⁴ Priidu Pärna. The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform. – JURIDICA INTERNATIONAL, VI/2001 99 (pieejams internet lapā http://www.juridica.ee/get_doc.php?id=306; [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī])

³⁶⁵ Law of Property Act, Igaunijas Republikas likums, spēkā no 1993.gada 1.decembra (angļu valodā publicēts interneta lapā <http://www.legaltext.ee/en/andmebaas/ava.asp?m=022>; [aplūkots 2006.gada 15.janvārī])

ieguvējs tiek doktrīnā un tiesu praksē atzīts saskaņā ar BGB pantiem par zemesgrāmatu publisku ticamību un īpašnieka prezumpciju (skat. tālāk šai nodaļā), Igaunijas likumā nekustamā īpašuma labticīgs ieguvējs un viņa tiesības ir ierakstītas likuma tekstā.

Citētā Igaunijas likuma norma ir tikusi precizēta un detalizētāk izteikta 56.¹ pantā, kura virsraksts ir „Labticīga iegūšana” un kurš stājies spēkā 2004. gada 1. maijā šādā redakcijā:

„(1) Ja, balstoties uz zemes reģistrā ierakstītu informāciju, persona iegūst īpašuma tiesības vai lietu tiesības uz nekustamu īpašumu darījuma ceļā, zemes reģistrā ierakstītā informācija tiek uzskatīta par pareizu attiecībā uz šo personu, ja vien zemes reģistrā nav reģistrēts iebildums attiecībā uz zemes reģistrā ierakstīto informāciju vai ja ieguvējs zināja vai tam vajadzēja zināt, ka zemes reģistrā ierakstītā informācija bija nepareiza.

(2) Ja personas tiesības rīkoties ar kādu zemes reģistrā ierakstītu tiesību ir ierobežotas kādas personas labā, šis ierobežojums ir spēkā attiecībā uz ieguvēju tikai, ja tas ir ierakstīts zemes reģistrā vai ja ieguvējs zina vai tam vajadzētu zināt par atsavinājuma ierobežojumu.

(3) Ja ieraksta veikšana zemes reģistrā ir nepieciešama, lai iegūtu īpašuma tiesības vai ierobežotas lietu tiesības uz nekustamu īpašumu, reģistrācijas pieteikuma iesniegšanas laiks ir noteicošais attiecībā uz ieguvēja labticību.

(4) Šī panta noteikumi piemērojami, ja, pamatojoties uz zemes reģistrā ierakstītu informāciju, tiesību akts ir izpildīts par labu kādai personai vai kāds darījums ir noslēgts ar šādu personu, ar kuru tiek nodotas rīcības tiesības ar zemes reģistrā ierakstītu tiesību, kas nav nosauktas šajā pantā.”³⁶⁶

4.1.3. Vācija

Kā jau tika raksturots šī darba 3.1. nodaļā, Vācijas tiesības, tai skaitā Civillikumā BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)³⁶⁷, vistiešāk iemieso ģermāņu tiesības, kurās savu izcelsmi radusi zemesgrāmatu sistēma ar no tās izrietošo publiskas ticamības principu. Dokumentu publiskošanas prakse varas iestādēs „nāk no agrīnajiem viduslaikiem [...] apvienojumā ar ģermāņu simboliskās materiālās investitūras un galma dzimtīpašuma pārvaldīšanas formām.”³⁶⁸ Vācu autors J.Vilhelms

³⁶⁶ Law of Property Act, Igaunijas Republikas likums, spēkā no 1993.gada 1.decembra, ar grozījumiem, kas stājušies spēkā 01.05.2004. (angļu valodā publicēts interneta lapā <http://www.legaltext.ee/en/andmebaas/ava.asp?m=022> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī])

³⁶⁷ Vācijas Civillikums, vācu valodā: <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]; angļu valodā: http://bundesrecht.juris.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³⁶⁸ Wieacker F. A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany, Oxford, 1995, p. 185.

norāda uz pretrunātm starp romiešu tiesībās noteikto nodošanas sistēmu un Vācijā ieviesto Zemesgrāmatu sistēmu, kuras vēsturiskā izcelsme ir kopš 12. gadsimta viduslaiku pilsētu tiesībās pastāvošajām zemes vai amatnieku grāmatām.³⁶⁹

Taču jēdziens „labticīgs ieguvējs” (gutgläubigen Erwerber) pašā BGB tiek lietots lietu tiesību daļā 936. pantā attiecībā uz kustamas mantas labticīgu iegūšanu, savukārt apzīmējums „labticīga iegūšana” tiek lietots BGB 932.–936. pantā. Attiecībā uz nekustamo īpašumu³⁷⁰ pašā BGB šie jēdzieni netiek lietoti, ir rakstīts tikai par likumīgo (īpašnieka) prezumpciju (BGB 891. pants), kurš līdzinās Latvijas Civillikuma 994. panta 1. Daļai, zemesgrāmatas publisku ticamību (BGB 892. pants), darījumu ar personu, kas ierakstīta zemesgrāmatā (BGB 893. pants). Tomēr, lai arī tiešā veidā BGB nekustamā īpašuma labticīgu iegūšanu neregulē, jēdziens „labticīgs ieguvējs” attiecībā uz nekustamo īpašumu tiek lietots vācu juridiskajā literatūrā³⁷¹ un tiesu praksē³⁷².

Vācijas Augstākās tiesas 2010. gada 22. oktobra spriedumā lietā Nr. V ZR 43/10 norādīts: „[...] tiek prezumēts, ka tam, kam par labu zemesgrāmatā ir ierakstīta tiesība, šī tiesība pieder un ka tiesība, kas zemesgrāmatā ir dzēsta, nepastāv (BGB 891. paragrāfs); uz to pamatojoties, zemesgrāmatas pareizība un pilnīgums tiek fiktīvi prezumēts par labu labticīgajam ieguvējam (BGB 892. paragrāfs).”³⁷³

³⁶⁹ Wilhelm J. Sachenrecht 2., neuarbeitete Auflage, Berlin, 2002, s. 211

³⁷⁰ BGB tiek minēts par „zemes gabala” īpašumu, bet šis jēdziens tiek attiecināts uz dažāda veida nekustamo īpašumu

³⁷¹ skat. Schwab, K.H. Sachenrecht: ein Studienbuch München, 1991, s 88;

Wilhelm J. Sachenrecht 2., neuarbeitete Auflage, Berlin, 2002, s. 211;

Rother W. Grundsatzkommentar zur Bürgerlichen Gesetzbuch. Sachenrecht. Heidelberg, C.F.Müller Juristischer Verlag, 1977, S. 47

³⁷² skat. Vācijas Augstākās tiesas spriedumus:

2002. gada 24. oktobra spriedums lietā Nr. III ZR 107/02, publicēts <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Sort=3&sid=47dc0f6eb81009e222754d5a2492380f&Art=en&client=3&anz=2&pos=0&nr=24747&id=1052301189.99> [aplūkots 2011. gada 25. aprīlī];

2004. gada 1. oktobra spriedums lietā Nr. V ZR 210/03, publicēts <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=c504d75c03b0a344c8b1ff49ad72e20e&client=3&nr=30550&pos=0&anz=2> [aplūkots 2011. gada 25. aprīlī];

2006. gada 5. maija spriedums lietā Nr. V ZR 236/05 <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=9da5e909e27bdf5c4e56d396cc1ef42&client=3&nr=36542&pos=3&anz=9> [aplūkots 2011. gada 25. aprīlī]

2010. gada 22. oktobra spriedums lietā Nr. V ZR 43/10 <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=550aceddd6fe15d67560ef43252555b0&client=3&nr=54076&pos=0&anz=9> [aplūkots 2011. gada 25. aprīlī]

³⁷³ Vācijas Augstākās tiesas 2010. gada 22. oktobra spriedums lietā Nr. V ZR 43/10, 20. punkts, <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=550aceddd6fe15d67560ef43252555b0&client=3&nr=54076&pos=0&anz=9> [aplūkots 2011. gada 25. aprīlī]

BGB 892. pants „Zemes reģistra satura pareizības prezumpcija” nosaka:

„(1) Par labu personai, kura iegūst tiesības uz zemes gabalu vai tiesības uz šādām tiesībām ar tiesisku darījumu, zemes reģistra saturs tiek prezumēts par pareizu, ja vien iebildums par pareizību nav reģistrēts vai ja nepareizība ir zināma ieguvējam. Kad tiesīgā persona ir ierobežota par labu kādai personai attiecībā uz tās rīcību ar zemes reģistrā ierakstītu tiesību, šāds ierobežojums ir spēkā attiecībā uz ieguvēju tikai, ja tas ir redzams no zemes reģistra vai tas ir zināms ieguvējam.

(2) Kad reģistrācija ir nepieciešama, lai iegūtu tiesības, ieguvēja zināšanas dienā, kad tiek veikta reģistrācijas pieteikums vai, ja 873. pantā prasītā vienošanās ir noslēgta vienīgi vēlāk, vienošanās datums ir izšķirošs.”

Vācijas juridiskajā literatūrā atrodamas atziņas, ka labticīga trešā persona „iegūst attiecīgas tiesības arī tad, ja tās pavisam nepastāv vai arī pieder citam, ne tam, kurš ierakstīts zemesgrāmatā,”³⁷⁴ un vienas no zemesgrāmatu nepareizības sekām norādīts: „labticīgs ieguvējs iznīcina patiesās tiesības.”³⁷⁵ Vācu tiesību literatūrā ir pat pieminēta diskusija par to, vai labticīga iegūšana ir atvasinātais vai sākotnējais īpašuma iegūšanas veids, jo labticīgais ieguvējs īpašumu neiegūst ne no pārdevēja, tāpēc, ka īpašums viņam nepieder, ne no patiesā īpašnieka, tāpēc, ka ar viņu netiek slēgts darījums.³⁷⁶

4.1.4. Somija

Saskaņā ar Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa³⁷⁷ 7. nodaļas 3. pantu ieraksts tiek uzskatīts par publiski zināmu kopš nākamās darbdienu pēc ieraksta izdarīšanas datuma, un kopš šīs dienas trešās personas nevar atsaukties uz labticīgu ieraksta nezināšanu, izņemot šī kodeksa 17. nodaļas 10. pantā noteiktos gadījumus, kas attiecas uz nodrošinājumu reģistrāciju. Proti, ja nodrošinājums ir nolīgts pirms īpašuma atsavināšanas reģistrācijas, tad nodrošinātajam kreditoram saglabājas tiesības uz šī nodrošinājuma reģistrāciju, ja vien viņš nav zinājis un viņam nebija jāzina par šādu atsavinājumu. Saskaņā ar Somijas Nekustamā īpašuma kodeksa³⁷⁸ 13. nodaļas 6. pantu noteikta ļoti interesanta kompensāciju izmaksa no valsts personai, kura zaudējusi īpašumu labticīga ieguvēja dēļ, vai arī personai, kuras iegūtās īpašuma tiesības tiek dzēstas, ja tai netiek piemērota

³⁷⁴ Rother W. Grundsatzkommentar zur Bürgerlichen Gesetzbuch. Sachenrecht. Heidelberg, C.F.Müller Juristischer Verlag, 1977, S. 47

³⁷⁵ Schwab K. H. Sachenrecht: ein Studienbuch, München, 1991, s. 88

³⁷⁶ ibid

³⁷⁷ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

³⁷⁸ Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995) tulkojums angļu valodā pieejams: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

labticīga ieguvēja aizsardzība. 13. nodaļas 5. pantā nosaukti gadījumi, kad labticīga ieguvēja aizsardzība netiek piemērota: ja reģistrācija veikta, balstoties uz viltotiem dokumentiem, ja darījums noslēgts spaidu ceļā vai ja īpašuma tiesību reģistrācija notikusi reģistra kļūdas dēļ.

4.1.5. Zviedrija

Zviedrijas Zemes Kodeksa³⁷⁹ 18. nodaļas 1.–4. pants nosaka labticīga ieguvēja aizsardzību gadījumos, kad atsavinātājs atsavināšanas brīdī reģistrā ir bijis reģistrēts kā īpašnieks un ieguvējs nav zinājis un tam nebija jāzina par ieraksta kļūdainumu. Minētais Zviedrijas likuma regulējums par labticīga ieguvēja aizsardzību ir detalizētākais no autores šī darba ietvaros aplūkotojumiem nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja regulējumiem, turklāt izteikts ļoti samezglotā un sarežģītā teksta formulējumā (autorei bija pieejams teksta angļiskais tulkojums), tādēļ autore uzskata to par citēšanas vērtu:

„18. nodaļa. Bona fide iegūšana, reģistrējot īpašumtiesības, un īpašumtiesību reģistrācijas ieviešana citos noteiktos gadījumos

1. pants. *Ja nekustamais īpašums iegūts ar nodošanu un nodevējs nav bijis īpašuma patiesais īpašnieks, jo viņa vai kāda no viņa priekšteču īpašuma iegūšanām nav spēkā vai kāda cita iemesla dēļ neattiecas uz patieso īpašnieku, tomēr īpašuma iegūšana ir spēkā, ja nodošanas laikā īpašumtiesību reģistrācija bijusi piešķirta īpašuma nodevējam un ja pircējs īpašuma nodošanas laikā vai laikā, kad īpašums tālāk nodots kādai citai pusei, šī puse īpašuma iegūšanas laikā nezina un tai nebūtu bijis jāzina, ka īpašuma nodevējs nebija patiesais īpašnieks. Iepriekš minētais neattiecas uz īpašuma iegūšanu izsoles rezultātā.*

Iepriekš minētais attiecas, mutatis mutandis, uz lietošanas, servitūta vai elektrības izmantošanas tiesībām, ko piešķirusi puse, kas nav bijusi īpašuma patiesais īpašnieks, jo viņa vai kāda no viņa priekšteču īpašuma iegūšanām nav spēkā vai kāda cita iemesla dēļ neattiecas uz patieso īpašnieku, bet tikai ar nosacījumu, ka puse, kurai šādas tiesības piešķirtas, nezina un tai nebūtu bijis jāzina tiesības piešķiršanas laikā, ka tiesību piešķirējs nebija patiesais īpašnieks. [..]

2. pants. *Ja uz īpašumu nostiprināta hipotēka un hipotēkas devējs nav bijis īpašuma patiesais īpašnieks, jo viņa vai kāda no viņa priekšteču īpašuma iegūšanām nav spēkā vai kāda cita iemesla dēļ neattiecas uz patieso īpašnieku, tomēr hipotēka ir spēkā, ja nodošanas laikā īpašumtiesību reģistrācija bijusi piešķirta hipotēkas devējam hipotēkas nostiprināšanas laikā vai pēc tam viņam piešķirta, un ja kreditors, hipotēkas uzlikšanas laikā vai saskaņā ar prasību, ar kuru prasījums*

³⁷⁹ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

nodots citai pusei, šī puse, iegūstot īpašumu, nezināja un tai nevajadzēja zināt, ka hipotēkas devējs nebija patiesais īpašnieks.”

Zviedrijas Zemes Kodeksa³⁸⁰ 18. nodaļas 4. panta noteikumi ir līdzīgi Somijas regulējumam par valsts kompensācijas izmaksu, atšķiras vienīgi uzskaitījums gadījumiem, kad netiek piemērota labticīga ieguvēja aizsardzība, proti, 18. nodaļas 3. pantā nosaukti šādi gadījumi: ja reģistrācija veikta, balstoties uz viltotiem dokumentiem, ja pārkāptas pilnvaras, ja iestājusies maksātnespēja, rīcības nespēja vai tiesībnespēja, ja darījums noslēgts pretēji likumā noteiktajai formai vai neievērojot nepieciešamo piekrišanu saņemšanas procedūru vai pretēji tiesas vai citas publiskas iestādes nolēmumam.

4.1.6. Polija

Kā jau tika minēts darba iepriekšējā nodaļā, Polijas zemes reģistrs tiek atzīts par specifisku izņēmumu, jo, lai gan tajā pastāv „Napoleona modeļa hipotēku reģistrs”³⁸¹ un Polijas Civillikuma 155. pants joprojām nosaka nekustamā īpašuma pāreju atsavinājuma līguma noslēgšanas brīdī³⁸², nekustamā īpašuma reģistrācija veido īpašu hibrīd-sistēmu ar vairākām īpatnībām, tai skaitā labticības aizsardzību, kas noteikta Polijas 1982. gada 6. jūlija Akta par zemes un hipotēku reģistru un par hipotēku³⁸³ 5. pantā: „Ja pastāv neatbilstība starp nekustamā īpašuma juridisko statusu, kas norādīts zemes un hipotēku reģistrā, un tā patieso juridisko statusu, tad zemes un hipotēku reģistra saturs ir noteicošs par labu personai, kura, izpildot tiesisku aktu ar personu, kas ir tiesīga saskaņā ar reģistra saturu, iegūst īpašuma tiesību vai citu lietu tiesību (zemes un hipotēku reģistru publiskās uzticamības garantija).”

³⁸⁰ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf (aplūkots 2010.gada 20.augustā)

³⁸¹ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 41

³⁸² Polijas Civillikums, angļu valodā tulkojis Wojtasiewicz O., The Polish Law Collection, Translegis Publishing

³⁸³ Polijas 1982.gada 6.jūlija Akts par zemes un hipotēku reģistru un par hipotēku, 23.pants, tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.polishlaw.com.pl/pct/fileakty_prawne25_0.pdf (aplūkots 01.06.2011)

4.1.7. Ungārija

Interesants ir Ungārijs regulējums, jo šeit ir viens no retajiem gadījumiem, kad materiāltiesiskajā normatīvajā aktā ir ietverts arī pierādīšanas pienākums attiecībā uz ieraksta prezumpciju. Ungārijas Nekustamā īpašuma reģistrācijas akta³⁸⁴ 5. panta 2. –4. punkts nosaka:

“(2) Balstoties uz reģistrētajām tiesībām un nekustamo īpašumu reģistrā ierakstītajiem faktiem, tiek pieņemts, ka šādi reģistrētās tiesības un ierakstītie fakti attiecas uz tur norādīto tiesību turētāju, ja vien netiek pierādīts pretējais. Gadījumā, ja kāda tiesība vai fakts tiek anulēti, tiek pieņemts, ka šāda anulētā tiesība vai fakts neprevalē, ja vien nav pierādīts pretējais.

(3) Labticīga ieguvēja labā reģistrētās tiesības un ierakstītie fakti nekustamo īpašumu reģistrā tulkojami kā patiesi, ja vien nav pierādīts pretējais, pat ja tie novirzās no faktiskā juridiskā statusa. Lai reģistrētu nekustamo īpašumu, persona, kas iegūst īpašumtiesības, maksājot rokasnaudu un uzticoties nekustamā īpašuma reģistram, uzskatāma par labticīgu ieguvēju.

(4) Persona, kas iegūst kādu tiesību, kas nav ierakstīta nekustāmo īpašumu reģistrā, vai tiesību turētājs, vai fakta ieguvējs, kas tika dzēsts no nekustāmo īpašumu reģistra, nevar īstenot šādu tiesību attiecībā pret labticīgu ieguvēju, kas ir reģistrēts nekustamo īpašumu reģistrā vai kuram ir priekšroka attiecībā pret šādu personu.”

4.1.8. Spānija

Arī Spānijas Hipotēku akstā ir atsevišķa norāde par pierādīšanas pienākumu, kas šī darba autores skatījumā ir vērtējams pozitīvi un visticamāk šāds regulējums palīdz tiesām vieglāk atrisināt strīdus gadījumus, izvērtēt pušu pienākumus strīda izšķiršanā un visnotaļ apstiprina civilprocesuālo principu, ka negatīvu faktu pierādīt nevar. Proti, labticīgais ieguvējs nevar pats pierādīt negatīvo faktu, ka viņš nav zinājis par ieraksta nepareizību. Spānijas 1946. gada 8. februāra Hipotēku Akta³⁸⁵ 34. pantā ir noteikts:

„Trešo personu labticīgi iegūtās tiesības pirkuma veidā no personas, kura redzama Reģistrā kā persona, kas tiesīga nodot šādas tiesības, tiek aizsargāta kopš ierakstīšanas, pat ja vēlāk atsavinātāja tiesības ir dzēstas vai atceltas tādu iemeslu dēļ, kas nav ierakstīti Reģistrā.

Trešo personu rīcība vienmēr tiek uzskatīta par labticīgu, ja vien nav pierādīts, ka tām bija zināms par Reģistra nepilnībām.

³⁸⁴ Act CXLI of 1997 on Real Estate Registration of the Republic of Hungary

³⁸⁵ Spānijas 1946.gada 8.februāra Hipotēku Akts, oficiālā publikācija: Official Gazette of the Spanish State - BOE - No. 58, 27 February 1946, tulkojums angļu valodā veikts 14.04.1999.

Personām, kuras iegūst īpašumu vai tiesības bez maksas, nevar tikt piešķirta lielāka reģistrācijas aizsardzība nekā tā, uz ko bija tiesīgs mantojuma atstājējs vai atsavinātājs.”

4.1.9. Nīderlande

Nīderlandes Civillikuma³⁸⁶ 3. daļas 26. pants nosaka:

“Ja juridiska akta tiesību iegūšanai uz reģistrētu īpašumu ar īpašu titulu reģistrācijas laikā tiek reģistrēts nepareizs fakts, kas attiecas uz šo reģistrēto īpašumu, uz šī fakta nepareizību pret ieguvēju nevar atsaukties tāda persona, kura varēja saprātīgi nodrošināt reģistra atbilstību realitātei, izņemot, ja ieguvējs zināja par nepareizību vai būtu varējis zināt par tās iespējamību, ieskatoties reģistros.”

Šajā nodaļā izklāstīto dažādo regulējumu kopsavilkumu šī darba autore apkopo pārskatāmās divās tabulās, kuras pievienotas promocijas darba pielikumos. Izvērtējot dažādos labticīga ieguvēja regulējuma elementus darba autore šīs nodaļas noslēgumā piedāvā divu veidu definīcijas.

³⁸⁶ Nīderlandes Civillikuma 3.daļa “Lietu tiesības”

4.2. Labticīga ieguvēja jēdziens Latvijā

4.2.1. Normatīvie akti

Jēdziens „labticīgs ieguvējs” Latvijas Civillikumā nav atrodams ne Lietu tiesību, ne Saistību tiesību³⁸⁷ daļās, turklāt ne tikai attiecībā uz nekustamu, bet arī uz kustamu lietu iegūšanu. Ir minēts tikai „labticīgs valdītājs”, kura atbildība īpašuma prasības gadījumā ir mazāka nekā ļaunticīgam valdītājam (Civillikuma 1054. un 1056. pants), bet kurš jānošķir no jēdziena „labticīgs ieguvējs”. Tāpat šis jēdziens nav atrodams arī Zemesgrāmatu likumā³⁸⁸, kura 1. pantā ir nostiprināts zemesgrāmatu publiskas ticamības princips. Vienīgais pants Civillikumā, kurā pieminēts labticīgs ieguvējs, ir 122. pants Ģimenes tiesību daļā: „Ja viens laulātais atsavina vai ieķīlā otra laulātā kustamo lietu, persona, kas to saņēmusi, atzīstama par lietas labticīgu ieguvēju vai ķīlas ņēmēju, ja tā nav zinājusi vai tai nav vajadzējis zināt, ka lieta pieder otram laulātajam vai abiem laulātajiem un ka tā atsavināta vai ieķīlāta pret otra laulātā gribu.”

Aplūkojot citus Latvijas Republikas normatīvos aktus, jāsecina, ka jēdziens „labticīgs ieguvējs” tajos ir lietots ļoti reti. Autore var nosaukt tikai trīs šādus gadījumus. Pirmkārt, labticīgs ieguvējs nosaukts atsevišķos speciālajos likumos, kuri regulē īpašuma denacionalizācijas jautājumus³⁸⁹ un kuros jēdziena lietojums balstās uz Latvijas PSR Civilkodeksa 154. pantā ietverto jēdzienu. Šie likumi nosaka, ka īpašumi nav denacionalizējami gadījumos, kad tie pārgājuši labticīgu ieguvēju (fizisko personu) īpašumā, un šajos likumos nosaukti gadījumi, kad ieguvējs nav uzskatāms par labticīgu. Kā otrs avots, kurā pieminēts labticīgs ieguvējs, pieminams Kriminālprocesa likuma³⁹⁰ 360. pants, kura 2. daļa nosaka: „Ja noziedzīgi iegūtu mantu atdod īpašniekam vai likumīgajam valdītājam, trešajai personai, kas bija šīs mantas labticīga ieguvēja vai labticīga ķīlas ņēmēja, ir tiesības civilprocesa kārtībā iesniegt prasību par zaudējuma atlīdzināšanu, tai skaitā pret apsūdzēto vai notiesāto personu.” Un treškārt, attiecībā uz kustamām lietām ir pieminams Komerckīlas likums³⁹¹, kur 34. panta 3. daļā norādīts, ka gadījumos, kad komercķīlas devējs atsavina ieķīlāto mantu bez komercķīlas ņēmēja atļaujas, tad šāds atsavinājums ir uzskatāms par neatļautu atsavinājumu un reģistrētā komercķīla uz atsavināto mantu pāriet ieguvējam, ja viņš zinājis vai viņam bija jāzina, ka manta ir ieķīlāta un atsavinājums nav atļauts. Šāds atsavinājums

³⁸⁷ Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības: LR likums. ZIŅOTĀJS, 1992. 14.janvāris, nr.1

³⁸⁸ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Likumu un noteikumu krājums, 1937.30.decembris nr.38

³⁸⁹ Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā: LR likums. ZIŅOTĀJS, 1991. 21.novembris, nr.46, 2.pants.

Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem: LR likums. Ziņotājs, 1991. 21.novembris, nr.46, 6.pants.

Par īpašumu atdošanu reliģiskajām organizācijām: LR likums. Ziņotājs, 22, 1992.04.jūnijs, nr.22, 2.pants.

³⁹⁰ Kriminālprocesa likums: LR likums. Vēstnesis, 2005. 11.maijs, nr.74

³⁹¹ Komerckīlas likums: LR likums. Vēstnesis, 1998. 11.novembris, nr.337/338

Komerķīlas likumā ir nosaukts par „ļauticīgu ieguvumu” (Komerķīkuma 34.p. 3.d. 1.p.). Savukārt, ja ar komerķīlu apgrūtināto lietu iegūst trešā persona, kura saskaņā ar Komerķīlas likuma priekšrakstiem ir pārliecinājusies, vai atsavināmā lieta nav ieķīlāta, tad komerķīla uz šo lietu izbeidzas, jo „ieguvējs ir labticīgs” (Komerķīkuma 34.p. 3.d. 2.p.).

Ar to arī ir izsmelts labticīga ieguvēja jēdziena lietojums Latvijas Republikas likumdošanā. Šī jēdziena retais lietojums visai uzskatāmi parāda, ka lietas – gan nekustamas, gan kustamas – labticīga iegūšana Latvijā vēl ir neregulēts jautājums, kamēr citu valstu regulējumos labticīgs ieguvējs ir daudz skaidrāk noteikts. Atsevišķās valstīs, kur tas netiek viennozīmīgi skaidri noteikts Civillikumā, kā, piemēram, Vācijā, tas tiek izsecināts tiesu praksē. Latvijā šāda tiesu prakse vēl tikai veidojas. Latvijas juristu publikācijās attiecībā uz kustamu lietu labticīgu iegūšanu ir pausts viedoklis, ka Latvijas civiltiesības labticīgu ieguvēju atzīst ļoti ierobežotos gadījumos.³⁹² Netiešas norādes par to, ka Latvijas civiltiesības neaizsargā vai nepietiekami aizsargā kustamu lietu labticīgu ieguvēju, atrodamas LR Ministru kabineta apstiprinātajā koncepcijā „Par komercdarījumu tiesisko regulējumu”³⁹³, kurā, pamatojot Komerķīkuma regulējuma nepilnību bez komercdarījumu daļas, tiek arī norādīts, ka „paaugstinātas uzticības aizsardzības princips (piemēram, speciālie noteikumi par kustamas lietas labticīga ieguvēja aizsardzību)”³⁹⁴ ir viens no klasiskiem komerciesību principiem, kas tiek pretstatīts „civiltiesībām, kur ir spēkā sociāli vājāku, tiesiski un saimnieciski nepieredzējušu personu aizsardzības princips”.³⁹⁵ Lai gan šis politikas plānošanas dokuments nav juridiski doktrinārs viedoklis, tomēr tas liecina par jautājuma aktualitāti pēdējā desmitgadē, ne tikai pēdējos divos gados.

4.2.2. Juridiskā doktrīna

Latvijas juridiskajā doktrīnā jēdziens „labticīgs ieguvējs” tiek lietots diezgan plaši: tam ir veltītas atsevišķas publikācijas,³⁹⁶ šis jēdziens tādā vai citādā nozīmē ir pieminēts visos nozīmīgākajos lietu tiesībām veltītajos zinātniskajos darbos,³⁹⁷ kā arī citos civiltiesībodarbos.³⁹⁸

³⁹² Leja L. Par labticīgā ieguvēja aizsardzību, prettiesiski atsavinot līzings objektu. Jurista Vārds. 2004. 10.februāris, nr.5. (310) un 2004.17.februāris, nr.6 (311)

³⁹³ Pielikums Ministru kabineta 2005.gada 16.novembra rīkojumam Nr.731. Latvijas Vēstnesis, 2005.17.novembris, nr.184

³⁹⁴ turpat

³⁹⁵ turpat

³⁹⁶ Kalniņš E. Nekustama īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzība.Mans Īpašums. – 1999., 23/24.nr. (117/118), 29.lpp.; Rudāns S. Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana, Jurista vārds 2006.30.maijs, nr.21 un 2006.6.jūnijs, nr.22

³⁹⁷ Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2000, 48. lpp.;

Tomēr nevienā lietu tiesībām veltītajā darbā autori nav devuši šī jēdziena „labticīgs ieguvējs” definīciju.

Pirmskara laika tiesību zinātnieks V. Bukovskis lieto gan jēdzienu „labticīgs ieguvējs”, gan „labticīga trešā persona”³⁹⁹, līdzīgi arī pirmskara Latvijas senatori F. Konradi un A. Valters viņu sastādītajos Civillikumu paskaidrojumos norāda uz „trešām personām, kas labticīgi palaidušās uz ierakstījumu zemesgrāmatās un tam ticējušas.”⁴⁰⁰ No šīm norādēm literatūrā ir secināms, ka par labticīgu iegūšanu var būt runa tikai un vienīgi gadījumos, kad nekustamo īpašumu iegūst trešā persona.

Labticīga ieguvēja jēdziens doktrīnā tiek pamatots ar Civillikuma 994. pantu, saskaņā ar kuru vienīgi zemesgrāmatā ierakstīta persona tiek atzīta par nekustamā īpašuma īpašnieku, un Zemesgrāmatu likuma 1. pantu, kurā noteikts zemesgrāmatu publiskas ticamības princips. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 1. pantu „zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība”, bet Civillikuma 993., 1478.–1481. pants norāda uz korroborācijas nepieciešamību, atsavinot nekustamu īpašumu, turklāt Civillikuma 994. panta 1. daļā izteikta īpašnieka prezumpcija: „Par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās,” savukārt šī panta 2. daļa nosaka, ka līdz korroborācijai ieguvējam nav lietu tiesības. No šiem diviem pantiem doktrīnā izdarīts secinājums, ka labticīgu trešo personu likums aizsargā.⁴⁰¹

Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 124.-125. lpp.;

Konradi F., Valters A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības, Rīga 1935, 105. lpp.;

Буковский В. «Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ», Р., 1914., т.1, с. 341.-348.

³⁹⁸ Синайский В. Основы гражданского права. Рига 1926 – с. 20.-22.

³⁹⁹ Буковский В. Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ, Рига.1914., т.1, с. 1159.-1160.

⁴⁰⁰ Konradi F., Valters A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības, Rīga 1935, 105. lpp.

⁴⁰¹ Sīkāk skat. Torgāns K, Prettiesiski iegūta īpašuma tālākpārdošanas sekas, Jurista Vārds 2010. 7. decembris Nr.49 (644);

Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 139.lpp.;

Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 124.-125., 198. lpp.;

Konradi F., Valters A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības, Rīga 1935, 105. lpp.;

Kalniņš E. Nekustama īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzība. Mans Īpašums 1999., Nr. 23/24 (117/118), 29. lpp.;

Kalniņš E. Privāttiesību teorija un prakse. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2005, 130.lpp.;

Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2000, 25.-26. lpp.;

Буковский В. Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ, Рига.1914. т.1, с. 341.-348.; Синайский В. Основы гражданского права. Рига 1926 – с. 20.-22.

4.3.3. Tiesu prakse pēc Civillikuma atjaunošanas līdz 2009. gadam

Šī darba autore savā 2007. gada publikācijā⁴⁰² ir norādījusi, ka Latvijas tiesību doktrīnā un tiesu praksē jēdziena „nekustamā īpašuma labticīgs ieguvējs” saturs izpratnē ir atšķirīgs. Šis secinājums ir aktuāls joprojām. Proti, doktrīnā dominē viedoklis, ka labticīga ieguvēja būtība izpaužas tajā apstākļī, ka iegūtais nekustamais īpašums paliek labticīgā ieguvēja īpašumā.⁴⁰³ Savukārt tiesu praksē tai laikā pilnībā dominēja atziņa, ka labticīga ieguvēja vienīgā priekšrocība izpaužas tiesībā prasīt no atsavinātāja zaudējumu atlīdzību, bet īpašuma tiesības labticīgajam ieguvējam lielākajā daļā spriedumu netika atzītas.⁴⁰⁴ Izņēmums minētās publikācijas un šī darba autorei bija izdevies atrast tikai divos gadījumos.⁴⁰⁵ Visspilgtāk labticīga ieguvēja tiesību neatzīšana redzama Senāta 2005. gada spriedumā lietā Nr. SKC-47, kur tieši tā arī norādīts: „Civillikuma 1041. panta jēga izpaužas nosacījumā, ka īpašnieka tiesība atprasīt lietu no jebkura trešā valdītāja ir primāra, un [...] tam par šķērslī nevar būt apstākļī, ka atbildētāja ir labticīga ieguvēja.”⁴⁰⁶ Tātad Senāts skaidri norāda, ka, **pat konstatējot ieguvēja labticību, īpašuma tiesības viņam netiek atzītas**. Būtībā šāds secinājums no liettiesiskā aspekta padarīja par nenožīmīgu ieguvēja labticības izvērtējumu, jo uz lietas risinājumu, proti, īpašuma tiesību atzīšanu, tas iespaidu neatstāja. Zaudējumu atlīdzības prasījumam būtu jāvelta atsevišķa atkāpe, tādēļ autore no šī temata norobežojas, lai pārāk nenovirzītos no šī darba tematiskā izklāsta.

⁴⁰² Švemberga A., Zemesgrāmatu publiskas ticamības dažādas izpratnes. Grām: Aktuālie tiesību problēmu jautājumi. Metodiskais materiāls advokātiem. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 5.-25.lpp.

⁴⁰³ Sīkāk skat. Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2000, 25.-26. lpp.;

Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 124.-125. lpp.;

Konradi F., Valters A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības, Rīga 1935, 105. lpp.;

Kalniņš E. Nekustama īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzība. Mans Īpašums 1999., Nr. 23/24 (117/118), 29. lpp.;

Буковский В. Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ, Р., 1914., т.1, с. 341.-348.;

Синайский В. Основы гражданского права. Рига 1926 – с. 20.-22.

⁴⁰⁴ Skat spriedumus: Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC-435 LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2001. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 164.-168.lpp.;

Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC-91, LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2002. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 202.-205.lpp.;

Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC-568 LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2000, 384.-389.lpp.;

LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2005.gada 26.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-47, Pieejams: www.at.gov.lv/ [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

⁴⁰⁵ LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2004.gada 3.novembra spriedums lietā Nr. SKC – 614 Pieejams: www.at.gov.lv/ [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī];

Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC-5, 2002.gada 16. janvārī, Jurista Vārds: 2002.26.marts Nr. 6 (239)

⁴⁰⁶ LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2005.gada 26.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-47, Pieejams: www.at.gov.lv/ [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

Tiesu prakse, kurā labticīgam ieguvējam netiek atzītas īpašuma tiesības, Latvijā dominēja ilgstoši. Kā pareizi norāda profesors J. Rozenfelds, tiesu praksē „pastāv divas dažādas interpretācijas jautājumā par to, kādas sekas uz darījuma spēkā esamību atstāj tas, ka trūkst atsavinātāja tiesību atsavināt īpašumu, tā, piemēram, atsavinātājam nav bijis īpašuma tiesību. CL 1415. un 1592. p. plašākā interpretācija noved pie secinājuma, ka šāds darījums atzīstams par spēkā neesošu (SKC – 16, 2000; SKC – 435, 2001; SKC – 91, 2002, SKC – 301; 2003 ; SKC – 86, 2004; SKC – 203, 2000). [...] pastāv arī šaurāka interpretācija (mazākumā gadījumā), kad tiesa uzskata, ka tas, ka persona, atsavinot nekustamo īpašumu, rīkojusies pretēji savām tiesībām, nevar būt par pamatu paša atsavināšanas darījuma atzīšanai par spēkā neesošu, ja pušu darbības pašas par sevi nav neatļauta un nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu (SKC – 180, 2003, SKC – 521, 2003).”⁴⁰⁷ Šī darba autore citētajam no savas puses vēlas pievienot, ka, skatoties no liettiesiskā aspekta un vēl specifiskāk – no zemes reģistru publicitātes un prezumpcijas aspekta, kas ir centrālais jautājums šajā darba nodaļā, – Latvijas tiesu prakse attiecībā uz labticīgas iegūšanas gadījumu izvērtēšanu līdz 2009. gadam būtībā ir ignorējusi zemesgrāmatu publiskas ticamības un pareizības prezumpcijas nozīmi, un strīdi ir izšķirti, balstoties uz saistībtiesiskiem pamatiem, kā to uzskatāmi parāda iepriekš citētais J. Rozenfelda secinājums.

Tā arī vēl 2008. gada spriedumā lietā Nr. SKC-176 vairāku atsavinājumu ķēdē tiesa izšķīra strīdu par labu sākotnējam īpašniekam (pašvaldībai), norādot, ka „nelikumīgas privatizācijas rezultātā iegūtais īpašuma objekts nevar būt par turpmāku darījuma priekšmetu; darbības, kas ir pretējas likumiem un labiem tikumiem, Civillikums un Zemesgrāmatu likums neaizsargā, un, pamatojoties uz Civillikuma 1.un 1415. pantu, arī turpmākie darījumi ir atzīstami par spēkā neesošiem, kas atbilst lietā konstatētajiem apstākļiem.”⁴⁰⁸ Tātad arī šis spriedums balstīts uz saistībtiesiskiem pamatiem, nevis uz liettiesisko labticīga ieguvēja izvērtējumu. Šī darba autore uzskata, ka netiešā veidā tiesa šajā spriedumā norāda arī uz labticīgas iegūšanas izvērtēšanu, secinot, ka ieguvējam pēc pēdējā darījuma „bija zināms, ka tiek pirktas privatizācijas ceļā izveidots īpašums, un nav neviena pierādījuma, kas apliecina, ka Sintija Š. un Armands T. pārliecinājās par pirkuma un ieķīlājuma objekta tiesisku iegūšanu.”⁴⁰⁹ Tiesa šo secinājumu pamato arī ar tādiem lietas faktiem kā pirkuma cenas, drīzās ieķīlāšanas daudzkārt augstākās vērtības un darījumu datumu faktiem. Tomēr tiesa nenorāda, ka ieguvēja pēc pēdējā darījuma ir ļaunticīga, šāds secinājums ir

⁴⁰⁷ Rozenfelds J., Tiesu prakse lietu tiesību jomā Jurista Vārds 26.10.2010 Nr. 43

⁴⁰⁸ LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008.gada 4.jūnija spriedums lietā Nr. SKC-176, Pieejams: www.at.gov.lv/ [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

⁴⁰⁹ LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008.gada 4.jūnija spriedums lietā Nr. SKC-176, Pieejams: www.at.gov.lv/ [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

izdarīts tikai attiecībā uz pirmo ieguvēju. Autores ieskatā tiesas motīvi pēc būtības ir pareizi, taču normatīvais pamatojums nav pietiekami skaidrs. Tiesai šajā lietā bija precīzāk jānorāda, ka šai gadījumā nav konstatējama īpašuma labticīga iegūšana, tādēļ īpašuma prasība ir apmierināma. Tajā pašā laikā ir jāatzīst, ka problēmu cēlonis savā ziņā ir arī Latvijas Civillikuma nepietiekami skaidrais regulējums (tas tika izklāstīts jau darba iepriekšējā apakšnodaļā), kas noved pie šādiem tiesas secinājumiem, kuri stingri balstīti uz romiešu tiesību postulātiem (sk. turpmākās darba apakšnodaļas, kurā tiks analizēta iegūšana no ne-īpašnieka un principu kolīziju jautājumi).

Pirms pāriet pie nākamā jautājuma, šī darba autore vēlas īsi atzīmēt, ka laika posmā no Civillikuma atjaunošanas līdz aptuveni 2005. gadam jēdziens „labticīgs ieguvējs” Latvijas tiesu praksē vairākos spriedumos tika lietots, atsaucoties uz Civillikuma pantiem par labticīgu valdītāju, piemēram, uz 910. pantu: „*Valdījums ir vai nu labticīgs, vai ļauticīgs. Labticīgs valdītājs ir tas, kas pārliecināts, ka nevienam citam nav vairāk tiesību valdīt lietu kā viņam, bet ļauticīgs – tas, kas zina, ka viņam nav tiesības lietu valdīt vai ka kādam citam šajā ziņā ir lielākas tiesības nekā viņam.*” Norāde uz citēto pantu atrodama virknē 2000.–2005. gada spriedumos, kuros lasāms: „atbildētāja nav labticīga ieguvēja (Civillikuma 910. pants), tad viņas tiesības nevar tikt aizstāvētas, atsaucoties uz ierakstu zemesgrāmatā”⁴¹⁰; „saskaņā ar Civillikuma 910. pantu valdījums ir vai nu labticīgs, vai ļauticīgs. Labticīgs valdītājs ir tas, kas pārliecināts, ka nevienam citam nav vairāk tiesību valdīt lietu kā viņam, bet ļauticīgs – tas, kas zina, ka viņam nav tiesības lietu valdīt vai ka kādam citam šajā ziņā ir lielākas tiesības nekā viņam. Tiesas secinājums, ka R.B. ir ieguvis īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu uz nelikumīga tiesas lēmuma pamata, kas kā nelikumīgs arī atcelts, un līdz ar to nav atzīstams par labticīgu ieguvēju, atbilst lietas materiāliem un materiālo tiesību normu prasībām par valdījuma un īpašuma tiesību iegūšanas nosacījumiem.”⁴¹¹ „A.G. un N.V. ir ļauticīgi ieguvēji, rīkojušies nelabticīgi (Civillikuma 910. pants).”⁴¹² Šādu vienādības zīmes likšanu starp labticīgu ieguvēju un labticīgu valdītāju, kā tas redzams citētajos spriedumos, nevar atzīt par pareizu, jo līdz ar to labticīgam ieguvējam tiek piemērotas nevis tās tiesiskās sekas, kādas izriet no zemesgrāmatu publiskas ticamības un kādas tās tiek atzītas tiesību doktrīnā, proti, īpašuma tiesību atzīšana labticīgas iegūšanas gadījumā, bet gan tiek atzīts, ka labticīgam ieguvējam ir tiesība prasīt zaudējumu atlīdzību. Kā norāda profesors J. Rozenfelds: „Labticīgu valdītāju nedrīkstētu identificēt ar labticīgu ieguvēju atšķirībā no labticīgā valdītāja, kas itin viegli var pārvērsties par ļauticīgo valdītāju (1015. p., 1053. p. otrs teikums). Labticīgais ieguvējs tāds

⁴¹⁰ Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC-435 LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2001. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 164.-168.lpp.

⁴¹¹ Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC-91, LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2002. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 202.-205.lpp

⁴¹² Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC-568 LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001, 384.-389.lpp.

paliek vienmēr, bet labticīgais valdītājs var kļūt par ļaunticīgo valdītāju. Labticīga iegūšana ir nevis ilgstošs stāvoklis, bet vienreizējs, neatgriezenisks fakts, kas attiecas uz lietas iegūšanas brīdi (959. p., 1065. p. – kaut arī šajos gadījumos ieguvējs nekoncekventi dēvēts par „valdītāju”, nevis ieguvēju).”⁴¹³ Autore pievienojas šim viedoklim un uzskata – tas vien, ka Civillikumā attiecībā uz nekustamā īpašuma iegūšanu netiek atsevišķi lietots jēdziens „labticīgs ieguvējs”, nedod pamatu tiesai, izskatot attiecīgās lietas, šī jēdziena saturu meklēt normās par labticīgu valdītāju.

4.4.4. Tiesu prakse kopš 2009. gada un tās vērtējums juridiskajā literatūrā

2009. –2010.gadā tiesu praksē bija novērojamas pārmaiņas. Proti, trijos Senāta spriedumos⁴¹⁴ ir vērtēta ieguvēja labticība nekustamā īpašuma iegūšanā, un visos šajos spriedumos ir izdarītas atsauces uz Latvijas juridisko literatūru, pieminot apgrozības aizsardzības intereses. Turklāt šie spriedumi ir plaši apspriesti arī Latvijas juristu aprindās juridiskajās publikācijās⁴¹⁵ un konferencēs⁴¹⁶. Šī darba autore jau savā maģistra darbā 2005. gadā, kā arī jau pieminētajā publikācijā 2007. gadā pauda uzskatu, ka Latvijā, lai saglabātu un nostiprinātu zemesgrāmatu publiskas ticamības principa nozīmi, nepieciešams atzīt labticīga nekustamā īpašuma tiesību aizsardzību, proti, īpašuma tiesību atzīšanu, kā tas jau iepriekš norādīts Latvijas tiesību doktrīnā. Autore joprojām uztur šo viedokli un tādēļ atzīst par pozitīvām 2009. –2010.gada tiesu prakses izmaiņas, kā arī izsaka cerību, ka šāda judikatūra Latvijā veidosies arī turpmāk. Lai veicinātu šī tiesu prakses virziena attīstību, turpmākajās šī darba apakšnodaļās ir izklāstīts autores skatījums uz nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzības priekšnoteikumiem, analizējot gan Latvijas tiesu prakses atziņas, gan pēdējā laika publikācijas Latvijā, gan citu valstu regulējumu, kas izklāstīts iepriekšējā apakšnodaļā. Šīs nodaļas noslēgumā autore sniegs savu nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja definīciju šaurā un plašā nozīmē.

⁴¹³ Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2000, 48.lpp.

⁴¹⁴ LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 28.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-2/2009; LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 23.septembra spriedums lietā Nr. SKC-160/2009; LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 2.jūlija spriedums lietā Nr. SKC-11/2010

⁴¹⁵ Torgāns K, Prettiesiski iegūta īpašuma tālākpārdošanas sekas, Jurista Vārds Otrdiena, 2010. gada 7. decembris Nr.49 (644)

Senatora Alda Laviņa atsevišķās domas lietā Nr. SKC-11/2010 Jurista Vārds 28.09.2010, Nr.39 (634)

Rozenfelds J., Lietu tiesību normu piemērošana tiesu praksē Jurista Vārds 19.04.2011 Nr.16 (663)

Rozenfelds J., Tiesu prakse lietu tiesību jomā Jurista Vārds 26.10.2010 Nr. 43

⁴¹⁶ Augstākās tiesas judikatūrai velītā konference 2010.gada 15.oktobrī; Latvijas Universitātes 69.zinātniskā konference, civiltiesisko zinātņu sekcija 2011.gada 3.februārī

4.3. Nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzības priekšnoteikumi

No šajā darbā iepriekš izskatītajiem dažādiem nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja regulējuma piemēriem dažādās valstīs var konstatēt vairākus priekšnoteikumus labticīga ieguvēja aizsardzībai, kuri ietverti dažādu valstu likumos, turklāt ar atšķirīgām variācijām. Latvijas juridiskajā literatūrā līdz šim nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja statusa saturu un priekšnoteikumus ir aprakstījis vienīgi E. Kalniņš – vispirms rakstā „Nekustama īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzība”⁴¹⁷ un vēlāk detalizētāk Tieslietu ministrijas uzdevumā veiktajā pētījumā⁴¹⁸. Rakstā „Nekustama īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzība” autors norāda uz trīs nepieciešamajiem priekšnoteikumiem:

- 1) *laba ticība*, proti, nezināšana par zemesgrāmatu ieraksta nepareizību, piemēram, par nepareizā ieraksta pamatā esošajiem spēkā neesošajiem darījumiem;
- 2) *spēkā esošs tiesiskais darījums*, pamatojoties uz kuru paša labticīgā ieguvēja tiesības uz nekustamo īpašumu tiek ierakstītas zemesgrāmatā;
- 3) *īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā*, kurai ir jābūt veiktai atbilstoši likuma prasībām.⁴¹⁹

Tieslietu ministrijas uzdevumā veiktajā pētījumā⁴²⁰ E. Kalniņš min, ka šie priekšnoteikumi ir izstrādāti Vācijas un Šveices juridiskajā literatūrā. Šī darba ietvaros jautājums tiek skatīts plašāk nekā Vācijas un Šveices tiesības, tādēļ priekšnoteikumu saraksts ir izvērsts sīkāk un aplūkots detalizētāk, katram no priekšnoteikumiem veltot nelielu apakšsadaļu šajā apakšnodaļā.

1. Iegūšana no prezumēta īpašnieka

Pirmais no priekšnoteikumiem, lai konstatētu labticīga ieguvēja izvērtēšanas gadījumu, autores ieskatā ir nekustamā īpašuma iegūšana no personas, kura formāli ierakstīta zemes reģistrā kā īpašnieks, bet kādu trūkumu dēļ būtībā nav par tādu atzīstama. Kā to uzskatāmi parāda autores sagatavotais pārskats par šajā nodaļā aplūkoto valstu regulējumu, ne-īpašnieka vai reģistrācijas kļūdu, vai neatbilstības patiesajam tiesiskajam stāvoklim konstatēšana (vai vismaz pieļaušana) ir pieminēta visos aplūkotajos likumu pantos.

⁴¹⁷ Kalniņš E. Nekustama īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzība. Mans Īpašums 1999., Nr. 23/24 (117/118), 29. lpp.

⁴¹⁸ Kalniņš E. Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību. Publicēts: <http://www.tm.gov.lv/petijumi> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī], 24.-25.lpp.

⁴¹⁹ Kalniņš E. Nekustama īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzība. Mans Īpašums 1999., Nr. 23/24 (117/118), 29. lpp.

⁴²⁰ Kalniņš E. Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību, Publicēts: <http://www.tm.gov.lv/petijumi> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī], 24.-25.lpp.

Šai vietā varētu uzdot jautājumu – vai šāda iespēja iegūt īpašumu no personas, kura pati nav īpašnieks, vispār ir iespējama? Šī darba autore jau 2007. gadā savā publikācijā⁴²¹ pauda uzskatu, ka Latvijas lietu tiesību regulējumā ir saskatāma kolīzija starp romiešu tiesību principu „*nemo pulus iuris transfere potest quam ipse haberet*” (neviens nevar citam nodot vairāk tiesības, kā viņam pašam pieder)⁴²² no vienas puses un no ģermāņu tiesībām ienākušo principu „*Hand muss Hand wahren*” (vācu val.) attiecībā uz kustamām lietām un zemesgrāmatu publiskas ticamības principu un no tā izrietošās neiespējamības atprasīt nekustamu īpašumu labticīgas iegūšanas gadījumā no otras puses. Šajā darbā autore šīs kolīzijas analizē ne tikai Latvijas tiesību kontekstā, bet plašāk, izvērtējot dažādu Eiropas valstu regulējumu šajā aspektā. Apgrozības interešu aizsardzības lielā nozīme novērojama ne tikai ģermāņu tiesību valstīs, bet lielākajā daļā Eiropas valstu, un tā ir viens no būtiskākajiem zemes reģistru attīstības iemesliem. Pie līdzīga secinājuma par citētā romiešu tiesību principa ierobežojumu nonācis arī franču autore O. Salva, norādot pat vēl plašāk: „savā būtībā zemes reģistrācija ir pretrunā maksimāli *nemo pulus iuris transfere potest quam ipse haberet*.”⁴²³

Romiešu tiesībās īpašums bija absolūts, un tādēļ to varēja atprasīt no jebkuras 3. personas.⁴²⁴ Savukārt attiecībā uz ģermāņu tiesībām īpašuma prasība tiek regulēta no pretēja skatu punkta, kas vērsts uz civiltiesiskās apgrozības veicināšanu.⁴²⁵ Atsavinātāja spēja nodot īpašuma tiesības atbilstoši citētajam romiešu tiesību principam Latvijas Civillikumā izteikta 987. panta 2. daļā: „Ar nodošanu jaunais ieguvējs iegūst īpašuma tiesību uz lietu tādā pašā apmērā, kādā tā piederējusi lietas nodevējam.”

Jau minētajā publikācijā šī darba autore ieteica arī jaunu terminoloģiju, proti, „absolūtās vindikācijas princips”, ar to apzīmējot augstāk citēto romiešu tiesību principu, kura nozīme izpaužas apstākļi, ka romiešiem īpašuma tiesības bija absolūtas⁴²⁶, un tādēļ labticīga ieguvēja koncepcija romiešu tiesībām ir sveša. Otrs princips vai, pareizāk sakot, otra principu grupa, kas nāk no ģermāņu tiesībām un izpaužas zemesgrāmatu publiskā ticamībā un visā, kas no tās izriet attiecībā uz nekustamā īpašuma labticīgu ieguvēju, būtībā ir vērsta uz civiltiesiskās apgrozības veicināšanu⁴²⁷,

⁴²¹ Švemberga A., Zemesgrāmatu publiskas ticamības dažādas izpratnes. Grām: Aktuālie tiesību problēmu jautājumi. Metodiskais materiāls advokātiem. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 5.-25.lpp.

⁴²² Дождев Д. В. Римское частное право Москва, 2003, стр. 419.

⁴²³ Salvat Odile, Étude de publicité foncière comparée : l'influence de la connaissance des droits non publiés sur leur inopposabilité dans les jurisprudences anglaise et française. In: Revue internationale de droit comparé. Vol. 50 N°4. Octobre-décembre 1998, p. 1125-1152.

⁴²⁴ Lutzau H. Studien un Kritiken Ostseeprovinziellen Privatrecht. Erster Band. Riga: Verlag von Jonck un Poliewski, 1908, s.127

⁴²⁵ Ibid, s. 127., 138.-139.

⁴²⁶ ibid, s.127

⁴²⁷ ibid, s. 25.-26., 138.-139.

tādēļ šos no zemesgrāmatu sistēmas izrietošos principus autore savā rakstā piedāvāja apkopojot saukt par „apgrozības aizsardzības principu”, ietverot tajā gan publiskas ticamības, gan atklātības, gan obligatoriska ieraksta principus.

Nesenā 2011. gada publikācijā profesors J. Rozenfelds principu „neviens nevar otram nodot vairāk tiesību, nekā pašam ir” ir nosaucis par „kauzalitātes principu”, to pretnostatot „zemesgrāmatu aktu publiskas ticamības principam”.⁴²⁸ Šeit par kauzalitātes principu tiek dēvēts princips, kura saturu šī darba autore ir nedaudz paplašinājusi attiecībā uz īpašuma prasību izvērtēšanu un izvēlas nosaukt par „absolūtās vindikācijas principu”. Tāpat arī autore paliek pie sava izvēlēta principa nosaukuma lielākas skaidrības labad, jo ar „kauzalitātes principu” literatūrā tiek apzīmēts arī īpašuma atsavināšanas veids, kurā īpašuma nodošana ir saistīta ar īpašuma atsavināšanas darījumu, respektīvi, zaudējot spēku atsavināšanas tiesiskajam pamatam, zaudē spēku arī īpašuma nodošana, pretēji abstrakcijas principam, kur īpašuma atsavināšanas darījums un nodošana tiek vērtēta neatkarīgi viens no otra.⁴²⁹ Kā norādīts arī Latvijas juridiskajā literatūrā, „t.s. „kauzalitātes princips”, atbilstoši kuram īpašuma tiesības pāreja ieguvējam ir atkarīga no atsavinājuma līguma spēkā esamības”⁴³⁰ ir nostiprināts Latvijas Civillikuma 989. pantā. Tā kā šī darba autore šajā promocijas darba nodaļā vairāk pievērsusies tieši tiesu prakses analīzei, kas ir saistīta ar īpašuma prasības celšanu pret nekustamā īpašuma labticīgu ieguvēju, kā arī minētās divējādās „kauzalitātes principa” izpratnes iespējas dēļ šis apzīmējums šādā nozīmē netiks lietots, tā vietā izmantojot apzīmējumu „absolūtās vindikācijas princips”. Savukārt attiecībā uz apgrozības aizsardzības principu šī darba autore to izvēlas kā apzīmējumu ar plašāku nozīmi, kurā ietilpst arī publiskas ticamības princips. Jo apgrozības aizsardzība, protams, izriet no publiskas ticamības principa, tomēr publisks ticamības princips tikpat labi atsevišķās zemes reģistru sistēmās var tikt attiecināts tikai uz apgrūtinājumu reģistrāciju – visspilgtākais piemērs tam ir hipotēku reģistrācija hipotēku reģistros. Turpretim apgrozības aizsardzības principā darba autore iekļauj tieši labticīga īpašuma ieguvēja aizsardzību un attiecīgu īpašuma prasību risinājuma izpratni.

Jau pieminētajā 2001. gada publikācijā profesors J. Rozenfelds norāda, ka „jautājumā par kauzalitātes principa un publiskās ticamības principa savstarpējo attiecību – vai tos iespējams piemērot vienlaikus, vai arī tie viens otru izslēdz – nav vienota viedokļa.”⁴³¹ Lai gan profesors nenorāda, kuri

⁴²⁸ Rozenfelds J., Lietu tiesību normu piemērošana tiesu praksē Jurista Vārds 19.04.2011 Nr.16 (663)

⁴²⁹ Camara-Lapuente Sergio Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in European Review of Private Law, 2005, Vol.13, No.6 p.808-809

⁴³⁰ Kalniņš E., Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību, <http://www.tm.gov.lv/petijumi> (2009.08.08.), 28.lpp.;

Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 212.lpp.

⁴³¹ Rozenfelds J., Lietu tiesību normu piemērošana tiesu praksē Jurista Vārds 19.04.2011 Nr.16 (663)

autori viņa skatījumā kuru viedokli atbalsta, darba autore vēlas uzsvērt, ka šie divi principi viens otru pilnībā izslēdz un nekādi nevar tikt piemēroti vienlaikus. Sava uzskata pamatojumu autore vēlas izklāstīt plašāk, parādot šo principu (absolūtās vindikācijas principu, kas J. Rozenfelda publikācijā dēvēts par „kausalitātes principu”, no vienas puses un apgrozības aizsardzības principu, kas iepriekš citētajā publikācijā dēvēts par „publiskās ticamības” principu, no otras puses).

Romiešu tiesībās, ceļot vindikācijas prasību⁴³², vienmēr tiek piespriests lietu atdot prasītājam. „Saskaņā ar romiešu tiesībām īpašnieks jebkurā gadījumā paliek īpašnieks, un jaunais ieguvējs netiek atzīts par īpašnieku.”⁴³³ Romiešu tiesībās nepastāv labticīga ieguvēja jēdziens. Labticība tiek atzīta tikai uz valdījumu, no kā savukārt atkarīga atbildētāja atbildība: ļauticīgam valdītājam tā ir lielāka, labticīgam – ierobežota.⁴³⁴ Līdzīgi tas noteikts arī Latvijas Civillikuma 1053.–1064. pantā. Atsevišķi autori pat uzsver, ka īpašuma tiesību ziņā pastāv „romiešu tiesību pamatprincips – katram savu!”⁴³⁵ Proti, īpašniekam savs īpašums ir jādabū par katru cenu. Viņam ir jāvar izbaudīt lietas lietošana, un nevienam nav tiesību to pret īpašnieka gribu atņemt. „Tas parāda romiešu tiesību īpašuma prasībā ietilpstošo vindikāciju kā sevišķu īpašuma tiesību izpaudumu. [...] īpašnieka tiesīgais (*berechtigte den Eigentuerer*) viņam pazudušo lietu, kā arī vispār pie cita esošo lietu *contra quemcunque possidentem* atprasa neatkarīgi no tā, 1) vai tagadējais īpašnieks lietu ir ieguvis tiesiska darījuma ceļā labā ticībā, tātad atsaucoties uz *bona fide* un *iustus titulus*, 2) vai viņam bija zināms, ka lietas nodevējam trūkst atsavināšanas tiesība 3) vai arī runa ir par nozagtu vai nolauptu lietu vai citādi nelikumīgu, pārkāpjot svešas īpašuma tiesības, lietas atsavinājumu.”⁴³⁶

Līdzīgi arī „viduslaiku ģermāņu tiesību zinātnieki (romiešu tiesību profesori) nepievērsa nekādu nozīmi ieguvēja labticības (*bona fide* – latīņu val.) noskaidrošanai.”⁴³⁷ Tomēr ar laiku romiešu tiesību normas vairs neatbilda augošajai civiltiesiskajai apgrozībai, tādēļ „jaunākos laikos viduslaiku atziņas tika būtiski papildinātas (piemēram, ieviesta nepieciešamība noskaidrot ieguvēja labticību, attiecināšana tikai uz ieguvējiem par atlīdzību), tomēr, neraugoties uz būtiskajiem papildinājumiem, daudzkārt tika kritizētas kā nepilnīgas un netaisnas. [...] Ņemot vērā viduslaiku

⁴³² Pārējie romiešu tiesību īpašuma prasības veidi – *actio negatoria* un *actio finium regundorum* (skat. Дождев Д. В. Римское частное право Москва, 2003, стр. 388. – 395.) šī darba ietvaros netiks apskatīti, jo neattiecas uz apskatāmo tematu.

⁴³³ Lutzau Hermann Studien un Kritiken Ostseeprovinziellen Privatrecht. Erster Band. Riga: Verlag von Jonck un Poliewski, 1908, s.127

⁴³⁴ Дождев Д. В. Римское частное право Москва, 2003, стр. 388. – 395.

⁴³⁵ Lutzau Hermann Studien un Kritiken Ostseeprovinziellen Privatrecht. Erster Band. Riga: Verlag von Jonck un Poliewski, 1908, s.126

⁴³⁶ Lutzau Hermann Studien un Kritiken Ostseeprovinziellen Privatrecht. Erster Band. Riga: Verlag von Jonck un Poliewski, 1908, s. 126.

⁴³⁷ Leja L. Par labticīgā ieguvēja aizsardzību, prettiesiski atsavinot līzinga objektu Jurista vārds. 2004. 17. februāris, nr.6 (311)

regulējuma nepilnīgumu, dažādu valstu likumdevēji mēģinājuši rast dažādus alternatīvus risinājumus, sākot ar to, ka īpašnieks ir tiesīgs atgūt lietu, atdodot lietas pircējam pirkuma cenu, un beidzot ar to, ka lieta atgriežama īpašniekam un zaudējumi dalāmi vienādās daļās starp labticīgo ieguvēju un lietas īpašnieku.”⁴³⁸

Profesors J. Rozenfelds savā monogrāfijā raksta: „Salīdzinājumā ar antīko vindikācijas prasību, kurai piemīt absolūts raksturs, Civillikumā īpašuma prasība ievērojami modificēta. Tas darīts apgrozījuma interesēs. Par labu apgrozījumam upurēts senais romiešu absolūto īpašuma tiesību princips – *ubi rem mean invenio, ibi vindico* (kur es savu lietu atrodu, tur es to atprasu).”⁴³⁹ L. Leja skaidro, ka „vindikācijas prasības ierobežojumi (labticīgā ieguvēja aizsardzība) tika ieviesti tiesībās, lai veicinātu tirdzniecisko apgrozību.”⁴⁴⁰

Lai izprastu, kādā veidā absolūtās vindikācijas princips Civillikumā ir ierobežots, jānorāda, ka Latvijas Civillikuma regulējumā attiecībā uz nekustamo īpašumu ir no romiešu tiesībām atšķirīgas normas. Svarīgākais šajā ziņā, ka romiešu tiesībās nepastāvēja zemesgrāmatas kā publisks reģistrs⁴⁴¹, līdz ar to nebija kustamu un nekustamu lietu atsavināšanas kārtības atšķirīga regulējuma, kāds šobrīd ir gan Latvijas Civillikumā, gan citu valstu, piemēram, Vācijas un Igaunijas likumos. „Modernajās tiesībās princips „kur es savu lietu atrodu, tur es lietu vindicēju” ticis mīkstināts [...]. Attiecībā uz nekustamām lietām šis pats romiešu tiesību princips [...] ierobežots ar zemesgrāmatu ieraksta publiskumu un ticamības principu.”⁴⁴²

Ja tiek atzīts, ka nekustamais īpašums ir vindicējams no ikviena, pat labticīga, ieguvēja, jāsecina, ka zemesgrāmatu publiskas ticamības princips ir ierobežots tādā veidā, ka zemesgrāmatu sistēmai ir tikai informatīva funkcija. Proti, ikviena persona, iegūstot nekustamo īpašumu darījuma ceļā, var ielūkoties Zemesgrāmatā, taču iegūtā informācija par atsavinātāja īpašuma tiesībām un par to, ka nepastāv zemesgrāmatā ierakstīti šķēršļi konkrētā nekustamā īpašuma iegūšanai, nebūs pietiekama, lai ieguvēja vēlāk nostiprinātās īpašuma tiesības būtu neatgriezeniskas. Šim ieguvējam, pat ja viņš ir labticīgs, respektīvi, neviens nevar pierādīt viņa ļaunticību, īpašums var tikt attiesāts ar īpašuma prasību, un ieraksts zemesgrāmatā var tikt dzēsts. Un pamats šādam attiesājumam var būt vairākus gadus sens un vairāku īpašnieku maiņas iepriekš pieļauts tiesību pārkāpums, piemēram, spēkā neesošs darījums.

⁴³⁸ Leja L. Par labticīgā ieguvēja aizsardzību, prettiesiski atsavinot līzinga objektu Jurista vārds. 2004. gada 17. februāris, nr.6 (311)

⁴³⁹ Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2000, 138.-139.lpp.

⁴⁴⁰ Leja L. Par labticīgā ieguvēja aizsardzību, prettiesiski atsavinot līzinga objektu Jurista vārds. 2004. gada 17. februāris, nr.6 (311)

⁴⁴¹ Wieacker F. A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany, Oxford, 1995, p. 185

⁴⁴² Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2000, 139.lpp.

Latvijas Augstākās tiesas Senāts vienā no 2005. gada spriedumiem norāda: „Civillikuma 1041. panta jēga izpaužas nosacījumā, ka īpašnieka tiesība atprasīt lietu no jebkura trešā valdītāja ir primāra, un tā piešķir prasītājam E.B. prasīt sava prettiesiski zaudētā valdījuma atjaunošanu, un tam par šķērslī nevar būt apstākļi, ka atbildētāja ir labticīga ieguvēja.”⁴⁴³ Citētā Senāta sprieduma argumentācija balstīta uz romiešu tiesību postulātiem, proti, īpašums ir atprasāms no katra, arī labticīga valdītāja, jo neviens nevar citam nodot vairāk tiesību, kā viņam pašam pieder, tāpēc arī Senāts secina, ka visi turpmākie darījumi ir atceļami un nav nozīmes tam, ka pēdējais ieguvējs ir labticīgs. Šeit skaidri redzams, ka Senāts nav uzskatījis par apspriežamām Civillikuma normas, kuras pārņemtas no ģermāņu tiesībām un kuras konfliktē ar romiešu tiesību normām.

Taču, kā jau tika minēts, šāds Senāta secinājums savā ziņā ir saprotams, jo Latvijas Civillikumā nav skaidri un konkrēti noregulēts, kā būtu iespējams piemērot likuma normas, tai skaitā īpašuma prasības normas, attiecībā uz nekustamā īpašuma labticīgu ieguvēju. Tomēr darba autore joprojām uzskata, ka šāda izpratne – zemesgrāmatu publiskas ticamības nonivelēšana līdz informatīvai funkcijai – nav atbalstāma. Tas ir pretrunā ar pašu zemesgrāmatu sistēmas būtību, kāda tā gadsimtu gaitā ir veidojusies ģermāņu tiesībās un šobrīd pastāv lielā daļā kontinentālo tiesību valstu, piemēram, Vācijā un Igaunijā. Nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzībai jāizpaužas nevis iespējā prasīt zaudējumu atlīdzināšanu (kā tas pienākas saskaņā ar absolūtas vindikācijas principu), bet gan kā īpašuma tiesību atzīšana labticīgajam ieguvējam. Zaudējumu atlīdzība pienākas bijušajam (*iepriekšējam*) īpašniekam, kuram īpašuma tiesības attiecīgi tiek atzītas par zaudētām. Tādēļ autore joprojām uztur savu jau agrāk izteikto viedokli – apgrozības aizsardzības princips vērtējams augstāk par absolūtas vindikācijas principu, līdz ar to nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja tiesības ir aizsargājamas un tas ir atzīstams par vienīgo īpašnieku.

2. Ieguvējs tiesiska darījuma ceļā

Kā otrs priekšnoteikums labticīga ieguvēja aizsardzībai ir paša ieguvēja darījuma spēkā esamība, jo pretējā gadījumā iegūšana nav spēkā pati par sevi. Šai ziņā autore pilnībā pievienojas E. Kalniņa secinājumiem, kas balstīti uz Vācijas un Šveices literatūras un prakses izpēti.⁴⁴⁴ Papildus tam darba autore vēlas vien norādīt uz dažām atšķirībām darījumu izpildes priekšnoteikumu izpratnē un vērst uzmanību uz vairāku valstu regulējumu attiecībā uz labticīga ieguvēja tiesību aizsardzību tikai atlīdzības darījumu gadījumā.

⁴⁴³ LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2005.gada 26.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-47, publicēts www.at.gov.lv/ [aplūkots 2012. gada 26.oktobrī]

⁴⁴⁴ Kalniņš E., Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību, Publicēts: <http://www.tm.gov.lv/petijumi> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī] 24.-25.lpp.

1.A. Darījuma pienācīga izpilde

Saskaņā ar Latvijas Civillikumu nekustamā īpašuma iegūšanai atsavinājuma darījuma ceļā nepieciešami divi priekšnoteikumi – atsavināšana un nodošana.

Šeit jāpiebilst, ka Latvijas tiesu praksē dažkārt ir sastopami gadījumi, kad viens un tas pats nekustamais īpašums tiek atsavināts divām vai pat vairākām personām un viena no šīm personām reģistrē savas tiesības zemesgrāmatā.⁴⁴⁵ Kā tas tika izklāstīts darba iepriekšējās nodaļās, šādas situācijas vēsturiski jau ir pastāvējušas dažādās valstīs un tieši šādu situāciju risināšana ir bijis viens no vadmotīviem nekustamo īpašumu reģistru ieviešanai vai uzlabošanai. Latvijas tiesu praksē šajos gadījumos tiesa vairākkārt ir izvērtējusi ieguvēja labticību. Tomēr šie nav labticīgas iegūšanas izvērtēšanas gadījumi, bet gan tikai no saistību tiesībām izrietoši jautājumi par to, kam pienākas lieta, ja īpašnieks to atsavinājis divām dažādām personām, no kurām viena to ir ierakstījusi zemesgrāmatā. Citiem vārdiem sakot, šādos gadījumos runa ir par īpašuma dubultu atsavināšanu, kuru pietiekami skaidri regulē Civillikuma 2031. pants. Noslēdzot līgumu par lietas atsavināšanu saskaņā ar Latvijas Civillikuma regulējumu un civiltiesību sistēmu kopumā, rodas saistību tiesība, bet lietu tiesību uz nekustamu īpašumu darījuma ceļā var iegūt, tikai veicot ierakstu zemesgrāmatā, jo tikai tad tā top zināma visām trešajām personām, kas ir nepieciešams, lai kādu tiesību atzītu par lietu tiesību. “Lietu tiesību parasti saprot kā pretstatu saistību tiesībai. [...] lietu tiesības priekšmets ir pati lieta, turpretim saistību tiesības priekšmets ir parādnieka darbība; lietu tiesība ir aizsargāta pret visiem, turpretim saistību tiesība – tikai pret otru saistības dalībnieku. Pārējās atšķiršanas pazīmes ir tikai secinājums no šīm divām tēzēm.”⁴⁴⁶

1.B. Atlīdzības vai bezatlīdzības darījums

Attiecībā uz principu, ka labticīgs ieguvējs ir aizsargājams tikai atlīdzības darījuma gadījumā, L. Leja norāda, ka šāds regulējums atrodams vairumā Eiropas valstu regulējuma. Runājot

⁴⁴⁵LR Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC-218 LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001, 286.-290.lpp.;

LR Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. Nr. SKC-244 LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 241.-244.lpp.;

LR Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas spriedums lietā Nr. PAC-112 LR apelācijas instances nolēmumu apkopojums civillietās 1999.-2000. Gads Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001, 623.-632.lpp.;

LR Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. Nr. SKC-568 LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Tiesu namu aģentūra 2001, 384.-389.lpp.

⁴⁴⁶ Vīnzarājs N. Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.-1939.), Rīga: , 2000, 43. Lpp

par Latvijas Civillikumu, viņš norāda, ka „CL regulējums attiecībā uz labticīgā ieguvēja interešu aizsardzību nav sekojis līdzīgai vairuma Eiropas valstu juridiskās domas attīstībai. Kā galvenais trūkums ir minama labticīgā ieguvēja aizsardzība gadījumā, ja labticīgais ieguvējs lietu ieguvis bezatlīdzības ceļā. CL 1065. pants nenorobežo mantas atlīdzības un bezatlīdzības atsavināšanu.”⁴⁴⁷ Citētais autors norāda, ka labticīga ieguvēja aizsardzība atkarībā no tā, vai viņš lietu ieguvis atlīdzības vai bezatlīdzības darījuma rezultātā, atšķiras vairāku valstu likumos, proti, „labticīgā ieguvēja, kurš lietu ieguvis bezatlīdzības ceļā, interešu aizsardzību neparedz ne vairuma kontinentālās Eiropas tiesību sistēmas valstu likumi, piemēram, Austrijas Civillikums (367. pants), Šveices Civillikums (933. pants), Krievijas Federācijas Civilkodekss (302. pants), Baltkrievijas Civilkodekss (283. pants), ne arī anglo-amerikāņu tiesības.”⁴⁴⁸ Tālāk šai pašā publikācijā autors norāda divus pamatojumus šādam izņēmumam, kad labticīgais ieguvējs netiek aizsargāts bezatlīdzības darījuma gadījumā: „Pirmais iemesls šim labticīgā ieguvēja tiesību ierobežojumam ir vēsturiska rakstura. Vindikācijas prasības ierobežojumi (labticīgā ieguvēja aizsardzība) tika ieviesti tiesībās, lai veicinātu tirdzniecisko apgrozību. Ņemot vērā, ka tirdznieciskajā apgrozībā bezatlīdzības darījumi ir neraksturīgi, nebija pamata aizsargāt labticīgo ieguvēju, ja tas lietu ieguvis dāvinājuma vai jebkādā citā bezatlīdzības ceļā. Otrs iemesls labticīgā ieguvēja tiesību ierobežošanai ir “mazākā ļaunuma teorija”. Ja ieguvējs lietu ieguvis bezatlīdzības ceļā, tad, to viņam atņemot, ieguvējam neradīsies finanšu zaudējumi.”⁴⁴⁹

Latvijas Civillikums par šo klusē – acīmredzot tiesu praksē šis jautājums nav īsti aktualizējies. Šī darba autore viedoklis ir, ka labticīga ieguvēja aizsardzība ir atbalstāma tikai atlīdzības darījumos. Bet, tā kā šis jautājums promocijas darbā apskatāmā temata kontekstā ir visai maznozīmīgs, autore pie tā nekavēsies.

3. Ieguvēja labticība

Ieguvēja labticība ir tikpat nozīmīgs priekšnoteikums kā pirmie divi iepriekš aprakstītie. Tā kā šis, autoresprāt, ir arī visdaudzšķautņainākais un sarežģītākais jautājums, tas tiks secīgi analizēts no dažādiem skatu punktiem. Profesors J. Rozenfelds norāda, ka „labticīgums kā sevišķs pamatojums īpašuma iegūšanas tiesiskumam ir pilnīgi patstāvīga kategorija, un, kā demonstrē ilggadēja tiesu prakse, tiek saprasts daudz plašāk nekā vienkārša paļaušanās uz zemesgrāmatu

⁴⁴⁷ Leja L. Par labticīgā ieguvēja aizsardzību, prettiesiski atsavinot līzinga objektu *Jurista vārds*. 2004. 17. februāris, nr.6 (311)

⁴⁴⁸ turpat

⁴⁴⁹ turpat

ieraksta spēku gan satura, gan arī pierādīšanas pienākuma, gan arī pierādīšanas līdzekļu ziņā.”⁴⁵⁰ Arī no tiesību literatūras un citu valstu regulējuma redzams, ka labticības izvērtēšana ir krietni plašāka nekā tikai formāla zemesgrāmatu ieraksta aplūkošana.

3.A. Prezumpcijas pastāvēšana

Vispirms ieguvēja labticības izvērtēšanai nepieciešams, lai būtu tiešā vai netiešā veidā noteikta prezumpcija par zemes reģistru ierakstu pareizību. Dažādās valstīs tas ir izteikts dažādi, kā tas tika izklāstīts iepriekš šajā nodaļā. Darba autore uzskata, ka Latvijā prezumpcija par ierakstu pareizību ir pietiekami skaidri izteikta Civillikuma 994. panta pirmajā daļā: „Par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās.” Ar vārdu „atzīstams” tiek izdarīta prezumpcija. Likums nesaka, ka zemesgrāmatā ierakstītā persona ir īpašnieks, bet gan, ka tikai atzīstams par īpašnieku.

3.B. Formāla nezināšana par nepareizību

Viens no apspriestākajiem jautājumiem ir par labticības saturu tādā nozīmē, vai labticības konstatēšanai pietiek ieskatīties zemesgrāmatu ierakstos vai tomēr ar to nepietiek. No šajā nodaļā apskatītajiem citu valstu regulējumiem izriet, ka ar ieskatīšanos zemes reģistrā vien nepietiek. Tā kā Latvijā nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja regulējums nav likumā tiešā veidā iekļauts, šis jautājums bieži rada neskaidrību, un pat tiesību zinātnieku darbos izteiktie viedokļi mēdz būt dažādi.

Pirmskara autors V. Bukovskis attiecībā uz gadījumu, kad zemesgrāmatu ieraksts par atsavinātāja tiesībām ir nepareizs apstrīdama darījuma dēļ, norāda: „Trešā persona pat var apzināti iegūt nekustamo īpašumu no personas, kura savas tiesības balsta uz apstrīdamu darījumu, jo jautājums par trešās personas labticību, viņam zinot par darījuma attiecīgo trūkumu, nemaz nevar rasties, jo trešā persona iegūst to, ko uzrāda zemesgrāmatas.”⁴⁵¹

Autore nepiekrīt V. Bukovska apgalvojumam divu iemeslu dēļ. Pirmkārt, šāda attieksme ir pārāk formāla. Ja reiz pietiek ar ieskatīšanos zemesgrāmatā vien, tad jēdziena „labticīgs” lietošana vispār nav nepieciešama. Šādu iespēju apsvēris arī profesors J. Rozenfelds, komentējot E. Kalniņa priekšlikumu Civillikuma papildinājumiem: „būtu priekšlikumā norādīts vienkārši: „persona, kas, pamatojoties uz tiesisku darījumu un uz zemesgrāmatu ierakstiem, aizsargājama arī tad, ja zemesgrāmatu ieraksti neatbilst patiesajam tiesiskajam stāvoklim”, tad būtu vismaz skaidrs, ka

⁴⁵⁰ Rozenfelds J., Lietu tiesību normu piemērošana tiesu praksē Jurista Vārds 2011.19.aprīlis Nr.16 (663)

⁴⁵¹ Буковский В. Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ. Р., 1914., т.2., с. 1159.

kauzalitātes principa vietā tiek piedāvāts īpašuma tiesību pāreju balstīt uz publiskās ticamības principu.⁴⁵² Autore uzskata, ka tikai un vienīgi formāla ieraksta izmantošana var radīt pārāk netaisnīgas un neprognozējamas sekas un var tikt ļaunprātīgi izmantota. Proti, šādā gadījumā personas varētu ļaunprātīgi radīt situāciju, kad ieraksts tiek veikts formāli, iesaistītajām personām zinot par tā nepareizumu (turklāt saskaņā ar Zemesgrāmatu likumu zemesgrāmatu tiesneši pārbauda tikai acīmredzamas pretrunas, tādēļ darījuma nepilnības var palikt nepamanītas).

Otrkārt, darījumu spēkā neesamības iemesli var būt dažādi – gan apstrīdami, gan absolūti. Autore uzskata, ka V. Bukovskis nav argumentējis, kādēļ tieši tikai apstrīdamu darījumu gadījumā pietiktu ar formālu ieskatīšanos zemesgrāmatās. Kā absolūtas spēkā neesamības piemēru varētu minēt svarīgu maldību. Komentārā CL 1445. pantam profesors K. Torgāns raksta: “Spēkā neesošu darījumu maldījusies puse drīkst nepildīt, tas jau no paša sākuma nerada pienākumus. Tomēr praksē arī šādos gadījumos bieži vien nākas celt prasību tiesā, jo pušu viedokļi atšķiras jautājumā par to, vai maldība ir svarīga vai nesvarīga, un atbildi uz šo jautājumu var dot tiesa.”⁴⁵³ Jautājums ir – kā lai ieguvējs vai potenciālais ieguvējs zina vai pārlicinās, ka atsavinātāja tiesību ieraksta zemesgrāmatā pamatā esošais darījums ir absolūti spēkā neesošs? Vai trešajai personai ir jānoskaidro šī darījuma iespējamie trūkumi, īpaši tad, ja pats atsavinātājs nav cēlis prasību tiesā? Autoresprāt, šādu pārbaudi veikt ir ārkārtīgi sarežģīti pat pieredzējušam profesionālim, tādēļ būtu nesamērīgi prasīt, lai katrs ieguvējs to darītu. Turklāt šādas pārbaudes nepieciešamība padarītu zemesgrāmatu par informatīvu, bez publiskas ticamības, bez paļāvības uz tās ierakstu pareizību, bez prezumpcijas par ierakstīto tiesību pastāvēšanu.

3.C. Pienākums un iespēja zināt par nepareizību

Vairāku valstu likumos ir noteikts, ka ieguvējs ir labticīgs ne tikai, kad tas nezināja par ieraksta nepareizību, bet arī tad, ja tas „nevarēja zināt” (Lietuva) vai tam „nebūtu bijis jāzina” (Zviedrija), un otrādi – ļaunticīgs –, ja tam „vajadzēja zināt” (Igaunija) par kļūdu. Latvijā šāda regulējuma nav, taču tiesu praksē ir atrodami secinājumi, kas būtībā atspoguļo šādu nostāju. Piemēram, 2009. gada spriedumā lietā nr. SKC-160/2009 Senāts atzina, ka ieguvējs – juridiska persona, kas nodarbojas ar nekustamo īpašumu darījumiem, – nevar tikt atzīta par labticīgu tādēļ, ka savu profesionālo zināšanu dēļ varēja viegli nonākt pie secinājuma par zemesgrāmatu ieraksta pamatā esošā tiesiskā pamata kļūdu. Autoresprāt, šāds apgalvojums ir pamatots, un, lai gan ieguvēja labticība vai ļaunticība ir jāizvērtē katrā individuālā gadījumā, tomēr šī jautājuma risināšana tiesas

⁴⁵² Rozenfelds J., Lietu tiesību normu piemērošana tiesu praksē Jurista Vārds 2011.19.aprīlis Nr.16 (663)

⁴⁵³ Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs K. Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Mans īpašums, 2000, 47. lpp.

ceļā ir vistaisnīgākā. Zemes reģistru ieraksta formāla aplūkošana, kā arī iespēja noteikt likumā izsmeļošu labticīguma pazīmju vai izsmeļošu kritēriju sarakstu novestu pie netaisnīgāka rezultāta.

3.D. Labticības konstatēšanas brīdis

Atsevišķu valstu regulējumā ir īpaši norādīts brīdis vai laiks, kurā ieguvējam jābūt labticīgam. Tā, piemēram, Vācijas Civillikuma BGB⁴⁵⁴ 892. panta 2. daļā noteikts: „[...] ieguvēja zināšanas dienā, kad tiek veikts reģistrācijas pieteikums, vai ja 873. pantā prasītā vienošanās ir noslēgta vēlāk, vienošanās datums ir izšķirošs.” Zviedrijas regulējums ir īpaši detalizēts, Zviedrijas Zemes Kodeksa⁴⁵⁵ 18. nodaļas 1. pantā norādīts: „[...] īpašuma iegūšana ir spēkā, ja nodošanas laikā īpašumtiesību reģistrācija bijusi piešķirta īpašuma nodevējam un ja pircējs īpašuma nodošanas laikā vai laikā, kad īpašums tālāk nodots kādam citam ieguvējam, šis ieguvējs īpašuma iegūšanas laikā nezināja un tai nebūtu bijis jāzina, ka īpašuma nodevējs nebija patiesais īpašnieks.” Savukārt Spānijas 1946. gada 8. februāra Hipotēku Akta⁴⁵⁶ 34. pants nosaka: „Trešo personu labticīgi iegūtās tiesības [...] tiek aizsargātas kopš ierakstīšanas”. Tātad jāsecina, ka ieguvējam jābūt labticīgam līdz pat ierakstīšanai reģistrā.

Latvijā šis jautājums nav plaši aplūkots, taču darba autore uzskata, ka ieguvējam būtu jābūt labticīgam līdz brīdim, kad ir izpildīti formālie noteikumi īpašuma iegūšanai, proti, kamēr īpašums zemesgrāmatā ir reģistrēts uz ieguvēja vārda. Ja ieguvējs par zemesgrāmatu kļūdaino ierakstu uzzina laikā starp darījuma noslēgšanu un ieraksta veikšanu, tam ir iespēja atsaukt nostiprinājuma lūgumu (ja tāds jau ir parakstīts un iesniegts reģistrā). Šajā laika posmā arī iepriekšējais īpašnieks, proti, tas, kurš iepriekš ir prettiesīgi zaudējis īpašuma tiesības, var vērsties tiesā ar lūgumu par prasības nodrošinājumu (ceļot prasību, vai pirms prasības celšanas) un reģistrēt prasības nodrošinājumu zemesgrāmatā un tādējādi novērst īpašuma atsavināšanu citai personai.

⁴⁵⁴ Vācijas Civillikums, vācu valodā: <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]; angļu valodā: http://bundesrecht.juris.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html (aplūkots 25.04.2011.)

⁴⁵⁵ Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994), tulkojums angļu valodā pieejams: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

⁴⁵⁶ Spānijas 1946. gada 8. februāra Hipotēku Akts, oficiālā publikācija: Official Gazette of the Spanish State - BOE - No. 58, 27 February 1946, tulkojums angļu valodā veikts 14.04.1999.

3.E. Pierādīšanas pienākums

No šajā nodaļā aplūkotajiem regulējumiem Ungārijā un Spānijā pašā likuma tekstā ir noteikts pierādīšanas pienākums. Ungārijas Nekustamā īpašuma reģistrācijas akta⁴⁵⁷ 5. panta 2. – 4. punktā trīs reizes tiek lietota frāze „ja vien netiek pierādīts pretējais”: attiecībā uz pieņemumu par reģistrā ierakstītajiem faktiem un tiesībām, uz to anulēšanu, uz labticīga ieguvēja labā ierakstītām tiesībām un faktiem. Spānijas 1946. gada 8. februāra Hipotēku Akta⁴⁵⁸ 34. panta otrajā daļā ir noteikts: „Trešo personu rīcība vienmēr tiek uzskatīta par labticīgu, ja vien nav pierādīts, ka tām bija zināms par Reģistra nepilnībām.”

Latvijas tiesību literatūrā tiesību zinātnieks L. Muciņš, aprakstot zemesgrāmatu principus un veidojot secinājums par nekustamā īpašuma labticīgu iegūšanu, uzsver: „Publiskās ticamības princips nosaka, ka zemesgrāmatā ierakstītās tiesības tiešām pastāv, un apgalvojums par pretējo ir jāpierāda. [...] Personai nav jāpierāda sava labticība; tas jādara tam, kurš šo labticību apstrīd – tam jāpierāda personas ļaunticība.”⁴⁵⁹ Lai gan L. Muciņš nenorāda ne normatīvo, ne doktrinālo pamatojumu, tomēr darba autore pievienojas šim apgalvojumam. Jau no pierādīšanas teorijas civilprocesā izriet, ka negatīvu faktu, proti, šai gadījumā – nezināšanu par reģistra kļūdu – ir neiespējami pierādīt.

Ieguvēja ļaunticība var tikt atzīta, ja tiek pierādīts, ka ieguvējs zinājis par tiesas spriedumu, ar kuru apstiprinātas tiesības, kas ir par pamatu zemesgrāmatu ieraksta izlabošanai, tomēr pirms attiecīgā ieraksta labojuma veikšanas ir nostiprinājis šo nekustamo īpašumu uz sava vārda. Uz šādu ļaunticības izpausmi norādīts kādā pirmskara laika Senāta spriedumā.⁴⁶⁰ Prasītājam 1933. gadā ar tiesas spriedumu kopīpašuma dalīšanas lietā piešķirtas visas mājas, bet līdz māju koroborēšanai uz prasītājas vārda 1935. gadā (pēc diviem gadiem) tās bijušas ierakstītas zemesgrāmatā kā kopīpašums. Laikā starp tiesas spriedumu un tā ierakstīšanu zemesgrāmatā bijušo līdzīpašnieku kreditori 1934. gadā ievēduši piedziņas atzīmes, un uz šo piedziņu pamata mājas noliktas publiskā izsolē. Prasītāja lūdza izsoles atcelšanu un piedziņas atzīmju dzēšanu un norādīja, ka viņa ir māju īpašniece kopš sprieduma spēkā stāšanās brīža. Tiesa šo prasību noraidīja, vēršot uzmanību, ka atzīmju ievēšanas laikā prasītāja vēl nav bijusi ierakstīta zemesgrāmatā kā vienīgā īpašniece. Turklāt “Tiesu palāta arī nav konstatējusi, ka atbildētājs (kreditors) būtu rīkojies ļaunticīgi, resp., ka

⁴⁵⁷ Ungārijas Nekustamā īpašuma reģistrācijas akts CXLI, 1997, neoficiāls tulkojums angļu valodā

⁴⁵⁸ Spānijas 1946. gada 8. februāra Hipotēku Akts, oficiālā publikācija: Official Gazette of the Spanish State - BOE - No. 58, 27 February 1946, tulkojums angļu valodā veikts 14.04.1999.

⁴⁵⁹ Muciņš L. Zemesgrāmatu principi Grām: Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 42.lpp.

⁴⁶⁰ LR Augstākās tiesas Senāta 1937. gada 16. jūnija spriedums lietā nr. 42 .Latvijas Senāta spriedumi (1918.-1940.). Rīga, 1998.

viņam atzīmes ieviešanas laikā apgabaltiesas lēmums būtu bijis zināms vai arī ka viņš būtu atzīstams par fiktīvu kreditoru.”

Latvijā nesenā tiesu praksē atsevišķos spriedumos ieguvēja ļaunticība tiek atzīta tādēļ, ka ieguvējs ir atsavinātāja tuvs radnieks: „pamatots ir tiesas secinājums, ka arī T.S. nav atzīstama par strīdus nekustamā īpašuma labticīgu valdītāju un īpašnieku, kas īpašumu ieguvis likumīgā ceļā, jo tiesa, izvērtējot lietā esošos pierādījumus, atzina par pierādītu, ka T.S., esot tuvās radniecīgās attiecībās ar strīdus nekustamā īpašuma sākotnējo īpašnieci N.T. un R.B., kas ieguva strīdus īpašumu uz nelikumīga tiesas lēmuma pamata, kas vēlāk tika atcelts, ir zinājusi, ka īpašums tiek atsavināts, ignorējot kļūdas tiesības, lai īpašnieks varētu izvairīties no kredīta līguma saistību izpildes.”⁴⁶¹ „Tiesa ir novērtējusi visus lietā esošos pierādījumus un secinājusi, ka J.P. māsas meita G.L. kā pieteikuma iesniedzēja pilnvarota persona nevarēja nezināt to, ka namīpašuma daļa denacionalizēta nelikumīgi, tāpēc viņu nevar uzskatīt par labticīgu ieguvēju.”⁴⁶² Citētajos spriedumos pausto secinājumu par tuvu radniecību kā ieguvēja ļaunticības pierādījumu autores skatījumā varētu atzīt par pamatotu, it īpaši, ja to pastiprina vēl citi pierādījumi lietā, piemēram, pierādījums par ziņas par šādu radnieka informēšanu. Tai pat laikā autore uzskata, ka var pastāvēt arī tādi apstākļi tuvu radnieku starpā, kas neļauj secināt par zemesgrāmatu ieraksta kļūdu zināšanu. Piemēram, ja šie radnieki ir promesoši, dzīvo dažādās valstīs, īpašumus Latvijā pārvalda ar vietnieku palīdzību un atsavina, izmantojot pilnvarnieku starpniecību. Šis ir tikai hipotētisks situācijas modelējums, lai ilustrētu iespējamu nezināšanu arī formāli tuvu radnieku starpā. Tādēļ vēlreiz jāuzsver, ka katrs šāds gadījums ir izvērtējams individuāli, un izvērtējumu būtu arvien jāsāk no labticības prezumpcijas.

4. Citi apsvērumi

Atsevišķu valstu likumos paredzēti īpaši izņēmumi, piemēram, Lietuvas Republikas Civillikuma Lietu tiesību daļas 4.96. panta 2. daļā ir minēts izņēmums, „*kad īpašnieks zaudējis šo lietu citu personu izdarīta noziedzīga nodarījuma rezultātā.*”⁴⁶³ Tā kā šis jautājums ir mazāk saistīts ar promocijas darba pamattēmu, tad sīkāka analīze tam netiks veltīta.

⁴⁶¹ Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC-91, LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2002. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 202.-205.lpp

⁴⁶² Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC-435, LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2001. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 164.-168.lpp.

⁴⁶³ Lietuvas Republikas Civillikums, angļu valodā publicēts http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_e?p_id=245495 [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

Interesants risinājums attiecībā uz zemesgrāmatu ierakstu uzticamības palielināšanu un trešo personu informēšanu par iespējamu ieraksta nepareizību ir Vācijas un Igaunijas likumdošanā paredzētā zemesgrāmatā ierakstāmā iebilduma atzīme par strīdu par tiesībām. Vācijā iebilduma atzīmes ierakstīšanu regulē BGB 899. pants un Zemesgrāmatu nolikuma⁴⁶⁴ 19., 25., 53. pants. Igaunijā tas noteikts Lietu tiesību akta 63. panta 1. daļas 2. punktā, 65. panta 2. daļā un Zemesgrāmatu akta⁴⁶⁵ 27. pantā. Saskaņā ar nosauktajām normām gan Vācijā, gan Igaunijā šādu iebilduma atzīmi var ierakstīt ar tās personas, kuras tiesības tiek apstrīdētas, piekrišanu vai uz tiesas lēmuma pamata.⁴⁶⁶ Otrajā gadījumā iebilduma atzīmi prasošajai personai nav jāpierāda personas tiesību pārkāpums vai šāda pārkāpuma draudi (Igaunijas Lietu tiesību akta 65. panta 2. daļa, BGB 899. panta 2. daļa). Trešā iespēja, kad tiek ierakstīta iebilduma atzīme, ir gadījums, kad atzīmi ieraksta *ex officio* zemesgrāmatas amatpersonas, ja tiek konstatēts, ka zemesgrāmatas ierakstā ir acīmredzamas kļūdas (Vācijas Zemesgrāmatu nolikuma 53. pants, Igaunijas Zemesgrāmatu akta 44. panta 2. daļa).

Pēc šādas iebilduma atzīmes izdarīšanas personai, uz kuru šī atzīme attiecas, ir tiesības pieprasīt šo atzīmi dzēst, ja nodrošinātās tiesības netiek pierādītas (Igaunijas Lietu tiesību akta 63. panta 8. daļa, Vācijas Zemesgrāmatu nolikuma 25. pants). Minētās iebilduma atzīmes lietderīgums no praktiskās puses (apgrozības interesēs) izpaužas tajā apstākļī, ka šādas atzīmes ierakstīšana zemesgrāmatā neierobežo zemesgrāmatā ierakstītās personas rīcību ar īpašumu – īpašums var tikt atsavināts, apgrūtināts ar lietu tiesībām –, taču iebilduma atzīme nepieļauj iespēju ieguvējam atsaukties uz labticību⁴⁶⁷, ja izrādīsies, ka zemesgrāmatu ieraksts patiešām ir nepareizs.

No vienas puses jānorāda, ka šāda iebilduma atzīme varētu būt praksei veiksmīgāks risinājums par Latvijas likumdošanā paredzēto prasības nodrošinājumu (Civilprocesa likuma 137.–146. pants), kurš pilnībā aptur turpmāku labprātīgu ierakstu veikšanu zemesgrāmatā un tātad lielā mērā ierobežo rīcību ar strīdā esošo nekustamo īpašumu līdz prasības nodrošinājuma atzīmes dzēšanai (CPL 145. pants, Zemesgrāmatu likuma 45.–46. pants). No otras puses, apsverot iespēju Latvijas likumdošanā noteikt šādu atzīmi, ir jāsecina, ka būtu nepieciešams grozīt gan Zemesgrāmatu likumu, gan Civilprocesa likumu, paredzot procedūras šādas atzīmes ierakstīšanai un

⁴⁶⁴ Zemesgrāmatu nolikums (Grundbuchordnung) Vācijas likums, http://www.gesetze.2me.net/gbo_/index.html [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

⁴⁶⁵ Zemes Reģistrācijas akts („Land Register Act”), Igaunijas likums, tulkojums angļu valodā publicēts <http://www.legaltext.ee/en> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

⁴⁶⁶ Igaunijas Zemesgrāmatu akta 27. panta 2. daļa, Vācijas Zemesgrāmatu nolikuma 19. pants, BGB 899. panta 2. Daļa

⁴⁶⁷ Pärna P., The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform, JURIDICA INTERNATIONALE VI/2001 99 Pieejams: http://www.juridica.ee/get_doc.php?id=306 [aplūkots 2012. gada 22. oktobrī], 94.lpp.;

skat. arī BGB 892. pantu un Igaunijas Lietu tiesību akta 63. Pantu

dzēšanai. Taču rezultāts būtu vienīgi tāda prasības nodrošinājuma veida ieviešana, kurš mazāk apgrūtina atbildētāju, proti, kurš neliedz atbildētājam atsavināt īpašumu.

4.4. Autores piedāvātās definīcijas

Līdz šim Latvijas juridiskajā literatūrā nav izstrādāta nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja definīcija. Tādēļ promocijas darba autore vēlas piedāvāt savu definīcijas priekšlikumu. Tā kā labticīga ieguvēja jēdziens ir ļoti ietilpīgs, savukārt jebkura definīcija ir nepilnīga, autore sniedz divas definīcijas – pirmo ļoti vispārinātu un īsu, otro – plašāku un detalizētāku. Pēc abām definīcijām ir dots katra definīcijas elementa skaidrojums.

Īsā, vispārīgā definīcija:

Labticīgs ieguvējs ir persona, kura tiesiska darījuma ceļā labticīgi ieguvusi īpašumu (vai citu lietu tiesību) no personas, kura pēc formālām pazīmēm atsavināšanas brīdī bija uzskatāma par īpašnieku, taču sevišķu trūkumu dēļ nav bijusi īpašnieks.

Paplašinātā definīcija, ietverot dažādos šajā nodaļā aplūkotos elementus:

Nekustamā īpašuma labticīgs ieguvējs ir persona, kura tiesiska, pilnībā izpildīta atlīdzības darījuma ceļā, labticīgi paļaujoties uz zemes reģistra ierakstu, ieguvusi (reģistrējusi zemes reģistrā) īpašuma tiesības vai citas lietu tiesības, ja nav pierādīts, ka šī persona darījuma noslēgšanas un izpildīšanas laikā nezināja, nevarēja zināt un tai nebija jāzina par ieraksta kļūdām. Īpašuma prasība pret šādu personu ir noraidāma, un iepriekšējais īpašnieks var vērsties ar prasību par zaudējumu atlīdzību pret personu, kuras rīcības rezultātā viņš savu īpašumu ir zaudējis.

5. Nekustamā īpašuma reģistru un zemes reģistru klasifikācija

5.1. Iedalījums kadastra un zemes reģistros

Eiropas Universitātes institūta veikto pētījumu apkopojumā norādīts, ka pētījumā ietvertajās valstīs „attiecībā uz zemes īpašumiem lielākoties pastāv divas atsevišķas institūcijas: tehnisko kartogrāfiju un zemes mērniecību parasti veic kadastrs, savukārt zemes reģistrs ir kompetentā iestāde īpašuma tiesību un apgrūtinājumu reģistrācijai.”⁴⁶⁸ Pētījumu apkopojuma autori vērs uzmanību, ka atsevišķās valstīs abas funkcijas veic viena institūcija, taču šādā gadījumā šīs funkcijas parasti ir skaidri nodalītas likumā.⁴⁶⁹ Arī juridiskajā literatūrā tiek skaidri nošķirtas kadastra un zemes reģistra funkcijas, un attiecībā uz kadastra reģistriem ir minēts, ka tajos tiek ietverta vairāk tehniska rakstura informācija – robežu plāni, īpašuma tehniskie apraksti, kartes un rasējumi – un šī informācija parasti ir izkārtota pēc identifikācijas numura.⁴⁷⁰

J. Cevenbergens, atsaucoties arī uz citu autoru darbiem, norāda, ka kadastru var vienkāršoti definēt kā „oficiālu informācijas ierakstu par zemes gabaliem, tai skaitā informāciju par to robežām, atrašanās vietu, lietojumu un vērtību,”⁴⁷¹ un piebilst, ka šo jēdzienu lielākoties var sastapt kontinentālajā Eiropā, bet anglo-amerikāņu valstīs šo terminu praktiski nelieto, lai gan jēdziens „kadastrālie mērījumi” tiek izmantots attiecībā uz īpašumu robežām.⁴⁷² Šim secinājumam apstiprinājums atrodams arī Eiropas Universitātes institūta pētījumos, kuros no pētījumos ietvertajām valstīm anglo-amerikāņu sistēmas valstis ir minētas kā vienīgās, kurās zemes mērniecība un īpašuma tiesību reģistrācija ir „vairāk vai mazāk apvienota, vienai iestādei veicot abas funkcijas vienotā reģistrā (Anglija, Īrija, Skotija).”⁴⁷³ Pārējās valstīs kadastrs ir vai nu atsevišķa institūcija kā lielākajā daļā Napoleona kodeksa valstu un Ģermāņu tiesību loka valstu (Austrijā, Beļģijā, Dānijā, Francijā, Vācijā, Luksemburgā, Polijā, Slovēnijā, Spānijā), vai arī līdzās

⁴⁶⁸ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 29

⁴⁶⁹ *ibid.*, p.29.

⁴⁷⁰ Larsson G. Land Registration and cadastral systems, Tools for Land Information and Management. – Longman Scientific & Technical, 1991. p. 16.

⁴⁷¹ Zevenbergen J., Systems of Land Registration - Aspects and Effects, Delft, Netherlands, 2002, p.27

⁴⁷² *Ibid.*

⁴⁷³ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 29

zemes reģistram ir vienas iestādes atsevišķs atzars (Itālijā „Zemes Aģentūra”, Somijā un Zviedrijā „Zemes Informācijas sistēma”).⁴⁷⁴ Pētījumu apkopojumā atsevišķi tiek nošķirta Nīderlande, kur kadastra un zemes reģistra funkcijas ir atšķirīgas, tomēr tās veic vienas un tās pašas amatpersonas. Turpat var lasīt, ka līdzīgā veidā arī dažas Austrumeiropas valstis (Čehija, Ungārija, Slovākija) kadastra reģistram ir deleģējušas arī zemes reģistra funkcijas, jo komunistiskie režīmi zemes reģistrāciju bija atstājuši juceklīgu.⁴⁷⁵ Arī par Slovēniju atrodami līdzīgi secinājumi – lai gan Slovēnijā zemes reģistrācija pastāvēja arī sociālistisko tiesību periodā, tomēr „kadastrs un zemes reģistrs bija sliktā stāvoklī, datu saskaņošana starp tiem bija vāja, un zemes reģistrācijas un kadastra datu izmaiņu procesā bija ārkārtējas aizkavēšanās.”⁴⁷⁶

Atskatoties vēsturē, literatūrā norādīts, ka kadastru reģistru aizsākums meklējams senajā Ēģiptē, kur Tinīta laikā (3200–2800 g.p.Kr) pastāvēja kadastrs.⁴⁷⁷ Vēlāk „romiešiem pastāvēja pienācīgs kadastrs ar attīstītu zemes uzmērīšanas tehniku.”⁴⁷⁸ Antīkajās civilizācijās – Ēģiptē, Grieķijā, Romā – kadastru pastāvēja fiskālu apsvērumu dēļ, kā arī pilsētplānošanas vajadzībām, it īpaši romiešu iekarotajās teritorijās.⁴⁷⁹ Eiropas vēsturē vairākkārt ir tikušas veiktas zemes mērniecības ar mērķi noteikt to vērtību nodokļu administrēšanas vajadzībām.⁴⁸⁰ Lielbritānijā „savā pēdējā valdīšanas gadā Viljams Iekarotājs pasūtīja plašu un detalizētu mērniecību lielākajai daļai zemju Anglijā. Primārais mērniecības iemesls bija fiskālas dabas. Viljams vēlējās iegūt precīzu, atjauninātu informāciju par iemaksām, kuras veica [...] visā valstī.”⁴⁸¹ Francijā ar karaļa 1715. gada 9. jūlija deklarāciju tika uzlikts par pienākumu visām provincēm sastādīt jaunu kadastru, tika iecelti eksperti, kas noteica īpašumu patieso vērtību.⁴⁸²

Nozīmīga mūsdienīgas kadastru sistēmas attīstība notika 19. gadsimta sākumā. Kā norāda J.Cevenbergens „1807. gadā Francijas imperators Napoleons I ieviesa kadastru Francijā un teritorijās, kuras tai laikā bija viņa varā (kontinentālās Eiropas dienvidu un rietumu lielākā daļa), un

⁴⁷⁴ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 29

⁴⁷⁵ turpat

⁴⁷⁶ Kalaš Mia, The Slovenia Case, Changes in Laws and Registration, International Bar Association Conference, Prague, 25-30 September, 2005, p.7

⁴⁷⁷ Maurin André, Le Cadastre en France, Histoire et Rénovation, Paris, 1990, p. 19

⁴⁷⁸ Wieacker F. A History of Private Law in Europe With Particular Reference to Germany, Oxford, 1995, p. 185.

⁴⁷⁹ Maurin André, Le Cadastre en France, Histoire et Rénovation, Paris, 1990, p. 19-21

⁴⁸⁰ Ibid, p.26–29.

⁴⁸¹ Moynihan C. J., Kurtz Sheldon F., Introduction to the Law of Real Property, Third Edition, An Historical Background of The Common Law of Real Property And Its Modern Application, USA, 2002, p.6

⁴⁸² Maurin A., Le Cadastre en France, Histoire et Rénovation, Paris, 1990, p. 30

1817. gadā Austrijas imperators Francis I ieviesa daudz uzlabotāku kadastru visai Austoungāru impērijai, kas tai laikā klāja lielāko daļu Centrāleiropas.⁴⁸³ Nīderlandē visa zeme un ūdeņi tika ierakstīti kadastra reģistrā laikā no 1811.–1824.gadam, sākotnēji – nodokļu uzskaites dēļ⁴⁸⁴, kas tiek daudzviet minēts kā viens no svarīgākajiem iemesliem kadastra reģistru veidošanai un pastāvēšanai dažādās Eiropas valstīs.⁴⁸⁵ Tas redzams arī Latvijas kadastra sistēmā.

5.1.1. Kadastru un zemes reģistru savstarpējā saskaņotība vai vienotība

Mūsdienās kadastra dati tiek izmantoti zemes reģistros īpašuma apzīmēšanai, tādēļ, kā uzsver J. Zevenbergen „tiem vajadzētu vismaz sadarboties un strādāt cieši līdzās, kas daudzās valstīs diemžēl nenotiek.”⁴⁸⁶ A. Morans Francijas kadastram veltītā pētījumā norāda, ka kopumā juristi neuzticas kadastriem, doktrīna tiem nedod vairāk kā vien administratīva dokumenta vērtību un ka darījumus sastādošie juristi ietver atrunas par satura negarantēšanu.⁴⁸⁷ Diemžēl arī Latvijā rodas daudz problēmu kadastra reģistra un zemesgrāmatas savstarpējās informācijas nesaskaņotības dēļ. Lai gan starptautiska mēroga kadastru eksperti ir izteikuši viedokli, ka zemes reģistri un kadastru sistēmas būtu jāintegrē un jāracionalizē,⁴⁸⁸ vismaz divi faktori liecina par pretējo. Pirmkārt, vēsturiski ir izveidojusies sistēma ar atdalītu kadastra un zemes reģistru⁴⁸⁹, un, otrkārt, kadastra datu veidošanas, t.i., mērniecības, funkcija un tiesību reģistrācijas funkcija būtībā ir divas ļoti atšķirīgas funkcijas, „kurām nepieciešama atšķirīga profesionāla (attiecīgi – tehniska vai

⁴⁸³ Zevenbergen J., *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*, Delft, Netherlands, 2002, p.28

⁴⁸⁴ Ploeger H, Velten A., Zevenbergen J., *Real Property Law and Procedure in the European Union*, Report for the Netherlands, 2005, p.12

⁴⁸⁵ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., *Real Property Law and Procedure in the European Union General Report*, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 29

Zevenbergen J., *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*, Delft, Netherlands, 2002, p.28

⁴⁸⁶ Zevenbergen J., *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*, Delft, Netherlands, 2002, p.28-29

⁴⁸⁷ Maurin A., *Le Cadastre en France, Histoire et Rénovation*, Paris, 1990, p. 273

⁴⁸⁸ United Nations, *Report of the United Nations Interregional Meeting of Experts on the Cadastre*, Bogor, 1996, p.28

⁴⁸⁹ Zevenbergen J., *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*, Delft, Netherlands, 2002, p.29

juridiska) sagatavošana.”⁴⁹⁰ Tādēļ Eiropas Universitātes institūta veikto pētījumu apkopojumā ir secināts, ka ir lietderīgi nodalīt atbildību starp šiem diviem reģistriem.⁴⁹¹

Šī darba autore pievienojas minētajam secinājumam un papildu diviem jau norādītajiem argumentiem (vēsturiskā situācija un atšķirīga profesionālā sagatavotība) izvirza trešo argumentu: faktiskās (fiziskās) un juridiskās informācijas atšķirība. Proti, kadastra reģistros ar tehniskiem līdzekļiem tiek fiksēts faktiskais stāvoklis dabā, kurš ik pa laikam var mainīties. Piemēram, upes pieskalojuma gadījumā var mainīties zemes gabala konfigurācija, robeža un platība; patvaļīgas būvniecības rezultātā uz zemes var fiziski atrasties ēka, kura dažādu aizliegumu dēļ (kaut vai aizsargājamas teritorijas statusa dēļ) var tikt piespiedu kārtā nojaukta. Tehniski šādas izmaiņas var piefiksēt un reģistrēt attiecīgā amatpersona, parasti – bez ieinteresēto personu piekrišanas saņemšanas. Taču, lai šādas izmaiņas ierakstītu zemes reģistrā, tādējādi tām piešķirot juridisku spēku, ne vienmēr ir pietiekami ar fiziska fakta konstatēšanu, bet papildus nepieciešams konstatēt juridiskos priekšnosacījumus īpašuma vai citu attiecīgo lietu tiesību iegūšanai. Tā, piemēram, ja zemes gabalam, kura robeža ir gar upes krastu, īpašnieks patvaļīgi veiks upes krasta aizbēršanu, tādējādi sašaurinot upi un attiecīgi palielinot zemes gabala platību, šādu izmaiņu būs viegli fiksēt kadastra datos, taču ar šādu patvaļīgu rīcību īpašuma tiesības iegūt uz lielāku zemes platību nevarēs. Attiecīgi šādas izmaiņas nevarēs reģistrēt arī zemes reģistrā.

Par atšķirībām starp kadastra reģistrā reģistrētu tehnisko informāciju un zemesgrāmatā reģistrētu tiesisku informāciju tiek daudzviet minēts arī juridiskajā literatūrā un pētījumos. Piemēram, Spānijā kadastrs tiek raksturots kā „īpašumu fiziskā stāvokļa aprakstoša datubāze. [...] tā pastāv, lai noteiktu nekustamo īpašumu vērtības un aprēķinātu attiecīgus nodokļus. Kadastram ir ļoti neliels juridiskais statuss.”⁴⁹² Arī Vācijā kadastrā tiek reģistrēta zemes tehniskās mērmniecības dati.⁴⁹³ Literatūrā atrodamas norādes arī attiecībā uz Vācijas tiesu praksi, piemēram, uz *Bavārijas plūdu lietu*, kurā risināts jautājums par zemes gabala robežām, kas mainījušās plūdu dēļ, jo zemes robežu plānos ir iezīmētas gar upes krastu.⁴⁹⁴

⁴⁹⁰ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 29

Zevenbergen J., Systems of Land Registration - Aspects and Effects, Delft, Netherlands, 2002, p.28

⁴⁹¹ ibid

⁴⁹² Garrido P., Real Property Law and Procedure in the European Union, Spain, 2005, p.10

⁴⁹³ Hertel C., Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union National Report Germany, 2005, p. 13

⁴⁹⁴ Murray R. Private Property and Environmental Responsibility: A Comparative Study of German Real Property Law, Hague, 2003, p. 213

Līdzīgi secinājumi izdarāmi arī no jaunākās tiesu prakses Latvijā. Piemēram, lietā Nr. SKC-391/2012⁴⁹⁵ LR Augstākās tiesas Senāts izskatīja lietu, kurā zemes īpašnieki bija cēlušī prasību pret uz zemes atrodošos ēku lietotājiem par zaudējumu atlīdzību par zemes lietošanu. Strīda atrisināšanai Senāts analizēja ēkas statusu, lai noteiktu, vai šeit ir piemērojamas tiesību normas par piespiedu nomas attiecībām. No sprieduma minētajā lietā redzams, ka ēkas bijušas patvaļīgi uzbūvētas un ar iepriekšēju tiesas spriedumu ir uzlikts pienākums tās nojaukt. Tādēļ Senāts minētajā lietā ir secinājis, ka šādas nelikumīgi uzceltas ēkas nevar būt patstāvīgs īpašuma priekšmets. Lai gan tas nav spriedumā tieši norādīts, ir secināms, ka šādas ēkas nav reģistrējamas zemesgrāmatā, jo kas nevar būt par īpašuma priekšmetu, to nevar iegūt īpašumā (Civillikuma 929., 1000. pants). Savukārt nekustamā īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatā nepieciešama šāda īpašuma tiesiska iegūšana.⁴⁹⁶ Iegūšanas tiesiskā pamata trūkums vai nepietiekamība ir pamats zemesgrāmatu nodaļas tiesnesim atstāt lūgumu bez ievērības, kā tas secināts arī jaunākajā tiesu praksē. Piemēram, lietā Nr. SKC-1065/2012⁴⁹⁷ LR Augstākās tiesas Senāts izskatīja blakus sūdzību par zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu atstāt bez ievērības nostiprinājuma lūgumu par īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā uz prasītāja vārda. Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis pārsūdzētajā lēmumā bija norādījis, ka nostiprinājuma lūgumam pievienotie dokumenti neatbilst Zemesgrāmatu likuma prasībām (iesniegtie dokumenti bija 1967. un 1989. gada darījumu dokumenti un 1993. gada spriedums mantojuma lietā). Senāts atstāja minēto lēmumu spēkā, norādot: „Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesim nav tiesību pašam izvērtēt un izlemt, vai persona, kura iesniegusi nostiprinājuma lūgumu, atzīstama par īpašnieku. Šādas tiesības ir vienīgi vispārējās jurisdikcijas tiesai.”⁴⁹⁸

Abās minētajās tiesu lietās ēkas dabā eksistēja jau vairākus gadu desmitus, un darba autore uzskata, ka nebija šķēršļu šo ēku ierakstīšanai kadastra reģistrā. Taču pastāv šķēršļi minēto īpašumu ierakstīšanai zemesgrāmatā. Pirmajā no minētajām lietām ēkas tika nojauktas, otrajā – Senāts savā lēmumā norāda iespējamus risinājuma variantus: vērsties arhīvā pienācīgu dokumentu saņemšanai vai vispārējās jurisdikcijas tiesā, lai atzītu īpašuma tiesību pastāvēšanu.

Autores secinājumus papildina Valsts zemes dienesta dati par ēkām, kuras reģistrētas kadastra reģistrā (Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā), taču to piederība nav zināma. 2007. gada 30. janvārī LR Ministru kabinetā zināšanai pieņemtajā informatīvajā ziņojumā

⁴⁹⁵ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012.gada 27. jūnija spriedums lietā Nr.SKC-391/2012.

⁴⁹⁶ Likuma Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās 3. un 21. pants, Zemesgrāmatu likuma 57.pants.

⁴⁹⁷ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012.gada30.janvāra spriedums lietā Nr.SKC-1065/2012.

⁴⁹⁸ turpat.

par būvju (ēku) īpašnieku noteikšanas regulējumu normatīvajos aktos⁴⁹⁹ norādīts, ka „Pēc stāvokļa uz 2004. gada 1. novembri Kadastra informācijas sistēmā kopumā bija reģistrētas 1 333 000 būves, tajā skaitā aptuveni 107 000 ēkas (~8%) ar nenoskaidrotu piederību.” Tālāk ziņojumā teikts, ka situācija uzlabojusies: „Valsts un pašvaldību institūciju līdz 2006. gada 30. martam iesniegtās informācijas apkopošanas un datu aktualizācijas rezultātā ēku skaits, kurām nav zināma piederība, Kadastra informācijas sistēmā ir samazinājies par 34 000 un ir 73 000 ēkas.” Situācija ir līdzīga arī 2009. gadā⁵⁰⁰, kad šādas ēkas ir aptuveni 77 000. Lai kaut daļēji risinātu sarežģīto jautājumu ar nezināmas piederības ēkām, 2012. gada 8. martā tika veikti grozījumi „Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” (stājās spēkā 2012. gada 11. aprīlī)⁵⁰¹. Saskaņā ar šī likuma 24. panta 8. punktu jaunajā redakcijā zemes īpašniekam ir tiesības ierosināt nekustamā īpašuma objekta noteikšanu attiecībā uz būvēm ar nenoskaidrotu piederību, kuras atrodas uz viņa zemes, vai kadastra informācijas sistēmā uz viņa zemes reģistrētām apvidū neesošām būvēm ar nenoskaidrotu piederību.

Autores aprakstītie tiesu prakses, politikas plānošanas un normatīvo aktu grozījumu piemēri apliecina, ka Latvijā joprojām pastāv ievērojams daudzums kadastra reģistra datu, kuri atšķiras no zemesgrāmatas datiem, – kadastra reģistrā ierakstīti īpašumi, kuri nav ierakstīti zemesgrāmatā.

No iepriekš minētā izriet jautājums – kā risināt situācijas, kurās kadastra dati atšķiras no zemes reģistra datiem un ciktāl šādas atšķirības ir pieļaujamas. Ideāls, uz kuru tiekties, ir abu reģistru datu saskaņošana. Taču būtu aplami pieļaut, ka zemes reģistros ar juridiska spēka ierakstiem tiktu automātiski ierakstītas visas izmaiņas, kuras notiek faktiskajā īpašuma stāvoklī, nekonstatējot to tiesiskumu no juridiskā viedokļa. Nebūtu saprātīgi arī pieprasīt, lai pirms tehniska ieraksta veikšanas kadastra reģistrā ieinteresētā persona pierādītu attiecīgo izmaiņu tiesiskumu. Turklāt patvaļīgas rīcības (patvaļīga būvniecība, patvaļīga upes krasta aizbēršana) rezultātā tiesības nerodas, un patvaļīgās rīcības sekas ir jānovērš. Taču, kamēr tās nav novērstas, nebūtu iemesla liegt to tehnisku fiksēšanu, tātad – kadastra reģistrā. Tātad jāsecina, ka divu reģistru – tehniska (kadastra reģistrs) un juridiska (zemes reģistrs) – pastāvēšana ir dzīves īstenības diktēta nepieciešamība, un abu reģistru apvienošana varētu radīt vairāk problēmu nekā to atstāšana nodalītā veidā. Pavisam cits jautājums ir par šo reģistru ciešu sadarbību un reģistrētās informācijas savstarpēju sakrītību, kas, autoresprāt, būtu noteikti veicināma. Autore uzskata, ka atšķirīgas informācijas gadījumos, proti, kad tehniski fiksētais faktiskais stāvoklis atšķiras no juridiski reģistrētā stāvokļa, attiecīgajā

⁴⁹⁹ „Informatīvais ziņojums par būvju (ēku) īpašnieku noteikšanas regulējumu normatīvajos aktos”, pieņemts zināšanai LR Ministru kabinetā 2007.gada 30.janvārī.

⁵⁰⁰ Fridrihsone M. Latvijā vairāk nekā 77 tūkstoši bezīpašnieka ēku. // Dienas Bizness. – 2009. 2.septembris. Pieejams arī interneta lapā <http://www.db.lv/citas-zinas/latvija-vairak-neka-77-tukstosi-bezipasnieka-eku-199645> [plūkots 2012. gada 26.oktobrī]

⁵⁰¹ Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā: LR likums. Latvijas Vēstnesis 2012. 28.marts nr.50 (4653)

juridiskajā reģistrā, respektīvi, zemes reģistrā, būtu veicams ieraksts (atzīme) par faktiskā stāvokļa izmaiņu, kas nesakrīt ar juridiski reģistrēto stāvokli. Šī ieraksta tālākās sekas būtu jānovērs ieinteresētajai personai, un atkarībā no valsts politiskās nostājas prettiesīga stāvokļa nenovēršanas gadījumā varētu tikt noteiktas kādas sankcijas vai ierobežojumi, piemēram, atsavināšanas aprobežojums patvaļīgas būvniecības dēļ, kā tas ir noteikts Latvijā.

Tikai dažās valstīs abi reģistru veidi ir apvienoti, kā tas, piemēram, ir Nīderlandē, kur kadastra reģistrā tiek veikta gan tehniskā mērniecība, gan juridisko darījumu reģistrācija⁵⁰², tomēr noteicošā loma ir amatpersonām, kuras pilda zemes reģistra funkciju un kurām ir juridiskā profesionālā sagatavotība.⁵⁰³ Atsevišķu valstu likumos ir atrodamas arī norādes par kadastra datu svarīgākumu pār zemes reģistra datiem, tomēr tas attiecas vairāk uz tehniskas nozīmes datiem. Piemēram, Ungārijas Nekustamā īpašuma reģistrācijas akta⁵⁰⁴ 5. pants nosaka, ka gadījumos, ja nekustamā īpašuma lielums norādīts atšķirīgi zemes reģistrā un zemes mērījumu kartē, kartes datiem jābūt vadošajiem.

5.1.2. Kadastra un zemesgrāmatas iespējamās apvienošanas aspekti

Attiecībā uz reģistru apvienošanu arī Latvijā ik pa laikam ir izskanējis viedoklis par Valsts zemes dienesta kadastra informācijas sistēmas un zemesgrāmatas apvienošanu, piemēram, Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas 2007. gadā publicētajā pētījumā kā pastāvošo problēmu radikāls risinājums tiek minēta NĪVK ĪS un VVDZ apvienošana, „izveidojot vienotu nekustamā īpašuma reģistrēšanas sistēmu ar kopēju klientu apkalpošanas centru.”⁵⁰⁵ Kā pamatojums šādam iespējamam risinājumam tiek atzīmēts, ka „šādas integrētas sistēmas darbojas vairākās valstīs – Lietuvā, Čehijā, Nīderlandē u.c. – un tiek uzskatītas par mūsdienīgu risinājumu nekustamo īpašumu reģistrācijas un informācijas pakalpojumu sniegšanas jomā. ANO Eiropas Ekonomiskā komisija rekomendē visām

⁵⁰² Ploeger H, Velten A., Zevenbergen J., Real Property Law and Procedure in the European Union, Report for the Netherlands, 2005, p.11

⁵⁰³ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 29

Zevenbergen J., Systems of Land Registration - Aspects and Effects, Delft, Netherlands, 2002, p.28

⁵⁰⁴ Ungārijas 1997.gada Nekustamā īpašuma reģistrācijas akta neoficiāls tulkojums (nav publicēts)

⁵⁰⁵ Lukss I., Ziemele B., Ziediņš A., Pogodins K., Rožģestvenskis D., Zvirbulis A., Pētījums par Nekustamā īpašuma kadastra reģistra un zemesgrāmatu nodaļu optimizācijas iespējām nolūkā pakāpeniski izveidot vienotu klientu apkalpošanas sistēmu, 2007. Pieejams: www.tm.gov.lv/lv/.../petijumi/PET_TM_KADZGR_2007_1-00.doc [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], 75.lpp

valstīm, kurām vēl nav attīstīta nekustamā īpašuma reģistrēšanas sistēma, piemērot tieši šo modeli, apvienojot nekustamā īpašuma tehnisko informāciju ar tiesisko informāciju vienā reģistrā.”⁵⁰⁶

Lai gan citētajam „Pētījumam par Nekustamā īpašuma kadastra reģistra un zemesgrāmatu nodaļu optimizācijas iespējām nolūkā pakāpeniski izveidot vienotu klientu apkalpošanas sistēmu” bez šauām ir vērā ņemama nozīme Latvijas nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas attīstības izpētē un pētījumā apkopotie dati un izstrādātie sistemātiskie, izsmeļošie shematiskie uzskates materiāli ir liels ieguldījums sistēmas labākai izpratnei, tomēr augstāk citētais secinājums par abus sistēmu integrēšanu Latvijā, par piemēru minot Lietuvu, Čehiju, Nīderlandi, un ANO Eiropas Ekonomiskās komisijas rekomendācijas vērtējamas kā pārsteidzīgas un ļoti vienkāršotas. Pētījuma autori min, ka piedāvātais reģistru apvienošanas risinājums pētījumā tālāk netiks apspriests, jo autori secinājuši, ka „sistēmu apvienošanas jautājums šobrīd nav aktuāls.”⁵⁰⁷ Pētījuma autori nenosauc iemeslu šādam secinājumam.

⁵⁰⁶ Lukss I., Ziemele B., Ziediņš A., Pogodins K., Rožģestvenskis D., Zvirbulis A. Pētījums par Nekustamā īpašuma kadastra reģistra un zemesgrāmatu nodaļu optimizācijas iespējām nolūkā pakāpeniski izveidot vienotu klientu apkalpošanas sistēmu, 2007. Pieejams: www.tm.gov.lv/lv/.../petijumi/PET_TM_KADZGR_2007_1-00.doc [aplūkots 2012.gada 26.okotbrī] 75.lpp.

⁵⁰⁷ turpat

5.2. Zemes reģistru dažādas klasifikācijas

Kā norāda viens no retajiem autoriem, kurš pētījis zemes reģistrācijas sistēmas, – Nīderlandes ģeodēzijas un tiesību doktors, Delftas universitātes profesors J. Cevenbergens – literatūrā var atrast pavisam nedaudz zemes reģistru klasifikācijas, un lielākā daļa klasifikāciju „liek uzsvāru uz kādu detaļu, atstājot bez uzmanības attiecīgās sistēmas vairākas citas raksturīgās pazīmes,”⁵⁰⁸ tamdēļ uz šādām viendimensijas klasifikācijām balstītas diskusijas nonāk līdz emocionālām debatēm, kuru rezultātā kāda sistēma drīz vien tiek slavināta vai nopelta.⁵⁰⁹

Latvijas juridiskajā literatūrā zemes reģistru klasifikācija līdz šim ir pilnībā paslīdējusi garām tiesību zinātnieku uzmanībai. Vienīgais literatūras avots, kur pavisam nedaudz ir pieminētas citas sistēmas, kuras atšķiras no Latvijā pastāvošās zemesgrāmatu sistēmas, ir J. Rozenfelda „Lietu tiesībās” nosauktās un nedaudz aprakstītās divas no ASV pastāvošajām sistēmām.⁵¹⁰

Tomēr šī darba autorei ir izdevies atrast atsevišķus Eiropā veiktus pētījumus un literatūru par zemes reģistru klasifikāciju pēc dažādiem kritērijiem. Visbiežāk pieminētā klasifikācija ir iedalījums darījumu un tiesību reģistros, tādēļ tai tiks veltīts vairāk uzmanības arī šajā darbā. Taču šis iedalījums ir ļoti vispārējs un neļauj izdarīt tālākus secinājumus, kuri noderētu Latvijas sistēmas uzlabošanai, kas ir izvirzīts par vienu no šī darba mērķiem. Otrs bieži literatūrā pieminēts iedalījums ir konstitutīvos un deklarātīvos reģistros, tomēr arī šis dalījums ir vispārīgs un līdz ar to nepilnīgs. Francijas un Šveices nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmu salīdzināšanai veltītā pētījumā J.B. Grisoni secina, ka klasiskais dalījums starp konstitutīvo un deklarātīvo reģistrācijas sistēmu ir vienkāršs, taču mūsdienu tiesību realitāte ir daudz niansētāka un to atšķirības nav tik viennozīmīgas. Kā uzskatāmus piemērus tam autors min, ka Šveices sistēmā, kas tiek pieskaitīta pie konstitutīvām sistēmām, atsevišķas tiesības pastāv arī ārpus reģistrācijas, savukārt franču tiesībās, kas ierindoja deklarātīvo sistēmu iedalījumā, īpašuma atsavināšana ir gana ilgstošs, formalitātiem pilns process, kas rezultātā sniedz pietiekamu drošību tiesību ieguvējam.⁵¹¹

Tādēļ šajā darbā tiks analizētas arī citas literatūrā un pētījumos izstrādātās klasifikācijas. Jau pieminētais J. Cevenbergens savā pētījumā dod vairākas citas zemes reģistru klasifikācijas, piemēram, pozitīvās un negatīvās sistēmas, sacīkstes un paziņojuma sistēmas, kā arī vairākas klasifikācijas, kuras vairāk ir raksturīgas ģeodēzijai, ne tik daudz juridiskam iedalījumam.⁵¹²

⁵⁰⁸ Zevenbergen J., *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*, Delft, Netherlands, 2002, p.47

⁵⁰⁹ ibid

⁵¹⁰ Rozenfelds J., *Lietu tiesības*, Rīga, Zvaigzne ABC, 27.lpp

⁵¹¹ Grisoni J.-B., *Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets*. Thèse de licence présentée à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne. Lausanne, 1990, p.257–259.

⁵¹² Zevenbergen J., *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*, Delft, Netherlands, 2002, p.47

J. Cevenbergens kritizē klasifikācijas, kuras veidotas uz tīri juridiskiem apsvērumiem, norādot, ka tās ir viendimensijas klasifikācijas un ka tās paliek tikai teorētiskas abstrakcijas bez tālāka pielietojuma praksē.⁵¹³ Taču, lai gan sistēmiskais starpdisciplinārais skatījums ir nozīmīgs, tomēr, autore sprāt, pats J. Cevenbergens juridiskos apsvērumus nav ņēmis vērā pietiekami vispusīgi, tādēļ nonācis pie nedaudz pārsteidzīgiem secinājumiem, jo īpaši tādēļ, ka sava darba sākumā norāda, ka viņa darbs tiek koncentrēts uz juridiskās drošības nodrošināšanu.⁵¹⁴

Eiropas Universitātes institūta veiktajos pētījumos izdarītie secinājumi ir balstīti gan uz teorētiskām zināšanām, gan uz aktuālās situācijas (2005. gadā) izpēti. Šajā pētījumu apkopojumā ir pieņemums par Eiropas zemes reģistru pieciem pamata tipiem. Pētījumu apkopojuma autori šo iedalījumu balsta uz pētījumā norādītajām, Eiropā pastāvošajām tiesību saimēm: anglo-amerikāņu, Napoleona kodifikācijas civiltiesību valstis, ģermāņu/Centrāleiropas civiltiesību valstis, bijušo komunistisko režīmu civiltiesību valstis, ziemeļu valstu tiesību valstis. Šim tiesību saimju iedalījumam attiecīgi tiek nodalīti arī zemes reģistru veidi.⁵¹⁵ Taču šis ir tikai vispārīgs iedalījums, pētījumos tas tiek iedalīts sīkāk un salīdzināts no dažādiem aspektiem. Šajā darbā autore analītiski un dažviet arī kritiski aplūkos dažādos avotos atrodamās klasifikācijas, meklējot tajās vietu arī Latvijas sistēmai.

5.2.1. Iedalījums darījumu un tiesību reģistros

Populārākais un literatūrā biežāk analizētais zemes reģistru iedalījums ir dalījums darījumu reģistros (Register of Deeds) un īpašumtiesību jeb titulu reģistros (Register of Titles).⁵¹⁶ Arī Eiropas

⁵¹³ Zevenbergen J., *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*, Delft, Netherlands, 2002, p.47

⁵¹⁴ Ibid., p.2

⁵¹⁵ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., *Real Property Law and Procedure in the European Union General Report*, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 27

Zevenbergen J., *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*, Delft, Netherlands, 2002, p.28

⁵¹⁶ Roger J.Smith. *Property Law*, London, 1996, p. 204;

Alejandro M.Garro *Recordation of Interests in Land in International Encyclopedia of Comparative Law*, Volume VI Property and Trust, Tubingen, 2004, p. 156.;

Larsson G. *Land Registration and cadastral systems, Tools for Land Information and Management*. – Longman Scientific & Technical, 1991. – p.17.;

Camara-Lapuente S. *Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law in European Review of Private Law*. – 2005, Vol.13, No.6. – p.831–835.;

Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., *Real Property Law and Procedure in the European Union General Report*, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p.32.

Universitātes institūta veikto pētījumu apkopojumā secināts, ka „Eiropā ir divu pamatveidu zemes reģistri: vai nu lietu tiesības attiecībā uz zemi, vai arī dokumenti tiek reģistrēti.”⁵¹⁷ Tātad teorētiskais iedalījums atbilst arī pastāvošajai situācijai Eiropā, kuru atspoguļo minētie pētījumi. Tālāk pētījumu apkopojumā arī secināts, ka „tiesību reģistri Eiropā ir nelielā pārsvarā pēc valstu un iedzīvotāju skaita.”⁵¹⁸

Kodolīgi raksturojot atšķirību starp šīm divām grupām, G. Larsons norāda, ka darījumu reģistru sistēmās tiek reģistrēts pats darījums, un „tas kalpo par pierādījumu šim konkrētajam līgumam, bet tas pats par sevi nav pierādījums pušu juridiskajām tiesībām noslēgt līgumu.”⁵¹⁹ Savukārt tiesību reģistra sistēmās „tiesību reģistrācija pati par sevi ir pierādījums īpašuma tiesību pastāvēšanai, un tās pareizību parasti garantē un nodrošina valsts.”⁵²⁰

Eiropas Universitātes institūta veiktie pētījumi liecina, ka tiesību reģistrācija pastāv Austrijā, Dānijā, Anglijā, Somijā, Vācijā, Nīderlandē, Polijā, Portugālē, Skotijā, Spānijā, Zviedrijā un Šveicē, savukārt dokumentu reģistri pastāv Beļģijā, Francijā, Grieķijā, Itālijā un Luksemburgā.⁵²¹ Lai gan Polijā, Portugālē un Spānijā reģistra iestāde tiek saukta par „hipotēku reģistru”, pētījumos ir secināts, ka šajās valstīs minētais reģistrs būtībā veic tiesību, nevis dokumentu reģistrāciju.⁵²²

Tiesību reģistri

Spānijas tiesību zinātnieks S. Kamara-Lapuente norāda, ka titulu reģistrācijas sistēma „balstās uz: (a) organizēšana pēc nekustamā īpašuma (‘īpašuma nodalījums’); (b) ieraksts (kas ir kopsavilkums vai izraksts no reģistrējamā darījuma būtiskajiem apstākļiem [*essential circumstances*]); (c) izvērtējums (vai kontrole pār dokumenta formu un legalitāti) un (d) reģistra satura akurātums ar pilnu aizsardzību pret trešajām personām.”⁵²³

⁵¹⁷ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p.32.;

Zevenbergen J. Systems of Land Registration – Aspects and Effects. – Delft, Netherlands, 2002. – p.28.

⁵¹⁸ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p.32.

⁵¹⁹ Larsson G. Land Registration and cadastral systems, Tools for Land Information and Management, Longman Scientific & Technical, 1991, p.17.

⁵²⁰ *ibid*, p.18.

⁵²¹ *Ibid*, p. 32

⁵²² *ibid*

⁵²³ Camara-Lapuente S. Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in European Review of Private Law, 2005, Vol.13, No.6 p.834

Dokumentu reģistrācija parasti tiek veikta personālfoliju veidā, t.i., sakārtota pēc attiecīgā īpašnieka.⁵²⁴ Šai ziņā interesanti, ka arī Latvijas Zemesgrāmatu likumā ir ietverta šāda reģistrācija pēc personām, proti, 19. pants nosaka: „Katrai lauku nekustamu īpašumu zemesgrāmatai ir divi alfabētiski rādītāji: viens – pēc īpašnieku uzvārdiem, bet otrs – pēc īpašumu nosaukumiem. Pilsētu nekustamu īpašumu zemesgrāmatām ir viens alfabētisks rādītājs pēc īpašnieku uzvārdiem.” Šāda divu sistematizācijas principu vienlaicīga pastāvēšana nepadara Latvijas zemesgrāmatu par kādu dubultas klasifikācijas reģistru. Kopumā vērtējot Latvijas zemesgrāmatu, tā ierindojama starp tiesību reģistriem. Par to liecina Zemesgrāmatu likuma pirmajā pantā nostiprinātais publiskas ticamības princips, kā arī Civillikuma 994.pantā nostiprinātā īpašnieka ieraksta pareizības prezumpcija.

Dokumentu reģistri

Spānijas tiesību zinātnieks S. Kamara-Lapuente norāda, ka „darījumu reģistru sistēma ir balstīta uz: (a) organizēšana pēc personām (‘personu nodalījumu sistēma’); (b) transkripcija (dokumentu kopija vai arhīvs, kuru publicē kopumā, bez reģistra iestādes veiktiem pārveidojumiem); (c) reģistra veikta izvērtējuma neesamība; (d) neregistrēta titula ierobežots spēks.”⁵²⁵ Pie dokumentu reģistriem pieskaitāmi Francijas, Beļģijas, Luksemburgas reģistri⁵²⁶

5.2.2. Iedalījums konstitutīvos un deklaratīvos reģistros

Iepriekš tika raksturotas atšķirības starp titulu reģistrācijas un darījumu reģistrācijas sistēmām. Taču reģistrācijas sistēmas var iedalīt arī pēc ierakstu juridiskās nozīmes. Lielā mērā tas ir saistīts ar atšķirībām starp titulu vai darījumu reģistrāciju, taču pastāv arī papildu kritēriji ierakstu nozīmes izvērtēšanai.

Viens no veidiem, kā iedalīt nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas, ir pēc reģistrācijas rezultāta, nozīmes. Pēc šī kritērija Spānijas tiesību zinātnieks S. Kamara-Lapuente nošķir trīs sistēmas: 1. obligāta, bet deklaratīva reģistrācija (Francija, Beļģija, Luksemburga, Itālija, Zviedrija);

⁵²⁴ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 32

⁵²⁵ Camara-Lapuente S. Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in European Review of Private Law, 2005, Vol.13, No.6 p.834

⁵²⁶ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 27

2. konstitutīva reģistrācija (Vācija, Austrija, Nīderlande, Somija, Grieķija, kopš 2002. gada Zemes reģistrācijas akta – Anglija); 3. brīvprātīga un deklarātīva reģistrācija (Spānija, Polija).⁵²⁷

Interesanti, ka Nīderlande šajā S. Kamara-Lapuentes dalījumā ierindota to valstu vidū, kurās pastāv konstitutīva reģistrācija. Nīderlandē pastāv nevis titulu reģistra sistēma, bet darījumu reģistrs⁵²⁸, un aprakstā, kas veltīts EULIS, tiek norādīts, ka Nīderlandes „darījumu reģistrs nav pilnīgs. Tādēļ jaunajam īpašniekam var tikt pretnostatītas tiesības, kuras nav reģistrētas darījumos.”⁵²⁹ Līdzīgi arī citi autori norāda, ka kopumā Nīderlandes tiesiskā sistēma pieder romāņu-ģermāņu tiesību saimei⁵³⁰, taču attiecībā uz nekustamā īpašuma iegūšanu darījuma ceļā tiek norādīts: „fakts, ka ir notikusi reģistrācija, negarantē to, ka ieguvējs patiešām ir kļuvis par īpašnieku. Šī ir tā saucamā „negatīvā sistēma”, kura ir pazīstama anglo-amerikāņu tiesību valstīs kā darījumu reģistrācija (*Registration of Deeds – angļu val.*), kas atšķiras no tiesību reģistrācijas (*Registration of Titles – angļu val.*)”⁵³¹

5.3. Autores izstrādātās reģistrācijas sistēmu klasifikācijas

Noslēdzot nodaļu par nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmu klasifikācijām un apkopojot promocijas darbā ietvertu pētījuma materiālu, pēc iepriekš aplūkoto dažādu valstu regulējuma un tā vēsturiskās attīstības autore vēlas piedāvāt divus jaunus reģistrācijas sistēmu klasifikācijas veidus. Pirmais no tiem attiecas uz nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmām, kur darba autore izvirzīs piecu pakāpju iedalījumu, otrs – attiecībā uz zemes reģistriem, kur autore piedāvās pārskatīt konstitutīvo reģistru klasifikāciju, lielāko daļu no šāda tipa reģistriem klasificējot kā prezumptīvus reģistrus.

5.3.1. Klasifikācija pēc reģistrācijas objektiem (5 pakāpju dalījums)

Analizējot nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmu dažādos teorētiskos modeļus un dažādās Eiropas valstīs pastāvošos regulējumus to funkcionāli sistēmiskā dinamikā, autore piedāvā piecu pakāpju dalījumu reģistrācijas sistēmu attīstības pakāpēs (katra nākamā ietver iepriekšējo):

⁵²⁷ Camara-Lapuente S. Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in *European Review of Private Law*, 2005, Vol.13, No.6 p. 809-812

⁵²⁸ Ibid, p. 832;

Hendrik P., Loenen B. EULIS at the Beginning of the Road to Harmonization of land registry in Europe, in *European Review of Private Law*, 2004, Vol.12, No.3 p. 385

⁵²⁹ ibid.

⁵³⁰ Chorus J.M.J., Gerver P.H.M., Hondius E.H., Koekoek A.K., *Introduction to Dutch Law*, Hague, 1999. – p.93.

⁵³¹ ibid, p.106.

1. ģpašumus fiskāli un tehniski administrējošas reģistrācijas sistēmas – kā apliecina promocijas darba iepriekšējās nodaļās pētītais materiāls, vēsturiski pirmais un vienkāršākais nekustamo ģpašumu reģistrācijas sistēmas veids, kurā tiek veiktas ģpašumu uzskaites un tehniskas administrēšanas funkcijas, neiesaistot reģistrācijas sistēmā civiltiesiskas sekas;
2. nodrošinājumu publicitātes sistēmas – nākamais sarežģītības un vēsturiskās attīstības posms, kurā attiecībā uz nodrošinājumiem nekustamā ģpašuma reģistrācijas sistēmā tiek ieviests civiltiesisku seku elements, kā rezultātā nodrošinājums tiek darīts zināms trešajām personām, tādējādi veicinot civiltiesisko apgrozību. Šāda veida reģistrs mūsdienās pastāv Spānijā, kur ģpašuma tiesību reģistrācija ir brīvprātīga un deklaratīva. Tāpat arī Francijas, Beļģijas un Itālijas hipotēku reģistru pamatuzdevums ir sniegt publicitāti hipotēkām, savukārt ģpašnieka un atsavināšanas reģistrācija ir tikai sekundāra, turklāt netiek reģistrēta ģpašnieka maiņa mantojuma ceļā;
3. ģpašumu atsavinājumu publicitātes sistēmas – šajā attīstības posmā publicitāte tiek piešķirta ne vien hipotēkām, bet arī ģpašumu atsavinājumam;
4. ģpašumu tiesiskā stāvokļa fiksēšanas sistēmas – nākamais nekustamā ģpašuma reģistrācijas sistēmu attīstības posms; šāda veida sistēmas eksistē lielākajā daļā promocijas darbā aplūkoto valstu, proti, šīs ir reģistrācijas sistēmas ar zemesgrāmatu tipa konstitutīvu zemes reģistru to sastāvā, kurās tiek reģistrētas gan ģpašuma tiesības, gan uz ģpašumu esošie aprūtinājumi;
5. daudzfunkcionālas, kompleksas ģpašumu informācijas sistēmas – šādas visattīstītākās sistēmas pastāv Somijā, Nīderlandē; tajās kopā ir apvienoti vairāki reģistri, no kuriem katram ir sava funkcija, taču tehniski tie visi ir savā starpā saistīti un ērti pieejami ieinteresētajām personām.

5.3.2. Klasifikācija pēc reģistrācijas sekām (prezumptīvi reģistri)

Iepriekš jau tika pieminēts, ka liela daļa zemes reģistru tiek klasificēti kā konstitutīvi. Konstitutīvais elements tiek saprasts kā reģistrācijas nepieciešamība papildus darījumam, lai rastos tiesības. Tomēr darba autore uzskata, ka, šādā nozīmē runājot par konstitutīvām sekām, jāizšķir divi aspekti. Autore piekrīt iepriekš citēto autoru secinājumiem, ka par konstitutīviem var saukt tādas reģistrus, kuros bez reģistrācijas nevar rasties tiesības, izņemot tiesības uz likuma pamata. Taču tajā pašā laikā autore saskata citu konstitutīvisma aspektu, proti, ja reiz ierakstam ir konstitutīvas (tiesības radošas) sekas, tad tam būtu jānozīmē, ka ierakstītās tiesības nevar apstrīdēt, tās ir radušās un pastāv. Lielākajā daļā šajā darbā aplūkoto valstu regulējumā pastāv iespēja ierakstītās tiesības apstrīdēt un zemes reģistru ierakstus grozīt vai dzēst. Kļūdaina ieraksta gadījumā aizsardzība ir

noteikta tikai trešām labticīgām personām. Tātad var secināt, ka ieraksts zemes reģistrā rada **prezumpciju** par ierakstīto tiesību pastāvēšanu, nevis pilnībā konstitutīvas sekas. Tādēļ šī darba autore piedāvā papildu deklaratīviem un konstitutīviem reģistriem kā zemes reģistru grupēšanas veidu klasificēt reģistrus arī kā prezumptīvus reģistrus. Šajā klasifikācijā, autore sprāt, ietilpst arī Latvijas zemesgrāmata, jo arī tajā ierakstītās tiesības tiek prezumētas par patiesām, bet korroborācija nenovērš, piemēram, darījumu trūkumus, un ieraksti var tikt grozīti un dzēsti.

Konstitutīvie reģistri literatūrā tiek saukti arī par titulu reģistriem. S. Panesars, skaidrojot jēdziena „tituls” nozīmi anglo-amerikāņu īpašuma tiesībās, sākumā raksta, ka to dažkārt vienkārši pielīdzina īpašuma tiesībām („*ownership, legal right or legal ownership*”- *angļu val.*). Ja kādam pieder īpašuma tiesības, tātad viņam pieder arī tituls. Tomēr tālāk autors norāda, ka titula ideja ir daudz plašāka, paskaidrojot, ka klasiskajā titula analīzē „tituls ir faktu kopums, uz kura tiek balstīts prasījums uz kādu tiesību, brīvību vai *varu*, vai tiesisku interesi.”⁵³² No tā izriet, ka fakti paši par sevi **var** novest līdz tiesībai, kas ir pretstatāma citām personām. „Šie fakti, tas ir, tituls, var būt realizējami pret X, bet ne obligāti pret Y. Tādēļ, ka tituls visumā ir relatīvs koncepts, un tas jāmēro relatīvi pret citiem faktiem, kas var novest pie citāda tiesiskā secinājuma.”⁵³³

Šeit ir saskatāmsskaidrojums reģistrēto tiesību prezumpcijai, proti, reģistrēts tiek tituls, tātad „faktu kopums” (kas ir sarežģītāka forma nekā darījumu reģistrs, un darījumu reģistrs attiecīgi NAV faktu reģistrs, ja nu vienīgi darījuma notikšanas fakta reģistrs), bet no „faktu kopuma” reģistrēšanas vēl neizriet absolūtu tiesību reģistrācija. Attiecīgi jāsecina, ka tiek reģistrētas vai nu prezumptīvas lietu tiesības, vai arī apstrīdamas lietu tiesības. Savukārt par absolūtām lietu tiesībām tās pārvēršas tikai pēc noilguma iestāšanās (kad tāds vispār ir paredzēts attiecīgas valsts tiesībās).

⁵³² Panesar S. *General Principles of Property Law*, Harlow, 2001, p.139

⁵³³ *ibid.*

6. ES regulējuma ietekme nekustamo īpašumu jomā

Eiropas Savienības (turpmāk – ES) tiesību kontekstā aplūkojot zemes reģistrāciju un lietu tiesības vispār, no ES tiesību primārajiem avotiem ir jāmin Līgums par Eiropas Savienības darbību⁵³⁴, kura 345. pants (bijušais EKL 295. pants) nosaka: „Šis Līgums nekādi neietekmē dalībvalstu tiesību aktus, kas regulē īpašumtiesību sistēmu.” Tomēr ES kompetence ir iekšējā tirgus regulēšanā (EKL 95. pants) un patērētāju aizsardzībā (EKL 153. pants), un caur tām pēdējos gados ir sāksis aplūkot un meklēt risinājumus jautājumiem, kas skar arī nekustamo īpašumu reģistrāciju. Vācijas tiesību zinātnieks Olivers Remīns norāda, ka EKL 295. pants nav tik skaidrs un nepārprotams, kā no pirmā skatiena varētu likties, un „varētu būt, ka tas nepavisam neattiecas uz privāttiesību jautājumiem, bet drīzāk uz ekspropriāciju un uzņēmējdarbības īpašumu.”⁵³⁵

6.1. Brīvas kapitāla kustības nodrošināšana EKT praksē

Visskaidrāk ES primāro tiesību piemērošana nekustamā īpašuma regulējumam izpaužas brīva kapitāla kustības nodrošināšanai. Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienas) tiesa to vairākkārt ir piemērojusi nekustamā īpašuma iegūšanas gadījumos dažādās dalībvalstīs, vērojot uzmanību uz to, ka nacionālajās tiesībās ietvertie ierobežojumi citu dalībvalstu personām iegūt nekustamo īpašumu ir pretrunā ar EKL 56. pantā (bijušais 73b pants) noteikto brīvu kapitāla kustību. Vairākas Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienas) tiesas lietas risinātas par Austrijā noteiktajiem ierobežojumiem. Lietā Nr. C-302/97 (Konle)⁵³⁶ Vīnes apgabaltiesas civillietu tiesas kolēģija lūdza Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienas) tiesai prejudiciālu nolēmumu par to, kā interpretēt vairākus EK līguma pantus, starp tiem EKL 56. pantā (bijušais 73b pants) noteikto brīvu kapitāla kustību. Šie jautājumi radās saistībā ar prasību, ko Vācijas pilsonis K. Konle izvirzīja pret Austrijas Republiku, lai saņemtu atlīdzību par viņam nodarīto kaitējumu, kas radies iespējamā Kopienas tiesību pārkāpuma, kas izdarīts ar Tiroles tiesību aktiem par darījumiem ar zemi, rezultātā.

⁵³⁴ Līgums par Eiropas Savienības darbību. Kodificētā versija. // Oficiālais Vēstnesis., – C 83/47, 30.3.2010. – 83. – 199.lpp. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2010:083:0047:0200:LV:PDF;> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī].

⁵³⁵ Remien O., Real Property Law and European Private Law - A Sketch of an Unsurveyed Territory, Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.1

⁵³⁶ Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienas) tiesas 1999.gada 1.jūnija spriedums lietā Nr.C-302/97. Klaus Konle [Klaus Konle] pret Austrijas Republiku.

Lietas būtība attiecībā uz nekustamā īpašuma iegūšanu minētajā lietā bija šāda. Saskaņā ar Tiroles Zemes apgrozības likumu⁵³⁷, lai varētu iegūt īpašumtiesības uz apbūves gabalu, ir jāsaņem atļauja no iestādes, kas ir atbildīga par darījumiem ar zemi, taču šādu atļauju „nesniedz tad, ja ieguvējs nevar pierādīt, ka plānotā iegāde netiks izmantota, lai tur nodibinātu otro dzīvesvietu,”⁵³⁸ un šāda atļauja “nav .. vajadzīga, ja iegūtā tiesība attiecas uz zemi, kur jau atrodas kāda būve, un ieguvējs sniedz rakstisku apliecinājumu iestādei, kas ir atbildīga par darījumiem ar zemi, ka viņam ir Austrijas pilsonība un ka iegādātais īpašums netiks izmantots, lai nodibinātu otro dzīvesvietu”.⁵³⁹ Turklāt attiecībā uz ārvalstniekiem minētajā Tiroles likumā bija norādīts – atļauju ārvalstniekam var piešķirt tikai ar nosacījumu, ka ārvalstnieka iecerētais pirkums nav pretrunā valsts politikai un ka tas ir valsts ekonomikas, kultūras vai sociālās.⁵⁴⁰

Vācijas pilsonim K. Konlem⁵⁴¹ 1994. gadā tiesvedības par nekustamā īpašuma obligāto pārdošanu izolē ietvaros Austrijas, proti, Liencas rajona, tiesa piešķīra zemes gabalu Tirolē ar nosacījumu, ka viņam jāiegūst noteiktā atļauja no pārvaldes iestādes. Taču Liencas rajona pārvalde noraidīja K. Konles lūgumu piešķirt atļauju, lai gan viņš norādīja, ka paredz pārcelt savu galveno dzīvesvietu uz Austriju un veikt uzņēmējdarbību Austrijā tajā pašā uzņēmumā, ko viņš vadīja Vācijā. Pēc šī noraidījuma K. Konle iesniedza apelācijas sūdzību Tiroles zemes valdības biroja Zemes apgrozības komisijā, kā arī iesniedza prasību pret šo lēmumu gan Administratīvajā tiesā, gan Konstitucionālajā tiesā, kas ar savu spriedumu atcēla pārsūdzēto nolēmumu, pamatojoties uz to, ka minētais Tiroles likums ir pasludināts par neatbilstošu konstitūcijai. Pēc pēdējā sprieduma K. Konles iesniegums atļaujas iegūšanai tika nogādāts atpakaļ Tiroles zemes valdības biroja Zemes apgrozības komisijā. Negaidot Tiroles zemes valdības biroja Zemes apgrozības komisijas jauno spriedumu, K. Konle izvirzīja prasību arī pret Austrijas Republiku Apgabaltiesas civillietu tiesas kolēģijā, lai noteiktu valsts atbildību par Kopienas tiesību aktu pārkāpumu, kas izdarīts ar Tiroles Zemes apgrozības likuma noteikumiem.⁵⁴²

Kad lietas izskatīšana nonāca līdz Vīnes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijai, tā uzskatīja, ka strīda atrisināšanai nepieciešama attiecīgo ES normu interpretācija, un prejudiciāla

⁵³⁷ Spriedumā tiek detalizēti norādītas šī likuma normas, turklāt divās likuma redakcijās, kuras bija spēkā uz 1993. un 1996.gadu. Tā kā darba ietvaros tik detalizēta minētā likuma analīze nav nepieciešama, likuma regulējums tiks pārstāstīts tikai tiktāl, cik tas ir nepieciešams jautājuma par ES tiesību ietekmi uz nekustamā īpašuma regulējumu nacionālajās tiesībās robežās.

⁵³⁸ Sprieduma 5.punkts.

⁵³⁹ Sprieduma 6.punkts.

⁵⁴⁰ Sprieduma 7.punkts.

⁵⁴¹ Spriedumā nav precīzi norādīta K.Konles valstiskā piederība, taču no sprieduma kopumā ir secināms, ka īpašuma iegūšanas laikā viņš ir bijis Vācijas pavalstnieks un attiecīgi – ārvalsts persona Austrijā.

⁵⁴² Sprieduma 15. –18.punkts.

noņēmuma saņemšanai uzdeva Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesai jautājumus par to, vai ir pārkāpti Kopienas tiesību akti un vai ar Tiroles Zemes apgrozības likuma noteikumiem ir aizskartas prasītāja pamatbrīvības, ko viņam garantē Kopienas tiesību akti, . Respektīvi, prasītājam bija jāpierāda, ka viņš neizveidos brīvdienu dzīvesvietu, turpretī, ja ieguvējs būtu bijis austrietis, tad būtu pieticis tikai ar paziņojumu, lai iegūtu atļauju no iestādes, kas atbild par darījumiem ar zemi. Un, ka pašiem austriešiem vairs nepastāv procedūra, ka prasītājam, pat pirms viņa īpašumtiesības ir reģistrētas zemes reģistrā, ir jāiziet arī atļaujas saņemšanas procedūra.⁵⁴³

Sniedzot atbildi uz uzdotajiem prejudiciālajiem jautājumiem, Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesa vispirms norādīja: „Pirmkārt, ir zināms, ka valsts tiesību aktiem par zemes iegūšanu jāatbilst Kopienas tiesību aktiem par dibinājumbrīvību attiecībā uz dalībvalstu pilsoņiem un brīvu kapitāla kustību. Tiesa jau ir lēmusi, un, kā ir skaidri redzams Līguma 54. panta 3. punkta e) apakšpunktā, tiesības iegūt, izmantot vai pārdot nekustamo īpašumu citas dalībvalsts teritorijā ir tiešs priekšnosacījums dibinājumbrīvībai.”⁵⁴⁴ Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesa šajā secinājumā atsaucās uz iepriekšēju spriedumu lietā Nr. 305/87, Komisija pret Grieķiju 1989, ECR 1461, 22. punkts.⁵⁴⁵ Tālāk Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesa konstatēja diskriminējošu ierobežojumu citu dalībvalstu pilsoņiem attiecībā uz kapitāla kustību starp dalībvalstīm, proti, saskaņā ar analizējamā Tiroles likuma noteikumiem Austrijas pilsoņiem nav jāiegūst atļauja pirms apbūvēta zemes gabala iegūšanas, un tādējādi viņiem nav pienākuma pierādīt, ka plānotā zemes iegūšana netiks izmantota, lai izveidotu otro dzīvesvietu.⁵⁴⁶

Lietas izskatīšanā K. Konle un Komisija uzsvēra, ka vispārējā prasība saņemt atļauju, lai varētu iegūt zemi, ir brīvas kapitāla kustības ierobežojums, to var piemērot diskriminējoši, tas nav pamatots ar ļoti svarīgiem vispārējo interešu iemesliem, un tas nav nepieciešams, lai sasniegtu paredzēto mērķi, tādējādi ir pretrunā ar Līguma 73.b pantu. Savukārt lietā pieaicinātās Austrijas un Grieķijas valdības iebilda, ka EK līguma 295. pants ļauj dalībvalstīm kontrolēt to īpašumtiesību sistēmu un ka tikai iepriekšējās atļaujas izsniegšanas procedūra zemes iegūšanai dod iespēju valsts un vietējām iestādēm saglabāt kontroli pār pilsētu un lauku plānojumu politiku, kas tiek īstenota vispārējās interesēs un kas saskaņā ar Austrijas valdības apgalvoto ir īpaši nepieciešams tādā reģionā kā Tirole, kur tikai nelielās zemes platībās var veikt būvniecību. Tomēr Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesa secināja – lai gan īpašumtiesību sistēma saskaņā ar Līguma 222. pantu

⁵⁴³ Sprieduma 20.punkts. Spriedumā norādīta arī procedūras maiņa pēc Austrijas Konstitucionālās tiesas sprieduma, taču šis jautājums detalizētāk netiks analizēts – autorei ir svarīgi parādīt izskatāmā jautājuma būtību, proti, diskriminējošu ierobežojumu pret ārvalstnieku, kas ir pretrunā ar brīvu kapitāla kustību ES ietvaros.

⁵⁴⁴ Sprieduma 22.punkts.

⁵⁴⁵ Spriedums lietā Nr.305/87, Komisija pret Grieķiju 1989, ECR 1461, 22.punkts.

⁵⁴⁶ Sprieduma 23.punkts.

joprojām ir katras dalībvalsts pārziņā, šis nosacījums neatbrīvo no Līguma pamatnoteikumu ievērošanas.⁵⁴⁷ To pamatojot, Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesa izdarīja arī atsauci uz spriedumu lietā Nr. 182/83 *Fearon* pret Īrijas Zemes komisiju [*Irish Land Commission*] 1984, ECR 3677, 7. punkts.⁵⁴⁸

Līdz ar to Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesa, atbildot uz Vīnes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas uzdotajiem jautājumiem, secināja, ka Tiroles Zemes apgrozības likuma noteikumi, kas tika piemēroti prasītājam, bija pretrunā ar EK līguma 73.b pantu (tagad EK līguma 56. pantu), kas nosaka brīvu kapitāla kustību.

Līdzīgā veidā Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesā risinātas vēl divas lietas pret Austriju, kur par brīvai kapitāla kustībai neatbilstošām atzītas ārvalstniekiem izvirzītās prasības nekustamā īpašuma iegūšanai.⁵⁴⁹

Tāpat brīvas kapitāla kustības ierobežojums attiecībā uz ārvalstniekam adresētajām prasībām nekustamā īpašuma iegādei atzīts lietā Nr. C-423/98 (*Albore*)⁵⁵⁰, kurā izvirzīta prasība pret Itāliju. Šajā lietā prejudiciālo jautājumu uzdeva apelācijas tiesa, kurā bija vērsies Itālijas notārs Albore kungs, pārsūdzot Neapoles Civilā un Kriminālā tribunāla lēmumu, ar kuru savukārt bija noraidīta viņa sūdzība pret Neapoles Īpašumu reģistru attiecībā uz reģistrācijas atteikumu divu nekustamo īpašumu pirkumam, kur pircēji bija Vācijas pavalstnieki [*nationals*]. Atteikums bija pamatots ar to, ka šie pircēji nebija saņēmuši pašvaldības piekrišanu, kas bija nepieciešama saskaņā ar Itālijas likumu īpašumiem, kuri atrodas militāri svarīgās teritorijās.

Šajā lietā Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesa atsaucās uz iepriekš jau aprakstīto lietu Nr. C-302/97 (*Konle* pret Austriju), norādot, ka nekustamā īpašuma pirkums dalībvalstī, ko veic citas dalībvalsts rezidents, ir ieguldījums nekustamajā īpašumā, tādēļ tas tiek ietverts brīvas kapitāla kustības kategorijā, un šādu kapitāla kustības brīvību nodrošina EKL 56. pants. Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesa arī šajā lietā secināja, ka „EKL 56. pants nepieļauj dalībvalsts nacionālo likumdošanu, kas, pamatojoties uz nacionālās teritorijas aizsardzības prasībām, atbrīvo tikai un vienīgi šīs dalībvalsts pilsoņus [*nationals*] no pienākuma saņemt administratīvu piekrišanu jebkuram nekustamā īpašuma pirkumam, kas atrodas nacionālās teritorijas ar militāru nozīmi ietvaros. Šī nostādne būtu atšķirīga vienīgi tad, ja attiecīgai

⁵⁴⁷ Sprieduma 36. –38.punkts.

⁵⁴⁸ Eiropas Savienības (bij. Kopienu) Tiesas 1984.gada 6.novembra spriedums lietā: 182/83 Robert Fearon & Company Limited pret Īrijas Zemes komisiju, ECR 3677

⁵⁴⁹ Eiropas Savienības (bij. Kopienu) Tiesas 2001.gada 14.jūnija spriedums lietā: C-300/01 Doris Salzmann;

Eiropas Savienības (bij. Kopienu) Tiesas 2002.gada 5.marta spriedums apvienotās lietās: C-515/99 un C-527/99 līdz C-540/99 Hans Reisch un citi pret Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg

⁵⁵⁰ Eiropas Savienības (bij. Kopienu) Tiesas 2000.gada 13.jūlija spriedums lietā: C-423/98 Alfredo Albore

kompetentajai nacionālajai tiesai varētu uzskatāmi parādīt, ka attiecīgajā teritorijā nediskriminējoša attieksme pret visu dalībvalstu pilsoņiem pakļautu dalībvalstu militārās intereses patiesiem, īpašiem un svarīgiem riskiem, kuri nevarētu tikt novērsti ar mazāk ierobežojošām procedūrām.”⁵⁵¹

6.2. Brīvas kapitāla kustības jautājuma atspoguļojums Latvijas Senāta praksē

2010. gadā arī Latvijā ir aktualizējusies nekustamā īpašuma iegūšanas ierobežojumiem veltīta tematika kontekstā ar brīvas kapitāla kustības regulējumu. Tas gan nenoveda pie prejudiciālu jautājumu uzdošanas Eiropas Savienības (bij. Eiropas Kopienu) tiesai, bet tika atrisināts ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 13. janvāra lēmumu Nr. SKC-410/2010.⁵⁵² Šis lēmums atspoguļoja, vai likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”⁵⁵³ 28. pantā noteiktais ierobežojums ir pretrunā ar brīvas kapitāla kustības regulējumu, ja tas ierobežo citas ES dalībvalsts personu iegūt īpašumu Latvijas Republikā.

Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”⁵⁵⁴ 28. panta pirmās daļas 3. punktā norādīti kritēriji statūtsabiedrībām, kas vēlas iegūt īpašumā zemi:

- a) kuras pamatkapitālā vairāk nekā puse pieder Latvijas Republikas pilsoņiem, valstij vai pašvaldībai, katram atsevišķi vai vairākiem šiem subjektiem kopā;
- b) kuras pamatkapitālā vairāk nekā puse pieder fiziskajām vai juridiskajām personām no valstīm, ar kurām Latvijas Republika ir noslēgusi starptautiskus līgumus par ieguldījumu veicināšanu un aizsardzību, ko apstiprinājusi Saeima līdz 1996. gada 31. decembrim. Minētais attiecināms arī uz fiziskajām vai juridiskajām personām no valstīm, ar kurām starptautiskie līgumi noslēgti pēc 1996. gada 31. decembra, ja šajos līgumos paredzētas Latvijas Republikā reģistrēto fizisko un juridisko personu tiesības iegādāties zemi attiecīgā valstī;
- c) kuras pamatkapitālā vairāk nekā puse pieder vairākiem „a” un „b” apakšpunktā minētajiem subjektiem kopā;
- d) kura ir publiska akciju sabiedrība, ja tās akcijas tiek kotētas fondu biržā.

Šajā lietā, kura nonāca līdz izskatīšanai Senātā, zemesgrāmatu nodaļas tiesnese bija atteikusi nostiprināt īpašuma tiesības, jo „tiesnese konstatējusi, ka SIA „T” vienīgā dalībniece, kam pieder 100% kapitāla daļas, ir Latvijā reģistrēta SIA „K”. Saskaņā ar Uzņēmumu reģistra datiem SIA „K”

⁵⁵¹ Sprieduma rezolutīvā daļa

⁵⁵² Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 13. janvāra lēmums Nr. SKC-410/2010

⁵⁵³ Par zemes privatizāciju lauku apvidos: LR likums. ZINOTĀJS, 1992. 20. augusts, nr.32

⁵⁵⁴ Turpat.

vienīgais dalībnieks ir Īrijas pilsonis K.T.Ž. Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28. panta pirmās daļas 3. punktā ir izsmeļoši uzskaitītas statūsabiedrības, kas var iegūt īpašumā zemi. Īrijas pilsonim piederoša juridiska persona nav to subjektu lokā, kas var iegūt īpašumā zemi. Latvijas Republika nav noslēgusi starptautisku līgumu ar Īriju par ieguldījumu veicināšanu un aizsardzību.”⁵⁵⁵ Par šo lēmumu tika iesniegta blakus sūdzība, taču apgabaltiesa pievienojās zemesgrāmatu nodaļas tiesneses viedoklim un blakus sūdzību noraidīja. Tomēr lietas izskatīšana Senātā guva citu rezultātu, proti, Senāts nosūtīja lietu jaunai izskatīšanai, jo neatzina Augstākās tiesas palātas lēmumu par pareizu.

Minētā lēmuma analīzē no Eiropas Savienības tiesību aspekta zvērināts advokāts M. Brizgo norāda, ka „šajā lietā [...] strīds būtībā bija, kā pareizi piemērojams un interpretējams likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28. pants kontekstā ar Līguma par Eiropas Savienības darbību [...] 49. un 63. pantu (iepriekš – 43. un 56. pants), Pievienošanās akta VIII pielikuma 3. pantu un Direktīvu 88/361/EEK par Eiropas Kopienas dibināšanas līguma [...] 67. panta īstenošanu.”⁵⁵⁶ Tātad šajā lietā skaidri redzama Eiropas Savienības regulējuma ietekme uz nekustamā īpašuma iegūšanas nacionālo regulējumu, tāpat kā tas bija iepriekšējā apakšnodaļā aprakstītajos Eiropas Kopienu tiesas spriedumos. Senāts lietā vērsa uzmanību, ka „ar pievienošanos ES Latvijas valsts ir uzņēmusies saistības neattiecināt likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28. panta pirmās daļas 3. punkta kritērijus uz ES dalībvalstu fizisku vai juridisku personu Latvijā dibinātām un reģistrētām sabiedrībām, kas veic uzņēmējdarbību Latvijā.”⁵⁵⁷ M. Brizgo secina, ka „Senāta lēmums ir labs piemērs, kā ar pareizu interpretāciju novecojušu nacionālo tiesību normu, kas no gramatiskā viedokļa ir pretrunā ar ES direktīvu, var integrēt Latvijas tiesību sistēmā un padarīt to par ES tiesībām atbilstošu tiesību normu.”⁵⁵⁸ Līdz ar to Eiropas Savienības tiesībām ir nozīmīga loma nacionālo tiesību piemērošanā nekustamā īpašuma jomā, arī attiecībā uz reģistrāciju.

⁵⁵⁵ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 13.janvāra lēmums Nr.SK-410/2010.

⁵⁵⁶ Brizgo M. Senāts piemēro un interpretē Eiropas Savienības tiesības. Komentārs par Senāta lēmumu lietā Nr.SK-410/2010. Jurista Vārds. 2010. 2.marts, nr.9 (604).

⁵⁵⁷ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 13.janvāra lēmums Nr.SK-410/2010.

⁵⁵⁸ Brizgo M., Senāts piemēro un interpretē Eiropas Savienības tiesības Komentārs par Senāta lēmumu lietā Nr. SK-410/2010, Latvijas Vēstnesis, Jurista vārds, 2010. 2. marts, Nr.9 (604)

6.3. EST prakse citos ar nekustamā īpašuma regulējumu saistītos jautājumos

Attiecībā uz Eiropas Savienības (bij. Kopienų) tiesu praksi nekustamā īpašuma jautājumos juridiskajā literatūrā spāņu profesors S. Kamara-Lapuente⁵⁵⁹ piemin vēl dažus atsevišķus spriedumus īpašuma tiesību jomā. Piemēram, EST 16.03.1999. lietā Nr. 222/97 Trummers un Maiers [1999] ECR I-1661⁵⁶⁰ un EKT 11.01.2001. lietā Nr. 464/98 Rietumvācijas zemes banka pret Frīdrihu Štefanu un Austrijas Republiku⁵⁶¹ tiek risināts jautājums par attiecīgās valsts reģistra prasību, reģistrējot hipotēku, norādīt nodrošināto summu nacionālajā valūtā. Šāda prasība minētajos spriedumos tiek atzīta par nepamatotu. Tomēr šāda veida jautājumi ir tikai nedaudz saistīti ar īpašuma tiesībām, tādēļ nav tik nozīmīgi kontekstā ar promocijas darba pamattēmu kā iepriekš aprakstītie spriedumi par nekustamā īpašuma iegūšanas ierobežojumiem.

6.4. Nekustamā īpašuma regulējumu ietverošās direktīvas un regulas

Viena no spilgtākajām direktīvām, kurā ir regulēti ar nekustamo īpašumu cieši saistīti jautājumi un kuru vairākkārt šajā kontekstā piemin juridiskajā literatūrā⁵⁶², ir direktīva 94/47/EK par pircēju aizsardzību attiecībā uz dažiem aspektiem līgumos, saskaņā ar kuriem pērk tiesības uz laiku izmantot nekustamo īpašumu⁵⁶³. Direktīvas ievada daļā kā apsvērumi direktīvas izdošanai norādīts, ka „praksē līgumi, saskaņā ar kuriem pērk tiesības uz laiku izmantot vienu vai vairākus nekustamos īpašumus, atšķiras no īres līgumiem”⁵⁶⁴ un ka „novērojumi tirgū liecina par to, ka viesnīcas, viesu mājas un citas līdzīga veida tūristu izmitināšanas vietas veic darījumus, kas līdzīgi

⁵⁵⁹ Camara-Lapuente S. Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in *European Review of Private Law*, 2005, Vol.13, No.6 p.803-804

⁵⁶⁰ Judgment of the Court of 16 March 1999. - Manfred Trummer and Peter Mayer, Case C-222/97, *European Court reports 1999 Page I-01661*, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:61997J0222:EN:HTML> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

⁵⁶¹ Judgment of the Court (Fifth Chamber) of 11 January 2001, *Westdeutsche Landesbank Girozentrale v Friedrich Stefan and Republik Österreich*, Case C-464/98, *European Court reports 2001 Page I-00173*, <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:61998J0464:EN:HTML> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

⁵⁶² Remien O., *Real Property Law and European Private Law - A Sketch of an Unsurveyed Territory*, Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p.1, 8;

Sparkes P., *European Land Law*, Hart Publishing, Oxford, 2007, p. 178-186

⁵⁶³ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 94/47/EK (1994. gada 26. oktobris) „par pircēju aizsardzību attiecībā uz dažiem aspektiem līgumos, saskaņā ar kuriem pērk tiesības uz laiku izmantot nekustamo īpašumu” *Oficiālais Vēstnesis* L 280 , 29/10/1994 Lpp. 0083 - 0087

⁵⁶⁴ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 94/47/EK (1994. gada 26. oktobris) „par pircēju aizsardzību attiecībā uz dažiem aspektiem līgumos, saskaņā ar kuriem pērk tiesības uz laiku izmantot nekustamo īpašumu” *Oficiālais Vēstnesis* L 280 , 29/10/1994 Lpp. 0083 – 0087, ievada 5.punkts

tiem, kuru dēļ nepieciešama šī direktīva.”⁵⁶⁵ Un, protams, šajā direktīvas ievadā ir norādīts uz nekustamā īpašuma nacionālo regulējumu lielo ietekmi, proti, „tā kā līgums, saskaņā ar kuru pērk tiesības uz laiku izmantot vienu vai vairākus nekustamos īpašumus, ir jā sagatavo tās dalībvalsts valsts valodā [...] ir jāparedz, ka formalitāšu kārtošana dalībvalstī, kurā atrodas attiecīgais īpašums, tiek veikts apliecināts līguma tulkojums”⁵⁶⁶ un „lai dotu pircējiem iespēju pilnīgāk novērtēt pienākumus un tiesības, kas noteiktas līgumā, būtu jāparedz termiņš, kad viņš var atsaukt līgumu, neminot iemeslus, jo attiecīgais īpašums bieži vien atrodas citā valstī un uz to attiecas tiesību akti, kas ir atšķirīgi no pircēja valsts tiesību aktiem.”⁵⁶⁷ Tādēļ šīs direktīvas 1. pantā noteiktais mērķis ir „tuvināt dalībvalstu normatīvos un administratīvos aktus attiecībā uz pircēju aizsardzību saistībā ar dažiem aspektiem līgumos, saskaņā ar kuriem pērk tiesības uz laiku izmantot vienu vai vairākus nekustamos īpašumus.”

Interesanti, ka saskaņā ar šīs direktīvas 2. pantu direktīvā regulētais līgums „ir jebkurš vismaz uz trim gadiem noslēgts līgums vai līgumu grupa, saskaņā ar kuru tieši vai netieši pēc noteiktas kopējas cenas samaksas **tiem nodibinātas īpašumtiesības vai kādas citas tiesības**, kas attiecas uz viena vai vairāku nekustamo īpašumu izmantošanu noteiktu vai nosakāmu laikposmu gadā, kas nav mazāks par vienu nedēļu, [...] **„nekustamais īpašums” ir jebkura ēka vai ēkas daļa, ko paredzēts izmantot dzīvošanai un uz ko attiecas līgumā paredzētās tiesības**” (darba autores izcēlumi). Tātad šī direktīva regulē arī īpašuma tiesību jautājumus vai vismaz ar tiem saistītus jautājumus, un šeit saskatāma zināma pretruna ar EKL 295. panta noteikumiem. Tajā pašā laikā 1. pantā norādīts diezgan ierobežots direktīvas regulējuma diapazons, proti: „Šī direktīva aptver vienīgi tos aspektus minētajos aktos par darījumu līgumiem, kas attiecas uz: - informāciju par līguma sastāvdaļām un kārtību minētās informācijas paziņošanai, - atcelšanas un atsaukšanas procedūru un noteikumiem. Attiecīgi ievērojot Līguma vispārīgos noteikumus, dalībvalstis, cita starpā, arī turpmāk ir kompetentas juridiski definēt tiesības, uz ko attiecas līgumi, kas paredzēti šajā direktīvā.”

Literatūrā atrodamas norādes vēl uz vairākām patērētāju tiesību jomā pieņemtām direktīvām⁵⁶⁸:

⁵⁶⁵ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 94/47/EK (1994. gada 26. oktobris) „par pircēju aizsardzību attiecībā uz dažiem aspektiem līgumos, saskaņā ar kuriem pērk tiesības uz laiku izmantot nekustamo īpašumu” Oficiālais Vēstnesis L 280 , 29/10/1994 Lpp. 0083 – 0087, ievada 6.punkts

⁵⁶⁶ turpat, ievada 10.punkts

⁵⁶⁷ Turpat., ievada 11.punkts

⁵⁶⁸ Remien O., Real Property Law and European Private Law - A Sketch of an Unsurveyed Territory, Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 4-5

- direktīva 85/577/EEK par patērētāja aizsardzību attiecībā uz līgumiem, kas noslēgti ārpus uzņēmuma telpām⁵⁶⁹;
- direktīva 97/7/EK par patērētāju aizsardzību saistībā ar distances līgumiem⁵⁷⁰;
- direktīva 99/44/EK par dažiem patēriņa preču tirdzniecības aspektiem un saistītajām garantijām⁵⁷¹;
- direktīva 87/102/EEK par to dalībvalstu normatīvo un administratīvo aktu tuvināšanu, kuri attiecas uz patēriņa kredītu⁵⁷²;
- direktīva 2000/35/EK par maksājumu kavējumu novēršanu komercdarījumos⁵⁷³;
- direktīva 86/653/EEK par dalībvalstu tiesību aktu koordinēšanu attiecībā uz pašnodarbinātiem tirdzniecības pārstāvjiem⁵⁷⁴.

Pirmās četras no uzskaitītajām direktīvām ir iekļautas Latvijas Republikas likumā „Patērētāju tiesību aizsardzības likums”⁵⁷⁵, direktīvas 2000/35/EK normas iekļautas Civilprocesa likumā⁵⁷⁶, bet pēdējā – direktīva 86/653/EEK par dalībvalstu tiesību aktu koordinēšanu attiecībā uz pašnodarbinātiem tirdzniecības pārstāvjiem – nav ietverta Latvijas normatīvajos aktos.

Savukārt visu regulu vidū jāizceļ Regula Nr. 1346/2000 par maksātnespējas procedūrām⁵⁷⁷. Eiropas juridiskajā literatūrā, analizējot ES tiesību ietekmi uz nekustamā īpašuma regulējumu, šī

⁵⁶⁹ Padomes 1985.gada 20.decembra direktīva 85/577/EEK par patērētāja aizsardzību attiecībā uz līgumiem, kas noslēgti ārpus uzņēmuma telpām, Oficiālais Vēstnesis 1985 L 372/31-33

⁵⁷⁰ Eiropas Parlamenta un Padomes 1997.gada 20.maija direktīva 97/7/EK par patērētāju aizsardzību saistībā ar distances līgumiem, Oficiālais Vēstnesis 1997 L 144/19-27

⁵⁷¹ Eiropas Parlamenta un Padomes 1999.gada 25.maija direktīva 99/44/EK par dažiem patēriņa preču tirdzniecības aspektiem un saistītajām garantijām, Oficiālais Vēstnesis 1999 L 171/12-16

⁵⁷² Padomes 1986.gada 22.decembra direktīva 87/102/EEK par to dalībvalstu normatīvo un administratīvo aktu tuvināšanu, kuri attiecas uz patēriņa kredītu, Oficiālais Vēstnesis 1987 L 42/48-53

⁵⁷³ Eiropas Parlamenta un Padomes 2000.gada 29.jūnija direktīva 2000/35/EK par maksājumu kavējumu novēršanu komercdarījumos, Oficiālais Vēstnesis 2000 L 200/35-38

⁵⁷⁴ Eiropas Parlamenta un Padomes 1986.gada 18.decembra direktīva 86/653/EEK par dalībvalstu tiesību aktu koordinēšanu attiecībā uz pašnodarbinātiem tirdzniecības pārstāvjiem, Oficiālais Vēstnesis 1986 L 382/17-21

⁵⁷⁵ Patērētāju tiesību aizsardzības likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis 1999. 1.aprīlis, nr. 104/105 (1564/1565)

⁵⁷⁶ Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3.novembris, nr.326/330

⁵⁷⁷ Eiropas Parlamenta un Padomes Regula (EK) Nr.1346/2000 (2000.gada 29.maijs) par maksātnespējas procedūrām. // Oficiālais Vēstnesis. – L 160, 30.06.2000. – 0001–0018.

regula tiek īpaši izcelta tādēļ, ka tās 5. pantā „Trešo personu lietu tiesības” dota atbilde, kas ir saprotams ar lietu tiesībām ES kontekstā⁵⁷⁸. 5. pants nosaka:

„1. Maksātnespējas procedūras sākšana neietekmē kreditoru vai trešo personu lietu tiesības attiecībā uz ķermeņiskiem vai bezķermeņiskiem, kustamiem vai nekustamiem aktīviem – gan neatvietojamiem aktīviem, gan atvietojamu aktīvu kopumiem, kas laiku pa laikam mainās, – kas pieder parādniekam un atrodas citas dalībvalsts teritorijā procedūras sākšanas laikā.

2. Šā panta 1. punktā minētās tiesības cita starpā nozīmē:

- a) tiesības rīkoties ar aktīviem un tos pārdot, un saņemt maksājumus no ieņēmumiem par šādiem aktīviem, jo īpaši ar aizturējuma tiesībām vai hipotēku;
- b) ekskluzīvas tiesības par prasījuma izpildi, jo īpaši tiesības, ko garantē aizturējuma tiesības attiecībā uz prasījumu vai prasījuma nodošanu ar garantiju;
- c) tiesības atprasīt aktīvus un/vai pieprasīt kompensāciju visiem, kuru īpašumā vai lietošanā tie ir pretēji šādi pilnvarotas personas vēlmēm;
- d) lietu tiesības attiecībā uz peļņas gūšanu, izmantojot aktīvus.

3. Tiesības, kas reģistrētas publiskā reģistrā un ir izmantojamas pret trešajām personām, saskaņā ar kurām var iegūt lietu tiesības 1. punkta nozīmē, uzskata par lietu tiesībām.”

Regulas 5. panta trešajā daļā redzams, ka lietu tiesību skaidrojumā aktīvi norādīts uz publiskiem reģistriem un tajos reģistrētām tiesībām, kuras šī panta daļas izpratnē tiek uzskatītas par lietu tiesībām. Tātad jāsecina, ka ar šo regulu tiek paplašināts nacionālajos normatīvajos aktos ietvertu lietu tiesību skaidrojums.

⁵⁷⁸ Remien O., Real Property Law and European Private Law - A Sketch of an Unsurveyed Territory, Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], p. 2

6.5. Eiropas Komisijas iniciatīvas

Turpinot jānorāda uz Eiropas komisijas iniciatīvām, kuras skar nekustamā īpašuma regulējumu. 2005. gada 19. septembrī EK Komisija izdeva Zaļo grāmatu „Hipotekārais kredīts Eiropas Savienībā”.⁵⁷⁹ Tajā Komisija pauž savu nostāju mājokļu hipotekāro kredītu jautājumos un norāda, ka hipotekārie kredīti ir ļoti nozīmīgi ES integrācijas un ekonomiskās izaugsmes veicināšanai.⁵⁸⁰ Šis jautājums ir svarīgs, lai veicinātu brīvu darbaspēka kustību, kas ir viens no ES mērķiem.

EK Komisija Zaļajā grāmatā vienu no sadaļām velta zemes reģistriem un uzsver īpašuma tiesību un apgrūtinājumu reģistrācijas nozīmi. Komisija norāda, ka zemesgrāmatas „ne vienmēr akurāti atspoguļo visus apgrūtinājumus, kuri var ietekmēt īpašuma tiesības. To satura un darbības izprašana, kā arī viegla piekļuve tām ir izšķiroša visu veidu pārrobežu hipotekāro kredītu darbībai (ieskaitot finansēšanu).”⁵⁸¹ Komisija to ir atzinusi jau iepriekš un piešķirusi finansējumu EULIS projektam⁵⁸².

2007. gada 18. decembrī EK Komisija izdeva Balto grāmatu par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju.⁵⁸³ Papildus aizdevumu normatīvā regulējuma jautājumiem, Komisija skar arī vairākus jautājumus attiecībā uz zemes reģistriem. Baltās grāmatas 4.2. nodaļā „Vērtības noteikšana, zemes reģistri un tirgus pieejamības procedūras” Komisija norāda, ka 2008. gadā tiks iesniegts Ieteikuma dokuments, kurā „tiks pievērta uzmanība šādiem jautājumiem:

- dalībvalstis tiks aicinātas garantēt, ka tirgus pieejamības procedūras pabeidz saprātīgā laikposmā un par saprātīgu cenu, kā arī nodrošināt zemes reģistru pieejamību tiešsaistē;
- dalībvalstis tiks mudinātas ievērot EULIS projektu, kuru finansēja Komisija e-Content programmas ietvaros;
- Dalībvalstis tiks mudinātas gādāt par uzlabojumiem attiecībā uz zemes reģistru caurskatāmību un uzticamību, jo īpaši attiecībā uz tā dēvētajām slēptajām izmaksām;

⁵⁷⁹ Commission of the European Communities Green Paper Mortgage Credit in EU, Brussels, 19.7.2005, Pieejams: http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/en/com/2005/com2005_0327en01.pdf [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

⁵⁸⁰ ibid, p. 1

⁵⁸¹ ibid, p.12

⁵⁸² par EULIS projektu skat. tālāk šajā nodaļā

⁵⁸³ Eiropas Komisija. Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LV:DOC> [aplūkots 2012. gada 26. oktobrī]

- dalībvalstis tiks mudinātas sekmēt ārvalstīs izstrādātu vērtības noteikšanas ziņojumu izmantošanu un sekmēt uzticamu vērtības noteikšanas standartu izstrādi un lietošanu.”⁵⁸⁴

Aprakstītās Komisijas iniciatīvas var tikt vērtētas kā pretruna ar EKL 295. pantu, kurā noteikta neiejaukšanās dalībvalstu īpašumtiesību sistēmā. Ja nekustamā īpašuma reģistrācija ir uzskatāma par īpašumtiesību sistēmas sastāvdaļu, tad mēģinājumi regulēt reģistrāciju ir atzīstami par pretrunā esošiem ar minēto EKL 295. pantu. Jautājums par EKL 295.panta izpratni tika aplūkots jau iepriekš, taču nozīmīgi ir izvērtēt pašas reģistrācijas nozīmi īpašumtiesību sistēmā.

Šis jautājums ir ļoti nozīmīgs, tāpēc tam tiks veltīts vairāk uzmanības turpmāk darbā, tomēr jau šobrīd pavisam īsi ielūkojoties šī jautājuma analīzē, jānorāda, ka nekustamā īpašuma reģistrācija iekļaujas īpašumtiesību sistēmā, ja reģistrācija pati par sevi rada tiesības. Taču atbilde arī uz šo jautājumu nav viennozīmīgi skaidra bez plašākas analīzes. Literatūrā tiek norādīts, ka lielākā daļa tiesību sistēmu cenšas caur reģistrāciju atrisināt vairākas problēmas saistībā ar tiesībām uz zemi⁵⁸⁵ un ka reģistrācija ir cieši saistīta ar katras valsts civiltiesību sistēmu⁵⁸⁶. Šī darba tālākajās nodaļās tiks analizēts, kurās valstīs un kuros nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmu veidos reģistrācijas nozīme ir nozīmīgāka, tāpēc šajā nodaļā tiks sniegts pavisam īss ieskats šajā jautājumā.

Ja ieskatāties Latvijas regulējumā, tad saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma⁵⁸⁷ 1. pantu zemesgrāmatā tikai nostiprina ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības. Līdzīgi arī Civillikuma⁵⁸⁸ 994. pantā ir runa par reģistrēto īpašuma tiesību prezumpciju: „par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatās.” Tai pat laikā Civillikuma 993. pants nosaka, ka īpašuma atsavināšanas gadījumā īpašuma tiesību iegūšanai nepieciešams ierakstīt zemesgrāmatā iegūšanas tiesisko pamatu. Šeit nevaram atrast viennozīmīgu un izsmeļošu atbildi uz jautājumu, ciklāl zemesgrāmata ir neatņemams īpašumtiesību sistēmas elements un līdz ar to, ciklāl to būtu iespējams regulēt ar ES normām.

Tomēr nozīmīga ES tiesību normu ietekmes izpausme izkristalizējās 2010.gadā Latvijas Republikas tiesu praksē, jautājumā par nekustamā īpašuma reģistrāciju zemesgrāmatā uz tādas

⁵⁸⁴ Eiropas Komisija. Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LV:DOC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī], 9.lpp.

⁵⁸⁵ Roger J.Smith Property Law, London, 1996, p. 203

⁵⁸⁶ Alejandro M.Garro Recordation of Interests in Land in International Encyclopedia of Comparative Law, Volume VI Property and Trust, Tubingen, 2004, page 217

⁵⁸⁷ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Likumu un noteikumu krājums, 30.12.37. nr. 38

⁵⁸⁸ Civillikums. Trešā daļa. Lietu tiesības: LR likums bez oficiālās publikācijas

personas vārda, kurai bija noteikti ierobežojumi iegūt īpašumā zemi. Šis jautājums tika detalizēti izklāstīts šajā darba nodaļā iepriekš.

Savukārt, ja aplūkojam revolucionārāko no Eiropas zemes reģistriem – Lielbritānijas Apvienotās Karalistes (AK) zemes reģistru, kurš ticis būtiski reformēts 2002. gadā, kad tika pieņemts jaunais Zemes reģistrācijas akts⁵⁸⁹, tad tiesību nodošanas reģistrācija ir konstitutīva⁵⁹⁰. Proti, saskaņā ar Zemes reģistrācijas akta 93. pantu atsavināšana vai atsavināšanas līgums ir spēkā tikai pēc tā reģistrācijas⁵⁹¹. Turklāt, gan atsavināšanas aktam (līgumam), gan reģistrācijai ir jānotiek elektroniski. Kā norāda AK Tiesību Komisija komentāros par Zemes reģistrācijas aktu, „reģistrācijas fakts un vienīgi reģistrācija piešķir īpašuma tiesības.”⁵⁹² Agrāk, kopš 1925. gada Īpašuma tiesību akta (Law of Property Act) pieņemšanas Anglijā atsavinātāja īpašuma tiesību pārbaude varēja notikt divos veidos: (1) neregistrētas atsavināšanas gadījumā pircējs pieprasīja no pārdevēja, lai pēdējais pierāda savas tiesības caur iepriekšējiem darījumiem (2) reģistrētas atsavināšanas gadījumā (kopš 1925. gada) pircējs var pārbaudīt īpašuma tiesības, vēroties centralizētajā Zemes Reģistrā, kurā ir reģistrēti darījumi.⁵⁹³ Neregistrētu darījumu gadījumā pircējam bija tiesības prasīt no pārdevēja visus darījumus par iepriekšējiem 15 gadiem, bet puses varēja vienoties arī par ilgāku laika periodu; arī neparastu dokumentu uzrādīšana „var likt pircējam veikt tālāku izmeklēšanu.”⁵⁹⁴

Savukārt Francijā, Beļģijā, Spānijā, Portugālē nekustamā īpašuma reģistrācija nav konstitutīva, jo īpašuma tiesības tiek nodotas ar juridisku aktu.⁵⁹⁵ Nīderlandē reģistram ir tikai

⁵⁸⁹ Land Registration Act 2002: Lielbritānijas 2002.gada normatīvs akts. Pieejams: http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/ukpga_20020009_en_1 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

⁵⁹⁰ Camara-Lapuente Sergio Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in *European Review of Private Law*, 2005, Vol.13, No.6 p.809-812

Alejandro M.Garro Recordation of Interests in Land in *International Encyclopedia of Comparative Law*, Volume VI Property and Trust, Tubingen, 2004, page 155

⁵⁹¹ Land Registration Act 2002: Lielbritānijas 2002.gada normatīvs akts. Pieejams: http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/ukpga_20020009_en_1 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

⁵⁹² Law Commission, Report No 271, Land Registration for the Twentieth-Century; A Conveyancing Revolution, Land Registration Bill and Commentary, London, 2001 (pieejams arī www.lawcom.gov.uk), page 4

⁵⁹³ William B.Howarth, *Land Law in a Nutshell*, fifth edition, London, 2000, p.17

⁵⁹⁴ Roger J.Smith *Property Law*, London, 1996, p. 196

⁵⁹⁵ Murray Raff *Private Property and Environmental Responsibility: A Comparative Study of German Real Property Law*, Hague, 2003, p. 11

Alejandro M.Garro Recordation of Interests in Land in *International Encyclopedia of Comparative Law*, Volume VI Property and Trust, Tubingen, 2004, page 207

pasīvs uzdevums reģistrēt jebkuru dokumentu, kas tiek iesniegts, pat, ja tam ir aizdomas, ka personai, kura darbojas kā atsavinātājs, nav tiesību atsavināt.⁵⁹⁶

6.6. Zemes reģistru unifikācijas un koordinācijas projekti Eiropas Savienībā

Lai gan Eiropas Savienības tiesību kompetence tiešā veidā neietver īpašuma tiesību regulējumu, tomēr nekustamā īpašuma darījumi tiek atzīti par brīvas kapitāla kustības sastāvdaļu. Tādēļ Eiropas Savienības ietvaros nekustamo īpašumu darījumu jomā notiek darbs pie vairākiem projektiem nekustamo īpašumu reģistrācijas iespēju vienkāršošanai un pārrobežu darījumu attīstīšanai. Šie projekti tiek veidoti un attīstīti Eiropas Savienības tiesību tālākas attīstības tiesiskās sadarbības veicināšanas ietvaros, balstoties uz 2002. gada 25. aprīļa Padomes Regulu (EK) Nr. 743/2002, ar ko izveido vispārēju Kopienas rīcības struktūru, lai veicinātu tiesiskās sadarbības īstenošanu civillietās⁵⁹⁷. Minētās Regulas 2. Pantā noteiktie mērķi ir tiesiskās sadarbības civillietās veicināšana, tostarp nodrošinot juridisko noteiktību un novēršot šķēršļus, ko radījušas atšķirības dalībvalstu civiltiesībās un civilprocesā. Saskaņā ar minētās Regulas 6. un 7. pantiem nevalstiskajām organizācijām, kas tiek izveidotas, lai sasniegtu Regulā norādītos mērķus, tiek piešķirts finansējums finansē no Eiropas Savienības vispārējā budžeta.

Kā svarīgākos no šiem projektiem atitecībā uz nekustamo īpašumu reģistru ciešāku sadarbību jāmin Eiropas Zemes Informācijas Sistēma⁵⁹⁸ (EULIS) un tās veidotais projekts LINE, Eiropas Zemes Reģistru Asociācija⁵⁹⁹ (ELRA) un tās veidotais projekts CROBECO⁶⁰⁰, kā arī INSPIRE direktīvas iedzīvināšanai izveidotais Eiropas telpisko datu infrastruktūras tīkls (ESDIN)⁶⁰¹.

EULIS

Eiropas Zemes Informācijas Sistēmas⁶⁰² (EULIS), kurā pašlaik ir desmit dalībnieki, izmantojot interneta sniegtās iespējas (www.eulis.org), strādā, lai pēc iespējas vieglāk nodrošinātu

⁵⁹⁶ Chorus J.M.J., Gerver P.H.M., Hondius E.H., Koekkoek A.K., Introduction to Dutch Law, Hague, 1999, p. 106

⁵⁹⁷ PADOMES REGULA (EK) Nr. 743/2002, (2002. gada 25. aprīlis), ar ko izveido vispārēju Kopienas rīcības struktūru, lai veicinātu tiesiskās sadarbības īstenošanu civillietās, EIROPAS KOPIENU OFICIĀLAIS VĒSTNESIS 1.5.2002., L 115/1

⁵⁹⁸ European Land Information Service, skat. www.eulis.org

⁵⁹⁹ European Land Registry Association, skat. www.elra.eu

⁶⁰⁰ Cross Border Electronic Conveyance – pārrobežu elektroniskie darījumi, skat. www.elra.eu/...

⁶⁰¹ ESDIN — European Spatial Data Infrastructure Network – Eiropas telpisko datu infrastruktūras tīkls, skat. www.esdin.eu

⁶⁰² European Land Information Service – angļu val.

pārrobežu pieeju informācijai attiecībā uz īpašumtiesībām un daļām zemes un īpašumu lietās. Šī iniciatīva atzinīgi novērtēta Eiropas Savienības Padomes Rīcības plānā 2009.-2013. gada daudzgadu darba plānam saistībā ar Eiropas e-tiesiskumu⁶⁰³, kura 10.punktā norādīts, ka „Eiropas Savienībā jau pirms darba grupas veikuma ir strādāts e-tiesiskuma jomā, jo īpaši, lai nodrošinātu piekļuvi Eiropas informācijai (Eiropas iestāžu interneta vietnes). Ir jau paveikts vai vēl notiek ļoti konkrēts darbs, lai īstenotu instrumentus, ko Padome ir pieņēmusi civillietās (Eiropas Civillietu un komercietu tiesiskās sadarbības tīkls) [...] piemēram, attiecībā uz uzņēmumu reģistru un sarakstu saslēgšanu tīklā, izmantojot EBR, un zemes reģistru saslēgšanu tīklā, izmantojot EULIS.”

Tiesībzinātnieku publikācijās saistībā ar EULIS izveidi, H. Ploeger un B. von Loenen norāda uz ES darbu pie dalībvalstu likumdošanas harmonizācijas, lai vienkāršotu personu, kapitāla un preču kustību, tādēļ, arvien pieaugot starpvalstu nekustamā īpašuma darījumiem ES iekšienē un arvien vairāk ES pilsoņiem un juridiskām personām iesaistoties šādos darījumos, zemes reģistrācija nacionālajos reģistros un iespējas šos reģistrus apvienot kļūst arvien aktuālāka⁶⁰⁴. Ilustrēšanai minētie autori raksta: „Laikā, kad ES pilsoņi var brīvi strādāt un dzīvot jebkur, kur viņi vēlas Eiropas Savienībā, kļūst arvien grūtāk atbildēt uz praktiskiem jautājumiem attiecībā uz to, kā kļūt par mājas īpašnieku citā valstī un kā to finansēt ar hipotekāri nodrošinātu aizdevumu. [...] Piemēram, [...] Džonsa kungs no Anglijas pilsētiņas Valmingtonas vēlas nopirkt māju no Pītersena kunga Den Hāgā, Nīderlandē. Džonsam jāzina vismaz, vai Pītersens ir šī nekustamā īpašuma īpašnieks. Un, ja tā, tad viņš grib zināt, vai ir kādi citi, kuriem ir tiesības saistībā ar šo īpašumu.”⁶⁰⁵

2001. gadā Austrija, vēlāk arī Zviedrija, Somija, Norvēģija, Anglija un Velsa, Nīderlandes, Skotija, Lietuva, kā arī vairākas citas Eiropas valstis uzsāka iniciatīvu izveidot zemes informācijas elektronisku pakalpojumu klientiem pārrobežu darījumos (e-content cross border services), kas 2004. un 2005. gadā, sākotnēji piedaloties sešām Eiropas valstīm, realizējās Eulis projektā. Šobrīd arī Latvijas Valsts zemes dienests (VZD) līdz ar Slovēniju, Čehiju un Poliju no 2006. gada 1.aprīļa ir iesaistījies Eiropas Komisijas programmas eTEN ietvaros līdzfinansētajā projektā EULIS Plus, kura mērķis ir „nodrošināt iespēju viegli piekļūt Eiropas elektroniskajai zemes un nekustamā īpašuma informācijai, lai sekmētu un atbalstītu vienotu Eiropas nekustamā īpašuma tirgu.”⁶⁰⁶

⁶⁰³ Eiropas Savienības Padomes Rīcības plāns 2009.-2013. gada daudzgadu darba plānam saistībā ar Eiropas e-tiesiskumu (2009/C 75/01), Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 31.3.2009., C 75/1

⁶⁰⁴ Hendrik Ploeger, Bastian von Loenen EULIS at the Beginning of the Road to Harmonization of land registry in Europe, in *European Review of Private Law*, 2004, Vol.12, No.3 p. 379-380

⁶⁰⁵ *ibid*, p.381

⁶⁰⁶ Informācija par Valsts zemes dienesta daļību EULIS Plus projektā, <http://www.vzd.gov.lv/index.php?s=1&sub=74&rec=703> [aplūkots 2008.gada 20.jūlijā]

Tomēr EULIS projekta mērķis ir tikai sniegt informāciju par īpašumu, nevis garantēt darījumu veikšanu elektroniski, kā no nodrošina Anglijas Zemes reģistrācijas akts.⁶⁰⁷ Lielbritānijas tiesību zinātnieks P. Spārkss savā monogrāfijā par Eiropas zemes tiesībām secina: „Mēs varam paredzēt reģistru, kurā pilnīgi, aktuāli dati par ikkatru īpašumu ir ierakstīti tādā formātā, pie kura var piekļūt no jebkuras vietas Eiropā un kur zeme var tikt tirgota tiešsaistē tādā pat veidā kā akcijas. Šobrīd Eiropa ir gaismas gadu attālumā no tās galamērķa.”⁶⁰⁸ Tomēr darbs pie šādu tiešsaistes darījumu iedzīvināšanas turpinās.

2010. gada 1.septembrī EULIS ietvaros tika ieviests jauns projekts LINE⁶⁰⁹, kura mērķis ir e-tiesiskuma programmas⁶¹⁰ īstenošana zemes reģistrācijas jomā. Šī projekta ietvaros ir izstrādāta speciāla jaunas paaudzes EULIS 2.0 tehniskā platforma, lai visu valstu zemes reģistri varētu pieslēgties kopējā elektroniskā tīklā. Tā tiks saslēgta ar Eiropas e-tiesiskuma protālu un nākotnē varēs sniegt augstvērtīgus pakalpojumus Eiropas Savienības iedzīvotājiem, tādus kā e-paraksti un e-reģistrācija. LINE projektam tiek norādīti četri pamatuzdevumi⁶¹¹:

1. apkopot kopīgu savienību no oficiālām zemes reģistrācijas organizācijām visās Eiropas Savienības dalībvalstīs, lai atvieglotu to darbību Eiropas e-tiesiskuma programmā;
2. sagatavot nākamās paaudzes EULIS platformu, caur kuru zemes reģistrācijas organizācijas viscaur Eiropā varēs sniegt pārrobežu pakalpojumus;
3. identificēt un definēt zemes informācijas pakalpojumus sniegšanai caur Eiropas e-tiesiskuma portālu tiesību praktiķiem un profesionāļiem, kas darbojas civiltiesību jomas tiesiskuma administrēšanā (ieskaitot advokātus, tiesnešus, notārus, tiesu izpildītājus un citus) un uzlabot iekšējā tirgus funkcionēšanu;
4. vienkāršot tiesiskās informācijas par nekustamiem īpašumiem pārrobežu pieejamību un lietošanu plašam lietotāju lokam.

⁶⁰⁷ Camara-Lapuente Sergio Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in *European Review of Private Law*, 2005, Vol.13, No.6 p.820

⁶⁰⁸ Sparkes P., *European Land Law*, Hart Publishing, Oxford, 2007, p. 302

⁶⁰⁹ LINE – Land Information for Europe (Zemes informācija Eiropai), skat. www.eulis.eu.

⁶¹⁰ Eiropas Savienības Padomes Rīcības plāns 2009.-2013. gada daudzgadu darba plānam saistībā ar Eiropas e-tiesiskumu (2009/C 75/01), Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 31.3.2009., C 75/1

⁶¹¹ skat. www.eulis.eu.

CROBECO

Eiropas Zemes Reģistru Asociācija (ELRA)⁶¹² ir nevalstiska organizācija, kuru 2004.gadā izveidoja vairākas zemes reģistru organizācijas, lai pārstāvētu zemes reģistru intereses Eiropas Savienībā. Sākotnēji ELRA bija 12 dalībvalstis, 2010. gadā tajā ir pārstāvētas jau 20 valstis, tai skaitā arī Latvijas Republika. ELRA primārais mērķis ir zemes reģistrācijas lomas attīstība un izpratne nekustamā īpašuma un kapitāla tirgos. Atzīstot, ka zemes reģistrācijas sistēmas ir cieši saistītas ar katras nacionālās valsts normatīvo regulējumu attiecībā uz nekustamā īpašuma tiesībām, kā arī to, ka Eiropas Savienības tiesības neiejaucas īpašuma tiesību regulējumā, ELRA darbojas pie savstarpēju zināšanu un atzīšanas attīstīšanu starp dažādajām zemes reģistru sistēmām, kā arī pie vadlīniju izstrādāšanas dažādu reģistru sadarbībai savstarpēji un ar Eiropas Savienības institūcijām. ELRA uzsver, ka zemes reģistri ir fundamentāls pīlārs tiesiskai drošībai [legal certainty] un ELRA apņemšanās ir nodrošināt šī principa iekļaušanu Eiropas Savienības tiesībās.

Tā kā jau EULIS strādā pie dalībvalstu zemes reģistru savstarpējās sasaistes un informācijas apmaiņas, tad ELRA darbojas pie jau tālejošākas ieceres, proti, nekustamo īpašumu pārrobežu darījumu iespēju izstrādāšanas un elektronisko darījumu attīstīšanas. Kā nozīmīgākais paveiktais darbs uz 2010.gada beigām ir CROBECO projekta iedzīvināšana. Abreviatūra CROBECO veidota no angļiskā nosaukuma CROss Border Electronic CONveyance, kura latviskojums ir „pārrobežu elektroniskie īpašumu darījumi”. Šeit gan jāatzīmē, ka angļiskajam jēdzienam „conveyance” ir sarežģīti atrast līdzvērtīgu jēdzienu vienā vārdā latviski. Vienkārši tulkojumā šis vārds ir „(īpašuma) nodošana”, kas īsti neizsaka jēdziena būtību. CROBECO projekta dokumentos tiek lielākoties runāts par īpašumu atsavināšanu, taču dažviet tiek pieminētas arī hipotēku un citu lietu tiesību nodibināšana, tādēļ kā atbilstošākais latviskojums šai kontekstā autore šī darba ietvaros lieto jēdzienu „īpašumu darījums”.

CROBECO projektu ELRA ir uzsākusi ar mērķi palielināt ārvalstu nekustamo īpašumu potenciālo pircēju uzticību zemes reģistriem un tam, ka darījuma rezultātā iegūtais tiesiskais statuss būs līdzvērtīgs tam, kādu viņi iegūtu savā mītnes zemē. Projekta mērķis ir izstrādāt Kopējo Atsauču modeli (Draft Common Frame of Reference) elektroniskajiem pārrobežu īpašumu darījumiem. 2010.gada 25.novembrī Briselē notika ELRA rīkota konference, kurā tika apspriests dokumenta projekts „Kopējais Īpašumu Darījumu Atsauču Ietvars” („Common Conveyancing Reference Framework”) un kurā tika aizsākts pilotprojekts sadarbībai starp Nīderlandes un Spānijas zemes reģistriem. CROBECO projekta īstenošanai tiek norādīti divi principi⁶¹³: dalībvalstu esošā normatīvā regulējuma piemērošana (negrozot to) un citas dalībvalsts tiesību piemērošanas iespēja

⁶¹² European Land Registry Association, skat. www.elra.eu

⁶¹³ ELRA Common Conveyancing Reference Framework, Version 0.2 – November 2010, p.7-8

darījumam saskaņā ar EK Regulu Nr. 593/2008 (Romas I Regula). Proti, šī projekta rezultātā pārrobežu darījumu tiek iecerēts regulēt ar divu valstu normatīvo regulējumu, uz liettiesisko darījuma daļu, tai skaitā uz īpašuma pārejas jautājumiem, reģistrāciju, īpašuma tiesību statusu un saturu būtu attiecināma nekustamā īpašuma atrašanās valsts likums, bet uz darījuma saistību tiesību daļu – citas valsts likums pēc pušu izvēles. Projekta autori prezumē, ka nekustama īpašuma pircējs vēlēšies līguma regulēšanai izvēlēties savas valsts normatīvo regulējumu, jo tas viņam ir labāk zināms. Projekta autori saskata šādu risinājuma iespēju Romas I Regulas noteiktajā iespējā izvēlēties likumu, kas būs attiecināms uz darījumu. Šādā līgumā tiktu paredzēti standartizēti noteikumi attiecībā uz pušu atbildību un šādus noteikumus ir paredzēts noteikt projekta vadlīnijās, līdz ar to dodot lielāku uzticamību pircējiem.

2010.gada 25.novembrī Briselē notika ELRA rīkota konference, kurā tika apspriests dokumenta projekts „Kopējais Īpašumu Darījumu Atsauču Ietvars”⁶¹⁴ un kurā tika aizsākts pilotprojekts sadarbībai starp Nīderlandes un Spānijas zemes reģistriem. Darījuma noslēgšanas procedūra īsumā ir sekojoša: 1) puses pie Nīderlandes notāra noslēdz atsavinājuma līgumu, kura saistībtiesisko daļu regulē Nīderlandes likums; 2) noslēgtais līgums tiek nosūtīts Nīderlandes reģistram darījuma tiesiskuma pārbaudei; 3) Nīderlandes reģistrs dod savu apliecinājumu par darījuma tiesiskumu un nosūta to Spānijas reģistram; 4) Spānijas reģistrs reģistrē šī darījuma liettiesiskās sekas saskaņā ar Spānijas normatīviem aktiem un informē puses un attiecīgo Nīderlandes notāru par reģistrācijas veikšanu.⁶¹⁵ Šādā veidā, sadarbojoties divu valstu nekustamā īpašuma reģistrācijas iestādēm, tiek veicināta darījumu efektivitāte un drošība.

Augstāk aprakstītās iniciatīvas nekustamo īpašumu pārrobežu elektronisko darījumu veicināšanā ir visnotaļ apsveicamas. Taču autore saskata sarežģītumu būtībā šādu paralēli pastāvošu atsavināšanas sistēmu veidošanā. Lielākoties sarežģītumi saistīti ar nekustamo īpašumu atsavināšanas un reģistrācijas dažādo sistēmu pastāvēšanā dažādās valstīs, kā tas sīkāk analizēts šī darba 5. nodaļā. Nav grūti iedomāties, ka nekustamo īpašumu pārrobežu elektronisko darījumu regulējums varētu būt vienkāršs tikai gadījumos, kad abu darījuma pušu valstu regulējums ir balstīts uz tiem pašiem principiem. Jo, tiklīdz pārrobežu darījums notiktu divu dažādu atsavināšanas un reģistrācijas sistēmu starpā, rastos nepārvaramas grūtības noteikt juridiskās sekas. Tā, piemēram, būtiskas problēmas rastos, ja darījuma puses Latvijā esoša nekustamā īpašuma pirkuma līgumiskajām attiecībām izvēlētos Francijas regulējumu. Proti, Francijas Civilkodeksa 1138.pantā ir nostiprināts solo consensu princips: „Pienākums nodot lietu ir izpildīts ar vienošanos starp

⁶¹⁴ Angļu val - Common Conveyancing Reference Framework

⁶¹⁵ Vilches A., Crobeco: The Pilot between Spain-The Netherlands, pieejams: http://www.elra.eu/wp-content/uploads/file/crobeco/Mr_%20Antonio%20Vilches_%20The%20Pilot%20NL%20and%20SP.ppt [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

līgumslēdzēju pusēm. Tā padara ieguvēju par īpašnieku[...].”⁶¹⁶ Francijas juridiskajā literatūrā tiek norādīts, ka „vēsturiski, solo consensu princips ir nesens, jo tas izriet no Civilkodeksa”⁶¹⁷ un kā pamats solo consensus principa nostiprināšanai Civilkodeksā minēts apstāklis, ka praksē īpašuma nodošana tikusi veikta tikai ļoti formāli – ierakstot atsavinājuma darījumā, ka īpašums tiek nodots un līdz ar to būtībā šādai nodošanai nav bijusi nekāda juridiskā nozīme.⁶¹⁸ Savukārt Latvijas Civillikuma 993. pants nosaka, ka īpašuma atsavināšanas gadījumā īpašuma tiesību iegūšanai nepieciešams ierakstīt zemesgrāmatā iegūšanas tiesisko pamatu.

Šis ir tikai viens neliels, bet gana spilgts piemērs, kurš parāda, ka CROBECO pašreizējā stadijā izstrādātais pārrobežu darījumu modelis ir īstenojams tikai līdzīga regulējuma valstu starpā un nepatver visas ES dalībvalstis.

ESDIN

Eiropas telpisko datu infrastruktūras tīkls – ESDIN⁶¹⁹ izveidots, lai iedzīvinātu 2007. gada 14. marta Direktīvu 2007/2/EK, ar ko izveido Telpiskās informācijas infrastruktūru Eiropas Savienībā⁶²⁰. Minētās direktīvas mērķis ir izveidotu Telpiskās informācijas infrastruktūru Eiropas Savienībā ("INSPIRE"), nolūkā atbalstīt Eiropas Savienības vides politiku, kā arī politiku un darbības, kuras var ietekmēt vidi. Direktīvas 3.pantā "telpiskās informācijas infrastruktūra" skaidrota kā metadati, telpisko datu kopas un telpisko datu pakalpojumi; tīkla pakalpojumi un tehnoloģijas; vienošanās par kopīgu izmantošanu, piekļuvi un izmantošanu; koordinēšanas un uzraudzības mehānismi, procesi un procedūras, ko izveido, pārvalda vai dara pieejamas saskaņā ar šo direktīvu. Savukārt "telpiskie dati" ir jebkuri dati, kas tieši vai netieši norāda uz konkrētu atrašanās vietu vai ģeogrāfisko apgabalu. Direktīvas 11.pantā noteikts, ka katra dalībvalsts izveido un pārvalda tīklu direktīvā norādītajiem pakalpojumiem, tai skaitā telpisko datu meklēšanai, skatīšanai un lejupielādēšanai, lai tie būtu viegli izmantojami, pieejami sabiedrībai un piekļūstami, izmantojot internetu vai jebkuru citu pieejamu telekomunikācijas līdzekli.

⁶¹⁶ Francijas 1804.gada civilkodekss. Pieejams franču valodā:

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20100901> ; tulkojums (ar grozījumiem līdz 2006.gadam) angļu valodā pieejams: <http://195.83.177.9/code/liste.phtml?lang=uk&c=22> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

⁶¹⁷ Pourquier C., Propriété et perpétuité: Essai sur la durée du droit de propriété, Presses Universitaires D’Aix-Marseille, 2000, p. 321

⁶¹⁸ Grisoni J.-B., Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets. Thèse de licence présentée à la Faculté de droit de l’Université de Lausanne. Lausanne, 1990, p. 42

⁶¹⁹ ESDIN — European Spatial Data Infrastructure Network – Eiropas telpisko datu infrastruktūras tīkls, skat. www.esdin.eu

⁶²⁰ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2007/2/EK (2007. gada 14. marts), ar ko izveido Telpiskās informācijas infrastruktūru Eiropas Kopienā (INSPIRE), Oficiālais Vēstnesis L 108 , 25/04/2007 Lpp. 0001 - 0014

Direktīvas pielikumos sīkāk norādīti telpiskie dati, kas jāietver dalībvalstu veidotajā sistēmās. Izanalizējot šos pielikumus jāsecina, ka liela daļa no šiem datiem tiešā vai pastarpinātā veidā skar īpašuma tiesības un jo sevišķi skar īpašumu faktiskā sastāva un apgrūtinājumu reģistrēšanu. Tā Direktīvas pirmajā pielikumā citu datu starpā norādīti arī šādi norādāmie dati: Koordinātu atskaites sistēmas; Ģeogrāfisko koordinātu tīklu sistēmas; Administratīvas vienības; Adreses (īpašumu ģeogrāfiskā atrašanās vieta, pamatojoties uz adreses identifikatoriem; parasti tie ir ceļu nosaukumi, māju numuri, pasta indeksi); Kadastrāli zemes gabali (teritorijas, kas noteiktas kadastra reģistros vai līdzīgās sistēmās); Transporta tīkli; Aizsargājamas teritorijas. NO otrajā pielikumā norādītajiem datiem kā nozīmīgākie apskatāmā temata ietvaros jāatzīmē: zemes virsma (zemes virsmas fiziskais un bioloģiskais segums, tostarp mākslīgu virsmu, lauksaimniecības teritoriju, mežu, (daļēji) dabisku platību, mitrzemju, ūdenstilpņu fiziskais un bioloģiskais segums) un ortofotogrāfija (zemes virsmas attēli ar piekārtotu norādi par ģeogrāfisko novietojumu telpā, kas saņemti no satelīta vai gaisā esošiem sensoriem). Savukārt no trešā pielikuma kā svarīgākie attiecībā uz īpašumu reģistrācijas sistēmisko skatījumu atzīmējami šādi dati: Ēkas, to ģeogrāfiskā atrašanās vieta; Zemes izmantošana (teritorijas stāvoklis, ko raksturo tās pašreizējās un nākotnē plānotās funkcionālās izmantošanas dimensija vai sociāli ekonomiskais izmantošanas nolūks (piemēram, zeme dzīvojamām namiem, rūpnieciskiem, komerciāliem, lauksaimniecības, mežniecības, atpūtas mērķiem)); dati par cilvēku veselības un drošības aspektiem (dominējošo patoloģiju (alerģiju, vēža, elpošanas ceļu slimību, utt.) ģeogrāfiskā izplatība, informācija, kas norāda uz ietekmi uz veselību (biomarkeri, auglības mazināšana, epidēmijas) vai cilvēku labklājību (nogurumu, stresu, utt.), kas tieši (gaisa piesārņojums, ķīmiskās vielas, ozona slāņa noplicināšanās, trokšņi, utt.) vai netieši (pārtika, ģenētiski modificēti organismi, utt.) saistīta ar vides kvalitāti); Komunālie un valsts dienesti (tādu komunālo dienestu iekārtas kā kanalizācija, atkritumu apsaimniekošana, energoapgāde un ūdens apgāde, administratīvos un sociālos valsts dienestus, piemēram, valsts administrāciju, civilās aizsardzības novietnes, skolas un slimnīcas); Ražošanas un rūpniecības iekārtas; Lauksaimniecības un akvakultūras iekārtas; Dabas apdraudējuma zonas; Meteoroloģiski ģeogrāfiskie raksturlielumi; Enerģijas resursi (tostarp ogļūdeņraži, ūdens enerģija, bioenerģija, saules enerģija, vēja enerģija, utt., attiecīgā gadījumā ietverot informāciju par dziļumu/augstumu attiecībā uz resursu apmēru); Derīgo izrakteņu resursi (tostarp metālu rūdas, rūpnieciski iegūstamie izrakteņi, utt., attiecīgā gadījumā ietverot informāciju par dziļumu/augstumu attiecībā uz resursu apmēru).

Pēc minētās Direktīvas un tās pielikumos norādītās apjomīgās, detalizētās informācijas par telpisko datu informācijas sistēmā norādāmajiem datiem jāsecina, ka šāda apjomīga datu sistēma, kas turklāt tiek izstrādāta un būs pieejama Eiropas Savienības plašumos, ir nozīmīgi jāvērtē ne tikai

no vides tiesību viedokļa, bet arī no civiltiesiskā aspekta. Proti, jāvērtē, kā būtu risināmi gadījumi, kad šādas INSPIRE sistēmas dati nesakrīt ar dalībvalstīs pastāvošajiem zemes reģistriem un kadastra reģistriem. Līdz šim šāda problēma nav risināta un acīmredzot risinājums katrai dalībvalstij būs jādod savos nacionālajos tiesību aktos. Šī darba 2.nodaļā sīkāk analizēta Latvijā jaunveidojamā Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēma, kas tiek veidota balstoties uz INSPIRE direktīvu. Jau šobrīd, kad jaunā sistēma ir tikai tapšanas stadijā, ir saskatāmas nopietnas problēmas datu savstarpējā saskaņošanā ar zemesgrāmatu. Tādēļ šī darba 7.nodaļā tiks doti priekšlikumi šo reģistru savstarpējas saskaņotības veicināšanai un ierakstu juridiskās prioritātes noteikšanai.

7. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas pilnveidošana Latvijā

7.1. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmiska sakārtošana

7.1.1. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma kā vienots kopums

Latvijas nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas pilnveidošanai pirmais uzdevums ir raudzīties uz sistēmu kā vienotu veselumu. Proti, nevis domāt tikai par atsevišķiem uzlabojumiem Zemesgrāmatu regulējumā, bet aplūkot tos sistēmiskā kopumā ar Kadastra likumu, teritorijas plānojumus regulējošajiem normatīvajiem aktiem, kā arī Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumu un dažādiem īpašumu apgrūtinājumus regulējošiem normatīviem aktiem.

Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēma pieskaitāma tehniskajiem reģistriem un iedalāma Kadastra reģistru grupā. Ierakstiem tajā nebūs tiesību radoša spēka un nebūs zemesgrāmatai līdzvērtīga publiska ticamība. Tā tikai informēs par uz likuma pamata pastāvošiem apgrūtinājumiem. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā ierakstāmie apgrūtinājumi būs lietu tiesības uz likuma pamata, kuras ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemesgrāmatā. Lai gan Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumā nav tieši noteikts, ka šie reģistrējamie apgrūtinājumi ir veidoti uz likuma pamata, tas ir secināms no doktrīnas atziņām un paplašinot secinājumu tiesu prakses apkopojumā attiecībā uz servitūtu nodibināšanu uz likuma pamata.

Nepieciešams savstarpēji saskaņot un precīzāk nodalīt ierakstāmās informācijas veidus Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā, zemesgrāmatā un Valsts Zemes dienesta Kadastra reģistrā. Zemesgrāmatā būtu reģistrējamas tikai tiesības, bet pārējos divos minētajos reģistros – tehniskā informācija. Attiecībā uz apgrūtinājumiem būtu lietderīgi veikt šādu dalījumu: zemesgrāmatā reģistrēt tikai uz darījuma pamata un tiesas nolēmuma radušos apgrūtinājumus, bet Kadastra reģistrā un Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā - apgrūtinājumus uz likuma pamata. Tas novērstu reģistru savstarpējās neskaidrības un nepilnības, kā arī informācijas dublēšanu starp šiem reģistriem.

7.1.2. Tiesisku un tehnisku ierakstu skaidra nodalīšana

Ierosinājums izslēgt no zemesgrāmatām uz likuma pamata pastāvošus apgrūtinājumus

Ieteicams veikt grozījumus Zemesgrāmatu likumā un noteikt, ka datumā, kad darbību uzsāks Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēma, no zemesgrāmatas ir ex officio dzēšama un turpmāk vairs nav reģistrējama tā informācija, kas tiek reģistrēta Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā, proti – apgrūtinājumi uz likuma pamata.

Šī priekšlikuma īstenošanai būtu veicami šādi grozījumi Zemesgrāmatu likumā. Pašreizējā likuma 5. Panta redakcija „*Lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata (Civillikuma 1477.p.), var arī nostiprināt zemesgrāmatās pēc to personu vēlēšanās, kam šīs tiesības pieder*” būtu papildināma ar otro daļu šādā redakcijā: „Zemesgrāmatā nav nostiprināmi uz likuma pamata pastāvoši apgrūtinājumi, kuru dati saskaņā ar Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumu ierakstāmi Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā.” Lai nodrošinātu pašreiz nostiprināto apgrūtinājumu dzēšanu, Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumi papildināmi ar 11.punktu šādā redakcijā: „Zemesgrāmatu tiesneši divu gadu laikā pēc Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas uzsākšanas ex officio pārskata zemesgrāmatu nodalījumus un dzēš no tiem visus apgrūtinājumus, kuru dati saskaņā ar Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumu ierakstāmi Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā.”

Savukārt Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumā nepieciešams noteikt, ka šajā sistēmā tiek reģistrēti apgrūtinājumi, kuri pastāv uz likuma pamata un šāda reģistrācija notiek bez ieinteresēto pušu lūguma, bet gan balstoties uz tehniskiem datiem un uz teritorijas plānojumu regulējošajiem tiesību aktiem.

Zemesgrāmatu noslogošanas ar pārlieku formāliem ierakstiem nepieļaušana

Pēdējā laikā likumdevējs vairākkārt ir papildinājis normatīvos aktus ar dažādu ļoti formālu atzīmju reģistrēšanas zemesgrāmatā noteikšanu. Tā, piemēram, likumā Publiskās un privātās partnerības likuma⁶²¹ 78.panta pirmajā daļā noteikts, ka „privātais partneris uz publiskās un privātās partnerības līguma darbības laiku var nostiprināt zemesgrāmatā publiskās un privātās partnerības līgumu vai atsevišķus no līguma izrietošus apgrūtinājumus uz nekustamo īpašumu.” Šāda iespēja nostiprināt pašu līgumu ir pretrunā ar Zemesgrāmatu likuma 1. un 43.-44.pantiem, jo tie nosaka tiesību uz nekustamo īpašumu, nevis līgumu reģistrāciju. Problēmu par līgumisku, proti, saistību tiesību nevis lietu tiesību nostiprināšanu akcentē arī zvērināts notārs E.Virko savā rakstā:

⁶²¹ Publiskās un privātās partnerības likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009.9.jūlijs, nr. 107

„zemesgrāmatās ir pieļaujams nostiprināt tikai tādas tiesības, resp., to nodrošinājumus un aprobežojumus, kuru nostiprināšanu likums tieši prasa [...] Ieskatoties mūsu zemesgrāmatās, atklājas citāda aina. Tajās var atrast daudz dažādu ierakstu, kuri tur nemaz nevarētu atrasties. Ir nostiprināta, piemēram, atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām, rokasnaudas līgums, līguma noslēgšana, testaments, lietošanas tiesība, pienākums atsavināt nekustamo īpašumu kopā ar citu nekustamo īpašumu, pienākums nodot īpašuma tiesības trešajai personai, ja īpašnieks stājas laulībā. [...] Šo ierakstu nepieļaujamība izpaužas galvenokārt viņu saistībtiesiskajā raksturā.”⁶²²

Kā nākamo var minēt likuma „Par pašvaldībām” 78.pantā⁶²³ noteikto pašvaldības pirmpirkuma tiesību papildināšana ar noteikumu par atzīmi zemesgrāmatā. Pirmpirkuma tiesības kopumā ir visai daudzšķautņains tiesiskā regulējuma fenomens un jau iepriekš ir ticis aplūkots autores agrākā publikācijā.⁶²⁴ Taču pašvaldību pirmpirkuma tiesību regulējums pašreiz ir kļuvis aktuāls saistībā ar Ministru kabineta pieņemto uzņēmējdarbības vides uzlabošanas pasākumu plānu⁶²⁵ (turpmāk šīs apakšnodaļas ietvaros – Pasākumu plāns), kurā attiecībā uz nekustamā īpašuma reģistrācijas procedūras vienkāršošanu tieši pašvaldību pirmpirkuma tiesības ir viena no centrālajām risināmajām problēmām un pēc kura 2010. gada jūnijā ir pieņemti grozījumi likuma „Par pašvaldībām” 78.pantā.

Saskaņā ar Pasākumu plāna priekšteci iepriekšējā gadā ir ticis izstrādāts un Saeimā šobrīd jau 2.lasījumā pieņemts likumprojekts, kura spēkā stāšanās tiek plānota šī gada 1.jūlijā. Pasākumu plānā norādīts, ka “šo grozījumu un atbilstošo Ministru kabineta noteikumu ātra pieņemšana sniegs skaidrību uzņēmējiem, kā arī ļaus uzlabot Latvijas vietu DB⁶²⁶ par 20 dienām samazinot laiku, kas patērējams kārtojot darījumus ar nekustamajiem īpašumiem.” Taču problēmas risinājums nav tik vienkāršs, kā pirmajā brīdī šķiet un to apliecina arī likumprojekta redakcijas būtiskās izmaiņas no pirmā uz otro lasījumu.

⁶²² Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība. Jurista Vārds, 2008. 15. aprīlis Nr.15 (519)

⁶²³ Par pašvaldībām: LR likums. Latvijas Vēstnesis 1994. 19.maijs nr. 61

⁶²⁴ Švemberga A. Par nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesībām. Jurista vārds 2002. 21.maijs nr.10 (243) un 4.jūnijs nr.11 (244)

⁶²⁵ Par Uzņēmējdarbības vides uzlabošanas pasākumu plānu 2010.gadam: LR Ministru kabineta rīkojums Nr.164 Latvijas Vēstnesis 2010. 26.marts nr. 49 (4241);

skat. arī Ministru kabineta apstiprinātos iepriekšējo pēdējo gadu Uzņēmējdarbības vides uzlabošanas pasākumu plānus

⁶²⁶ Pasaules Bankas projekts Doing Business (www.doingbusiness.org), sīkāk skat. šī darba 2.nodaļu

Likumprojekta redakcijas

Saeimā 2009.gada 5.novembrī tika iesniegts likumprojekts "Grozījumi likumā "Par pašvaldībām"" (turpmāk šīs apakšnodaļas ietvaros – Likumprojekts)⁶²⁷, kurā tika ierosināts likuma „Par pašvaldībām” 78.panta pirmo daļu izteikt šādi: „Pašvaldībām ir pirmpirkuma tiesības, ja pašvaldības administratīvajā teritorijā tiek atsavināts nekustamais īpašums, kas atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam nepieciešams pašvaldību funkciju pildīšanai. Ar pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošanu saistītie īpašuma tiesību aprobežojumi šajās teritorijās atzīmes veidā ierakstāmi zemesgrāmatā, pamatojoties uz pašvaldības nostiprinājuma lūgumu.”⁶²⁸ Tātad pašreiz spēkā esošo regulējumu tika ierosināts papildināt ar diviem elementiem: 1) pirmpirkuma tiesību objektu konkretizēšana teritorijas plānojumā; 2) atzīme zemesgrāmatā. Attiecībā uz pirmo elementu jāizsaka atzinīga uzslava likumprojekta autoriem, jo šāds risinājums patiešām atbrīvotu lielāko daļu nekustamā īpašuma darījumus no bieži vien liekā formalitāšu sloga. Tomēr Likumprojektā piedāvātais risinājums nav pietiekami detalizēti izstrādāts. Savukārt otrs elements – atzīme zemesgrāmatā ir diskutabls un promocijas darba autores skatījumā nav samērīgs ar sagaidāmo problēmas risinājuma rezultātu, kā tas tiks izklāstīts darba turpinājumā.

2010. gada 25.martā likumprojekts tika Saeimā pieņemts 2.lasījumā, taču šajā pieņemtajā Likumprojekta redakcijā no iepriekš citētā ir pilnībā izslēgts otrais elements. Pirmais elements ir ļoti sašaurināts. Likumprojekta redakcijā pēc 2.lasījuma likuma „Par pašvaldībām” 78.panta pirmā daļa tiek tikai papildināta. Proti, spēkā esošā 78.panta pirmās daļas redakcija: „*Vietējām pašvaldībām ir pirmpirkuma tiesības, ja pašvaldību administratīvajā teritorijā tiek atsavināts nekustamais īpašums un tas nepieciešams, lai pildītu likumā noteiktās pašvaldību funkcijas*” tiek papildināts ar tekstu šādā redakcijā: “*ievērojot teritorijas plānojumā atļauto (plānoto) teritorijas izmantošanu un dokumentus (tiesību aktus, attīstības plānošanas dokumentus u.tml.), kas pamato attiecīgā nekustamā īpašuma nepieciešamību pašvaldības funkciju īstenošanai*”.

Saeimā iesniegtā Likumprojekta daļa attiecībā uz likuma „Par pašvaldībām” 78.panta 1.daļu sākotnējā redakcija vērtējama kā diezgan radikāla un attiecībā uz atzīmi zemesgrāmatā nesamērīga, taču pēc 2.lasījuma sākotnējie ierosinājumi ir pilnībā zaudējuši savu būtību. Redakcija pēc 2.lasījuma neatrisinās pastāvošo problēmu. Tā tikai papildina kritērijus pašvaldības izvērtējumam attiecībā uz to, vai izmantot vai neizmantot pirmpirkuma tiesības uz kādu konkrētu īpašumu. Problēmas būtība – apgrūtinātā formalitāte nekustamo īpašumu darījumos – paliek kā iepriekš. Jo pirmpirkuma tiesības tāpat kā agrāk tiek formāli attiecinātas uz visiem nekustamajiem īpašumiem. Šī darba autores ieskatā Likumprojekta sākotnējās redakcijas mērķis bija apsveicama iniciatīva un

⁶²⁷ Šajā darbā tiks aplūkota tikai Likumprojekta daļa attiecībā uz pašvaldību pirmpirkuma tiesībām, pārējās Likumprojekta daļas nepieminot un neanalizējot.

⁶²⁸ Grozījumi likumā “Par pašvaldībām”, likumprojekts, pieņemts Saeimā 2. lasījumā 25.03.2010., dok.nr.5688

visticamāk agrāk vai vēlāk likumdevējam pie šī ierosinājuma būs jāatgriežas. Tādēļ promocijas darbā Likumprojekta sākotnējās redakcijas idejiskā vadlīnija tiks analizēta un tiks mēģināts dot ieguldījumu tās tālākā attīstībā.

Problēma, kuru tika mēģināts risināt

Kā jau tika minēts, pašvaldību pirmpirkuma tiesības tiek vērtētas kā pārlieku apgrūtināša formalitāte nekustamā īpašuma darījumos⁶²⁹, kas savukārt ir nozīmīgs faktors valsts ekonomikas attīstībā. Kā norādīts nekustamā īpašuma darījumu regulējumam veltītā juridiskajā literatūrā, labi funkcionējoša zemes reģistrācija ir priekšnoteikums aktīvam zemes tirgum⁶³⁰ un „jo lielāka ir likumdošanas sniegtā tiesiskā drošība attiecīgā valstī, jo veiksmīgāka tā būs investoru piesaistē.”⁶³¹ Pašvaldības pirmpirkumu tiesību formālais process un tā termiņš visbiežāk ir darījumu apgrūtināošs faktors. It īpaši tādēļ, ka lielākajā daļā darījumu jau no faktiskajiem apstākļiem ir acīmredzami secināms, ka īpašums, par kuru tiek slēgts darījums, nebūs pašvaldības funkcijām nepieciešams. Taču izņēmumu loks likuma „Par pašvaldībām” 78.pantā ir gana šaurs, tādēļ pirmpirkuma tiesības pašvaldībai ir jāpiedāvā teju vai katrā darījumā. Jāatzīmē gan, ka dažkārt pašvaldības sniedz atbildi jau 2-3 dienu laikā, nenovilcinot visas 20 normatīvi noteiktās dienas. Tas praksē bieži vien ir atkarīgs no apstākļa, kad tiek noturēta nākamā pašvaldības domes sēde, kurā tiek sniegta atbilde. Tomēr visbiežāk nākas atbildi gaidīt visas 20 dienas. Diez vai šo 20 dienu termiņa saīsināšana varētu būt labākais risinājums, jo pašvaldībās, kurās domes sēdes notiek vien reizi mēnesī īsāka termiņa ievērošana visticamāk būtu pārlieku apgrūtināša. Tādēļ efektīvāks risinājums būtu pirmpirkuma tiesību objektu loka sašaurināšana, uz ko acīmredzot bija mērķēts Likumprojekts. Proti, kā norādīts Likumprojekta anotācijā, „privātpersonām nav precīzi zināms, vai atsavināmais zemes gabals ir nepieciešams likumā noteikto pašvaldības funkciju nodrošināšanai”⁶³² un „lai nodrošinātu efektīvu un pārskatāmu pašvaldību pirmpirkuma tiesību īstenošanas mehānismu un atvieglotu darījumu veikšanas procedūru, ir nepieciešams veikt attiecīgus grozījumus pašvaldību pirmpirkuma tiesību regulējošajos normatīvajos aktos”⁶³³. Acīmredzot tādēļ sākotnējā Likumprojekta redakcijā bija iestrādāta norāde uz teritorijas plānojumu un atzīmi zemesgrāmatā.

⁶²⁹ Skat. arī Likumprojekta anotācijas 2.1.punktu

⁶³⁰ Zevenbergen J., *Systems of Land Registration - Aspects and Effects*, Delft, Netherlands, 2002, p. 10

⁶³¹ Camara-Lapuente S. *Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law*, in *European Review of Private Law*, 2005, Vol.13, No.6 p.802

⁶³² Likumprojekta anotācijas 2.1. punkts

⁶³³ Likumprojekta anotācijas 2.1. punkts

Teritorijas plānojums kā pirmpirkuma tiesību objektu konkretizējošs akts

Pašvaldību pirmpirkuma tiesību konkretizēšana teritorijas plānojumā ir apsveicama iniciatīva, jo patiešām, kur gan labāk var norādīt katras konkrētās pašvaldības funkcijām potenciāli nepieciešamās teritorijas. Tomēr šis risinājums būtu precizējams, raugoties sistēmiski. Proti, ar likuma „Par pašvaldībām” 78.panata pirmās daļas papildināšanu ar norādi uz teritorijas plānojumu ir par maz. Jo pašreizējā normatīvo aktu regulējumā attiecībā uz teritorijas plānojumu izstrādi un noformējumu nav paredzēta šādas informācijas ietveršana. Tas būtu jāpapildina – jāizstrādā attiecīgi grozījumi arī Ministru kabineta noteikumos Nr.1148 "Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" (turpmāk – Plānošanas noteikumi)⁶³⁴. Šādu grozījumu izstrāde būtu jāveic, iesaistot gan juridiskos, gan tehniskos speciālistus teritorijas plānojumu jomā. Iespējams, ka risinājums būtu Plānošanas noteikumu papildināšana ar punktu par grafiskajā daļā ietveramu plānu par pirmpirkuma tiesību objektiem. Proti, Plānošanas noteikumus varētu papildināt ar 27.5. punktu (attiecībā uz teritorijas plānojumu) un 53.5. punktu (attiecībā uz detālplānojumiem), šādā redakcijā: „plānu, kurā parādītas teritorijas, kurās pašvaldībai ir likumā noteiktās pirmpirkuma tiesības uz nekustamiem īpašumiem”. Kā jau tika minēts, šis ir tikvien kā sākotnējs ierosinājums, kurš būtu jāizvērtē arī no teritorijas plānojumu izstrādes procesa tehniskā aspekta.

Savukārt likuma „Par pašvaldībām” 78.panta pirmajā daļā būtu jākonkretizē, ka pašvaldībām ir pirmpirkuma tiesības uz īpašumiem, kuri pilnībā vai daļēji atrodas teritorijā, kas pašvaldības teritorijas plānojumā (tā grafiskajā pielikumā) norādīta kā teritorija, kurā pašvaldībai ir likumā noteiktās pirmpirkuma tiesības uz nekustamiem īpašumiem. Šāds regulējums būtu pietiekams pirmpirkuma tiesību objektu konkretizēšanai. Attiecīgi visi pārējie nekustamie īpašumi ārpus šīs iezīmētās teritorijas nebūtu pakļauti pašvaldību pirmpirkuma tiesībām. Pašvaldības, izstrādājot teritorijas plānojumus, vispusīgi izvērtētu potenciāli iegādājamo īpašumu loku un arī īpašniekiem un citiem iedzīvotājiem būtu iespēja plānojuma izstrādes gaitā izteikt savu viedokli publiskās apspriešanas gaitā.

Jāatzīmē gan, ka šādā risinājumā ir vēl divi papildus apsvērumi. Pirmkārt, vai teritorijas plānojuma grafiskie pielikumi ir pietiekami uzskatāmi un saprotami, lai īpašniekiem, kā arī potenciālajiem pircējiem un zemesgrāmatu nodaļām būtu nepārprotami skaidrs, vai konkrēts īpašums ir pakļauts pirmpirkuma tiesībām. Otrkārt, teritorijas plāna grafiskais pielikums visticamāk nesakrītīs ar īpašumu robežām (jo īpašumi var tikt apvienoti vai sadalīti arī pēc teritorijas plānojuma spēkā stāšanās) un kas šādos gadījumos būtu darāms.

⁶³⁴ Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi: Ministru kabineta 2009.gada 6.oktorba noteikumi nr.1148, Latvijas Vēstnesis, 2009. 9.oktobris, nr.161. Tā kā šie noteikumi zaudēs spēku 2013.gada 1.janvārī, tad ierosinājums attiecas uz nākamajiem Ministru kabineta noteikumiem, kuri būs minēto noteikumu vietā.

Attiecībā uz pirmo apsvērumu risinājums varētu būt vai nu pirmpirkuma tiesībām pakļauto konkrēto īpašumu saraksta pievienošana teritorijas plānojuma pielikumā vai arī pavisam vienkāršs risinājums – ikvienas personas tiesības saņemt no pašvaldības izziņu par to, vai konkrētais īpašums ir vai nav pakļauts pirmpirkuma tiesībām. Šādas izziņas saņemšanai papildus regulējums nebūtu nepieciešams, jo arī šobrīd ikviena persona var vērsties pašvaldībā šāda veida informācijas saņemšanai. Savukārt zemesgrāmatu nodaļā, kurā iesniedzams nostiprinājuma lūgums un tam pievienojamie dokumenti īpašuma pirkuma reģistrācijai, gadījumos, kad nekustamais īpašums nav pakļauts pirmpirkuma tiesībām, būtu šāda pašvaldības izziņa jāiesniedz, līdzīgi kā šobrīd zemesgrāmatā tiek iesniegts pašvaldības atteikums no pirmpirkuma tiesību izmantošanas.

Attiecībā uz otro apsvērumu, varam iedomāties piemēru, kad blakus pašvaldības skolai atrodas neapbūvēts zemes gabals, uz kura pašvaldība varētu ierīkot skolas sporta laukumu. Sporta laukuma ierīkošanai būtu nepieciešams salīdzinoši neliels zemes gabals un tādā apmērā tas tiktu arī iezīmēts teritorijas plānojumā, taču blakus esošā zemes gabala kopējā platība būtu, piemēram, 25 ha, kas ievērojami pārsniedz pašvaldības funkcijām nepieciešamā zemes gabala apmēru. Šādā situācijā jautājums varētu būt, vai pašvaldībai būtu pirmpirkuma tiesības tikai uz daļu īpašuma. Tādā gadījumā būtu jāizstrādā detalizētāks normatīvais regulējums pirmpirkuma tiesību uz īpašuma daļu izmantošanai. Taču šāds risinājums acīmredzot būtu pārāk sarežģīts un diferencēta regulējuma izstrāde visticamāk nebūtu lietderīga. Jebkurā gadījumā pašvaldībai ir pirmpirkuma tiesības nevis pirmpirkuma pienākums un tādēļ katrā gadījumā pašvaldība var izvērtēt, vai izmantot pirmpirkuma tiesības uz konkrēto īpašumu. Tā kā pašvaldības funkcijas tiek veiktas sabiedrības interesēs, tad autores ieskatā pirmpirkuma tiesības pašvaldībai uz īpašumu būtu nosakāmas arī gadījumos, kad pašvaldības funkcijām nepieciešama tikai daļa no attiecīgā īpašuma. Pirmpirkuma tiesību izmantošana attiecībā uz īpašuma daļu, kā jau tika minēts, būtu pārāk sarežģīts process, jo īpašuma sadale ir gana laikietilpīgs process un rezultātā būtu vairāk sarežģījumu nekā ieguvumu.

Tāpat jānorāda, ka papildus augstāk aprakstītajam par normatīvā regulējuma ieviešanu par pirmpirkuma tiesībām pakļauto teritoriju obligātu norādīšanu teritoriju plānojumos, Plānošanas noteikumos acīmredzot būtu nepieciešami arī pārejas noteikumi attiecībā uz termiņu, kādā pašvaldībām būtu pienākums veikt grozījumus savos teritoriju plānojumos. Savukārt, lai pilnvērtīgi varētu piemērot likuma „Par pašvaldībām” 78.panta augstāk aprakstītos grozījumus, arī šajā likumā būtu jāiekļauj pārejas noteikums, saskaņā ar kuru likuma „Par pašvaldībām” 78.panta pirmās daļas noteikumi piemērojami tikai tajos gadījumos, kad attiecīgā pašvaldība ir savā teritorijas plānojumā noteikusi pirmpirkuma tiesībām pakļautās teritorijas. Kamēr šādas teritorijas nav noteiktas, pašvaldībai saglabātos līdzšinējās pirmpirkuma tiesības, proti, uz visiem nekustamajiem īpašumiem, izņemot likuma „Par pašvaldībām” 78.pantā noteiktos izņēmumus.

Augstāk izklāstītā risinājuma ieviešana no vienas puses būtu laikietilpīgs process un visām pašvaldībām tie būtu papildus pienākumi teritorijas plānojuma jomā. Taču no otras puses tas nākotnes perspektīvā atbrīvotu gan pašvaldību no daudziem formāliem atteikumiem, gan sniegtu risinājumu šīs apakšnodaļas sākumā minētajai problēmai nekustamo darījumu formalitāšu mazināšanas jomā.

Vai atzīme zemesgrāmatā ir samērīgs un efektīvs risinājums?

Likumprojekta sākotnējā redakcijā tika ierosināts katram pirmpirkuma tiesībām pakļautajam īpašumam reģistrēt atzīmi zemesgrāmatā. Likumprojekta anotācijā norādīts, ka „*privātpersonām nav precīzi zināms, vai atsavināmais zemes gabals ir nepieciešams likumā noteikto pašvaldības funkciju nodrošināšanai, turklāt esošā likuma redakcija neparedz to, ka šādi īpašuma tiesību aprobežojumi atzīmju veidā būtu nostiprināmi zemesgrāmatā atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 45.panta pirmās daļas 8.punktam.*”⁶³⁵ Apgalvojums par to, ka nav precīzi zināms, kurš īpašums ir pakļauts pirmpirkuma tiesībām, protams, ir pareizs. Taču attiecīgas atzīmes reģistrēšana zemesgrāmatā promocijas darba autores ieskatā būtu nesamērīgs un neefektīvs risinājums vismaz trīs apsvērumu dēļ.

Pirmkārt, problēmas būtība ir pārlieku plašais pirmpirkuma tiesībām pakļauto objektu loks. Taču tas nav risināms ar atzīmi zemesgrāmatā, bet gan ar objektu loka sašaurināšanu normatīvajos aktos. Un šādas sašaurināšanas iespējama risinājums tika aprakstīts iepriekš šajā nodaļā – pilnīgi pietiktu ar pirmpirkuma tiesībām pakļauto objektu iekļaušanu teritorijas plānojumos. Saskaņā ar Teritorijas plānošanas likuma 7.panta sestās daļas 2.punktu⁶³⁶ vietējās pašvaldības teritorijas plānojumi un detālplānojumi tiek pieņemti kā pašvaldības saistošie noteikumi, tātad tas ir normatīvs akts. Arī jautājuma par skaidrību attiecībā uz konkrētu īpašumu esamību pirmpirkuma tiesību teritorijā pietiekams risinājums ir izziņa no pašvaldības. Nav nepieciešams atsevišķas atzīmes ierakstīšana zemesgrāmatā.

Otrkārt, saskaņā ar Civillikuma 1477.pantu lietu tiesības uz likuma pamata ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemesgrāmatā. Lai gan saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 5.pantu šādas tiesības var tikt ierakstītas zemesgrāmatā, tomēr no šāda ieraksta tās nekādu „papildus spēku” neiegūst. Turklāt, tādā redakcijā, kā likumprojektā sākotnēji priekšlikums ticis iestrādāts, likuma norma būtībā nekādas izmaiņas neieviešu. Proti, nosakot, ka pirmpirkuma tiesības atzīmes veidā ierakstāmas zemesgrāmatā, netiktu izslēgta pirmpirkuma tiesību izmantošana uz īpašumiem, kuriem šāda atzīme

⁶³⁵ Likumprojekta anotācijas 2.1.punkts

⁶³⁶ Teritorijas plānošanas likums: LR likums, Latvijas Vēstnesis, 2002, 12.jūnijs, nr.88. Zaudējis spēku. Pašreiz šo jautājumu regulē Teritorijas attīstības plānošanas likums, taču šajā apakšnodaļā aplūkoto grozījumu apspriešanas un pieņemšanas laikā spēkā bija iepriekšējais likums.

nav ierakstīta. Jo pašas par sevi šīs pirmpirkuma tiesības pastāv uz likuma pamata, nevis tādēļ, ka tās ir vai nav ierakstītas zemesgrāmatā. Šeit nedrīkst sajaukt uz likuma pamata pastāvošu aprobežojumu ar līgumisku aprobežojumu, piemēram, ar līgumu pielīgtām pirmpirkuma tiesībām, kuras ar ierakstu zemesgrāmatā tiek padarītas zināmas un saistošas trešajām personām. Šo Likumprojekta neprecizitāti acīmredzot ir konstatējis arī Saeimas juridiskais birojs, jo tā sniegtajā atzinumā ierosināts likuma „Par pašvaldībām” 78.panta pirmo daļu izteikt šādi: „Pašvaldībām ir pirmpirkuma tiesības, ja pašvaldības administratīvajā teritorijā tiek atsavināts nekustamais īpašums, kas atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam nepieciešams pašvaldību funkciju pildīšanai, **un par to ierakstīta** attiecīga atzīme zemesgrāmatā.”⁶³⁷ (*autores izcēlums*) Taču šādā likuma redakcijā pirmpirkuma tiesības pašvaldībām būtu sašaurinātas tiktāl, ka tās varētu izmantot tikai gadījumā, kad atzīme ir ierakstīta.

Treškārt, vērtējot lietderības apsvērumus gadījumā, ja pašvaldībām tiek uzlikts pienākums reģistrēt pirmpirkuma tiesību atzīmi zemesgrāmatā, jāatzīmē, ka pašvaldībām patiešām būtu krietns administratīvais slogs šo atzīmju reģistrēšanā, kā tas minēts arī Likumprojekta anotācijā. Ministru kabineta rīkojumā ir paredzēta arī Zemesgrāmatu likuma grozījumu izstrāde, lai noteiktu samazinātu kancelejas nodevu par šādas atzīmes reģistrāciju⁶³⁸. Tātad arī zemesgrāmatām būtu papildus noslodze un turklāt pašvaldībām būtu arī papildus izdevumi. Bez tam, jāsecina, ka gadījumā, ja pašvaldība veic grozījumus teritorijas plānojumā attiecībā uz pirmpirkuma tiesībām pakļautajām teritorijām, tad jāveic arī attiecīgi jauni nostiprinājumi zemesgrāmatās. Protams, tas nenotiktu ļoti bieži, tomēr ik pa laikam šādas izmaiņas notiktu. Tādēļ rodas jautājums – vai tiešām ir nepieciešams zemesgrāmatu sistēmu noslogot ar papildus atzīmi par tiesībām, kuras patiešībā pastāv jau uz likuma pamata? Vai zemesgrāmatas jāpadara par tādu kā informatīvu ziņojumu stendu?

Ņemot vērā izklāstītos trīs aspektus, šī darba autore uzskata, ka samērīgs un pietiekams risinājums būtu pirmpirkuma tiesību objektu loku precizēt teritorijas plānojumos un noteikt pārejas laiku to noteikšanai, bet zemesgrāmatās jaunu atzīmju reģistrāciju neveikt. Jo mērķis – nekustamā īpašuma darījumu formalitāšu samazināšana var tikt pietiekami labi sasniegts ar teritorijas plānojumu papildināšanu un iespēju uzzināt informāciju par konkrētu īpašumu ar izziņas palīdzību. Jaunas atzīmes zemesgrāmatā ieviešana nebūtu tik efektīvs līdzeklis, lai uzliktu gan pašvaldībām, gan zemesgrāmatām papildus administratīvo slogu.

Visbeidzot jāpiemin, ka pastāv arī citas problēmas pirmpirkuma tiesību piemērošanas jomā, no kurām viena no redzamākajām – plaši izplatītā prakse apiet pirmpirkuma tiesības, pērkot īpašuma

⁶³⁷ Saeimas Juridiskā biroja atzinums par likumprojektu „Grozījumi likumā „Par pašvaldībām” (Nr. 1582/Lp9), Rīgā 2009.gada 21.decembrī, Nr. 12/17 – 1 – 413 – (9/09), 4.punkts

⁶³⁸ Ministru kabineta 2009.gada 20.oktobra sēdes protokols Nr.72, 36.§ 4.punkts

domājamās daļas. Šai ziņā kā pretēju piemēru var minēt Francijas regulējumu, kur pašvaldībām ir pirmpirkuma tiesības (konkrētās teritorijās, nevis attiecībā uz visiem īpašumiem, kā tas šobrīd ir Latvijā) ne tikai uz nekustamo īpašumu, bet, saskaņā ar 2009.gada 25.marta grozījumiem pašvaldībai ir pirmpirkuma tiesības pat gadījumos, kad tiek atsavinātas vairāk par pusi kapitāldaļas nekustamā īpašuma uzņēmumā, kuram pieder pirmpirkuma tiesībām pakļauts nekustamais īpašums⁶³⁹. Tik strikts regulējums Latvijā visticamāk būtu pārāk apgrūtinošs un līdz ar to diez vai lietderīgs, bet tas ilustrē, cik svarīga loma mēdz tikt piešķirta pašvaldību pirmpirkuma tiesībām.

7.1.3. Zemesgrāmatas un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu savstarpēja neatbilstība

Latvijā, paralēli zemesgrāmatai pastāvošajā Valsts Zemes Dienesta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ir veikti ieraksti par pastāvošo situāciju dabā un šī informācija mēdz būtiski atšķirties no ierakstiem par attiecīgo īpašumu zemesgrāmatā. Šī situācija ir skaidrojama ar ēku masveida apsekošanu, kas tika veikta visā Latvijas teritorijā 1998.-2003. gados⁶⁴⁰ un par to joprojām ir atrodamas norādes normatīvos aktos (Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi⁶⁴¹). Visbūtiskāk atšķirīgo nozīmi un pretrunas starp abiem reģistriem izceļ nesen spēku zaudējuši Ministru kabineta Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu,⁶⁴² kuros 251.¹ punktā noteikts: „Ja būve kadastra informācijas sistēmā ir reģistrēta, pamatojoties tikai uz ēku masveida apsekošanas rezultātā iegūtajiem vai inženierbūves datu deklarācijā norādītajiem datiem, šādā kārtībā reģistrētie dati nav izmantojami būves ierakstīšanai zemesgrāmatā.”

Citētajā normā ir acīmredzams, ka praksē pastāvošā situācija ar ierakstu nesakritību dažādu reģistru starpā netiek risināta, bet drīzāk veicināta. Ja reiz ēku masveida apsekošanas rezultātā iegūtie vai inženierbūves datu deklarācijā norādītie dati nav izmantojami būves ierakstīšanai zemesgrāmatā, bet citu datu nav, jo neviens neveic šādas būves kadastrālo uzmērīšanu, ēka paliek reģistrēta tikai vienā reģistrā. Interessants jautājums šeit veidojas attiecībā uz īpašuma tiesībām uz šādu ēku. Proti, vai šāda ēka pieder tās būvētājam un vai šāda ēka vispār ir īpašuma objekts? Varam iedomāties situāciju, kad šāda ēka ir uzbūvēta patvaļīgi, turklāt pretēji normatīvo aktu noteikumiem,

⁶³⁹ Francijas likums: LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (1), pieejams franču valodā: http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=8C4F4A16B7C7859572F7450F430DEF71.tpdjo02v_2?idSect ionTA=LEGISCTA000020440248&cidTexte=JORFTEXT000020438861&dateTexte=20100518 ; īss apraksts angļu valodā par šiem grozījumiem: <http://bakerxchange.com/ve/ZZ77805981sj7591Yca309>

⁶⁴⁰ VZD rīkotā semināra 18.08.2010. materiāli (nepublicēts materiāls)

⁶⁴¹ Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi: LR Ministru kabineta noteikumi, Latvijas Vēstnesis 2012. 2.maijs, nr.68 (4671)

⁶⁴² turpat

piemēram, kāpu aizsargjoslā, kur jaunu ēku būvniecība ir pilnībā aizliegta. Šī darba autore apšaubā, ka šāda ēka vispār var tikt uzskatīta par īpašuma objektu.

Papildus iepriekš rakstītajam par datu neatbilstību dažādu reģistru starpā un par neaktuāliem datiem zemesgrāmatā, jāmin vairākos attīstības plānošanas dokumentos⁶⁴³ konstatētais, ka personas, īpaši valsts un pašvaldība, savlaicīgi neieraksta nekustamos īpašumus zemesgrāmatā. No tā secināms, ka Latvijas iedzīvotāju un pat iestāžu tiesiskajā apziņā nav pietiekami nostiprinājusies zemesgrāmatu ierakstu nozīme.

Nupat, 2012.gada 31.maijā Valsts sekretāru sanāksmē ir izsludināts likumprojekts grozījumiem Zemesgrāmatu likumā.⁶⁴⁴ Likumprojekta mērķis ir uzlabot Kadastra informācijas sistēmas un datorizētās zemesgrāmatas datu kvalitāti, kā arī zemesgrāmatu ierakstu atbilstību Kadastra informācijas sistēmas datiem. Likumprojektā noteikts, ka zemesgrāmatu nodalījumos jāizdara grozījumi par dažādām tehniskām lietām: kadastra numura vai kadastra apzīmējumu maiņu; zemes vienības platības precizēšanu; dzīvokļa īpašuma atsevišķā īpašuma kopējās platības un domājamās daļas precizēšanu; adreses noteikšanu vai izmaiņām; fizisko personu, identificējošajiem datiem (papildinājums Zemesgrāmatu likuma 41.pantam). Tāpat arī noteikts, ka Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis lēmuma pieņemšanā izmanto citu valsts informācijas sistēmu datus (likums tiek papildināts ar 76.¹pantu). Jāsecina, ka šāds noteikums paplašina līdz šim likumā noteiktās zemesgrāmatu tiesneša darbības. Tomēr, lielāka kompetence lēmumu pieņemšanās ar šādu grozījumu netiek piešķirta, jo tiesnesim citu sistēmu dati jāizmanto tikai, ja normatīvajos aktos noteikts, ka nostiprinājuma lūgumam nav pievienojams dokuments. Kā piemēru šādam gadījumam var minēt izziņu par nekustamā īpašuma nodokļa samaksu.

Bez iepriekš norādītā, likumprojektā paredzēta elektroniska nostiprinājuma lūguma ieviešana. Šis ierosinājums skaidri parāda jauno tehnoloģiju attīstību un nepieciešamību arvien vairāk attīstīt elektroniskus reģistrus. Visbeidzot grozījumi nosaka zemesgrāmatu nodalījumu aktualizāciju, proti, pēc grozījumu spēkā stāšanās un ieviešanas dzīvē (pēc pārejas posma, kurā zemesgrāmatu nodaļām šāda aktualizācija jāveic), elektroniskajā zemesgrāmatu nodalījumā būs

⁶⁴³ Zemes politikas pamatnostādnes 2008.-2014.gadam, apstiprināta ar Ministru kabineta 2008.gada 13.oktobra rīkojumu Nr.613;

Zemes pārvaldības likuma koncepcija, apstiprināta ar Ministru kabineta 2010.gada 19.aprīļa rīkojumu Nr.214;

Pasākumu plāns problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā, apstiprināts ar Ministru kabineta 2006.gada 13.februāra rīkojumu Nr.80;

Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcija, apstiprināta ar Ministru kabineta 2006.gada 9.maija rīkojumu Nr.319;

Informatīvais ziņojums par būvju (ēku) īpašnieku noteikšanas regulējumu normatīvajos aktos, pieņemts zināšanai Ministru kabineta 2007.gada 30.janvāra sēdē (protokola Nr.8, 41.§.

⁶⁴⁴ Grozījumi Zemesgrāmatu likumā: LR likumprojekts. Pieejams: <http://www.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?dateFrom=2011-10-31&dateTo=2012-10-30&text=zemesgr%C4%81matu&org=0&area=0&type=17> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

redzama tikai aktuālā informācija, savukārt vēsturiskā (spēku zaudējusi) informācija būs atsevišķā – vēsturiskās informācijas – sadaļā.

Apraktītie grozījumi vērsti uz zemesgrāmatas elektroniskā aspekta uzlabošanu un uz datu aktualizācijas pilnveidošanu. Grozījumi vērtējami pozitīvi un jācer, ka tos izdosies veiksmīgi realizēt dzīvē. Tomēr promocijas darba autore uzskata, ka zemesgrāmatu likumā nepieciešami arī citi grozījumi, jo ir vēl citas problēmas, kuras jau izstrādātie grozījumi neatrisina. Tādēļ autore piedāvā savus risinājumus šī darba turpmākajās apakšnodaļās.

7.2. Zemesgrāmatas ierakstu un to vešanas kārtības uzlabošana

7.2.1. Zemesgrāmatu ierakstu savstarpējas saskaņotības panākšana

Pašreizējā redakcijā Zemesgrāmatu likuma 49.pants nosaka domājamo daļu skaitlisku noteikšanu, taču praksē ir redzams, ka ar šāds regulējums nav pietiekami detalizēts gadījumiem, kad īpašums ir ļoti sadrumstalots. Praksē sastopami zemesgrāmatu nodalījumi, kuros reģistrētais īpašums ir pēc savas faktiskās būtības daudzdzīvokļu māja, turklāt vairākos korpusos, taču reģistrēts kā kopīpašums domājamās daļās. Haotisku situāciju rada daļskaitļu noteikšana, proti, praksē vienā nodalījumā mēdz būt daudz dažādu daļskaitļu (1/27, 1/29, 1/30, 1/35, 657/28956, u.c.). Mēģinot matemātiski sarēķināt visas šīs domājamās daļas kopā, vairs nesanāk 1/1, kā tam vajadzētu būt. Vairākkārtīgi atdalot un atsavinot arvien jaunas kombinācijas no domājamām daļām sarežģītā matemātiskā sistēma arvien vairāk samezglojas un bez padziļinātas juridiskas izpētes vairs nav atšķetināma. Lai turpmāk nepieļautu šādu situāciju veidošanos tiek ierosināts pašreizējo 49. panta redakciju:

„Nostiprinot zemesgrāmatā vairākām personām nedalīti piederošās tiesības, katrai no viņām piederošā domājamā daļa jānoteic skaitliski, izņemot Civillikuma 124. pantā paredzētos gadījumus.

Ja no dokumentiem, kas ir par pamatu nostiprinājumam, nav redzams, kādās daļās tiesība pieder katram līdzdalībniekam, tad jānorāda, ka tiesība pieder viņiem līdzīgās daļās.”

Papildināt ar trešo daļu šādā redakcijā:

„Nosakot skaitliski domājamo daļu, visiem ierakstiem par domājamo daļu jābūt izteiktiem ar vienādiem daļskaitļiem un kopā jāveido viens vesels īpašums.”

7.2.2. Zemesgrāmatu ierakstu kļūdu novēršanas procedūra

Šī darba 3.nodaļā tika aplūkotas reģistrācijas procedūras Skandināvijas valstīs un kā viens no reģistrācijas procesa objektivitāti veicinošiem faktoriem tika konstatētas Somijas un Zviedrijas reģistru amatpersonu tiesības uzaicināt ieinteresētās personas sniegt paskaidrojumus un papildus informāciju. Latvijas Zemesgrāmatu likums paredz līdzīgu procedūru, bet tikai divos gadījumā un ļoti ierobežotā veidā. Tas ir noteikts likuma 41. panta pirmajā daļā: „Ja vienam un tam pašam nekustamam īpašumam zemesgrāmatā kļūdaini atklāti vairāki nodalījumi, tad zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis arī bez ieinteresēto personu lūguma ar sevišķu lēmumu slēdz liekos nodalījumus. Pirms lēmuma nekustama īpašuma īpašnieks un personas, kuru labā nodalījumā ierakstītas kādas

tiesības, jāuzaicina sniegt atsauksmes, noliekot viņām divu nedēļu termiņu. Ja šo personu dzīves vietas nav zināmas, tad uzaicinājums jāiespiež oficiālā laikrakstā un jāizkar nodaļas telpās. Atsauksmes neiesniegšana nav šķērslis nodalījuma slēgšanai. Sludinājuma izdevumus sedz no valsts līdzekļiem.” Otrs gadījums ieinteresēto personu pieacināšanai ir Zemesgrāmatu likuma 90.pants:

„Ja zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis atrod kļūdu nostiprinājuma lēmumā (78. un 82.p.), tad viņš to izlabo ar jaunu lēmumu arī bez ieinteresēto personu lūguma vai sūdzības; izlabojums taisāms pēc tam, kad pieprasīta atsauksme no personām, kuru labā vai pret kurām bija taisīts nepareizs lēmums.

Atsauksmes neiesniegšana vai noraidoša atsauksme nav šķērslis kļūdas labošanai. Acīmredzamas kļūdas var izlabot nepieprasot atsauksmi.

Jaunam lēmumam, ar ko labo kļūdu, nav nekādu seku attiecībā uz personām, kuru tiesības nostiprinātas līdz šā lēmuma taisīšanai, izņemot gadījumu, kad tiesas ceļā ir pierādīts, ka, iesniedzot nostiprinājuma lūgumu, šīs personas bijušas ļaunticīgas.”

Citēto divu pantu mehānismu tiek ierosināts paplašināt arī gadījumiem, kad zemesgrāmatu tiesnesim *ex officio* jālabo tādas ierakstu kļūdas, kuru izlabošanai nepieciešama papildus ziņu saņemšana. Tādēļ Zemesgrāmatu likuma 90.pantu tiek ierosināts papildināt ar ceturto un piekto daļu šādā redakcijā:

„(4) Šī panta pirmajā daļā noteiktā kārtība par atsauksmju sniegšanu piemērojama arī gadījumos, kad zemesgrāmatu tiesnesim, lēmuma pieņemšanai par kļūdu labojumu zemesgrāmatas nodalījumā nepieciešamas papildus ziņas. Papildu ziņu nesniegšanas gadījumā zemesgrāmatu tiesnesis kļūdu nelabo, bet veic nodalījumā brīdinājuma atzīmi par konstatēto kļūdu, kuras novēršanai nepieciešamas papildus ziņas.

(5) Šī panta ceturtajā daļā norādīto brīdinājuma atzīmi dzēš pēc nepieciešamo ziņu saņemšanas un lēmuma pieņemšanas par kļūdu izlabošanu. Līdz šādas brīdinājuma atzīmes dzēšanai nav pieļaujami jaunu labprātīgu nostiprinājumu veikšana zemesgrāmatu nodalījumā.”

Šādi papildinājumi panta ceturtajā un piektajā daļā dos iespēju zemesgrāmatu tiesnešiem atrisināt sarežģītus ierakstu kļūdu gadījumus, kā arī izslēgs iespēju, ka neizlabota kļūda paliek zemesgrāmatu nodalījumos nepamanīta. Praksē pastāv iespēja, ka ieinteresētā persona neatsaucas aicinājumam sniegt paskaidrojumus par kļūdas rašanās iemesliem (proti, par tādām kļūdām, kuras nav radušās zemesgrāmatu nodaļas tehnisku kļūdu dēļ). Šādu situāciju ilgākā laika periodā atrisinās ierosinājumā iekļautā brīdinājuma atzīme, kas liegs veikt labprātīgus nostiprinājumus. Līdz ar to ieinteresētās personas agrāk vai vēlāk būs tomēr spiestas sagādāt trūkstošo informāciju, lai kļūdas tiktu novērstas. Pašreiz brīdinājuma atzīmes tiek elektroniski veiktas pēc nostiprinājuma lūgumu

saņemšanas zemesgrāmatu nodaļā, līdz lēmuma pieņemšanai. Tādēļ šis ierosinājums organiski iekļausies pašreiz pastāvošajā regulējumā un zemesgrāmatu praksē, kā arī būs tehniski labi realizējams datorizētās zemesgrāmatas ietvaros. Gadījumos, ja kļūdas izlabošanai nepieciešamo informāciju ieinteresētajai personai nebūs iespējams iegūt pašas spēkiem, būs izmantojamas Civilprocesa likumā noteiktās tiesības vērsties tiesā ar pieteikumu par juridiska fakta konstatēšanu.

Lai sakārtotu pašreizējo situāciju un nodrošinātu esošo kļūdu labošanu, Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumi papildināmi ar 12.punktu šādā redakcijā: „Zemesgrāmatu tiesneši līdz 2014.gada 1.janvārim pēc savas iniciatīvas pārskata visus zemesgrāmatu nodaļījumus, izvērtējot vai tajos nav ierakstu kļūdas, kuras labojamas vai par kurām ierakstāma brīdinājuma atzīme likuma 90.pantā noteiktajā kārtībā.” Ņemot vērā 2012.gada likumprojektu Zemesgrāmatu likuma grozījumiem,⁶⁴⁵ iespējams, ka būtu lietderīgi noteikt vienlaicīgu procedūru zemesgrāmatu nodaļējuma aktualizācijai saskaņā ar jau izstrādātajiem grozījumiem un promocijas darbā ieteiktajiem labojumiem.

Papildus jāatzīmē, ka uzlabojum Latvijas reģistrācijas sistēmai sagaidāmi pēc 2012.gada 3.oktobrī apstiprinātās koncepcijas Par kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanu⁶⁴⁶ realizēšanas un jaunu uzlabojumu ieviešanas saskaņā ar šo koncepciju. Tā kā koncepcija apstiprināta ar Ministru kabineta rīkojumu pavisam nesen, tajā noteikto ierosinājumu un plānu izvērtēšana var notikt nākamā gada vai divu laikā. Tā kā koncepcija in apstiprināta ar Ministru kabineta rīkojumu pavisam nesen, tajā noteikto ierosinājumu un plānu izvērtēšana var notikt nākamā gada vai divu laikā.

7.2.3. Citi atsevišķi ierosinājumi

No mazāk nozīmīgiem, bet tomēr pilnveidojamām problēmām jānorāda uz zemesgrāmatu likuma 52.pantu, kura pašreizējā redakcija ir šāda:

„Apzīmējot ierakstos personu, jānorāda viņas vārds, uzvārds, dzimšanas vieta un laiks, bet apzīmējot juridisku personu - viņas nosaukums vai firma.

Dzimšanas vietu un laiku var nenorādīt tajos gadījumos, kad iestāde vai amatpersona, kas taisījusi aktu vai apliecinājumu, ir atzīmējusi, ka šīs ziņas nav bijis iespējams noskaidrot.”

⁶⁴⁵ Grozījumi Zemesgrāmatu likumā: LR likumprojekts. Pieejams: <http://www.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?dateFrom=2011-10-31&dateTo=2012-10-30&text=zemesgr%C4%81matu&org=0&area=0&type=17> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

⁶⁴⁶ Ministru kabineta rīkojums Nr.462, 2012.gada 3.oktobrī (prot. Nr.52 37.§), Par kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepciju. Pieejams: <http://www.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40246861> [aplūkota 2012.gada 26.oktobrī]

Citētajā pantā, atšķirībā no visiem citiem Zemesgrāmatu likuma pantiem, kuros tiek noteikta ieraksta veikšanas kārtība attiecībā uz fizisku vai juridisku personu, ir novecojis regulējums par personas datiem. Tādēļ 52.panta pirmo daļu tiek ierosināts izteikt šādā redakcijā: „Apzīmējot ierakstos personu, jānorāda viņas vārds, uzvārds, personas kods vai, ja tāda nav, dzimšanas vieta un laiks, bet apzīmējot juridisku personu - viņas nosaukums un reģistrācijas numurs.”

7.5. Zemes un ēku dalīta reģistrācija

7.5.1. Esošās situācijas sakārtošana (zg savstarpēji un ar vzd)

Praksē ar zemesgrāmatu ierakstiem sastopama problēma: atzīmes neesamība zemesgrāmatu nodalījumā, kurā reģistrēts zemes gabals, par uz šī zemes gabala esošu ēku, kura reģistrēta kā atsevišķs īpašums atsevišķā tās pašas zemesgrāmatas nodalījumā. Ēkas nodalījumā ir norādīts, ka ēka saistīta ar konkrēto zemes gabalu, taču zemes gabala nodalījumā nav informācijas par ēkas eksistenci. Šī problēma jau tika aprakstīta promocijas darba 2. nodaļā. Šajā darba nodaļā autore piedāvā risinājumu normatīvo aktu grozījumu veidā. Vairākkārt zemesgrāmatu zemes nodalījumos ēka nemaz nav pieminēta, lai gan ēkas nodalījumā ir skaidri ierakstīts, uz kāda zemes gabala tā atrodas. Lai turpmāk novērstu šādu nesaskanīgu ierakstu veidošanos, tiek ierosināts papildināt Zemesgrāmatu likuma 53.pantu, kura pašreizējā redakcija ir šāda: „Ja ierakstā ir norādījums uz nekustamu īpašumu, kuram ir savs nodalījums tajā pašā zemesgrāmatā vai citā tās pašas vai arī citas zemesgrāmatu nodaļas grāmatā, tad jāatzīmē tā zemesgrāmatu nodaļa, kuras zemesgrāmatā īpašums ir ierakstīts, pati zemesgrāmata un īpašuma zemesgrāmatas numurs.” Citētais pants papildināms ar otro daļu šādā redakcijā: „Veicot ierakstus zemesgrāmatu nodalījumos, kuros ir šī panta pirmajā daļā minētie norādījumi uz citu nekustamo īpašumu, zemesgrāmatu tiesnesim pirms nostiprinājuma veikšanas jāpārbauda ierakstu saderība šo divu vai vairāku nekustamo īpašumu starpā. Ja tiek konstatēta ierakstu savstarpēja neatbilstība, tiesnesim pēc savas iniciatīvas jāpapildina vai jālabo attiecīgie ieraksti visos attiecīgajos nodalījumos 90.pantā noteiktajā kārtībā.”

Ar šādu papildinājumu citētajā pantā tiks novērsta savstarpējā neatbilstība. Atsauce uz Zemesgrāmatu likuma 90.pantu nodrošinās efektīvāko rīcību gadījumos, kad tiks konstatēta kļūda, kura nav novēršama bez papildu informācijas iegūšanas no ieinteresētajām pusēm. Proti, ierakstot attiecīgajos divos vai vairākos nodalījumos brīdinājuma atzīmi par kļūdu, kā tas ir ierosināts papildinājumos 90.pantam, ieinteresētās personas būs spiestas agrāk vai vēlāk šādas kļūdas labot un tas, savukārt, uzlabos visu reģistrācijas procesu un zemesgrāmatu ierakstu pārskatāmību un saderību kopumā.

7.5.2. Ekonomiskais, vēsturiskais pamatojums dalītai reģistrācijai

Jaunākajā juridiskajā literatūrā ir pausti viedokļi par zemes un ēku jeb īpašuma horizontālā dalījuma ekonomisko un vēsturisko pamatojumu, norādot, ka modernajos īpašuma regulējumos 19.gs. kodifikācijās ietvēra principu par horizontālo nedalīšanu, tas bija ideoloģiski vērsts pret feodālo iekārtu, bet ekonomiskajā realitātē tas izrādījās neefektīvi, jo īpašnieki dažādos līgumiskos veidos veica īpašumu dalīšanu horizontāli, tai skaitā par zemes slāņu izmantošanu. Tiesu praksē, prasībās par šādu līgumu izpildi tiesu nostāja bija noraidoša, bet ar laiku tā mainījās un kļuva pielaidīgāka. Līdz kamēr sākot ar 1900.gada BGB un Itālijas 1942.gada Civilkodeksu civiltiesības aizgāja citu ceļu, prom no īpašuma horizontālās nedalāmības. Horizontālā īpašumu dalāmība ir kļuvusi par vispārēju parādību, tā vairs nav izņēmums.⁶⁴⁷ Arī Latvijas juridiskajā literatūrā pirmskara autoru darbos atrodama atziņa par atteikšanos no būtībā feodālā īpašumu tiesību institūta – dalītā īpašuma. To spilgti raksturo šāds citāts: “Nav mums muižnieku, kuru rokās apvienotas lielas platības, nav šķiru, nav vienas šķiras atkarības no otras. Zemes kungi ir tie, kas to apsaimnieko. Tamdēļ, izdodot jauno Civillikumu, paredzēts līdz ar to dalītu īpašumu atcelt.”⁶⁴⁸ Citētais autors skaidro, ka „viens no svarīgākajiem jauninājumiem Lietu tiesību daļā jaunajā Civillikumā tomēr ir tā sauktā „dalītā īpašuma” atmešana. Jau pats nosaukums rāda, ka šie mums darīšana nevis ar pilnu īpašumu, bet gan kādu īpašuma daļu vai īpašumu aprobežotā veidā.”⁶⁴⁹

Eiropas Universitātes Institūta veikto pētījumu apkopojumā secināts, ka visās pētījumā aplūkotajās Eiropas valstīs pastāv *superficies solo cedit* princips, proti – zemes īpašuma tiesības ietver sevī arī būves, kas atrodas uz zemes.⁶⁵⁰ Tomēr visās valstīs ir speciāli regulējumi ēkām uz svešas zemes, „kura galvenais mērķis ir atvieglot lētāku privātmāju būvniecību privātpersonām, pašvaldībām vai bezpeļņas organizācijām.”⁶⁵¹ Dažās valstīs šādā gadījumā pastāv ilgtermiņa noma, saskaņā ar kuru zemes īpašnieks kļūst par īpašnieku arī ēkai, tomēr lielākajā daļā valstu ir ieviestas speciālas apbūves nomas, kuras padara ēkas uz svešas zemes par atsevišķu īpašumu.⁶⁵²

⁶⁴⁷ Parisi Fancesco, The fall and rise of functional property, in Property Rights Dynamics: A law and economics perspective, edited by Porrini Donatella and Ramello Giovanni Battista, Routledge: London and New York, 2007, p.27-28

⁶⁴⁸ V.Davids, Tieslietu ministrijas juriskonsultācijas loceklis, „Dalīta īpašuma atcelšana”, Jaunā civillikuma apskats, Rīga 1937., 128.lpp.

⁶⁴⁹ turpat

⁶⁵⁰ Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], p. 14

⁶⁵¹ ibif, p. 21

⁶⁵² ibif, p. 21

LR Tieslietu ministrijas uzdevumā veiktajos pētījumos vairāki autori ir norādījuši, ka zemes un ēku dalītas reģistrācijas problēmu risināšanai iespējami divi virzieni: vai nu orientēšanās uz dalīta īpašuma izbeigšanu vai arī tā padarīšanu par patstāvīgu, pieļaujamu izņēmumu⁶⁵³. Tā ir politiska izšķiršanās, kuru no juridiski tehniska izvērtējuma vien nevar atrisināt. Jāatzīmē, ka atsevišķi autori, analizējot aktuālo dalītas reģistrācijas problēmu, norāda, ka jau Civillikuma tapšanas laikā ir risināts jautājums par dalītu īpašumu⁶⁵⁴ atsaucas uz pirmskara autoru darbiem par dalītā īpašuma atcelšanu. Taču šeit jānorāda uz jau iepriekš minēto par dalītā īpašuma kā feodālo tiesību institūtu, kas savos pamatos atšķiras no mūsdienu Latvijā esošā tā sauktā dalītā īpašuma. Proti, dalītais īpašums feodālajās tiesībās ir īpašuma tiesību satura sadalīšana vairāku personu starpā. Savukārt tāds „dalītais īpašums”, par kuru risinās diskusijas zemes un ēku vienotas vai dalītas reģistrācijas kontekstā, ir tikai divu īpašuma objektu tiesiska vienotība vai šķirtība. Nevis īpašuma tiesību satura uz vienu un to pašu īpašuma objektu dalīta esamība.

Ja tiek lemts par dalīta īpašuma regulējuma saglabāšanu, veidojams detalizētāks normatīvais regulējums, to vai nu veidojot kā jaunu speciālo likumu vai iekļaujot Civillikuma lietu tiesību daļā. Šī darba autore uzskata, ka labāks risinājums ir atsevišķa likuma izdošana līdzīgi kā tas ir Vācijā, kur par apbūves tiesībām jau 1919.gadā ir pieņemts atsevišķs normatīvs akts „Verordnung über das Erbbaurecht”⁶⁵⁵ par apbūves tiesībām. Jauna regulējuma izstādē Latvijā nepieciešams ņemt vērā to valstu regulējumu, kur šāds regulējums jau ir ieviests: Igaunija un Lietuva, tāpat arī augstāk minētais Vācijas regulējums, kā arī citu valstu regulējums, it īpaši Centrāleiropā, kur šādu risinājumu meklējumi ir bijuši aktuāli 20.gs. beigās īpašuma reformu dēļ.

7.5.3. Iespējamais risinājums - atsevišķs likums ar detalizētu regulējumu

Gadījumos, kad uz zemes atrodas citai personai piederoša ēka, kura reģistrēta kā patstāvīgs īpašuma objekts, zemes īpašniekam jāņem vērā divas svarīgākās tiesības, kas ēku īpašniekam izriet no likuma: zemes pirkuma tiesības un garantētas nomas tiesības, ja ēka uzcelta pirms 1992. gada 1. septembra.

⁶⁵³ Rūda Ģ., Līkops J., Laviņa L. Pētījums Par nekustamā īpašuma tiesību regulējumu pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma, publicēts <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report.re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf>;

Rozenfelds J., Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību, pieejams internetā: www.tm.gov.lv

⁶⁵⁴ Bērziņš G., Zeme un būve – kopā vai atsevišķi?, LR Tieslietu ministrijas 2011.gada 3.marta publiskās diskusijas prezentāciju materiāli

⁶⁵⁵ Vācijas likums par mantojamām apbūves tiesībām (Verordnung über das Erbbaurecht). Pieejams vācu valodā: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/erbbaurecht/gesamt.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

Likumā nav noteikta pirmpirkuma tiesību prioritāte gadījumā, ja ēka (bez zemes) pieder vienai personai, bet zeme zem ēkas ir kopīpašumā vairākām citām personām. Paturot prātā zemes un ēku vienotības principu, varētu uzskatīt, ka priekšroka šādā situācijā dodama ēkas īpašniekam.

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 neatrisināti jautājumi ir par attālumu starp ēkām, ja zemes īpašnieks būvē jaunu ēku, nenodalot zemes gabalu.

Likumos nav precīzi noteiktas ēku īpašnieku tiesības rīkoties ar ēku, piemēram, nav paredzētas ēku īpašnieka tiesības pārbūvēt un paplašināt uz zemes esošās ēkas bez zemes īpašnieka piekrišanas.

Ja Latvijā tiek politiski lemts par jaunu normatīvo regulējumu zemes un ēkas atsevišķa īpašuma gadījumiem, tajā būtu jārisina šādi jautājumi:

1. Gadījumi, kuros atzīstams pastāvošs dalīts īpašums un gadījumi, kad ir pieļaujams veidot dalītu īpašumu.
2. Nomas līguma noteikumi (imperatīvi un dispozitīvi): zemes platība, nomas maksa, tiesības būvēt patstāvīgu īpašuma objektu un reģistrēt to zemesgrāmatā, ēkas piederība un izdevumu atlīdzināšana nomas līguma izbeigšanas vai izbeigšanās gadījumam, apgrūtinājumi par labu ēkai/zemei (piekļūšana, inženierkomunikācijas u.c.), nomas līguma vienpusējas izbeigšanas tiesības.
3. „Piespiedu nomas” līguma noslēgšana, kad tāds nav noslēgts vai noslēgts pirms šī likuma spēkā stāšanās: reformas īpašumiem (labvēlīgāks režīms), īpašumiem, kur līgums bijis, bet beidzies, nomas līgumiem, kuriem nav visi iepriekšējos pantos minētie noteikumi.
4. Piespiedu nomas līgumos nosakāmā nomas maksa.
5. Pirmpirkuma un izpirkuma tiesības.
6. Rīcība ar ēku pēc nomas līguma izbeigšanas/izbeigšanās.
7. Ēkas īpašnieka tiesības.
8. Zemes īpašnieka tiesības un pienākumi.

2012.gada jūnijā dalītā īpašuma jautājumu risināšana ir nonākusi politikas plānošanas dokumentos⁶⁵⁶, tādēļ tuvākajā nākotnē ir sagaidāmi uzlabojumi. Tieslietu ministrijā norisinās darbs pie dalītā īpašuma problemātikas, saskaņā ar Ministru kabineta 2012. gada 16. februāra rīkojuma

⁶⁵⁶ Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma”, apstiprināts 2012.gada 12.jūnija Ministru kabineta sēdē. Pieejams: http://www.tm.gov.lv/lv/tiesibu_akti/pol_plan_dok2.html [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī]

Nr. 84 „Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Valda Dombrovska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai” 119.1. apakšpunktu, kurā Tieslietu ministrijai uzdots izstrādāt un iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā normatīvo aktu paketi dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma noteikšanai. Tieslietu ministrijā ir izveidota darba grupa jaunā regulējuma izstrādei, „lai rastu aktuālo problēmu risinājumus ar mērķi nodrošināt dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam (tiesības uz īpašumu), kā samērot zemes īpašnieku un ēku īpašnieku tiesības un pienākumus.”⁶⁵⁷

Promocijas darba autore ir Tieslietu ministrijas darba grupas par dalītā īpašuma regulējuma izstrādi darba grupas locekle un centīsies ar savu teorētisko un praktisko zināšanu pieredzi palīdzēt uzlabot normatīvo regulējumu dalītā īpašuma jautājumos.

⁶⁵⁷ Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma”, apstiprināts 2012.gada 12.jūnija Ministru kabineta sēdē. Pieejams: http://www.tm.gov.lv/lv/tiesibu_akti/pol_plan_dok2.html [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī], 16.lpp.

KOPSAVILKUMS

Promocijas darba noslēgumā darba autore izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes:

1. tēze. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma plašā nozīmē

Nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēma plašā nozīmē – kā zemes administrācija – ir vairāku reģistru sistēmisks kopums, kas dod pilnīgu informāciju par rakstiski un elektroniski fiksētām ziņām attiecībā uz nekustamiem īpašumiem, to piederību, vērtību un lietojumu. Šādā sistēmā ietilpst kadastra, zemes un apgrūtinājumu reģistri. Latvijā zemes administrācijas sistēmā ietilpst zemesgrāmata, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma, teritorijas plānojumi, Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēma, Piesārņoto vietu reģistrs, pašvaldību nodokļu administrāciju uzskaites sistēmas.

2. tēze. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma šaurā nozīmē

Šaurākā nozīmē nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēma nozīmē zemes reģistrus (zemesgrāmatas, hipotēku reģistrus, atsevišķos gadījumos arī kadastra reģistrus), kuros tiek reģistrētas tiesības, dokumenti vai fakti ar juridisku nozīmi. Latvijā šaurā nozīmē zemes reģistra izpratnei atbilst zemesgrāmata.

3. tēze. Zemes reģistru mijiedarbība ar lietu tiesību regulējumu

Zemes reģistru regulējums ir nesaraujami saistīts ar lietu tiesību regulējumu, it īpaši nodrošinājumu (hipotēku) reģistrācijā, piešķirot nodrošinājumam publiskumu. Šis reģistrācijas un lietu tiesību mijiedarbības aspekts ir jāņem vērā, izstrādājot jebkādus strukturālus grozījumus zemes reģistru regulējumā, jo tiem jābūt sistēmiski savietojamiem ar liettiesisko regulējumu.

4. tēze. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmu nejuridiskie aspekti

Nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēma ir cieši saistīta ar vairākiem nejuridiskiem aspektiem, tādēļ, uzlabojot esošu vai veidojot jaunu reģistrācijas sistēmu, nepieciešams ņemt vērā vismaz ekonomisko, sociālo un tiesiskās kultūras aspektu katrā konkrētajā gadījumā.

5. tēze. Tehniska rakstura un juridiskas nozīmes reģistru nošķiršana

Latvijā un lielākajā daļā promocijas darbā aplūkoto valstu nekustamā īpašuma reģistrācija tiek veikta gan reģistrā ar juridiska spēka ierakstiem (Latvijā – zemesgrāmata), gan tehniskos reģistros (Latvijā nozīmīgākais ir Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrs). Darba autore neatbalsta šo divu veidu reģistru apvienošanu, un papildus literatūrā norādītajiem argumentiem (vēsturiskā situācija un reģistra amatpersonu atšķirīga profesionālā sagatavotība) izvirza trešo argumentu – faktiskās (fiziskās) un juridiskās informācijas atšķirību –, jo tehniskajos reģistros tiek fiksēts īpašuma faktiskais stāvoklis dabā, taču, lai fiziskās izmaiņas ierakstītu reģistrā ar juridisku nozīmi, fiziska fakta konstatēšanai nepieciešams noteikt arī juridiskos priekšnosacījumus īpašuma vai citu attiecīgo lietu tiesību iegūšanai vai maiņai.

6. tēze. Zemes reģistru klasifikācija un Latvijas zemesgrāmatas vieta tajā

Līdzšinējo autoru darbos zemes reģistru klasifikācijā kā nozīmīgākie iedalījumi ir nošķirti darījumu reģistri un tiesību reģistri, kā arī deklaratīvi un konstitutīvi reģistri. Latvijas zemesgrāmata šīs klasifikācijas ietvaros pieskaitāma pie tiesību reģistru un konstitutīvu reģistru grupas.

7. tēze. Autores izstrādātā zemes reģistru klasifikācija

Promocijas darba autore papildus deklaratīvu un konstitutīvu reģistru klasifikācijai pievieno trešo grupu – prezumptīvus reģistrus. Būtiskākā atšķirība starp konstitutīviem un prezumptīviem reģistriem ir civiltiesisko seku ziņā: par konstitutīviem reģistriem var atzīt tikai tādus, kuri rada neatgriezeniskas tiesības. Lielākā daļa Eiropas valstu reģistru nerada neatgriezeniskas tiesības, bet tikai prezumpciju par ierakstīto tiesību pastāvēšanu (tai skaitā Latvijas reģistrs), tādēļ šos reģistrus pareizāk ir apzīmēt kā prezumptīvus reģistrus.

8. tēze. Nekustamā īpašuma reģistru attīstību ietekmējušie faktori

Eiropā nekustamo īpašumu reģistru attīstību vēsturiski ietekmējuši šādi svarīgi faktori:

1. Romiešu tiesības – pamats lietu tiesību regulējumam lielākajā daļā Eiropas valstu, lai gan romiešiem bija tikai tehnisks kadastra reģistrs;
2. Feodālā iekārta – tās laikā uzsākta kadastru un tiesisku reģistru veidošana, aizsākta publicitātes piešķiršana reģistru ierakstiem;

3. Feodālās iekārtas sairšanas un revolūciju laikmets – ģermāņu valstīs nostiprinājās reģistri ar publisku uzticamību, Napoleona kodeksa valstīs tika ieviesti hipotēku reģistri un *solo consensus* princips atsavināšanai, Lielbritānijā palika feodālās iekārtas nekustamā īpašuma regulējums un deklaratīvi dokumentu reģistri;
4. Sociālistiskās iekārtas pastāvēšana Austrumeiropas un Centrāleiropas valstīs – iekārtas pastāvēšanas laikā būtībā tika iznīcināti tiesiskas nozīmes reģistri, pēc iekārtas sagrūšanas reģistri tika atjaunoti vai veidoti no jauna, lielākoties pēc ģermāņu tiesību parauga ar publisku ticamību reģistru ierakstiem;
5. Jaunu tehnoloģiju ieviešana 20. gs. beigās, kas veicināja elektronisku reģistru un reģistrācijas sistēmu veidošanu, kā rezultātā radās jauna veida nekustamā īpašuma reģistri, kas integrēti plašā, vispusīgā reģistru sistēmā.

9. tēze. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmu piecas attīstības stadijas

Promocijas darba autore izvirza piecu pakāpju dalījumu reģistrācijas sistēmu attīstības pakāpēs (katra nākamā ietver iepriekšējo), kas balstīts uz Eiropas valstu zemes reģistrācijas regulējuma funkcionāli sistēmiskās dinamikas analīzi:

1. Īpašumus fiskāli un tehniski administrējošas reģistrācijas sistēmas;
2. Nodrošinājumu publicitātes sistēmas;
3. Īpašumu atsavinājumu publicitātes sistēmas;
4. Īpašumu tiesiskā stāvokļa fiksēšanas sistēmas;
5. Daudzfunkcionāla, kompleksa īpašumu informācijas sistēma.

10. tēze. Latvijas zemesgrāmatu sistēmas nesaderība ar romiešu tiesībās balstīto lietu tiesību regulējumu

Latvijas teritorijā zemesgrāmatu veida reģistri ir datēti ar 16. Gadsimtu, un tā laika regulējums balstīts uz ģermāņu pilsētu tiesību normām. Kodificējot civiltiesības 1864.gadā un 20. gadsimta sākumā izstrādājot pašreiz spēkā esošo Civillikumu, lietu tiesību regulējums galvenokārt balstīts uz romiešu tiesību normām, bet nekustamā īpašuma atsavināšanas regulējums pamatojas uz ģermāņu tiesību normām, kuras ietver zemesgrāmatu sistēmu ar tai raksturīgo īpašnieka prezumpciju (Civillikuma 994. pants). Tomēr Civillikumā nav novērstas pretrunas starp nodošanas sistēmu (no romiešu tiesībām) un publiskas ticamības un prezumpcijas sistēmu (no

ģermāņu tiesībām). Lai šīs pretrunas novērstu, autore atbalsta normas par nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzību iekļaušanu Civillikumā.

11. tēze. Labticīga ieguvēja risinājumi Latvijas tiesu praksē

Latvijas tiesu praksē strīdi par nekustamā īpašuma labticīgu iegūšanu risināti par labu iepriekšējam īpašniekam, balstoties uz romiešu tiesību principu „*nemo plus iuris transfere potest quam ipse haberet*”, tādējādi būtībā ignorējot zemesgrāmatu publiskas ticamības un īpašnieka prezumpcijas principus. Ja šādā veidā tiesu prakse turpinātos, Latvijas zemesgrāmatu pēc tiesu prakses interpretācijas varētu klasificēt kā deklaratīvu reģistru. Kopš 2009. gada tiesu prakse ir mainījies – tiek atzītas nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja īpašuma tiesības un līdz ar to arī zemesgrāmatu publiska ticamība.

12. tēze. Publicitāte – zemes reģistru attīstības stūrakmens

Vadošais iemesls zemes reģistru attīstībai ir publicitātes funkcijas nodrošināšana. Sākotnēji svarīgākā ir bijusi nodrošinājumu publicitāte, vēlāk – īpašuma tiesību un atsavināšanas publicitāte, visbeidzot – arī citu lietu tiesību publicitāte.

13. tēze. Publicitāte – zemes reģistru veidu nošķiršanas aspekts

Publiskas ticamības un līdz ar to prezumpcijas piešķiršana ierakstiem par īpašuma tiesībām ir aspekts, kurš nošķir konstitutīvus un prezumptīvus reģistrus no deklaratīviem reģistriem. Nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzības jautājumi lielākoties tiek ietverti attiecīgās valsts lietu tiesību regulējumos (civilkodeksos, civillikumos), nevis zemes reģistru regulējumā. Taču tieši šis labticīga ieguvēja aizsardzības jautājums ir būtiskākais reģistru veidu nošķiršanā.

14. tēze. Zemes reģistru pareizības prezumpcija – labticīga ieguvēja aizsardzības garants

Nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzība izriet no ieraksta par īpašuma tiesībām publiskas ticamības un pareizības prezumpcijas. Pārējie jautājumi – labticības konstatēšanas brīdis, labticības pierādīšanas pienākums un citi – ir tikai pakārtoti tam. Atsevišķos gadījumos labticīgs ieguvējs nav tieši noteikts Civillikumā, bet tā aizsardzība nostiprināta tiesu praksē un doktrīnā (Vācija, Latvija).

15. tēze. Eiropas Savienības tiesību ietekme uz zemes reģistru regulējumu

Eiropas Savienības primārās tiesības nosaka neiejaukšanās principu attiecībā uz nacionālo valstu īpašuma tiesību sistēmām. Tomēr tās ieņem arvien nozīmīgāku lomu nacionālo tiesību piemērošanā nekustamā īpašuma jomā, tai skaitā attiecībā uz reģistrāciju. Kopš 2010. gada arī Latvijas Senāta praksē ir skaidras norādes par nacionālā regulējuma attiecībā uz nekustamā īpašuma atsavināšanas ierobežojumiem saskaņošanas nepieciešamību ar Eiropas Savienības tiesībām.

16. tēze. Pārrobežu darījumu regulējuma ieviešanas iespējas Eiropā

Eiropā vairākas organizācijas paudušas iniciatīvu nekustamo īpašumu pārrobežu elektronisko darījumu veicināšanai. Tomēr pastāv sarežģījumi paralēli pastāvošu atsavināšanas sistēmu veidošanā. Sarežģījumi izriet no nekustamo īpašumu atsavināšanas un reģistrācijas sistēmu atšķirībām dažādās valstīs. Šāds pārrobežu elektronisko darījumu regulējums varētu būt vienkāršs tikai gadījumos, kad abu darījuma pušu valstu regulējums ir balstīts uz vienādiem principiem. Jo, tiklīdz pārrobežu darījums notiktu divu dažādu atsavināšanas un reģistrācijas sistēmu starpā, rastos nepārvaramas grūtības noteikt darījuma un reģistrācijas juridiskās sekas. Tādēļ šādu pārrobežu darījumu vienota regulējuma ieviešana iespējama tikai daļēji un atsevišķu valstu starpā.

17. tēze. Autores izstrādātā nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja vispārinātā, īsā definīcija

Labticīgs ieguvējs ir persona, kura labticīgi ieguvusi īpašumu (vai citu lietu tiesību) tiesiska darījuma ceļā no personas, kura pēc formālām pazīmēm atsavināšanas brīdī bija uzskatāma par īpašnieku, taču sevišķu trūkumu dēļ nav bijis īpašnieks.

18. tēze. Autores izstrādātā nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja paplašinātā definīcija

Nekustamā īpašuma labticīgs ieguvējs ir persona, kura tiesiska, pilnībā izpildīta atlīdzības darījuma ceļā, labticīgi paļaujoties uz zemes reģistra ierakstu, ieguvusi (reģistrējusi zemes reģistrā) īpašuma tiesības vai citas lietu tiesības, kā arī ja nav pierādīts, ka šī persona darījuma noslēgšanas un izpildīšanas laikā nezināja, nevarēja zināt un tai nebija jāzina par ieraksta kļūdām. Īpašuma prasība pret šādu personu ir noraidāma, un iepriekšējais īpašnieks var vērsties ar zaudējumu atlīdzības prasību pret vainojamo personu.

19. tēze. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmiska sakārtošana Latvijā

Promocijas darba autore konstatē vairākas nekustamā īpašuma reģistrācijas problēmas, kuras izriet no sistēmiskas nesakārtotības un dažādu sistēmisku elementu savstarpējas nepilnvērtīgas mijiedarbības:

- Zemesgrāmatu ierakstu savstarpēja nesaskaņotība, it īpaši attiecībā uz zemes un ēku dalītu īpašumu;
- Apgrūtinājumu reģistrācijas nesaskaņotība un nepārredzamība gan zemesgrāmatas ietvaros, gan zemesgrāmatas un Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistra un citu reģistru starpā;
- Acīmredzamas kļūdas zemesgrāmatu ierakstos, piemēram, attiecībā uz īpašumu platībām un domājamo daļu sadalījumu vairāku kopīpašnieku starpā;
- Nekonsekventa inženierbūvju reģistrācija.

20. tēze. Latvijas zemesgrāmatas kā tiesību reģistra pilnveidošana

Nepieciešams normatīvajā regulējumā pastiprināt zemesgrāmatu ierakstu prezumptīvo spēku, trešo personu tiesības uzticēties zemesgrāmatu ierakstiem. Tādēļ ieteicams veikt izmaiņas normatīvajā regulējumā, saskaņojot zemesgrāmatas ierakstus savstarpēji un iespēju robežās ar citiem reģistriem, ietverot labticīga ieguvēja regulējumu Civillikumā, kā arī nosakot pierādīšanas pienākumu ieinteresētajai personai gadījumos, kad trešā persona (ieguvējs) ir zinājusi vai tai ir bijis jāzina par ieraksta neatbilstību patiesajām tiesībām.

21. tēze. Pašvaldības pirkuma tiesību izslēgšana no zemesgrāmatā reģistrējamām tiesībām

Pašvaldības pirkuma tiesību objektus loku promocijas darba autore ierosina norādīt pašvaldību teritorijas plānojumos, kā arī noteikt pārejas laiku šādu objektu noteikšanai, bet zemesgrāmatās jaunu atzīmju reģistrāciju neveikt. Jaunas atzīmes ieviešana zemesgrāmatā, kas pieņemts 2010. gada jūnija grozījumos likuma „Par pašvaldībām” 78. pantā, nav tik efektīvs līdzeklis, lai uzliktu gan pašvaldībām, gan zemesgrāmatām papildu administratīvo slogu.

22. tēze. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likuma papildināšana

Promocijas darba autore ierosina papildināt Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likuma 10. pantu ar septīto daļu šādā redakcijā: „Datu sniedzējam pēc šī likuma 11. pantā noteiktās informācijas par datu saņemšanu ir pienākums izskatīt datu atbilstību un labot vai papildināt tos. Ja šādas izskatīšanas rezultātā tiek konstatēts, ka datu papildināšana vai labošana nav veicama, datu sniedzējam ir pienākums sniegt rakstisku, motivētu atbildi personai, kura ir informējusi datu sniedzēju.”

Ierosinājumi Zemesgrāmatu likuma grozījumiem pašreizējās pantu numerācijas kārtībā

Promocijas darba 7. nodaļā detalizēti izklāstīto priekšlikumu rezultātā tiek ierosināts veikt šādus grozījumus un papildinājumus Latvijas Republikas Zemesgrāmatu likumā (ierosinājumu argumentācija izklāstīta promocijas darba 7. nodaļā, grozījumu priekšlikumus grupējot nevis likuma pantu kārtībā, bet pēc risināmo jautājumu grupām).

23. tēze. 5. pants: „Lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata (Civillikuma 1477. p.), var arī nostiprināt zemesgrāmatās pēc to personu vēlēšanās, kam šīs tiesības pieder” **papildināms ar otro daļu** šādā redakcijā: „Zemesgrāmatā nav nostiprināmi uz likuma pamata pastāvoši apgrūtinājumi, kuru dati saskaņā ar Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumu ierakstāmi Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā.”

24. tēze. Lai nodrošinātu pašreiz nostiprināto apgrūtinājumu dzēšanu, Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumi papildināmi ar 11. punktu šādā redakcijā: „Zemesgrāmatu tiesneši divu gadu laikā pēc Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas darbības uzsākšanas pēc savas iniciatīvas pārskata zemesgrāmatu nodalījumus un dzēš no tiem visus apgrūtinājumus, kuru dati saskaņā ar Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumu ierakstāmi Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā.”

25. tēze. 49. pants: „Nostiprinot zemesgrāmatā vairākām personām nedalīti piederošās tiesības, katrai no viņām piederošā domājamā daļa jānoteic skaitliski, izņemot Civillikuma 124. pantā paredzētos gadījumus.

Ja no dokumentiem, kas ir par pamatu nostiprinājumam, nav redzams, kādās daļās tiesība pieder katram līdzdalībniekam, tad jānorāda, ka tiesība pieder viņiem līdzīgās daļās.” **Papildināms ar trešo daļu** šādā redakcijā: „Nosakot skaitliski domājamo daļu, visiem ierakstiem par domājamo daļu sadali vienā īpašumā jābūt izteiktiem ar vienādiem daļskaitļiem un kopā jāveido vienu veselu.”

26. tēze. 52. panta pirmā daļa izsakāma šādā redakcijā: „Apzīmējot ierakstos personu, jānorāda viņas vārds, uzvārds, personas kods vai, ja tāda nav, dzimšanas vieta un laiks, bet apzīmējot juridisku personu – tās nosaukums un reģistrācijas numurs.”

27. tēze. 53. pants: „*Ja ierakstā ir norādījums uz nekustamu īpašumu, kuram ir savs nodalījums tajā pašā zemesgrāmatā vai citā tās pašas vai arī citas zemesgrāmatu nodaļas grāmatā, tad jāatzīmē tā zemesgrāmatu nodaļa, kuras zemesgrāmatā īpašums ir ierakstīts, pati zemesgrāmata un īpašuma zemesgrāmatas numurs.*” **Papildināms ar otro daļu** šādā redakcijā: „Veicot ierakstus zemesgrāmatu nodalījumos, kuros ir šī panta pirmajā daļā minētie norādījumi uz citu nekustamo īpašumu, zemesgrāmatu tiesnesim pirms nostiprinājuma veikšanas jāpārbauda ierakstu saderība šo divu vai vairāku nekustamo īpašumu nodalījumu starpā. Ja tiek konstatēta ierakstu savstarpēja neatbilstība, tiesnesim pēc savas iniciatīvas jāpapildina vai jālabo attiecīgie ieraksti visos attiecīgajos nodalījumos 90. pantā noteiktajā kārtībā.”

28. tēze. 90. pants: „*Ja zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis atrod kļūdu nostiprinājuma lēmumā (78. un 82. p.), tad viņš to izlabo ar jaunu lēmumu arī bez ieinteresēto personu lūguma vai sūdzības; izlabojums taisāms pēc tam, kad pieprasīta atsauksme no personām, kuru labā vai pret kurām bija taisīts nepareizs lēmums.*”

Atsauksmes neiesniegšana vai noraidoša atsauksme nav šķērslis kļūdas labošanai. Acīmredzamas kļūdas var izlabot, nepieprasot atsaukmi.

Jaunam lēmumam, ar ko labo kļūdu, nav nekādu seku attiecībā uz personām, kuru tiesības nostiprinātas līdz šā lēmuma taisīšanai, izņemot gadījumu, kad tiesas ceļā ir pierādīts, ka, iesniedzot nostiprinājuma lūgumu, šīs personas bijušas ļaunticīgas.” **Papildināms ar ceturto un piekto daļu** šādā redakcijā:

„(4) Šī panta pirmajā daļā noteiktā kārtība par atsauksmju sniegšanu piemērojama arī gadījumos, kad zemesgrāmatu tiesnesim lēmuma pieņemšanai par kļūdu labojumu zemesgrāmatas nodalījumā nepieciešamas papildu ziņas. Papildu ziņu atsauksmē nesniegšanas gadījumā zemesgrāmatu tiesnesis kļūdu nelabo, bet veic nodalījumā brīdinājuma atzīmi par konstatēto kļūdu, kuras novēršanai nepieciešamas papildu ziņas.

(5) Šī panta ceturtajā daļā norādīto brīdinājuma atzīmi dzēš pēc nepieciešamo ziņu saņemšanas un lēmuma pieņemšanas par kļūdu izlabošanu. Līdz šādas brīdinājuma atzīmes dzēšanai nav pieļaujama jaunu labprātīgu nostiprinājumu veikšana zemesgrāmatu nodaļījumā.”

29. tēze. Zemesgrāmatu likuma **pārejas noteikumi papildināmi ar 12. punktu** šādā redakcijā:
„Zemesgrāmatu tiesneši līdz 2014. gada 1. janvārim pēc savas iniciatīvas pārskata visus zemesgrāmatu nodaļījumus, izvērtējot, vai tajos nav labojamu ierakstu kļūdu vai kļūdu, par kurām ierakstāma brīdinājuma atzīme likuma 90. pantā noteiktajā kārtībā.”

Anotācija latviešu valodā

Attīstoties brīvai kapitāla kustībai Eiropas Savienībā, kā arī pārrobežu hipotekārai kredīvēšanai, arvien būtiskāks kļūst nekustamā īpašuma reģistrēšanas regulējuma atšķirības dažādās valstīs. Īpaši svarīgi ir nodrošināt nekustamo īpašumu reģistru uzticamību un caurskatāmību. Uz to norādīts arī 2007. gada 18. decembra EK Komisija Baltajā grāmatā par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju. Latvijā īpašuma tiesību reformas laikā tika atjaunota zemesgrāmatu sistēma un gan juristu ikdienā, gan tiesu praksē tiek risināti dažādi jautājumi un strīdi starp nekustamā īpašuma atsavinātāju un ieguvēju, starp īpašniekiem un trešajām personām.

Promocijas darba mērķis ir izanalizēt vadošās pašreizējās nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmas Eiropā un noteikt Latvijas reģistrācijas sistēmas vietu šajā kopējā Eiropas kontekstā, kā arī izstrādāt ieteikumus Latvijas nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas pilnveidošanai, balstoties uz Eiropas valstu nekustamā īpašuma reģistrācijas pieredzi. Viens no darba mērķiem ir reģistrācijas seku civiltiesiskās nozīmes analīze, proti, reģistrācijas nozīme īpašuma tiesību un apgrūtinājumu noteikšanā. Salīdzinot vairāku Eiropas valstu nekustamo īpašumu reģistrācijas sistēmas darbā tiek doti priekšlikumi pilnveidot Latvijas sistēmu, piedāvājot vairāku Zemesgrāmatu likuma un citu likumu grozījumu redakcijas. Darbā tiek vērtēta Eiropas Savienības normu ietekme un Eiropā uzsākto dažādo pārrobežu darījumu un pārrobežu sadarbības modeļu iespējamā ieviešana Latvijā.

Promocijas darbā kā novitāte ietverta balstīšanās ne tikai uz līdzšinējām teorētiskajām nostādnēm, bet analizētas arī reģistrācijas nozīme praksē. Šī uzdevuma izpildei tiks metodoloģiski izanalizēta nepieciešamība pēc īpašumu reģistrācijas vispār un šīs nepieciešamības izpausme caur dažādiem reģistrācijas aspektiem. No teorētiskām novitātēm darbā tiek izstrādāta nekustama īpašuma labticīga ieguvēja definīcija, kā arī piedāvāti divi jauni klasifikācijas veidi reģistrācijas sistēmu veidiem.

Anotācija angļu valodā

With the development of free movement of capital in the European Union alongside with the cross border mortgage loans, the regulation differences in registration of real property become increasingly essential in various countries. It is of major importance to ensure credibility and transparency of real property registries. This was also underlined in the White paper on the integration of EU mortgage credit markets dated December 18, 2007. In Latvia during the reform period of ownership rights the land registry system was renewed, and both in the routine work of lawyers as well as in the court practise there are different questions and disputes resolved between a transferor and acquirer of real property and among owners and third persons.

The aim of the promotional work is to analyse the current leading registration systems of real property within Europe and to establish a place for the Latvian registration system within this common European framework as well as to draft recommendations for improvement of the Latvian registration system of real property based on experience obtained from the real property registration in Europe. One of the goals of the paper is the analysis of civil law meaning of registration consequences, namely, the meaning of registration in establishing ownership rights and encumbrances. Within comparison of several registration systems of real property in Europe, the work comes forth with suggestions to improve the Latvian system by proposing several wordings for amendments in the Land register law and other laws. The work evaluates influence of the European Union legal acts and the potential implementation of different models of cross border deeds and cross border cooperation launched in Europe.

As a novelty in the promotional work there is not only reference to the current theoretical viewpoints, but also analysis of the meaning of registration in practise. To fulfil this task there will be a methodological analysis of the necessity for registration of real properties in general and manifestation of this necessity through different registration aspects. As a theoretical novelty the work offers a definition for a good-faith acquirer of real property as well as proposes two new types of classification for registration systems.

Anotācija franču valodā

Comme la libre circulation des capitaux et marché européen du crédit hypothécaire se développent en Europe, les différences entre les systèmes de registres fonciers deviennent plus importants. Les États membres doivent renforcer la transparence et la fiabilité de leurs registres fonciers. Ceci est mis en évidence dans le Livre Blanc de Commission des Communautés Européennes (2007) sur l'intégration du marché européen du crédit hypothécaire. La Commission considère que les États membres devraient améliorer l'efficacité de leurs procédures de ventes forcées et d'enregistrement foncier. Ces dernières renchérissent en effet l'exercice de l'activité de prêteur hypothécaire, accroissent l'incertitude des investisseurs quant à la qualité des garanties sous-jacentes. Les questions judiciaires concernant livre foncier et ses effets sont aussi importants en Lettonie, ceci est visible dans les travaux doctrinaux, dans le quotidien des juristes et même dans les jugements des courts.

Les objectifs de la thèse sont analyse des systèmes de registres foncières en Europe, insérer la système Lettone de livre foncière dans le classifications des registres foncières et donner des propositions pour améliorations de la système Lettone. La définition de acquerer en bonne foi et deux types des classifications nouvelles des registres fonciers son donne comme nouveaute theoretique dans la these.

LITERATŪRAS SARAKSTS

Monogrāfijas un raksti

1. Abbey R., Richards M. A Practical Guide to Commercial Conveyancing and Property, 2nd edition, Oxford [University Press], 2003. ISBN 0199266190
2. Apsītis R., Birziņa L., Grīnbergs O. Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture (1917-1970), Rīga, Zvaigzne, 1970
3. Autoru kolektīvs Latvijas tiesību vēsture (1914-2000), Rīga, Latvijas Universitātes žurnāla „Latvijas Vēsture” fonds, 2000. ISBN 9984-643-14-x
4. Backhaus J. G. Failing property rights – the problem of „sleeping owners“ in the city: A preliminary analysis of one aspect of the German unification treaty, in Property Rights Dynamics: A law and economics perspective, Porrini D., Ramello G.B. (eds.), Routledge: London and New York, 2007, p.219-225. ISBN 978-0-415-36382-2
5. Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007. ISBN 9789984404936
6. Barkāns E. Īpašumu reģistrācija Latvijā — nesamērīgi dārga un piņķerīga. Žurnāls "Nedēļa", 2006.gada 4.aprīlī
7. Bergel J.-L., Bruschi M., Cimamonti S., Les biens, L.G.D.J., Paris, 2010. ISBN 978-2-275-03375-4
8. Bērziņš G. Zeme un būve – kopā vai atsevišķi? LR Tieslietu ministrijas 2011.gada 3.marta publiskās diskusijas prezentāciju materiāli
9. Birziņa L. Vācijas tiesību vēsture (V-XX gs) Rīga: Biznesa augstskola „Turība”, 1999. ISBN 9984609162
10. Brégi J-F. Droit romain: Les biens et la propriété, Ellipses, Paris, 2009. ISBN 978-2-7298-4495-0
11. Brizgo M. Senāts piemēro un interpretē Eiropas Savienības tiesības Komentārs par Senāta lēmumu lietā Nr. SKC-410/2010, Latvijas Vēstnesis, Jurista Vārds, 2010. 2.marts, nr.9.
12. Bukovskis V. Civilprocesa mācību grāmata, Rīga, 1933
13. Camara-Lapuente S. Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law, in European Review of Private Law, 2005, Vol.13, No.6., p.797-839. ISSN: 0928-9801
14. Chorus J.M.J., Gerver P.H.M., Hondius E.H., Koekkoek A.K., Introduction to Dutch Law, Hague, 1999. ISBN 90-411-1120-4
15. Corral J. D. Different Conveyancing Systems in the EU, konferences materiāli 2010.gada 25.novembrī, ELRA, CROBECO konference
16. Čakste K. Civiltiesības Rīga, [b.i.] 1937
17. Čepāne, I., Statkus, S. Pašvaldības teritorijas plānojums kā nekustamā īpašuma tiesību aprobežojums, Jurista Vārds, 2005. 25.janvāris, nr.3.
18. Danos F. Propriété, possession et opposabilité, Economica, Paris, 2007
19. Davids V. „Dalīta īpašuma atcelšana”, Jaunā civillikuma apskats, Rīga, 1937
20. Erp S. Comparative analysis on mortgage law: searching for principles, in: Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p.69-86. ISBN: 9789041118790

21. Fekete T. Real Property Law Hungary, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
22. Fridrihsone M. Latvijā vairāk nekā 77 tūkstoši bezīpašnieka ēku, *Dienas bizness*, 2009.gada 2.Septembris. Pieejams: <http://www.db.lv/citas-zinas/latvija-vairak-neka-77-tukstosi-bezipasnieka-eku-199645> (aplūkots 2012.gada 29.augustā)
23. Gambaro A. Public vs. Private Land Property? Or Complex Regimes of Rights on Land? in *Land Law in Comparative Perspective*, Kluwer Law International, Hague, 2002, p. 1-6. ISBN: 9789041118790
24. Garrido P. Real Property Law and Procedure in the European Union, Spain, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
25. Garro A.M. Recordation of Interests in Land in *International Encyclopedia of Comparative Law*, Volume VI Property and Trust, Tubingen, 2004. ISBN 978 90 286 0261 8
26. Glenn H.P. Comparative Legal Families and Comparative legal traditions, in Reimann M., Zimmermann R. (ed.), *The Oxford Handbook of Comparative Law*, Oxford University Press, New York, 2008, p.421-440. ISBN: 978-0199535453
27. Glock S. Real Property Law Project France, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
28. Gordley J., Mehren A. T. von, *An Introduction to the Comparative Study of Private Law*, Readings, Cases, Materials, Cambridge University Press, Cambridge, 2006. ISBN 0521681855
29. Gray K., Gray S.F. *Land Law*, Oxford University Press, 2007. ISBN 978-0-19-921378-8
30. Grgič A., Mataga Z., Lnogar M., Vilfan A. The right to property under the European Convention on Human Rights, A guide to the implementation of the European Convention on Human Rights and its protocols (Human rights handbooks, No.10). Pieejams: http://book.coe.int/sysmodules/RBS_fichier/admin/download.php?fileid=2994 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
31. Grisoni J.-B. *Les conceptions française et suisse de la publicité foncière et leurs effets*. Thèse de licence présentée à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne, Lausanne, 1990
32. Grūtups A., Kalniņš E. *Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra*, 2002. ISBN 9984-671-30-5
33. Harpum C., Bignell J. *Registered Land - The New Land. A Guide to the Land Registration Act 2002*, Jordans (Bristol), 2002. ISBN 0 85308 759 8
34. Hertel Ch., Wicke H. Real Property Law and Procedure in the European Union National Report Germany, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> (aplūkots 2011.gada 8.jūnijā)
35. Jensen U. Real Property Law and Procedure in the European Union, Sweden, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
36. Jobard-Bachellet M.N., Bremond V., *Sûretés, publicité foncière*, Paris, Dalloz, 2009. ISBN 978-2-247-08502-6

37. Johansson M., Land Register in Sweden – Present and Future, FIG XXII International Congress, Washington, D.C. USA, April 19-26 2002. Pieejams: http://www.fig.net/pub/fig_2002/Ts7-12/TS7_12_johansson.pdf (aplūkots 2010.gada 25.augustā)
38. Kalaš M. The Slovenia Case, Changes in Laws and Registration, International Bar Association Conference, Prague, 25-30 September, 2005
39. Kalniņš E. Nekustama īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzība. Mans Īpašums 1999, Nr. 23/24 (117/118)
40. Kalniņš E. Privāttiesību teorija un prakse. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2005, 130.lpp.
41. Kalniņš E. Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/petijumi> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
42. Kalniņš E. Laulāto manta laulāto likumiskajās mantiskajās attiecībās. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2010. ISBN 978-9984-790-81-7
43. Kalniņš V. Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos, Rīga, 1940
44. Kavass N. Zemesgrāmata Latvijā, Rīga, 1939
45. Kenneth G C Reid, Real Property Law and Procedure in the European Union, UK: Scotland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
46. Kenneth G C Reid, The Abolition of Feudal Tenure in Scotland, LexisNexis UK, 2003. ISBN 040696968X
47. Kolomijceva J. Īpašuma nodošana uz atsavināšanas darījuma pamata. Jurista Vārds, 2012. 9 oktobris Nr41 (740)
48. Konradi F., Valters A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības, Rīga [b.i.], 1935
49. Koubi G. De l'article 2 à l'article 17 de la Déclaration de 1789: la brèche dans le discours révolutionnaire, in Propriete & Revolution: Actes du Colloque de Toulouse 12-14 octobre 1989; Paris, 1990, p.65-84. ISBN 9782222045298
50. Krauze R. Par nostiprinājuma ierakstu nozīmi zemesgrāmatās Mans Īpašums, 2000, Nr.6 (124)
51. Larsson G. Land Registration and cadastral systems, Tools for Land Information and Manaement. – Longman Scientific & Technical, 1991.
52. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Mans īpašums, 2000. ISBN 9984-574-12-1
53. Law Commission, Report No 271, Land Registration for the Twenty-First Century; A Conveyancing Revolution, Land Registration Bill and Commentary, London, 2001. Pieejams: www.lawcom.gov.uk [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
54. Lawfort, Belgian Real Property Law, 2004. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> (aplūkots 2011.gada 8.jūnijā)
55. Lazdiņš J. Baltijas zemnieku privāttiesības (XIX gs.) Rīga, 2000. ISBN 9984609448
56. Lazdiņš J. Latvijas privāttiesības. Raksti. Rīga, Latvijas Universitātes žurnāla „Latvijas Vēsture” fonds, 2003

57. Lawfort L. Belgian Real Property Law, 2004, Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Belgium.PDF> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
58. Lediņa L. Patērētāju tiesību aizsardzība darījumos ar nekustamo īpašumu. Jurista Vārds, 2005. 6.decembris, nr.46.
59. Leja L. Par labticīgā ieguvēja aizsardzību, prettiesiski atsavinot līzings objektu. Jurista Vārds, 2004.17.februāris, nr.6.
60. Liotta G. Real Property Law and Procedure in the European Union, Italy, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
61. Lukss I., Ziemele B., Ziediņš A., Pogodins K., Rožģestvenskis D., Zvirbulis A. Pētījums par Nekustamā īpašuma kadastra reģistra un zemesgrāmatu nodaļu optimizācijas iespējām nolūkā pakāpeniski izveidot vienotu klientu apkalpošanas sistēmu, 2007. Pieejams: www.tm.gov.lv/lv/.../petijumi/PET_TM_KADZGR_2007_1-00.doc [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
62. Lutzau H. Studien un Kritiken Ostseeprovinziellen Privatrecht. Erster Band. Riga: Verlag von Jonck un Poliewski, 1908
63. Markesinis B., Unberath H., Johnston A. The German Law of Contract: A Comparative Treatise, Second edition, Hart Publishing, Oxford and Portland, Oregon, 2006. ISBN 9781841134727
64. Maurin A. Le Cadastre en France, Histoire et Rénovation, Paris, 1990. ISBN 2222044855
65. Meijere S. Personas tiesības vērsties tiesā kā būtisks detālplānojumu tiesiskuma kontroles elements. Grām: Inovāciju juridiskais nodrošinājums: Latvijas Universitātes 70.konferences rakstu krājums. Rīga. LU Akadēmiskais apgāds, 2012, 103.-116.lpp. ISBN 978-9984-45-542-6
66. Merrill T. W. Trespass, Nuisance, and the Costs of Determining Property Rights, in Economics of Property Law, Epstein Richard A.(ed.), Edward Elgar Publishing Limited, Cheltenham, UK; Northampton, MA, USA, 2007. ISBN 9781847201140
67. Millers V., Meļķis E. (red.), Padomju tiesības. Rīga, Zvaigzne, 1978
68. Moynihan Cornelius J. Kurtz Sheldon F. Introduction to the Law of Real Property. Third Edition. An Historical Background of The Common Law of Real Property And Its Modern Application. USA, 2002
69. Muciņš L. Zemesgrāmatu principi Grām: Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003
70. Murray R. Private Property and Environmental Responsibility: A Comparative Study of German Real Property Law, Hague, 2003
71. Panesar S. General Principles of Property Law, Harlow Pearson Education Limited, 2001. ISBN 0582423325
72. Parisi F. The fall and rise of functional property, in Property Rights Dynamics: A law and economics perspective, Porrini D., Ramello G.B. (eds.), Routledge: London and New York, 2007, p.17-39. ISBN 978-0-415-36382-2
73. Pārna P., The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform, JURIDICA INTERNATIONAL VI/2001 99 Pieejams: http://www.juridica.ee/get_doc.php?id=306 [aplūkots 2012. gada 22.oktobrī]

74. Pedron A.P. The Register as an Instrument of Security in Property Transaction, in Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002, p.87-96. ISBN: 9789041118790
75. Piedelièvre S., La publicité foncière, L.G.D.J., Paris, 2000, ISBN: 2-275-01839-5
76. Platt Rutherford H. Land Use and Society: geography, law, and public policy, Island Press, Washington, Covelo, London, 2004. ISBN 9781559636841
77. Ploeger H., Loenen B. EULIS at the Beginning of the Road to Harmonization of land registry in Europe, in European Review of Private Law, 2004, Vol.12, No.3, p.379-387. ISSN: 0928-9801
78. Ploeger H., Velten A., Zevenbergen J., Real Property Law and Procedure in the European Union, Report for the Netherlands, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> (aplūkots 2011.gada 8.jūnijā)
79. Porrini D., Ramello G.B. Property rights dynamics: Current issues in law and economics, in Property Rights Dynamics: A law and economics perspective, Porrini D., Ramello G.B. (eds.), Routledge: London and New York, 2007, p.1-16. ISBN 978-0-415-36382-2
80. Pourquier C. Propriété et perpétuité: Essai sur la durée du droit de propriété, Presses Universitaires D'Aix-Marseille, 2000. ISBN 2731402202
81. Priidu P. The Law of Property Act – Cornerstone of the Civil Law Reform. JURIDICA INTERNATIONAL VI/2001 99. Pieejams: http://www.juridica.ee/get_doc.php?id=306 (aplūkots 2005.gada 14.martā)
82. Radwański Z. (ed.) An Optimal Vision of the Civil Code of the Republic of Poland, Green Paper of Civil Law Codification Commission, Ministry of Justice, Warsaw, 2006. Pieejams: <http://www.ejcl.org/112/greenbookfinal-2.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
83. Raffaele V. Some Comparative Remarks on JA PYE (Oxford Ltd v. The United Kingdom. European Review of Private Law 2-2007, p.273-279. ISSN 0928-9801
84. Ralli T., Weckström K. Real Property Law and Procedure in the European Union, National Report, Finland, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
85. Reimann M., Zimmermann R. (ed.), The Oxford Handbook of Comparative Law, Oxford University Press, New York, 2008. ISBN: 978-0199535453
86. Remien O. Real Property Law and European Private Law - A Sketch of an Unsurveyed Territory. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
87. Rother W. Grundsatzkommentar zur Bürgerlichen Gesetzbuch. Sachenrecht. Heidelberg, C.F.Müller Juristischer Verlag, 1977
88. Rozenfelds J. Lietu tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2000. ISBN 9984220605
89. Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams: www.tm.gov.lv [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
90. Rozenfelds J. Lietu tiesību normu piemērošana tiesu praksē, Jurista Vārds, 2011. 19.aprīlis, nr.16.

91. Rozenfelds J. Tiesu prakse lietu tiesību jomā, Jurista Vārds, 2010. 26.oktobris, nr. 43.
92. Rudāns S. Ticēt vai neticēt zemesgrāmatas ierakstam? "Lietišķā Diena" 07.05.2008.
93. Rudāns S. Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana, Jurista Vārds, 2006. 30.maijs un 6.jūnijs, nr. 21 un nr.22.
94. Rūda Ģ., Līkops J., Laviņa L. Pētījums Par nekustamā īpašuma tiesību regulējumu pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report.re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
95. Säcker F.J. (ed.), Rixecker R. (ed.). Münchener Kommentar zum BGB, 5. Auflage 2009
96. Sagaert V. Prescription in French and Belgian Property Law after the Pye Judgment. European Review of Private Law 2-2007, p.265-272. ISSN 0928-9801
97. Salvat O. Étude de publicité foncière comparée: l'influence de la connaissance des droits non publiés sur leur inopposabilité dans les jurisprudences anglaise et française. In: Revue internationale de droit comparé. Vol. 50 N°4. Octobre-décembre 1998, p.1125-1152.
98. Sanches J. M. E., Gambaro Antonio (eds.), Land Law in Comparative Perspective, Kluwer Law International, Hague, 2002. ISBN: 9789041118790
99. Schmid C.U., Hertel C. (scientific co-ordinators), Wicke H., Real Property Law and Procedure in the European Union General Report, published on 31.5.2005 by European University Institute (EUI) Florence/European Private Law Forum, Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Pieejams: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf> [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī]
100. Schöner H. (ed.), Stöber K. (ed.). Grundbuchrecht. 14. Auflage. München: Verlag C.H. Beck München, 2008. ISBN 978 3 406 56223 5
101. Schwab K. H. Sachenrecht: ein Studienbuch, München, 1991. ISBN 3-11-012323-1
102. Schwab K.H. Prütting H. Sachenrecht Ein Studienbuch, Verlag C.H.Beck München, 2006. ISBN 3-406-53143-1
103. Senatora Alda Laviņa atsevišķās domas lietā Nr. SKC–11/2010. Jurista Vārds, 2010. 28.septembris, nr.39.
104. Sicard G. Le droit de propriété avant l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen in Propriete & Revolution : Actes du Colloque de Toulouse 12-14 octobre 1989; Textes reunis par Genevieve Koubi, Edition du centre national de la recherche scientifique, Paris, 1990, p.17-26.
105. Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats Rīga: 1996
106. Singer J. W. Property and Social Relations: From Title to Entitlement, in: Property Law on the Threshold of the 21st Century: Proceedings of an International Colloquium "Property Law on the Threshold of the 21st Century", 28-30 August 1995, Maastricht, Maanen G.E., Walt A. J.(eds.), Maklu Uitgevers Antwerpen – Apeldoorn, 1996, p.69-90. ISBN 9789062155415
107. Smith R.J.Property Law, London, 1996. ISBN 978-1-40580-114-0
108. Sonnekus J.C. Property Law in South Africa: Some Aspects Compared with the Position in Some European Civil Law Systems – the Importance of Publicity, in: Property

- Law on the Threshold of the 21st Century: Proceedings of an International Colloquium "Property Law on the Threshold of the 21st Century", 28-30 August 1995, Maastricht, editors: Maanen G.E. van, Walt A. J. van der, Maklu Uitgevers Antwerpen – Apeldoorn, 1996, p.285-331. ISBN 9789062155415
109. Sparkes P. Real Property Law and Procedure in the European Union, Report from England and Wales, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> (aplūkots 2011.gada 8.jūnijā)
 110. Sparkes P. European Land Law, Hart Publishing, Oxford, 2007. ISBN 978-1841137582
 111. Švemberga A. Par nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesībām. Jurista vārds 2002. 21.maijs nr.10 (243) un 4.jūnijs nr.11 (244)
 112. Švemberga A. Zemesgrāmatu publiskas ticamības dažādas izpratnes. Grām: Aktuālie tiesību problēmu jautājumi. Metodiskais materiāls advokātiem. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 5.-25.lpp.
 113. Szafarz P. Real Property Law – Poland Report, 2005. Pieejams: <http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx#RPRC> (aplūkots 2011.gada 8.jūnijā)
 114. Torgāns K. Prettiesiski iegūta īpašuma tālākpārdošanas sekas. Jurista Vārds, 2010. 7.decembris, nr.49.
 115. Vīnzarājs N. Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.-1939.), Rīga, 2000
 116. Virko E. Vai nostiprinājuma lūgumam jābūt divpusējam? (Zemesgrāmatu likuma 57. un 61. pants) Likums un Tiesības, 2000, nr. 5
 117. Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II), Jurista Vārds, 2008. 15.aprīlis, nr.15.
 118. Vos J. Cross border e-Conveyancing and the use of Stylesheets, konferences materiāli 2010.gada 25.novembrī, ELRA, CROBECO konference
 119. Wieacker F. A History or Private Law in Europe with particular reference to Germany, Oxford, 1995. ISBN 0198258615
 120. Wilhelm J. Sachenrecht 2., neuarbeitete Auflage, Berlin, 2002
 121. Wintgen R. Etude critique de la notion d'opposabilité les effets du contrat à l'égard des tiers en droit français et allemand, L.G.D.J., Paris, 2004. ISBN 2275025448
 122. World Bank: Project Appraisal Document on a proposed loan in the amount of EUR 14.05 million to The Republic of Slovenia for a Real Estate Registration Modernization Project, pieejams: http://www-wds.worldbank.org/servlet/WDSContentServer/WDSP/IB/1999/09/14/000094946_9906180_5314180/Rendered/PDF/multi_page.pdf [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
 123. Zemesgrāmatu likums. Likuma teksts ar paskaidrojumiem. Sastādījis J.Gobziņš (Rīgas-Valmieras zemesgrāmatu nodaļas priekšnieks), Rīga: [b.i.] 1938
 124. Zevenbergen J. A Systems Approach to Land Registration and Cadastre, Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research VOL 1, 2004, p.11-24.
 125. Zevenbergen J. Systems of Land Registration - Aspects and Effects, Delft, Netherlands, 2002

126. Zimmermann R. Comparative Law and the Europeznization of Private Law, in Reimann Mathias, Zimmermann Reinhard (ed.), The Oxford Handbook of Comparative Law, Oxford University Press, New York, 2008, p.539-578. ISBN: 978-0199535453
127. Zimmermann R. The New German Law of Obligations, Historical and Comparative Perspectives, Oxford University Press, Oxford, 2005. ISBN 978-0-19-929137-3
128. Zweigert K., Kötz H. Introduction to Comparative Law, Third Revised Edition, Clarendon Press, Oxford, 1998. ISBN 978-0-19-826859-8
129. Барон Ю. Система Римского права, перевод Л. Петрожицкого. Книга III. Вещные права. С-Петербург, 1908
130. Башмаковъ А. А. Оstownныя начала ипотечнаго права. Либава: 1891
131. Буковский В. Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ. Р.,1914
132. Дождев Д. В. Римское частное право. Москва, 2003.
133. Синайский В. Основы гражданского права. Рига, 1926
134. Чешихин В. Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ въ разясненияхъ Правительствующаго сената Рига, 1900

Normatīvo aktu saraksts

Latvijas Republikas normatīvie akti

1. Latvijas Republikas Satversme: LR likums. Latvijas Vēstnesis 1993. 1.jūlijs, nr.43
2. Civillikums. Trešā daļa. Lietu tiesības: LR likums. ZIŅOTĀJS 1994. 30.jūnijs, nr.75.
3. Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības: LR likums. ZIŅOTĀJS , 1992. 14.janvāris, nr.1.
4. Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā: LR likums. ZIŅOTĀJS, 1991. 21.novembris, nr.46.
5. Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem: LR likums. Ziņotājs, 1991. 21.novembris, nr.46.
6. Par īpašumu atdošanu reliģiskajām organizācijām: LR likums. ZIŅOTĀJS, 1992. 4.jūnijs, nr.22.
7. Kriminālprocesa likums: LR likums. Vēstnesis, 2005. 11.maijs, nr.74.
8. Komerķīlas likums: LR likums. Vēstnesis, 1998. 11.novembris, nr.337/338.
9. Zemesgrāmatu likums: LR likums. Likumu un noteikumu krājums, 1937.30.decembris, nr.38.
10. Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību. ZIŅOTĀJS, 1992. 30.jūlijs, nr.29.
11. Par zemes privatizāciju lauku apvidos: LR likums. ZIŅOTĀJS, 1992. 20.augusts, nr.32.
12. Par zemes reformas pabeigšanu lauku apvidos: LR likums. ZIŅOTĀJS, 1997. 11.decembris, nr.23.
13. Aizsargjoslu likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1997. 25.februāris, nr.56/57.

14. Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009. 18.februāris, nr.27.
15. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005. 22.decembris, nr.205.
16. Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2012. 28.marts, nr.50
17. Patērētāju tiesību aizsardzības likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis 1999. 1.aprīlis, nr. 104/105 (1564/1565)
18. Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3.novembris, nr.326/330.
19. Teritorijas plānošanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2002. 12.jūnijs, nr.88. Zaudējis spēku.
20. Teritorijas attīstības plānošanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2011. 2.novembris, nr.173 (4571)
21. Likums Par pašvaldībām: LR likums. ZIŅOTĀJS, 1994. 16.jūnijs, nr.11.
22. Likums Par 1950.gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvenciju un tās 1., 2., 4., 7. un 11.protokolu: LR likums. Latvijas Vēstnesis 1997. 13.jūnijs, nr. 143/144 (858/859)
23. Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu apzināšanas un reģistrācijas kārtība: Ministru kabineta 2001.gada 20.novembra noteikumi nr.483. Latvijas Vēstnesis, 2001. 27.novembris, nr.171.
24. Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi: Ministru kabineta 2009.gada 6.oktobra noteikumi nr.1148, Latvijas Vēstnesis, 2009. 9.oktobris, nr.161. Zaudēs spēku 01.01.2013.
25. Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi: LR Ministru kabineta noteikumi, Latvijas Vēstnesis 2012. 2.maijs, nr.68 (4671)
26. Grozījumi Zemesgrāmatu likumā: LR likumprojekts. Pieejams: <http://www.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?dateFrom=2011-10-31&dateTo=2012-10-30&text=zemesgr%C4%81matu&org=0&area=0&type=17> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

LR politikas plānošanas dokumenti

1. Konceptija par nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanas procedūru vienkāršošanu, apstiprināta ar Ministru Kabineta 2009.gada 11.februāra rīkojumu Nr.98 Pieejams: http://www.tm.gov.lv/lv/tiesibu_akti/pol_plan_dok2.html [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī]
2. Zemes politikas pamatnostādnes 2008.-2014.gadam, apstiprināta ar Ministru kabineta 2008.gada 13.oktobra rīkojumu Nr.613;
3. Zemes pārvaldības likuma konceptija, apstiprināta ar Ministru kabineta 2010.gada 19.aprīļa rīkojumu Nr.214;
4. Pasākumu plāns problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā, apstiprināts ar Ministru kabineta 2006.gada 13.februāra rīkojumu Nr.80. Pieejams: http://www.tm.gov.lv/lv/tiesibu_akti/pol_plan_dok2.html [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī]

5. Par Pasākumu plānu problēmu novēršanai nekustamo īpašumu darījumu jomā: LR Ministru kabineta rīkojums, Latvijas Vēstnesis, 2006. 16.februāris, nr.28.
6. Par Uzņēmējdarbības vides uzlabošanas pasākumu plānu 2010.gadam: LR Ministru kabineta rīkojums Nr.164 Latvijas Vēstnesis 2010. 26.mart,s nr. 49 (4241)
7. Valsts nekustamā īpašuma vienotas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas koncepcija, apstiprināta ar Ministru kabineta 2006.gada 9.maija rīkojumu Nr.319;
8. Informatīvais ziņojums par būvju (ēku) īpašnieku noteikšanas regulējumu normatīvajos aktos, pieņemts zināšanai Ministru kabineta 2007.gada 30.janvāra sēdē (protokola Nr.8, 41.§.
9. Zemkopības ministrijas 2011.gada 3. maija Likumprojekta „Grozījumi Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Pieejams: <http://www.zm.gov.lv/index.php?sadala=1565&id=12425> [aplūkots 2012.gada 26.oktobris)
10. Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas informatīvais ziņojums „Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma”, apstiprināts 2012.gada 12.jūnija Ministru kabineta sēdē. Pieejams: http://www.tm.gov.lv/lv/tiesibu_akti/pol_plan_dok2.html [aplūkots 2012.gada 22.oktobrī]
11. Ministru kabineta rīkojums Nr.462, 2012.gada 3.oktobrī (prot. Nr.52 37.§), Par kadastrālās vērtēšanas sistēmas pilnveidošanas un kadastra datu aktualitātes nodrošināšanas koncepciju. Pieejams: <http://www.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40246861> [aplūkota 2012.gada 26.oktobrī]

Eiropas Savienības tiesību avoti

1. Līguma par Eiropas Savienības darbību. Kodificētā versija. Oficiālais Vēstnesis, C 83/47, 30.3.2010., 83.-199.lpp. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:C:2010:083:0047:0200:LV:PDF> (aplūkots 2011.gada 10.jūnijā)
2. Padomes Regula (EK) Nr. 1346/2000 (2000. gada 29. maijs) par maksātspējas procedūrām, *Oficiālais Vēstnesis L 160 , 30/06/2000 Lpp. 0001 – 0018*
3. Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 94/47/EK (1994. gada 26. oktobris) „par pircēju aizsardzību attiecībā uz dažiem aspektiem līgumos, saskaņā ar kuriem pērk tiesības uz laiku izmantot nekustamo īpašumu” *Oficiālais Vēstnesis L 280 , 29/10/1994 Lpp. 0083 – 0087*
4. Eiropas Parlamenta un Padomes 2000.gada 29.jūnija direktīva 2000/35/EK par maksājumu kavējumu novēršanu komercdarījumos, *Oficiālais Vēstnesis 2000 L 200/35-38*
5. Eiropas Parlamenta un Padomes 1986.gada 18.decembra direktīva 86/653/EEK par dalībvalstu tiesību aktu koordinēšanu attiecībā uz pašnodarbinātiem tirdzniecības pārstāvjiem, *Oficiālais Vēstnesis 1986 L 382/17-21*
6. Padomes 1985.gada 20.decembra direktīva 85/577/EEK par patērētāja aizsardzību attiecībā uz līgumiem, kas noslēgti ārpus uzņēmuma telpām, *Oficiālais Vēstnesis 1985 L 372/31-33*
7. Eiropas Parlamenta un Padomes 1997.gada 20.maija direktīva 97/7/EK par patērētāju aizsardzību saistībā ar distances līgumiem, *Oficiālais Vēstnesis 1997 L 144/19-27*

8. Eiropas Parlamenta un Padomes 1999.gada 25.maija direktīva 99/44/EK par dažiem patēriņa preču tirdzniecības aspektiem un saistītajām garantijām, *Oficiālais Vēstnesis* 1999 L 171/12-16
9. Padomes 1986.gada 22.decembra direktīva 87/102/EEK par to dalībvalstu normatīvo un administratīvo aktu tuvināšanu, kuri attiecas uz patēriņa kredītu, *Oficiālais Vēstnesis* 1987 L 42/48-53
10. Commission of the European Communities *Green Paper Mortgage Credit in EU*, Brussels, 19.7.2005. Pieejams: http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/en/com/2005/com2005_0327en01.pdf (aplūkots 30.05.2011.)
11. Eiropas Komisija. Baltā grāmata par ES hipotekāro kredītu tirgu integrāciju. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:LV:DOC> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

Citu valstu normatīvie akti

1. Beļģijas Hipotēku akts. Pieejams: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_rech.pl?language=fr [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
2. Francijas 1804.gada civilkodekss. Pieejams franču valodā: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&dateTexte=20100901> ; tulkojums (ar grozījumiem līdz 2006.gadam) angļu valodā pieejams: <http://195.83.177.9/code/liste.phtml?lang=uk&c=22> [aplūkots 2011.gada 30.maijā]
3. Francijas 1955.gada 4.janvāra dekrēts par nekustamā īpašuma publicitātes reformu, Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière Pieejams franču valodā: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000850274&fastPos=1&fastReqId=465854044&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte> (aplūkots 2011.gada 30.maijā)
4. Francijas 1955.gada 14.oktobra dekrēts Nr.55-1350 par 1955.gada 4.janvāra dekrēta Nr.55-22 attiecībā uz nekustamā īpašuma publicitātes reformas piemērošanu, Décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière. Pieejams franču valodā: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000491272&fastPos=1&fastReqId=284866430&categorieLien=cid&oldAction=rechTexte> (aplūkots 2011.gada 30.maijā)
5. Francijas likums: LOI n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (1). Pieejams franču valodā: http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=8C4F4A16B7C7859572F7450F430DEF71.tpdjo02v_2?idSectionTA=LEGISCTA000020440248&cidTexte=JORFTEXT000020438861&dateTexte=20100518 (aplūkots 2011.gada 30.maijā)
6. Law of Property Act, Igaunijas Republikas likums, spēkā no 1993.gada 1.decembra, ar grozījumiem, kas stājušies spēkā 01.05.2004. Pieejams angļu valodā: <http://www.legaltext.ee/en/andmebaas/ava.asp?m=022> (aplūkots 2011.gada 15.martā)
7. Zemes Reģistrācijas akts („Land Register Act”), Igaunijas likums. Pieejams angļu valodā: <http://www.legaltext.ee/en> (aplūkots 2011.gada 30.maijā)

8. Itālijas Civilkodekss. Pieejams: <http://www.altalex.com/index.php?idnot=34794> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
9. Land Registration Act 2002: Lielbritānijas 2002.gada normatīvs akts. Pieejams: http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2002/ukpga_20020009_en_1 [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
10. Law of Property Act: Lielbritānijas 1925.gada normatīvs akts. Pieejams: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
11. Trustee Act: Lielbritānijas 1925.gada normatīvs akts. Pieejams: <http://www.legislation.gov.uk/1925?title=trustee> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
12. Settled Land Act: Lielbritānijas 1925.gada normatīvs akts. Pieejams: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/18/contents> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
13. Land Charges Act: Lielbritānijas 1925.gada normatīvs akts. Pieejams: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1925/22/contents/enacted> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
14. Vācijas Civillikums. Pieejams: <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/bgb/gesamt.pdf> (aplūkots 2011.gada 25.aprīlī); angļu valodā: http://bundesrecht.juris.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
15. Vācijas Zemesgrāmatu likums (Grundbuchordnung). Pieejams: <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/gbo/index.html> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
16. Vācijas Zemesgrāmatu rīkojums (Grundbuchverfügung). Pieejams vācu valodā: <http://bundesrecht.juris.de/bundesrecht/gbvfg/gesamt.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
17. Vācijas likums par mantojamām apbūves tiesībām (Verordnung über das Erbbaurecht). Pieejams vācu valodā: <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/erbbaup/gesamt.pdf> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
18. Somijas 1995.gada Nekustamā īpašuma kodeksa (540/1995). Pieejams angļu valodā: <http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540.pdf> (aplūkots 2011.gada 30.maijā)
19. Zviedrijas Zemes Kodekss (SFS 1970:994). Pieejams angļu valodā: http://www.kth.se/polopoly_fs/1.58275!Land_Code.pdf (aplūkots 2010.gada 20.augustā)
20. Skotijas Akts par feodālā zemes lietojuma atcelšanu: 28 November 2004 Abolition of Feudal Tenure etc (Scotland) Act. Pieejams: http://www.opsi.gov.uk/legislation/scotland/acts2000/asp_20000005_en_1 (aplūkots 2011.gada 30.maijā)
21. Bulgaria Cadastre and Property Register Act, 25.04.2000, amended and supplemented, until 9.10.2009 (neoficiāls tulkojums, nav publicēts)
22. Act CXLI of 1997 on Real Estate Registration of the Republic of Hungary (neoficiāls tulkojums, nav publicēts)
23. Polijas Civillikums, angļu valodā tulkojis Wojtasiewicz O., The Polish Law Collection, Translegis Publishing

24. Polijas 1982.gada 6.jūlija Akts par zemes un hipotēku reģistru un par hipotēku, 23.pants. Pieejams angļu valodā: http://www.polishlaw.com.pl/pct/fileakty_prawne25_0.pdf (aplūkots 2011.gada 30.maijā)
25. The Act No. 162 of the Slovak National Council of June 27th 1995 on the Real Estate Cadastre and the Entries of Ownership and Other Rights to the Real Estates (The Cadastre Act)
26. Nīderlandes Civillikuma 3.daļa "Lietu tiesības" (neoficiāls tulkojums, nav publicēts)
27. Land and Public Registry Act (Kadasterwet) Bulletin of Acts, Orders and Decrees 1991, 571, Provisional translation of Cadastre and Public Registers Agency of the Netherlands, Apeldoorn, 18th of May 1995
28. Spānijas 1946.gada 8.februāra Hipotēku Akts, oficiālā publikācija: Official Gazette of the Spanish State - BOE - No. 58, 27 February 1946, tulkojums angļu valodā veikts 14.04.1999

Tiesu prakses saraksts

Eiropas Savienības (bij. Kopienų) Tiesas prakse

1. Eiropas Savienības (bij. Kopienų) Tiesas 1984.gada 6.novembra spriedums lietā: 182/83 Robert Fearon & Company Limited pret Īrijas Zemes komisiju, ECR 3677
2. Eiropas Savienības (bij. Kopienų) Tiesas 1999.gada 1.jūnija spriedums lietā: C-302/97 Klaus Konle pret Austrijas Republiku
3. Eiropas Savienības (bij. Kopienų) Tiesas 2000.gada 13.jūlija spriedums lietā: C-423/98 Alfredo Albore
4. Eiropas Savienības (bij. Kopienų) Tiesas 2001.gada 14.jūnija spriedums lietā: C-300/01 Doris Salzmann
5. Eiropas Savienības (bij. Kopienų) Tiesas 2002.gada 5.marta spriedums apvienotās lietās: C-515/99 un C-527/99 līdz C-540/99 Hans Reisch un citi pret Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg
6. Judgment of the Court of 16 March 1999. - Manfred Trummer and Peter Mayer, Case C-222/97, European Court reports 1999 Page I-01661. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:61997J0222:EN:HTML> (aplūkots 2008.gada 14.augustā.)
7. Judgment of the Court (Fifth Chamber) of 11 January 2001, Westdeutsche Landesbank Girozentrale v Friedrich Stefan and Republik Österreich, Case C-464/98, European Court reports 2001 Page I-00173. Pieejams: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:61998J0464:EN:HTML> (aplūkots 2008.gada 14.augustā)

Eiropas Cilvēktiesību tiesas prakse

8. Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1989.gada 19.decembra spriedums lietā: Mellacher et.al. v. Austria [1989] ECHR 25 Pieejams: <http://www.echr.coe.int/echr/> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]
9. Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1995.gada 28.septembra spriedums lietā: Scollo v. Italy [1995] ECHR 34 Pieejams: <http://www.echr.coe.int/echr/> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

10. Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2005.gada 15.novembra spriedums lietā: J.A. Pye (Oxford) Ltd v. The United Kingdom Pieejams: <http://www.echr.coe.int/echr/> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

Vācijas tiesu prakse

11. Vācijas Augstākās tiesas 2002.gada 24.oktobra spriedums lietā Nr. III ZR 107/02. Pieejams: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Sort=3&sid=47dc0f6eb81009e222754d5a2492380f&Art=en&client=3&anz=2&pos=0&nr=24747&id=1052301189.99> (aplūkots 2011.gada 25.aprīlī)
12. Vācijas Augstākās tiesas 2004.gada 1.oktobra spriedums lietā Nr. V ZR 210/03. Pieejams: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=c504d75c03b0a344c8b1ff49ad72e20e&client=3&nr=30550&pos=0&anz=2> (aplūkots 2011.gada 25.aprīlī)
13. Vācijas Augstākās tiesas 2006.gada 5.maija spriedums lietā Nr. V ZR 236/05. Pieejams: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=9da5e909e27bdf5c4e56d396cc1ef42&client=3&nr=36542&pos=3&anz=9> (aplūkots 2011.gada 25.aprīlī)
14. Vācijas Augstākās tiesas 2010.gada 22.oktobra spriedums lietā Nr. V ZR 43/10. Pieejams: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=550aceddd6fe15d67560ef43252555b0&client=3&nr=54076&pos=0&anz=9> (aplūkots 2011.gada 25.aprīlī)

Lielbritānijas tiesu prakse

15. J A Pye (Oxford) Ltd and Others v Graham and Another on 4 July 2002. Pieejams: <http://www.publications.parliament.uk/pa/ld200102/ldjudgmt/jd020704/graham-1.htm> [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

Latvijas tiesu prakse

16. "Par Latvijas Republikas Augstākās padomes 1992.gada 15.septembra lēmuma "Par Latvijas Republikas likuma "Par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu valsts vai sabiedriskajām vajadzībām" spēkā stāšanās kārtību" 2.punkta (1996.gada 19.decembra likuma redakcijā) atbilstību 1950.gada 4.novembra Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1.pantam": Latvijas Republikas Satversmes tiesas 1998.gada 30.aprīļa spriedums lietā Nr. 09 - 02(98). *Latvijas Vēstnesis*, 1998. 5.maijs, nr. 122 (1183)
17. "Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7.punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam": Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011.gada 27.janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. *Latvijas Vēstnesis*, 2011. 1.februāris, nr.17 (4415)
18. "Par Ministru kabineta 2001.gada 31.jūlija noteikumu Nr.349 "Grozījumi Ministru kabineta 1995.gada 3.oktobra noteikumos Nr.291 "Suņu un kaķu turēšanas noteikumi"" atbilstību Satversmes 105.pantam un Ministru kabineta iekārtas likuma 14.panta 3.punktam": Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2002.gada 20.maija spriedums lietā Nr.2002-01-03
19. "Par Limbažu pilsētas domes 2006.gada 25.janvāra saistošo noteikumu Nr.4 "Limbažu pilsētas teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves

- noteikumi” plānojuma, ar kuru zemes gabals Cēsu ielā 24 iekļauts Limbažu pilsētas teritorijas izmantošanas un nekustamo īpašumu lietošanas mērķu grupas dabas pamatnes teritorijas vai brīvās izbūves teritorijas mežaparku un parku teritorijā, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam”: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2007.gada 26.aprīļa spriedums lietā Nr.2006-38-03
20. “Par Rīgas domes 2005.gada 20.decembra saistošo noteikumu Nr.34 “Rīgas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi: grafiskās daļas, kas noteic zemesgabala Kanāla ielā b/n (kadastra numurs 0100128 2003) atrašanos apstādījumu un dabas teritorijā, atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un Teritorijas plānošanas likuma 3.panta 6.punktam”: Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2009.gada 19.novembra spriedums lietā Nr.2009-09-03
 21. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 1937.gada 16.jūnija spriedums lietā Nr. 42. Latvijas Senāta spriedumi (1918.-1940). Rīga, 1998.
 22. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC – 491. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 1997. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 1998, 395.-399.lpp.
 23. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC – 218. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001, 286.-290.lpp.
 24. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC – 568. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2000. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001, 384.-389.lpp.
 25. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC – 435. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2001. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 164.-168.lpp.
 26. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC – 91. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2002. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 202.-205.lpp.
 27. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas spriedums lietā Nr. PAC – 112. Latvijas Republikas apelācijas instances nolēmumu apkopojums civillietās 1999.-2000.gads. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2001, 623.-632.lpp.
 28. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC – 531, 2002.gada 25.septembris. Jurista vārds, 2003. 28.janvāris, nr.4 (271)
 29. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedums lietā Nr. SKC – 180, 2003.gada 2.aprīlis. Jurista Vārds, 2003. 3.jūnijs, nr.21 (279)
 30. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2004.gada 3.novembra spriedums lietā Nr. SKC – 614, www.at.gov.lv (aplūkots 2011.gada 30.maijā)
 31. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2005.gada 26.janvāra spriedums lietā Nr. SKC – 47, www.at.gov.lv (aplūkots 2011.gada 30.maijā)
 32. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2003.gada 30.jūlija spriedums lietā Nr. SKC – 301. Pieejams: www.lursoft.lv (aplūkots 2011.gada 30.maijā)
 33. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2000.gada 10.maija spriedums lietā Nr. SKC – 218, nepublicēts.
 34. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2000.gada 20.decembra spriedums lietā Nr. SKC – 568

35. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2002.gada 25.septembra spriedums lietā Nr. SKC – 531
36. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2003.gada 8.janvāra spriedums lietā Nr. SPC – 1
37. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2003.gada 5.novembra spriedums lietā Nr. SKC – 521
38. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 21.marta spriedums lietā Nr. SKC – 59
39. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 24.oktobra spriedums lietā Nr. SKC – 722
40. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2002.gada 16.janvāra spriedums lietā Nr. PAC – 54
41. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 13.janvāra lēmums Nr. SKC – 410/2010
42. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012.gada 30.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-1065/2012
43. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012.gada 27. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-391/2012
44. Latvijas Republikas Augstākās tiesas apkopojums (2006) Par tiesu praksi lietās, kas izriet no servitūtu tiesībām. Pieejams:
http://www.at.gov.lv/files/docs/summaries/2006/par%20servitutiem_tiesu%20prakses%20aapkopojums.doc [aplūkots 2012.gada 26.oktobrī]

Nekustama īpašuma labticīga ieguvēja regulējums dažādās valstīs - elementi

TABULA Nr. 1

	1	2	2a	3	4	4a	5	6	7	8	9
	Reģistra kļūda / ne-īpašnieks	Iegūšana darījuma ceļā	Tikai atlīdzības darījums	Reģistra ierakstu pareizības prezumpcija	Ieguvējs nezināja par kļūdu	Ieguvējs varēja zināt / tam bija jāzina	Pierādīšanas nasta	Labticības brīdis / laiks	Ieguvējs ierakstīts reģistrā	Citu lietu tiesību iegūšana	Noziedzīgs nodarījums / dokumentu viltošana
Lietuva				--			--	--	--	--	
Igaunija			--				--	--	--		--
Vācija			--			--	--		--	--	--
Somija			--				--	--	--	--	
Zviedrija			--	--			--		--	--	
Polija			--			--	--	--	--		--
Ungārija					--	--		--	--	--	--
Spānija				--		--				--	--
Nīderlande			--				--	--	--	--	--

Tabulā shematiski apkopoti labticīga ieguvēja regulējuma elementi no darba 4. nodaļā aplūkotajiem normatīvajiem regulējumiem dažādās valstīs. Šī tabula veidota shematiski, dodot pamatu nākamai tabulai, kurā sadaļas 1-4a tiek izklāstītas kā citāti no attiecīgajiem likumu pantiem.

Citāti no dažādu valstu likumu pantiem par labticīgu ieguvēju, sakārtoti sistemātiski pēc kritērijiem

Tabula Nr. 2

	1	2	2a	3	4	4a
	Reģistra kļūda / ne-īpašnieks	Iegūšana darījuma ceļā	Tikai atlīdzības darījums	Reģistra ierakstu pareizības prezumpcija	Ieguvējs nezina par kļūdu	Ieguvējs varēja zināt / tam bija jāzina
Lietuva	<i>..no personas, kurai nebija tiesības atsavināt šo īpašumu..</i>	<i>..iegūta par samaksu.. .. Ja lieta tikusi iegūta bez atlīdzības [..] īpašniekam ir tiesības vindicēt lietu visos gadījumos..</i>		-----	<i>..ieguvējs to nezina un nevarēja zināt (labticīgs ieguvējs)..</i>	
Igaunija	<i>.. zemes reģistrā ierakstītā informācija bija nepareiza..</i>	<i>.. persona iegūst īpašuma tiesības vai lietu tiesības uz nekustamu īpašumu darījuma ceļā..</i>	-----	<i>.. zemes reģistrā ierakstītā informācija tiek uzskatīta par pareizu attiecībā uz šo personu.. .. ja vien zemes reģistrā nav reģistrēts iebildums..</i>	<i>.. ja ieguvējs zināja vai tam vajadzēja zināt..</i>	
Vācija	<i>.. reģistra saturs tiek prezumēts par pareizu..</i>	<i>.. personai, kura iegūst [..] ar tiesisku darījumu..</i>	-----	<i>.. reģistra saturs tiek prezumēts par pareizu..</i>	<i>.. ja nepareizība ir zināma ieguvējam.</i>	-----
Zviedrija	<i>..nodevējs nav bijis īpašuma patiesais īpašnieks, jo viņa vai kāda no viņa priekšteču īpašuma iegūšanām nav spēkā vai kāda cita iemesla dēļ neattiecas uz patieso īpašnieku..</i>	<i>Ja nekustamais īpašums iegūts ar nodošanu [..]</i>	-----	-----	<i>.. ja pircējs īpašuma nodošanas laikā vai laikā, kad īpašums tālāk nodots kādai citai pusei, šī puse īpašuma iegūšanas laikā nezina un tai nebūtu bijis jāzina, ka īpašuma nodevējs nebija patiesais īpašnieks..</i>	
Polija	<i>Ja pastāv neatbilstība starp nekustamā īpašuma juridisko statusu, kas norādīts zemes un hipotēku reģistrā, un tā patieso juridisko statusu..</i>	<i>.. personai, kura, izpildot tiesisku aktu [..] iegūst īpašuma tiesību vai citu lietu tiesību..</i>	-----	<i>..zemes un hipotēku reģistra saturs ir noteicošs par labu personai, kura, izpildot tiesisku aktu ar personu, kura ir tiesīga saskaņā ar reģistra saturu, iegūst īpašuma tiesību vai citu lietu tiesību (zemes un hipotēku reģistru publikās uzticamības</i>	-----	-----

				garantija).		
Ungārija	<i>.. reģistrētās tiesības un ierakstītie fakti nekustamo īpašumu reģistrā tulkojami kā patiesi, [...] pat ja tie novirzās no faktiskā juridiskā statusa..</i>	<i>..persona, kas iegūst īpašumtiesības, maksājot rokasnaudu..</i>		<i>.. tiek pieņemts, ka šādi reģistrētās tiesības un ierakstītie fakti attiecas [...] uz tur norādīto tiesību turētāju...</i>	-----	-----
Spānija	<i>.. no personas, kura redzama Reģistrā kā persona, kas tiesīga nodot šādas tiesības [...]pat, ja vēlāk atsavinātāja tiesības ir dzēstas vai atceltas..</i>	<i>.. iegūtās tiesības pirkuma veidā.. .. Personām, kuras iegūst īpašumu vai tiesības bez maksas, nevar tikt piešķirta lielāka reģistrācijas aizsardzība nekā tā, uz ko bija tiesīgs mantojuma atstājējs vai atsavinātājs.</i>		-----	<i>..Trešo personu rīcība tiek vienmēr uzskatītas par labticīgu, ja vien nav pierādīts, ka tām bija zināms par Reģistra nepilnībām..</i>	-----
Nīderlande	<i>Ja [...]tiek reģistrēts nepareizs fakts, kas attiecas uz šo reģistrēto īpašumu</i>	<i>.. juridiska akta tiesību iegūšanai ..</i>	-----	-----	<i>.. , izņemot, ja ieguvējs zināja par nepareizību vai būtu varējis zināt par tās iespējamību, ieskatoties reģistros..</i>	