

LATVIJAS UNIVERSITĀTE  
JURIDISKĀ FAKULTĀTE  
CIVILTIESISKO ZINĀTŅU KATEDRA

**ZEMESGRĀMATU IERAKSTA PUBLISKĀS TICAMĪBAS PRINCIPA  
PIEMĒROŠANAS TRŪKUMI LATVIJĀ**

BAKALaura DARBS

Autors: **Artūrs Balodis**

Studenta apliecības Nr.: ab19207

Darba vadītājs: lektors Dr. iur. Lauris Rasnačs

RĪGA 2022

## ANOTĀCIJA

Zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības princips ir nozīmīgs instruments, kas nodrošina paļāvību personām, ka zemesgrāmatās veiktie ieraksti atbilst patiesajam tiesiskajam stāvoklim. Kā viens no šī principa pamatmērķiem ir labticīgā nekustamā īpašuma ieguvēja aizsardzība. Tomēr pašlaik spēkā esošais tiesiskais regulējums Latvijā neparedz šī principa efektīvu funkcionēšanu praksē.

Bakalaura darba ietvaros tiek izvērtēti problemātiskie tiesiskie aspekti Latvijā, kas neļauj zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principam efektīvi funkcionēt, lai nodrošinātu civiltiesiskās aprites stabilitāti nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu jomā. Darbā arī tiek izvērtēts Vācijas tiesiskais regulējums kontekstā ar Latvijas tiesību normām saistībā ar šī principa piemērošanas aspektiem, ņemot vērā, ka Vācijā šis princips funkcionē ievērojami labāk. Pamatojoties uz konstatētajiem problēmjaudājumiem un Vācijas praksi, darbā tiek piedāvāti ierosinājumi Latvijas tiesiskā regulējuma pilnveidošanai.

Atslēgvārdi: zemesgrāmatu ieraksta publiskā ticamība, labticīgā ieguvēja aizsardzība, koroborācija, civiltiesiskā apgrozība, kaitējuma kompensācija.

## ANOTATION

The presumption of the accuracy of the contents of the land register is an important tool that guarantees the belief for individuals that entries in the land register meet the true legal state of the real property. One of the main purposes of this presumption is to establish legal protection for the individuals, who acquire property rights in good faith. Though the current law in Latvia does not provide an effective application of this presumption in practice.

Within the bachelor thesis, the author evaluates problematic legal aspects within the Latvian law, that do not allow the previously mentioned presumption to function properly to ensure that the circulation of real property rights happens in a predictable manner. Bachelors theses also include an assessment of how the same legal presumption functions in Germany since it is known that there it functions far more effectively than it does in Latvia. Based on the conclusions of the disadvantages of applying this legal presumption in Latvia, in relation to the German experience applying this presumption, a few solutions are proposed to better the Latvian law.

Keywords: the presumption of the accuracy of the contents of the land register, protection of the good faith acquirer, corroboration, civil circulation, compensation for damages.

## SATURA RĀDĪTĀJS

Ievads.....	5
1. Zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa nozīme Latvijā .....	7
2. Labticīga ieguvēja aizsardzība kā zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa mērķis .....	11
3. Zemesgrāmatu tiesiskais regulējums Latvijā un nekustamā īpašuma civiltiesiskā apgrozība .....	17
3.1. Zemesgrāmatu funkcijas .....	17
3.2. Pamats ieraksta veikšanai zemesgrāmatā.....	19
3.3. Vācijas zemesgrāmatu tiesiskais regulējums .....	22
4. Zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanas trūkumi .....	26
4.1. Labticīga ieguvēja aizsardzība lietas noziedzīgas atsavināšanas gadījumā.....	26
4.1.1. Lietas faktiskie apstākļi.....	26
4.1.2. Tiesas sprieduma saturs un tā pamatojums .....	28
4.1.3. Sprieduma atziņu radītā ietekme tiesību sistēmā .....	32
4.2. Nekonsekventa zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa un labticīgā ieguvēja aizsardzības principa regulējuma radītās sekas .....	33
4.2.1. Lietas faktiskie apstākļi.....	34
4.2.2. Tiesas sprieduma saturs un tā pamatojums .....	35
5. Latvijas praksē konstatēto problēmu salīdzinājums ar Vācijas tiesisko regulējumu, problēmu iespējamie risinājumi.....	40
6. Kopsavilkums .....	44
7. Izmantotās literatūras un avotu saraksts .....	46

## IEVADS

Doktrīnā ir izskanējis viedoklis, ka esošais tiesiskais regulējums Latvijā pienācīgi nenodrošina zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa funkcionēšanu un labticīgā ieguvēja tiesisko interešu aizsardzību. Zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa mērķis ir nodrošināt personām paļāvību, ka zemesgrāmatā veiktie ieraksti ir atbilstoši patiesajam tiesiskajam stāvoklim. Tomēr šādu paļāvību nav iespējams panākt, ja tiesiskais regulējums nespēj garantēt pienācīgu labticīgā ieguvēja aizsardzību, kas ir atzīstams par zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa mērķi.<sup>1</sup> Šī temata aktualitāti atspoguļoja vēl nesen izskanējusi un sabiedrībā plašu ažiotažu izraisījusi mākslinieka Aivara Vilipsona dzīvokļa lieta, kuras ietvaros likuma norma paredzēja, ka labticīgi iegūtais nekustamais īpašums ir attiesājams valsts labā.<sup>2</sup>

Bakalaura darba mērķi ir noskaidrot galvenos problemātiskos aspektus Latvijas tiesiskajā regulējumā, kas traucē konsekventā un paredzamā veidā piemērot zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu un aizsargāt labticīgā ieguvēja tiesiskās intereses, kā arī, balstoties uz konstatētajiem problēmjaudājumiem, piedāvāt potenciālus uzlabojumus Latvijas normatīvajā regulējumā, lai novērstu pastāvošās tiesiskā regulējuma nepilnības.

Lai sasniegtu bakalaura darba mērķus, tika izvirzīti uzdevumi:

- 1) apzināt tiesību normas un atziņas doktrīnā, kas atspoguļo zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa nozīmi un funkcijas Latvijas tiesību sistēmas ietvaros;
- 2) noskaidrot Vācijas tiesību normās un doktrīnā svarīgākos pamatnosacījumus, kas Vācijā garantē zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa pastāvēšanu un funkcionēšanu;
- 3) analizēt Latvijas tiesu praksē atrodamās atziņas par zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu un labticīgo ieguvēju interešu aizsardzību;
- 4) konstatēt trūkumus, nepilnības Latvijas tiesībās zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanas jomā un aplūkotos trūkumus izvērtēt kopsakarā ar Vācijas praksi attiecīgā principa piemērošanā, piedāvāt iespējamus uzlabojumus Latvijas tiesību sistēmā šī principa piemērošanas jomā.

Lai realizētu iepriekš minētos uzdevumus, tika izmantotas attiecīgās zinātniski pētnieciskās metodes:

---

<sup>1</sup> Rozenfelds J. Labticīgais ieguvējs un zemesgrāmatu ieraksta publiskā ticamība. Jurista Vārds, 12.09.2017., Nr. 38 (992), 14.-21.lpp. Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/271303-labticigais-ieguvejs-un-zemesgramatu-ieraksta-publiska-ticamiba/> [aplūkots 14.05.2022]

<sup>2</sup> Sk. arī: Zigmunds Dundurs: Tiesneša Zigmunda Dundura skaidrojums mākslinieka Aivara Vilipsona dzīvokļa lietā. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/aktualitates/tiesnesa-zigmunda-dundura-skaidrojums-makslinieka-aivara-vilipsona-dzivokla-lieta-10127> [aplūkots 25.04.2022.]

- 1) salīdzinošā metode: kopīgi izvērtēts, pretstatīts Latvijas un Vācijas tiesiskais regulējums, analizēta doktrīnā pastāvošā polemika;
- 2) sistēmiskā metode: salikti aplūkots gan Latvijas, gan Vācijas tiesiskais regulējums;
- 3) analītiskā metode: detalizēti aplūkots zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa saturs un tā nozīme;
- 4) vēsturiskā metode: aplūkoti tiesību normu izcelšanās vēsturiskie apstākļi.

Bakalaura darbs sastāv no vairākām nodaļām, kurās saturiski ir apskatīta zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa nozīme, labticīga ieguvēja aizsardzības loma, zemesgrāmatu tiesiskais regulējums un nekustamā īpašuma civiltiesiskās apgrozības apsvērumi, kā arī Latvijas tiesu prakses apskats. Atsevišķi darbā ir iekļauta arī nodaļa, kurā ir apkopoti galvenie darbā konstatētie problēmjasautājumi un to iespējamie risinājumi.

# 1. ZEMESGRĀMATU IERAKSTA PUBLISKĀS TICAMĪBAS PRINCIPA NOZĪME LATVIJĀ

Zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības princips nodrošina paļāvību, ka publiski pieejamie dati zemesgrāmatā ir patiesi arī gadījumos, ja ieraksts izrādās kļūdainš.<sup>3</sup> Šī principa pamatmērķis ir aizsargāt gan personu, kas zemesgrāmatā ir ierakstīta kā īpašnieks, gan arī nodrošināt trešajām personām paļāvību par zemesgrāmatas ieraksta pareizību, jo šāda mērķa sasniegšana garantētu civiltiesiskās apgrozības stabilitāti.<sup>4</sup>

Latvijas likumos nav tieši paredzēts, ka publiski pieejamie dati zemesgrāmatā ir patiesi. Tomēr zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa saturs netieši ir saskatāms Civillikuma (turpmāk - CL) 1480.pantā. Šis pants paredz sekojošo: "korroborācijas sekas ir lietu tiesības piešķiršana ieguvējam, tā ka minētā korroborācija šajā ziņā pilnīgi nodrošina dalībniekus, kaut arī tā būtu notikusi nepareizi, jo par kļūdām atbild vienīgi zemes grāmatu nodaļa."<sup>5;6</sup>

Tāpat arī Zemesgrāmatu likuma 1.pants nosaka to, ka zemesgrāmatu ierakstiem ir publiska ticamība.<sup>7</sup> Lai gan arī šajā likumā nav tiešas atsauces uz zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu kā tādu, no šī likuma normu kopuma var secināt, ka Latvijas tiesiskajā sistēmā pastāv arī citi principi, kā, piemēram, ieraksta princips, kura mērķis ir sasniegt zemesgrāmatu ierakstu pilnību, vienlaikus nosakot, ka ārpus zemesgrāmatām lietu tiesības uz nekustamu īpašumu nodibināt nevar un publicitātes princips, kas paredz zemesgrāmatu pieejamību un atklātumu. Šie abi iepriekš minētie principi nodrošina ne tikai formāli – atbilstoši vienīgi likuma burtam, bet arī faktiski, publisku ticamību ierakstiem zemesgrāmatās un pašam ierakstu izdarīšanas procesam zemesgrāmatās, tādējādi paredzot apstākļus, lai zemesgrāmatu publiskās ticamības princips, vismaz idejiski, varētu funkcionēt. Tādēļ zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības princips ir zemesgrāmatu vadošais un galvenais princips, jo tikai ieraksti zemesgrāmatās norāda uz personas īpašuma tiesībām uz nekustamo īpašumu un šaubas par šo ierakstu ticamību var kavēt efektīvu civiltiesisko apgrozību, radot nepārlicinātību par ieraksta

---

<sup>3</sup> Rozenfelds J. Labticīgais ieguvējs un zemesgrāmatu ieraksta publiskā ticamība. Jurista Vārds, 12.09.2017., Nr. 38 (992), 14.-21.lpp.

<sup>4</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01, 25.1.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 03.04.2022.]

<sup>5</sup> Civillikums: LV likums. Pieņemts 28.01.1937. [08.11.2021. red.]

<sup>6</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

<sup>7</sup> Zemesgrāmatu likums: LV likums. Pieņemts 22.12.1937. [01.01.2022. red.]

patiesumu, kas nav savienojams ar zemesgrāmatu pastāvēšanas būtību Latvijā – autoritatīvi fiksēt un norādīt īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu.<sup>8</sup>

Turpretim citu valstu tiesību sistēmās ir skaidri definēts zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības princips. Kā piemēru var minēt Vāciju. Šajā sakarā ir nepieciešams aplūkot Vācijas civillikumu ar nosaukumu “*Bürgerliches Gesetzbuch*” (turpmāk – BGB).<sup>9</sup>

Šis civillikums tika izstrādāts Vācijā 19.gadsimta beigās un tas zīmīgi stājās spēkā ar 20.gadsimta pašu sākumu – 1900.gada 1.janvāri. BGB tika izstrādāts ar mērķi radīt vienotu un visai Vācijai kopīgu civillikumu pēc Vācijas apvienošanās. Šis civilkodekss bija lielākais un apjomīgākais 20.gadsimta sākumā. Var konstatēt, ka BGB tapšana ir būtisks attīstības punkts Eiropas tiesību vēsturē, tieši kontekstā ar moderno civilkodeksu izstrādi.<sup>10</sup>

BGB tiesiskais regulējums ir nozīmīgs tieši zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa nodrošināšanā Vācijā, jo BGB definē pamatnosacījumus, kas ir saistīti ar zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu.<sup>11</sup> Zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa bāze ir atrodamā BGB 891. - 893.pantā.<sup>12</sup>

BGB 891.pants satur divas daļas. Pirmā daļa nosaka, ka gadījumā, ja personai par labu zemesgrāmatā ir nostiprinātas noteiktas tiesības, ir prezumējams, ka šī persona ir apveltīta ar tiesībām, kas tai ir piešķirtas atbilstoši zemesgrāmatas ierakstā norādītajam.<sup>13</sup> Precizējot, tas nozīmē, ka personai ir tiesības uz nekustamo īpašumu tādā apjomā, kādā tas ir norādīts zemesgrāmatas ierakstā.<sup>14</sup> Panta otrā daļa nosaka, ka iepriekš nostiprinātas tiesības zemesgrāmatā, kuras ir dzēstas, tiek uzskatītas par vairs neeksistējošām.<sup>15</sup> Šīs prezumpcijas, kas ir ietvertas BGB 891.pantā, rezultējas ar to, ka personai, kura neatzīst zemesgrāmatā nostiprinātās tiesības par atbilstošām, ir jāpierāda, ka veiktais ieraksts ir nepareizs.<sup>16</sup>

Balstoties uz BGB 891.panta regulējumu, pastāv arī BGB 892. un 893.pants, kas tieši garantē zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu, notiekot nekustamā īpašuma tiesību pārejai. Tā pamatā ir pieņēmums, ka zemesgrāmatu ieraksti ir atbilstoši

---

<sup>8</sup> Muciņš L. Zemesgrāmatu principi. Grām.: Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 21.-42.lpp.

<sup>9</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

<sup>10</sup> Birziņa L. Vācijas tiesību vēsture (V - XX gs.). Rīga: Biznesa augstskola Turība, 1999, 101.-105.lpp.

<sup>11</sup> Wolf M. Sachenrecht. 21., ergänzte und überarbeitete Auflage. München: C.H.Beck, 2005, S.233.-244.

<sup>12</sup> Raff M. Private Property and Environmental Responsibility: A Comparative Study of German Real Property Law. The Hague: Kluwer Law International, 2003, p. 215.

<sup>13</sup> Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>14</sup> Wolf M. 2005, S.234.-235.

<sup>15</sup> Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>16</sup> Wolf M. 2005, S.234.-244.

patiesajam tiesiskajam stāvoklim un persona, kura nezina par noteikta ieraksta trūkumiem, var paļauties, ka attiecīgais zemesgrāmatas ieraksts ir pareizs.<sup>17</sup> Tādējādi tieši BGB 892.pants paplašina BGB 891.pantā ietverto prezumpciju par zemesgrāmatu ierakstu pareizību un attiecina to arī uz tiesiskajiem darījumiem, kur nekustamo īpašumu iegūst persona labā ticībā.<sup>18</sup>

BGB 892.pants paredz ierobežojumu prezumpcijai, ka zemesgrāmatu ieraksti ir pareizi. Ja personai ir zināms, ka zemesgrāmatas ieraksts ir nepareizs, tad gadījumā, ja tā tiesiska darījuma ceļā iegūst nekustamo īpašumu zinot par šādiem trūkumiem, šī persona nevar atsaukties uz zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu, lai aizsargātu savas intereses saglabāt īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Tas nozīmē, ka jebkura persona, kurai ir bijusi zināma zemesgrāmatas ieraksta nepareizība, netiek aizsargāta ar šo principu. Šādā situācijā ieguvējam pašam ir jātiek galā ar nelabvēlīgajām sekām, kas tam radās, iegūstot tiesības uz nekustamo īpašumu, kuras patiesībā nemaz neeksistē.<sup>19;20</sup>

Ir būtiski pieminēt, ka zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības principu nepiemēro zemesgrāmatu ierakstiem visā to apjomā. To nepiemēro zemesgrāmatu ierakstos ietvertajai informācijai par dažādiem faktiem, piemēram, informācijai par īpašuma lielumu. Tāpat publiska ticamība nav piešķirama personiskajām tiesībām, kas ir reģistrētas zemesgrāmatā, piemēram, informācijai par pilnvarām rīkoties ar noteiktu īpašumu. Publiska ticamība nepiemīt neregistrējamām tiesībām, apgrūtinājumiem un ierobežojumiem, kā arī ierakstiem, kuri nav pieļaujami.<sup>21</sup>

Lai gan BGB 891., 892. un 893.pants katrs paredz noteiktu tiesisko regulējumu ar dažādām iezīmēm, tomēr šo pantu starpā pastāv neapšaubāma vienotība. To apliecina Vācijas kādreizējās augstākās tiesas *Reihsgerecht* 1927.gada 5.septembra spriedums. Spriedumā tiesa atzina, ka, saskaņā ar BGB 891.pantu, tās personas tiesības, kuras ir ierakstītas zemesgrāmatā, ir uzskatāmas par atbilstošām patiesajai situācijai līdz brīdim, kad šī prezumpcija tiek apgāzta. Šī atspēkojamā prezumpcija ir labvēlīga personai, kura labā ticībā ir ieguvusi īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu no iepriekš zemesgrāmatas ierakstā reģistrētā īpašnieka un saskaņā ar BGB 892.pantu, šī prezumpcija ir paaugstināta kā neapgāžama fikcija. BGB 893.pants

---

<sup>17</sup> Schulze R. Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. 2.aufgabe. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2002, S.1138-1143.

<sup>18</sup> Westermann, H. P., Grunewald, B., Maier-Reimer, G., Aderhold, L., Armbrüster, C., Arnold, A., ... & Berger, K. P. (Eds.). Bürgerliches Gesetzbuch Handkommentar, 14. Auflage. Köln: Verlag Dr.Otto Schmidt KG, 2014, S.3810-3811.

Pieejams:

<https://ebookcentral-proquest-com.databases.lanet.lv/lib/lulv/reader.action?docID=2129589&query=Berger%2C+Klaus+Peter&ppg=3858>

[aplūkots 03.05.2022.]

<sup>19</sup> Wolf M. 2005, S.240-241.

<sup>20</sup> Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>21</sup> Baur F., Stürner R. Sachenrecht. 17. Auflage. München: C.H. Beck, 1999. S.257.-258.

paplašina BGB 892.panta iedarbību un to attiecina arī uz to personu loku, kuras neietilpst šī panta tvērumā. Tā rezultātā personas, kuras savas tiesības iegūst atsavināšanas darījuma ietvaros no labticīgā ieguvēja, var paļauties uz esošo ierakstu, kas labticīgajam ieguvējam piešķir īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Šīs personas iegūtās īpašuma tiesības no labticīgā ieguvēja ir uzskatāmas par pastāvošām.<sup>22;23</sup>

Šis spriedums tika pasludināts pirms vairāk kā 90 gadiem, tomēr tajā atspoguļotā pantu interpretācija savu aktualitāti un atbilstību mūsdienu prasībām ir saglabājusi. To apliecina 21.gadsimtā izdoti BGB 893.panta komentāri, kas norāda, ka 892.panta noteikumus pielāgo un piemēro arī personām, kuras ir ieguvušas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu no zemesgrāmatā ierakstītā īpašnieka pat gadījumos, ja jaunais ieguvējs neatbilst 892.panta noteikumiem, piemēram, ja persona īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir ieguvusi tiesiska darījuma ceļā, kas nav pirkuma līgums.<sup>24</sup>

Vācijas gadījumā ir viens galvenais avots – likuma panti, no kuriem ir skaidri saprotama zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa pamatideja, galvenie ar to saistītie apsvērumi. Uz konkrētas izpratnes bāzes par šī principa nozīmi tiesiskajā sistēmā ir iespējams panākt skaidrus un vienveidīgus kritērijus šī principa piemērošanai praksē, pretēji tam, kā tas ir Latvijā, kur nepastāv skaidra izpratne par šī principa saturu, kas traucē paredzamā veidā piemērot šo principu un attīstīt izpratni par attiecīgā principa nozīmi tiesību sistēmas ietvaros.<sup>25</sup>

Pirms tiek analizēti konkrēti problēmjuautājumi, kas traucē efektīvi piemērot zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu Latvijā, ir smalkāk jāaplūko viens no svarīgākajiem iemesliem zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa pastāvēšanai – labticīgā ieguvēja aizsardzība.

---

<sup>22</sup> Raff M. 2003, p. 216.-217.

<sup>23</sup> Reichsgericht Urteil von 09.05.1927, Aktenzeichen: VB 3/27. Pieejams: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/b64939b3-f643-4423-82ab-da9092dc1e0c> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>24</sup> Schulze R. 2002, S.1143.-1144.

<sup>25</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

## 2. LABTICĪGA IEGUVĒJA AIZSARDZĪBA KĀ ZEMESGRĀMATU IERAKSTA PUBLISKĀS TICAMĪBAS PRINCIPA MĒRĶIS

Satversmes tiesa kādā no spriedumiem ir atzinusi, ka Latvijā kā demokrātiskā tiesiskā valstī pastāv publiskās ticamības princips. No tā ir atvasināts arī labticīga ieguvēja aizsardzības princips, kas Latvijā tiek īstenots ar zemesgrāmatu palīdzību.<sup>26</sup>

Lai gan labticības jēdziens tā vārdiskā nozīmē ir līdzīgs CL 1.pantā ietvertajam formulējumam “laba ticība”, tomēr šie abi jēdzieni nav identiski un saturiski atšķiras. Laba ticība ir jāaplūko kā tiesiski ētisks princips, bet labticība ir apspriežama situācijās, kad persona par tiesiskiem trūkumiem nav zinājusi un persona nav pie tā vainojama.<sup>27;28</sup>

Latvijas likums nesniedz skaidru labticīga ieguvēja definīciju. Šī principa aptuvenu nozīmi var noskaidrot aplūkojot CL normas sistēmiski. Visu pirms, šī principa aptuvenis raksturojums ir atrodams CL 122. pantā, kas nosaka, ka par labticīgu lietas ieguvēju atzīstama persona situācijā, ja tā nezināja vai tai nevajadzēja zināt, ka lieta, ko tai par labu atsavina viens laulātais, faktiski pieder otram laulātajam vai abiem kopīgi un otrs laulātais nav devis savu piekrišanu šim līgumam. Šāds labticīga ieguvēja raksturojums var attiekties arī uz nekustamu lietu.<sup>29;30</sup>

Profesors Jānis Rozenfelds atzīst, ka situācijā, kad nekustamu īpašumu tā atsavināšanas darījuma rezultātā iegūst labticīga persona, kas par šī darījuma iekšējiem trūkumiem nav zinājusi vai tai par tiem nav vajadzējis zināt, ir atzīstama par šķietamu ieguvēju, jo tās tiesības ir ierakstītas zemesgrāmatā, bet šī persona faktiski neiegūst īpašuma tiesības.<sup>31</sup> Pamatojoties uz šo apsvērumu Rozenfelda kungs ir paudis sekojošu secinājumu: “Labticīgais nekustamā īpašuma ieguvējs ir šķietams ieguvējs, ja ieguvis nekustamo īpašumu no personas, kas nav īpašnieks (CL 987. panta otrā daļa), kam nav bijis tiesības vai gribas atsavināt nododamo lietu (CL 988. pants), vai arī ja ir notikusi maldība par nododamo lietu (996. panta pirmā daļa)”.<sup>32</sup>

---

<sup>26</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01, 25.1.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 03.04.2022.]

<sup>27</sup> Balodis K. Labas ticības princips mūsdienu Latvijas civiltiesībās. Jurista Vārds, 03.12.2002., Nr. 24 (257). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/68945-labas-ticibas-princips-musdienu-latvijas-civiltiesibas/> [aplūkots 03.04.2022.]

<sup>28</sup> Sk. arī: Berent B. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen, S.39.

<sup>29</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

<sup>30</sup> Civillikums: LV likums. Pieņemts 28.01.1937. [08.11.2021. red.]

<sup>31</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

<sup>32</sup> Ibid.

Ir iespējami vairāki iemesli, kuru dēļ labticīgs ieguvējs neiegūst īpašuma tiesības uz nekustamu īpašumu tā atsavināšanas darījuma rezultātā. Šie iemesli ir šķēršļi īpašuma tiesību iegūšanai un tie var būt subjektīvi vai objektīvi. Piemēram, par subjektīvu šķērslī īpašuma tiesību iegūšanai var atzīt svarīgu maldību, kas ir definēta CL 1445.pantā. Subjektīvs šķērslis īpašuma tiesību iegūšanai kļūst īpašuma ieguvējam zināms, kad noslēgtais darījums tiek apstrīdēts. Turpretim objektīvs šķērslis iegūt īpašuma tiesības var būt gadījumā, ja atsavina lietu persona, kura nav tiesīga atsavināt nododamo lietu. Šis piemērs ir aplūkojams kontekstā ar CL 988.pantu.<sup>33</sup>

Labticīgs nekustamā īpašuma ieguvējs pēc tiesiskā darījuma noslēgšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā saglabā savu statusu kā labticīgs ieguvējs arī gadījumā, ja tas uzzina, ka viņa iegūtā īpašuma tiesība ir šķietama. Labticīgo ieguvēju šādā situācijā vairs nevar uzskatīt par labticīgu valdītāju un tas nevar iegūt nekustamo īpašumu uz ieilguma pamata, ja vien līdz brīdim, kad labticīgais ieguvējs par šiem šķēršļiem uzzinājis, ieilgums jau nav iestājies.<sup>34</sup> Tomēr situācijā, ja ir pagājis nekustamā īpašuma ieilguma termiņš, kas ir desmit gadi, bet šo desmit gadu laikā persona ir uzzinājusi par tiesiskā darījuma iekšējiem trūkumiem, tā nevarēs iegūt īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ar ieilgumu, jo CL 1013.panta pirmā daļa izvirza prasību, ka personai šo desmit gadu laikā ir jāvalda labā ticībā, lai tā varētu iegūt īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ar ieilgumu.<sup>35;36</sup> Atbilstoši CL 910.pantam, persona ir atzīstama par ļaunticīgu, ja šī persona zina, ka viņam nav tiesību lietu valdīt vai, ka kādam citam šajā ziņā ir lielākas tiesības.<sup>37;38</sup>

Ja nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumā pastāv iekšējie trūkumi, šī noslēgtā darījuma rezultātu par neatgriezenisku var uzskatīt trešās, labticīgās personas, ja tās nav zinājušas vai tām nevajadzēja zināt par noslēgtā darījuma trūkumiem. CL 1481.pantā ir noteikts, ka pēc darījuma dalībnieku iniciatīvas tiesa var publicēt oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" sludinājumu par to, lai personas, kuras iebilst darījumam, ierodas sešu mēnešu laikā. Ja nav celti iebildumi šī termiņa laikā, tiesa taisa lēmumu, ar kuru tā darījumu atzīts par spēkā nākušu un visus strīdus, kas nākotnē varētu rasties saistībā ar šo darījumu, tiesa neizskatīs. Šāda

---

<sup>33</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

<sup>34</sup> Ibid.

<sup>35</sup> Ibid.

<sup>36</sup> Sk. arī: Civillikums: LV likums. Pieņemts 28.01.1937. [08.11.2021. red.]

<sup>37</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 150.-151.lpp.

<sup>38</sup> Sk. arī: Civillikums: LV likums. Pieņemts 28.01.1937. [08.11.2021. red.]

lēmuma rezultātā tiesiskā darījuma sekas kļūst neatgriezeniskas un CL 1611.pants paredz, ka ar termiņa iestāšanos izbeidzas atsavinātāja atbildība par lietas attiesāšanu.<sup>39</sup>

Tomēr praksē CL 1481.panta piemērošanas nosacījumi ir sevišķi neskaidri. Kā vienu no iemesliem var minēt panta formālo apsvērumu, kas nosaka, ka sludinājumu par veikto darījumu tiesa iespiež “Valdības Vēstnesī”.<sup>40</sup> Doktrīnā ir saskatāms viedoklis, ka šis pants nav piemērojams, tāpēc, ka Latvijā nav izdevuma ar nosaukumu “Valdības Vēstnesis”<sup>41</sup>, tomēr jaunākas doktrīnas atziņas gan norāda uz potenciāli iespējamām situācijām šī panta piemērošanā, ja tiek gatavots vai ja ir jau noslēgts darījums ar nekustamo īpašumu<sup>42</sup>, tādējādi netieši norādot uz to, ka likumā minētajam izdevumam ar nosaukumu “Valdības Vēstnesis” nav sevišķas nozīmes un mūsdienā izpratnē ar to būtu jāsaprot oficiālais izdevums “Latvijas Vēstnesis”.

Papildus iepriekš minētajiem apsvērumiem, CL 1481.panta piemērošanas problemātika izpaužas arī tanī ietvertā jēdziena “darījums” interpretācijā, jo ar to var saprast gan pašu darījumu, uz kura pamata atsavina nekustamo īpašumu, gan ierakstu zemesgrāmatā. Tomēr nozīme kā tādām ir tikai pašam ierakstam zemesgrāmatā, jo tikai tas personai nodibina īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu.<sup>43</sup> Tādēļ tiesas sprieduma rezultātā, kas ir balstīts uz CL 1481.panta piemērošanu, neapstrīdams kļūst tieši zemesgrāmatu ieraksts, nevis noslēgtais darījums.<sup>44</sup>

Kā piemērs CL 1481.pantā minētajam jēdzienam “darījums” un ar to radītajām neskaidrībām panta piemērošanā, var būt situācija, kad notiek maiņas darījums, kā rezultātā nekustamo īpašumu maina pret īpašuma tiesībām uz kādu citu lietu. Piemērs praksē šādai situācijai ir atrodams Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas praksē, kur divas personas savstarpēji noslēdza maiņas līgumu, ar kuru nekustamais īpašums tika apmainīts pret kapitālsabiedrības daļām. Tieši uzaicinājuma sekas šādā situācijā rada neskaidrību: “vai

---

<sup>39</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2011, 119.lpp.

<sup>40</sup> Civillikums: LV likums. Pieņemts 28.01.1937. [08.11.2021. red.]

<sup>41</sup> Torgāns K. Komentārs Civillikuma 1481.pantam. Grām.: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā sadaļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 65.lpp.

<sup>42</sup> Torgāns K., Davidovičs G. Komentārs Civilprocesa likuma 293.pantam. Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29.-60.<sup>1</sup> nodaļa). Otrais papildinātais izdevums. Sagatavojis autoru kolektīvs Prof. K.Torgāna un A.Laviņa zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2021, 562.-564.lpp.

<sup>43</sup> Sk. arī: Rozenfelds J. Augstākās tiesas Senāta judikatūras veidošanās lietu tiesību strīdos. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens. Izdevums Nr.1/2010 novembris, 49.-51.lpp. Pieejams: [https://www.at.gov.lv/files/uploads/files/docs/2011/at\\_biletens2010\\_01\\_web.pdf](https://www.at.gov.lv/files/uploads/files/docs/2011/at_biletens2010_01_web.pdf) [aplūkots 03.04.2022.]

<sup>44</sup> Torgāns K., Davidovičs G. Komentārs Civilprocesa likuma 293.pantam. Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29.-60.<sup>1</sup> nodaļa). Otrais papildinātais izdevums. Sagatavojis autoru kolektīvs Prof. K.Torgāna un A.Laviņa zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2021, 562.-564.lpp.

neapstrīdama kļūst tikai nekustamā īpašuma pāreja jaunajam ieguvējam un darījuma koroborācija, vai neapstrīdama kļūst arī sabiedrības kapitāla daļu pāreja.”<sup>45;46</sup>

Būtiski arī uzvērt neskaidrību ar to, kas notiks ar labticīgā ieguvēja iegūtajām tiesībām uz nekustamo īpašumu, ja ir saskatāms trūkums iepriekš veiktā darījumā ar šo nekustamo īpašumu, kas darījumu ķēdē ir bijis vairākus atsavināšanas darījumus pirms attiecīgais labticīgais nekustamā īpašuma ieguvējs savā īpašumā ir ieguvis šo nekustamo īpašumu. Šāda situācija ir risināta Satversmes tiesas praksē lietā Nr.2016-07-01.<sup>47</sup> Šis spriedums un tajā saskatāmā problemātika tiks detalizētāk aplūkota ceturtās nodaļas ietvaros.

Tāpat arī Kriminālprocesa likuma regulējumā ir saskatāmas nepilnības, kas traucē efektīvi īstenot zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu. Kriminālprocesa likuma 360.panta otrā daļa paredz, ka labticīgajam ieguvējam, kuram mantu nākas atdot sākotnējam īpašniekam, ir tiesības civilprocesuālā kārtībā celt prasību par zaudējumu atlīdzināšanu pret personu, kura tika notiesāta par noziegumu, pēc kura vai kura rezultātā tas prettiesiski iegūto mantu atsavināja labticīgajam ieguvējam. Tomēr ar esošo regulējumu nav iespējams garantēt, ka labticīgajam ieguvējam radušies zaudējumi tiks pilnībā atlīdzināti, jo var būt situācija, kad notiesātajai personai var nebūt īpašums, naudas līdzekļi vai patstāvīgi ienākumi, vai tie nav pietiekamā apmērā, lai segtu radušos zaudējumus labticīgajam ieguvējam. Situācija ir sevišķi problemātiska, ja procesa gaitā tiek pieņemts lēmums Kriminālprocesa likuma 59.nodaļas kārtībā, jo bez notiesājoša sprieduma un personas, kura atzīta par vainīgu noziedzīga nodarījuma izdarīšanā, labticīgais ieguvējs nevar civiltiesiskā kārtībā panākt tam radīto zaudējumu atlīdzināšanu.<sup>48</sup>

Apskatot likuma regulējumu, atziņas doktrīnā var secināt, ka labticīgā ieguvēja aizsardzības principa piemērošana saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumiem ir neskaidra un to visos gadījumos nav iespējams pilnvērtīgi nodrošināt. Ņemot vērā, ka labticīgā ieguvēja aizsardzības princips ir cieši saistīts ar zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu, ir jāpanāk vienota izpratne par šī principa saturu un tā piemērošanu praksē kopumā, tāpat novēršot pastāvošos šķēršļus šī principa piemērošanai.<sup>49</sup>

---

<sup>45</sup> Torgāns K., Davidovičs G. Komentārs Civilprocesa likuma 293.pantam. Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29.-60.<sup>1</sup> nodaļa). Otrais papildinātais izdevums. Sagatavojis autoru kolektīvs Prof. K.Torgāna un A.Laviņa zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2021, 562.-564.lpp.

<sup>46</sup> Sk. arī: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 06.12.2006. lēmums ienākošajā materiālā ar reģistrācijas Nr.C-3-10/228 (CA-3575/16). Nav publicēts.

<sup>47</sup> Rozenfelds J. Tiesu prakse lietu tiesību jomā. Jurista vārds, 26.10.2010., Nr. 43 (638) Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/219925-tiesu-prakse-lietu-tiesibu-joma/> [aplūkots 03.04.2022.]

<sup>48</sup> Judins A. Par labticīga ieguvēja mantisko interešu aizsardzību kriminālprocesā. Jurista Vārds, 02.03.2021., Nr. 9 (1171), 13.-14.lpp.

<sup>49</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

Lai rastu iedvesmu tiesiskā regulējuma pilnveidošanā Latvijā, kas veicinātu labticīgā ieguvēja aizsardzību, ir vērtīgi aplūkot Vācijas tiesisko regulējumu, kas efektīvi nodrošina labticīgā ieguvēja interešu aizsardzību.

Pretēji Latvijas tiesiskajam regulējumam, Vācijā likumā ir tieši noteikts, ka gadījumā, ja nekustamā īpašuma labticīgais ieguvējs, nezinot par nepilnībām zemesgrāmatas ierakstā, ir ieguvis īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, tas var atsavināt labticīgi iegūtās īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu arī trešajām personām. Iepriekšējās nepilnības zemesgrāmatas ierakstā nevar ietekmēt šīs trešās personas iegūtās īpašuma tiesības.<sup>50</sup> Patiesais, bet zemesgrāmatā neregistrētais īpašnieks, kurš ir zaudējis savas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, var prasīt no personas, kura ir pretlikumīgi atsavinājusi šīs personas nekustamo īpašumu labticīgajam ieguvējam, summu, kādu tas saņēma no labticīgā ieguvēja īpašuma atsavināšanas darījuma rezultātā. To nosaka BGB 816.pants.<sup>51;52</sup>

Tomēr likumdevējs Vācijā ir apzinājies, ka ne visos gadījumos nepareizi ieraksti zemesgrāmatu reģistros tiek veikti ar ļaunprātīgu nolūku. Tāpat arī citas personas, kuras savas darbības rezultātā ir pieļāvušas kļūdas, kas atspoguļojas nepareiza ieraksta veikšanā zemesgrāmatā, ir materiāli atbildīgas par šādas rīcības radītajām sekām. Šo personu skaitā ietilpst, piemēram, advokāti, notāri<sup>53</sup>, zemesgrāmatu reģistra amatpersonas, kā arī tiesneši. Tiesneši šajā jautājumā nebauda sevišķas privilēģijas, ja tie pieņem lēmumus par darbībām ar zemesgrāmatu ierakstiem bez tiesas sprieduma sastādīšanas. Tomēr pamatā valsts ir atbildīga par savu amatpersonu darbībā pieļautajām kļūdām, bet mēdz būt arī izņēmumi. Šāds regulējums ir noteikts likuma *Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland* 34.pantā.<sup>54;55</sup> Atsevišķām profesijām, piemēram, notāriem, atbilstoši *Bundesnotarordnung* 19.a pantam, ir obligāta profesionālā civiltiesiskā apdrošināšana, kuras minimālais apmērs ir 500000 eiro.<sup>56;57</sup>

Rezumējot, ir iespējams secināt, ka pateicoties šādam regulējumam, Vācijā tiek panākts, ka primāri tiek aizsargātas tieši nekustamā īpašuma labticīgā ieguvēja intereses saglabāt savā

---

<sup>50</sup> Wolf M. 2005, S.244-245.

<sup>51</sup> Ibid.

<sup>52</sup> Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>53</sup> Sk.arī: Bundesgerichtshof Urteil von 24.10.2002., III ZR 107/02. Pieejams: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=24747&pos=0&anz=1> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>54</sup> Raff M. 2003, p.210.-211.

<sup>55</sup> Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland [Vācijas likums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/index.html> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>56</sup> Raff M. 2003, p.210.-211.

<sup>57</sup> Bundesnotarordnung [Vācijas likums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bnoto/index.html> [aplūkots 25.04.2022.]

īpašumā nekustamo īpašumu, kuru tas ir ieguvis tiesiska darījuma rezultāta, nezinot par noslēgtā darījuma trūkumiem. Tiek skaidri definēta kārtība, kādā veidā un kas nekustamā īpašuma sākotnējam īpašniekam atlīdzina tam radīto kaitējumu, ja tas savas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir zaudējis prettiesiskas darbības rezultātā, valsts amatpersonas nolaidības dēļ vai citu iemeslu rezultātā. Šāds tiesiskais regulējums kļūdē neziņu, kā tiktu atrisināta situācija, kur labticīgā ieguvēja un sākotnējā īpašnieka intereses sasniegt lietas taisnīgu risinājumu saduras. Ņemot vērā to, ka Latvijā šāds regulējums nav ieviests, patiešām arī pastāv neziņa par to, kurai pusei pienāktos īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu un kurai rastos tiesības prasīt tai radītā kaitējuma atlīdzināšanu. Šī problemātika tiks detalizētāk aplūkota kontekstā ar Satversmes tiesas spriedumu lietā Nr. 2016-07-01 ceturtnā nodaļas ietvaros.<sup>58</sup>

Tomēr pirms detalizētas Latvijas tiesu prakses aplūkošanas saistībā ar zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu, ir būtiski iepazīties ar zemesgrāmatu institūtu Latvijā un tā pastāvēšanas nozīmīguma apsvērumiem.

---

<sup>58</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp

### **3. ZEMESGRĀMATU TIESISKAIS REGULĒJUMS LATVIJĀ UN NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA CIVILTIESISKĀ APGROZĪBA**

Pēc pirmsokupācijas kārtības atjaunošanas Latvijā 1990.gada 4. maijā radās pamatota nepieciešamība sakārtot politiskās un ekonomiskās attiecības valstī, tā skaitā arī nekustamo īpašumu jomā. Tādēļ likumdevējam nācās izveidot tiesisko normu bāzi, kas regulē mantiskās attiecības starp personām, paredzot normas, kas noteiktu materiālo vērtību izmantošanas un rīcības noteikumus valstī. Šajā aspektā nozīmīgas ir tieši īpašuma tiesības, kas ir pamats civiltiesiskās apgrozības efektīvai nodrošināšanai, jo tās regulē valdījuma, lietojuma un rīcības tiesības, kā arī nodrošina, ka citas personas nedrīkst iejaukties īpašniekam piederošā īpašumā, tā skaitā nekustamā īpašumā.<sup>59</sup>

Kā pamats vienotas sistēmas izveidei pēc pirmsokupācijas kārtības atjaunošanas, kurā tiktu reģistrētas personu īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, tika atjaunots un pielāgots mūsdienu tiesiskajai sistēmai 1937.gadā pieņemtais “Zemesgrāmatu likums”, kura izstrādes projekta sākumposmu vadīja izcilais Latvijas starpkaru perioda jurists, profesors Vladimirs Bukovskis. Profesora Bukovska veltītās pūles šī projekta konceptuālajā izstrādē bija viens no viņa pēdējiem devumiem tiesiskuma stiprināšanā Latvijā.<sup>60</sup>

#### **3.1. Zemesgrāmatu funkcijas**

Lai personas varētu efektīvi izlietot savas tiesības uz nekustamo īpašumu, valsts pienākums ir nodrošināt neapšaubāmu nekustamā īpašuma tiesību aizsardzību.<sup>61</sup> Tādēļ Latvijā ir izveidots zemesgrāmatu institūts, kas nodrošina īpašuma tiesību reģistrāciju uz nekustamo īpašumu. Zemesgrāmatas sastāv no ierakstiem par atsevišķiem nekustamajiem īpašumiem. Pie katra nekustamā īpašuma ieraksta tiek norādīts tā īpašnieks, kura īpašuma tiesības ir nostiprinātas uz attiecīgo nekustamo īpašumu.<sup>62</sup>

Kā viena no zemesgrāmatu funkcijām, atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 1.pantam, ir nodrošināt zemesgrāmatu pieejamību ikkatri personai. Tādējādi jebkurš interesents var iepazīties ar zemesgrāmatu ierakstu saturu un noskaidrot noteikta nekustamā īpašuma īpašnieku. Šī funkcija ir sevišķi nozīmīga šajā pašā pantā tālāk norādītās publiskās ticamības nodrošināšanai, garantējot zemesgrāmatu pieejamību ikkatram interesentam, vienlaikus formāli

<sup>59</sup> Joksts O. Zemes reforma Latvijā un tās tiesiskais nodrošinājums (1990.-2005.g.). Rīga: Multineo, 2006, 9.lpp.

<sup>60</sup> Gobziņš J. Zemesgrāmatu likums: likuma teksts ar paskaidrojumiem. Rīga: "Zemnieka Domas", 1938, 3.lpp.

<sup>61</sup> Deininger, K., Feder, G. Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy. The World Bank Research Observer, 2009, 24 (2), p.235. Pieejams: [https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/4430/wbro\\_24\\_2\\_233.pdf](https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/4430/wbro_24_2_233.pdf) [aplūkots 04.05.2022.]

<sup>62</sup> Zemesgrāmatu likums: LV likums. Pieņemts 22.12.1937. [01.01.2022. red.]

piešķirot zemesgrāmatās ietvertajiem nekustamo īpašumu ierakstiem publisku ticamību.<sup>63</sup> No tā var secināt, ka likumdevēja mērķis, ieviešot zemesgrāmatu sistēmu Latvijā, ir bijis nodrošināt zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības principu pašu par sevi, kas garantētu zemesgrāmatu ierakstu statusu kā autoritatīvu norādi par personas īpašuma tiesībām uz nekustamo īpašumu, nepamatoti neradot trešajām personām iemeslu apšaubīt ierakstu pareizību. Vienlaikus tiek radīts arī būtisks tiesiskās drošības elements un nodrošināta vispārēja informētība par nekustamo īpašumu piederību un līdz ar to arī uzticība sabiedriskajām attiecībām starp personām.<sup>64</sup>

Zemesgrāmatu likuma un zemesgrāmatu kā tādu būtiska funkcija ir aizsargāt īpašnieku tiesības brīvi rīkoties ar mantu, kas ir cieši saistīts ar Satversmes 105.pantā garantētajām tiesībām<sup>65</sup>: “Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.”<sup>66</sup>

Tādējādi valsts ar Satversmes starpniecību ir paredzējusi efektīvu mehānismu, kas rada šo tiesību nodrošinājumu.<sup>67</sup> Zemesgrāmatu lietas ir piekritīgas rajona (pilsētas) tiesām.<sup>68</sup> Rajona (pilsētas) tiesu tiesneši uz lēmuma pamata nostiprina īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu un izpilda citas kompetences, lai nodrošinātu zemesgrāmatu funkcionēšanu.<sup>69</sup>

Valsts, ar zemesgrāmatu iekļaušanu tiesu varas kompetencē, ir apzināti radījusi papildu aizsardzību nekustamajam īpašumam, nekustamo īpašumu īpašniekiem un visām trešajām personām, arī tā skaitā bankām un investoriem. Šī aizsardzība izpaužas dažādos veidos, piemēram, ieraksts zemesgrāmatā pilda īpašuma funkciju. Šādu secinājumu var izdarīt aplūkojot CL 994.pantu, kas par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīst tikai tādu personu, kam par labu zemesgrāmatā ir ierakstītas īpašuma tiesības. Pamatojoties uz to, ka līdz brīdim, kamēr personas īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā, nekustamā īpašuma ieguvējs pret trešajām personām nevar izlietot tiesības, kas tam piemistu kā nekustamā īpašuma īpašniekam.

---

<sup>63</sup> Zemesgrāmatu likums: LV likums. Pieņemts 22.12.1937. [01.01.2022. red.]

<sup>64</sup> Neimane I. Par zemesgrāmatu tiesnešiem tiesu sistēmā. Grām.: Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 58.-61.lpp.

<sup>65</sup> Kalniņa I. Zemesgrāmatu darbības desmit gadi Latvijā. Grām.: Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 8.lpp.

<sup>66</sup> Latvijas Republikas Satversme: LV likums. Pieņemts 15.02.1922. [01.01.2019. red.]

<sup>67</sup> Kalniņa I. Zemesgrāmatu darbības desmit gadi Latvijā. Grām.: Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 8.-9.lpp.

<sup>68</sup> Likums Par tiesu varu: LV likums. Pieņemts 15.12.1992. [17.12.2020. red.]

<sup>69</sup> Zemesgrāmatu likums: LV likums. Pieņemts 22.12.1937. [01.01.2022. red.]

Tas tikai norāda uz rajona (pilsētas) tiesas tiesnešu svarīgo funkciju īpašuma tiesību pārejas nodrošināšanā, veicot ierakstus zemesgrāmatās.<sup>70</sup>

Apstākļi, ka lēmumus par tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā var pieņemt tikai likumam pakļauti, neatkarīgi tiesneši, kurus likumā noteiktā kārtībā amatā ieceļ Saeima, un kuri dod zvērestu Valsts prezidentam, papildus iepriekš minētajiem apsvērumiem, nodrošina zemesgrāmatu ierakstu publisko ticamību un uzticību personu savstarpējām attiecībām.<sup>71</sup>

Tomēr ne visi rajona (pilsētas) tiesas tiesneši praksē skata zemesgrāmatu lietas. Šādu funkciju pildīšanai tiesnesim ir jāspecializējas zemesgrāmatu lietu izskatīšanā, kas ir tikai viena no civillietu specializācijas kategorijām. Jāņem vērā, ka vēsturiski zemesgrāmatu lietas izskatīja specializēti zemesgrāmatu tiesneši, kuri bija piesaistīti zemesgrāmatu nodaļām. Likumdevējs vēlāk izvirzīja prasību, ka līdz 2019.gada 1.jūnijam ir jāveic zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu pilnīga iekļaušana rajona (pilsētas) tiesu sastāvā, kas arī tika realizēts praksē.<sup>72</sup> Ņemot vērā, ka aptuveni piektā daļa no Latvijas tiesnešu kopskaita pirms šīs tiesu sistēmas reformas īstenošanas sākuma bija zemesgrāmatu tiesneši<sup>73</sup>, zemesgrāmatu lietas pārsvarā turpina izskatīt šie paši kādreizējie zemesgrāmatu tiesneši, vien tagad esot tādā pašā statusā kā rajona (pilsētas) tiesas tiesneši, tātad ar pilnvarām ne vien izskatīt iepriekš noteiktu lietu veidus, kas bija piekritīgi tieši zemesgrāmatu tiesnešiem, piemēram, zemesgrāmatu lietas, pieteikumus par saistību izpildi brīdinājuma kārtībā, tie var arī izskatīt citus lietu veidus, kas ir piekritīgi rajona (pilsētas) tiesu tiesnešiem.<sup>74</sup>

### 3.2. Pamats ieraksta veikšanai zemesgrāmatā

Īpašuma tiesības ir iespējams iegūt dažādu notikumu rezultātā, tomēr īpašuma tiesību iegūšanu ir jānošķir atvasinātos un sākotnējos īpašuma iegūšanas veidos. Abi šie veidi ir aizgūti no romiešu tiesībām un īpašuma iegūšanu noteiktas situācijas ietvaros var klasificēt pēc notikumu rakstura, kuru rezultātā personai rodas īpašuma tiesības. Sākotnējā īpašuma tiesību iegūšana ir saistīta ar īpašuma iegūšanu uz lietām, kurām nav īpašnieka, kuru iepriekšējais

---

<sup>70</sup> Neimane I. Par zemesgrāmatu tiesnešiem tiesu sistēmā. Grām.: Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 58-61.lpp.

<sup>71</sup> Ibid.

<sup>72</sup> Pirmās instances tiesa – zobrats kopējā mehānismā. Jurista Vārds, 22.10.2019., Nr. 42 (1100). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/275463-pirmas-instances-tiesa-zobrats-kopeja-mehanisma/> [aplūkots 03.04.2022.]

<sup>73</sup> Tiesu vara savu neatkarību vēl nav sasniegusi. Kāds bijis 12 gadu posms Latvijas tiesu dzīvē. Jurista Vārds, 02.06.2020 Nr. 22 (1132). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/276695-tiesu-vara-savu-neatkaribu-vel-nav-sasniesusi-kads-bijis-12-gadu-posms-latvijas-tiesu-dzive/> [aplūkots 03.04.2022.]

<sup>74</sup> Pirmās instances tiesa – zobrats kopējā mehānismā. Jurista Vārds, 22.10.2019., Nr. 42 (1100) Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/275463-pirmas-instances-tiesa-zobrats-kopeja-mehanisma/> [aplūkots 03.04.2022.]

īpašnieks ir zaudējis savas tiesības uz šo lietu. Tāpat sākotnējās īpašuma iegūšanas veidam ir jāpieskaita īpašuma iegūšana uz lietām, kuras neatrodas nevienas personas valdījumā. Turpretim atvasinātā īpašuma tiesību iegūšana ir saistīta ar īpašuma tiesību iegūšanu uz lietu, kas ir iegūta no iepriekšējā lietas īpašnieka, ievērojot principu *nemo ad alium plus iuris transferre potest, quam ipse habet* (neviens nevar otram nodot vairāk tiesību, nekā ir viņam pašam – profesora J. Rozenfelda tulkojums). Tas nozīmē, ka jaunais īpašuma ieguvējs nevar saņemt tiesības plašākā apjomā, kā persona, kura tai nodod šīs īpašuma tiesības.<sup>75</sup>

Galvenokārt nekustamā īpašuma tiesību iegūšana, pamatojoties uz CL regulējumu kopsakarā ar Zemesgrāmatu likumu, notiek uz tiesisku darījumu pamata (īpašuma nodošana ar īpašnieka gribu), kas pēc savas būtības ir atsavināšanas līgums. Lai gan praksē visbiežāk ir sastopams iepriekš minētais atvasinātais īpašuma tiesību iegūšanas veids, tomēr īpašuma tiesību pāreja var notikt arī uz tiesas sprieduma, likuma un citiem pamatiem, tātad notiekot īpašuma pārejai bez iepriekšējā īpašnieka gribas vai pret tā gribu.<sup>76</sup>

CL 1483.panta 3.punkts nosaka, ka tiesiskie darījumi, kurus ir jāieraksta zemesgrāmatās, ir jāslēdz rakstiskā formā. Šādā formā noslēgts tiesiskais darījums ir priekšnoteikums, lai ar darījumu nodibinātās lietu tiesības varētu tikt nostiprinātas zemesgrāmatā.<sup>77:78</sup>

Profesors Kaspars Balodis secina, ka tiesiskā darījuma rakstiskā forma, saistībā ar CL 1483.panta 3.punktu, nav darījuma būtiska sastāvdaļa. Rakstiskās formas mērķis drīzāk ir garantēt, ka noslēgtie darījumi tiek precīzi fiksēti zemesgrāmatu ierakstos, tādējādi radot labvēlīgus apstākļus zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības veiksmīgai funkcionēšanai. Tā rezultātā ikviena trešā persona var paļauties uz zemesgrāmatās veikto ierakstu atbilstību patiesajam tiesiskajam stāvoklim. Profesors arī uzsver, ka gadījumā, ja zemesgrāmatā būtu pieļaujams fiksēt mutiskus gribas izteikumus, tiktu panākts pretējs efekts un zemesgrāmatu sistēma tiktu padarīta nedroša un netiktu realizēta noteiktība civiltiesiskajā apgrozībā, kas būtu šķērslis zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa darbībai.<sup>79</sup>

Tāpat profesors Kaspars Balodis izsaka viedokli, ka “No CL 1477. panta varētu rasties maldīgs iespaids, ka pati koroborācija ir kāds īpašs tiesisko darījumu formas veids, kas

---

<sup>75</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2011, 78.-110.lpp.

<sup>76</sup> Kolomijceva J. Īpašuma nodošana uz atsavināšanas darījuma pamata. Jurista Vārds, 09.10.2012., Nr. 41 (740). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/251937-pasuma-nodosana-uz-atsavinasanas-darijuma-pamata/> [aplūkots 03.04.2022.]

<sup>77</sup> Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 197.-198.lpp.

<sup>78</sup> Sk.arī: Virko E. Vai nostriprinājuma lūgumam jābūt divpusējam (Zemesgrāmatu likuma 57. un 61.pants). Likums un Tiesības, Nr.5, 2000, 143.lpp.

<sup>79</sup> Balodis K. 2007, 197.-198.lpp.

papildina ar nekustamā īpašuma tiesiskā stāvokļa izmaiņām saistīto darījumu rakstisko formu. Zemesgrāmatu ieraksta izdarīšana tomēr nav tiesiskā darījuma formas veids.”<sup>80</sup> Šis viedoklis tiek pamatots ar apsvērumu, ka ar koroborāciju panāk tikai noslēgtā darījuma rezultātā notikušo tiesiskā stāvokļa izmaiņu reģistrēšanu zemesgrāmatā un CL 1478.pants nosaka, ka noslēgtais darījums ir spēkā neatkarīgi no koroborācijas. Tādēļ koroborācija drīzāk ir darījuma izpildes rezultāts, nevis priekšnoteikums, lai to atzītu par spēkā esošu. Tas nozīmē, ka ieraksts zemesgrāmatā personai nodibina īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, jo ar ieraksta izdarīšanu tai rodas lietu tiesības uz šo nekustamo īpašumu.<sup>81</sup>

Tāpat arī kontekstā ar citu Eiropas Savienības dalībvalstu tiesisko regulējumu, kurās pastāv zemesgrāmatu sistēmas, juridiskajā literatūrā tiek apspriests jautājums par koroborācijas nozīmi līgumslēgšanas procesā. Atbilstoši tam, kā to ir norādījis profesors Kaspars Balodis, arī citi ārvalstu juristi ir nonākuši pie secinājuma, ka koroborācija nav tiesisko darījumu formas veids. Pamatojumi šai tēzei ir vairāki. Kā vienu no tiem var minēt apstākli, ka tiesiskā darījuma forma ir secīgi pirms īpašuma tiesību reģistrēšanas zemesgrāmatā, kas tikai atklāj personu tiesības uz nekustamo īpašumu citām, tiesiskajā darījumā neiesaistītajām, personām, kad pats tiesiskais darījums, ievērojot nepieciešamos formas nosacījumus, ir ticis jau iepriekš noslēgts. Tāpat forma ietekmē līguma puses, turpretim koroborācijas mērķis ir informēt par noslēgtā līguma saturu un kā tas pārgroza īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Būtiski arī uzsvērt, ka forma ir atkarīga no līguma pusēm, jo tā ir saistīta ar līguma saturu, kas norāda uz noteiktu gribas izteikumu līguma slēgšanas brīdī, bet koroborācija līguma saturu izpauž uz āru, nodrošinot, ka jebkura cita persona var iepazīties ar faktiskajam tiesiskajam stāvoklim atbilstošu ierakstu zemesgrāmatā.<sup>82;83</sup>

Tādēļ iepriekš minētie apsvērumi demonstrē, ka koroborācija ir atzīstama par formalitāti tiesiskiem darījumiem, lai tajos ietvertais saturs efektīvi varētu stāties spēkā.<sup>84;85</sup>

---

<sup>80</sup> Balodis K. 2007, 198.lpp.

<sup>81</sup> Ibid. 197.-198.lpp.

<sup>82</sup> Cámara-Lapuente S. Registration of Interests as a Formality of Contracts: Comparative Remarks on Land Registers within the Frame of European Private Law. *European Review of Private Law*. The Netherlands: Kluwer Law International, 2005, 13, 6, p.805-807. Pieejams: <https://kluwerlawonline-com.datubazes.lanet.lv/JournalArticle/European+Review+of+Private+Law/13.6/ERPL2005050> [aplūkots 03.05.2022.]

<sup>83</sup> Sk. arī: García García J.M., *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Tomo I. Madrid: Editorial Civitas S. A., 1988, p.41-42; Gordillo Cañas A., *La inscripción en el Registro de la Propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica)*. b.v., ADC, 2001, p.124-125.

<sup>84</sup> Cámara-Lapuente S. 2005, p.805-807.

<sup>85</sup> Sk. arī: Lacruz Berdejo J.L., Sancho Rebullida F. *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona: Líberia Bosch, 1968. p.11; 135.-136.

Ņemot vērā gan profesora Kaspara Baloža, gan arī citu ārvalstu juristu pausto viedokli, var secināt, ka koroborācija ir jāuzlūko nevis kā tiesisko darījumu formas veids, bet kā papildus darbība pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas līguma noslēgšanas, ar kuras palīdzību noslēgtā līguma saturs pārtop no privāta pušu gribas izteikuma par publiski atzītu, aizsargātu tiesību un pienākumu kopumu.

### 3.3. Vācijas zemesgrāmatu tiesiskais regulējums

Tāpat kā to nosaka CL Latvijā, arī Vācijā BGB pazīst lietu iedalījumu kustamās un nekustamās lietās jeb kustamā mantā un nekustamā mantā. Lietu tiesību regulējums BGB ir noteikts šī likuma trešajā grāmatā. BGB paredz, ka katrs darījums ar nekustamo mantu ir jāieraksta zemesgrāmatā. No šī apsvēruma, kopsakarā ar BGB regulējumu, var apgalvot, ka bez ieraksta nav tiesību. Pēc ieraksti zemesgrāmatās var noteikt nekustamā īpašuma īpašnieku, spriest par īpašuma patieso vērtību un parādiem, ar kādiem tas ir apgrūtināts. Šāda kārtība BGB ir ieviesta, lai atvieglotu ne tikai nekustamā īpašuma tiesību atsavināšanas procesu, bet arī ar mērķi atvieglot kredītu saņemšanu, ieķīlājot nekustamo īpašumu.<sup>86</sup>

Lai nodrošinātu prezumpciju, ka visi veiktie ieraksti zemesgrāmatā ir atbilstoši patiesajam tiesiskajam stāvoklim un to, ka šie ieraksti precīzi atspoguļo nekustamā īpašuma tiesisko īpašnieku, tiesību reģistrācijas procedūrai zemesgrāmatā ir noteikta stingra kārtība.<sup>87</sup> Vācijas likuma *Grundbuchordnung* 1.pants paredz, ka ierakstus zemesgrāmatās var veikt noteiktas apgabalu tiesas, kuras šādu funkciju ir pilnvarojusi veikt attiecīgās federālās zemes valdība (*Landesregierung*).<sup>88</sup> Papildus Vācijas likuma *Rechtspflegengesetz* 3.panta 1.punkta h) apakšpunkts nosaka, ka zemesgrāmatu lietas izskata attiecīgo apgabalu tiesu tiesneši.<sup>89</sup> Tādēļ ieraksti zemesgrāmatās nevar tikt izdarīti patvaļīgi, zemesgrāmatu tiesiskais regulējums izvirza dažādas prasības un nosaka noteiktu procedūru, kas ir paredzēta ar mērķi nodrošināt, ka veiktie ieraksti zemesgrāmatās precīzi atspoguļo patieso tiesisko situāciju.<sup>90</sup>

Nekustamā īpašuma tiesību reģistrācijas procedūra ir balstīta uz trīs prasībām: pieteikumu, apstiprinājumu un sākotnējā īpašnieka iepriekšēju piekrišanu.<sup>91</sup> Prasība pēc pieteikuma paredz, ka pašai personai, kura vēlas nostiprināt savas īpašuma tiesības

<sup>86</sup> Birziņa L. Vācijas tiesību vēsture (V - XX gs.). Rīga: Biznesa augstskola Turība, 1999, 101.-103.lpp.

<sup>87</sup> Wolf M. 2005, S.234.

<sup>88</sup> Grundbuchordnung [Vācijas likums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>89</sup> Rechtspflegengesetz [Vācijas likums]. Pieejams: [http://www.gesetze-im-internet.de/rpflg\\_1969/index.html](http://www.gesetze-im-internet.de/rpflg_1969/index.html) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>90</sup> Wolf M. 2005, S.210-211.

<sup>91</sup> Ibid. S.210-213.

zemesgrāmatā, ir jāvēršas ar šādu lūgumu kompetentajā tiesā.<sup>92;93</sup> Prasība pēc apstiprinājuma paredz, ka papildus iepriekš minētajam pieteikumam ir nepieciešams piekrišanas apstiprinājums no tās personas, kuras īpašuma tiesības uz attiecīgo īpašumu tiek tieši vai netieši ietekmētas ar ieraksta veikšanu zemesgrāmatā. Apstiprinājuma pamatā ir vienošanās starp pusēm, kuru tiesību loks attiecībā uz kādu nekustamo īpašumu mainās.<sup>94;95</sup> Šāda abpusēja piekrišana starp pusēm ir vienota, to mēdz dēvēt par *Konsensprinzip*. Tāpat arī prasība pēc sākotnējā īpašnieka iepriekšējās piekrišana nosaka, ka personai, kurai ar ieraksta veikšanu zemesgrāmatā tiek mainītas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu tai par sliktu, ir jāsniedz piekrišana ieraksta veikšanai.<sup>96;97</sup>

Likumā noteiktā procedūra, kas pēc iespējas maksimāli nodrošina iespējamību, ka zemesgrāmatā veiktie ieraksti ir atbilstoši patiesajam tiesiskajam stāvoklim, labvēlīgi ietekmē ne tikai zemesgrāmatā ierakstītās personas tiesības (tiesības, kuras personai ir nostiprinātas atbilstoši BGB 891.pantam), bet arī aizsargā citu personu tiesības, kuras iesaistās dažāda veida nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos un paļaujas uz zemesgrāmatā veikto ierakstu pareizību. Apstākļi, ka darījuma dalībnieki paļaujas uz zemesgrāmatā veikto ierakstu pareizību ir precīzs skaidrojums zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa mērķim. Tas paredz, ka persona labā ticībā var iegūt tiesības uz nekustamo īpašumu pat tad, ja sākotnējais ieraksts zemesgrāmatā nav bijis pareizs. Zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības princips iejaucas gadījumos, kad iepriekš veikts ieraksts zemesgrāmatā nav bijis pareizs. Gadījumā, ja nekustamā īpašuma ieguvējs nav nostiprinājis savas tiesības zemesgrāmatā, tam nerodas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Tiesisko darījumu dalībnieku aizsardzības labad, kuri paļaujas uz zemesgrāmatu ieraksta pareizību, to tiesiskās intereses tiek nostādītas augstāk, nekā nekustamā īpašuma ieguvēju tiesības, kuri savas īpašuma tiesības nav nostiprinājuši zemesgrāmatā. BGB 892. un 893.pants detalizētāk nosaka tiesisko darījumu aizsardzības kārtību. Tomēr ir būtiski uzsvērt, ka labticīgā ieguvēja aizsardzība attiecas uz tiesībām, kas var tikt ierakstītas zemesgrāmatā. Šis princips neietver gadījumus, kad izmaiņas zemesgrāmatā veic pamatojoties uz likumu vai administratīvu aktu.<sup>98</sup>

---

<sup>92</sup> Wolf M. 2005, S.211.

<sup>93</sup> Grundbuchordnung [Vācijas likums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>94</sup> Wolf M. 2005, S.210-213.

<sup>95</sup> Grundbuchordnung [Vācijas likums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>96</sup> Wolf M. 2005, S.210-213.

<sup>97</sup> Grundbuchordnung [Vācijas likums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>98</sup> Wolf M. 2005, S.235-237.

Zemesgrāmatu ierakstiem var tikt pievienota arī ieruna, kas norāda uz iespējamu nepareizību veiktajā ierakstā. Šādā situācijā nekustamā īpašuma tiesību ieguvējs vairs nebauda zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa aizsardzību neatkarīgi no tā, vai persona ir zinājusi par šādu ierunu. Tomēr tas nenozīmē, ka šāds nekustamais īpašums tiek izslēgts no civiltiesiskās apgrozības. Persona, kura šķietami šādu nekustamo īpašumu iegūst savā īpašumā, var izlietot uz to savas iespējamās tiesības.<sup>99</sup>

BGB 925.pants nosaka, ka nekustamā īpašuma atsavinātājam un saņēmējam līgums par īpašuma tiesību atsavināšanu ir jānoslēdz notāram piedaloties šī līguma noslēgšanas procesā. Šo pantu papildina arī BGB 873.pants, kas paredz, ka iepriekš minētais atsavināšanas līgums būs pusēm saistošs, ja šis darījums būs notariāli fiksēts.<sup>100</sup>

Šāds atsavināšanas darījums pats par sevi tiesības uz nekustamo īpašumu nepārnes uz ieguvēju. Tas rada saistību veikt nodošanas darījumu, kas paredz nekustamā īpašuma ieguvēja tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatā, kā rezultātā notiktu nekustamā īpašuma tiesību pāreja.<sup>101;102</sup> Pēc atsavināšanas līguma noslēgšanas attiecīgais notārs ir tiesīgs turpināt procesu, lai jaunā ieguvēja tiesības tiktu veiksmīgi reģistrētas zemesgrāmatā, tas nozīmē, ka notārs var tiesai iesniegt nostiprinājuma lūgumu jaunā ieguvēja vārdā. Šādas tiesības notāram ir paredzētas *Grundbuchordnung* 15.panta otrajā daļā.<sup>103</sup> BGB 883.pants papildus paredz, ka pēc tam, kad ir noslēgts atsavināšanas līgums, bet ieguvēja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu zemesgrāmatā vēl nav ierakstītas, pastāv iespēja zemesgrāmatā veikt atzīmi, kas nosaka šī ieguvēja prioritārās tiesības uz nekustamā īpašuma iegūšanu, šo atzīmi BGB sauc par *Vormerkung*. Vairumā gadījumu, kad tiek noslēgts nekustamā īpašuma atsavināšanas līgums, šāda atzīme tiek veikta.<sup>104;105</sup>

Papildus iepriekš minētajiem pienākumiem, notāra pienākumi nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu slēgšanas procesā ir arī līgumu sagatavošana, kas paredz nekustamo

---

<sup>99</sup> Wolf M. 2005, S.242-243.

<sup>100</sup> Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>101</sup> Rozenfelds J. Tiesu prakse lietu tiesību jomā. Jurista Vārds, 2010, Nr.43 (638). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/219925-tiesu-prakse-lietu-tiesibu-joma/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>102</sup> Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>103</sup> Grundbuchordnung [Vācijas likums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>104</sup> Stuppi M. Buying Real Estate in Germany – An Overview. [b.g.]. Pieejams: [https://www.notar-stuppi.de/de/upload/Buying\\_real\\_estate\\_in\\_Germany\(1\).pdf](https://www.notar-stuppi.de/de/upload/Buying_real_estate_in_Germany(1).pdf) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>105</sup> Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 25.04.2022.]

īpašumu tiesību pāreju, līgumslēdzēju pušu parakstu apliecināšana, nepieciešamības gadījumā priekšlīguma apliecināšana.<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> Pinkel T. Consumer market study on the functioning of the real estate services for consumers in the European Union - Germany. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2018, p.29-30. Pieejams: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/5237c5f2-ec56-11e9-9c4e-01aa75ed71a1/language-en> [aplūkots: 04.05.2022.]

## **4. ZEMESGRĀMATU IERAKSTA PUBLISKĀS TICAMĪBAS PRINCIPA PIEMĒROŠANAS TRŪKUMI**

Teorētiskais ieskats zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa un tā elementu piemērošanā sniedza vispārīgu izpratni par šī principa nozīmi efektīvas un paredzamas civiltiesiskās apgrozības nodrošināšanā tiesiskās sistēmas ietvaros.

Lai spētu detalizētāk identificēt, kādas negatīvas sekas uz tiesisko noteiktību atstāj neskaidra zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošana, ir nepieciešams aplūkot Latvijas tiesu nolēmumus, kuri ir saistīti ar šī principa praktisku piemērošanu. Tas ļaus identificēt problemātiskus aspektus, kas traucē efektīvi piemērot šo principu dažādu situāciju ietveros.

### **4.1. Labticīga ieguvēja aizsardzība lietas noziedzīgas atsavināšanas gadījumā**

Iepriekšējās nodaļās tika pieminēts Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2016-07-01 un tā nozīme izpratnes veidošanā par labticīgā ieguvēja aizsardzību nekustamo īpašumu civiltiesiskās aprites ietvaros.

#### **4.1.1. Lietas faktiskie apstākļi**

Lietas pamatā ir pieteikuma iesniedzēja – AS DNB banka (turpmāk apakšnodaļā – Pieteikuma iesniedzēja) - konstitucionālā sūdzība par Kriminālprocesa likuma 356.panta otrās daļas un 360.panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1.pantam, 91.panta pirmajam teikumam, 92. pantam un 105.pantam.<sup>107</sup>

Pieteikuma iesniedzēja 2011. gada 7. februārī iegādājās nekustamo īpašumu izsolē un nostiprināja savas īpašuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu. Neskatoties uz to, 2008. gadā tika uzsākts kriminālprocess par Pieteikuma iesniedzējas iegūtā nekustamā īpašuma iepriekšēju izkrāpšanu, par ko tā nav zinājusi. Tikai 2011. gada 24. novembrī kriminālprocesa gaitā tika pieņemts lēmums par aresta uzlikšanu šim nekustamajam īpašumam, par pieņemto lēmumu tika veikts ieraksts zemesgrāmatā un Pieteikuma iesniedzējai kriminālprocesā tika noteikts trešās personas statuss.<sup>108</sup>

2015. gada 15. jūlijā procesa virzītājs kriminālprocesa ietvaros pieņēma lēmumu par kriminālprocesa izbeigšanu un Pieteikuma iesniedzējas izsolē iegūtais nekustamais īpašums

---

<sup>107</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01, 1.-2.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>108</sup> Ibid.

tika atzīts par noziedzīgi iegūtu mantu. Atbilstoši Kriminālprocesa likuma 360.panta pirmajai daļai, procesa virzītājs nolēma to atgriezt pēc piederības sākotnējam īpašniekam.<sup>109</sup>

Pieteikuma iesniedzēja savā pieteikumā norādīja, ka tai šis nekustamais īpašums tiek atņemts bez īpašas konkrētās situācijas izvērtējuma, neapsverot aspektus, kas ir saistīti ar tai radītā aizskāruma apmēru un personas labticību. Tāpat Pieteikuma iesniedzēja akcentē problēmu, ka, lai gan Kriminālprocesa likuma 360.panta otrā daļa paredz, ka tai ir tiesības civilprocesuālā kārtībā iesniegt prasību par tai radīto zaudējumu atlīdzināšanu, tomēr šāda prasība nevar tikt uzskatīta par efektīvu līdzekli, lai Pieteikuma iesniedzēja varētu novērst sev radīto kaitējumu. Šīs tiesības Pieteikuma iesniedzēja nevar realizēt, jo kriminālprocess tika izbeigts bez notiesājoša sprieduma, tādēļ neesot iespējams panākt zaudējumu atlīdzības piedziņu, jo nav konstatēta vainīgā persona noziedzīga nodarījuma izdarīšanā, pret kuru, pēc kriminālprocesa beigām, Pieteikuma iesniedzēja varētu vērsties civilprocesuālā kārtībā.<sup>110</sup>

Pieteikuma iesniedzēja argumentēja, ka valsts ir noteikusi zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu un vienlaikus radījusi arī apstrīdētās normas, kas pārkāpj paļāvību par zemesgrāmatu ieraksta atbilstību patiesajam tiesiskajam stāvoklim. Tā rezultātā radīts nesamērīgs personas pamattiesību ierobežojums, jo sabiedrības iegūtais labums nav lielāks par indivīdam radīto kaitējumu, tādēļ apstrīdētās normas neatbilst Satversmes 1. un 105.pantam. Papildus Pieteikuma iesniedzēja norāda, ka apstrīdētās normas arī neatbilst Satversmes 91.panta pirmajā teikumā nostiprinātajam vienlīdzības principam, jo kriminālprocesa un civilprocesa ietvaros, līdzīgās situācijās, tiek pieļauta atšķirīga attieksme pret trešajām, labticīgajām personām. Civilprocesā, pretēji kriminālprocesam, tiesa vērtē trešās personas labticību un prioritāri aizsargā labticīgās trešās personas īpašuma tiesības, nevis sākotnējā īpašnieka tiesības.<sup>111</sup>

Tāpat pieteikuma iesniedzēja norāda, ka apstrīdētās normas neatbilst Satversmes 92.pantam, kas garantē tiesības uz taisnīgu tiesu, jo šādā situācijā persona, atrodoties trešās personas statusā kriminālprocesā, nevar iepazīties ar lietas materiāliem, kā rezultātā tai nav iespēja ietekmēt procesa norisi tādā apmērā, kādā tas ir iespējams atsevišķām citām kriminālprocesā iesaistītajām personām.<sup>112</sup>

---

<sup>109</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01, 1.-2.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>110</sup> Ibid.

<sup>111</sup> Ibid. 2.2.-2.3.p.; 27.2.p.

<sup>112</sup> Ibid. 2.4.p.

#### 4.1.2. Tiesas sprieduma saturs un tā pamatojums

Satversmes tiesa savā nolēmumā norādīja, ka Pieteikuma iesniedzēja apstrīdētās normas ir atbilstīgas Satversmei. Abas apstrīdētās normas tika izskatītas kā vienots tiesiskais regulējums.<sup>113</sup>

Satversmes tiesa nolēmuma secinājumu daļu sāka ar apstrīdēto tiesību normu konstitucionalitātes pārbaudi, atbilstoši Satversmes 1. un 105.panta regulējumam. Tika konstatēts, ka apstrīdētais tiesiskais regulējums ierobežo Pieteikuma iesniedzēja Satversmes 105.pantā noteiktās tiesības, tās aplūkojot kopsakarā ar Satversmes 1.pantā ietverto tiesiskās paļāvības principu, kas ir ikvienā tiesiskā valstī atzīts princips, kas nosaka, ka valstīm ir jābūt konsekventām attiecībā uz to izdotajām tiesiskām normām un jāievēro tiesiskā paļāvība, kas personām varētu rasties uz konkrētas tiesiskās normas pamata.<sup>114;115;116</sup> Satversmes tiesa veica tiesību normu konstitucionalitātes pārbaudi, izvērtējot ierobežojuma leģitīmo mērķi, samērīguma principa kritērijus. Nolēmumā Satversmes tiesa atzina, ka šim pamattiesību ierobežojumam ir leģitīms mērķis un tas ir citu personu tiesību aizsardzība, kā arī apstrīdētais regulējums ir atbilstošs leģitīmā mērķa sasniegšanai, jo tas nodrošina cietušā tiesību aizsardzības principa darbību un atjauno cietušā sākotnējo stāvokli, paredzot nekustamā īpašuma atdošanu īpašniekam pēc piederības, kas to zaudēja dēļ noziedzīgā nodarījuma fakta. Tika arī konstatēts, ka pamattiesību ierobežojuma leģitīmo mērķi nevar sasniegt ar citiem līdzekļiem, kas personas tiesības un likumiskās intereses mazāk ierobežotu.<sup>117</sup>

Papildus Satversmes tiesa arī izvērtēja vai radītās nelabvēlīgās tiesiskās sekas labticīgajam ieguvējam nav lielākas par labumu, ko ar šādu regulējumu gūst sabiedrība kopumā. Satversmes tiesa atzina, ka šajā jautājumā ir jāsamēro intereses labticīgā ieguvējam pašauties uz zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu un intereses personai, kura noziedzīga nodarījuma rezultātā zaudējusi savu nekustamo īpašumu, pašauties uz reģistrēto īpašuma tiesību turpmāku un netraucētu izmantošanu, kas ir cieši saistīts ar zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa apsvērumiem. Tāpat pastāv arī apstākļi, ka personai, kura zaudē nekustamo

---

<sup>113</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01, 14.1.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>114</sup> Ibid. 14.-25.p.

<sup>115</sup> Satversmes tiesas 10.06.1998. spriedums lietā Nr.04 – 03(98), 9.-10.lpp. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/04-0398\\_Spriedums.pdf](https://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/04-0398_Spriedums.pdf) [aplūkot 17.05.2022]

<sup>116</sup> Sk. arī: Hartley T.C. The Foundations of European Community Law. An Introduction to the Constitutional and Administrative Law of the European Community. Oxford: Oxford University Press, 1994.

<sup>117</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01, 14.-25.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

īpašumu noziedzīga nodarījuma rezultātā, tai, kā cietušajai personai, ir tiesības paļauties, ka tās iepriekšējais stāvoklis tiks atjaunot bez liekas vilcināšanās. Balstoties uz šiem apsvērumiem, Satversmes tiesa secināja, ka apstrīdētais regulējums personai nerada tādas nelabvēlīgas sekas, kas būtu lielākas par labumu, kādu sabiedrība gūst kopumā. Lai mazinātu labticīgajam ieguvējam (lietas ietvaros trešajai personai) radīto nelabvēlīgo seku ietekmi, tai ir paredzētas tiesības civilprocesuālā kārtībā iesniegt prasību par pilna apmēra zaudējumu atlīdzināšanu. Tādēļ tika atzīts, ka apstrīdētais regulējums samērīgi ierobežo Pieteikuma iesniedzējas pamattiesības un, ievērojot iepriekšminētos apsvērumus, apstrīdētais regulējums ir atbilstošs Satversmes 1. un 105.pantam.<sup>118</sup>

Saistībā ar Pieteikuma iesniedzējas argumentu par apstākli, ka apstrīdētās normas pārkāpj Satversmes 91.panta pirmajā teikumā nostiprināto vienlīdzības principu, jo civilprocesā un kriminālprocesā pastāvot nevienlīdzīga attieksme pret trešajām personām, kas būtu uzskatāmas par labticīgiem ieguvējiem, Satversmes tiesa konstatēja, ka gan kriminālprocesam, gan civilprocesam ir atšķirīgi mērķi un princip. Atbilstoši Kriminālprocesa likuma 360.panta otrajai daļai, labticīgumu sakarā ar zaudējumu atlīdzināšanas prasību jāvērtē civilprocesa ietvaros. Tas norāda uz faktu, ka kriminālprocesa mērķis nav vērsts uz trešās personas labticīguma vērtēšanu, tāpēc nav iespējams identificēt personu grupas, kas atrastos vienādos un salīdzināmos apstākļos. Pamatojoties uz šo secinājumu, Satversmes tiesa nesaskatīja Satversmes 91.panta pirmajā teikumā ietvertā vienlīdzības principa pārkāpumu, jo nav personu grupu, kuras atrastos vienādos un savstarpēji salīdzināmos apstākļos.<sup>119</sup>

Tiesvedību daļā par apstrīdēto normu atbilstību Satversmes 92.pantam Satversmes tiesa izbeidza, jo apstrīdētais regulējums šajā aspektā neskar pieteikuma iesniedzējai norādītajā Satversmes pantā garantētās pamattiesības uz taisnīgu tiesu. Satversmes tiesa piebilst, ka, iespējams, no tā Pieteikuma iesniedzēja varēja izvairīties, papildus apstrīdot arī Kriminālprocesa likuma 111.<sup>1</sup> un 375.pantu, kas tieši reglamentē pušu procesuālās tiesības iepazīties ar krimināllietas materiāliem un izteikties par tiem.<sup>120</sup>

Lai gan Satversmes tiesas pamatojums tam, ka Pieteikuma iesniedzējas apstrīdētās normas atbilst Satversmei ir saprotams un izsmeltoši argumentēts, tomēr šāda satura nolēmums

---

<sup>118</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01, 24.-25.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>119</sup> Ibid. 26.-27.p.

<sup>120</sup> Ibid. 28.p.

rada nenoteiktību par zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa nozīmi Latvijas tiesiskajā sistēmā. Secīgi turpmākajās rindkopās šī tēze tiek veiksmīgi atspoguļota.

Šajā lietā pieaicinātā persona – Latvijā praktizējošs Eiropas Savienības (Vācijas) advokāts Jenss Kristians Pastille (*Jens-Christian Pastille*) – norāda, ka “apstrīdētās normas, ciktāl tās ir spēkā vienlaikus ar CL 994.pantu tā Augstākās tiesas judikatūrā atspoguļotajā interpretācijā, neatbilst Satversmes 1.pantam, 91.panta pirmajam teikumam, 92. un 105.pantam.”<sup>121</sup> Pastilles kungs akcentē apsvērumu, ka likumdevējam ir jāizšķiras par nekustamā īpašuma labticīgā ieguvēja aizsardzību un tās apjomu, kā arī jānosaka, kuras intereses ir primāri aizsargājamās – labticīgā ieguvēja vai sākotnējā īpašnieka. Tomēr Latvijā pastāv zemesgrāmatu sistēma un no tās izrietošie principi, tā skaitā zemesgrāmatu publiskās ticamības princips, tāpēc ir jāizšķiras par labu labticīga ieguvēja tiesību aizsardzībai. Šobrīd likumdevējs Latvijā vienlaicīgi ir iestājies gan par labticīgā ieguvēja aizsardzību, gan sākotnējā īpašnieka tiesību aizsardzību. Kamēr civiltiesībās pamatā respektē labticīgā ieguvēja tiesisko aizsardzību, krimināltiesībās tiek dota priekšroka cietušās personas aizskarto tiesību atjaunošanai.<sup>122</sup>

Šis dažādašs civiltiesību un krimināltiesību regulējums rada pretrunu tiesību sistēmā. Tiesiskas valsts princips nosaka, ka ir nepieciešamība pēc tiesību sistēmas vienotības un konsekventas tiesību normu piemērošanas, kas pašlaik netiek īstenots ar atšķirīgo tiesisko regulējumu. Ir jāapzinās, ka kriminālprocesa laikā, virzoties uz taisnīgu krimināltiesisko attiecību noregulējumu, var rasties situācijas, ka kriminālprocesuālais regulējums iejaucas civilprocesuālajā regulējumā, kā tas ir noticis apstrīdēto normu gadījumā. Problemātisks ir tieši apstākļi, ka civiltiesībās nekustamā īpašuma labticīgā ieguvēja tiesību aizsardzība raksturojas ar labticīgā ieguvēja īpašuma tiesību atzīšanu, nevis ar iespēju prasīt zaudējumu atlīdzināšanu, kā tas pašlaik ir noteikt krimināltiesiskajā regulējumā. Šāda nekonsekventa tiesību normu piemērošana, kas visos gadījumos neatzīst labticīgā ieguvēja interešu primāro nozīmi, destabilizē pastāvošo zemesgrāmatu sistēmu un rada pamatu apšaubīt tajā veikto ierakstu atbilstību patiesajam īpašuma tiesiskajam stāvoklim. Tādēļ likumdevējam ir jāizšķiras, vai Latvija pieturas pie zemesgrāmatu sistēmas, kur veiktajiem ierakstiem tiek nodrošināta publiska ticamība vai tiesiskais regulējums ir jāattīsta citā virzienā.<sup>123</sup>

---

<sup>121</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01, 11.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>122</sup> Ibid.

<sup>123</sup> Ibid.

Turpretim cita pieaicinātā persona – Freiburgas universitātes emeritētais profesors Dr. *Dres. h. c. Rolfs Štirners (Rolf Stürner)* – apstrīdētās normas uzskata par atbilstošām Satversmei. Štirnera kungs norāda, ka CL 994.pants tieši neparedz, ka nebūtu pieļaujami izņēmumi vai ierobežojumi no labticīga ieguvēja aizsardzības principa. Lai garantētu sabiedrības paļāvību uz zemesgrāmatu ierakstu saturu, drīzāk ir jāievieš tiesībaizsardzības sistēma, kas preventīvi aizsargātu pret iespējamām pretlikumībām, kļūdām nekustamo īpašumu tiesiskajā aprītē. Ja Latvija vēlas īstenot šādu sistēmu, ir jāparedz nosacījumi, kas garantētu nekustamo īpašumu nodošanas pareizību un organizatorisko kvalitāti.<sup>124</sup>

Kā piemēru iespējamiem uzlabojumiem, kas garantētu nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumu pareizību un organizatorisko kvalitāti, varētu minēt prasību pēc notariāli apliecināta tiesiskā darījuma gadījumos, kad tas paredz īpašuma tiesību pāreju. Šis piemērs ir atrodams Vācijas tiesību sistēmā, kur pastāv šāda kārtība.<sup>125;126</sup> Šāda prakse palīdzētu mazināt nekustamo īpašumu izkrāpšanas risku, piemēram, būtiski mazinot iespējamību, ka nekustamā īpašuma pāreja notiek uz noslēgta rakstiska līguma pamata, kurā ir viltots nekustamā īpašuma īpašnieka paraksts, jo tiesiskā darījuma dalībnieki šādu līgumu nevarētu noslēgt privātā kārtībā. Šāds piedāvājums šķiet pragmatisks, ņemot vērā tiesību doktrīnā pastāvošo viedokli, kas šādu papildinājumu arī atzīst par nepieciešamu.<sup>127</sup>

Lai gan preventīvi pasākumi palīdzētu nostiprināt zemesgrāmatu publiskās ticamības principu, tie paši par sevi negarantē sabiedrībai paļāvību, ka zemesgrāmatu ieraksti atbilst patiesajam tiesiskajam stāvoklim. Šajā aspektā pamatotāks ir Pastilles kunga viedoklis, ka pretrunīgs tiesiskais regulējums zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa un labticīgā ieguvēja aizsardzības jautājumā faktiski draud sagraut pastāvošo zemesgrāmatu sistēmu.<sup>128</sup> Tādēļ svarīgāk ir novērst tiesību normās pastāvošās pretrunas, neskaidro tiesību normu formulējumu, kuru vienas situācijas ietvaros var interpretēt diametrāli atšķirīgi, nevis visu uzmanību veltīt preventīvu nosacījumu izveidei. Pati tiesību sistēma, kurā ierakstu

---

<sup>124</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01, 12.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>125</sup> Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>126</sup> Hawerk, W. Grundbuch and cadastral systems in Germany, Austria and Sweden. In Proceedings of Seminar on Modern Cadastres and Cadastral Innovations, 1995, p. 13-26. Pieejams: [https://www.fig.net/organisation/comm/7/Library/reports/events/Delft\\_seminar\\_95/paper3.html](https://www.fig.net/organisation/comm/7/Library/reports/events/Delft_seminar_95/paper3.html) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>127</sup> Torgāns K. Darījumu notariālas formas nepieciešamības pamatojumi. Jurista Vārds 20.12.2016., Nr. 51 (954). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/269849-darijumu-notarialas-formas-nepieciešamibas-pamatojumi/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>128</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01, 11.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

publiskā ticamība tiks skaidri definēta, palīdzēs novērst iespējamās pretlikumīgas darbības un uz tās bāzes varēs noteikt specifiskus preventīvus nosacījumus, kas padarīs tiesisko sistēmu vēl efektīvāku.

#### 4.1.3. Sprieduma atziņu radītā ietekme tiesību sistēmā

Satversmes tiesas spriedums lietā NR. 2016-07-01 sniedz skaidrojumu labticīga nekustamā īpašuma ieguvēja aizsardzības nozīmei kriminālprocesā, nosakot, ka primāras kriminālprocesā ir noziedzīga nodarījuma rezultātā cietušās personas tiesību aizsardzības intereses.<sup>129</sup>

Šobrīd aktuālā mākslinieka Aivara Vilipsona dzīvokļa lieta parāda, ka kopš Satversmes tiesas 2017.gadā izskatītās lietas Nr. 2016-07-01, nav veikti efektīvi grozījumi normatīvajā regulējumā, lai kriminālprocesa laikā aizstāvētu labticīgā nekustamā īpašuma ieguvēja intereses.<sup>130</sup>

Iepriekšminētās Aivara Vilipsona dzīvokļa lietas faktiskie apstākļi pēc būtības ir līdzīgi nupat aplūkotojām Satversmes tiesas lietām. Vilipsona kungs bija iegādājies dzīvokli nezinot, ka tas pirms vairākiem gadiem ir ticis izkrāpts ar viltotiem mantojuma dokumentiem no mantojuma atstājēja atstātās mantojuma masas, uz kuru nebija pieteicies neviens mantinieks. Pēc tam šis dzīvoklis bija nelikumīgi atsavināts par labu personām, kurām uz dzīvokli nebija nekādu tiesību, kā rezultātā Latvijas Republikai tika liegtas tiesības rīkoties ar tai piekritīgo dzīvokli, kas patiesība bija bezsaimnieka manta. Vilipsona kunga gadījumā, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa ar lēmumu atzina Vilipsona kungam piederošo, kriminālprocesā arestēto dzīvokli par noziedzīgi iegūtu mantu un noteica tā atdošanu pēc piederības cietušajai Latvijas Republikai. Kā pamatojums šādam lēmumam ir apstākļi, ka vērtēšana, kam prioritāri jāatstāj noziedzīgi iegūtā manta, proti, noziegumā cietušajam vai labticīgajam ieguvējam, nav tiesas kompetencē, jo šo jautājumu ir jāizlemj likumdevējam. Tiesa interpretēja Kriminālprocesa likuma normas atbilstoši iepriekš minētajam Satversmes tiesas sprieduma atziņām, kas nosaka, ka noziedzīgi iegūtais dzīvoklis ir jāatdod pēc piederības likumīgajam valdītājam, kas šajā situācijā ir Latvijas Republika, jo to atzina šajā lietā par cietušo.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01. Pieejams: [https://www.satv.tiesas.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesas.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>130</sup> Gailīte D. Jaunu darba grupu gaidot. Jurista Vārds, 09.03.2021., Nr. 10 (1172), 2.lpp. Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/278414-jaunu-darba-grupu-gaidot/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>131</sup> Zigmunds Dundurs: Tiesneša Zigmunda Dundura skaidrojums mākslinieka Aivara Vilipsona dzīvokļa lietā. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/aktualitates/tiesnesa-zigmunda-dundura-skaidrojums-makslinieka-aivara-vilipsona-dzivokla-lieta-10127> [aplūkots 25.04.2022.]

Šāds tiesas lēmums sabiedrībā izraisīja ažiotažu. Neizpratne par to, kā nekustamais īpašums, kuru persona ir ieguvusi nezinot par iepriekš veikto dzīvokļa izkrāpšanu, var tikt tai atņemts. Tomēr šāds lietas iznākums bija loģiski sagaidāms, jo tas saskan ar Satversmes tiesas spriedumu lietā Nr. 2016-07-01 un likumdevējs, apzinoties problemātisko situāciju šajā jomā, līdz pirmās instances tiesas lēmuma paziņošanai, nebija veicis reformas, kas atbilstu Latvijā pastāvošajam zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principam. Likumdevējs sadzirdēja sabiedrības bažas un pieņēma grozījumus Kriminālprocesa likuma 360.pantā, kas paredz, ka gadījumā, ja noziedzīgi iegūtais nekustamais īpašums piekrīt valstij, to atstāj trešās personas īpašumā, ja tā ir šīs mantas labticīgā ieguvēja.<sup>132;133</sup>

Tomēr šāds problēmas risinājums ir kazuistisks un neatrisina zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības principa un labticīgā ieguvēja aizsardzības principa piemērošanas efektivitātes problēmu kopumā. Šāds problēmas risinājums palīdz atrisināt problēmu tikai gadījumos, kad cietusī ir valsts un labticīgais ieguvējs ir privātpersona, bet tas joprojām neatrisina problēmu situācijās, kad cietusī persona un labticīgais ieguvējs ir privātpersonas.<sup>134</sup>

No apskatītās Vilipsona kunga lietas un tai sekojošajiem likuma grozījumiem var secināt, ka zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības principa efektīva piemērošana būs vien iespējama tad, kad tiks saskaņots civiltiesību un krimināltiesību regulējums šajā jautājumā, kā pamatu šīs sistēmas stabilitātei izveidojot paredzamu, skaidru un uz iespējamu pretlikumību novēršanu vērstu regulējumu, kas nodrošinātu nekustamā īpašuma aprites drošības uzlabošanu, mazinot iespēju krāpšanas ceļā iegūt citas personas nekustamo īpašumu. Šī atziņa sakrīt ar apskatītajā Satversmes tiesas spriedumā ietvertajām atziņām.<sup>135;136</sup>

#### **4.2. Nekonsekventa zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa un labticīgā ieguvēja aizsardzības principa regulējuma radītās sekas**

Iepriekšējās apakšnodaļas ietvaros tika aplūkoti nolēmumi, kas ir ciešāk saistīti ar zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa un labticīga ieguvēja aizsardzības principa piemērošanu kriminālprocesa ietvaros, lai panāktu taisnīgu krimināltiesisko attiecību noregulējumu.

---

<sup>132</sup> Gailīte D. 2021., 2.lpp.

<sup>133</sup> Kriminālprocesa likums: LV likums. Pieņemts 21.04.2005. [01.01.2022. red.]

<sup>134</sup> Vai mākslinieka Aivara Vilipsona lietā tiks rasts viņam labvēlīgs risinājums? Pieejams: <https://xtv.lv/rigatv24/video/eMZN2gL47z3-vai-makslinieka-aivara-vilipsona-lieta-tiks-rasts-vinam-labveligs-risinajums> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>135</sup> Gailīte D. 2021., 2.lpp.

<sup>136</sup> Sk. arī: Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2016-07-01 atklāj, ka lietu risinājumi, kas ir saistīti ar zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības principa piemērošanu, var būtiski atšķirties civillietās un krimināllietās, ņemot vērā tiesisko regulējumu, kas vienveidīgi neregulē tiesiskās attiecības abās tiesību nozarēs.<sup>137</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā SKC-11/2010 parāda, kā atšķiras tiesas spriedums civillietā no tiesas sprieduma krimināllietā, kur lietas faktiskie apstākļi ir līdzīgi.

#### 4.2.1. Lietas faktiskie apstākļi

Lietas pamatā ir situācija, kur pēc nekustamā īpašuma īpašnieka A.S. nāves P.J. izmantoja viltotu pilnvaru, uz kuras pamata atsavināja šo nekustamo īpašumu R.R., kurš to tālāk pārdeva S.S. S.S. Šo nekustamo īpašumu pārdeva V.M., no kura to uz pirkuma līguma pamata ieguva G.M.<sup>138</sup>

Pamatojoties uz šiem apstākļiem, A.S. likumiskā mantiniece S.L. cēla prasību tiesā pret R.R., S.S., V.M. un G.M. par pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem un īpašuma tiesību atzīšanu uz šo nekustamo īpašumu. Pirmajā instancē tiesa prasību noraidīja, bet apelācijas instancē tiesa prasību apmierināja un atzina visus iepriekš noslēgtos pirkuma līgumus par spēkā neesošiem kopš to noslēgšanas brīža, kā arī atzina prasītājas A.S. kā likumiskās mantinieces īpašuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu. Apelācijas instances tiesa, pamatojoties uz CL 909.panta otro daļu, konstatēja, ka R.R. nebija labticīgs ieguvējs. Tādēļ tiesa secināja, ka arī nākamie nekustamā īpašuma ieguvēji šajā darījumā ķēdē nav atzīstami par labticīgiem ieguvējiem un tie var vienīgi prasīt viens no otra zaudējumu atlīdzību. Attiecībā uz G.M. tiesa konstatēja, ka šī persona savas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprināja prāvas laikā, tāpēc, atbilstoši CL 1055.pantam, šī persona atbild kā ļaunticīgs valdītājs. Pamatojoties uz šiem apsvērumiem tiesa atzina, ka primāras ir A.S. tiesības prasīt sava pretiesiski zaudētā valdījuma atjaunošanu. Apelācijas instances tiesa šādi interpretējot likuma normas centās izvairīties no nelikumīgi atsavinātā dzīvokļa legalizācijas, kas, pēc apelācijas instances tiesas uzskatiem, būtu faktiski noticis, ja dzīvokli atstātu pēdējā ieguvēja īpašumā.<sup>139</sup>

Kasācijas sūdzību iesniedza gan R.R., gan G.M, norādot vairākas apelācijas instances tiesas kļūdas tiesību normu piemērošanā, tā skaitā kļūdas, kā rezultātā šīs personas tika atzītas

---

<sup>137</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>138</sup> Augstākās tiesas 12.05.2010. spriedums lietā SKC-11/2010. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2010> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>139</sup> Ibid.

par ļaunticīgām ieguvējām, tāpat arī atsaucoties uz nepareizi piemērotu tiesiskās palāvības principu.<sup>140</sup>

#### 4.2.2. Tiesas sprieduma saturs un tā pamatojums

Kasācijas instances tiesa nosprieda, ka apelācijas instances tiesas spriedums daļā, ar kuru par spēkā neesošu atzīts starp A.S. un R.R. noslēgtais nekustamā īpašuma pirkuma līgums atstājams negrozīts, bet pārējā daļā spriedums ir atceļams un nododams jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.<sup>141</sup>

Senāts spriedumu daļā par A.S. un R.R. noslēgto pirkuma līgumu atstāja negrozītu, jo pierādījumu kopums lietā liecina, ka R.R. ir zinājis par veiktajām pretlikumīgajām darbībām ar šo nekustamo īpašumu, tādēļ viņš ir atzīstams par ļaunticīgu ieguvēju, pamatojoties uz CL 910.pantu. Uz tā pamata tiesa atzina, ka R.R. kasācijas sūdzības apmierināšanai nav pamata. Turpretim Senāts spriedumu anulēja daļā par S.S., V.M. un G.M., kas tos atzīst par ļaunticīgiem ieguvējiem, pamatojoties uz nepietiekamu apelācijas instances tiesas lēmuma pamatojumu, lai šīs personas atzītu par ļaunticīgiem ieguvējiem, kā arī pamatojoties uz nepareizu CL 1041. un 1044.panta iztulkojumu.<sup>142</sup>

Kasācijas instances tiesa savā spriedumā konstatēja tiesību doktrīnas atziņu, ka nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzība izriet no CL 994.panta pirmajā daļā paredzētās nekustamā īpašuma piederības prezumpcijas un Zemesgrāmatu likuma 1.pantā ietvertā zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa. Gan šis princips, gan prezumpcija paredz izņēmumus no cita principa, kas nosaka, ka neviens nevar nodot citam vairāk tiesību, kā pieder viņam pašam. CL 994.panta pirmās daļas un Zemesgrāmatu likuma 1.pantā ietvertais regulējums tādējādi ir radīts ar mērķi garantēt civiltiesiskās apgrozības stabilitāti un uzticības vairošanu tai, vienlaikus demonstrējot zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa nozīmi personu tiesisko attiecību ietvaros, radot pamatu labticīgā ieguvēja aizsardzības īstenošanai.<sup>143;144</sup>

Senāts kasācijas spriedumā arī uzsver, ka labticīga ieguvēja tiesību aizsardzības princips ir nostiprināts tiesas judikatūrā. Šādu atziņu var atrast Senāta 2004.gada 3.novembra spriedumā lietā SKC-614, kur senāts ir atzinis, ka, atbilstoši CL 994.pantam un Zemesgrāmatu likuma

---

<sup>140</sup> Augstākās tiesas 12.05.2010. spriedums lietā SKC-11/2010. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2010> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>141</sup> Ibid.

<sup>142</sup> Ibid.

<sup>143</sup> Ibid.

<sup>144</sup> Sk. arī: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 198.lpp.

1.pantam, nekustamo īpašumu nevar atprasīt no labticīga ieguvēja. Nekustamo īpašumu var atprasīt vienīgi no ļaunticīga ieguvēja, kurš zināja, vai kuram bija jāzina, ka tas iegūst prāvas laikā atsavinātu īpašumu.<sup>145;146</sup>

Tādēļ Senāts atzina, ka sākotnējam īpašniekam, neņemot vērā apstākli, ka īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir ieguvusi labticīga persona, nav prioritāras tiesības visos gadījumos prasīt atjaunot tās zaudēto valdījumu.<sup>147</sup>

Tomēr Senāta tiesnešu sastāvā nevaldīja vienprātība par šīs lietas atrisinājumu. Apskatītajam spriedumam ir pievienotas arī tolaik Augstākās tiesas senatora Alda Laviņa atsevišķās domas. Sprieduma atsevišķajās domās Laviņa kungs ir norādījis, ka “kasācijas sūdzības arguments par labticīga nekustamā īpašuma ieguvēja aizsardzību konkrētajā gadījumā nevar būt pamats apelācijas instances tiesas sprieduma atcelšanai”.<sup>148</sup>

Lai gan sprieduma atsevišķajās domās nav noliegta labticīga ieguvēja aizsardzības principa nozīme, tiek izteikta doma, ka vienlaicīgi var pastāvēt izņēmuma gadījumi, kad šo principu nevar piemērot. Šī apsvēruma pamatā ir aspekts, ka CL *expressis verbis* nav regulējums par labticīga nekustamā īpašuma ieguvēja aizsardzību situācijās, kad cita persona atprasa nekustamo īpašumu. CL 1003.pants paredz, ka noziedzīgi iegūtu lietu nevar iegūt par īpašumu ne noziedzīga nodarījuma izdarītājs, nedz arī trešā persona, kas savas tiesības atvasina no viņa. Šī tiesību norma attiecas uz īpašuma iegūšanu ar ieilgumu un, pēc Laviņa kunga domām, tās pamatā ir civiltiesību princips, ka noziedzīgā ceļā iegūtu lietu nevar iegūt īpašumā ne pats noziedzīgā nodarījuma izdarītājs, ne citas trešās personas, kuras atvasina savas tiesības no attiecīgā noziedzīgā nodarījuma izdarītāja. Tiek uzsvērts, ka attiecīga panta izpratne atbilst tiesību doktrīnā izteiktajai atziņai, ka lietu, kuru nevar iegūt ar ieilgumu, parasti nevar iegūt īpašumā arī citādi.<sup>149;150</sup>

---

<sup>145</sup> Augstākās tiesas 12.05.2010. spriedums lietā SKC-11/2010. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2010> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>146</sup> Sk. arī: Augstākās tiesas 03.11.2004. spriedums lietā SKC-614/2004. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2004> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>147</sup> Augstākās tiesas 12.05.2010. spriedums lietā SKC-11/2010. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2010> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>148</sup> Senatora Alda Laviņa atsevišķās domas lietā Nr. SKC-11/2010. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2010> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>149</sup> Ibid.

<sup>150</sup> Sk. arī: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 136., 141.lpp.

Tomēr ideja, ka ieilguma institūtu pēc analogijas varētu piemērot arī risinot strīdus, kas ir saistīti ar atvasināto īpašuma iegūšanu, praksē netiek visos gadījumos atbalstīta. Profesors Jānis Rozenfelds ir atzinis, ka tik plaši nevar interpretēt CL ietvertās ar ieilgumu saistītās normas.<sup>151</sup>

Senatora Laviņa kunga uzskaitītie apsvērumi pamato ideju, ka noziedzīgi iegūtu nekustamo īpašumu nevar paturēt noziedzīgā nodarījuma izdarītājs vai citas, arī labticīgās, personas, kuras ir atvasinājušas savas īpašuma tiesības no šīs ļaunticīgās personas. Iegūtais nekustamais īpašums ir vindicējams par labu sākotnējam īpašniekam.<sup>152</sup>

Kā Laviņa kungs ir atzinis savās sprieduma atsevišķajās domās, noziedzīgu nodarījumu izdarīšana, lai iegūtu nekustamo īpašumu un atsavinātu to tālāk trešajām personām, tā rezultātā gūstot mantisku labumu, neatbilst civiltiesiskās apgrozības mērķim. Tādēļ, ja labticīgā ieguvēja intereses savā īpašumā saglabāt iegūtās tiesības uz nekustamo īpašumu nostāda augstāk par sākotnējā īpašnieka interesēm atprasīt nekustamo īpašumu, tiek paplašinātas labticīgā ieguvēja aizsardzības principa robežas. Šajā gadījumā nav pamata uzskatīt, ka labticīga ieguvēja aizsardzības principa nepiemērošana destabilizētu civiltiesisko apgrozību un noliegtu uzticības aizsardzību zemesgrāmatu ierakstiem, jo noziedzīgus nodarījumus, lai prettiesīgi iegūtu īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, veic salīdzinoši reti. Ja primāri aizsargātu sākotnējā īpašnieka tiesības atprasīt savu lietu, tiesību sistēma preventīvi novērstu iespējamās pretlikumības nekustamo īpašuma atsavināšanas darījumus.<sup>153</sup>

Jāatzīst, ka jautājums par to, vai šāda sistēma, kā Laviņa kungs sprieduma atsevišķajās domās ir norādījis, kalpotu kā preventīvs līdzeklis noziedzīgu nodarījumu izdarīšanai nekustamo īpašumu jomā, ir diskutabls. Šādai idejai pastāv atbalsts, ko apliecina pausts viedoklis juridiskajā literatūrā, ka pašreizējais tiesiskais regulējums pienācīgi nenodrošina civiltiesiskās apgrozības stabilitāti. Balstoties uz šādu viedokli tiek izteikta ideja, ka pašām personām, kuras vēlas iegūt īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu tā atsavināšanas darījuma rezultātā, ir jāvēršas pēc kvalificētas juridiskās palīdzības, lai savlaicīgi spētu identificēt iespējamās prettiesiskās darbības ar nekustamo īpašumu, tādējādi izvairoties no potenciāla attiesājuma riska nākotnē.<sup>154</sup>

---

<sup>151</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2011, 95.lpp.

<sup>152</sup> Senatora Alda Laviņa atsevišķās domas lietā Nr. SKC-11/2010. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2010> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>153</sup> Ibid.

<sup>154</sup> Upīte L. Izņēmums no nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzības. Jurista Vārds, 18.07.2017., Nr. 30 (984). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/271060-iznemums-no-nekustama-ipasuma-labticiga-ieguveja-aizsardzibas/> [aplūkots 07.05.2022.]

Praksē šāda atziņa tiek kritizēta un noliegta. Profesors J. Rozenfelds norāda, ka šāda likuma normu interpretācija paredz, ka ir jāatsakās no publiskās ticamības principa. Tāpat Rozenfelda kungs norāda, ka šāda interpretācija vairotu zemesgrāmatu ierakstu sistēmas nedrošību, jo likumu normu izpratne balstītos uz pieņēmumu, ka primāri ir jāaizstāv sākotnējā īpašnieka tiesiskās intereses.<sup>155</sup>

Paturot prātā gan tiesas sprieduma atsevišķo domu argumentāciju lietā SKC-11/2010, gan doktrīnā pastāvošo vairākuma viedokli, profesora Rozenfelda viedoklis ir atzīstams par visatbilstošāko. Pamatots ir apgalvojums, ka absolūta sākotnējā īpašnieka tiesība atprasīt nekustamo īpašumu no labticīgā ieguvēja nav savienojama ar zemesgrāmatu ieraksta publisko ticamību, jo šāda kārtība vairo nedrošību par zemesgrāmatu ierakstu atbilstību patiesajam tiesiskajam stāvoklim, jo šāda lietu kārtība nav savienojama ar zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu.<sup>156</sup> Tāpat arī Laviņa kunga atsevišķajās domās norādīto sistēmu nevarētu dēvēt par preventīvu, jo gan situācijā, ja sākotnējais īpašnieks atgūst īpašuma tiesības, kuras tas zaudēja noziedzīga nodarījuma ceļā, gan situācijā, ja labticīgais ieguvējs saglabā savas īpašuma tiesības, abos gadījumos prasība būs jāvērs pret ļaunticīgo personu, kura atsavināja attiecīgo nekustamo īpašumu labticīgajam ieguvējam. Mainītos tikai persona, kurai rastos tiesības prasīt atlīdzināt tai radīto kaitējumu, ļaunticīgās personas pienākums atlīdzināt šo kaitējumu paliktu nemainīgs.

Iepazīstoties ar šo spriedumu un tā atsevišķajām domām var secināt, ka gadījumos, kad ir jāpiemēro zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības princips un iet runa par labticīgā nekustamā īpašuma ieguvēja aizsardzību, vienas situācijas ietvaros, dažādi interpretējot tiesību normas, var nonākt pie diviem atšķirīgiem iespējamiem lietas atrisinājumiem – vienā gadījumā aizsargājot labticīgā ieguvēja intereses, otrā dodot priekšroku sākotnējā īpašnieka interesēm.<sup>157</sup>

Tāpat var secināt, ka abas pozīcija satur pietiekamus argumentus, lai atbalstītu vienu no abiem variantiem kā taisnīgu noregulējumu civiltiesiskajām attiecībām starp labticīgo īpašuma ieguvēju un sākotnējo tiesisko īpašnieku. Šādās situācijās tiesai nākas nodarboties ar likuma tālākveidošanu, analogiski piemērojot līdzīga sastāva tiesību normas, lai izdibinātu taisnīgāko,

---

<sup>155</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

<sup>156</sup> Ibid.

<sup>157</sup> Augstākās tiesas 12.05.2010. spriedums lietā SKC-11/2010 un senatora Alda Laviņa atsevišķās domas. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2010> [aplūkots 25.04.2022.]

likumdevēja idejām atbilstošāko lietas risinājumu.<sup>158;159</sup> Tomēr neziņa, kā konkrētu tiesisko attiecību ietvaros tiesa piemērotu likuma normas, izskatot labticīgā ieguvēja situāciju, rada pamatotas bažas par nekustamā īpašuma attiesājuma risku, neskatoties uz to, cik salīdzinoši reti notiek pretlikumīgas darbības nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumos. Vien iespējamība par šādas situācijas pēkšņu rašanos var būt pietiekams iemesls neiesaistīties civiltiesiskajā apritē nekustamā īpašuma jomā, jo pastāv šaubas par zemesgrāmatu ierakstu atbilstību patiesajai tiesiskajai situācijai.<sup>160;161</sup>

Atbilstoši CL 994.pantam un Zemesgrāmatu likuma 1.pantam, likumdevējs tomēr ir izšķīries par zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības principu.<sup>162;163</sup> Tomēr šī principa piemērošanas nosacījumi ir neskaidri, tādēļ likumdevējam, ja tas vēlas saglabāt zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu Latvijas tiesību sistēmā, ir jāparedz skaidri noteikumi, kas šo principu ļautu arī efektīvi piemērot praksē, nevis rādītu šaubas par tā pastāvēšanu tiesību sistēmā vispār. Tas arī novērstu apstākli, ka tiesu prakse pēc CL atjaunošanas ir kļuvusi neprognozējama tieši jautājumā par priekšrokas došanu labticīgā ieguvēja vai patiesā īpašnieka aizsardzībai.<sup>164</sup>

---

<sup>158</sup> Musts J. Loģikas elementi tiesību tālākveidošanā. Jurista Vārds, 25.01.2022., Nr. 4 (1218), 22.-27.lpp. Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/280444-logikas-elementi-tiesibu-talakveidosana/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>159</sup> Sk. arī: Rezevska D. Vispārējo tiesību principu nozīme un piemērošana. Otrais izdevums. Rīga: Daigas Rezevska izdevums, 2015, 132. lpp.

<sup>160</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

<sup>161</sup> Sk. arī: Torgāns K. Īpašuma aizsardzības un mantiskās apgrozības stabilitātes interešu kolīziju risinājumi. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens. Izdevums Nr.1/2010 novembris. 46.-47.lpp. Pieejams: [https://www.at.gov.lv/files/uploads/files/docs/2011/at\\_biletens2010\\_01\\_web.pdf](https://www.at.gov.lv/files/uploads/files/docs/2011/at_biletens2010_01_web.pdf) [aplūkots 03.04.2022.]

<sup>162</sup> Augstākās tiesas 12.05.2010. spriedums lietā SKC-11/2010 un senatora Alda Laviņa atsevišķās domas. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2010> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>163</sup> Sk. arī: Grūtups A., Kalniņš E. 2002, 198.lpp.

<sup>164</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

## 5. LATVIJAS PRAKSĒ KONSTATĒTO PROBLĒMU SALĪDZINĀJUMS AR VĀCIJAS TIESISKO REGULĒJUMU, PROBLĒMU IESPĒJAMIE RISINĀJUMI

Aplūkojot tiesisko regulējumu un praksi par zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu Latvijā un Vācijā rodas iespaids, ka tas abās valstīs nav īpaši atšķirīgs. Tomēr Latvijas tiesu praksē var konstatēt dažādus būtiskus problēmjaudājumus, kas liedz efektīvi piemērot šo principu. Tādēļ rodas neizpratne, kāpēc idejiski līdzīgs tiesiskais regulējums Latvijā nespēj funkcionēt tikpat efektīvi kā Vācijā.

Kā tas jau iepriekš tika konstatēts ceturtās nodaļas ietvaros, kurā tika aplūkota tiesu prakse Latvijā, kas ir saistīta ar zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu, ir virkne aspektu tiesiskajā regulējumā, kuri rada šķēršļus šī principa efektīvai piemērošanai. Šie šķēršļi Latvijas tiesību sistēmā ir gan tādi, kas izriet no likuma regulējuma, piemēram, nekonsekvents likuma regulējums civiltiesību un krimināltiesību jomā saistībā ar zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu, ko lieliski atspoguļo Satversmes tiesas spriedums lietā NR. 2016-07-01<sup>165</sup>, gan arī tādi, kas izpaužas kā neesošs precīzs likuma regulējums, kas norādītu uz zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa pastāvēšanu un labticīgā ieguvēja aizsardzības jēdziena nozīmi un piemērošanu.<sup>166</sup>

Aplūkojot Vācijas tiesisko regulējumu var secināt, ka svarīgi ir paredzēt precīzu un skaidru tiesisko bāzi, kas garantē prezumpciju, ka zemesgrāmatā ierakstītās personas tiesības ir atbilstošas patiesajam tiesiskajam stāvoklim.<sup>167</sup> Šis ir priekšnoteikums, lai pēc tam varētu likumā noteikt zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa pastāvēšanu, kā arī paredzēt labticīgā ieguvēja tiesisko aizsardzību gadījumā, ja tas nav zinājis par trūkumiem zemesgrāmatas ierakstā.<sup>168;169</sup> Tādējādi atrisinātu labticīgā ieguvēja aizsardzības neskaidro regulējumu, kas ir nepilnība Latvijas tiesību sistēmā, kuru profesors J. Rozenfelds ir pamatoti identificējis kā likuma robu.<sup>170</sup>

Tomēr, lai efektīvi funkcionētu šis princips praksē, ir nepieciešams noregulēt vairākas specifiskas nianšes, kas nodrošinātu konsekventu un vienveidīgu principa piemērošanu. Ir

---

<sup>165</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>166</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

<sup>167</sup> Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>168</sup> Ibid.

<sup>169</sup> Sk. arī: Wolf M. 2005, S.233-249.

<sup>170</sup> Rozenfelds J. 2017, 14.-21.lpp.

precīzi normatīvajā regulējumā jānosaka, kā rīkoties gadījumā, ja persona, kura zinājusi par zemesgrāmatas ieraksta trūkumiem, ir atsavinājusi šo nekustamo īpašumu trešajai, labticīgai personai. Tāpat ir būtiski noteikt, ar kādiem mehānismiem tiks segti radušies zaudējumi patiesajam nekustamā īpašuma īpašniekam, kurš savas tiesības uz nekustamo īpašumu ir zaudējis noziedzīga nodarījuma rezultātā. Papildus ir jāparedz īpašuma tiesību reģistrācija zemesgrāmatā tādā veidā, kas pēc iespējas maksimāli izslēgtu risku, ka zemesgrāmatā tiek izdarīts nepareizs ieraksts. Svarīgi ir paredzēt, kuras personas ir atbildīgas par patiesajam īpašniekam nodarītajiem zaudējumiem. Šie aspekti ir apskatīti pirmajās trīs nodaļās, kurās tika analizēti dažādi Vācijas tiesību akti, kas paredz iepriekš minētos nosacījumus, piemēram, BGB, *Grundbuchordnung*, *Bundesnotarordnung* un citi. Lai gan uzskaitītie nosacījumi ne būs nav izsmeltoši, tomēr tie atspoguļo svarīgākos aspektus, kas ir saistīti ar zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa efektīvu nodrošināšanu praksē tieši Vācijā.

Ņemot vērā gan Latvijas, gan Vācijas tiesiskā regulējuma līdzību lietu tiesību jomā, minētos nosacījumus, tos pielāgojot Latvijas tiesiskajai sistēmai, būtu lietderīgi ieviest, ņemot vērā gan CL, gan Zemesgrāmatu likuma normas, kuras faktiski Latviju ir virzījušas zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa pastāvēšanas virzienā.<sup>171</sup> Pamatojoties uz to, ka Vācijā šis princips funkcionē efektīvi un tā pamatideja ir līdzīga Latvijas tiesu praksē un doktrīnā paustajām atziņām, ir saskatāms potenciāls tam, ka no Vācijas tiesību sistēmas aizgūtas normas varētu efektīvi funkcionēt arī Latvijā un palīdzēt novērst pašreizējos problēmjaucējumus šī principa piemērošanā praksē.

Trāpīgs problēmjaucējuma konstatējums ir saskatāms arī Satversmes tiesas spriedumā Nr. 2016-07-01 publicētais tiesas procesā pieaicinātās personas - zvērināta advokāta Jensa Kristiana Pastilles – viedoklis, kurā ir pausta atziņa, ka tieši likumdevējam ir uzdevums izšķirties par nekustamā īpašuma labticīgā ieguvēja aizsardzību. Ir neefektīvs regulējums, kas paredz pretēju zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu kriminālprocesa un civilprocesa ietvaros. Tiesiskajam regulējumam ir jābūt konsekventam, ir jāizšķiras par labu labticīga ieguvēja aizsardzībai vai jādod priekšroka sākotnējā nekustamā īpašuma īpašnieka aizsardzībai. Ņemot vērā to, ka Latvija sākotnēji ir izšķīrusies par labu zemesgrāmatu sistēmai, kuras viens no stūrakmeņiem ir publiskās ticamības princips, ir jāattīsta un jāpilnveido tiesiskais regulējums, lai nodrošinātu zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu un garantētu labticīgā ieguvēja aizsardzību. Tieši šo apsvērumu dēļ, Latvijas gadījumā,

---

<sup>171</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01. 11.p. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

Vācijas tiesiskais regulējums lieliski demonstrē nišanses, kuras garantē zemesgrāmatu ieraksta publisko ticamību un labticīgā ieguvēja aizsardzību, ņemot vērā Vācijas praksi, kur zemesgrāmatas attiecībā uz nekustamo īpašumu garantē tiesisko paļāvību uz zemesgrāmatu ierakstiem.<sup>172</sup>

Lai gan Latvijā tiesību normas zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa aspektā būtu jāpilnveido, tas nenozīmē, ka principa funkcionēšanai nepieciešamo apstākļu ieviešana būtu jāsāk no starta pozīcijas. Kā lielisku piemēru var pieminēt jau pastāvošu sistēmu, kas Latvijā nodrošina iespēju ikvienai personai noskaidrot zemesgrāmatu ieraksta saturu caur Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu. Iespēja ikkatram interesentam iepazīties ar zemesgrāmatu ierakstiem ir lielisks rīks, lai brīvi varētu apzināt zemesgrāmatās ietverto informāciju.<sup>173</sup> Ja šāda iespēja tiktu apvienota ar tiesisko regulējumu, kas nodrošina zemesgrāmatu ieraksta publisko ticamību, Latvijā pastāvētu labvēlīgi nosacījumi, lai uzlabotu nekustamo īpašumu civiltiesisko apripi, mazinot personu satraukumu par iespējamu iegūtā nekustamā īpašuma attiesājuma risku.

Jāatzīst, ka Igaunija ir soli priekšā Latvijai, lai nodrošinātu efektīvu zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu. Igaunijas likuma *Asjaõigusseadus* (latviski – Īpašuma tiesību likums) 56.pantā ir skaidri noteikta prezumpcija, ka veiktie ierakstīti zemesgrāmatā ir patiesi. Tāpat šī paša likuma 35. un 56.<sup>1</sup> pants nepārprotami definē labticīga īpašnieka jēdzienu un labticīgu nekustamā īpašuma tiesību iegūšanu. Papildus 64.<sup>1</sup> pants izvirza prasību, ka tiesiskiem darījumiem, kas paredz nekustamā īpašuma tiesību pāreju, ir jābūt notariāli apliecinātiem.<sup>174</sup>

Ņemot vērā apskatītās Igaunijas tiesību normas, var secināt, ka tiesiskais regulējums Igaunijā, kas ir saistīts ar nekustamā īpašuma tiesību atsavināšanu un zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu, ļoti līdzinās iepriekšējās nodaļās aplūkotajam Vācijas tiesiskajam regulējumam. Papildus Igaunijā īpašuma tiesību pāreja var notikt ekskluzīvi ar digitālajiem risinājumiem. Līdzīgi kā tas ir Latvijā, Igaunijā tāpat pastāv elektroniskā zemesgrāmatu sistēma. Tās mērķis ir novērst dažāda veida krāpšanas gadījumus nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumos. Sistēma ir balstīta uz informācijas pieejamību par nekustamā

---

<sup>172</sup> Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>173</sup> Zemesgrāmatu pakalpojumi elektroniski – ietaupa gan laiku, gan līdzekļus. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/336819-zemesgramatas-pakalpojumi-elektroniski-ietaupa-gan-laiku-gan-lidzeklus-2022#a1> [aplūkots 25.04.2022.]

<sup>174</sup> Asjaõigusseadus [Igaunijas likums]. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072014007;https://www.riigiteataja.ee/en/eli/510072014007/consolide> (tulkojums angļiski) [aplūkots 09.05.2022.]

īpašuma statusu un tā īpašnieku, vienlaikus nodrošinot iespēju, ka izmaiņas zemesgrāmatās elektroniskajā vidē var notikt droši. Savienojot to ar obligāto notariālo formu nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem un notāriem pieejamajām elektroniskajām datubāzēm, kurās tie var noskaidrot dažāda veida informāciju, lai pārliecinātos, ka noteikta persona patiešām ir tiesīga veikt attiecīgās darbības ar nekustamo īpašumu un, ka šī persona atbilst tās norādītajai identitātei, tiek radīta sistēma, kas ne tikai ļauj būtiski samazināt krāpniecisku darbību veikšanu, bet arī nodrošina tiesību sistēmu, kas personām ļauj paļauties, ka veiktais ieraksts zemesgrāmatā ir pareizs.<sup>175</sup>

Igaunijas tiesību sistēma parāda, kā digitālie risinājumi savienojumā ar zemesgrāmatu ieraksta publisko ticamību var nodrošināt efektīvu un paredzamu civiltiesisko apgrozību. Tādēļ Igaunijas pieredze var kalpot kā piemērs uzlabojumu veikšanai esošajā tiesiskajā regulējumā Latvijā, lai pilnveidotu zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa un labticīgā ieguvēja aizsardzības darbību praksē.

---

<sup>175</sup> Vali I., Laud K., Paadik L. Electroni land register which forcefully eliminates real estate fraud and corruption. Tallin: [b.i.], 2014. p.1.-14. Pieejams: [https://www.rik.ee/sites/www.rik.ee/files/elfinder/article\\_files/Electronic%20land%20register%20which%20forcefully%20eliminates%20real%20estate%20fraud%20a%20%20%20.pdf](https://www.rik.ee/sites/www.rik.ee/files/elfinder/article_files/Electronic%20land%20register%20which%20forcefully%20eliminates%20real%20estate%20fraud%20a%20%20%20.pdf) [aplūkots 09.05.2022.]

## 6. KOPSAVILKUMS

Pētījuma rezultātā autors izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes:

1. Zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanas un labticīgā ieguvēja aizsardzības īstenošanas noteikumi Latvijā nav konsekventi, vienveidīgi regulēti. Tā rezultātā, piemērojot spēkā esošo tiesisko regulējumu, dažādās situācijās, kuru pamatā ir līdzīgi lietas faktiskie apstākļi, var nonākt pie atšķirīgiem lietu risinājumiem.
2. Nekonsekventais likuma regulējums par zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanu var radīt sabiedrībai pamatotu iemeslu apšaubīt zemesgrāmatu ierakstu atbilstību patiesajam nekustamā īpašuma tiesiskajam stāvokli un tā rezultātā atturēt personas iesaistīties nekustamo īpašumu civiltiesiskajā apritē, jo pastāv pamatotas bažas par attiesājuma risku.
3. Lai efektīvi spētu piemērot zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu Latvijā, likumā ir jāparedz skaidrs šī principa saturs. Uz šī principa bāzes normatīvajā regulējumā būs iespējams ieviest specifiskas tiesību normas, uz kuru pamata varēs realizēt zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa pilnvērtīgu funkcionēšanu praksē.
4. Valstīs, kurās pastāv zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības princips, normatīvajā regulējumā jāietver īpašuma tiesību reģistrācijas kārtība, kas samazina iespējamību iegūt īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ar pretlikumīgām darbībām. Latvijā to palīdzētu īstenot prasība pēc notariāli apliecināta tiesiskā darījuma gadījumos, kad tas paredz nekustamā īpašuma tiesību pāreju.
5. Preventīvi pasākumi palīdz nostiprināt zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principu, bet primāri ir jānovērš tiesību sistēmā pastāvošās pretrunas, neskaidrais tiesiskais regulējums. Skaidra izpratne par zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa nozīmi pati par sevi palīdzēs novērst iespējamās pretlikumīgas darbības nekustamo īpašumu jomā un uz tās pamata varēs izveidot konkrētus preventīvus nosacījumus, lai padarītu tiesību sistēmu vēl efektīvāku.
6. Attīstot zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa un labticīgā ieguvēja aizsardzības regulējumu Latvijā, būtiski likumā ir iekļaut noteikumus, kas skaidri definē radīto zaudējumu atlīdzināšanas mehānismu nekustamā īpašuma sākotnējam īpašniekam, kurš savas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu zaudējis noziedzīga nodarījuma rezultātā, valsts amatpersonu pieļautas kļūdas dēļ vai citu iemeslu dēļ.
7. Ja Latvijā paralēli ieviestajai Valsts vienotajai datorizētajai zemesgrāmatai pastāvētu efektīvs zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības princips, tiktu radīti apstākļi, kas uzlabotu un atvieglotu nekustamo īpašumu civiltiesisko apgrozību, mazinot personu satraukumu par iespējamu nekustamā īpašuma attiesājuma risku. To apliecina Igaunijas tiesiskais regulējums.

8. Atbilstoši profesora Kaspara Baloža un arī ārvalstu juristu paustajam viedoklim, koroborācija nav atzīstama par tiesisko darījumu formas veidu. Pamatojoties uz šādu viedokli var secināt, ka koroborācija ir jāuzlūko nevis kā tiesisko darījumu formas veids, bet kā papildus darbība pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas līguma noslēgšanas, ar kuras palīdzību noslēgtā līguma saturs pārtop no privāta pušu gribas izteikuma par publiski atzītu, aizsargātu tiesību un pienākumu kopumu.

9. Sākotnējā īpašnieka priekšplānā izvirzītas tiesības atprasīt savu īpašumu nevar dēvēt par preventīvu līdzekli noziedzīgu nodarījumu izdarīšanai nekustamo īpašumu jomā, jo gan situācijā, ja sākotnējais īpašnieks atgūst īpašuma tiesības, kuras tas zaudēja noziedzīga nodarījuma ceļā, gan situācijā, ja labticīgais ieguvējs saglabā savas īpašuma tiesības, abos gadījumos prasība būs jāvērs pret ļaunticīgo personu, kura atsavināja nekustamo īpašumu labticīgajam ieguvējam. Mainītos tikai persona, kurai rastos tiesības prasīt atlīdzināt radīto kaitējumu, ļaunticīgās personas pienākums atlīdzināt šo kaitējumu paliktu nemainīgs.

## 7. IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS

### Literatūra:

1. Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007.
2. Balodis K. Labas ticības princips mūsdienu Latvijas civiltiesībās. Jurista Vārds, 03.12.2002., Nr. 24 (257). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/68945-labas-ticibas-princips-musdienu-latvijas-civiltiesibas/> [aplūkots 03.04.2022.]
3. Birziņa L. Vācijas tiesību vēsture (V - XX gs.). Rīga: Biznesa augstskola Turība, 1999.
4. Gailīte D. Jaunu darba grupu gaidot. Jurista Vārds, 09.03.2021., Nr. 10 (1172). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/278414-jaunu-darba-grupu-gaidot/> [aplūkots 25.04.2022.]
5. Gobziņš J. Zemesgrāmatu likums: likuma teksts ar paskaidrojumiem. Rīga: A/S “Zemnieka Domas”, 1938.
6. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002.
7. Joksts O. Zemes reforma Latvijā un tās tiesiskais nodrošinājums (1990.-2005.g.). Rīga: Multineo, 2006.
8. Judins A. Par labticīga ieguvēja mantisko interešu aizsardzību kriminālprocesā. Jurista Vārds, 02.03.2021., Nr. 9 (1171).
9. Dreija S., Jansone D., Kalniņa I., Muciņš L., Naglis A., Neimane I., Pužule V., Pūce I., Zālīte I. Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003.
10. Kolomijceva J. Īpašuma nodošana uz atsavināšanas darījuma pamata. Jurista Vārds, 09.10.2012., Nr. 41 (740). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/251937-pasuma-nodosana-uz-atsavinasanas-darijuma-pamata/> [aplūkots 03.04.2022.]
11. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Biļetens. Izdevums Nr.1/2010 novembris. Pieejams: [https://www.at.gov.lv/files/uploads/files/docs/2011/at\\_biletens2010\\_01\\_web.pdf](https://www.at.gov.lv/files/uploads/files/docs/2011/at_biletens2010_01_web.pdf) [aplūkots 03.04.2022.]
12. Musts J. Loģikas elementi tiesību tālākveidošanā. Jurista Vārds, 25.01.2022., Nr. 4 (1218). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/280444-logikas-elementi-tiesibu-talakveidosana/> [aplūkots 25.04.2022.]
13. Pirmās instances tiesa – zobrats kopējā mehānismā. Jurista Vārds, 22.10.2019., Nr. 42 (1100). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/275463-pirmas-instances-tiesa-zobrats-kopeja-mehanism/> [aplūkots 03.04.2022.]
14. Rezevska D. Vispārējo tiesību principu nozīme un piemērošana. Otrais izdevums. Rīga: Daigas Rezevskas izdevums, 2015.

15. Rozenfelds J. Labticīgais ieguvējs un zemesgrāmatu ieraksta publiskā ticamība. Jurista Vārds, 12.09.2017., Nr. 38 (992). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/271303-labticigais-ieguvejs-un-zemesgramatu-ieraksta-publiska-ticamiba/> [aplūkots 14.05.2022.]
16. Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2011.
17. Rozenfelds J. Tiesu prakse lietu tiesību jomā. Jurista Vārds, 26.10.2010, Nr. 43 (638). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/219925-tiesu-prakse-lietu-tiesibu-joma/> [aplūkots 03.04.2022.]
18. Tiesu vara savu neatkarību vēl nav sasniegusi. Kāds bijis 12 gadu posms Latvijas tiesu dzīvē. Jurista Vārds, 02.06.2020., Nr. 22 (1132). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/276695-tiesu-vara-savu-neatkaribu-vel-nav-sasniesusi-kads-bijis-12-gadu-posms-latvijas-tiesu-dzive/> [aplūkots 03.04.2022.]
19. Torgāns K., Laviņš A. (zinātniskie redaktori). Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29.-60.<sup>1</sup> nodaļa). Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2021.
20. Torgāns K. (zinātniskais redaktors). Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa, Saistību tiesības. Rīga: Mans Īpašums, 2000.
21. Torgāns K. Darījumu notariālas formas nepieciešamības pamatojumi. Jurista Vārds 20.12.2016., Nr. 51 (954). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/269849-darijumu-notarialas-formas-nepieciešamibas-pamatojumi/> [aplūkots 25.04.2022.]
22. Upīte L. Izņēmums no nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzības. Jurista Vārds, 18.07.2017., Nr. 30 (984). Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/271060-iznemums-no-nekustama-ipasuma-labticiga-ieguveja-aizsardzibas/> [aplūkots 07.05.2022.]
23. Virko E. Vai nostriprinājuma lūgumam jābūt divpusējam (Zemesgrāmatu likuma 57. un 61.pants). Likums un Tiesības, Nr. 5, 2000.
24. Zigmunds Dundurs: Tiesneša Zigmunda Dundura skaidrojums mākslinieka Aivara Vilipsona dzīvokļa lietā. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/aktualitates/tiesnesa-zigmunda-dundura-skaidrojums-makslinieka-aivara-vilipsona-dzivokla-lieta-10127> [aplūkots 25.04.2022.]
25. Baur F., Stürner R. Sachenrecht. 17. Auflage. München: C.H. Beck, 1999.
26. Berent B. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen.
27. Cámara-Lapuente S. Registration of Interests as a Formality of Contracts: Comparative Remarks on Land Registers within the Frame of European Private Law. European Review of Private Law. The Netherlands: Kluwer Law International, 2005, 13, 6. Pieejams:

<https://kluwerlawonline-com.datubazes.lanet.lv/JournalArticle/European+Review+of+Private+Law/13.6/ERPL2005050> [aplūkots 03.05.2022.]

28. Deininger K., Feder G. Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy. The World Bank Research Observer, 2009, 24 (2). Pieejams: [https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/4430/wbro\\_24\\_2\\_233.pdf](https://openknowledge.worldbank.org/bitstream/handle/10986/4430/wbro_24_2_233.pdf) [aplūkots 04.05.2022.]
29. García García J.M., Derecho inmobiliario registral o hipotecario, Tomo I. Madrid: Editorial Civitas S. A., 1988.
30. Gordillo Cañas A., La inscripción en el Registro de la Propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la realidad jurídico-inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica). [b.v.], ADC, 2001.
31. Hartley T.C. The Foundations of European Community Law. An Introduction to the Constitutional and Administrative Law of the European Community. Oxford: Oxford University Press, 1994.
32. Hawerk, W. Grundbuch and cadastral systems in Germany, Austria and Sweden. In Proceedings of Seminar on Modern Cadastres and Cadastral Innovations, 1995. Pieejams: [https://www.fig.net/organisation/comm/7/Library/reports/events/Delft\\_seminar\\_95/paper\\_3.html](https://www.fig.net/organisation/comm/7/Library/reports/events/Delft_seminar_95/paper_3.html) [aplūkots 25.04.2022.]
33. Lacruz Berdejo J.L., Sancho Rebullida F. Derecho inmobiliario registral. Barcelona: LÍberia Bosch, 1968.
34. Pintel T. Consumer market study on the functioning of the real estate services for consumers in the European Union - Germany. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2018. Pieejams: <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/5237c5f2-ec56-11e9-9c4e-01aa75ed71a1/language-en> [aplūkots: 04.05.2022.]
35. Raff M. Private Property and Environmental Responsibility: A Comparative Study of German Real Property Law. The Hague: Kluwer Law International, 2003.
36. Schulze R. Bürgerliches Gesetzbuch. Handkommentar. 2.aufgabe. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2002.
37. Stuppi M. Buying Real Estate in Germany – An Overview. [b.g.]. Pieejams: [https://www.notar-stuppi.de/de/upload/Buying\\_real\\_estate\\_in\\_Germany\(1\).pdf](https://www.notar-stuppi.de/de/upload/Buying_real_estate_in_Germany(1).pdf) [aplūkots 25.04.2022.]
38. Vali I., Laud K., Paadik L. Electroni land register which forcefully eliminates real estate fraud and corruption. Tallin: [b.i.], 2014. Pieejams:

[https://www.rik.ee/sites/www.rik.ee/files/elfinder/article\\_files/Electronic%20land%20register%20which%20forcefully%20eliminates%20real%20estate%20fraud%20a%20%20%20.pdf](https://www.rik.ee/sites/www.rik.ee/files/elfinder/article_files/Electronic%20land%20register%20which%20forcefully%20eliminates%20real%20estate%20fraud%20a%20%20%20.pdf) [aplūkots 09.05.2022.]

39. Westermann, H. P., Grunewald, B., Maier-Reimer, G., Aderhold, L., Armbrüster, C., Arnold, A., ... & Berger, K. P. (Eds.). Bürgerliches Gesetzbuch Handkommentar, 14. Auflage. Köln: Verlag Dr.Otto Schmidt KG, 2014. Pieejams: <https://ebookcentral-proquest-com.datubazes.lanet.lv/lib/lulv/reader.action?docID=2129589&query=Berger%2C+Klaus+Peter&ppg=3858> [aplūkots 03.05.2022.]
40. Wolf M. Sachenrecht. 21., ergänzte und überarbeitete Auflage. München: C.H.Beck, 2005.

#### **Normatīvie akti:**

41. Latvijas Republikas Satversme: LV likums. Pieņemts 15.02.1922. [01.01.2019. red.]
42. Civillikums: LV likums. Pieņemts 28.01.1937. [08.11.2021. red.]
43. Kriminālprocesa likums: LV likums. Pieņemts 21.04.2005. [01.01.2022. red.]
44. Likums Par tiesu varu: LV likums. Pieņemts 15.12.1992. [17.12.2020. red.]
45. Zemesgrāmatu likums: LV likums. Pieņemts 22.12.1937. [01.01.2022. red.]
46. Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland [Vācijas likums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/index.html> [aplūkots 25.04.2022.]
47. Bundesnotarordnung [Vācijas likums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bnoto/index.html> [aplūkots 25.04.2022.]
48. Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> [aplūkots 03.04.2022.]
49. Grundbuchordnung [Vācijas likums]. Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html> [aplūkots 25.04.2022.]
50. Rechtspflegergesetz [Vācijas likums]. Pieejams: [http://www.gesetze-im-internet.de/rpflg\\_1969/index.html](http://www.gesetze-im-internet.de/rpflg_1969/index.html) [aplūkots 25.04.2022.]
51. Asjaōigusseadus [Igaunijas likums]. Pieejams: <https://www.riigiteataja.ee/akt/108072014007>;  
<https://www.riigiteataja.ee/en/eli/510072014007/consolide> (tulkojums angļiski) [aplūkots 09.05.2022.]

## Tiesu nolēmumi:

52. Satversmes tiesas 08.03.2017. spriedums lietā Nr.2016-07-01. Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums-1.pdf#search=](https://www.satv.tiesa.gov.lv/web/viewer.html?file=/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums-1.pdf#search=) [aplūkots 03.04.2022.]
53. Satversmes tiesas 10.06.1998. spriedums lietā Nr.04 – 03(98). Pieejams: [https://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/04-0398\\_Spriedums.pdf](https://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/04-0398_Spriedums.pdf) [17.05.2022.]
54. Augstākās tiesas 12.05.2010. spriedums lietā SKC-11/2010 un senatora Alda Laviņa atsevišķās domas. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2010> [aplūkots 25.04.2022.]
55. Augstākās tiesas 03.11.2004. spriedums lietā SKC-614/2004. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2004> [aplūkots 25.04.2022.]
56. Bundesgerichtshof Urteil von 24.10.2002, III ZR 107/02. Pieejams: <http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&nr=24747&pos=0&anz=1> [aplūkots 25.04.2022.]
57. Reichsgericht Urteil von 09.05.1927, Aktenzeichen: VB 3/27. Pieejams: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/b64939b3-f643-4423-82ab-da9092dc1e0c> [aplūkots 25.04.2022.]
58. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 06.12.2006. lēmums ienākošajā materiālā ar reģistrācijas Nr.C-3-10/228 (CA-3575/16). Nav publicēts.

## Citi avoti:

59. Vai mākslinieka Aivara Vilipsona lietā tiks rasts viņam labvēlīgs risinājums? Pieejams: [https://xtv.lv/rigatv24/video/eMZN2gL47z3-vai\\_makslinieka\\_aivara\\_vilipsona\\_lieta\\_tiks\\_rasts\\_vinam\\_labveligs\\_risinajums](https://xtv.lv/rigatv24/video/eMZN2gL47z3-vai_makslinieka_aivara_vilipsona_lieta_tiks_rasts_vinam_labveligs_risinajums) [aplūkots 25.04.2022.]
60. Zemesgrāmatu pakalpojumi elektroniski – ietaupa gan laiku, gan līdzekļus. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/336819-zemesgramatas-pakalpojumi-elektroniski-ietaupa-gan-laiku-gan-lidzeklus-2022#a1> [aplūkots 25.04.2022.]

## DOKUMENTĀRĀ LAPA

Bakalaura darbs “Zemesgrāmatu ieraksta publiskās ticamības principa piemērošanas trūkumi Latvijā” izstrādāts Latvijas Universitātes Juridiskajā fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka darbs veikts patstāvīgi, darbā izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Autors: Artūrs Balodis \_\_\_\_\_ 2022.gada \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .  
(paraksts)

Darbu \_\_\_\_\_ (rekomendēju/nerekomendēju) aizstāvēšanai.

Darba vadītājs: lektors Dr. iur. Lauris Rasnačs \_\_\_\_\_  
(paraksts)

2022.gada \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .

Recenzents: \_\_\_\_\_ 2022.gada \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .  
(paraksts)

Bakalaura darbs iesniegts Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedrā 2022.gada \_\_ . maijā.

Dekāna pilnvarotā persona: \_\_\_\_\_  
(paraksts)

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē

2022.gada \_\_\_\_ . \_\_\_\_ ., protokola Nr. \_\_\_\_

Vērtējums: \_\_\_\_\_

Komisijas sekretārs/-e: \_\_\_\_\_  
(paraksts)