

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
JURIDISKĀ FAKULTĀTE

Bakalaura darbs

SAISTĪBU TIESĪBAS ZEMESGRĀMATĀS

7. semestra students

Juris Belovs

Jur P 040087

Zinātniskais vadītājs

Asoc.prof, Dr.iur. Kaspars Balodis

Rīga 2012

Saturs

IEVADS	3
1. ZEMESGRĀMATU IERAKSTU <i>NUMERUS CLAUSUS</i> PRINCIPS	5
1.1. Lietu tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā	5
1.2. Saistību tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā	8
1.3. Citu tiesību, kā arī tiesību nodrošinājumu un aprobežojumu nostiprināšana zemesgrāmatā.....	9
1.4. Tiesību nenostiprināšana zemesgrāmatā (nostiprinājuma lūgumu atstāšana bez izskatīšanas)	10
2. ZEMESGRĀMATĀ NOSTIPRINĀMĀS SAISTĪBU TIESĪBAS	13
2.1. Nomas un īres tiesība	13
2.2. Atpakaļpirkuma tiesība.....	20
2.3. Pirmpirkuma tiesība.....	22
3. ZEMESGRĀMATĀ NENOSTIPRINĀMĀS SAISTĪBU TIESĪBAS	25
3.1. Patapinājuma tiesība	25
3.2. Kopīpašuma lietošanas kārtība	28
3.3. Rokas nauda	31
3.4. Pārvaldīšanas līgums	32
3.5. Atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām	34
KOPSAVILKUMS	37
ANOTĀCIJA	38
ABSTRACT	39
IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN JURIDISKO AKTU SARAKSTS	40
Literatūra	40
Normatīvie akti	40
Juridiskās prakses materiāli.....	41
PIELIKUMI	43

IEVADS

Zemesgrāmatai būtu jāsaturs pilnīgas ziņas par nekustamo īpašumu – tajā jāieraksta visi nekustamie īpašumi, tāpat tai jāsaturs informācija par tiesībām, kas uz šo īpašumu attiecas. Taču realitāte ne tuvu visi nekustamie īpašumi ir ierakstīti zemesgrāmatā – attiecīgi arī ar tiem saistītās tiesībās. Savukārt zemesgrāmatā ir nostiprinātas arī tādas tiesības, kurām tur nebūtu jāatrodas.

Šī darba mērķis ir noskaidrot, kādas tiesības ir paredzēts nostiprināt zemesgrāmatā, kā arī aplūkot un analizēt gan izņēmuma kārtā zemesgrāmatā nostiprināmās saistību tiesības, gan arī tās, kurām zemesgrāmatu ierakstos un atzīmēs nevajadzētu atrasties. Ņemot vērā, ka Tiesu administrācijas Tiesu un zemesgrāmatu departamenta Zemesgrāmatu informācijas sistēmas nodaļa statistiku neveido ne par zemesgrāmatā nostiprināmajām saistību tiesībām (izņemot nomas un īres tiesības), ne arī par tiem nostiprinājuma lūgumiem, kuros lūgts zemesgrāmatā nostiprināt saistību tiesības un kuri atstāti bez ievēribas, informācijas iegūšanai izvēlēta intervija. Tā kā pēc Tiesu administrācijas Tiesu un zemesgrāmatu departamenta Zemesgrāmatu informācijas sistēmas nodaļas datiem¹ visvairāk nostiprinājumu lūgumu ik gadu saņemti Rīgas pilsētā, intervēta tieši Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas priekšniece. Intervijā iegūtas ziņas gan par zemesgrāmatā nostiprināmajām saistību tiesībām, gan arī par tām zemesgrāmatā nenostiprināmajām saistību tiesībām, kuras pēdējā laikā visbiežāk lūgts nostiprināt Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļā.

Šajā darbā tiek noskaidrots, kuras saistību tiesības Civillikums² paredz nostiprināt zemesgrāmatā, ar kuru nostiprināšanu zemesgrāmatā tās kļūst saistošas trešajām personām. Darbā tiek aplūkotas tās saistību tiesības, kuras normatīvajos aktos nostiprināt zemesgrāmatā nav paredzēts, bet kuras nostiprinājuma lūdzēji reizēm pat pārāk izmisīgi cenšas publiskot, nostiprinot zemesgrāmatā. Darbā tiek arī pievērsta uzmanība analogijas izmantošanai, paplašinot zemesgrāmatā nostiprināmo saistību tiesību skaitu, tādējādi piešķirot tām spēku pret trešajām personām.

Darbā pētīta tiesu prakse, kas izveidojusies, pārsūdzot zemesgrāmatu nodaļas tiesnešu bez ievēribas atstātos nostiprinājuma lūgumus par saistību tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā. Tieši tiesu prakse ir galvenais palīgīdzeklis, lai noskaidrotu Civillikumā un

¹ <http://www.zemesgramata.lv/stat/stat.asp> [aplūkots 2012.gada 1.oktobrī].

² Civillikums: LR likums. Ziņotājs, 1993.gada 14.janvāris, Nr.1.

Zemesgrāmatu likumā³ neskaidri norādīto zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību loku. Taču ne visos jautājumos tiesu prakse veidojas vienota. Tāpat kā viedokļi tiesību teorijā, arī tiesu prakse dažos jautājumos ir pat pretēja.

³ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993.gada 8.aprīlis Nr.11.

1. ZEMESGRĀMATU IERAKSTU *NUMERUS CLAUSUS* PRINCIPS

1.1. Lietu tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Lai uzzinātu, vai un kuras saistību tiesības atļauts nostiprināt zemesgrāmatā, jānoskaidro, kādas tiesības ir paredzēts nostiprināt zemesgrāmatā. Ne Zemesgrāmatu likums, ne civiltiesības nedod atbildi uz jautājumu, kādas tiesības vispār atļauts nostiprināt zemesgrāmatā.⁴ Tā kā zemesgrāmatu darbību regulējošais stūrakmens ir Zemesgrāmatu likums, tieši šajā normatīvajā aktā arī jāmeklē norādes par zemesgrāmatā nostiprināmajām tiesībām.

Zemesgrāmatu likuma 1.pants noteic: „Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar to saistītas tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas un to ierakstiem ir publiska ticamība.” Savukārt Zemesgrāmatu likuma 4.pantā minēts: „Zemesgrāmatās nostiprina (koroborē) tiesības uz nekustamiem īpašumiem, saprotot ar tiesībām arī tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, ja no likuma satura un tiešā jēguma neizriet pretējais.” Šeit iegūstama pirmā norāde par to, ka zemesgrāmatā nostiprina tikai tādas tiesības, to nodrošinājumus un aprobežojumus, kuri ir „saistīti” ar nekustamu īpašumu. Taču ne visas ar nekustamo īpašumu „saistītās” tiesības var nostiprināt zemesgrāmatā. Zemesgrāmatu likuma 77.panta 3.punkts noteic: „Skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis pārliecinās vienīgi par to, vai tiesības, kuras lūdz nostiprināt, pieder pie 31. un 44. pantā minētām tiesībām, kurām ir sakars ar nekustamu īpašumu.” Lai gan Zemesgrāmatu likuma 31.pants nosaka tikai tiesību nostiprināšanas vietu – nodaļījumu, savukārt 44.pants norāda tiesību nostiprināšanas veidu – ierakstu vai atzīmju veidā, tieši ar šo tiesību normu ir ierobežots zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību loks. Tās mērķis ir novērst „diezgan plaši ieviesušos tendenci nostiprināt zemesgrāmatās tīrās saistību tiesības, kurām nav sakara ar nekustamu īpašumu, kā tādu”⁵.

Zemesgrāmatās var nostiprināt jebkuru tiesību, kas ir saistīta un kurai sakars ar nekustamu īpašumu. Neapšaubāmi saistība un sakars ar nekustamu īpašumu ir lietu tiesībām – tās ir absolūtas un tās ne tikai var, bet arī vajag nostiprināt zemesgrāmatā, jo „[z]emesgrāmatu mērķis ir padarīt redzamas absolūtās tiesības”⁶. Turklāt Zemesgrāmatu likuma 5.pants noteic: „Lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata (Civillik. 1477. p.), var arī nostiprināt zemesgrāmatās pēc to personu vēlēšanās, kam šīs tiesības pieder.” No iepriekš minētā izriet, ka neatkarīgi no tā, vai lietu tiesības rodas uz līguma, tiesas sprieduma pamata vai pastāv uz

⁴ Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista vārds, 2008, 15.aprīlis, Nr.15.

⁵ 1937.gada Zemesgrāmatu likums ar J.Gobziņa paskaidrojumiem. Grām.: Dreija S., Jansone D., Kalniņa I., u.c. Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 159.lpp.

⁶ Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista vārds, 2008, 15.aprīlis, Nr.15.

likuma pamata, tās var nostiprināt zemesgrāmatā. Lietu tiesībām ir absolūts raksturs un tās ir spēkā pret jebkuru personu, tāpēc tām ir jābūt izzināmām un to nodrošina zemesgrāmatas.⁷ Zemesgrāmatu publiskās ticamības dēļ nevajadzētu kautrēties ar uz likuma pamata pastāvošu tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Taču tiesību spēkā esībai pret jebkuru personu ir arī savi priekšnoteikumi – lietu tiesībām kā absolūtām tiesībām jābūt „iepriekš paredzama skaitā un ar iepriekš paredzamu saturu”⁸. Tā kā zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību skaitam jābūt paredzamam (noteiktam) un „[v]isi lietu tiesību veidi doti jau pašā tiesību sistēmā”⁹, tad zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību skaits jāuzskata par ierobežotu (*numerus clausus principis*).

Saskaņā ar Civillikuma 1480.panta nosacījumiem, tieši ar nostiprināšanas zemesgrāmatā brīdi rodas lietu tiesības uz nekustamu mantu. Izņēmums ir minēts Civillikuma 1477.panta otrajā daļā: „Lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata, ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemes grāmatās.”

Civillikuma 1480.pantā minētais atkārtots Civillikuma 993.panta pirmajā daļā, nosakot „vispilnīgākās lietu tiesības”¹⁰ īpašuma tiesības nodibināšanu: „Nodošana vien vēl nenodibina nekustama īpašuma ieguvējam īpašuma tiesību: to iegūst tikai ar iegūšanas tiesiskā pamata un par to izgatavotā akta ierakstīšanu zemes grāmatās.” Tas, ka „reāla nodošana vien vēl nenodibina nekustama īpašuma ieguvējam īpašuma tiesību, bet kā nepieciešamu nosacījumu prasa ierakstu zemesgrāmatā, izriet no zemesgrāmatu būtības un principiem, kuri vērsti uz trešo personu aizsardzību”¹¹. Savukārt īpašuma tiesību nostiprināšanas obligātums noteikts Civillikuma 993.panta otrajā daļā: „Zemes grāmatās jāieraksta nevien katrs nekustama īpašuma atsavinājums, bet arī vispār katra tā īpašnieka maiņa.” Taču bez īpašuma tiesībām „lietu tiesībās pastāv *iura in re aliena (neīpašnieka lietu tiesības)*”¹².

„Latvijas Civillikums pazīst šādas neīpašnieku lietiskās tiesības:

1. *servitūtus*,
2. *reālnastas*,
3. *ķīļu (piesavinājuma) tiesības*,

⁷ Muciņš L. Zemesgrāmatu principi. Grām.: Dreija S., Jansone D., Kalniņa I., u.c. Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 34.lpp.

⁸ Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista vārds, 2008, 15.aprīlis, Nr.15.

⁹ Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas v/u Tiesiskās informācijas centrs, 1996, 27.lpp.

¹⁰ Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība. Jurista vārds, 2008, 1.aprīlis, Nr.13.

¹¹ Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 120.lpp.

¹² Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas v/u Tiesiskās informācijas centrs, 1996, 103.lpp.

4. izpirkuma tiesības.¹³

Servitūts ir lietu tiesību svešu lietu personīgas vai nepersonīgas „lietošanas” institūts ar noteiktību attiecībā uz personām, objektu vai lietošanas veidu.¹⁴ Servitūts iegūst spēku pret trešajām personām tikai pēc tā nostiprināšanas zemesgrāmatā. Līdz tam tas saista tikai līgumslēdzējpusi. Civillikuma 1235.pants noteic:

„No servitūta izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā abām pusēm, t. i. valdošā un kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekiem, tikai pēc servitūta ierakstīšanas zemes grāmatās; līdz tam laikam viņu starpā pastāv vienīgi personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemes grāmatās var tomēr prasīt katra puse, ja vien izpildīti visi citi servitūtam nepieciešamie noteikumi.”

Atbilstoši Civillikuma 1480. un 1477.pantam arī noregulēta reālnastas nodibināšana. Civillikuma 1260.pants noteic: „Reālnasta ir uz nekustamu īpašumu gulošs pastāvīgs pienākums atkārtoti dot noteiktus izpildījumus naudā, graudā vai kļaušās.” Saskaņā ar Civillikuma 1270.panta pirmo un otro daļu: „Reālnastas nodibina ar likumu, līgumu vai testamentu. Ja reālnasta nodibināta ar līgumu vai ar testamentu, tad tā iegūst spēku pret trešām personām tikai tad, kad to ieraksta zemes grāmatās uz kalpojošo nekustamo īpašumu.” Ar likumu nodibināta reālnasta ir spēkā pret trešajām personām neatkarīgi no tās nostiprināšanas zemesgrāmatā, kā to paredz Civillikuma 1477.pants, bet ar līgumu vai ar testamentu nodibināta – tikai pēc nostiprināšanas zemesgrāmatā. Ar likumu nodibinātas reālnastas spēkā esība pret trešajām personām neatkarīgi no tās nostiprināšanas zemesgrāmatā neliedz to nostiprināt zemesgrāmatā atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 5.pantā minētajam.

Civillikuma 1367.pants nosaka arī hipotēkas nostiprināšanas nepieciešamību zemesgrāmatā: „Hipotēka dod kreditoram lietu tiesību uz ieķīlāto nekustamo īpašumu tikai pēc ierakstīšanas zemes grāmatās.” Turklāt, lai šāds nostiprinājums būtu spēkā, ir jābūt ievērotiem visiem Civillikuma 1368.pantā minētajiem nosacījumiem:

„Lai hipotēkas ierakstījums zemes grāmatās būtu spēkā, ir vajadzīgs:

- 1) lai tas būtu ierakstīts attiecīgā iestādē (1369. p.);*
- 2) lai tas būtu ierakstīts pienācīgā laikā (1370. p.);*
- 3) lai prasījumam būtu ierakstīšanai vajadzīgās īpašības (1371. un 1372. p.);*
- 4) lai arī nekustamam īpašumam, uz kuru hipotēku ieraksta zemes grāmatās, būtu tam nolūkam noteiktās īpašības (1373. p.);*
- 5) lai ierakstot būtu ievērotas likumā noteiktās formas.”*

¹³ Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 118.lpp.

¹⁴ Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas v/u Tiesiskās informācijas centrs, 1996, 75.lpp.

Saskaņā ar Civillikuma 1381.pantu: „Izpirkuma tiesība ir tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju, sakarā ar priekšrocību pret viņu, un iestājoties viņa tiesībās.” Ar līgumu vai testamentu nodibinātas izpirkuma tiesības spēku pret trešajām personām noteic Civillikuma 1382.panta otrā daļa:

„Izpirkuma tiesība, kas nodibināta ar līgumu vai testamentu, saista tikai lietā ieinteresētās personas un viņu mantiniekus; tomēr tā var kļūt saistoša arī trešām personām, ja līgumu vai testamentu, ar kuru nodibina šo tiesību, ieraksta zemes grāmatās; tādā gadījumā šo tiesību nosaka vienīgi līguma vai testamenta noteikumi, un tikai tad, ja tādu nav, noteikumi par likumisko izpirkumu.”

Likumiskā izpirkuma tiesība rodas tikai pēc tam, kad aizskarta, piemēram, kopīpašnieku likumiskā pirkuma tiesība. [I]zpirkuma tiesība ir pārkāptās pirkuma aizsardzības veids.¹⁵ Savukārt to, vai likumisko pirkuma tiesību aizskars (nepiedāvās izmantot) var uzzināt tikai pēc tam, kad zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības nekustamā īpašuma ieguvējam – trešajai personai. Tad arī izpirkuma tiesību var izmantot – pieteikt.

1.2. Saistību tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Pavisam citādāka situācija ir ar saistību tiesībām. Civiltiesībās pastāvošā tiesību subjektu savstarpējo tiesisko attiecību veidošanas brīvība ļauj radīt neskaitāmas saistību tiesības, un to saturu arī nav iespējams paredzēt. Kā jau minēts iepriekšējā apakšnodaļā, saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 77.panta 3.punktu tīrās saistību tiesības, kurām nav sakara ar nekustamu īpašumu, zemesgrāmatā nav nostiprināmas. Tās nav absolūtas un ir saistošas tikai tām personām, kas šīs saistības ir uzņēmušās. Ar saistību nostiprināšanu zemesgrāmatā tās netiek pastiprinātas vai kā citādi aizsargātas un tās nav saistošas personām, kuras tās nav uzņēmušās.

Piemēram, nekustamā īpašuma apsargāšanas līgums – sakara tam ar nekustamo īpašumu kā tādu nav. Šis līgums ir saistošs nekustamā īpašuma īpašniekam kā vienai līgumslēdzējusei un apsardzes uzņēmumam kā otram līgumslēdzējusei. Tiesību, kuras rodas uz šī līguma pamata, nostiprināšana zemesgrāmatā nekādā veidā tiesiskās attiecības nepastiprinās, neizmainīs un nepadarīs saistošas trešajām personām. Jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam šāds apsargāšanas līgums nebūs saistošs. Tādēļ šādu tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā ir bezjēdzīga un nav paredzēta.

¹⁵ Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 273.lpp.

Taču izņēmuma kārtā zemesgrāmatā var nostiprināt tās saistību tiesības, kuru „nostiprināšanu tieši paredz likums”¹⁶. Saskaņā ar Civillikuma ceturtās daļas „Saistību tiesības” normām, zemesgrāmatā var nostiprināt 1) atpakaļpirkuma tiesību, 2) pirmpirkuma tiesību un 3) nomas un īres tiesību. Tāpat arī Civillikumā ir paredzētas šo tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā sekas. Tieši šo seku dēļ arī šīs saistību tiesības ir atļauts nostiprināt zemesgrāmatā. Tikai ar nostiprināšanu zemesgrāmatā šīs saistības iegūst „spēku pret trešajām personām, kura saistību tiesībām citādi pietrūkst”¹⁷. Tādējādi Saistība, kas ieraksta vai atzīmes veidā nav koroborēta zemesgrāmatā, rada tiesiskas sekas tikai darījuma dalībniekiem.¹⁸

Zemesgrāmatā nostiprināmo saistību tiesību skaita ierobežojuma mērķis atspoguļojas zemesgrāmatu publiskās ticamības un publicitātes principā. Jebkura persona var ieskatīties nodalījumā un noskaidrot visas tajā nostiprinātās tiesības. Taču, ja zemesgrāmatā stiprinātu un publicētu visas saistību tiesības, ko vien nostiprinājuma lūdzēji vēlētos, nodalījumos būtu ievērojami vairāk ierakstu, nodalījumi būtu grūtāk saprotami (lasāmi) un tas neatbilstu iepriekš minētajam zemesgrāmatu mērķim par absolūto tiesību padarīšanu redzamu. Nodalījumi saturētu lielu daudzumu ziņu par trešajām personām nesaistošām saistībām un nekustamā īpašuma potenciālajam ieguvējam nebūtu skaidrs, kuras tiesības būs viņam saistošas pēc īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā.

1.3. Citu tiesību, kā arī tiesību nodrošinājumu un aprobežojumu nostiprināšana zemesgrāmatā

Bez lietu tiesībām un Civillikumā atļautajām saistību tiesībām, zemesgrāmatā iespējams arī nostiprināt arī citas tiesības, kuras ar likumu tieši paredzēts nostiprināt, kā arī saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 4.panta nosacījumiem visu zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus. Taču šo tiesību, to nodrošinājumu un aprobežojumu uzskaitījums nav ietverts nedz Zemesgrāmatu likumā, nedz kādā citā normatīvajā aktā.

Civillikuma 1081.pants noteic: „Ja īpašnieka rīcība par nekustamu īpašumu aprobežota ar tiesas lēmumu vai ar līguma vai testamenta noteikumu, tad šis aizliegums ir spēkā pret trešām personām tikai tad, kad tas ierakstīts zemes grāmatās.”

„Atšķirībā no likumā noteiktiem atsavināšanas aizliegumiem, kuri tāpat kā likums ir jāzina visiem un neviens nevar atsaukties uz to nezināšanu, tiesas nolēmumā,

¹⁶ Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista vārds, 2008, 15.aprīlis, Nr.15.

¹⁷ Turpat

¹⁸ Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 15.septembra lēmums Nr.SKC-1174/2010.

testamentā vai līgumā noteiktiem atsavināšanas aizliegumiem, lai tie būtu spēkā pret trešajām personām, ir jābūt ierakstītiem zemesgrāmatā.”¹⁹

Ģimenes tiesībās regulēts laulības līgumu ierakstīšanas zemesgrāmatā sekas. Saskaņā ar Civillikuma 115.panta otro daļu: „Lai laulības līgumiem piešķirtu saistošu spēku pret trešajām personām, tie ierakstāmi laulāto mantisko attiecību reģistrā un par nekustamo mantu — arī zemes grāmatās.”

Mantojuma tiesībās noteiktas mantojuma līguma, kurā līguma priekšmets ir nekustams īpašums, sekas. Civillikuma 649.pants noteic: „Ja mantojuma līguma priekšmets ir nekustams īpašums un šo līgumu ievēd zemes grāmatās mantojuma atstājējam dzīvam esot, tad viņš šo nekustamo īpašumu var atsavināt, ieķīlāt vai apgrūtināt ar lietu tiesībām tikai ar līgumiskā mantnieka piekrišanu.”

Pašā Zemesgrāmatu likumā arī minēti zemesgrāmatā nostiprināmi nodrošinājumi un aprobežojumi. Piemēram, Zemesgrāmatu likuma 45.panta 1.punkts paredz zemesgrāmatā nostiprināt atzīmi par īpašnieka izsludināšanu par maksātnespējīgu parādnieku, 2.punkts – par piedziņas vēršanu uz nekustamu īpašumu, 3.punkts – par aizgādības nodibināšanu par īpašnieku gara slimības un izlaidīgas vai izšķērdīgas dzīves dēļ, 4.punkts – tiesas lēmumus par prasības nodrošināšanu, u.c. (piedziņas vēršanas uz nekustamo īpašumu un prasības nodrošināšanas nostiprināšanu regulē arī Civilprocesa likuma attiecīgi 600.panta otrā daļa un 142.panta trešā daļa).

Zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību un personu, kuras ir tiesīgas nostiprinājumu lūgt, saraksts ir izmēģināts ne tikai civiltiesību regulējošajos, bet vairāku citu nozaru regulējošajos normatīvajos aktos. Piemēram, Kriminālprocesa likuma²⁰ 361.panta sestajā daļā paredzēta aresta uzlikšana mantai (nekustamajam īpašumam), lai zemesgrāmatā nostiprinātu aizliegumu nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Tāpat arī saskaņā ar likuma „Par nodokļiem un nodevām”²¹ 26.¹ panta pirmās daļas 2.punktu nodokļu administrācija ir tiesīga zemesgrāmatā nostiprināt prasības nodrošinājuma atzīmi.

1.4. Tiesību nenostiprināšana zemesgrāmatā (nostiprinājuma lūgumu atstāšana bez izskatīšanas)

Tieši konkrētu zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību uzskaitījuma trūkums Zemesgrāmatu likumā un sarežģītais ceļš, lai nonāktu pie secinājuma par zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību

¹⁹ Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 292.lpp.

²⁰ Kriminālprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005.gada 30.septembris Nr.156 (3314).

²¹ Likums „Par nodokļiem un nodevām”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1996.gada 21.jūnijs Nr.108 (593).

ierobežoto skaitu, nereti noved pie situācijas, kad zemesgrāmatā cenšas nostiprināt tiesības, kurām zemesgrāmatu ierakstos nav jāatrodas. Nevēlēšanās iedziļināties sarežģītajā zemesgrāmatu tiesību sistēmā un kompleksi tulkot šīs sistēmas regulējošos normatīvos aktus rada ilūziju, par zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību neierobežoti plašo loku. Nostiprinājuma lūdzējiem rodas maldīgs uzskats, ka zemesgrāmatā var nostiprināt jebkuru saistību tiesību vai notikumu (piemēram, atteikšanās no tiesību izmantošanas), un tie kļūst saistoši arī trešajām personām. Zemesgrāmatu likumā nav konkrēti uzskaitītas, nedz visas zemesgrāmatā nostiprināmas tiesības, nedz arī minēts aizliegums, kādu konkrētu tiesību zemesgrāmatā nostiprināt. Taču nepārprotamas norādes personām, kuras lietu tiesību sistēmā nav iedziļinājušās, kā noteikt, kurām tiesībām ir sakars ar nekustamu īpašumu kā tādu un kurām nav, Zemesgrāmatu likumā nav atrodamas.

Gan nostiprinājumu lūdzēju neizpratne par absolūtajām lietu tiesībām, gan nezināšana, ka zemesgrāmatā var nostiprināt tikai ar likumu paredzētas tiesības, noved pie pārlieku liela skaita nostiprinājuma lūgumu, kuros lūdz nostiprināt visdažādākās saistību tiesības un kuri tiek atstāti bez ievēribas pilnībā vai attiecīgajā daļā. Savukārt nostiprinājuma lūgumu neizpildīšana noved pie zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmuma pārsūdzēšanas, iesniedzot blakus sūdzību Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātā, un tālāk arī trešajā tiesu sistēmas pakāpē – Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senātā.

Šī brīža zemesgrāmatu tiesību sistēma, kur zemesgrāmatā nostiprināmas tiesības nav uzskaitītas kādā konkrētā likumā un ir jāmeklē vairākos normatīvajos aktos dažādās tiesību sistēmās, noved pie liekas tiesu sistēmas noslodzes. Tā kā zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību skaits ir ierobežots, tad jāvar arī ir visas šīs tiesības uzskaitīt. Konkrēts šo tiesību uzskaitījums vienā normatīvajā aktā, piemēram, Zemesgrāmatu likumā, nepārprotami samazinātu blakus sūdzību par zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu lēmumiem skaitu. Taču nevar viennozīmīgi apgalvot, ka šāds tiesību uzskaitījums Latvijas zemesgrāmatu tiesību sistēmā iederas un vispār ir nepieciešams. Zemesgrāmatu likums gluži kā Civillikums izstrādāts pirms Otrā pasaules kara un radikāli nav grozīts kopš tā stāšanās spēkā 1993.gada 5.aprīlī, ja neskaita septītās nodaļas „Datorizētā zemesgrāmata” pievienošanu 1998.gadā. Tā kā Zemesgrāmatu likums ir cieši saistīts un pat pakļauts Civillikumam, tad šo abu normatīvo aktu pamatīga grozīšana vai izstrādāšana no jauna jāparedz kopīga.

Kā cits risinājums blakus sūdzību skaita samazināšanai ir zvērinātu notāru skaidrojums nostiprinājuma lūdzējiem par zemesgrāmatu ierakstu *numerus clausus* principu. Lielākajā daļā no nostiprinājuma lūgumiem lūdzēju paraksti ir zvērinātu notāru apliecināti. Taču praksē visbiežāk zvērināti notāri ne vien tikai apliecina parakstus, bet arī nostiprinājuma lūgumu

sagatavo. Šajā brīdī arī zvērināta notāra pienākums būtu izskaidrot nostiprinājuma lūdzējam konkrētās tiesības nostiprināšanas zemesgrāmatā nepieļaujamību un iespēju robežās apturēt zemesgrāmatu procesu jau pirms tā sākšanās – nesagatavojot nostiprinājuma lūgumu.

Saprotams, ka kategoriski atteikt apliecināt personas parakstu uz nostiprinājuma lūgumu tikai tādēļ, ka tajā lūgtais ir aplams, nav zvērināta notāra pienākums, un pēdējais to pat nav tiesīgs darīt. Lēmumu tiesības nenostiprināt un atstāt nostiprinājuma lūgumu bez ievēribas pieņem zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis. Bet gadījumos, kad personas vēlas zemesgrāmatā nostiprināt tādas tiesības, kuru nostiprināšana normatīvajos aktos nav paredzēta (piemēram, tiesības, kas rodas no nekustamā īpašuma apsargāšanas līguma), šo personu informēšana par zemesgrāmatu ierakstu ierobežoto skaitu, nepieļaujamību konkrēto tiesību nostiprināt zemesgrāmatā un tiesu praksi būtu zvērināta notāra pienākums.

2. ZEMESGRĀMATĀ NOSTIPRINĀMĀS SAISTĪBU TIESĪBAS

2.1. Nomas un īres tiesība

Lai pilnīgi un vispusīgi izpētītu, kādēļ nomas un īres tiesības likumdevējs atļāvis nostiprināt zemesgrāmatā, sākotnēji jāizprot, kāda tiesiskā būtība ietverta šajos jēdzienos. Pēc legālās definīcijas noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse (iznomātājs vai izīrētājs) piešķir vai apsola otrai (nomniekam vai īrniekam) par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu.²² Ar „kādu lietu” zemesgrāmatu tiesībās saprot nekustamu īpašumu, kas var tikt iznomāts vai izīrēts. Atšķirība starp šiem abiem līgumiem ir lietotāja tiesībās ievākt no tā augļus. Abos gadījumos pastāv maksa par lietas (nekustamā īpašuma) lietošanu, bet nomas gadījumā nomniekam ir tiesības uz visiem iegūtajiem augļiem. Tātad, ja telpu pēc līguma izmanto dzīvošanai, tā nenes lietotājam peļņu, un līgumu ir jāsauc par īres līgumu. Ja telpu izmanto komercdarbībai, tā uzskatāma par civilos augļus nesošu lietu, un līgumu sauc par nomas līgumu.²³

Pirmajā brīdī var šķist, ka dzīvojamās telpas nodošana lietošanā vienmēr būs īres tiesība, bet neapdzīvojama nekustama īpašuma – nomas tiesība. Taču tā nemaz nav. Īres līguma priekšmets var būt ne tikai dzīvojama telpa. Neapdzīvojamas telpa, piemēram, noliktava vai pagrabs arī var tikt izīrēts privātpersonai mantu glabāšanai. Telpa tiek lietota (glabātas mantas), bet tā komercdarbībai netiek izmantota un augļus nenes. Tāpat arī dzīvojamo telpu var ne tikai izīrēt, bet arī iznomāt. Nomniekam piešķir tiesības telpu nodot tālāk lietošanai trešajai personai, tādējādi nomnieks iegūst tiesības uz augļiem, nekustamo īpašumu tālāk iznomājot vai izīrējot. Tādēļ abi iepriekš minētie līgumi jāiedala nevis pēc līguma priekšmeta, bet gan pēc nekustamā īpašuma izmantošanas veida. Bez tam jāņem vērā, ka augļu ievākšana, lietojot lietu, ir nomnieka tiesība, nevis pienākums, un gadījumā, ja viņš šos augļus neievāktu, nomas līgums nepārvērstos par īres līgumu.²⁴

Atbilstoši Civillikuma 1477.panta nosacījumiem: „Korroborācija nepieciešama tajos gadījumos, kad ar darījumu iegūst lietu tiesības uz nekustamu īpašumu.” Ne visas ar nekustamu īpašumu saistītas tiesības ir nostiprināmas zemesgrāmatā, bet tās saistību tiesības, kuras likumdevējs ir atļāvis nostiprināt zemesgrāmatā, kā, piemēram, nekustamā īpašuma noma un īre, automātiski par lietu tiesībām nekļūst. Nomas vai īres tiesība ir spēkā pret trešajām personām tikai pēc tam, kad tā nostiprināta zemesgrāmatā. Attiecīgi saskaņā ar

²² Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas v/u Tiesiskās informācijas centrs, 1996, 184.lpp.

²³ Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 96.lpp.

²⁴ Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., u.c. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Rīga: Mans īpašums, 1998, 470.lpp.

Civillikuma 1483.panta 3.punktu, lai nomas vai īres tiesību ierakstītu zemesgrāmatā, nomas vai īres līgumam jābūt rakstveida formā.

„Pēc nekustamā īpašuma nomas līguma reģistrēšanas zemesgrāmatā nomniekam rodas ļoti iespaidīgas priekšrocības. Viņš iegūst tiesības, kuras ir spēkā (obligātas) attiecībā pret trešajām personām, un gadījumā, ja iznomātājs atsavina nekustamo īpašumu nomas līguma darbības laikā, jaunajam īpašniekam jāievēro un jāpilda visas saistības attiecībā uz šo līgumu tā, it kā viņš to būtu slēdzis pats. Pretējā gadījumā jaunais īpašnieks ir tiesīgs pieprasīt šāda līguma atcelšanu.”²⁵

Analoģiski ir arī ar īres līguma nostiprināšanu zemesgrāmatā. Virspusēji aplūkojot šo tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, var šķist, ka tā ir izdevīga vienīgi nomniekam vai īrniekam. Attiecīgi iznomātājs vai izīrētājs ar nekustamā īpašuma apgrūtinājumu „atbaida” potenciālos tā ieguvējus. Vienlaicīgi šāds ieraksts var būt noderīgs arī iznomātājam – zudīs risks, ka jaunais ieguvējs šo līgumu var uzteikt, kā rezultātā nomnieks varētu prasīt no agrākā iznomātāja zaudējumu atlīdzināšanu.²⁶

Zaudējumu atlīdzināšanu un citus ar nomas un īres līgumu izbeigšanu saistītus jautājumu regulē Civillikuma 2174.pants.

„Ārvalstu likumos ir pazīstami divi principi, kas abi ieguvuši atspoguļojumu minētajā pantā: 1) pirkums lauž īri (Kauf bricht Miete) un 2) pirkums nelauž īri (Kauf bricht nicht Miete). Pirmais tika pielietots romiešu tiesībās apstākļos, kad bija daudz brīvas zemes un zemes gabala īpašnieka maiņas gadījumā nomnieks vai īrnieks varēja viegli atrast citu nomas vai īres objektu. Otru principu sāka pielietot Vācijā 19.gs. 2.pusē, pasludinot, ka taisnīgāk ir saglabāt noslēgtos līgumus. Teorētiski vairāk argumentu ir par labu pirmajam principam – kur saduras īpašuma tiesības ar saistību tiesībām, tur priekšroka dodama lietu tiesībām.”²⁷

Kā jau iepriekš minēts, Civillikumā izmantoti abi šie principi. To pielietošana un sekas ir atkarīgas no nomas un īres tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā. Zemesgrāmatā nostiprinātas īres vai nomas tiesības ir spēkā pret jauno īpašnieku arī pēc atsavināšanas un pēdējais šo līgumu nevar uzteikt. Savukārt, ja īres vai nomas tiesības zemesgrāmatā nav nostiprinātas, jaunais īpašnieks to var uzteikt, dodot piemērotu laiku īres vai nomas

²⁵ Inlat Plus, Januška M. Nomas attiecību juridiskie jautājumi. Nomas operāciju uzskaitē un aplikšana ar nodokļiem. Rīga: Merkūrijs LAT, 2003, 229.lpp.

²⁶ Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., u.c. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Rīga: Mans īpašums, 1998, 477.lpp.

²⁷ Čakste K. Civiltiesības [lekciju kurss]. Rīga, [B.i.]1940, 89.-90..lpp. Citēts pēc: Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 113.lpp.

priekšmeta atdošanai. Šajā gadījumā arī iznomātājam un izīrētājam jāatlīdzina nomniekam vai īrniekam ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu nodarītie zaudējumi.

Ar līguma nostiprināšanu zemesgrāmatā iznomātās vai izīrētās iegūst arī citu būtisku priekšrocību, proti, pēc zemesgrāmatā ierakstītiem īpašuma nomas vai īres līgumiem pieļaujama saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana, ko regulē Civilprocesa likuma²⁸ 50.nodaļa. Tā pieļaujama, lai panāktu nomas vai īres samaksu, kā arī, ja līgums terminēts un termiņš notecējis, lai piespiestu nomnieku vai īrnieku atstāt vai nodot nomāto vai īrēto īpašumu. Te gan jānorāda, ka saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana nav pieļaujama, lai piespiestu īrnieku atstāt īrētu dzīvokli.

Īpaša nozīme ir zemes nomas tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, ja zemes nomas līgumā atļauta ēkas celtniecība uz iznomātā zemes gabala. Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību stāšanās laiku un kārtību”²⁹ 14.panta pirmās daļas 5.punkts noteic:

„Civillikuma 698. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) ir uzceltas uz nomātas zemes, ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazākas par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.”

Šis izņēmums no ēku un zemes vienotības principa dod tiesības zemes nomniekam uz zemes uzcelt ēku un to ierakstīt zemesgrāmatā atsevišķā nodalījumā. Tā kā šī ēka ir patstāvīgs īpašuma objekts tikai zemes nomas līguma spēkā esības laikā, nav skaidrs, kā tiek atrisināts ēku īpašuma tiesību jautājums pēc zemes nomas līguma izbeigšanās.

Piemēram, iznomātājs un nomnieks noslēdz zemes nomas līgumu uz 30 gadiem, nomniekam piešķirot tiesības uz zemes gabala celt ēku. Zemes nomas tiesības nostiprina zemesgrāmatā. Nomnieks uzceļ noliktavu mantu glabāšanai – savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai un ieraksta šo nekustamo īpašumu zemesgrāmatā. Ja nomnieks pēc 30 gadiem šo noliktavu nojauc un lūdz zemesgrāmatā ēkai atvērto atsevišķo nodalījumu slēgt, iznomātājs pēc zemes nomas līguma termiņa notecējuma vienpusēji var lūgt zemes nomas tiesību zemesgrāmatā dzēst.

²⁸ Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2001.gada 2.jūlijs Nr.102.

²⁹ Likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību stāšanās laiku un kārtību”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993.gada 8.jūnijs Nr.35.

Savukārt, ja ēka nav nojaukta un ēku ierakstīšanai atvērtais zemesgrāmatu nodalījuma nav slēgts, situācija sarežģas. Saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punkta ēka pēc zemes nomas līguma termiņa beigām vairs nav patstāvīgs īpašuma objekts, bet par pretējo liecina informācija ēkas ierakstīšanai atvērtajā zemesgrāmatas nodalījumā. Automātiski ēkai atvērtais nodalījums netiek slēgts. Pati no sevis (*ex officio*) vai pati pēc savas iniciatīvas zemesgrāmatu nodaļas neveic nekādas darbības.³⁰ Tas ir pretrunā vienam no galvenajiem zemesgrāmatu principam – pieteikuma principam.

Normatīvajos aktos nav noteikts, kā risināma situācija, kad pēc zemes nomas līguma termiņa notecējuma uz zemes gabala uzceltā ēka nav nojaukta. Nav skaidrs, kāds kļūst šīs ēkas statuss. Tā kā ēka vairs nav patstāvīgs īpašuma objekts, tad tās ierakstīšanai atvērtais zemesgrāmatas nodalījums būtu jāslēdz. Lai ievērotu zemes un ēkas nedalāmības principu, ēka būtu jāpievieno zemes gabala nekustamajam īpašumam. Bet apšaubāmas ir iznomātāja tiesības šīs darbības veikt vienpusēji.

Piemēram, ja iepriekšējā piemērā ēka nav noliktava, bet daudzīvokļu māja, kas sadalīta 120 dzīvokļu īpašumos, un šie dzīvokļu īpašumi atsavināti katrs citai personai. Zemes īpašnieks – iznomātājs zemesgrāmatā iesniedz nostiprinājuma lūgumu, kurā pamatojoties uz zemes nomas līguma termiņa notecējumu un saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punktu lūdz ēkai atvērto nodalījumu slēgt un ēku īpašumu pievienot zemes gabala nekustamajam īpašumam. Netaisnīga šķiet 120 personām īpašuma tiesību atņemšana uz dzīvokļa īpašumu viena zemes nomas līguma izbeigšanās dēļ.

No vienas puses nomnieks slēdza zemes nomas līgumu ar tiesībām celt uz zemes ēku uz konkrētu termiņu, apzinoties šī termiņa notecējuma sekas. Tāpat arī jāuzskata, ka dzīvokļu īpašniekiem, iegādājoties dzīvokļa īpašumu, ir zināms zemesgrāmatā nostiprinātā zemes nomas līguma termiņš un skaidras tā sekas. No otras puses arī iznomātājam, atļaujot celt uz savas zemes daudzstāvu dzīvojamo māju, jāpieļauj iespējamība, ka pēc zemes nomas termiņa notecējuma tā var arī nebūt nojaukta.

Ja ēka (būve) pēc zemes nomas līguma termiņa notecējuma joprojām ir lietošanas kārtībā un zemes īpašnieks ar ēku īpašnieku nespēj vienoties par zemes nomas līguma grozījumiem, pagarinot tā termiņu vai arī ēkas izpirkšanu, taisnīgi būtu ēku īpašniekam savas īpašuma tiesības aizstāvēt tiesā, ceļot prasību par piespiedu nomas attiecību nodibināšanu. 1993.gadā, pieņemot likumu „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma

³⁰ Muciņš L. Zemesgrāmatu principi. Grām.: Dreija S., Jansone D., Kalniņa I., u.c. Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 34.lpp.

ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību stāšanās laiku un kārtību”, diez vai tika modulēta situācija, ka saskaņā ar iepriekš minētā likuma 14.panta pirmās daļas 5.punktu tiks uzceltas daudzstāvu dzīvojamās mājas kā patstāvīgi nekustamie īpašumi. Šis izņēmums no ēku un zemes nedalāmības principa ir radījis nevajadzīgi daudz uz zemes gabala uzceltu ēku kā patstāvīgus īpašuma objektus.³¹ Turklāt zemes un ēkas īpašnieka attiecību pēc zemes nomas līguma termiņa notecējuma tiesiskā regulējuma trūkums būs jāaizpilda tiesām.

Lai gan nomas un īres tiesības Civillikumā apskatītas vienā nodaļā, to regulējums atrodams arī ārpus Civillikuma.

„Tiesību normas par īri un nomu ir ne tikai Civillikumā, bet arī citos normatīvajos aktos. Par to norāda Civillikuma 2112.panta piezīme, kaut gan tā rada maldīgu priekšstatu, ka jāmeklē viens likums par telpu īri. Par šo jautājumu ir vairāki normatīvie akti. 1993.gada 16.februārī tika pieņemts likums „Par dzīvojamo telpu īri”. Atsevišķa likuma pieņemšana par dzīvojamo telpu īri uzsver dzīvokļa jautājumu regulējuma sevišķo sociālo nozīmīgumu un vienlaikus – sarežģītību, bet nenozīmē, ka dzīvojamās telpas līgums nav civiltiesisks līgums.”³²

Dzīvojamās telpas īres līgums ir viens no īres līguma veidiem. Saistībā ar īres tiesību nostiprināšanu (vai drīzāk nenostiprināšanu) zemesgrāmatās, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.pants noteic: „Ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi.” Ja izīrētājs un īrnieks īres tiesības nav nostiprinājuši zemesgrāmatā, īrnieku dzīvojamās telpas jaunais īpašnieks „izmest uz ielas” nevar – īres līgums pēdējam būs saistošs tik un tā. Ņemot vērā iepriekš minēto regulējumu, rodas jautājums par nepieciešamību īres tiesību uz dzīvojamo telpu nostiprināt zemesgrāmatā. Ja reiz īres līgums ir saistošs arī jaunajam īpašniekam neatkarīgi no tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā, tad nelietderīgi šķiet izlietot līdzekļus paraksta apstiprināšanai uz nostiprinājuma lūguma un kancelejas nodevai par tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Ņemot vērā iepriekš minēto, dzīvojamās telpas īres līgumam ir piešķirts lielāks spēks par zemesgrāmatu publiskās ticamības principu. Publiskās ticamības princips ir zemesgrāmatu vadošais princips. Šo principu varam uzskatīt par zemesgrāmatu virsprincipu.³³ Bet ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.panta nosacījumiem šis zemesgrāmatu virsprincips tiek pilnībā

³¹ Intervija ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas priekšnieci Žannu Zujevu [2012.gada 10.oktobrī].

³² Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 97.lpp.

³³ Muciņš L. Zemesgrāmatu principi. Grām.: Dreija S., Jansone D., Kalniņa I., u.c. Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 42.lpp.

ignorēts, proti, tiek piešķirts spēks pret trešajām personām zemesgrāmatā nenostiprinātai saistībai – īres tiesībai.

„Publiskā ticamība izriet no zemesgrāmatu publicitātes – formālā (procesuālā) ziņā tā veido publiskumu, bet materiāltiesiskā nozīmē – publisko ticamību. Publiskā ticamība veidojas no zemesgrāmatu ticamības – publiskuma pozitīvā nozīmē – kas ierakstīts zemesgrāmatās, ir pareizs un tiek tiesiski aizsargāts (seku neapstrīdamība), zemesgrāmatu ieraksti tiecas uz pilnību – publiskumu negatīvā nozīmē, jo ārpus zemesgrāmatām nekādas lietu tiesības uz nekustamo īpašumu nodibināt nevar, un zemesgrāmatā nenostiprinātas lietu tiesības netiek aizsargātas un ir vieglāk tiesiski apstrīdamas.”³⁴

Ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.pantu ne tikai tiek ignorēti zemesgrāmatu principi, bet lietu tiesību sistēma. Zemesgrāmatā nenostiprinātas dzīvojamās telpas īres tiesības „nesamērojami pasliktina nekustamā īpašuma, piemēram, dzīvokļa ieguvēja piespiedu izolē situāciju”³⁵. Tā jau nekustamo īpašumu pērk kā „kaķi maisā” – nezinot tā faktisko stāvokli. Izsoles dalībniekiem nav tiesību iekļūt dzīvoklī – tie var vienīgi iegūt informāciju no zemesgrāmatas. Var izveidoties situācija, ka pēc dzīvojamās telpas izsoles akta apstiprināšanas, tiesas nolēmumu stāšanās likumīgā spēkā un jaunā īpašnieka ieviešanas valdījumā uzrodas trešā persona, ar kuru iepriekšējais īpašnieks noslēdzis īres līgumu par nesamērīgi zemu īres maksu. Jaunajam īpašniekam rodas zaudējumi, kurus nav no kā prasīt – ar veco īpašnieku tam saistību nav, savukārt nav arī pamata uzskatīt, ka izsoles rīkotājs darbojies nelabticīgi.

Lai izvairītos no šādas situācijas, ilgtermiņa vai beztermiņa dzīvojamo telpu īres līgumi ne tikai būtu jāslēdz rakstveidā, kā to paredz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 5.pantas pirmā daļa, bet arī šī tiesība jānostiprina zemesgrāmatā. Sprotams, ka mērķis arī zemesgrāmatā neierakstīta īres līguma spēkā esībai pret trešajām personām, ir neatstāt īrnieku bez dzīvojamās telpas un lieki to neapgrūtināt ar pienākumu nostiprināt šīs tiesības zemesgrāmatā. Taču jāņem vērā arī ir labticīgo nekustamā īpašuma ieguvēju intereses un jāizvērtē, vai lietderīgāk nav uzlikt par pienākumu dzīvojamās telpas īres tiesību nostiprināt zemesgrāmatā nevis automātiski piešķirt dzīvojamo telpu īres līgumiem absolūtu spēku. Zemesgrāmatā nenostiprinātai dzīvojamās telpas īres tiesībai absolūta spēka piešķiršana ir izņēmums, kas grauj visu lietu tiesību sistēmu un nav pieļaujams.

³⁴ Muciņš L. Zemesgrāmatu principi. Grām.: Dreija S., Jansone D., Kalniņa I., u.c. Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 42.lpp.

³⁵ Intervija ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas priekšnieci Žannu Zujevu [2012.gada 10.oktobrī].

Likumdevējs saistību bezstrīdus piespiedu izpildi kā nepieļaujamu noteicis pienākumam atstāt dzīvokli uz zemesgrāmatā nostiprinātas īres tiesības pamata termiņa notecējuma dēļ. Gan dzīvojamās telpas īres līguma spēkā esībai neatkarīgi no īpašnieku maiņas, gan aizliegumam saistību bezstrīdus piespiedu izpildes kārtībā piespiest īrnieku atstāt īrēto dzīvokli mērķis ir viens – aizstāvēt īrnieka tiesības uz telpu kurā dzīvot. Tādēļ neloģiska ir jēdziena „dzīvojamā telpa” sašaurināšana uz „dzīvokli” Civilprocesa likuma 50.nodaļā, kas var radīt neskaidrības un pārpratumus personām, kurām tiesību normas tulkošanā dominē gramatiskā metode.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 3.panta pirmās daļas nosacījumiem dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt atsevišķs dzīvoklis, dzīvokļa daļa vai dzīvojamā māja. Par atsevišķu īres līguma priekšmetu nevar būt istabas daļa vai caurstaigājama istaba, kā arī palīgtelpas (virtuve, gaitenis, pieliekamā telpa u. c.). Savukārt dzīvoklis tāpat kā nedzīvojama telpa vai mākslinieku darbnīca ir viens no dzīvokļa īpašuma veidiem, kas saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta pirmo un otro daļu ir „dzīvojamā mājā tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums, kas kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas.”

Ja īres līguma priekšmets ir dzīvoklis vai tā daļa, īres līgums būs saistošs jaunajam īpašniekam un saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana nav pieļaujama, lai piespiestu īrnieku atstāt īrēto īpašumu. Savukārt, ja īres līguma priekšmets ir dzīvojamā māja, īres līgums būs arī saistošs jaunajam īpašniekam, un kļūdaini var tik uzskatīta par pieļaujamu arī saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana, lai piespiestu īrnieku atstāt īrēto īpašumu.

Gadījumos, kad izīrētājam pieder domājamā daļa no nekustamā īpašuma ar lietošanas tiesību uz dzīvokli, īres līguma priekšmets nebūs dzīvoklis, bet nekustamā īpašuma domājamā daļa, tādēļ arī šādos gadījumos saistību bezstrīdus piespiedu izpilde var šķist pieļaujama, lai piespiestu īrnieku atstāt īrēto nekustamā īpašuma daļu. Izīrēta tiek dzīvojamās mājas daļa – dzīvojamā telpa, bet faktiski tiek lietots dzīvoklis.

Taču Civilprocesa likuma 400.panta otrās daļas 3.punkts ir jātulko paplašināti un pat saistībā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” normām. Saistību bezstrīdus piespiedu izpilde, uzliekot par pienākumu īrniekam atstāt īrēto īpašumu termiņa notecējuma dēļ, nav piemērojama „dzīvojamo telpu īres attiecībām, kurās arī iespējams terminēts līgums. Ievērojot iedzīvotāju dzīvokļu jautājumu īpašo sociālo nozīmīgumu, likumdevējs nepieļauj saistību, kas izriet no dzīvojamo telpu īres līgumiem, bezstrīdu izpildīšanu.”³⁶

³⁶ Autoru kolektīvs Prof. K.Torgāna zinātnisajā redakcijā. Civilprocesa likuma komentāri. II daļa. (29.-60.1nodaļa). Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2012, 645.lpp.

2.2. Atpakaļpirkuma tiesība

Atpakaļpirkums ir viens no Civillikumā noteiktajiem pirkuma līguma blakus līguma veidiem. Civillikuma 2054.pants noteic: „Ar atpakaļpirkuma līgumu pircējs uzņemas savu pirktu lietu pārdot atpakaļ pārdevējam pēc viņa pieprasījuma.” Atpakaļpirkuma līgums ir ļoti savdabīgs pirkuma līgums, kura izpilde var notikt tikai pēc pirkuma līguma izpildes un kura izpildei ir jānoslēdz jauns, pretēja virziena pirkuma līgums.³⁷ „Atpakaļpirkums zemesgrāmatu tiesībās ir liels retums”³⁸, īpaši privātpersonu starpā.

Šajā pirkuma līguma veidā pircējs sākotnēji iegūst lietu tiesības uz lietu, taču paliek saistīts ar pārdevēju, kas vai nu var pieprasīt lietas atpakaļpārdošanu, vai tiek noteikts konkrēts atpakaļpārdošanas termiņš. Atpakaļpirkuma tiesību nevar uzskatīt nedz par nosacījumu, no kura atkarīgs pirkuma līguma spēks, nedz par atkāpšanās tiesību. Tā ir īpaša tiesība, ko rada blakus līgums.³⁹ Visbiežāk atpakaļpirkuma tiesības zemesgrāmatās tiek nostiprinātas darījumos, kur atsavinātājs ir valsts vai pašvaldība.

Atpakaļpirkuma tiesību zemesgrāmatā nostiprina reizē ar nekustamā īpašuma pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanu. Atpakaļpirkuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā nodrošina to, ka, nekustamo īpašumu atsavinot tālāk, šī tiesība ir saistoša arī jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam. Saskaņā ar Civillikuma 2057.panta nosacījumiem:

„Tas kam pieder atpakaļpirkuma tiesība var vērst savu atpakaļpirkuma prasību pret jauno īpašnieku tikai tad, ka atpakaļpirkuma tiesība ierakstīta zemesgrāmatā. Savukārt, ja atpakaļpirkuma tiesības zemesgrāmatā nav nostiprināta un jaunais nekustamā īpašuma ieguvējs par to nav zinājis, tad tas, kam pieder atpakaļpirkuma tiesība var prasīt no nelabticīgā nekustamā īpašuma atsavinātāja tikai zaudējumu atlīdzību.”

Kā jau minēts iepriekš, visbiežāk atpakaļpirkuma tiesību lūdz nostiprināt valsts vai pašvaldība. Proti, nekustamā īpašuma privatizācijas nosacījumos ir minēts kāds nekustamā īpašuma ieguvēja terminēts pienākums, kura neizpildes gadījumā valsts vai pašvaldība var izmantot atpakaļpirkuma tiesību. Piemēram, pašvaldība var atsavināt zemes gabalu, uz kura atrodas trīs sagruvušas ēkas, ar nosacījumu, ka nekustamā īpašuma ieguvējam tas divu gadu laikā jāsakopj – jānojauc uz zemes gabala sabrukušās ēkas un jāaizved būvgruži. Pašvaldība atsavina nekustamo īpašumu, bet bez pirkuma maksas samaksas uz ieguvēju balstās vēl arī

³⁷ Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., u.c. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Rīga: Mans īpašums, 1998, 436.lpp.

³⁸ Intervija ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas priekšnieci Žannu Zujevu [2012.gada 10.oktobrī].

³⁹ Torgāns K., Saistību tiesības. II daļa., Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2008, 29.lpp.

kāda pienākuma izpilde. Savukārt nosacījuma neizpildes gadījumā pašvaldībai ir atpakaļpirkuma tiesība. Atpakaļpirkuma tiesību iekļaušana privatizācijas līgumos ir spēcīgs instruments kādu mērķu sasniegšanai. Pašvaldības mērķis šajā gadījumā ir teritorijas sakopšana un sabiedriskā drošība. Ja nekustamā īpašuma ieguvējs ar šo uzdevumu netiek galā, pašvaldība var izmantot atpakaļpirkuma tiesību un tās mērķi sasniegt citādā veidā.

Savukārt gadījumos, kad pirkuma līgums ar atpakaļpirkuma tiesību slēgts starp privātpersonām, nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma cena ierasti ir lielāka nekā sākotnējā pārdošana cena. Šādu konstrukciju visbiežāk ir izvēlēta kā alternatīva aizdevuma saņemšanai pret ķīlu. Tā vietā, lai formētu aizdevuma līgumu un iekļātu nekustamo īpašumu, tas tiek pārdots ar tiesībām to pēc kāda laika nopirkt atpakaļ, bet jau par lielāku cenu. Šīs cenas starpību var pielīdzināt maksai par kapitāla izmantošanu.

Nekustamā īpašuma pārdevējs iegūst finanšu līdzekļus, bet, atšķirībā no aizdevuma pret ķīlu, iegūto naudu nav nevienam parādā, proti, iegūtais kapitāls nav svešs, tāpat arī nav jāveic kredītiestāžu piešķirto aizdevumiem raksturīgie ikmēneša maksājumi. Turklāt izmantot atpakaļpirkuma tiesību nav pārdevēja pienākums. Tuvojoties atpakaļpirkuma tiesību notecējumam, sākotnējais nekustamā īpašuma īpašnieks šīs tiesības var arī neizmantot, piemēram, nekustamā īpašuma vērtība var būt ievērojami kritusies vai arī, apstākļiem mainoties, par šo īpašumu zudusi interese.

Atšķirībā no aizdevuma pret ķīlu, nekustamo īpašumu atsavinot, pārdevējam zūd īpašuma tiesības. Gadījumā, ja pircējs nav ieinteresēts nekustamā īpašuma izmantošanā, paralēli pirkuma līgumam tiek noslēgts arī nomas, īres vai patapinājuma līgums. Savukārt, ja pirkuma līguma dalībnieki šādu papildus vienošanos nav noslēguši, pārdevējam zūd tiesību šo nekustamo īpašumu lietot.

No šāda tiesiska darījuma savs izdevīgums ir arī nekustamā īpašuma ieguvējam, kurš ar nekustamo īpašumu, kā jau īpašnieks, var brīvi rīkoties – izmantot to privātām vajadzībām, iznomāt vai pat pārdot. Ja reiz atpakaļpirkuma tiesība nostiprināta zemesgrāmatā, tad ar to jārēķinās jau šai trešajai personai, kam nekustamo īpašumu pārdod tālāk.

Nekustamā īpašuma ieguvējs vienīgi dzīvo neziņā par to, vai nekustamā īpašuma pārdevējs atpakaļpirkuma tiesību izmantos. Taču, ja pirkuma līguma dalībnieki nav īpaši vienojušies un nostiprinājuši zemesgrāmatā aizliegumu nekustamo īpašumu atsavināt pirms atpakaļpirkuma tiesību termiņa notecējuma, nekustamā īpašuma ieguvējs to var jebkurā laikā atsavināt.

2.3.Pirmpirkuma tiesība

Pirmpirkuma tiesību gluži kā atpakaļpirkums ir viens no Civillikumā noteiktajiem pirkuma līguma blakus līguma veidiem. Civillikuma 2060.pants noteic: „Ar pirmpirkuma tiesību pārdevējs pielīgst sev priekšrocību pirkt lietu, ja pircējs to pārdod tālāk. Pirmpirkuma tiesība nav izlietojama, kad pircējs lietu atsavina nevis pārdod, bet citādi.”

Atšķirībā no atpakaļpirkuma (..) gadījumos, kad pārdevējam ir pielīgta pirmpirkuma tiesība, pārdevējs to var izmantot tikai tad, ja pircējs vēlas pārdot nopirkto mantu. Turklāt, pielīgstot atpakaļpirkumu, puses var vienoties par atpakaļpirkuma cenu, bet pirmpirkuma tiesīgajam ir jāizpilda visi tie nosacījumi, kurus piedāvā pārdevējs un pirkuma līgumā apņemas pildīt jaunais pircējs.”⁴⁰

Ja zemesgrāmatā nostiprinātu pirmpirkuma tiesību var izmantot tikai gadījumā, ja nekustamo īpašumu pārdod, tad zemesgrāmatā nostiprinātu atpakaļpirkuma tiesību var izmantot pret konkrētā brīdī esošo nekustamā īpašuma īpašnieku neatkarīgi no tā, kādā veidā nekustamais īpašums atsavināts. Turklāt atšķirībā no atpakaļpirkuma tiesības „pirmpirkuma tiesības var pielīgst ne tikai pirkuma līgumā, bet arī nomas līgumā vai kādā citā līgumā”.⁴¹

„Saskaņā ar Civillikuma 2127.pantu nomas līgumā līdzēji var pievienot galvenajam līgumam arī visādus blakus noteikumus, kuriem piemērojami noteikumi par pirkuma līguma blakus līgumiem (Civillikuma 2047. un turpmākie panti), tādējādi arī nomas līgumā paredzētajai nomnieka pirmpirkuma tiesībai ir tādas pašas sekas kā pirkuma līgumā pielīgtajai.”⁴²

No pirmpirkuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā ir atkarīgs pirmpirkuma tiesīgā rīcības modelis gadījumā, ja nekustamais īpašums atsavināts un par to pirmpirkuma tiesīgajam nav paziņots, kā to regulē Civillikuma 2063.pants. Ja pirmpirkuma tiesība nav nostiprināta zemesgrāmatā, pirmpirkuma tiesīgais var prasīt zaudējumus no personas, ar kuru pirmpirkuma tiesību nolīgta. Savukārt, ja pirmpirkuma tiesība nostiprināta zemesgrāmatā, pirmpirkuma tiesīgais savu prasību var vērst pret jauno ieguvēju.

Civillikuma 2060.-2063.panti attiecas tikai uz līgumisko pirmpirkuma tiesību, proti, tikai tādu, kas pielīgta kādā līgumā. Bet Civillikuma trešajā daļā „Lietu tiesības” regulēta arī likumiskā pirmpirkuma tiesība. Civillikuma 1073.pants noteic:

„Ja kāds nekustama īpašuma kopīpašnieks atsavina savu daļu personai, kura nav kopīpašnieks, tad pārējiem kopīpašniekiem divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma

⁴⁰ Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., u.c. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Rīga: Mans īpašums, 1998, 439.lpp.

⁴¹ Turpat

⁴² Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 23.janvāra lēmums Nr.SKC-36

līguma noraksta saņemšanas, pieder pirmpirkuma tiesība (2060. p. 2. d. un 2062. p.), bet gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ - izpirkuma tiesība (1381. un turpm. p.).”

Taču kopīpašnieki nav vienīgie, kam ir noteikta likumiskās pirmpirkuma tiesības. Tās noteiktas pašvaldībai vai valstij, piemēram, likuma „Par pašvaldībām”⁴³ 78.pantā vai likuma par „Kultūras pieminekļu atsavināšanu”⁴⁴ 8.pantā. Tāpat, ja zeme un ēkas nav vienots nekustamais īpašums, tad to īpašniekiem noteiktas abpusējas pirmpirkuma tiesības likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību stāšanās laiku un kārtību” 14.panta otrajā daļā un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”⁴⁵ 17.panta pirmajā daļā. Ja pēdējās divas pirmpirkuma tiesības paredzētas ēku un zemes nedalāmības principa panākšanai un gan to, gan kopīpašnieku pirmpirkuma tiesību aizsardzībai paredzēta izpirkuma tiesība, tad valsts un pašvaldību pirmpirkuma tiesību gadījumā izpirkuma tiesības nepastāv. Tādēļ, ja pirmpirkuma tiesības ir valstij vai pašvaldībai, nostiprinājuma lūgumam nekustamā īpašuma pārdošanai jāpievieno arī valsts vai pašvaldības atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām. Taču gadījumos, kad pastāv izpirkuma tiesība, atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām nostiprinājuma lūgumam obligāti nav jāpievieno.

Zemesgrāmatā nenostiprinātu līgumisko un likumisko pirmpirkuma tiesību atšķirība ir to spēkā esība pret trešajām personām. Ja likumiskās pirmpirkuma tiesības ir spēkā pret trešajām personām neatkarīgi no to nostiprināšanas zemesgrāmatā, tad līgumiskās pirmpirkuma tiesības – tikai pēc to nostiprināšanas zemesgrāmatā. Šis ir arī galvenais iemesls, kādēļ līgumiskās pirmpirkuma tiesības kā saistību tiesības izņēmuma kārtā atļauts nostiprināt zemesgrāmatā. Taču zemesgrāmatā lūdz arī nostiprināt likumiskās pirmpirkuma tiesības un to pārgrozījumus.

Zemesgrāmatu likuma 4.pants noteic, ka: „Zemesgrāmatās nostiprina (koroborē) tiesības uz nekustamiem īpašumiem, saprotot ar tiesībām arī tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, ja no likuma satura un tiešā jēguma neizriet pretējais.” Savukārt Zemesgrāmatu likuma 5.pantā noteikts: „Lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata (Civillik. 1477. p.), var arī nostiprināt zemesgrāmatās pēc to personu vēlēšanās, kam šīs tiesības pieder.” Ņemot vērā, ka likumiskā pirmpirkuma tiesība regulēta Civillikuma daļā „Lietu tiesība” trešās nodaļas „Īpašums” piektajā apakšnodaļā „Īpašuma aprobežojumi”, var šķist, ka

⁴³ Likums „Par pašvaldībām”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995.gada 8.jūnijs Nr.96 (379).

⁴⁴ Likums „Par kultūras pieminekļu aizsardzību”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993.gada 19.jūnijs Nr.40.

⁴⁵ Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993.gada 11.maijs Nr.23.

tā ir lietu tiesība – īpašuma aprobežojums, ko var nostiprināt zemesgrāmatā. Taču šāds priekšstats ir kļūdains.

Augstākās tiesas Senāts atzīst, ka „pirmpirkuma tiesība ir konstitutīva tiesība, tās izlietošanas rezultātā tiek grozītas nodibinātās tiesiskās attiecības: tiesīgais kopīpašnieks, „atstumjot” trešo personu, kļūst par jau noslēgtā pirkuma līguma dalībnieku (pirceju), ka arī viņš par šo līgumu nav slēdzis”.⁴⁶ Konstitutīvās tiesības pieder pie relatīvajām tiesībām, kas ir spēkā „tikai pret konkrētu subjektu”.⁴⁷ Tādējādi Civillikuma 1073.pantā, tāpat kā 2060.pantā paredzētā pirmpirkuma tiesība ir saistību tiesība, kas pēc darījuma vai uz cita pamata rodas konkrētai personai kā relatīvas tiesiskās attiecības dalībnieci.⁴⁸

Neraugoties uz to, ka gan likumiskā, gan līgumiskā pirmpirkuma tiesība ir saistību tiesība, tikai līgumisko pirmpirkuma tiesību „likums izņēmuma kārtā atļāvis nostiprināt zemesgrāmatā”,⁴⁹ jo tikai līgumiskās pirmpirkuma tiesības (Civillikuma 2063.pants) „spēku pret trešajām personām, likums padarījis atkarīgu no nostiprināšanas”.⁵⁰

⁴⁶ Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 9.februāra lēmums Nr.SKC-769/2011.

⁴⁷ Balodis K., Ievads Civiltiesībās. [B.v.] Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 120.lpp.

⁴⁸ Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 9.februāra lēmums Nr.SKC-769/2011.

⁴⁹ Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista vārds, 2008. 15.aprīlis, Nr.15.

⁵⁰ Turpat

3. ZEMESGRĀMATĀ NENOSTIPRINĀMĀS SAISTĪBU TIESĪBAS

3.1. Patapinājuma tiesība

Ja nomas un īres līgumam ir sava nodaļa Civillikuma daļā „Saistību tiesības”, tad patapinājuma līgums iekļauts nodaļā „Prasījumi no atdošanas līgumiem”. Atlīdzība par lietošanu ir galvenā nianse, ar ko atšķiras nomas un īres līgums no patapinājuma līguma, kas arī ir iemesls šo līgumu iekļaušanai dažādās Civillikuma daļas „Saistību tiesības” nodaļās.

Nomas un patapinājuma līgumiem arī atšķiras tiesības nodot lietu trešajām personām lietošanai. Ja nomas tiesībās ar iznomātāja atļauju nekustamo īpašumu var tālāk nodot apakšnomai, kā to noteic Civillikuma 2115.pants, tad atbilstoši Civillikuma 1952.panta nosacījumiem patapinājuma ņēmējs nodot lietu citam lietot nedrīkst.

Civillikuma 1947. un 1948.pants noteic: „Patapinājums (lietošanas aizdevums) ir līgums, ar kuru kādam nodod lietu bez atlīdzības, bet noteiktai lietošanai, ar nosacījumu atdod to pašu lietu. Par patapinājuma priekšmetu var būt kā kustamas, tā arī nekustamas lietas.” Tā kā ir atļauts patapināt nekustamas lietas, tad arī būtu jāatļauj ziņas par šo tiesisko attiecību nodibināšanu darīt zināmu trešajām personām – nostiprināt zemesgrāmatā.

Noma un īre ir viena no tām saistību tiesībām, kuras atļauts nostiprināt zemesgrāmatā (Civillikuma 2126.p.). Savukārt Civillikuma nodaļā, kas regulē patapinājuma līgumu, nav konkrēti norādīts, ka patapinājuma tiesības var nostiprināt zemesgrāmatā, ka ar to nostiprināšanu zemesgrāmatā tā kļūst saistoša trešajām personām.

„Nekustamu īpašumu patapinājumā nodod, izsakot atļauju un dodot iespēju to lietot. Ja puses vienojas par lietojumu ilgākā laika posmā, tad patapinājumu var nostiprināt zemesgrāmatās, kaut gan Civillikumā nav noteiktas šāda nostiprinājuma sekas, kā tas ir paredzēts nomas nostiprinājumam.”⁵¹

Ņemot vērā, ka Civillikums tieši nenorāda uz patapinājuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, piemērojot *numerus clausus* principu, jāpieņem, ka šīs saistības nostiprināšana zemesgrāmatā nav pieļaujama. Taču prakse un tiesību teorija liecina par pretējo. Patapinājuma tiesības tiešām stiprina zemesgrāmatās. Ja reiz ir atļauts nekustama īpašuma lietojuma tiesības nodot citai personai, to patapinot, tad šai tiesībai ir sakars ar nekustamu īpašumu un to var nostiprināt zemesgrāmatā. Nodošanu patapinājumā nereti nostiprina analogiski personālservitūtam – dzīvokļa tiesībai, kas ir zemesgrāmatā nostiprināma lietu tiesība. Piemēram, ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneses

⁵¹ Torgāns K., Saistību tiesības. II daļa., Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2008, 83.lpp.

lēmumu uz patapinājuma līguma pamata nostiprināta bezatlīdzības lietošanas tiesību uz visu nekustamo īpašumu.⁵²

Jāatzīmē, ka patapinājuma tiesību nostiprinājuma zemesgrāmatā seku nenoregulēšana rada daudz neskaidrību. Tā kā ar likumu zemesgrāmatā nostiprinātai patapinājuma tiesībai nav piešķirts spēks pret trešajām personām, nav skaidra šo tiesību attiešanās uz jauno ieguvēju nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā.

Patapinājuma līguma noslēgšana un šo tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā ir noderīga, piemēram, dzīvojamās mājas īpašniekam uzturoties ārpus valsts ilgāku laiku, šo nekustamo īpašumu nododot turējumā kādai pazīstamai personai. Patapinājuma ņēmējs šajā nekustamajā īpašumā var dzīvot, to pieskatot un uzturot, kā arī veikt visas nepieciešamās darbības nekustamā īpašuma saglabāšanai tādā stāvoklī, kādā saņēma patapinājumu. Lai gan nekustamo īpašumu pieskatīt var uzticēt arī ar pilnvarojuma līgumu, „tas nav labākais veids, kā leģitimēt lietas atrašanos citas personas bezatlīdzības lietošanā”⁵³. Civillikuma 1953.pants noteic: „Patapinājuma ņēmējam pēc iespējas jārūpējas par patapinātās lietas uzturēšanu un uzglabāšanu, un tādēļ viņš atbild par katru tādu tās bojājumu, kuru viņš būtu spējis novērst.” Tādēļ nekustamo īpašumu īpašniekam drošāk ir patapināt – patapinājuma ņēmējam pretēji pilnvarotajai personai būs jāatbild par nekustamā īpašuma bojājumu.

Patapinājuma līgums, kurā tā priekšmets ir zemes īpašums, Augstākās tiesas Senāts ir pielīdzinājis nomas līgumam.

„Senāts atzīst, ka ne tikai nomas līgums, bet arī patapinājuma līgums, kas noslēgts uz laiku, ne mazāku par desmit gadiem, un kurā ir paredzētas patapinājuma ņēmēja tiesības celt uz patapinātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus, var būt pamats, lai atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punktam nostiprinātu zemi un ēkas (būves) kā atsevišķus īpašumus.”⁵⁴

Šādai Senāta patapinājuma un nomas līguma pielīdzināšanai nevar piekrist. Nomas tiesību nostiprināšana, pretēji patapinājuma tiesību nostiprināšanai, ir saistošas trešajām personām – tā nomas tiesībai piešķir lietišķu spēku, un tieši tas ir pamats, lai uz nomātās zemes uzcelta ēka (būve) būtu patstāvīgs īpašuma objekts. Tāpēc likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību

⁵² Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2012.gada 9.novembra lēmums ar žurnāla Nr.300003331570.

⁵³ Torgāns K., Saistību tiesības. II daļa., Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2008, 83.lpp.

⁵⁴ Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 22.decembra spriedums Nr.SK-250/2010.

stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punktā lietotā termina „zemes nomas līgums” plašāka tulkošana un analogijas izmantošana ar patapinājuma līgumu nav pieļaujama.

Ņemot vērā patapinājuma bezatlīdzības raksturu, visbiežāk patapinātājs un patapinājuma ņēmējs ir labi pazīstami. Piemēram, nekustamais īpašums, kas sastāv no zemes gabala, patapināts uz 10 vai vairāk gadiem, un šīs tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā. Patapinājuma ņēmējs uz zemes gabala uzcēlis ēku – dzīvojamo māju, ko zemesgrāmatā ierakstījis jaunā nodalījumā kā patstāvīgu īpašuma objektu saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punktu. Patapinātāja un patapinājuma ņēmēja labās savstarpējās attiecības ir iemesls, kādēļ nekustamais īpašums patapināts. Bet, mainoties nekustamā īpašuma īpašniekam, piemēram, mantošanas gadījumā jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam šo labo attiecību ar patapinājuma ņēmēju nav, un bezatlīdzības zemes gabala lietošana kļūst nelohiska un jaunajam īpašniekam neizdevīga, nevēlama.

Civillikumā paredzēta vienkārša patapinājuma līguma izbeigšana gadījumā, ja patapinājuma līgums nav terminēts. Civillikuma 1951.pants noteic: „Ja kāds patapina lietu, neaprobežojot tās lietošanas veidu un laiku, tad viņš var atprasīt lietu ikkatrā laikā.” Arī, ja līgums terminēts, patapināto lietu var atprasīt, kā to nosaka Civillikuma 1964.pants: „Ja neparedzēta apstākļa dēļ patapinātājam rodas nepieciešama vajadzība pēc lietas, tad patapinājuma ņēmējam nav tiesības to aizturēt, ja vien viņam to priekšlaicīgi atdodot neceļas sevišķi zaudējumi.” Ja jaunais nekustamā īpašuma īpašnieks vēlas patapināto lietu (zemes gabala nekustamo īpašumu) atprasīt, „pirms lietas atdošanas jāapspriež patapinājuma ņēmēja iebildumi, ka lietas atdošana var radīt ievērojamus zaudējumus”⁵⁵. Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 5.punkts noteic: „Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums” (saskaņā ar piemēru – zemes patapinājuma līgums). Tātad, zemes patapinājuma līgumam zaudējot spēku, ēka jānojauc vai arī tā kļūst par zemes īpašnieka īpašumu un jāpievieno zemes gabala nekustamajam īpašumam.

Patapinātājs, uzsakot patapinājuma līgumu pirms termiņa, īpašumā iegūs šo patapinājuma ņēmēja ēku. Patapinājuma ņēmējam lietas atdošanas pirms termiņa radīs sevišķus zaudējumus – ēku. Lai atrisinātu šo situāciju un kompensētu patapinājuma ņēmēja ievērojamus zaudējumus, patapinātājam būtu šī ēka jāatpērk. Cits risinājums būtu arī abām

⁵⁵ Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., u.c. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Rīga: Mans īpašums, 1998, 394.lpp.

pusēm vienojoties, patapinājuma līgumu aizstāt ar nomas līgumu līdz zemesgrāmatā nostiprinātā termiņa notecējumam.

Tieši patapinājuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā seku neregulēšana rada robu jautājumos par patapinātāja tiesību pārņēmēja attiecībām ar patapinājuma ņēmēju. Ņemot vērā patapinājuma līguma bezatlīdzības raksturu, patapinājuma ņēmējam būtu jābūt gatavam jebkurā brīdī patapināto lietu atdot. „Patapinājuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā saistības trešajām personām nerada”⁵⁶, un patapinājuma līgums patapinātāja tiesību pārņēmējam – jaunajam nekustamās īpašuma īpašniekam nav jāuzskata sev par saistošu, proti, kā jau Civillikuma normas paredz – to jebkurā brīdī var uzteikt. Tāpat arī viedoklis, ka „[p]irkums lauž patapinājumu”⁵⁷, šo tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā padara bezjēdzīgu.

Gadījums, kad uz patapinātā zemes gabala uzcelta ēka, nav saskaņojams ar Civillikumā noteikto patapinājuma līguma regulējumu. Senāta atzinums, patapinājuma līgumu pielīdzinot nomas līgumam kā pamatu ēkas uzcelšanai uz lietošanā nodota zemes gabala, rada vairāk neskaidrību nekā tās atrisina.

3.2. Kopīpašuma lietošanas kārtība

Civillikuma 1070.panta pirmā daļa noteic: „Kopējās lietas dalīta lietošana pieļaujama tikai tad, kad šo lietu var dalīt, bet arī šajā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķo daļu lielumu.” Lai gan civillikuma normas tieši neparedz kopīpašuma lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā, vienveidīga prakse šo tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā nav izveidojusies nedz zemesgrāmatu tiesnešu lēmumos, nedz arī augstākajās tiesu instancēs.

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta konstatējusi, ka, „[n]oslēdzot līgumu par īpašuma dalītu lietošanu, Civillikuma 1511.panta izpratnē tiek nodibināta saistību tiesība, kas uz šī darījuma pamata rodas konkrētai personai kā tiesiskās attiecības dalībnieci.”⁵⁸ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta arī secinājusi, ka lietošanas kārtību likums arī neparedz nostiprināt kā nekustamā īpašuma aprobežojumu:

„[V]ienošanās par īpašuma lietošanas kārtību nav saistāma ar Zemesgrāmatu likuma 45.panta 8.punktu, kas pieļauj atzīmes veidā ierakstīt tiesību aprobežojumus, bet šādai aprobežojuma ierakstīšanai nepieciešams likumā

⁵⁶ Intervija ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas priekšnieci Žannu Zujevu [2012.gada 10.oktobrī].

⁵⁷ Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 177.lpp.

⁵⁸ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2010.gada 1.februāra lēmums Nr.PAC-1209

*paredzēts pamats, kas nodibinātajai saistībai par kopējas lietas dalītu lietošanas kārtību ar likumu nav piešķirts.*⁵⁹

Augstākās tiesas Senāts pretēji Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas viedoklim pieļauj kopīpašuma lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā. Augstākās tiesas Senāta ieskatā „kopīpašnieki, vienojoties par lietojuma kārtību, īsteno savas pilnīgas varas tiesības pār lietu, novēršot nepilnību, kas liedz pilnā apjomā īstenot lietojuma tiesību”⁶⁰. Tādējādi kopīpašuma lietošanas kārtībai ar tās nostiprināšanu zemesgrāmatā piešķirts liettiesisks spēks.

Pretēji viedokļi pastāv arī tiesību teorijā. To, ka kopīpašuma lietošanas kārtība ir spēkā pret trešajām personām tikai pēc šo tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā, pauž Andris Grūtups un Erlens Kalniņš, pieļaujot kopīpašuma lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā, izmantojot analogiju. [A]r zemesgrāmatu ierakstu tiek nostiprināta katra kopīpašnieka lietošanas tiesība uz to nekustamas lietas daļu, kuras nodota viņa individuālā valstījumā un lietošanā (pēc analogijas ar nomas (īres) tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā).⁶¹

Savukārt analogijas izmantošanu šajā gadījumā nepieļauj zvērināts notārs Eduards Virko, pēc kura uzskatiem kopīpašuma lietošanas kārtību nostiprināšanas zemesgrāmatā neparedzēšana likumā „ir gluži apzināta, jo tiesiskās stabilitātes nolūkā likums ir ierobežojis iespējas zemesgrāmatā ieviest tos vai citus ierakstus”⁶². Šim viedoklim arī piekrīt Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta senators Normunds Salenieks, atzīstot, ka, „tā kā kopīpašnieku īpašuma lietošanas kārtības ierakstīšanu zemesgrāmatā likums neparedz, tad šādai ierakstīšanai zemesgrāmatā nav tiesiska pamata”⁶³.

Zemesgrāmatu ierakstus *numerus clausus* principam atbilstošāks ir tieši viedoklis par kopīpašuma lietošanas kārtības nenostiprināšanu zemesgrāmatā. Uz analogijas izmantošanu zemesgrāmatu tiesībās jāraugās ar lielu uzmanību. Tā var pavērt plašas durvis jaunu saistību tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kas pilnībā neatbilst zemesgrāmatu mērķim.

Vēl viens arguments kopīpašuma lietošanas kārtības nenostiprināšanai zemesgrāmatā ir tajā ietveramo nosacījumu neierobežošana – līgumu slēgšanas privātautonomija. Līguma par kopīpašuma lietošanas kārtību saturu nenosaka neviens normatīvais akts. Tajā var būt iekļautas arī ziņas vai pienākumi, kam ar nekustamo īpašumu kā tādu sakara nav.

⁵⁹ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2010.gada 29.novembra lēmums Nr.PAC-2418

⁶⁰ Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 2.novembra lēmums Nr.SK-781/2011

⁶¹ Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 263.lpp.

⁶² Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista vārds, 2008, 15.aprīlis, Nr.15.

⁶³ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta senatora Normunda Salenieka atsevišķās domas, Rīgā, 2011.gada 15.decembrī lietā Nr.SK-781/2011.

Piemēram, zemesgrāmatā lūgts nostiprināt autostāvvietas lietošanas un atsavināšanas noteikumus, nosakot autostāvvietas lietošanas kārtību un ietverot tajā arī citas saistības (pienākumu nekustamo īpašumu atsavināt tikai kopā ar citu nekustamo īpašumu). Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis secinājis, ka faktiski tiek lūgts ierakstīt pušu saistības. Arī Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta nostiprinājumu uzskatījusi par nepieļaujamu.

„[A]utostāvvietu lietošanas un atsavināšanas noteikumos atspoguļots to pienākumu kopums, ko dzīvokļa īpašuma pircējs apsolījis pārdevējam izpildīt, lietojot un atsavinot nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošo autostāvvietu, tātad apsolutais attiecas tikai uz darījuma dalībniekiem, nevis uz pašu nekustamo īpašumu kopumā, tādēļ lūgums par noteikumu ierakstīšanu zemesgrāmatā atzīmes veidā ir pretrunā ar Zemesgrāmatu likuma 4.panta noteikumiem.”⁶⁴

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta arī norādījusi par nepieļaujamu nostiprināt lietošanas kārtību starp daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas neatvērto dzīvokļu īpašumu īpašnieku un nostiprinājuma lūgšanas brīdī vienīgā atvērtā dzīvokļa īpašuma īpašnieku „atzīmes veidā, lai padarītu to kā apgrūtinājumu ar absolūtu spēku pret nākošiem dzīvokļa potenciālajiem īpašniekiem, kad tiks atvērti jauni nodalījumi arī pārējiem dzīvokļa īpašumiem”⁶⁵:

„[S]ūdzībā norādītais mērķis atzīmes veidā nostiprināt lietošanas kārtību nolūkā to padarīt par saistošu citiem daudzdzīvokļu mājas potenciālajiem dzīvokļu īpašniekiem ir vērtējams kā mēģinājums ietekmēt mantas likteni pāri savas reālās varas robežām.”⁶⁶

Ne velti gan tiesību teorijā, gan tiesu praksē viedokļi ir atšķirīgi. Katram no viedokļiem ir savi pamatoti argumenti. Kā jautājuma atrisinājums ir iespējams vienotas tiesu prakses izveidošana, skaidri nosakot kopīpašuma lietošanas kārtības nostiprināšanas pieļaujamību vai nepieļaujamību. Vai arī normatīvā regulējuma grozīšana, tieši paredzot kopīpašuma lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā.

⁶⁴ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2008.gada 2.jūnija lēmums Nr.PAC-1460

⁶⁵ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2010.gada 29.novembra lēmums Nr.PAC-2418

⁶⁶ Turpat

3.3. Rokas nauda

Nostiprinājuma lūgums atzīmes nostiprināšanai par rokas naudas līguma noslēgšanu „ir viens no biežākajiem, ar kuru lūgts zemesgrāmatā nostiprināt saistību tiesības”⁶⁷. Rokas nauda, gluži kā ķīlas tiesība, galvojums un līgumsods, ir viens no saistību tiesību pastiprināšanas veidiem, bet atšķirībā no ķīlas tiesības zemesgrāmatā nav nostiprināms. Civillikuma 1725.pants noteic: „Ar rokas naudu jāsaprot tas, ko līgumu noslēdzot viena puse dod otram nevienam par galīgi noslēgta līguma pierādījumu, bet līdz ar to arī par tā izpildījuma nodrošinājumu.” Nekustamā īpašuma pirkuma līguma līdzēji vēlas tik ļoti nodrošināties un paziņot trešajām personām par pirkuma līguma noslēgšanu, ka lūdz zemesgrāmatā nostiprināt atzīmi par rokas naudas līguma noslēgšanu.

Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 43.pantam: „Nostiprinājumus zemesgrāmatas nodalījumā izteic ierakstos (pantos) un atzīmēs.” Zemesgrāmatu likuma 44.panta otrā daļa noteic: „Atzīmju veidā nostiprina tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus.” Savukārt saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 45.pantu:

„Atzīmju veidā ieraksta:

- 1) īpašnieka izsludināšanu par maksātnespējīgu parādnieku;*
- 2) piedziņas vēršanu uz nekustamu īpašumu;*
- 3) aizgādības nodibināšanu par īpašnieku gara slimības un izlaidīgas vai izšķērdīgas dzīves dēļ;*
- 4) tiesas lēmumus par prasības nodrošināšanu;*
- 5) līdz atzīmju atvietošanai ar ierakstiem, administratīvo iestāžu un amatpersonu prasījumus, kuriem likums piešķīris neapstrīdamības raksturu;*
- 6) sūdzību iesniegšanu par zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumiem — līdz šo sūdzību izšķiršanai noteiktā kārtībā (98. p.);*
- 7) ar īpašnieka piekrišanu — visu, ko varētu nostiprināt ierakstu veidā, līdz to šķēršļu novēršanai, kuru dēļ šāds nostiprinājums nav iespējams; šīs atzīmes ieraksta tajā daļā un iedaļā, kurā nāktu nostiprinājums ieraksta veidā;*
- 8) tiesību aprobežojumus un tiesību nodrošinājumus, kuriem citos likumos noteikts atzīmju veids.”*

⁶⁷ Intervija ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas priekšnieci Žannu Zujevu [2012.gada 10.oktobrī].

Ņemot vērā, ka viena no rokas naudas funkcijām ir nodrošinājuma funkcija⁶⁸, tieši Zemesgrāmatu likuma 45.panta 8.punkts ir iemesls kļūdainam pieņēmumam, ka zemesgrāmatā drīkst nostiprināt atzīmi par rokas naudas līguma noslēgšanu. Piemēram, zemesgrāmatu nodaļa atstājusi bez ievēribas nostiprinājuma lūgumu atzīmes nostiprināšanai par rokas naudas līguma noslēgšanu. Blakus sūdzība iesniegta Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātā, kas sūdzību noraidījusi. Savukārt blakus sūdzības Augstākās tiesas Senātam iesniedzēja pamatojusi ar Zemesgrāmatu likuma 43.pantu, 44.panta otro daļu un 45.panta 8.punktu, kuri jātulko kopsakarībā ar Civillikuma 1081. un 1082.pantu,⁶⁹ kuros runa ir par īpašuma lietošanas tiesību aprobežojum ierakstīšanu zemesgrāmatā.

„Senāts atzīst, ka nedz Zemesgrāmatu likuma 45.pants, nedz neviens cits likums neparedz iespēju reģistrēt rokas naudas līgumu zemesgrāmatā atzīmes veidā, līdz ar ko nav pamatota blakus sūdzības iesniedzējas atsauce uz Civillikuma normām.”⁷⁰

Atzīme par rokas naudas līguma noslēgšanu neatbilst arī atzīmes nostiprināšanas zemesgrāmatā mērķim „nodrošināt pirmtiesību vēlāk nostiprināmajai tiesībai”⁷¹. Rokas naudas atzīmes „vietā vēlāk nevar nākt nekādi ieraksti, jo nepastāv „rokas naudas līguma tiesība”⁷².

Ja reiz nekustamā īpašuma pircējs vēlas papildus nodrošināties no nekustamā īpašuma pārdošanas trešajai personai ar atzīmes nostiprināšanu zemesgrāmatā par rokas naudas līguma noslēgšanu, tad kā iespējama risinājums ir kaut vai tajā pašā rokas naudas līgumā iekļaut aizliegumu nekustamā īpašuma īpašniekam nekustamo īpašumu atsavināt bez rokas naudas devēja piekrišanas. Šāda aizlieguma nostiprināšana zemesgrāmatā ir iespējama ieraksta veidā.

3.4. Pārvaldīšanas līgums

Jebkura dzīvojamā māja ir jāpārvalda – jāapsaimnieko. To nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums⁷³. Ja nelielai dzīvojamajai mājai ir viens īpašnieks, tad šis īpašnieks arī bez liekām pūlēm pats var nodrošināt apsaimniekošanu. Taču ne vienmēr dzīvojamo māju iespējams apsaimniekot pašam īpašniekam. Šādos gadījumos dzīvojamās mājas apsaimniekošanu iespējams uzticēt citai personai, piemēram, pilnvarojot šo personu

⁶⁸ Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., u.c. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Rīga: Mans īpašums, 1998, 231.lpp.

⁶⁹ Augstākās tiesas Senāta 2006.gada 18.oktobra lēmums Nr.SKC-751.

⁷⁰ Turpat

⁷¹ Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista vārds, 2008, 15.aprīlis, Nr.15.

⁷² Turpat

⁷³ Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009.gada 16.jūnijs Nr.96 (4082).

nekustamo īpašumu pārvaldīt. Daudzdzīvokļu mājā dzīvokļu īpašnieki kopīpašumā esošās mājas daļas apsaimniekošanu visbiežāk uztic juridiskai personai. Noslēdzot nekustamā īpašuma apsaimniekošanas līgumu, līgumslēdzējpusēm kļūdaini rodas iespaids par pārvaldīšanas tiesību sakaru ar nekustamo īpašumu Zemesgrāmatu likuma 77.panta 3.punkta izpratnē.

„Civillikuma 2289.pantā noteikts, ka ar pilnvarojuma līgumu viena puse uzņemas izpildīt otram zināmu uzdevumu, bet pilnvaras devējs apņemas pilnvarnieka rīcību atzīt sev saistošu, tāpēc nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības, kas nodotas ar pilnvarojuma līgumu nav darījums ar kuru iegūst lietu tiesību uz nekustamu īpašumu. Tā kā nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesība nerada lietu tiesību Civillikuma 846.panta izpratnē, un šādam ierakstam nav nekāda sakara ar nekustamu īpašumu un uz to nostiprināmām tiesībām.”⁷⁴

Citā blakus sūdzībā iesniedzēja pārvaldīšanas tiesību nostiprināšanu pamato ar analogijas izmantošanu, piemērojot nomas tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā nosacījumus:

„[N]ostiprinājuma lūdzēji lūguši zemesgrāmatas nodalījumā ierakstīt pārvaldīšanas tiesības, proti, saistību tiesības, kas saistītas ar nekustamo īpašumu, un kas pēc ieraksta zemesgrāmatā iegūtu lietu tiesību spēku un būtu saistošas jebkurai personai. [...] Tikai šāds ieraksts dod tiesības pārvaldniekam vērsties ar prasībām tiesās pret trešajām personām, kas izriet no valdījuma pār nekustamo, un esot šādam ierakstam zemesgrāmatu nodalījumā, jebkura trešā persona var pārliecināties par pārvaldnieka tiesībām apsaimniekot zemesgabala daļu, pārvaldīt to, celt prasības, saņemt nomas maksas. Šāds ieraksts, līdzīgi kā nomas tiesības ierakstīšana zemesgrāmatā, aizsargā pārvaldnieku īpašnieka maiņas gadījumā.”⁷⁵

Taču arī šo mēģinājumu ar analogijas palīdzību paplašināt zemesgrāmatā nostiprināmo saistību tiesību loku, tajā iekļaujot nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesībās, Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta noraida: [L]īgums par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu, uzturēšanu un apsaimniekošanu, atbilstoši tā noteikumiem attiecas tikai uz darījuma dalībniekiem, nevis uz pašu nekustamo īpašumu kopumā un nepiešķir lietu tiesības pret trešajām personām.⁷⁶

⁷⁴ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2008.gada 1.septembra lēmums Nr.PAC-1532.

⁷⁵ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009.gada 27.aprīļa lēmums Nr.PAC-1384.

⁷⁶ Turpat

Juridiskās personas, kas uzcēlušas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, „aizliegumu mainīt pārvaldnieku samērā bieži iekļauj dzīvokļu īpašuma atsavināšanas līgumos”⁷⁷. Juridiskā persona pati dzīvojamo māju apsaimnieko un, pārdodot dzīvokļu īpašumus, pirkuma līgumā iekļauj aizliegumu pircējam atteikties no apsaimniekošanas pakalpojumiem. Lai nodrošinātu, ka dzīvokļu īpašnieki neatteiksies no juridiskās personas sniegtajiem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumiem arī gadījumā, ja dzīvokļu īpašumus atsavinās tālāk trešajām personām, zemesgrāmatā tiek lūgts nostiprināt pirkuma līgumā minētu aizliegumu mainīt dzīvojamās mājas pārvaldītāju.

Neatkarīgi no tā, kādu ar pārvaldīšanu saistītu saistību lūdz nostiprināt zemesgrāmatā, nostiprinājums nav pielaižams. Šī saistības ir relatīvas un trešajām personām nav saistošas, tādēļ tām zemesgrāmatu ierakstos nav jāatrodas.

3.5. Atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām

Zemesgrāmatu likuma 31.pants noteic: „Nodalījumā ieraksta visas uz nekustamu īpašumu nostiprināmās tiesības, tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, tāpat arī šo tiesību, nodrošinājumu un aprobežojumu pārgrozījumus un dzēsumus.” Ņemot vērā iepriekš teikto un pamatojoties uz to, ka līgumiskās pirmpirkuma tiesības ir atļauts nostiprināt zemesgrāmatā, nostiprināt lūdz arī ne tikai likumiskās pirmpirkuma tiesības, bet arī to pārgrozījumus un dzēsumus, piemēram atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām. Ja persona vēlas atteikties no zemesgrāmatā nostiprinātām līgumiskām pirmpirkuma tiesībām, tās var lūgt dzēst. Pavisam citādāk ir ar likumiskajām pirmpirkuma tiesībām. Kā jau minēts pētījuma otrajā nodaļā, lai gan likumiskā pirmpirkuma tiesība regulēta Civillikuma trešajā daļā „Lietu tiesība”, tā ir saistība. Attiecīgi arī „[a]tteikšanās no pirmpirkuma un izpirkuma tiesībām nav lietu tiesība, bet gan saistība, kas ar ierakstu zemesgrāmatā neiegūst absolūtu raksturu un nekļūst saistoša jaunajiem nekustamā īpašuma ieguvējiem.”⁷⁸ Turklāt, tā kā kopīpašnieku likumiskā „pirmpirkuma tiesība rodas ar brīdi, kad starp saistīto personu un trešo personu galīgi noslēgts pirkuma līgums (Civillikuma 1533.un 2004.pants)”⁷⁹, pirms pirkuma līguma noslēgšanas, pirmpirkuma tiesība nemaz nav radusies.

Tas, ka zemesgrāmatā var nostiprināt tikai tādas tiesības, kuras normatīvie akti paredz nostiprināt zemesgrāmatā, noved pie secinājuma, ka likumiskā pirmpirkuma tiesība, tās grozījumi vai dzēsumi zemesgrāmatā nav nostiprināmi. Tā kā zemesgrāmatā nevar ierakstīt uz

⁷⁷ Intervija ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas priekšnieci Žannu Zujevu [2012.gada 10.oktobrī].

⁷⁸ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2008.gada 13.oktobra lēmums Nr.PAC-1760.

⁷⁹ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2011.gada 23.marta lēmums Nr.PAC-1357

likuma pamata pastāvošu īpašuma aprobežojumu ar kopīpašnieka saistību piedāvāt pirmpirkuma tiesību, tad zemesgrāmatā nevar ierakstīt arī minētā aprobežojumu pārgrozījumu.⁸⁰ Ne Civillikuma, ne kādā citā normatīvajā aktā nav paredzēta likumisko pirmpirkuma tiesību, to pārgrozījumu vai dzēsumu nostiprināšana zemesgrāmatā.

„Civillikums neparedz, ka pirmpirkuma tiesību, kas rodas uz likuma pamata, ieraksta veidā var nostiprināt zemesgrāmatā. Tāpat tas neparedz, ka zemesgrāmatā var nostiprināt kopīpašnieku atteikšanos no pirmpirkuma tiesību izlietošanas un ka šāda zemesgrāmatā ierakstīta atteikšanās rada kādas tiesiskas sekas, cita starpā iegūst saistošu spēku pret trešajām personām.”⁸¹

Ja persona vēlas atteikties no likumiskām pirmpirkuma tiesībām, šādu gribas izteikumu zemesgrāmatā nostiprināt nav iespējams. Turklāt nevienā normatīvajā aktā „nav norādīts kādas tiesiskās sekas iestājas, ierakstot atteikšanos no pirmpirkuma tiesības izlietošanas zemesgrāmatā”⁸². Citus kopīpašniekus, kas nav attiecīgās saistības dalībnieki, atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām nesaista, un tie nevar pretendēt uz šī apsolījuma attiecināšanu uz viņiem piederošo kopīpašuma daļu tās atsavināšanas gadījumā.⁸³ Šāda atteikšanās nav lietu tiesība.

„Likumdevējs nav paredzējis zemesgrāmatā ierakstīt ziņas vai notikumus kā tādus (atteikšanos izlietot lietu vai saistību tiesības), bet gan nekustamus īpašumus un ar to saistītās tiesības. Līdzēju apņemšanās neizlietot pirmpirkuma un izpirkuma tiesību neveido lietu tiesības civiltiesiskā izpratnē.”⁸⁴

Tieši jautājumā par atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām nostiprināšanu zemesgrāmatā, tiesu prakse blakus sūdzību izskatīšanā par zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu lēmumiem nepārprotami norāda uz atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām nostiprināšanas zemesgrāmatā nepieļaujāmību.

„Materiālajās tiesībās nav atrodams pamats, ka šādām saistībā, būtu piešķirts liettiesisks (absolūts) spēks pret trešajām personām, kam tādējādi būtu nepieciešama nostiprināšanas zemesgrāmatā, tāpēc arī procesuālajās tiesībās nepastāv pamats šādu tiesību vai to pārgrozījumu reģistrācijai.”⁸⁵

Neraugoties uz to, ka šajā jautājumā pēdējā laikā izveidojusies vienveidīga tiesu prakse, nostiprinājuma lūgumi atteikšanās no likumiskajām pirmpirkuma tiesībām nostiprināšanai

⁸⁰ Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 21.septembra lēmums Nr.SK-1089/2011.

⁸¹ Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 9.februāra lēmums Nr.SK-769/2011.

⁸² Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2011.gada 2.februāra lēmums Nr.PAC-1072

⁸³ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2011.gada 23.marta lēmums Nr.PAC-1357

⁸⁴ Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas (agrāk Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa) 2008.gada 1.jūlija lēmums ar žurnāla Nr.300002471911.

⁸⁵ Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2010.gada 6.septembra lēmums Nr.PAC-1990.

zemesgrāmatā joprojām nav retums. Iespējams, ka ieraksts zemesgrāmatā par atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām uzlabotu civiltiesiskos apgrozību. Tā vietā, lai visiem kopīpašniekiem piedāvātu izmantot pirmpirkuma tiesību, nosūtīt pirkuma līguma norakstu un gaidot divus mēnešus šo tiesību izmantošanu, vai arī pirmpirkuma tiesību izmantot nepiedāvāt, gaidot gadu izpirkuma tiesību izmantošanu, ieraksts par atteikšanos izmantot pirmpirkuma tiesības nekustamā īpašuma pircējam garantētu drošību un ietaupītu laiku un līdzekļus. Taču esošajā zemesgrāmatu tiesību sistēmā tādām notikumam, ziņai kā atteikšanās no pirmpirkuma tiesībām vieta zemesgrāmatu ierakstos nav.

KOPSAVILKUMS

Pētījuma rezultātā autors izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes:

1. Zemesgrāmatā nav pieļaujams stiprināt jebkuru saistību tiesību – ir skaidri noteikts, ka zemesgrāmatā var nostiprināt tikai tās saistību tiesības, kas ar likuma atļautas;
2. Blakus sūdzību par zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu lēmumiem skaita samazināšanai jāizglīto zvērināti notāri par zemesgrāmatā nostiprināmo tiesību ierobežoto skaitu;
3. Civillikumā noteikto saistību tiesību, kuras nostiprinot zemesgrāmatā tās kļūst saistošas trešajām personām, uzskaitījums ir izsmeļošs un analogijas izmantošana šī uzskaitījuma paplašināšanai nav pieļaujama;
4. Dzīvojamo telpu īres tiesību spēkā esība neatkarīgi no to nostiprināšanas zemesgrāmatā ir pretrunā zemesgrāmatu publiskās ticamības principam. Ir jāgroza likums „Par dzīvojamo telpu īri”, atņemot dzīvojamo telpu īres tiesībai absolūtu spēku un nosakot ilgtermiņa un beztermiņa īres tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā kā obligātu, vienlaikus atvieglot nostiprināšana procedūru;
5. Patapinājuma tiesības nav jānostiprina zemesgrāmatā – tā ir bezatlīdzības (īpašas labvēlības) saistība, kas trešajām personām nav saistošas;
6. Kopīpašuma lietošanas kārtības nostiprināšana zemesgrāmatā nav konkrēti Civillikumā atrunāta, un tiesu prakse atšķiras – jāizveido vienots normatīvais regulējums.

ANOTĀCIJA

Bakalaura darba tēma ir „Saistību tiesības zemesgrāmatās”. Bakalaura darba mērķis ir noskaidrot saistību tiesības, kuru nostiprināšanu zemesgrāmatā paredz likums un šo tiesību nostiprināšanas sekas. Tāpat arī izziņāt tās saistību tiesības, kuru nostiprināšanu tieši likums neparedz, bet kuras ir saistītas ar nekustamo īpašumu un kuras visbiežāk tiek lūgtas nostiprināt zemesgrāmatā.

Bakalaura darbs sastāv no trijām nodaļām, kurās aplūkots zemesgrāmatu ierakstu *numerus clausus* princips, zemesgrāmatā nostiprināmās, ka arī zemesgrāmatā nenostiprināmās saistību tiesības.

Bakalaura darba galvenie secinājumi: likums paredz nostiprināt zemesgrāmatā tikai trīs saistību tiesības; dzīvojamo telpu īres tiesība ir spēkā pret trešajām personām neatkarīgi no tās nostiprināšanas zemesgrāmatā; praksē zemesgrāmatā tiek nostiprināta arī patapinājuma tiesība un kopīpašuma lietošanas kārtība.

ABSTRACT

The topic of Bachelor's thesis is „Obligation Law in Land Register”. The aim of the Bachelor's thesis is to clarify the obligation law whose corroboration in the land registry is anticipated by law and the consequences of the corroboration of obligation law. As well as determine that obligation law whose corroboration is not anticipated by law but which is connected with immovables and most often are requested to be corroborated in Land Registry.

The bachelor's thesis consists of 3 chapters where the *numerus clausus* principle of land registry's entry (article) is inspected, as well as obligation law which is allowed and which is not allowed to corroborate in the land registry.

The main conclusions of the bachelor's thesis are: only three kinds of obligation law is anticipated by law to be corroborated; residential tenancy law is effective towards third parties regardless of its corroboration in the land registry; in practice there are also borrowing rights and divided use of a joint property corroborated in land registry.

IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN JURIDISKO AKTU SARAKSTS

Literatūra

1. Autoru kolektīvs Prof. K.Torgāna zinātnisajā redakcijā. Civilprocesa likuma komentāri. II daļa. (29.-60.1nodaļa). Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2012, 1031.lpp.
2. Balodis K. Ievads Civiltiesībās. [B.v.] Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 383.lpp.
3. Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 356.lpp.
4. Dreija S., Jansone D., Kalniņa I., u.c. Zemesgrāmatas Latvijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 288.lpp.
5. Inlat Plus, Januška M. Nomas attiecību juridiskie jautājumi. Nomas operāciju uzskaitē un aplikšana ar nodokļiem. Rīga: Merkūrijs LAT, 2003, 300.lpp.
6. Intervija ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas priekšnieci Žannu Zujevu [2012.gada 10.oktobrī].
7. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 353.lpp.
8. Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas v/u Tiesiskās informācijas centrs, 1996, 248.lpp.
9. Torgāns K., Saistību tiesības. II daļa. Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2008, 359.lpp.
10. Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., u.c. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Rīga: Mans īpašums, 1998, 688.lpp.
11. Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība. Jurista vārds, 2008, 1.aprīlis, Nr.13.
12. Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista vārds, 2008, 15.aprīlis, Nr.15.
13. <http://www.zemesgramata.lv/stat/stat.asp> [aplūkots 2012.gada 1.oktobrī].

Normatīvie akti

1. Civillikums: LR likums. Ziņotājs, 1993. 14.janvāris, Nr.1.
2. Zemesgrāmatu likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993.gada 8.aprīlis Nr.11.
3. Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993.gada 11.maijs Nr.23.

4. Likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību stāšanās laiku un kārtību”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993.gada 8.jūnijs Nr.35.
5. Likums „Par kultūras pieminekļu aizsardzību”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1993.gada 19.jūnijs Nr.40.
6. Likums „Par pašvaldībām”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1995.gada 8.jūnijs Nr.96 (379).
7. Likums „Par nodokļiem un nodevām”: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 1996.gada 21.jūnijs Nr.108 (593).
8. Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2001. 2.jūlijs Nr.102.
9. Kriminālprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2005.gada 30.septembris Nr.156 (3314).
10. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 2009.gada 16.jūnijs Nr.96 (4082).

Juridiskās prakses materiāli

1. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas (agrāk Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa) 2008.gada 1.jūlija lēmums ar žurnāla Nr.300002471911.
2. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2012.gada 9.novembra lēmums ar žurnāla Nr.300003331570.
3. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2008.gada 2.jūnija lēmums Nr.PAC-1460.
4. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2008.gada 1.septembra lēmums Nr.PAC-1532.
5. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2008.gada 13.oktobra lēmums Nr.PAC-1760.
6. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2009.gada 27.aprīļa lēmums Nr.PAC-1384.
7. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2010.gada 1.februāra lēmums Nr.PAC-1209.
8. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2010.gada 6.septembra lēmums Nr.PAC-1990.
9. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2010.gada 29.novembra lēmums Nr.PAC-2418.
10. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2011.gada 2.februāra lēmums Nr.PAC-1072.
11. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2011.gada 23.marta lēmums Nr.PAC-1357.
12. Augstākās tiesas Senāta 2006.gada 18.oktobra lēmums Nr.SK-751.
13. Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 23.janvāra lēmums Nr.SK-36.
14. Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 15.septembra lēmums Nr.SK-1174/2010.

15. Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 22.decembra spriedums Nr.SKC-250/2010.
16. Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 9.februāra lēmums Nr.SKC-769/2011.
17. Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 21.septembra lēmums Nr.SKC-1089/2011.
18. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 2.novembra lēmums Nr.SKC-781/2011 un senatora Normunda Salenieka atsevišķās domas.

PIELIKUMI

2012.gada 10.oktobra intervijas ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas priekšnieci Žannu Zujevu jautājumi:

1. Cik bieži zemesgrāmatā lūdz nostiprināt saistību tiesības?
2. Kuru no Civillikuma Saistību tiesību daļā atļautajām saistību tiesībām lūdz nostiprināt visbiežāk?
3. Kādu iespaidu īres līguma spēkā esība neatkarīgi no īres tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā atstāj uz zemesgrāmatu publiskās ticamības principu?
4. Cik bieži zemesgrāmatā lūdz nostiprināt atpakaļpirkuma tiesību?
5. Cik bieži zemesgrāmatā lūdz nostiprināt pirmpirkuma tiesību?
6. Vai zemesgrāmatā nostiprina patapinājuma tiesību? Kāpēc?
7. Vai vēl kādas saistību tiesības bez iepriekš minētajām tiek lūgts nostiprināt?
8. Kuras no iepriekšējā jautājumā minētajām saistību tiesībām lūdz nostiprināt visbiežāk?
9. Kāds risinājums ir iespējams prakses par kopīpašuma lietošanas kārtības nostiprināšanu zemesgrāmatā vienveidošanai?

Bakalaura darbs „Saistību tiesības zemesgrāmatās” izstrādāts Latvijas Universitātes Juridiskajā fakultātē.

Ar Savu parakstu apliecinu, ka pētījums ir veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Autors: Juris Belovs

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai.

Vadītājs: Asoc.prof, Dr.iur. Kaspars Balodis

Darbs iesniegts Civiltiesisko zinātņu katedrā

Metodiķe: Tija Brūvere

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē

_____ prot. Nr. _____, vērtējums _____
(Darba aizstāvēšanas datums)

Komisijas sekretārs: _____
(Sekretāra paraksts)