

LATVIJAS UNIVERSITĀTES
JURIDISKĀ FAKULTĀTE
Civiltiesisko Zinātņu Katedra

BAKALAURA DARBS

**Tiesas kritēriji, nosakot prevalējošo tiesību principu, kauzalitātes un
abstrakcijas principu kolīzijas gadījumā.**

Pilna laika klātienē

6. semestra students

Aleksis Valts Putniņš

Studenta apliecības Nr. ap13143

Zinātniskais vadītājs: DR. iur. Erlens Kalniņš

Rīga 2016

ANOTĀCIJA

Īpašuma iegūšana ar nodošanu sastāv no diviem posmiem: tiesiskā darījuma, kurā tiek atspoguļota kontrahentu griba nodot īpašuma tiesības no vienas puses un saņemt tās, no otras puses, un paša īpašuma nodošanas. Strīdi par to vai tiesiskā darījuma trūkumi ietekmē īpašuma tiesību pāreju vai arī īpašuma tiesību nodošana notiek arī tad, ja šis darījums ir absolūti spēkā neesošs, praksē var izraisīt situāciju, kurā tiesa strīda gadījumā nepareizi noregulē tiesiskās attiecības starp strīdā iesaistītajām pusēm. Darbā noskaidrots, ka likuma normas un arī tiesa nav noteikusi konkrētus kritērijus, lai noteiktu, kurš no darbā apskatītajiem principiem prevalē to kolīzijas gadījumā.

Atslēgvārdi: abstrakcijas princips, kauzalitātes princips, īpašuma tiesību iegūšana ar nodošanu, zemesgrāmata, publiskā ticamība.

ANNOTATION

The acquisition of property right with property handover consists of two stages: legal contract, that includes the will of both sides to transfer the property rights, from one side, and to receive the property rights, from other side, and of the property handover. Legal conflicts whether the lack of the contract has influence on the transition of the property rights from one person to another can create a situation where the legal relationship between the parties of the dispute are wrongly adjusted. The criterions of which of the principles – abstraction or causation – prevail in the case of the conflict has not been set in the Latvian Civil law and the judgment of the Court has not been consistent.

Keywords: the principle of abstraction, the principle of causation, the acquisition of property right with property handover, land book, public reliability.

SATURS

Ievads.....	5
1. Civillikuma vēsturiskā attīstība	7
2. Īpašuma tiesību iegūšana ar nodošanu.....	10
2.1. Tiesisks darījums, kā juridisks pamatojums īpašuma tiesību pārejai.....	11
2.2. Īpašuma nodošana kā priekšnoteikums īpašuma tiesību pārejai	14
2.3. Labticīgs ieguvējs	18
3. Abstrakcijas un kauzalitātes principu analīze.....	23
3.1. Abstrakcijas princips	23
3.2. Kauzalitātes princips.....	25
4. Tiesu prakses analīze	29
4.1. Augstākās tiesas Senāta 2008. gada 29. oktobra sprieduma analīze lietā Nr. SKC-353.....	30
4.2. Augstākās tiesas Senāta 2007. gada 5. decembra sprieduma analīze lietā Nr. SKC-806.....	35
5. Kopsavilkums.....	39
6. Izmantoto avotu saraksts.....	40

IEVADS

Darbības ar nekustamo īpašumu, kas saistītas ar īpašuma tiesību pāreju ir pazīstamas jau no Senās Romas laikiem un ieņem nozīmīgu lomu gan mūsdienu tiesību sistēmā, gan arī katras personas dzīvē. Lai nodrošinātu šo darbību tiesiskumu, dinamiku un iesaistīto pušu aizsardzību ir nepieciešams stingrs un vienots tiesiskais regulējums, kas balstītos uz skaidri un precīzi noteiktiem tiesību principiem. Prevalējošā principa noteikšana un tā piemērošana reālajā dzīvē ļautu panākt īpašuma tiesību institūta stabilu noregulējumu, kas sekmētu tiesisku nekustamā īpašuma civiltiesisko apgrozību.

Autora izvēlētās tēmas pamatā saskaras divi civiltiesību sistēmas principi, kas abi ir iekļauti Latvijas Republikas Civillikumā (turpmāk Civillikums). Lai gan abi minētie principi ir ietverti Civillikumā un to būtība ir atspoguļota noteikumos, kas regulē īpašuma tiesību iegūšanu ar nodošanu, pēc šo principu izpratnes tie ir diametrāli pretēji. Citas kontinentālās Eiropas valstis, piemēram mūsu kaimiņvalsts Igaunija, kā arī Vācija ir izvēlējušās savā civiltiesību sistēmā dot priekšroku tikai vienam no šiem savā starpā konkurējošajiem principiem. Vācijas tiesību sistēma ir tikusi veidota gadsimtu garumā un tiek ņemta par piemēru, lai veidotu citu valstu tiesību sistēmas, tapēc Latvijas Civillikuma vēsturisko attīstību un šīs attīstības ilgumu nevajadzētu salīdzināt ar Vācijas tiesību sistēmas attīstību. Daudz tuvāks piemērs Latvijai ir jau minētā kaimiņvalsts Igaunija, kas, nesekojoš Latvijai piemēram, savu Igaunijas Īpašuma likumu pēc Padomju Savienības sabrukuma burtiski izveidoja no jauna, tādējādi izvairoties no problēmām, ar kurām šobrīd saskaras Latvijas īpašuma tiesību institūts, atjaunojot 1937. gada Latvijas Republikas Civillikumu. Civillikuma atjaunošanas rezultātā, Latvijas īpašumu tiesību institūtā ir radušās neskaidrības par prevalējošajiem principiem.

Pēc autora domām tēma Latvijā ir aktuāla, galvenokārt tāpēc, ka neskaidrības par piemērojamiem principiem pieļauj iespēju tiesai noteikt nepareizu tiesisko regulējumu strīda risināšanai, kura rezultātā tiek nepareizi noregulētas tiesiskās attiecības starp strīdā iesaistītajām pusēm. Neskaidrība, kas radīta Civillikumā saistībā ar īpašumu tiesību pārejas tiesisko regulējumu kavē attīstīt un modernizēt Latvijas īpašumu tiesību institūtu, tādējādi kavējot arī visas tiesību sistēmas attīstību. Šo principu kolīzijas dēļ rodas jautājums, kurš no šiem principiem – kauzalitātes vai abstrakcijas – prevalē mūsu tiesību sistēmā, kāpēc šī nekonsekvence ir radusies un kā šo principu kolīzija tiek risināta strīdu gadījumā. Lai atbildētu uz šiem jautājumiem, darba ietvaros autors apskatīs īpašumu iegūšanu ar nodošanu, Civillikuma vēsturisko attīstību, kā arī aplūkos jēdziena “labticīgs ieguvējs” būtību. Izpētīs abstrakcijas un kauzalitātes principu, analizēs kāpēc šo principu kolīzija ir izveidojusies un,

apskatot tiesas spriedumus, analizēs, kādi kritēriji, tiesas skatījumā, nosaka to, kurš no šiem diviem principiem prevalē, lai taisnīgi noregulētu tiesiskās attiecības.

Studiju darbā ir izmantota salīdzinošā, vēsturiskā un empīriskā pētījuma metode.

1. CIVILLIKUMA VĒSTURISKĀ ATTĪSTĪBA

Pēc neatkarības atgūšanas Civillikuma atjaunošana bija daļa no ilgstošas Latvijas tiesiskās iekārtas transformācijas procesiem. Šī procesa mērķis bija atgriezties kontinentālās Eiropas tiesību lokam atbilstošā tiesību sistēmā. Autorprāt, pareizs ir Signes Terihovas izteikums, ka pat pēc 20 gadu ilgas atjaunotā Civillikuma izmantošanas Latvijas tiesību sistēmā un ievērojamām juridiskās izglītības un kultūras izmaiņām Latvijā, vēl joprojām nav pārliecības par to vai visi Civillikuma institūti un tiesību normas tiek pilnā mērā izprastas un vienveidīgi piemērotas.¹ Kā redzams pēc problēmām īpašuma tiesību institūtā, saskaroties tieši ar kauzalitātes un abstrakcijas principu kolīziju, 1937. gada Civillikuma atjaunošana nenodrošināja pilnīgu mērķa izpildi, t.i. pilnīgu atgriešanos Eiropas tiesību lokā.

Civillikums ir mantojums, kas ir saglabājies no 1937. gadā pieņemtā Civillikuma. Tomēr arī 1937. gadā šis likums netika veidots no jauna. Par pamatu Civillikumam tika ņemts Vietējo Likumu Kopojums (turpmāk – VLK).

Galvenie trūkumi un problēmas, kas bija sastopami VLK tika pārnesti uz 1937.gada Civillikumu. Galvenokārt izmaiņas tika veiktas saistībā ar terminoloģiju, tiesību normu kodolu saglabājot iepriekšējo. VLK tiesību normas tika veidotas gan pēc romiešu tiesību parauga, gan pēc vācu tiesību parauga, kā rezultātā izveidojās dažādu tiesību apvienojums, kurā "vecvācu viduslaiku tiesību principi un romiešu (pandektu) tiesību principi taisni viens otru izslēdz."^{2, 3}

VLK paredzēja, ka zemesgrāmatu akts neieguva publisku ticamību, tiklīdz kā tika veikts ieraksts. Publiska ticamība tika iegūta ar nosacījumu, ka pēc sludinājuma publicēšanas bija jāpaiet vienam gadam, kura laikā nevarēja tikt saņemti iebildumi pret šādu ierakstu. Pēc gada tika taisīts lēmums atzīt darījumu par spēkā stājušos un ikviens turpmākais strīds pret to ir noraidāms. Šāda sistēma tika kritizēta, jo akta negrozāmība bija atkarīga no ieilguma un pušu gribas.

Līdzās šīm problēmām pastāvēja neskaidrība par paša ieraksta saikni ar ieraksta pamatā esošo darījuma spēkā esamību. No vienas puses VLK norāda uz kauzalitātes principu

¹ Gailīte D. Civillikuma vesture – tagad arī latviešu valodā. Jurista Vārds. 2012.gada 17.janvāris. Pieejams: [http://www.juristavards.lv/doc/242723-bcivillikuma-vestureb-tagad-ari-latviesu-valoda/\[aplūkots:2016.gada 17.aprīlī\]](http://www.juristavards.lv/doc/242723-bcivillikuma-vestureb-tagad-ari-latviesu-valoda/[aplūkots:2016.gada 17.aprīlī])

² Civilists. Revīzija vai reforma? Piezīmes pie Latvijas Civiltiesību kodeksa projekta, Jurists, 22.03.1928., Nr. 1, 4. lpp. [aplūkots 2016.gada 7.aprīlī]

³ Rozenfelds J. Igaunijas īpašuma likuma un Civillikuma atjaunošanas 20 gadi. Jurista Vārds. 2014.gada 14.janvāris. Pieejams: [http://www.juristavards.lv/doc/263571-igaunijas-pasuma-likuma-uncivillikuma-atjaunosanas-20-gadi/\[aplūkots 2016.gada 17.aprīlī\]](http://www.juristavards.lv/doc/263571-igaunijas-pasuma-likuma-uncivillikuma-atjaunosanas-20-gadi/[aplūkots 2016.gada 17.aprīlī])

VLK 801.pantā, pēc kura tika veidots arī Civillikuma 988. pants, bet no otras puses VLK 816.pants, kas noteica:

"Ja notikusi kāda cita maldība, īpašums gan uzskatāms par pārgājušu, bet nodoto priekšmetu var pieprasīt atpakaļ ar personisku prasību." ⁴

Šis VLK pants ir ticis ietverts Civillikuma 996. panta 2. daļā. Saskaņā ar šo pantu īpašuma tiesības pāriet pat tajā brīdī, ja viena no pusēm ir domājusi, ka slēdz dāvinājuma līgumu, bet otra – pirkuma līgumu. Šajā situācijā ir notikusi maldība par tiesisko darījumu, bet īpašuma tiesības tik un tā pāriet to jaunajam ieguvējam. Pamatojoties uz šo domu, autors uzskata, ka šajā pantā tika ietverts abstrakcijas princips.

Šīs nepilnības tika nodotas tālāk 1937. gada Civillikumam, kura atjaunošanas rezultātā, trūkumi tika pārnesti arī mūsdienu Latvijas tiesību sistēmā.

Pirmskara tiesu prakse noteica, ka, ja atsavināšanas darījumam, kurā tika izteikta kontrahentu griba nodot īpašumu, ir trūkumi, zemes grāmatas ieraksts neatpoguļoja patieso juridisko situāciju, bet tā kā šis ieraksts bija ar publisku ticamību, tas bija saistošs neatkarīgi no šī ieraksta neatbilstības patiesajam tiesiskajam stāvoklim. Tiesiskā darījuma puses atbildēja viena otras priekšā uz personiska prasījuma pamata.⁵ Darba autors norāda, ka situācija mūsdienās ir līdzīga, jo, pamatojoties uz zemes grāmatu publiskās ticamības principu un nepieciešamību nodrošināt lietu tiesību absolūto raksturu, pat tad, ja tiesiskais darījums ir ar trūkumiem, tas neietekmē zemesgrāmatas nostiprinājuma spēkā esamību un īpašuma tiesību pāreju to jaunajam ieguvējam.

Pirmskara Latvijas laikā atsavināšanas darījuma trūkumi izraisīja dažādas tiesiskās sekas. No šī darījuma trūkumiem bija atkarīgs, kādu prasību var celt persona, no kuras bez tiesiska pamata atsavināts nekustamais īpašums. Ja atsavināšanas darījums bija absolūti spēkā neesošs, personai bija vindikācijas prasības tiesības ne tikai pret savu kontrahentu, bet arī pret trešo personu, kura šo nekustamo īpašumu ieguvusi, ar noteikumu, ka šī persona ir darbojusies ļaunā ticībā. Tas nozīmē, ka persona ir zinājusi, ka darījums, uz kura pamata nekustamais īpašums ir ticis atsavināts ir zinājusi, ka šis darījums ir ar trūkumiem. Ja šis darījums bija ar trūkumiem, bet nebija atzīstams par absolūti spēkā neesošu, nekustamo īpašumu nebija iespēja atprasīt pat no ļaunticīga ieguvēja. Ieguvēja ļaunās ticības kritērijs un

⁴ Rozenfelds J. Igaunijas īpašuma likuma un Civillikuma atjaunošanas 20 gadi. Jurista Vārds. 2014.gada 14.janvāris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/263571-igaunijas-pasuma-likuma-un-civillikuma-atjaunosanas-20-gadi/> [aplūkots 2016.gada 7.aprīlī]

⁵ Буковский В. Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских с продолжением 1912–1914 г.г. и с разъяснениями в 2 томах., Т. I, с. 345.

pierādīšana pirmskara tiesu praksē bija iespējama tikai ar publiski pieejamām ziņām jeb tādām ziņām, kurām ir publiskā ticamība. Šajā ziņā tas tika attiecināts uz zemesgrāmatām.⁶

Šāda prakse izriet no nodošanas sistēmas, kas atšķir tiesisko darījumu kā īpašuma nodošanas juridisko pamatojumu un nodošanu kā īpašuma tiesību pāreju. Atsavināšanas darījums ir kauzāls darījums, bet nodošana pati par sevi ir abstrakts darījums.⁷ Tas nozīmē, ja persona varēja balstīties tikai uz publiski pieejamām ziņām, pirmskara tiesu praksē priekšroka tika dota zemesgrāmatas ierakstam, kas apliecināja personas īpašuma tiesības, tādējādi dodot priekšroku abstrakcijas principam.

Atjaunojot 1937. gada Civillikumu netika ņemts vērā fakts, ka pirmskara periodā šie trūkumi nebija izteikti jūtami, jo tā laika juristi, zinādami gan romiešu, gan vācu tiesības, spēja līdzsvarot šo divu sistēmu pretišķības, tomēr mūsdienās tas vairs nav iespējams.⁸

Lepnums un priekšrocība, kuru it kā deva 1937. gada Civillikuma pieņemšana un vēlāk arī atjaunošana, radīja ilūziju, ka šis likums spēs konkurēt un ievest Latviju kontinentālās Eiropas tiesību sistēmā, taču tas, kas bija atbilstošs un piemērojams pirmās Latvijas Republikas neatkarības laikā, mūsdienās rada nekonsekvenci un apjukumu par to, kādam principam – kauzalitātes vai abstrakcijas – tiek dota priekšroka.

Darba turpinājumā autors aplūkos īpašuma tiesību pāreju ar nodošanu, kurā kauzalitātes un abstrakcijas princips konkurē viens ar otru.

⁶ Rozenfelds J. Igaunijas īpašuma likuma un Civillikuma atjaunošanas 20 gadi. Jurista Vārds. 2014. gada 14. janvāris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/263571-igaunijas-pasuma-likuma-un-civillikuma-atjaunosanas-20-gadi/> [aplūkots 2016. gada 7. aprīlī]

⁷ Rozenfelds J. Tiesu prakse lietu tiesību jomā. Jurista vārds. 2010. gada 26. oktobris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=219925&show=true> [aplūkots 2016. gada 9. aprīlī]

⁸ Rozenfelds J. Igaunijas īpašuma likuma un Civillikuma atjaunošanas 20 gadi. Jurista Vārds. 2014. gada 14. janvāris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/263571-igaunijas-pasuma-likuma-un-civillikuma-atjaunosanas-20-gadi/> [aplūkots 2016. gada 7. aprīlī]

2. ĪPAŠUMA TIESĪBU IEGŪŠANA AR NODOŠANU

Lai atbildētu uz ievadā izvirzītajiem jautājumiem, vispirms ir nepieciešams analizēt lietu tiesību institūtu, kurā abi (kauzalitātes un abstrakcijas) principi saduras. Autors šajā nodaļā analizēs īpašuma iegūšanu ar nodošanu un ar to saistītos jautājumus.

Civillikuma 987. pantā ir teikts, ka:

“Ar to vien, ka lietas īpašnieks to atsavinājis, vēl nepietiek, lai īpašuma tiesība uz lietu pārietu uz tās ieguvēju, ja līdz ar to nav izpildīts otrs nepieciešamas noteikums, un proti, šās lietas nodošana jaunam ieguvējam.

Ar nodošanu jaunais ieguvējs iegūst īpašuma tiesību uz lietu tādā pašā apmērā, kādā tā piederējusi lietas nodevējam.”⁹

Civillikuma pants norāda, ka īpašuma tiesību iegūšanai ar nodošanu ir jā sastāv no diviem posmiem:

1. Jābūt tiesiskam darījumam, ar kuru iepriekšējais īpašnieks nodod savas tiesības jaunajam īpašniekam;

2. Lietas nodošanai jaunajam īpašniekam.

Šajā sakarā ir būtiski pieminēt, ka kustamu lietu nodošana kā posms īpašuma tiesību pārejai un nekustamā īpašuma nodošana atšķiras. Civillikuma 992. un 993.pants attiecībā uz nekustamā īpašuma tiesību pāreju norāda, ka nekustamā īpašuma nodošana nav nepieciešama (Civillikuma 992. pants) un nodošana vien vēl nenodibina nekustamā īpašuma ieguvējam īpašuma tiesību. Šo tiesību iegūst tikai ar iegūšanas tiesisko pamatu (ar tiesiskā darījuma, kurā izpausta kontrahentu abpusēja griba nodot, no vienas puses, un saņemt īpašuma tiesības, no otras puses) un par tā izgatavotā akta ierakstīšanu zemesgrāmatās.

Šāda sistēma ir izveidota, jo lietu tiesības pēc savas būtības pieder pie absolūtām tiesībām. Tas nozīmē, ka šīs tiesības tiek pretstatītas jebkurai trešajai personai. Vienošanās, līgums, ar kuru īpašuma iepriekšējais īpašnieks nodot savas īpašuma tiesības jaunajam īpašniekam ir darījums, kas tiek slēgts starp divām vai vairākām personām. Pēc vispārēja principa šis darījums rada tiesiskās attiecības tikai starp darījumā iesaistītajām pusēm. Brīdī, kad darījums ir vērsts uz īpašuma tiesību pāreju un lietu tiesību nodibināšanu rodas sarežģījumi, jo darījums, kas tiesiskās attiecības nodibina tikai starp darījumā iesaistītajām pusēm, nevar radīt absolūtas tiesības pret jebkuru trešo personu. Romiešu juristi, tāpat kā citi mūsdienu juristi, atrisināja šo jautājumu, izvirzot piedāvājumu noslēgt divus atsevišķus darījumus. Pirmais darījums apliecināja saistības starp līguma pusēm, piemēram, atsavinātāja

⁹ Civillikums:LR likums. Valdības vēstnesis.1992.gada 1.septembris

pienākums pārnest īpašuma tiesību un nodot lietu ieguvējam. Pēc šī darījuma noslēgšanas sekoja formāls, katram redzams darījums, ar kura palīdzību atsavinātājs izpildīja savu pienākumu un pārnesa īpašuma tiesības jaunajam ieguvējam, tādējādi nodrošinot savas absolūtas tiesības uz lietu.¹⁰

Attiecībā uz autora izvēlēto tēmu, kas saistīta tieši ar nekustamā īpašuma tiesību pāreju, mūsdienās īpašuma tiesību pāriešanai ar nodošanu pirmais posms tiek saglabāts kā tiesisks darījums, kurā puses atspoguļo savu gribu īpašuma tiesību pārejai. Otrais posms īpašuma nodošanā tiek panākts ar nekustamā īpašuma koroborēšanu jeb īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, lai nodrošinātu lietu tiesību absolūto raksturu pret trešajām personām.

2.1. Tiesisks darījums, kā juridisks pamatojums īpašuma tiesību pārejai

Šajā apakšnodaļā autors apskatīs tiesisko darījumu kā vienu no īpašuma tiesību pāreju ar nodošanu posmiem. Tā kā pastāv dažādas lietu šķiras, ir jānorāda, ka kustamu un nekustamu lietu tiesiskais regulējums ir paralēls. Tiek lietota vienota terminoloģija un līdzīgi principi. Gan attiecībā uz kustamām lietām, gan arī nekustamām ir nepieciešams tiesiskais pamats īpašuma tiesību pārejai.¹¹

Civillikuma nodošanas sistēma balstās uz Apela teoriju par *titulus – modus*. No šīs teorijas viedokļa atsavināšanas darījums rada tikai pienākumu nodot lietu tiesības, pati īpašuma tiesība pāriet uz tās jauno ieguvēju ar nodošanu. *Titulus* ir likumā noteikts pamats, kas parāda tiesības uz lietu, turpretim *modus* ir īpašuma iegūšanas veids, piemēram īpašuma nodošana. Tas nozīmē, ka *titulus* ir likumā noteiktais pamats īpašumu tiesību pārejai, bet *modus* ir īpašuma nodošanas veids.¹² Skatoties uz tiesisko darījumu kā vienu no nodošanas sistēmas posmiem kopsakarā ar darbā apskatītajiem principiem ir secināts, ka tiesisks darījums saistībā ar kauzalitātes principu ir nodošanas cēlonis, jo šim darījumam jāsaturs kauza, savukārt, pamatojoties uz abstrakcijas principu, atsavināšanas darījums ir īpašuma nodošanas motīvs.¹³

¹⁰ Andris Grūtups, Erlens Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. 2.izd. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 61.lpp.

¹¹ Turpat, 120.lpp.

¹² Kolomijceva J. Īpašuma nodošana uz atsavināšanas darījuma pamata. Jurista vārds. 2012.gada 9.oktobris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/251937-pasuma-nodosana-uz-atsavinasanas-darijuma-pamata/> [Aplūkots: 2016.gada 3.aprīlī]

¹³ Juridiskās zinātnes teorētiskie un praktiskie problēmjaudājumi. Juridiskās zinātnes doktorantu un zinātniskā grāda pretendentu III zinātniski praktiskās skonferences rakstu krājums. Rīga : LU Akadēmiskais apgāds, 2012, 10 lpp

Titulus – modus teoriju pamato fakts, ka, ja tiek slēgts tiesisks darījums, kurā atspoguļota kontrahentu griba nodot no vienas puses un saņemt īpašuma tiesību no otras, līguma pušu maldība attiecībā uz pašu tiesisko darījumu, kam pēc maldības un tās tiesiskajām sekām vajadzētu būt par šķērslī īpašuma tiesību pārejai, ir nebūtiska. Pamatojoties uz Civillikuma 996. pantu tikai kļūda attiecībā uz nododamo lietu ir šķērslis īpašuma tiesību pārejai uz ieguvēju, bet visas pārējās kļūdas, to skaitā arī kļūda attiecībā uz tiesisko darījumu, nekaitē īpašuma tiesību iegūšanai.¹⁴

Tiesiskā darījuma esamības (kurā tiek atspoguļota kontrahentu griba nodot, no vienas puses, un saņemt īpašuma tiesības, no otras) priekšnoteikums ir ietverts Civillikuma 988.pantā un Civillikuma 989. pantā.

Civillikuma 988. pants norāda, ka:

“Nodot var tikai tas, kam ir tiesības atsavināt nododamo lietu, savā vai cita vārdā, un līdz ar to griba atdot lietu citam par īpašumu.

Ieguvējam vajaga spējas un gribas iegūt lietu sev vai citam par īpašumu.”¹⁵

Pēc autora domām šajā Civillikuma pantā ietvertā norāde uz to, ka ir nepieciešamas tiesības, lai nodotu īpašuma tiesību un šo tiesību ieguvējam vajaga spējas un gribas iegūt lietu sev vai citam par īpašumu, pamato tiesiska darījuma nepieciešamību. Tieši tiesiskajā darījumā tiek atspoguļota kontrahenta griba iegūt īpašuma tiesības, kā arī, noslēdzot tiesisku darījumu, tiek pieņemts, ka personai ir tiesības nodot īpašuma tiesības to jauno ieguvējam.

Komentējamais pants norāda uz to, ka persona nav tiesīga nodot vairāk tiesību kā tai piemīt. Šāda situācija, kad tiek pārkāpts Civillikuma 988.pants un tiek nodotas vairāk tiesības nekā personai piemīt, rodas gadījumā, kad nekustamo īpašuma persona atsavina par labu jaunajam īpašuma tiesību ieguvējam, kaut gan šai personai nav bijis likumīgs pamats šo īpašumu atsavināt. Tieši šī situācija praksē rada problēmas un domstarpības, kas noved pie autora izvirzītajiem problēmjaudājumiem darba ievaddaļā. Šajā situācijā ir jānorāda, ka griba tiesiskajā darījumā, kas ir viens no īpašumu tiesību pārejas ar nodošanu posmiem, un griba nodot īpašumu tā jaunajam ieguvējam nesakrīt.

To palīdz izskaidrot Erdmana, Konradi un Valtera komentāri par Civillikuma 988.pantu (1864.gada Civillikuma 802. pants). Komentāros ir apskatīts jautājums vai īpašuma īpašnieks var nodot īpašumu nevis atvietojamam, bet viņa vietniekam. Atjaunotais Civillikums un 1864.gada Civillikums šādu aizliegumu neparedz.¹⁶ Savos komentāros Konradi un Valters norāda, ka īpašuma tiesību pārnesējam nav jāzina vai šo tiesību saņēmējs

¹⁴ Rozenfelds J. Lietu tiesības. Jaunais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 123.lpp

¹⁵ Civillikums: LR likums. Valdības vēstnesis. 1992.gada 1.septembris

¹⁶ Juridiskās zinātnes teorētiskie un praktiskie problēmjaudājumi. Juridiskās zinātnes doktorantu un zinātniskā grāda pretendentu III zinātniski praktiskās skonferences rakstu krājums. Rīga : LU Akadēmiskais apgāds, 2012, 10 lpp

tās saņem sev vai kādam citam par labu, ja vienīgi īpašuma tiesību nodevējs nav vēlējies īpašumu nodot viņam vai caur viņu.¹⁷ Tas nozīmē, ka vietnieks var slēgt tiesisku darījumu ar īpašuma tiesību atsavinātāju nevis sev, bet atvietojamam, par šo faktu nemaz nezinot pašam atvietojamam. Šis piemērs norāda uz to, ka, lai gan tiesisks darījums un nodošanas fakts veido īpašuma tiesību pāreju ar nodošanu, tās tomēr ir divas atsevišķas darbības.

Arī Civillikuma 989.pants norāda uz to, ka, lai nodošana būtu spēkā, ir nepieciešams tiesiskais pamats. Tiesiskais pamats var būt tiesisks darījums, ar kuru tiek nodibināta īpašumu tiesību pāreja, tomēr šis tiesiskais darījums nevar būt ar likumu aizliegts.¹⁸

Secinājumu, ka griba tiesiskajā darījumā un griba nodot īpašumu tā jaunajam īpašniekam nesakrīt, tādējādi nošķirot īpašuma tiesību nodošanas tiesisko pamatu no pašas īpašuma nodošanas, kas attiecībā uz nekustamā īpašuma tiesību pāreju tiek nodrošināta ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemes grāmatā, pamato Civillikuma 1480.pants. Šajā pantā ir noteikts, ka darījuma spēkā esamība neietekmē īpašuma nodošanas faktu un koroborācija nenovērš darījuma iekšējos trūkumus, un akts, kas nav spēkā pēc sava satura, neiegūst ar to nekādu spēku. Tas nozīmē, ka tiesiskais pamats īpašuma tiesību pārejai un nekustamā īpašuma koroborēšana vai attiecībā, piemēram, uz kustamām lietām - šīs lietas nodošana ir tiesiski nodalāmas darbības un viena otras trūkumus nenovērš.

Kā norāda profesors V. Sinaiskis, izņēmuma kārtā Civillikums atzīst arī konsensuālo sistēmu, kas nodrošina civiltiesiskās apgrozības ātrumu. Konsensuālās sistēmas pamatā ir vienota pieeja īpašuma tiesību pārejai, tas nozīmē, ka šī tiesību pāreja notiek uzreiz, noslēdzot darījumu par īpašuma tiesību atsavināšanu. Ja šis darījums nav spēkā, tad īpašuma tiesību pāreja nenotiek.¹⁹ Autors nepiekrīt profesora V. Sinaiska viedoklim, jo gadījumā, ja ar darījumu pietiktu, lai notiktu īpašuma tiesību pāreja, tas neatrisinātu problēmu, ka lietu tiesības ir absolūtas tiesības un, lai tās būtu spēkā pret jebkuru trešo personu ir jābūt publiski redzamai īpašuma nodošanai.

Kā jau tika noskaidrots šīs nodaļas sākumā, tiesisks darījums izraisa saistības tikai starp līguma pusēm nevis pret jebkuru trešo personu. Jūlija Kolomijceva norāda, ka V.Sinaiska pieņēmumam nevar piekrist arī pamatojoties uz to, ka valdījuma nodošana, lai atdotu lietu valdījumā, no vienas puses, un saņemtu lietu īpašumā, no otras puses, ir saistīta ar slēgtas sistēmas principu. Šīs sistēma ir saistīta ar darījuma pušu privātautonomijas ierobežošanu un ar publicitātes funkciju. Principa būtība ir tajā, ka puses ar līgumu nevar paplašināt lietu tiesību veidus, konkrēti, nosakot jaunus noteikumus īpašuma tiesību iegūšanai

¹⁷ Konradi F., Walter A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935, 97. lpp.

¹⁸ Civillikums:LR likums. Valdības vēstnesis.1992.gada 1.septembris

¹⁹ Синайский В. И. Основы гражданского права. Рига: Валтерс и Рапа, 1926, с. 39.

ar nodošanu. Līgumā, ietverot nosacījumu, ka īpašuma tiesība uzreiz pāriet ar darījuma noslēgšanu, tiktu ietekmēta arī publicitāte, kas ir būtisks nosacījums, lai tiesību pāreja būtu redzama trešajām personām, tādējādi nodrošinot lietu tiesību absolūto raksturu.²⁰ Uz to, ka Civillikums neatzīst konsensuālo sistēmu, norāda fakts, ka Civillikuma nodaļā par īpašumu tiesību pāreju ar nodošanu ir norādīts pats vārds “nodošana”, tas nozīmē, ka Civillikuma nodaļas nosaukums jau parāda to, ka īpašuma nodošana ir būtisks nosacījums īpašuma tiesību pārejai jaunajam ieguvējam.

Lai parādītu, ka tiesisks darījums kalpo tikai kā juridisks pamatojums īpašuma tiesību pārejai ir jāmin piemērs par lietas otrreizēju atsavināšanu uz pirkuma līguma pamata. Tas nozīmē, ka lietas īpašnieks var noslēgt divus pirkuma līgumus ar dažādām personām par īpašumu tiesību pāreju. Šajos pirkuma līgumos, lietas īpašnieks parāda savu gribu lietu nodot nākamajam tiesību ieguvējam, taču līdz valdījuma nodošanai vai ierakstīšanai zemesgrāmatā persona paliek par lietas īpašnieku.

Autorprāt, visi iepriekš minētie secinājumi norāda uz to, ka Civillikums neparedz konsensuālu īpašuma tiesību pāreju un tiesiskais darījums, īpašuma tiesību iegūšanā ar nodošanu kalpo tikai kā juridisks pamatojums, kurā ir atspoguļota līgumā iesaistīto pušu griba nodot īpašuma tiesības, no vienas puses, un saņemt īpašuma tiesības, no otras.

Īpašuma tiesību pārejai ar nodošanu otrs posms sastāv no paša īpašuma nodošanas jaunajam tiesību ieguvējam.

2.2. Īpašuma nodošana kā priekšnoteikums īpašuma tiesību pārejai

Īpašuma nodošana var notikt dažādi. Tā var notikt reāli, fiktīvi vai simboliski.

Kā jau darbā tika minēts, tiesiskais regulējums saistībā ar kustamām un nekustamām lietām ir paralēls, tomēr kustamu un nekustamu lietu nodošanas tiesiskais regulējums ir atšķirīgs. Ja kustamu lietu ir paredzēts ierakstīt reģistrā, lai tiktu īstenota lietas nodošana, ir jānošķir lietas konstitutīvs vai deklaratīvs ieraksts. Ieraksts ir konstitutīvs, ja, piemēram, iegūstot jūras kuģi, īpašuma tiesību veids ir ieraksts, nevis valdījuma nodošana.²¹ Šī situācija ir līdzīga attiecībā uz nekustamā īpašuma īpašuma tiesību iegūšanu. Deklaratīvs ieraksts ir attiecināms, piemēram, uz transportlīdzekļa iegūšanu. Šādā gadījumā valdījuma nodošana

²⁰ Juridiskās zinātnes teorētiskie un praktiskie problēmjaudājumi. Juridiskās zinātnes doktorantu un zinātniskā grāda pretendentu III zinātniski praktiskās skonferences rakstu krājums. Rīga : LU Akadēmiskais apgāds, 2012, 11 lpp

²¹ Višņakova G., Balodis K. Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 11. lpp.

netiek aizvietota ar reģistrāciju, bet ir nepieciešams priekšnosacījums īpašuma tiesību iegūšanai uz tiesiska darījuma pamata.²²

Nekustamā īpašuma nodošana, pamatojoties uz Civillikuma 992.pantu un 993.pantu, nav nepieciešama. Īpašuma nodošana, lai nodrošinātu publisko ticamību un lietu tiesību absolūto raksturu, tiek nodrošināta ar ierakstu zemesgrāmatā.

Zemesgrāmatas publiskās ticamības princips ir ietverts Zemesgrāmatu likuma 1. pantā, kas nosaka:

“Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta.”²³

Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 4. pantam, zemesgrāmatās tiek nostiprinātas jeb korroborētas tiesības uz nekustamajiem īpašumiem, ar tiesībām saprotot arī tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus.²⁴

Kā jau iepriekš tika noskaidrots, tiesiskais darījums un īpašuma nodošana ir saistīti tādā nozīmē, ka šie kritēriji ir priekšnoteikumi īpašuma tiesību pārejai ar nodošanu, tomēr abi pastāv kā atsevišķi prasījumi. Piemēram, prasība par īpašuma korroborāciju jeb īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, pamatojoties uz pirkuma līgumu, ir pilnīgi patstāvīga prasība, kas nav saistīta ar citām no šī līguma izrietošām saistībām, piemēram, par nopirktās lietas nodošanu pircējam. Attiecības starp noslēgto darījumu un korroborācijas aktu ir uzskatāmas par attiecībām starp privāttiesisku darījumu un publisku aktu.²⁵

Kā savā grāmatā norāda profesors J. Rozenfelds, zemesgrāmatas ierakstam pašam par sevi nav tiesību radoša spēka un, ja šis ieraksts neatbilst faktiskajam stāvoklim, tas var tikt dzēsts, ja tiek celta attiecīga prasība. Tas nozīmē, kamēr nav pamatoti apstākļi par nepareizu ieraksta izdarīšanu un ieraksts atzīts par spēkā neesošu, šis ieraksts ir spēkā pret trešajām personām.²⁶ Pēc autora domām, zemesgrāmatas ieraksts attiecībā pret trešajām personām apliecina un, pamatojoties uz publiskās ticamības principu, norāda uz nekustamā īpašuma īpašnieku, tātad arī zemesgrāmatas ierakstam pašam par sevi ir saistošs spēks. Šo autora secinājumu pamato arī Civillikuma 994.pants, kurā ir noteikts, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku ir atzīstams tas, kurš par tādu ir ierakstīts zemesgrāmatās. Ar nekustamā īpašuma īpašumu tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā īpašnieks iegūst tiesības pret trešajām personām izlietot sev piederošās īpašuma tiesības. Šis Civillikuma pants norāda uz to, ka zemesgrāmatas

²²Višņakova G., Balodis K. Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 11. lpp.

²³Zemesgrāmatu likums: LR likums. Ziņotājs. 1993.gada 5.aprīlis

²⁴Turpat

²⁵Rozenfelds J. Lietu tiesības. Jaunais izdevums.Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 126.lpp

²⁶Turpat

ierakstam attiecībā pret trešajām personām ir tiesību radošs spēks un ar šī ieraksta esamību tiek pamatotas personas īpašuma tiesības. Tas nozīmē, ka, neņemot vērā faktu, ka ieraksta pamatā varētu nebūt tiesisks darījums, uz kura pamatots ieraksts, šis ieraksts vienalga rada personai nekustamā īpašuma tiesības.

Noslēgtā tiesiskā darījuma pusēm, kuras ir atbildīgas par noslēgta darījuma tiesiskumu, ir jārēķinās ar to, ka zemesgrāmatas ierakstam ir publiska ticamība, kas dibinās uz trešo personu tiesībām un pienākumiem uzskatīt ierakstu par neapstrīdamu, kamēr nav pierādīts pretējais.²⁷ Minētie fakti norāda uz to, ka starp tiesisko darījumu kā īpašuma tiesību pārejas priekšnoteikumu un īpašuma nodošanu, kā reālu, visiem redzamu tiesību nodošanu pastāv saikne, jo zemesgrāmatas ierakstu var mainīt vai dzēst, ja tiek mainīts tiesiskais pamats, uz kura šis ieraksts balstās. Galvenā atšķirība un šo divu posmu nodalīšana īpašuma tiesību iegūšanā ar nodošanu notiek brīdī, kad trešā persona paļaujas uz ieraksta patiesumu. Persona uzskata zemesgrāmatas ierakstu par ticamu un patiesu. Autors, piekrīt viedoklim, ka tiesisks darījums rada saistības tikai starp darījuma pusēm, tāpēc šie divi iepriekš minētie posmi tiek nodalīti, lai aizsargātu trešo personu un nodrošinātu sekmīgu civiltiesisko apgrozību.

Secinājumu, ka griba tiesiskajā darījumā un griba nodot īpašumu tā jaunajam īpašniekam nesakrīt, tādējādi nošķirot īpašuma tiesību nodošanas tiesisko pamatu no pašas īpašuma nodošanas, kas attiecībā uz nekustamā īpašuma tiesību pāreju tiek nodrošināta ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, pamato Civillikuma 1480. pants. Šajā pantā ir noteikts, ka darījuma spēkā esamība neietekmē īpašuma nodošanas faktu un korroborācija nenovērš darījuma iekšējos trūkumus, un akts, kas nav spēkā pēc sava satura, neiegūst ar to nekādu spēku. Tas nozīmē, ka tiesiskais pamats īpašuma tiesību pārejai un nekustamā īpašuma korroborēšana vai attiecībā, piemēram, uz kustamām lietām - šīs lietas nodošana ir tiesiski nodalāmas darbības un viena otras trūkumus nenovērš.

Ierakstot īpašuma tiesības zemesgrāmatā, šis ieraksts un tiesiskais darījums, uz kura balstās īpašuma tiesību nodošana, kļūst neapstrīdams ar brīdī, kad tiesa ievieto sludinājumu "Latvijas Vēstnesī" par to, lai personas 6 mēnešu laikā no sludinājumu ievietošanas dienas vērstu savus iebildumus pret notikušo korroborāciju. Kā nosaka Civillikuma 1611. pants, ar minētā termiņa iestāšanos izbeidzas atsavinātāja atbildības pienākums pret lietas attiesāšanu. Darba autors uzskata, ka, nosakot termiņu, pēc kura zemesgrāmatas ieraksts kļūst neapstrīdams, norāda uz to, ka Civillikums tādā veidā dod iespēju darījumu, kas nav noslēgts atbilstoši Civillikuma normām, padarīt par tiesisku.

Ne visos gadījumos īpašuma tiesības tiek korroborētas. Kā norāda Civillikuma 1477.pants, pastāv gadījumi, kad lietu tiesības ir spēkā bez ierakstīšanas zemesgrāmatā, ja

²⁷ Rozenfelds J. Lietu tiesības. Jaunais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 126.lpp

Īpašuma tiesības pastāv uz likuma pamata. Gadījumi, kad lietu tiesības jeb šajā gadījumā nekustamā īpašuma tiesības ir spēkā bez ierakstīšanas zemesgrāmatā, attiecināmi uz obligātā jeb konstitutīvā uz relatīvā jeb deklaratīvā ieraksta nošķiršanu. Civillikuma 1477.panta norāde uz to, ka lietu tiesības ir spēkā bez ierakstīšanas zemesgrāmatā ir attiecināms uz deklaratīvo ierakstu. Tomēr šīs tiesības ir spēkā tikai starp personām, kuras par šiem apstākļiem ir zinājušas.

Ja darījums nav ierakstīts zemesgrāmatā, tad tas nezaudē savu spēku, taču ieguvējs līdz korroborācijai nevar izmantot savas īpašuma tiesības attiecībā pret trešajām personām. Persona var celt personīgu prasību pret atsavinātāju. Šie nosacījumi ir ietverti Civillikuma 1478.pantā un uzskatāmi parāda, ka lietu tiesības kā absolūtas tiesības nevar būt spēkā pret trešajām personām, ja nav publiski apliecinātas, ierakstot zemesgrāmatā, attiecinot to uz nekustamā īpašuma tiesību pāreju. Civillikums par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīst to, kurš par tādu ir ierakstīts zemesgrāmatā. Kā jau iepriekš darbā tika aprakstīts, šis nosacījums ir ietverts Civillikuma 994. pantā. Šī panta otrā daļa apliecina, ka bez publiskas ticamības nodrošināšanas, īpašuma īpašnieks nevar izmantot savas tiesības pret trešajām personām. Ne vien persona nevar izmantot savas īpašuma tiesības pret trešajām personām, bet tai ir jāatzīst par spēkā esošu visas uz attiecīgo nekustamo īpašumu attiecošās tās personas darbības, kura pēc zemesgrāmatas atzīta par šī īpašuma īpašnieku. Tas nozīmē, ka priekšroka starp patieso īpašnieku, kas savas tiesības nav nostiprinājis zemesgrāmatā un formālo, jeb zemesgrāmatā norādīto īpašnieku, priekšroka ir dodama formālajam īpašniekam.

Gadījumā, ja trešā personai par labu tiek atsavināts īpašums un zemesgrāmatas nodaļas tiesnesis ir ierakstījis trešās personas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, kaut gan jau no paša sākuma darījums uz kura balstījies ieraksts nav bijis tiesisks, īpašuma likumīgais īpašnieks nevar, ceļot prasību tiesā, atprasīt pretlikumīgi atsavināto īpašumu. Šis secinājums norāda uz to, ka abstrakcijas principam ir prevalējošs spēks pret kauzalitātes principu gadījumā, ja īpašums tiek atsavināts par labu trešajai personai, kura ir balstījies uz zemesgrāmatas ierakstu, pat tad, ja šī ieraksta pamatā nav bijis tiesisks darījums.

Šajā sakarā, autorpāt, ir būtiski aprakstīt trešo personu, kas, nostirpina savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

2.3.Labticīgs ieguvējs

Juridisko terminu vārdnīca labticīgo ieguvēju skaidro kā personu, kas ir pārliecināta, ka nevienam nav vairāk tiesību iegūt lietu kā viņam²⁸, savukārt latviešu skaidrojošajā vārdnīcā termins “labticīgs ieguvējs” skaidrots kā persona, kas nav zinājusi, ka īpašums, kas ir iegūts no personas, kurai nav bijušas tiesības rīkoties ar īpašumu un patiesībā īpašums pieder citam.²⁹ Pēc šī viena termina tulkojuma dažādās vārdnīcās, var secināt, ka termins “labticīgs ieguvējs” ir divejādas dabas: no vienas puses šis termins ir ar pozitīvu nozīmi, aprakstot labticīgo ieguvēju kā personu, kura uzskatījusi, ka nevienam nepieder vairāk tiesību uz lietu kā viņam pašam, bet no otras puses tas ir skatāms arī negatīvā nozīmē, parādot, ka labticīgais ieguvējs nav zinājis tiesiskos šķēršļus īpašuma iegūšanai.³⁰

Jēdziens “labticīga iegūšana” ir saistīts ar “labticīgo ieguvēju”. Mūsdienās “labticīgu iegūšana” tiek saprasta kā lietu tiesību iegūšana tiesiska darījuma ceļā uz kustamu vai nekustamu lietu no tādas personas, kurai patiesībā nepieder īpašuma tiesības vai tiesības rīkoties ar attiecīgo lietu. Ar labticīgu iegūšanu saprotama lietu tiesību iegūšana no neīpašnieka, kas pamatojas uz “uzticības principu”.³¹

“Labticīga ieguvēja” termins ir attiecināms uz latīņu valodas terminu “*bona fides*”, kas tulkojumā nozīmē godprātīgi, bez viltus.³² Tas nozīmē, ka labticīgs ieguvējs tiek aplūkots no personas apziņas viedokļa par realitātes faktiskajiem apstākļiem, t.i. attiecībā uz personas iekšējo pārliecību par tai piemītošajām īpašuma tiesībām attiecībā pret trešajām personām. Personas iekšējā pārliecība jeb subjektīvā labā ticība ir sasaistāma ar personas saprāta stāvokli. Šis saprāta stāvoklis izpaužas kā nezināšana par nekustamā īpašuma patieso īpašnieku, bez pienākuma to zināt.³³ Pamatojoties uz šo atziņu un zemesgrāmatu publisko ticamību, kā arī abstrakcijas principu nevar piekrist viedoklim, ka termins “labticīgs ieguvējs” varētu tikt vērtēts negatīvi, jo katra persona individuāli ir atbildīga par tai piešķirto tiesību daudzumu un tiesībām rīkoties ar īpašumu.

“Labticīga ieguvēja” jēdziens ir saistīts ar lietu tiesību absolūto spēku pret trešajām personām. Kā jau darbā tika minēts, šo tiesību pastāvēšanai un saturam ir jābūt zināmam trešajām personām. Vācijas Civilt kodeksa (BGB) 891.pants norāda, ka par lietas īpašnieku

²⁸ Juridisko terminu vārdnīca. Rīga:Kamene, 2002., 99.lpp

²⁹ Mūsdienu latviešu vārdnīca. Pieejams: tezaurs.lv [apskatīts 2016.gada 19.aprīlī]

³⁰ Loboda K. Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana. Jurista vārds 2006.gada 6.jūnijs. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=267683&show=true> [aplūkots 2016.gada 19.aprīlī]

³¹ Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 138.lpp.

³² Loboda K. Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana. Jurista vārds 2006.gada 6.jūnijs. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=267683&show=true> [aplūkots 2016.gada 19.aprīlī]

³³ Hesselink M.The Concept of Good Faith. Towards a European Civil Code.3rd ed.Nijmegen:Ars Aequi Libri;The Hague, London, Boston:Kluwe Law International, 2004, p.471

uzskatāms tas, kurš par tādu ir ierakstīts zemesgrāmatā. Šāds tiesiskais noregulējums ir ietverts arī Civillikuma 994. pantā. Pamatojoties uz šo pantu, šis nostiprinājums zemesgrāmatā leģitimē personu izmantot savas īpašuma tiesības. Tomēr situācija reālajā dzīvē var būt atšķirīga, jo zemesgrāmatā var būt nostiprinātas tādas personas īpašuma tiesības, kura šīs tiesības ir ieguvusi uz prettiesiska pamata.³⁴ Vācu tiesībās zemesgrāmatas radītajai tiesiskajai šķietamībai ir izšķiroša nozīme un trešā persona, kura paļaujas uz zemesgrāmatas ierakstu ir ieguvusi īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu labā ticībā tiek aizsargāta un neatgriezeniski iegūst attiecīgo tiesību. Turpretīm agrākais īpašnieks, no kura īpašums tika prettiesiski atsavināts neatgriezeniski zaudē attiecīgo tiesību. Šādos konflikta gadījumos starp agrāko īpašnieku un trešo personu, kura ieguvusi īpašumu labā ticībā, pamatojoties uz zemesgrāmatas ieraksta, tiesiskās attiecības tiek atrisinātas par labu labticīgam ieguvējam, nodrošinot uzticības aizsardzību un privāttiesiskās apgrozības stabilitāti.³⁵ Darba autors secina, ka šajā gadījumā notiek atkāpe no vispārējā principa, ka “neviens nevar nodot vairāk tiesību kā tam piemīt” un tiek dota priekšroka zemesgrāmatas ticamībai un abstrakcijas principam attiecībā pret tiesiskā darījumā spēkā esamību kā priekšnoteikumu īpašumu tiesību nodošanai un kauzalitātes principam.

Vācu tiesībās saistībā ar lietu tiesību labticīgu iegūšanu uz nekustamām lietām ir ieviests detalizēts tiesiskais regulējums. Nekustamo lietu tiesību labticīga ieguvēja aizsardzība balstās uz “zemesgrāmatu ierakstu pareizības prezumpciju” (Vācijas BGB 891.pants), kas sevī ietver arī nekustamas lietas piederības prezumpciju un “zemesgrāmatu publiskās ticamības principu” (Vācijas BGB 892.pants).³⁶ Attiecībā uz zemesgrāmatas publiskās ticamības principu, Vācijas BGB 892.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka:

“Par labu tam, kurš ar tiesisku darījumu iegūst tiesību uz nekustamo īpašumu vai tiesību uz šādu tiesību, zemesgrāmatas saturs ir uzskatāms par pareizu, izņemot gadījumu, ja zemesgrāmatā ir ierakstīta ieruna pret zemesgrāmatas pareizību vai arī ieguvējam ir zināma zemesgrāmatas nepareizība.”

Pamatojoties uz šīm normām Vācijas tiesību praksē tiek noteikti priekšnoteikumi īpašuma tiesību ieguvēja labai ticībai. Lai ieguvēju uzskatītu par labticīgu, īpašuma tiesību atsavinātāju leģitimē tāds lietu tiesību nostiprinājums zemesgrāmatā, kas ir nepareizs jeb neatbilst patiesajam tiesiskajam stāvoklim. Pats labticīgais ieguvējs ir ieguvis lietu tiesību ar

³⁴ Augstākā tiesa. Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās, trešās daļas modernizācijas nepieciešamību. Rīga. 2007.gads. 23.lpp

³⁵ Rey H. Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum. Grundriss des schweizerischen Sachenrechts. Bd.I. Bern: Stämpfli Verlag AG, 1991, N 287 ff; Schwab K.H., Prütting H. Sachenrecht. 28.Aufl. München, Beck, 1999, Rn 204 ff, 422 ff.

³⁶ Schwab K.H., Prütting H. Sachenrecht. 28.Aufl. München, Beck, 1999, Rn 210 ff; Schmid J. Sachenrecht. Zürich: Schulhess Polygraphischer Verlag, 1997, N 579 ff; 598 ff.

tādu tiesisku darījumu, kas ir spēkā esošs, jo zemesgrāmatu publiskā ticamība ir attiecināma tikai uz atsavinātāja rīcības tiesiskumu, nevis uz tiesisko darījumu, ar kuru labticīgais ieguvējs iegūst īpašuma tiesību, kā arī labticīgā ieguvēja īpašuma tiesībām ir jābūt nostiprinātām zemesgrāmatā. Papildus šim īpašuma tiesību ieguvējam ir jābūt labticīgam. Tas nozīmē, ka šai personai nav zināmi apstākļi par darījuma prettiesiskumu uz kura pamata īpašuma tiesības tika nostiprinātas zemesgrāmatā.³⁷

Autors secina, ka vācu tiesību sistēmā ir detalizēti aprakstīts un noteikts skaidrs tiesiskais regulējums attiecībā uz labticīgā ieguvēja tiesisko aizsardzību. Ir noteikti priekšnoteikumi, kuru iestāšanās rezultātā trešā persona, kura ieguvusi īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kļūst par labticīgu ieguvēju, tādā veidā nodrošinot zemesgrāmatu publiskās ticamības principa (kā nodrošinājums lietu tiesību absolūtajam raksturam) pilnīgu ieviešanu tiesību sistēmā.

Analizējot Civillikumu, ir saprotams, ka tas nenosaka skaidru labticīga ieguvēja definīciju. Tomēr šis jēdziens ir ietverts dažos Civillikuma pantos. Piemēram Civillikuma 122. pants, kas ir attiecināms uz Ģimenes tiesību nodaļu, regulē gadījumus, kad viens laulātais atsavinājis vai ieķīlājis otra laulātā mantu par labu personai, kura nav zinājusi, ka manta patiesībā nepieder šim laulātajam. Tādā gadījumā lietas saņēmējs atzīstams par labticīgu ieguvēju.³⁸ No šī panta, skatot Civillikumu kā vienotu likumu, ir secināms, ka likumdevējs atzīst personu par labticīgu ieguvēju, ja tas nav zinājis par apstākļiem, kas liedz personai atsavināt kādu lietu par labu šim labticīgajam ieguvējam.

Arī laulāto savstarpējās tiesiskās attiecības ietekmē darbā aprakstītie problēmjautājumi par to, kurš no principiem – abstrakcijas vai kauzalitātes – ir prevalējošs Latvijas tiesību sistēmā. Laulāto rīcība ar kopējo mantu ir tikusi apskatīta pamatojoties uz “laulāto kopīgas mantas prezumpciju”. Tas nozīmē, ka viens laulātais ir tiesīgs rīkoties ar laulības laikā kopīgi iegūtu mantu, kas atbilstoši Civillikuma 91.pantam nav pierādīta kā atsevišķā manta, tikai ar otra laulātā piekrišanu. Ja laulātais ir ar kopīgo mantu ir rīkojies bez otra laulātā piekrišanas, viņa rīcība nav spēkā.³⁹ Skatoties šo principu attiecībā uz autora izvēlēto tēmu, otra laulātā piekrišana ir uzskatāma par tiesisko pamatu, lai īpašuma tiesības varētu nodot trešajai personai. Praksē viena laulātā rīcība ar nekustamo īpašumu bez otra piekrišanas izraisa lielāko daļu juridisko problēmu, kas saistītas ar laulāto mantiskajām attiecībām. Arī šo problēmu risināšanā ir izvirzītas divas pamatidejas – aizsargāt trešo

³⁷ Augstākā tiesa. Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās, trešās daļas modernizācijas nepieciešamību. Rīga. 2007.gads. 23.lpp

³⁸ Civillikums:LR likums. Valdības vēstnesis.1992.gada 1.septembris

³⁹ Kalniņš E. Laulāto manta laulāto likumiskajās mantiskajās attiecībās.Tiesu namu aģentūra.2010.gads.18.lpp

personu, kura ir ieguvusi īpašuma tiesības no viena laulātā vai aizsargāt otru laulāto, kurš nav devis piekrišanu īpašuma tiesību pārejai.⁴⁰

Atbilstoši trešās personas aizsardzības idejai, priekšroka tiek dota nekustamas lietas piederības prezumpcijai, tātad tiek prezumēts, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku ir atzīstams tas, kurš par tādu ir ierakstīts zemesgrāmatā, un trešo personu aizsardzības idejai. Saskaņā ar šiem principiem, ja laulības laikā iegūta nekustama lieta ir ierakstīta zemesgrāmatā uz viena laulātā vārda bez Civillikuma ietvertās norādes, ka tā ir laulāto atsevišķā manta un par nekustamās lietas vienīgo īpašnieku ir atzīstams tas laulātais, kurš par tādu ir ierakstīts zemesgrāmatā. Otrs laulātais šo ierakstu var apstrīdēt atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 97. pantam. Kamēr zemesgrāmatas ieraksts nav apstrīdēts, laulātais, kurš ir ierakstīts kā īpašnieks zemesgrāmatā, ir tiesīgs brīvi rīkoties ar nekustamo lietu.⁴¹

Saskaņā ar otra laulātā aizsardzības ideju, priekšroka tiek dota laulāto kopīgās mantas esamības prezumpcijai un otra laulātā aizsardzības idejai. Pamatojoties uz šo ideju, ja zemesgrāmatā nav ierakstīta atsevišķa norāde par to, ka nekustamā lieta ir laulāto atsevišķā manta, tā uzskatāma par laulāto kopējo mantu, izņemot gadījumus, kad no zemesgrāmatas ieraksta norādītā pamata nepārprotami izriet, ka nekustamā lieta ir iegūtā kā atsevišķās mantas objekts, piemēram, lieta ir iegūta mantošanas vai dāvinājuma ceļā. Ja šāda piebilde nav zemesgrāmatas ierakstam, nekustamā lieta ir uzskatāma par laulāto kopējo īpašumu un trešajām personai ir darīts zināms šis fakts.⁴² Pēc autora domām, pamatotāka ir otra laulātā aizsardzības ideja, jo atbilstoši Civillikuma normām, laulātajiem ir jānosaka laulāto atsevišķā manta un, ja tas nav izdarīts, šī manta uzskatāma par kopēju. Par to, ka nekustamais īpašums ir atsevišķā manta ir jānorāda arī pamatojoties uz Zemesgrāmatu likuma 16.pantu. Tas nozīmē, ka laulāto savstarpējās mantiskās attiecībās un attiecībās ar trešo personu netiek pārkāpts zemesgrāmatu publiskās ticamības princips gadījumā, ja nekustamais īpašums tiek pārdots bez otra laulātā piekrišanas, jo trešajai personai atbilstoši Civillikuma un Zemesgrāmatu likuma normām ir jāzina vai nekustamais īpašums ir laulāto kopējā vai atsevišķā manta. Tas nozīmē, ka trešā persona nevar tikt uzskatīta par labticīgu ieguvēju, jo viņai ir jāzina apstākļi par laulātā tiesisko pamatojumu rīkoties ar nekustamo īpašumu

Praksē bieži rodas problēmas ar Civillikumā ietverto jēdzienu “labticīgs ieguvējs” un “labticīgs valdītājs” nošķiršanu. “Labticīga valdītāja jēdziens” ir ietverts Civillikuma 910. pantā, kas nosaka:

⁴⁰ Kalniņš E. Laulāto manta laulāto likumiskajās mantiskajās attiecībās. Tiesu namu aģentūra. 2010. gads. 18.lpp

⁴¹ Turpat 18.lpp

⁴² Turpat 21.lpp

“Valdījums ir vai nu labticīgs vai ļaunticīgs. Labticīgs valdītājs ir tas, kas pārliecināts, ka nevienam citam nav vairāk tiesību valdīt lietu kā viņam, bet ļaunticīgs – tas, kas zina, ka viņam nav tiesības valdīt vai kādam citam šajā ziņā ir lielākas tiesības nekā viņam.”

Pantā minētos priekšnoteikumus, kas padara valdītāju par labticīgu vai ļaunticīgu, varētu salīdzināt ar juridiskajā literatūrā izveidotā jēdziena “labticīgs ieguvējs” saturu. Ir saskatāma acīmredzama līdzība par labticīga ieguvēja un labticīga valdītāja subjektīvo attieksmi pret attiecīgi īpašuma iegūšanu un valdījumu. Abos gadījumos tiek minēts, ka būtiski ir tas, ka neviena no personām (labticīgs ieguvējs un labticīgs valdītājs) nav zinājusi, vai kādai citai personai ir bijušas vairāk tiesību iegūt vai valdīt īpašumu. Lai gan izpratne par abu jēdzienu saturu ir līdzīga, tas nenozīmē to, ka šie jēdzieni ir savstarpēji atvietojami.

Profesors J.Rozenfelds aprakstot tiesību realizācijas problēmas norāda uz pārpratumiem attiecībā uz “labticīgā ieguvēja” un “labticīgā valdītāja” piemērošanu, kuras pamatā ir dažādā izpratne par valdījumu. Profesors norāda, ka dažādā izpratne par valdījumu ir veidojusies, jo padomju tiesībās valdījuma sistēma netika regulēts kā atsevišķs lietu tiesību institūts, bet gan kā īpašuma tiesību surogāts. Uzskatot valdījumu par īpašuma tiesību surogātu, ir izveidojusies duālistiska izpratne par valdījuma jēdzienu, kuras rezultātā ir veikts neveiksmīgs mēģinājums lietot valdījuma jēdzienu publiskās reģistrācijas sistēmas izraisīto seku “koriģēšanai.” No šī ir secināms, ka ar valdījuma terminoloģijas piemērošana labticīgā ieguvēja statusam tiek mēģināts praksē risināt pastāvošos strīdus par īpašuma labticīgu iegūšanu.⁴³

Labticīga ieguvēja jēdziena piemērošana ir pareiza tajā gadījumā, ja tiek atzīts, ka darījumam zaudējot savu spēku, vienlaikus izbeidzas arī uz tā pamata nodotās īpašuma tiesības, kas ir raksturīgs kauzalitātes principam, tāpēc šī termina pielietošana argumentācijā par to, vai īpašums ir jāatgūst tā likumīgajam īpašniekam vai jāpatur labticīgajam ieguvējam, norāda uz Civillikuma ietvertajām pretrunām par to, kurš no principiem - abstrakcijas vai kauzalitātes – prevalē Latvijas tiesību sistēmā.⁴⁴

Darba turpinājumā autors analizēs abstrakcijas un kauzalitātes principus.

⁴³ Rozenfelds J. Aktuālas tiesību realizācijas problēmas: Latvijas Universitātes 69.konferences rakstu krājums. Rīga: LU akadēmiskais apgāds, 2011, 16.lpp

⁴⁴ Rudāns S.Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana. 6.jūnijs 2006.gads. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=136724&show=true> [Aplūkots:2016.gada 17.maijā]

4. ABSTRAKCIJAS UN KAUZALITĀTES PRINCIPU ANALĪZE

Kā jau iepriekš darbā tika noskaidrots, īpašuma tiesību pāreja ar nodošana sastāv no diviem posmiem – tiesiskā darījumā un paša nodošanas fakta, kas attiecībā uz nekustamā īpašuma tiesību iegūšanu notiek nostiprinot īpašuma tiesības zemesgrāmatā. Šajā nodaļā autors apskatīs

4.1. Abstrakcijas principa analīze

.Abstrakcijas principa būtība ir tajā, ka īpašuma nodošanas tiesiskais pamats, jeb tā spēkā neesamība, neietekmē pašas īpašuma nodošanas spēkā esamību. Šādai sistēmai nenoliedzami ir gan pozitīvās, gan negatīvās iezīmes. Abstrakcijas princips nodrošina to, ka īpašuma ieguvēja tiesības tiek saglabātas, neraugoties uz to, ka īpašuma nodošanas pamats vēlāk atzīts par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža.⁴⁵

Vācu tiesībās, kur šis princips ir ticis attīstīts un pieņemts kā prevalējošais princips lietu tiesībās, tiesisks darījums abstrakcijas principa gadījumā nav nepieciešams, lai īpašuma tiesības pārietu uz to jauno ieguvēju. Šis darījums var būt pat spēkā neesošs. Atsavināšanas darījums ir juridiski nošķirts no īpašuma nodošanas. Īpašuma nodošanas sastāvdaļa ir abstrakts darījums, ko sauc par rīcības darījumu (vācu val. – *Verfügungsgeschäft*). Obligāts priekšnoteikums īpašumu tiesību pārejai ir valdījuma nodošana vai ieraksta veikšana zemesgrāmatā. Vācu tiesībās atsavināšanas darījums ir iepriekšminētā rīcības darījuma un īpašuma tiesību pārejas motīvs.⁴⁶ Šis princips pamatojas uz jau iepriekš pieminēto Apela teorija par *titulus-modus*, jo saskaņā ar šo teoriju atsavināšanas darījums rada pienākumu nodot lietu, bet īpašuma tiesības pāriet ar lietas nodošanu. Šo secinājumu pamato arī Erdmana uzskats, ka atsavināšanas darījums pastāv tikai kā nodošanas priekšnoteikums, lai iegūtu īpašuma ar nodošanu, tomēr tas netiek uzskatīts par īpašuma nodošanas akta sastāvdaļu.⁴⁷

Attiecībā uz Civillikumā ietverto 988. pantu, kas atbilst 1864. gada Civillikuma panta ekvivalentam, Konradi un Valters norāda, ka šajā gadījumā ir runa par gribu, kas vērsta uz lietas nodošanu.⁴⁸ Pēc autora domām, šis secinājums ir izdarīts tāpēc, ka ieraksts zemesgrāmatā kā publisks akts neparāda kontrahentu gribu nodot īpašumu. Ir nepieciešams

⁴⁵ Rozenfelds J. Igaunijas īpašuma likuma un Civillikuma atjaunošanas 20 gadi. Jurista Vārds. 2014. gada 14. janvāris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/263571-igaunijas-pasuma-likuma-un-civillikuma-atjaunosanas-20-gadi/> [aplūkots 2016. gada 7. maijā]

⁴⁶ Wieling H. J. Sachenrecht. Band 1. Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen. Zweite, vollständig überarbeitete Auflage. Berlin Heidelberg: Springer, 2006, S. 291.

⁴⁷ Erdmann C. System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland. 2. Band. Sachenrecht. Riga, 1891, S. 114–115.

⁴⁸ Konradi F., Walter A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935, 98. lpp.

saskanīgs gribas izteikums, kurā tiek atspoguļota kontrahentu griba nodot īpašumu, no vienas puses, un saņemt to, no otras.

Šis princips ir izplatīts daudzās Eiropas un arī pasaules valstīs, tajā skaitā Austrālijā, Lielbritānijā, kā arī mūsu kaimiņvalstī Igaunijā. Šo valstu tiesību sistēmās ieraksts par īpašuma tiesībām iegūst spēku, pat tad, ja darījums, uz kuru šis ieraksts ir balstījies, tiek atzīts par absolūti spēkā neesošu, tomēr tas nenozīmē, ka šo ierakstu nevar dzēst vai izmainīt. Skotijas tiesību sistēmā šo ierakstu par īpašuma tiesību var dzēst tikai tādā gadījumā, ja persona, kurai par labu ir veikts ieraksts un kura ir darbojusies labā ticībā, piekrīt ieraksta dzēšanai.⁴⁹ Līdzīgs regulējums ir noteikts Vācijas Civilkodeksā, kas nosaka, ka ierakstu var izlabot tikai ar tās personas piekrišanu, kuras tiesībās ieraksta dzēšanas gadījumā var tikt aizskartas.⁵⁰ Šie minētie gadījumi praksē tiek izmantoti samērā reti, jo ļoti reti personas labrātīgi vēlas atteikties no sev iegūtā īpašuma.

“Ieraksta spēku atbilstoši Igaunijas likumam raksturo divi sliekšņi abstrakcijas principa lietošanai vai varbūt – pārvarēšanai.”⁵¹ Pirmais no šiem sliekšņiem ir 10 gadi, kuriem notekot, pat nepareizi ierakstītā persona kļūst par legālu nekustamā īpašuma īpašnieku, ar nosacījumu, ka persona šo īpašumu ir valdījusi nepārtraukti un labā ticībā. Otrs sliekšnis raksturo situāciju, kad persona 30 gadus nepārtraukti valdījusi īpašumu, kas nav bijis ierakstīts zemesgrāmatā. Pēc šiem 30 gadiem persona var prasīt, lai viņu ieraksta zemesgrāmatā kā nekustamā īpašuma īpašnieku.⁵²

Latvijas Civillikumā abstrakcijas princips ir ietverts 996. pantā, kurā teikts:

“Nodošana, kas izdarīta maldoties par pašu nododamo lietu vai nodevēja īpašuma tiesību uz to, īpašuma pāreju nenodibina.

Ja notikusi kāda cita maldība, īpašums gan uzskatāms par pārgājušu, bet nodoto priekšmetu var pieprasīt atpakaļ.”⁵³

Tulkojot citētā panta otro daļu var secināt, ka tajā ir ietverts abstrakcijas princips. Šajā situācijā, kā atzinis zvērināts advokāts S. Rudāns, “cita maldība” nekaitē īpašuma pārejai. Par to, ko tieši nozīmē “cita maldība” pastāv strīdi. S. Rudāns uzskata, ka par “citu maldību” var tikt uzskatīta maldība par pašu nododamo lietu, nodevēja īpašuma tiesībām uz to un ieguvēja personu. Savukārt, pēc K. Erdmana domām, uz pēdējo maldības veidu attiecas kauzalitātes princips, jo likumdevējs ir gribējis no kauzalitātes principa izņemt tikai tādus maldības

⁴⁹ Konradi F., Walter A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935, 98. lpp.

⁵⁰ Švemberga A. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas Eiropā. Promocijas darbs, Rīga, 2012, 90. lpp.

⁵¹ Rozenfelds J. Igaunijas īpašuma likuma un Civillikuma atjaunošanas 20 gadi. Jurista Vārds. 2014.gada 14.janvāris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/263571-igaunijas-pasuma-likuma-un-civillikuma-atjaunosanas-20-gadi/> [aplūkots 2015.gada 7.maijā]

⁵² Turpat

⁵³ Civillikums:LR likums. Valdības vēstnesis.1992.gada 1.septembris

veidus, kas skar pašu darījumu nevis lietas nodošanu. Šeit tiek saskatīta acīmredzama pretruna, jo nevar 996. pantu iztulkot kā normu, kas atzīst abstrakcijas principu un vienlaicīgi uz šajā normā paredzēto maldību “attiecas kauzalitātes princips”⁵⁴.

Abstrakcijas princips ir ietverts arī Zemesgrāmatu likuma 1. pantā, kurā ir noteikts:

“Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta.”⁵⁵

Zemesgrāmatu publiskā ticamība nodrošina īpašuma tiesību un to satura pierādīšanu attiecībā pret trešajām personām un šis princips ir tiešā saistībā ar abstrakcijas principu.

Abstrakcijas princips ir ietverts daudzu Eiropas un pasaules valstu tiesību sistēmās kā noteicošais princips īpašumu tiesību iegūšanai un nodošanai. Pēc autora domām, pamatots ir secinājums, ka tiesiskais darījums kalpo tikai kā saskaņots kontrahentu gribas atsپoguļojums, bet īpašuma tiesības pāriet personai ar nostiprinājumu zemesgrāmatā, attiecībā par nekustamo lietu īpašumu tiesību iegūšanu.

4.2. Kauzalitātes principa analīze

Kauzalitātes principa būtība – katrai parādībai ir savs cēlonis (*causa*). Skatoties šo principu saistībā ar īpašuma tiesību nodošanu uz atsavinājuma darījuma pamata, šis princips nozīmē, ka mantiska piešķiruma cēlonis ir iekļauts atsavināšanas darījumā un ietekmē īpašuma nodošanu.⁵⁶ Kauzalitātes principa būtība ir tajā, ka kauzāla darījuma esība, nododot ar to labrātīgi īpašuma tiesības ieguvējam, ir svarīgs īpašuma tiesību pārejas priekšnoteikums. Kauzalitātes principa galvenā priekšrocība ir tā, ka īpašniekam netiek atņemts īpašums bez nozīmīga iemesla. Tas nozīmē, ka ieguvējs nevar iegūt īpašumu bez tiesiska pamata.⁵⁷ Civillikuma 988. un 989. pants liecina par to, ka likumdevējs ir iekļāvis likumā norādi par kauzalitātes principa esamību

Saskaņā ar kauzalitātes principu, īpašuma nodošana ir kauzāla, ja īpašuma tiesību pāreja uz to jauno ieguvēju ir atkarīga no tiesiskā darījuma, kas ir par pamatu īpašuma tiesību

⁵⁴ Rudāns S. Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana. Jurista Vārds. 2006.gada 6.jūnijs. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/136724-nekustama-ipasuma-labticiga-iegusana/> [aplūkots 2015.gada 13.maijā]

⁵⁵ Zemesgrāmatu likums: LR likums. Ziņotājs. 1993.gada 5.aprīlis

⁵⁶ Эрдман К.Э. Обязательственное право губерний Прибалтийских. (Из курса проф. Эрдмана) Пер. и доп. примеч. М.О. Гредингера. Рига: изд. почет. мировой судьи Ф.Е. Камкина, 1908, с. 139.

⁵⁷ Kolomijceva J. Īpašuma nodošana uz atsavināšanas darījuma pamata. Jurista Vārds. 2012.gada 9.oktobris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/251937-pasuma-nodosana-uz-atsavinasanas-darijuma-pamata/> [aplūkots 2016.gada 30.maijā]

pārejai. Ja nav redzams īpašuma tiesību pārejas cēlonis jeb kauza, īpašuma tiesības ar nodošanu vai attiecībā uz nekustamām lietām – korroborāciju –nepāriet.⁵⁸

Civillikuma 988. un 989. pants norāda uz to, ka, lai īpašuma tiesības pārietu uz to jauno ieguvēju ir vajadzīgas tiesības nodot īpašumu un tiesiskais darījums, kurā tiek atspoguļota kontrehentu griba nodot, no vienas puses, un saņemt īpašuma tiesības, no otras. Kauzalitātes princips nodrošina vispārējo principu, ka “nodot var tikai tas, kuram ir tādas tiesības”, tomēr tas nenodrošina lietu tiesību absolūto raksturu pret trešajām personām.

Kā jau iepriekš darbā tika aprakstīts, lietu tiesību absolūto raksturu attiecībā uz nekustamām lietām nodrošina ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā. Starp tieši iesaistītām personām, piemēram, nekustamā īpašuma pārdevēju un pircēju zemesgrāmatu tiesiskajai šķietamībai nav juridiskas nozīmes. Problēmas praksē rodas brīdī, kad uz prettiesiska pamata iegūtā īpašuma tālākai atsavināšanai tiek iesaistīta trešā persona, kura, kā tika aprakstīts iepriekšējā nodaļā, kļūstot par labticīgu ieguvēju iegūst neatgriezeniskas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Kauzalitātes principa piemērošanas gadījumā tiek apšaubīta zemesgrāmatu publiskā ticamība un pārkāpts “uzticības princips”.

Nenosakot prevalējošo tiesību principu rodas situācija, kurā prasība par zemesgrāmatas ieraksta izmaiņšanu un pati īpašuma prasība nostāda tiesu dilemmas priekšā – vai nu prasība par tāda nekustama īpašuma atgūšanu, kas ierakstīts zemesgrāmatā uz citas personas vārda, jānoraida, vai arī, ja tomēr tiesa atrod iemeslus tādas prasības apmierināšanai, tad jāatzīst, ka publiskas ticamības zemesgrāmatu ierakstam nemaz nav. Visu pēdējās desmitgades tiesu praksi šajā jomā var īsi raksturot kā nepārtrauktu svārstīšanos starp šiem diviem ekstrēmiem risinājumiem.⁵⁹

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments vienā no saviem spriedumiem atsaucas uz tēzi, ka atbilstoši Civillikuma 927. pantam lietu tiesības ir absolūtas tiesības un tās ir spēkā pret jebkuru trešo personu, un šo tiesību pastāvēšanai un saturam ir jābūt darītam zināmam trešajām personām. Par šo tiesību pastāvēšanas un satura publicitātes līdzekli kalpo zemesgrāmatas. Tomēr Augstākās tiesas Senāts norāda uz to, ka noteikumi, kas par nekustamās lietas iegūšanu īpašumā paredz būtisku un praksē ļoti nozīmīgu izņēmumu no principa, atbilstoši kuram neviens nevar nodot vairāk tiesību, kā pieder viņam pašam. Šī izņēmuma mērķis ir nodrošināt civiltiesiskās apgrozības stabilitāti un uzticības

⁵⁸ Krimphove D. Das europäische Sachenrecht: eine rechtsvergleichende Analyse nach der Komparativen Institutionenökonomik. Köln: Josef EUL Verlag, 2006, S. 82–83, 89–90.

⁵⁹ Rozenfelds J. Maldības tiesiskā regulējuma īpatnības Vietējo Civillikumu kopojumā. Jurista Vārds. 2014.gada 11.novembris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/265575-maldibas-tiesiska-regulejuma-ipatnibas-vietejo-civillikumu-kopojuma/> [aplūkots 2016.gada 30.martā]

aizsardzību.⁶⁰ Šī izvirzītā tēze liecina par to, ka Augstākās tiesas Senāts atzīst, ka pastāv gadījumi, kuros kauzalitātes princips prevalē pār zemesgrāmatu publiskās ticamības principu, tātad arī pār abstrakcijas principu.

Augstākās tiesas Senāts, atzīstot, ka pastāv gadījumi, kuros kauzalitātes princips prevalē pār zemesgrāmatu publisko ticamību un abstrakcijas principu, nenosaka skaidru nostāju par to, kurš no tiesību principiem prevalē Latvijas tiesību sistēmā, tādējādi panākot nekoncekvenci noregulējot tiesiskās attiecības starp strīdā iesaistītajām pusēm.

Tādā gadījumā, ja tiesa lemj par labu iepriekšējām īpašniekam un rada zaudējumus labticīgajam ieguvējam, Civillikuma 1480. pants nosaka, ka par šo zaudējumu nodarīšanu ir atbildīga tieši zemesgrāmatu nodaļa. Pants nosaka:

"Minētā korroborācija šajā ziņā pilnīgi nodrošina dalībniekus, kaut arī tā būtu notikusi nepareizi, jo par kļūdām atbild vienīgi zemesgrāmatu nodaļa. Darījuma iekšējos trūkumus korroborācija nenovērš, un akts, kas nav spēkā pēc sava satura, neiegūst ar to nekādu spēku."⁶²

Šajā normā norādītā atbildība reālajā dzīvē nav piemērojama, jo nav iespējams gadījums, kad zemesgrāmatu nodaļa uzņemas un pilnā apjomā sedz ieguvēja zaudējumus, ja viņa iegūtais īpašums tiek viņam attiesāts, sakarā ar to, ka iepriekšējā īpašnieka – atsavinātāja īpašuma tiesības, kas nostiprinātas zemesgrāmatā izrādītos spēkā neesošas. Šādas atbildības nodrošināšanai ir nepieciešams skaidri formulēt šādas atbildības priekšnoteikumus (galvenais priekšnoteikums ir tas, ka publiskas reģistrācijas sistēmas uzturētāja – valsts – garantē šo ierakstu pareizību, kā rezultātā atkrīt nepieciešamība pašiem darījumu dalībniekiem noskaidrot iepriekšējo īpašnieku tiesības, kas raksturīgi t.s. titulu sistēmai); norādīt atbildības subjektu un nodrošināt līdzekļus zaudējumu segšanai.⁶³

Pēc autora domām Latvijas tiesību sistēmā ir jā saglabā abstrakcijas princips un jādod priekšroka zemesgrāmatu publiskās ticamības principam. Lai nodrošinātu publiskās ticamības principu un tā funkcionēšanu praksē ir nepieciešams, lai zemesgrāmatās, tāpat kā jebkurā publiskā reģistrā, fiksētie fakti ir pilnīgi un atspoguļotu faktisko tiesisko situāciju. Latvijas tiesību sistēmā nepieciešamība nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatās tiek panākta ar tiesību normām, kuras nosaka, ka zemesgrāmatas ierakstam ir tiesību dibinoša nozīme.

⁶⁰ Andris Grūtups, Erlens Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. 2.izd. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 198.lpp.

⁶¹ Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 12.maija spriedums lietā Nr. SKC-11.Pieejams: http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2010/ [aplūkots 2016.gada 31.maijā]

⁶² Civillikums:LR likums. Valdības vēstnesis.1992.gada 1.septembris

⁶³ Rozenfelds J.Igaunijas īpašuma likuma un Civillikuma atjaunošanas 20 gadi. Jurista Vārds. 2014.gada14.janvāris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/263571-igaunijas-pasuma-likuma-uncivillikuma-atjaunosanas-20-gadi/> [aplūkots 2016.gada 30.martā]

Noteikt zemesgrāmatu nodaļai pienākumu pārliecināties par korroborācijas tiesiskā pamata patiesumu un tiesiskumu nebūtu iespējams un tas nebūtu efektīvi, tomēr kontrolei pār darījumu tiesisku un atbilstību faktiskajam tiesiskajam stāvoklim, uz kuru pamata tiek veikti ieraksti publiskā reģistrā un līdz ar to iegūst publisku ticamību, būtu jāveic. Šādu kontroli, tādējādi nodrošinot arī stabilu civiltiesisko apgrozību var veikt, nododot darījumu uzraudzību notāru rokās.⁶⁴

Pēc autora domām, tieši tajā apstāklī, ka netiek veikta kontrole pār darījumiem, uz kuru pamata tiek nostiprinātas īpašuma tiesības, publiskās ticamības princips nevar tikt ieviests pilnībā, jo publiski pieejama un ticama informācija var balstīties uz prettiesisku darījumu. Mākslīgi nosakot, ka visa zemesgrāmatās pieejamā informācija ir pareiza un tai ir publiska ticamība, nepārliecinoties par šīs informācijas atbilstību patiesajiem apstākļiem rada domstarpības un strīdus situācijas starp personām, kuras ir paļāvušās uz zemesgrāmatas ieraksta patiesumu un nekustamās lietas patieso īpašnieku.

Lai nodrošinātu lietu tiesību absolūto raksturu ir nepieciešams ieviest abstrakcijas principu kā prevalējošo principu Latvijas tiesību sistēmā, bet ir jāizveido kontrole pār darījumiem, uz kuru pamata balstās zemesgrāmatu ieraksts, lai pilnībā nodrošinātu zemesgrāmatu publisko ticamību.

Izanalizējot abus aprakstītos principus ir nepieciešams apskatīt tiesu praksi mūsdienā Latvijā, lai noskaidrotu kādi ir tiesas kritēriji, nosakot, kurš no principiem – kauzalitātes vai abstrakcijas – prevalē atšķirīgās tiesiskajās situācijās.

⁶⁴ Lediņa L. Latvijas notariāts kontinentālās Eiropas tiesību sistēmā. Jurista Vārds. 2004. gada 2. marts. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=84947&show=true> [Aplūkots: 2016. gada 17. maijā]

4. Tiesu prakses analīze

Pienākums noteikt, kurš no darbā apskatītajiem principiem prevalē šo principu kolīzijas gadījumā, tiek atstāts tiesas ziņā. Mūsdienu tiesu praksē tiesai ir divi varianti – vai nu noraidot nekustamu īpašumu zaudējušās prasību, atstāt šai personai iespēju piedzīt zaudējumus no sava kontrahenta vai arī noteikt nekustamā īpašuma zaudējuma risku atbildētājam. Tas nozīmē uzvelt šo risku personai, kura ir bijusi pēdējais posms nekustamā īpašuma atsavināšanas ķēdē, atstājot šai personai iespēju vērst savu prasību par zaudējuma atlīdzību pret savu kontrahentu.⁶⁵ Tas nozīmē, ka abās situācijās gan persona, kura savu īpašumu ir zaudējusi, gan atsavināšanas ķēdes pēdējais posms, jeb persona, pie kuras pēdējās ir pārgājušas īpašuma tiesības var savus iebildumus vērst un prasību celt pret savu kontrahentu. Abās situācijās pilnīga zaudējuma atlīdzināšana ir ļoti apgrūtināša.

Šajā situācijā ir jānorāda, ka gadījumā, ja izceļas strīds par nekustamā īpašuma tiesību piederību attiecīgajai personai, var saskatīt konkrētas amatpersonas vainu. Šādā situācijā pirmskara Latvijas tiesībās iestājās amatpersonu atbildība. Tiesiskais regulējums, kas pastāvēja 1937. gada Civillikumā tika ņemts no Vietējo likuma kopojuma. Šī likuma kopojuma 3011. pants noteica, ka:

“Par pārskatīšanos un kļūdīšanos aktu caurlūkojot, lēmumu taisot, vai arī ierakstot korroborējamo aktu zemesgrāmatas, kā arī par to, ka dokuments nav ierakstīts laikā, vainīgās zemesgrāmatu nodaļas amatpersonas atbild pret darījuma dalībniekiem un viņām jāatlīdzina visi zaudējumi, kas no tām cēlušies.”

Šajā situācijā loģisks ir secinājums, ka normā nav jāietver atsauce uz to, kam tad ir prasījuma tiesības pret zemesgrāmatas nodaļas amatpersonu, jo šāda prasība pirmskara Latvijā gulstas uz nekustamā īpašuma atsavinātāju, kurš šī nepareizā ieraksta dēļ savu īpašumu pazaudēja.

Mūsdienu praksē šī tiesību norma no 1937. gada Civillikuma nav pārnesta mūsdienu Civillikumā. No tā izriet, ka Civillikuma 1480. pantā norādītā atbildība ir bez pamata, jo nav norādīts atbildības mehānisms. Galvenokārt, tiesas darbu apgrūtina arī tas, ka mūsu tiesību sistēmā darījuma trūkumi, kas pirmskara Latvijā noteica to, ko ir tiesības prasīt un pret, ko šī prasība ir ceļama, tiek interpretēti dažādi. Uzmanība netiek pievērsta arī atsavināšanas darījuma un nekustamā īpašuma nodošanas sekām.

⁶⁵ Rozenfelds J. Tiesu prakse lietu tiesību jomā. Jurista vārds. 2010.gada 26.oktobris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=219925&show=true> [aplūkots 2016.gada 9.aprīlī]

Šo visu neskaidrību rezultātā nav izveidojusies stabila tiesu judikatūra, kas regulētu īpašuma tiesību pāreju ar nodošanu un ar to saistītos jautājumus. Ja Latvijas tiesību sistēmā nav noregulēts, kurš no principiem ir noteicošais, ir būtiski noskaidrot, kādus kritērijus tiesas ņem vērā nosakot, prevalējošo tiesību principu un noregulējot tiesiskās attiecības starp lietas dalībniekiem. Lai izvērtētu minētos kritērijus, autors darba ietvaros izpētījis Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 29. oktobra spriedumu lietā Nr. SKC – 353 un Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 18. aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC – 136/2012.

4.1. Augstākās tiesas Senāta 2008. gada 29. oktobra sprieduma analīze lietā Nr. SKC-353

Apskatītais spriedums ir saistīts ar tiesiskajām sekām, kas rodas, ja nekustamais īpašums tiek pārdots secīgi vairākiem pircējiem.

Spriedumā izvirzītās tēzes:

“1. Ar nekustamā īpašuma pārdošanu vairākiem pircējiem un vēlākā pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, agrākajam pircējam tiek atņemta iespēja celt īpašuma prasību, jo gadījumos, kad nekustams īpašums pārdots diviem pircējiem, priekšroka ir tam, kura līgums ierakstīts zemesgrāmatā (Civillikuma 2031.pants).

2. Zaudējumu atlīdzināšana atstumtajam pircējam neaprobežojas ar pirkuma summu, kas tika izdota nekustamā īpašuma iegādei. Ievērojot apstākli, ka atstumtais pircējs zaudē mājokli, kurā faktiski ir dzīvojis, zaudējumu novērtēšanai var kalpot ne vien naudas summa, kas samaksāta atsavinātā nekustamā īpašuma iegādei, bet arī līdzvērtīga mājokļa iegādei nepieciešamā summa (Civillikuma 1770. pants).”

2005. gada 12. decembrī tika celta prasība, lūdzot atzīt par spēka neesošu 2005. gada 9. novembrī noslēgto dzīvokļa pirkuma līgumu, kā arī dzēst zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz strīdus dzīvokli un atzīt prasītājam īpašuma tiesības uz strīdus dzīvokli.

Prasības pieteikumā tika norādīts, ka 2000. gada 12. decembrī prasības pieteicēja ar dzīvokļa atsavinātāja pilnvaroto personu noslēdza pirkuma līgumu, saskaņā ar kuru pirkuma maksa tika noteikta LVL 2800.00, taču prasītāja lietā norādījusi arī citu summu 9500.00 USD apmērā. Prasītāja pirkuma līgumu izpildīja un pirkuma maksu samaksāja.

Prasītāja norādīja, ka 2000. gada decembrī pārcēlās uz strīdus dzīvokli, maksājot visus dzīvokļa uzturēšanas izmaksas, ar apsaimniekošanu saistītos maksājumus, kā arī dzīvokli deklarējusi kā savu dzīvesvietu, taču īpašuma tiesības uz dzīvokli zemesgrāmatā nenostiprināja.

Starp dzīvokļa atsavinātāju un personu, kura tika pilnvarota noslēgt pirkuma līgumu par strīdus dzīvokli ar prasītāju, 2005. gada 9. novembrī tika noslēgts pirkuma līgums par strīdus dzīvokli un īpašuma tiesības uz dzīvokli tika nostiprinātas zemesgrāmatā. Prasītāja norādīja, ka, atkārtoti pārdodot dzīvokli, dzīvokļa atsavinātājs ir rīkojies ļaunticīgi un pretēji labiem tikumiem, tāpēc lūdza atzīt noslēgto līgumu, ar kuru strīdus dzīvoklis tika atkārtoti pārdots, par spēkā neesošu un atzīt īpašuma tiesības uz strīdus dzīvokli prasītājam.

Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģija apmierināja prasītājas prasību, atzīstot par spēkā neesošu noslēgto pirkuma līgumu starp dzīvokļa atsavinātāju un viņa pilnvaroto personu un nosprieda dzēst zemesgrāmatas ierakstu, ar kuru tika nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokli.⁶⁶

Ar šo spriedumu Rīgas apgabaltiesa atzina, ka tiesiski noslēgts darījums prevalē pār zemesgrāmatas ierakstu, kas balstās uz tiesisko darījumu ar trūkumiem.

Pēc tam Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, izskatīdama lietu apelācijas kārtībā, prasītājas prasību noraidīja.

Savā spriedumā apelācijas instance norādījusi, ka gadījumos, kad nekustamais īpašums tiek atsavināts diviem pircējiem, šo situāciju regulē Civillikuma 2031. pants, kas nosaka katra pircēja tiesības, paredzot atstumtā pircēja tiesības saņemt no pārdevēja nodarīto zaudējuma atlīdzību.

Prasītājas prasība tika pamatota uz Civillikuma 1415. pantu, taču tiesa norādīja, ka pārdevēja darbība, pārdodot īpašumu, uz kuru viņam zemesgrāmatā ierakstītas īpašuma tiesības, un pircēja darbība, šādu dzīvokļa īpašumu nopērkot, pašas par sevi nav neatļautas vai nepieklājīgas darbības, kuru mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai kuras vērstas uz to, lai apietu likumu.

Tiesa atzina par nepierādītu apstākli, ka dzīvokļa atsavinātājs, noslēdzot divus pirkuma līgumus par vienu nekustamo īpašumu, rīkojies ļaunprātīgi, jo pirkuma līgumu ar prasītāju slēgusi viņa pilnvarniece. Tiesa arī secinājusi, ka dzīvokļa atsavinātāja pilnvarotā persona, slēdzot pirkuma līgumu par strīdus dzīvokli, nav zinājusi par 2000. gada 12. decembrī noslēgto pirkuma līgumu un līdz ar to nav atzīstama par ļaunticīgu ieguvēju.⁶⁷

Šajā situācijā autors nepiekrīt tiesas atzinumam, jo atsavinātāja pilnvarotajai personai, kura darbojās uz pilnvaras pamata, pārdodot strīdus dzīvokli atsavinātāja vārdā prasītājam, viņa nevarēja būt pārliecība, iegādājoties strīdus dzīvokli, ka nevienam citam nepieder vairāk tiesību kā viņai pašai.

⁶⁶ Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 29.oktobra spriedums lietā Nr. SKC-353. Pieejams: http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2008/ [aplūkots: 2016.gada 23.aprīlī]

⁶⁷ Turpat

Tiesa norādīja, ka fakts, ka strīdus dzīvokļa atsavinātājs un viņa pilnvarotā persona dzīvojuši vienā dzīvoklī, nepierāda to, ka abi rīkojušies ļaunā ticībā, kā arī nav pamatots arguments par ļaunticīgu ieguvēju faktu, jo atsavinātāja pilnvarotajai personai nav bijis obligāts pienākums pārbaudīt uz pirkuma līguma pamata iegādāto strīdus dzīvokli. Likums nenosaka obligātu pienākumu šādas darbības veikt.

Tiesa norādīja, ka strīdus nekustamais īpašums vairs nepieder dzīvokļa atsavinātājam, bet gan personai, kura savas īpašuma tiesības nostiprināja zemesgrāmatā, tādēļ prasītājam vairs nebija likumīgs pamats saskaņā ar Civillikuma 1478. un 1479. pantu celt personīgu prasību pret atsavinātāju par īpašuma tiesību korroborāciju. Pie tam prasītāja laika periodā no 2000. gada 12. decembra līdz 2005. gada 9. novembrim nenostiprināja savas īpašuma tiesības uz strīdus dzīvokli zemesgrāmatā un no atsavinātāja puses nav likti nekādi šķēršļi lai šo korroborāciju veiktu.

Šajā situācijā nevarēja tikt piemērots arī Civillikuma 1588. pants, saskaņā ar kuru viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas pat tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda, uz kuru prasītāja atsaukusies prasības pamatošanai, nevar būt par pamatu celtās prasības apmierināšanai, jo konkrētajā gadījumā pirkuma līguma, starp prasītāju un dzīvokļa atsavinātāju, izpilde nav iespējama, jo īpašuma tiesības tika nostiprinātas citai pircējai, savukārt prasītājas kā atstumtās pircējas tiesības nosaka Civillikuma 2031. panta 3. daļas noteikumi. Arī apstāklis, ka prasītāja lietojusi viņai nodoto strīdus dzīvokļa īpašumu vairākus gadus, nav pamats viņas īpašuma tiesību atzīšanai, jo saskaņā ar Civillikuma 993. panta 1. daļu nodošana vien nenodibina nekustamā īpašuma ieguvējam īpašuma tiesību, to iegūst tikai ar iegūšanas tiesiskā pamata un par to izgatavotā akta ierakstīšanu zemesgrāmatās.

Prasītāja iesniedza kasācijas sūdzību, lūdzot atcelt apelācijas instances tiesas spriedumu.

Prasītāja norādīja, ka prasība nebija pamatota uz Civillikuma 1., 5., 909., 911., 924., 926., 1041., 1477. un 2006. pantu, tomēr tiesai šīs normas bija jāpiemēro, jo likumdevējs to neaizliedz. Tiesa esot nepareizi piemērojusi Civillikuma 2002. un 2031. pantu, jo šo pantu piemērošanai būtu pamats, ja nostiprinājuma lūgums uz prasītājas vārda nebūtu parakstīts, bet šādu nostiprinājuma lūgumu parakstīja dzīvokļa atsavinātāja pilnvarotā persona.

Kasācijas sūdzības iesniedzēja uzskatīja, ka persona, kuras īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā, pērkot strīdus dzīvokli, zināja, ka tajā dzīvo prasītāja. Tiesa nav vērtējusi, ka atbildētāji bija pazīstami savā starpā, jo dzīvokļa īpašniece, esot vedusi kopdzīvi ar dzīvokļa atsavinātāju. Turklāt pret dzīvokļa atsavinātāju uzsākts kriminālprocess. Arī darījuma summa, kas sastādīja kopā LVL 10 000,00 liecina par īpašām attiecībām starp

dzīvokļa atsavinātāju un viņa pilnvaroto personu, jo strīdus dzīvokļa vērtība bija LVL 77 000.00.⁶⁸

Autors piekrīt prasītājas norādītajiem argumentiem, ka pilnvarotajai personai bija jāzina, ka strīdus dzīvoklis tika pārdots prasītājai, tomēr apstākļi, ka abi atbildētāji dzīvoja kopā vēl nenozīmē to, ka abi rīkojušies ļaunā ticībā.

Prasītāja uzskatīja par nepareiziem tiesas secinājumu, ka Civillikuma 2031. pants ļauj īpašniekam pārdot īpašumu divreiz. Tiesai pie konkrētajiem apstākļiem bija jāpiemēro Civillikuma 1., 5., un 1415. pants.

Tiesai bija jāpiemēro Civillikuma 1479., 1587., 1592., un 2006. pants un no lietas apstākļiem arī Civillikuma 909., un 910. pants. Tiesai nebija jāpiemēro Zemesgrāmatu likuma 1. pants un Civillikuma 994. pants, kas regulē īpašuma korroborāciju un likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 6. pants, jo šīs normas nenovērš darījuma iekšējos trūkumus. Tiesai vajadzēja piemērot Civillikuma 1477., 1497., un 1480. pantu.⁶⁹

Šie argumenti uzskatāmi parāda, ka prasītājas puses argumenti ir vērsti uz to, lai tiesa atzītu, ka darījuma iekšējie trūkumi ietekmē īpašuma korroborāciju un par īpašuma īpašnieku atzīstams tas, kura īpašuma tiesības balstās uz tiesiski noslēgtu darījumu, tādējādi atzīstot kauzalitātes principu.

Senāts kasācijas sūdzību noraidīja. Kasācijas instance norādīja, ka apgabaltiesa nav nepareizi piemērojusi Civillikuma 2031. pantu, jo, izvērtējot lietas materiālus, apelācijas instance atzina, ka dzīvokļa atsavinātājs un viņa pilnvarotā persona nav rīkojušies ļaunīgi un neatzina noslēgto pirkuma līgumu starp atbildētājiem par spēkā neesošu. Pēc lietas apstākļiem tika secināts, ka ar īpašuma otrreizēju pārdošanu un jaunās īpašnieces īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, prasītājai liedza tiesības uz īpašuma tiesību aizsardzību, jo saskaņā ar Civillikuma 2031. pantu gadījumos, kad nekustamais īpašums tiek pārdots diviem pircējiem, priekšroka ir tam, kura līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā.

Senāts atzina par nepamatotiem kasācijas sūdzības norādes, ka tiesai bija jāpiemēro Civillikuma 909. un 910. pants, jo minētie panti regulē valdījuma tiesiskās sekas, bet prasība tika celta par īpašuma tiesību atzīšanu, pamatojoties uz Civillikuma 1044.pantu, un tiesa izskatījusi lietu prasījuma robežās.

Kasācijas instance norādīja, ka par pamatotu kasācijas sūdzībā tika atzīts izteiktais secinājums, ka likums nedod pārdevējam tiesības atkāpties no *pacta sunt servanda* principa, taču nevar piekrist argumentam, ka Civillikuma 2031. pants nonāk ar šo principu pretrunā, jo

⁶⁸ Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 29.oktobra spriedums lietā Nr. SKC-353. Pieejams: http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2008/ [aplūkots: 2016.gada 23.aprīlī]

⁶⁹ Turpat

minētās normas mērķis ir nevis pārdevēja, bet tieši otrādi – pircējas – tiesisko interešu aizsargāšanai, līdz ar to pārdevējs netiek atbrīvots no saistību, kaut vai zaudējumu atlīdzības veidā, izpildes. Pamatojoties uz to, ka pārdevējam ir pienākums izpildīt līgumu pret pircēju, bet šāds pienākums viņam gulstas pret jebkuru nākamo pircēju, likums nosaka ar pārdevēja gribu nesaistītus apstākļus, kas kādam no ieguvējiem rada lielākas īpašuma tiesības nekā pārējiem. Arī prasītājam bija tiesības un iespēja nostiprināt savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, taču viņa šo iespēju neizmantoja. Šādam atstumtajam, kurš nevar prasīt īpašuma tiesību nodibināšanu, ir tiesības prasīt no pārdevēja atlīdzināt radītos zaudējumus.

Senāts norāda, ka Civillikuma 1770. pants nosaka, ka ar zaudējumiem jāsaprot netikai pirkuma summa, bet katrs mantiski novērtējams pametums. Ievērojot šo, Senāts norādīja, ka prasītāja kā atstumtais pircējs zaudēja mājokli, kurā faktiski dzīvoja kopš 2000. gada, pametuma mantiskai novērtēšanai var kalpot ne vien naudas summa, kas samaksāta nekustamā īpašuma iegādei, bet arī līdzvērtīga mājokļa vērtība.

Pēc minētajiem faktiem Senāts nolēma kasācijas sūdzību noraidīt un apelācijas instances spriedumu atstāt negrozītu.⁷⁰

Pēc būtības spriedumā, aprakstot situāciju, ka viens un tas pats nekustamais īpašums tiek pārdots vairākām personām, tiek runāts par atsavinātāja nespēju izpildīt līguma saistības natūrā, jo viņam vairs nepieder strīdus dzīvoklis. Tomēr, pēc autora domām, noslēdzot pirkuma līgumu par strīdus dzīvokli ar vairākām personām, otrs noslēgtais darījums ir ar trūkumiem, jo atsavinātājam šis dzīvoklis vairs nepieder.

Aprakstītajā spriedumā tiesa atzīst, ka gadījumā, ja īpašums tiek pārdots vairākām personām, īpašuma tiesības pieder tam, kurš tās ir nostiprinājis zemesgrāmatā. Ar šo spriedumu tiesa norāda, ka zemesgrāmatas ierakstam, kurš balstās uz darījuma, kas ir noslēgts ar trūkumiem, ir prevālējošs spēks attiecībā pret tiesiski noslēgtu darījumu.

Autors nepiekrīt tiesas atziņai, ka pilnvarotā persona ir darbojusies labā ticība, jo pamatojoties uz to, ka viņa kā dzīvokļa atsavinātāja pilvarotais pārstāvis, noslēdzot pirkuma līgumu ar prasītāju par strīdus dzīvokli, viņai bija jāzina, ka prasītājam pieder īpašuma tiesības uz strīdus dzīvokli. Tomēr šajā situācijā darījuma iekšējie trūkumi neietekmētu īpašuma tiesības, kas tika nodrošinātas ar ierakstu zemesgrāmatā.

Darba turpinājumā autors analizēs Latvijas Republikas Augstākā tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 18. aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC – 136/2012.

⁷⁰ Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 29.oktobra spriedums lietā Nr. SKC-353. Pieejams: http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2008/ [aplūkots: 2016.gada 23.aprīlī]

4.2. Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 5. decembra sprieduma analīze lietā Nr.SKC-806

Spriedumā tiek apskatīta situācija par tiesiskajām sekām, ja darījums atzīts par spēkā neesošu.

Spriedumā iekļautās tēzes:

1. Darījuma atzīšana par spēkā neesošu nozīmē to, ka darījums nav spēkā no tā noslēgšanas brīža. Ieguvēja rīcība ar nekustamo īpašumu, ja darījums atzīts par spēkā neesošu, nerada tiesiskas sekas (Civillikuma 1440. pants).
2. Saskaņā ar Civillikuma 1306.pantu iekļāt lietu var tikai tas, kam ir tiesības ar lietu brīvi rīkoties. Civillikuma 1306.panta noteikumi nav attiecināmi uz ieguvēju, ja darījums atzīts par spēkā neesošu (Civillikuma 1306.pants).
3. Saskaņā ar Civillikuma 1480.pantu korroborācija nenovērš darījuma iekšējos trūkumus. Korroborācijas fakts neizslēdz iespēju apstrīdēt darījumu uz likumā noteiktiem pantiem (Civillikuma 1480. pants).

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas spriedumu personai tika atjaunotas īpašumtiesības uz zemi un īpašumu, un šīs tiesības tika nostiprinātas zemesgrāmatā. Pēc īpašuma tiesību atjaunošanas, persona īpašumu uzdāvināja īpašuma tiesību jaunajam ieguvējam. Pēc dāvinājuma līguma noslēgšanas, Augstākās Tiesas Senāts ar spriedumu atcēla Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas spriedumu, ar kuru tika atjaunotas personas īpašuma tiesības.

Pēc personas nāves, kurai pamatojoties uz Augstākās tiesas Senāta spriedumu tika atceltas īpašuma tiesības, pamatojoties uz testamentu, viņas tiesības un saistības pārņēma persona, kura iesniedza prasību tiesā par īpašuma tiesību atjaunošanu uz nekustamo īpašumu. Šī prasība tika noraidīta.

Persona, kura ar dāvinājuma līgumu ieguva īpašuma tiesības, uz dāvinājuma līguma pamata nodeva īpašumtiesības personai, kura pēc tam noslēdza hipotēkas līgumu, kā nodrošinājumu personas prasījumiem, kas varētu rasties sakarā ar personai izsniegto aizdevumu un hipotēka tika nostiprināta zemesgrāmatā.

Rīgas tiesas apgabala prokuratūras virsprokurors cēla prasību tiesā pret personu, kurai īpašums tika dāvināts. un personu, kura noslēdza hipotēkas līgumu un to nostiprināja zemesgrāmatā, lūdzot nekustamo īpašumu nostiprināt uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, lūdzot atzīt par spēkā neesošiem ar nekustamo īpašumu notikušos darījumus un dzēst uz to pamata izdarītos ierakstus zemesgrāmatā.

Prasītājs norādīja, ka nekustamais īpašums jau pirmsākumos tika iegūts nelikumīgi, līdz ar to visi turpmākie darījumi ar īpašumu ir atzīstami par spēkā neesošiem. Prasībā tika

norādīts, ka personas rīcība, atdāvinot strīdus īpašumu sievai, tika veikta vēl pirms likumīgā spēkā stājās Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas spriedums, kurā tiesa noraidīja personas prasību par īpašuma tiesību atjaunošanu. Šī rīcība tika vērtēta kā ļaunticīga saskaņā ar Civillikuma 1055.pantu, jo notikusi prāvas laikā.

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta ar spriedumu atzina Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu un dzēsusi zemesgrāmatu nodalījumā veiktos ierakstus. Ar papildspriedumu Civillietu tiesu palāta noraidījusi prasību par zemesgrāmatas ieraksta dzēšanu, ar kuru nostiprināta hipotēka par aizdevuma devējam.

Minēto spriedumu un papildsprieduma noraidītajā daļā Augstākās tiesas Senāts atcēla un atzina par spēkā neesošiem dāvinājuma līgumus Par spēkā neesošu tika atzīts noslēgtais hipotēkas līgums un noslēgtais aizdevuma līgums daļā, ar kuru aizdevuma nodrošinājumam iekļāts īpašums, līdz ar to dzēšot zemesgrāmatas nodalījuma veikto hipotēkas ierakstu par labu aizdevējam.

Tiesa konstatēja, ka dzīvokļi tika nodoti īpašumā trešajām personām, līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, bet personas, kurai apgabaltiesa sākotnēji piešķīra īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, tiesību pārņēmes prasība par īpašumu tiesību atzīšanu uz 1/2 domājamo daļu no strīdus īpašuma tika noraidīta.

Tiesa atzinusi, ka personai, kurai apgabaltiesa sākotnēji piešķīra īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, īpašuma tiesības atjaunotas ar spriedumu, kas vēlāk kā nelikumīgs atcelts. Šis ir pamats secināt, ka persona dāvinājusi viņai nepiederību īpašumu.

Novērtējot lietas faktiskos apstākļus un atsaucoties uz Civillikuma 910. pantu, tiesa uzskatīja, ka nav pamats atzīt personas par labticīgiem īpašuma ieguvējiem, jo īpašuma tiesības uz dzīvokli zemesgrāmatā ierakstījis pēc tam, kad ar tiesas spriedumu tika atceltas īpašuma tiesības. Līdz ar to tiesa atzina dāvinājuma līgumu par spēkā neesošu.

Dāvinājuma līgumu atzina par spēkā neesošu, jo darījums tika noslēgts laikā, kad vēl nebija dzēsta zemesgrāmatā veiktā ieraksta atzīme personas, kurai apgabaltiesa sākotnēji piešķīra īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, prasības par īpašuma tiesību atjaunošanu nodrošināšanai un nebija notecējis termiņš kasācijas sūdzības iesniegšanai un laulātajai bija zināmi visi īpašuma iegūšanas apstākļi.

Atsaucoties uz Civillikuma 1036.pantu, tiesa atzina, ka persona, kurai īpašums tika dāvināts nebija tiesīga rīkoties ar strīdus īpašumu, līdz ar to arī to iekļāt par labu aizdevējam. Kā arī personas nebija tiesīgas slēgt aizdevuma līgumu, kā nodrošinājumu zemesgrāmatā ierakstot hipotēku, jo gan abas personas zināja, ka viņiem nav īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu.

Aizdevuma izsniedzējs iesniedza kasācijas sūdzību par sprieduma atcelšanu daļā, ar kuru apmierināta prasība par hipotēkas līguma atzīšanu par spēkā neesošu un aizdevuma līgumā daļa, ar kuru aizdevuma nodrošināšanai iekļilāts nekustamais īpašums. Prasība pamatota ar to, ka hipotēkas līgums slēgts laikā, kad nekustamais īpašums zemesgrāmatā nostiprināts uz personas, kurai tika izsniegts aizdevums, vārda un saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 1. pantu ierakstiem zemesgrāmatā ir publiska ticamība un trešajām personām ir tiesības paļauties uz ierakstu parezību.

Kasācijas instance sūdzību noraidīja pamatojoties uz apstākli, ka tiesa atzinusi dāvinājuma līgumus starp personām par spēka neesošiem, līdz ar to nebija tiesības slēgt aizdevuma līgumu un personai nebija tiesīga iekļilāt strīdus īpašumu par labu aizdevējam. Sūdzības iesniedzējs ķīlas tiesības pamatoja ar faktu, ka hipotēkas ierakstīšanas brīdī īpašuma tiesības bija nostiprinātas zemesgrāmatā. Kasācijas instance norādīja uz Civillikuma 1480.pantu, kas nosaka, ka korroborācija nenovērš darījuma iekšējos trūkumus. Tas nozīmē, ka pats korroborācijas fakts neizslēdz iespēju apstrīdēt darījumu uz likumā noteiktajiem pantiem.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts nolēma Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas lēmumu atstāt negrozītu un kasācijas sūdzību noraidīt.⁷¹

Atšķirībā no iepriekš analizētā sprieduma, kurā Senāts atzina, ka likums aizsargā zemesgrāmatas ierakstu un par īpašuma īpašnieku ir atzīstama persona, kura par tādu ir ierakstīta zemesgrāmatā, šajā situācijā Senāts lēma par labu zemesgrāmatā ierakstītās hipotēkas dzēšanai, pamatojoties tikai uz apstākli, ka īpašumu iekļilāja persona, kurai šādas tiesības vispār nebija. Skatoties šo spriedumu kontekstā, ir saprotams, ka šajā situācijā Senāts uzskatīja ka kauzalitātes princips prevalē pār abstrakcijas principu.

Pēc autora domām, tiesa nav noteikusi skaidrus kritērijus, nosakot prevalējošo principu īpašumu tiesībās. Fakts, ka šajā spriedumā Augstākās tiesas Senāts lēma par labu kauzalitātes principa, nosakot, ka īpašuma tiesības nevar pāriet to jaunajam ieguvējam, ja pamatā nav tiesisks darījums, norāda uz nekonsekvenci tiesas spriedumos, kas var novest pie nepareiza tiesisko attiecību noregulēšanas. Pēc autora domām ir jāaizsargā trešās personas tiesības, kura ir paļāvusies uz zemesgrāmatas ieraksta publisko ticamību, tādejādi atzīstot abstrakcijas principu.

⁷¹ Latvijas Republikas Senāta 2007.gada 5.decembra spriedums lietā Nr.SKC – 806 Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/klasifikators-pec-lietu-kategorijam-ar-tezem/4-nolemumi-kas-izriet-no-lietu-tiesibam/41-labticiga-ieguveja-aizsardziba/> [aplūkots 2016.gada 23.aprīlī]

Saglabājot abstrakcijas principu Latvijas tiesību sistēmā, ir nepieciešams nodrošināt darījuma, kurā ir atspoguļota kontrahentu griba, tiesiskumu. Pēc autora domām, to var panākt nododot darījuma tiesiskuma apliecināšanu notāru rokās.

5. KOPSAVILKUMS

Bakalaura darba procesa izstrādē, apkopojot iegūto informāciju, autors sniedza ieskatu abstrakcijas un kauzalitātes principu būtībā, izpētīja, kāpēc šo principu kolīzija un nekonsekvence šo principu piemērošanā ir saglabājusies atjaunotajā Civillikumā, aprakstīja īpašuma tiesību iegūšanu ar nodošanu un sniedza savu personīgo vērtējumu, kā arī analizēja divus Augstākās tiesas Senāta spriedumus.

1. Tiesiskā darījuma esamība un īpašuma nodošana pastāv kā divi atsevišķi posmi īpašumu tiesību iegūšanā ar nodošanu, tiesiskajā darījumā tiek atspoguļota tikai kontrehentu griba nodot īpašuma tiesības, no vienas puses, un saņemt šīs tiesības, no otras, pati īpašuma tiesību pāreja notiek ar īpašuma nodošanu.
2. Ir nepieciešams skaidrs labticīgā ieguvēja definējums Civillikumā un šī termina piemērošanas priekšnoteikumu noteikšana, lai īpašuma tiesību pāreja ar nodošanu notiktu saskaņā ar abstrakcijas principu.
3. Pamatojoties uz to, ka īpašuma tiesības pāriet to jauno ieguvējam tikai ar īpašuma nodošanas brīdi, ir būtiski nodrošināt šīs nodošanas publiskumu attiecībā pret trešajām personām, lai panāktu īpašuma tiesību absolūto raksturu.
4. Par nekustamā īpašuma īpašnieku ir atzīstama zemesgrāmatā ierakstītā persona. Lai īpašuma tiesību nodošana notiktu saskaņā ar abstrakcijas principu ir nepieciešams nodrošināt šī ieraksta patiesumu un atbilstību patiesajiem tiesiskajiem apstākļiem. Tiesiskajam darījumam, kurā tiek atspoguļota kontrahentu griba nodot īpašuma tiesības, no vienas puses, un saņemt, no otras, ir jābūt notariāli apstiprinātam, lai īstenotu zemesgrāmatā ietvertā publiskā akta ticamību.
5. Tiesa nav noteikusi konkrētus kritērijus, nosakot, kurš no darbā apskatītajiem principiem prevalē to kolīzijas gadījumā. Nenosakot šos kritērijus, ir iespējama situācija, kurā tiek nepareizi noregulētas savstarpējās tiesiskās attiecības starp strīdā iesaistītajām pusēm.
6. Par prevalējošo principu īpašuma tiesību iegūšanā ar nodošanu ir nepieciešams noteikt abstrakcijas principu, tādējādi, attiecībā uz nekustamā īpašuma tiesību iegūšanu, par īpašnieku, atzīstot to, kas par tādu ir ierakstīts zemesgrāmatā un dodot priekšroku zemesgrāmatu publiskajai ticamībai.

6. IZMANTOTO AVOTU SARAKSTS

Literatūra

1. Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 138.lpp.
2. Civilists. Revīzija vai reforma? Piezīmes pie Latvijas Civiltiesību kodeksa projekta, Jurists, 22.03.1928., Nr. 1, 4. lpp.
3. Grūtups A., Kalniņš E., Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. 2.izd. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002.
4. Juridiskās zinātnes teorētiskie un praktiskie problēmjaucājumi. Juridiskās zinātnes doktorantu un zinātniskā grāda pretendentu III zinātniski praktiskās skonferences rakstu krājums. Rīga : LU Akadēmiskais apgāds, 2012.
5. Juridisko terminu vārdnīca. Rīga:Kamene, 2002., 99.lpp
6. Kalniņš E. Laulāto manta laulāto likumiskajās mantiskajās attiecībās.Tiesu namu aģentūra.2010.gads.
7. Konradi F., Walter A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935.
8. Rozenfelds J. Aktuālas tiesību realizācijas problēmas: Latvijas Universitātes 69.konferences rakstu krājums. Rīga: LU akadēmiskais apgāds, 2011.
9. Rozenfelds J. Lietu tiesības. Jaunais izdevums.Rīga: Zvaigzne ABC, 2004
10. Švemberga A. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas Eiropā. Promocijas darbs, Rīga, 2012, 90. lpp.
11. Višņakova G., Balodis K. Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 11. lpp.
12. Erdmann C. System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland. 2. Band. Sachenrecht. Riga, 1891.
13. Hesselink M. The Concept of Good Faith. Towards a European Civil Code.3rd ed Nijmegen: Ars Aequi Libri; The Hague, London, Boston: Kluwe Law International, 2004.
14. Krimphove D. Das europäische Sachenrecht: eine rechtsvergleichende Analyse nach der Komparativen Institutionenökonomik. Köln: Josef EUL Verlag, 2006, S. 82–83, 89–90.
15. Rey H. Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum. Grundriss des schweizerischen Sachenrechts. Bd.I. Bern: Stämpfli Verlag AG, 1991, N 287 ff;

16. Schwab K.H., Prütting H. Sachenrecht. 28.Aufl. München, Beck, 1999, Rn 210 ff; Schmid J. Sachenrecht. Zürich: Schulhess Polygraphischer Verlag, 1997, N 579 ff; 598 ff.
17. Wieling H. J. Sachenrecht. Band 1. Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen. Zweite, vollständig überarbeitete Auflage. Berlin Heidelberg: Springer, 2006,
18. Буковский В. Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских с продолжением 1912–1914 г.г. и с разъяснениями в 2 томах,, Т. I.
19. Синайский В. И. Основы гражданского права. Рига: Валтерс и Рапа, 1926.
20. Эрдман К.Э. Обязательственное право губерний Прибалтийских. (Из курса проф. Эрдмана) Пер. и доп. примеч. М.О. Гредингера. Рига: изд. почет. мировой судьи Ф.Е. Камкина, 1908.

Normatīvie akti

1. Civillikums: LR likums. Valdības vēstnesis. 1992.gada 1.septembris
2. Zemesgrāmatu likums: LR likums. Ziņotājs. 1993.gada 5.aprīlis

Juridiskās prakses materiāli

1. Latvijas Republikas Senāta 2007.gada 5.decembra spriedums lietā Nr.SKC – 806. [Internets]Pieejams:<http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/klasifikators-pec-lietu-kategorijam-ar-tezem/4-nolemumi-kas-izriet-no-lietu-tiesibam/41-labticiga-ieguveja-aizsardziba/>
2. Latvijas Republika Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 29.oktobra spriedums lietā Nr. SKC-353. [Internets] Pieejams:http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2008/
3. Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 12.maija spriedums lietā Nr. SKC-11. [Internets]Pieejams:http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2010/

Internetā izmantotie materiāli

1. Augstākā tiesa. Pētījums par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās, trešās daļas modernizācijas nepieciešamību. Rīga. 2007.gads. [Internets] Pieejams:
<https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi>
2. Gailīte D. Civillikuma vesture – tagad arī latviešu valodā. Jurista Vārds. 2012.gada 17.janvāris. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/242723-bcivillikuma-vestureb-tagad-ari-latviesu-valoda/>
3. Kolomijceva J. Īpašuma nodošana uz atsavināšanas darījuma pamata. Jurista vārds. 2012.gada 9.oktobris. [Internets] Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/251937-pasuma-nodosana-uz-atsavinasanas-darijuma-pamata/>
4. Lediņa L. Latvijas notariāts kontinentālās Eiropas tiesību sistēmā. Jurista Vārds. 2004.gada 2.marts. Pieejams:
<http://www.juristavards.lv/doc.php?id=84947&show=true>
5. Loboda K. Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana. Jurista vārds 2006.gada 6.jūnijs. [Internets] Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=267683&show=true>
6. Mūsdienu latviešu vārdnīca. [Internets] Pieejams: tezaurs.lv
7. Rozenfelds J. Igaunijas īpašuma likuma un Civillikuma atjaunošanas 20 gadi. Jurista Vārds. 2014.gada 14.janvāris. [Internets] Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/263571-igaunijas-pasuma-likuma-un-civillikuma-atjaunosanas-20-gadi/>
8. Rozenfelds J. Tiesu prakse lietu tiesību jomā. Jurista vārds. 2010.gada 26.oktobris. [Internets] Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=219925&show=true>
9. Rudāns S. Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana. Jurista Vārds. 2006.gada 6.jūnijs [Internets] Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=136724&show=true>