

Saldo tēma

Zemesgrāmatā
nevaja rakstīt
jebko (1)

Intervija

Prasību izpildes
izmaksas segs
klienti (3)

Likumdošana

E-paraksts –
ātrāk un
lētāk (4)

Pētījums

Pētījums par
Baltijas M&A
darījumiem (5)

Tiesību normas

Brīvprātīga
soda samaksa
ir izdevīga (7)

Persona

Sistēma pēc
būtības ir
neloģiska (8)

Saldo

39 (188)

Ir pilnīgi nepareiza valsts loģika,
bezdarbniekiem piedāvājot iespēju
pār kvalificēties par grāmatvežiem. Cik
profesionāls un kompetents būs grāmatvedis,
kurš ir beidzis triju mēnešu kursus?

Iveta Ābola

«Eksotiski» nostiprinājumi zemesgrāmatā: lietot piesardzīgi

Saldo tēma Aizliegumi «izkomplektēt», «norakstīt», «nodot», ceļš «perspektīvā» – šie ir tikai daži no daudzajiem divvainajiem ierakstiem zemesgrāmatā, kas faktiski nenozīmē neko, bet vienlaikus var radīt nopietnas neskaidrības

Uģis Zeltiņš

Zvērināts advokāts,
ZAB Raidla Lejiņš & Norcoux



Jau vairākus gadus pastāvējušas domstarpības par to, kādas tiesības var nostiprināt zemesgrāmatās. Nav strīdu par tipiskajiem gadījumiem: zemesgrāmatās ieraksta īpašuma tiesības un, piemēram, servitūtus, hipotēkas, nomas līgumus. Taču viedokļi atšķiras par tādu tiesību ierakstāmību, kas gan ir kaut kādā mērā saistītas ar nekustamo īpašumu, bet likumā nav tiešiem vārdiem nosauktas kā nostiprināmas. Tipiskākais piemērs ir līgums par kopīpašuma dalītu lietošanu, taču bieži civiltiesisko attiecību dalībnieki vēlas nostiprināt arī citas tiesības. Šajā rakstā ieskicētas problēmas un riski, kurus izraisa «eksotiskie» tiesību nostipri-

nājumi zemesgrāmatās. Lasītājus gribu mudināt pret šādiem nostiprinājumiem izturēties vismaz piesardzīgi.

Izdomas bagātība

2008. gadā zvērināts notārs Eduards Virko izvērstā un

apkopojā lielu skaitu praksē pamanītu piemēru: atteikšanās no pirkuma tiesībām; rokasnaudas līgums; kāda konkrēta līguma noslēgšana; testaments; lietošanas tiesības; pienākums nekustamo īpašumu atsavināt kopā ar citu nekustamo īpašumu; pienākums nodot īpašuma tiesības trešajai personai, ja īpašnieks stājas laulībā; aizliegums sadalīt, iznomāt, izīrēt; aizliegums nodot patapinājumā; aizliegums grozīt lietošanas kārtību; aizliegums izdarīt «jebkādas darbības, kuras var būtiski samazināt nekustamā īpašuma vērtību»; aizliegums «reģistrēt personas»; aizliegums «izkomplektēt»; aizliegums «norakstīt»; aizliegums «nodot»; tiesas

Uzskaitītie piemēri nevar tikt raksturoti citādi kā «eksotiski». Neraugoties uz zemesgrāmatu nodaļas tiesneša pienākumu nodrošināt zemesgrāmatas skaidrību, daži nostiprinājumi ļauj tikai aptuveni nojaust, bet ne saprast, kas domāts ar sadzīviskajiem un juridiskajā valodā nepazīstamajiem jēdzieniem. «Norakstīšanas» vai «izkomplektēšanas» aizliegums ir spilgts piemērs. Citkārt skaidrību laupa ne tik daudz nekorekta vārdu izvēle, cik strīdus izaicinošas subjektīvas mērauklas. Nostiprinājuma lūguma autoram un zemesgrāmatu tiesnesim gribētos vaicāt, ar kādām sekām nākas rēķināties pircējam, iegādājoties īpašumu, kuru pavada, piemēram,

nostiprinājumu problēma ir nonākšana pretrunā ar zemesgrāmatas pastāvēšanas mērķi. Savukārt šī pretruna rada civiltiesisko attiecību neprognozējamību, tiesām katrā gadījumā atsevišķi cenšoties atšķetināt mezglus, kuros sasējušies pārprastas vai nepilnīgi izteiktas līdzēju gribas un zemesgrāmatas lasītāja izpratnes pavedieni. Lai problēmu izskaidrotu, nepieciešams dažos vārdos aplūkot zemesgrāmatu jēgu.

Zemesgrāmatu jēga

Zemesgrāmatu jēgu atklāj Zemesgrāmatu likuma 1. pants: «Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība.» Izvērstākā veidā mēdz

mam nevis kādai personai un, būdamas «absolūtas», sadursmes gadījumā bauda priekšroku pār saistību tiesībām, kas ir «relatīvas». Vispārēja pieejamība nozīmē, ka katrs zemesgrāmatā var ielūkoties, būt pārliecināts par redzētā pilnīgumu un arī saprast jeb spēt prognozēt nostiprinājumu sekas. Ja kāds iepazīstas ar visu zemesgrāmatā atrodamo konkrēta nekustamā īpašuma nodalījumu, viņš var būt pārliecināts, ka dokuments atklāj pilnīgu ainu par esošiem un gaidāmiem prasījumiem par labu šim īpašumam un pret to. Publiska ticamība nozīmē, ka, pirmkārt, ikviens var paļauties uz zemesgrāmatā lasīto. Piemēram, ja kāds nopircis zemes gabalu, viņam nav pienākuma atļaut kaimiņam izmantot jau iemītu taku pār šo zemi tāpēc vien, ka tādu labumu solījis un devis bijušais īpašnieks. Otrkārt, publiska ticamība attiecas arī uz apgrūtinājumiem; ja zemesgrāmatā ierakstīts servitūts, pircējs pat pārdevējam nevar vēlāk sūdzēties, ka par to neko nav zinājis. It kā pastāvošie izņēmumi

» Kamēr vien likums tiešiem vārdiem neparedz konkrēta nostiprinājuma veida iespējamību un sekas, zemesgrāmatu tiesneša radošās «improvizācijas» samazina noteiktību un tādā veidā arī mantas vērtību.

kritiskā pētījumā par zemesgrāmatu piesārņošanu ar tādiem nostiprinājumiem, kādiem tā nav paredzēta,

sprieduma izpildes apturēšana; tiesas sprieduma atcelšana; ceļš «perspektīvā»; pat logi un durvis.

aizliegums izdarīt «darbības, kuras var būtiski samazināt tā vērtību»? Taču pati lielākā eksotisko

sacīt, ka zemesgrāmatā nostiprinātas tiesības ir lietu tiesības, nevis saistību tiesības, tāpēc tas «seko» īpašu-

Turpinājums 2. lpp.

2 Saldo tēma

Turpinājums no 1. lpp.

no šiem principiem piemēram, bieži dzirdētie apgalvojumi, ka parādi par komunālajiem pakalpojumiem «seko» īpašumam nevis agrākajam īpašniekam, kurš slēdzis līgumu ar pakalpojumu sniedzēju, vai ka nelielkūma privatizācija «saindē» pat tāda pircēja tiesības, kurš par sākotnējo pārkāpumu neko nevarēja zināt – ir anomālijas, kam vismaz teorētiski vajadzētu būt veiksmīgi apkarojamām kaut vai tiesas ceļā.

Skaidrība par nekustamā īpašuma stāvokli – pēc būtības skaidrība par tā vērtību – ir nepieciešama civiltiesiskajai apgrozībai. Potenciāls pircējs neizvēlas īpašumu, kuram sekojošie riski nav gana precīzi identificējami, vai vismaz atturas maksāt patiesajam ieguvumam atbilstošu summu. Sistēmiska informācijas asimetrija starp pārdevēju un pircēju samazina tirgojamās lietas vērtību. Šis patiesības pierādījums ekonomikas zinātnē ir atzīts un labi pazīstams; 2001. gadā tas pat tika apbalvots ar Nobela vārdā nosaukto Zviedrijas Valsts bankas balvu. Tātad laba kārtība nekustamā īpašuma lietās palielina īpašnieku mantu un arī aktīvu vērtību tautsaimniecībā kopumā.

Tiesību valstiskas reģistrēšanas sistēma ir īpaši piemērota tieši nekustamajam īpašumam. Pirmkārt, tā iegāde un izmantošana parasti notiek salīdzinoši retos un lielos darījumos. Lielākajai daļai cilvēku mājokļa iegāde ir nozīmīgākais darījums dzīvē, tādēļ valstij ir vērts piedāvāt efektīvu un drošu līdzekli tiesību aizsardzībai. Otrkārt, atšķirībā no kustamām lietām, kas lielākoties atrodas pie personas, kurai uz tām ir tiesības, nekustams īpašums ir tieši tāds – nekustams, tāpēc tiesību pierādīšanai lieti noder «papīri».

Skatītam šajā kontekstā, vajadzētu kļūt skaidram eksotisko nostiprinājumu galvenajam trūkumam: kamēr vien likums tiešiem vārdiem neparedz konkrēta nostiprinājuma veida iespējamību un sekas, zemesgrāmatu tiesneša radošās «improvizācijas» samazina noteiktību un tātad arī mantas vērtību. Kad zemesgrāmatā ar vieglu roku ierakstīts, ka pastāv kāds rokas naudas līgums, ko isti domāt un darīt trešajai personai? Meklēt šo līgumu zemesgrāmatas lietā un meģināt saņemt tā, iespējams, miglainos izteikumus; pajauties, ka agrāk iecerēts pirkuma līgums tomēr netika noslēgts, ja īpašumtiesību pāreja nav reģistrēta; centies atrast «nostiprinātā» līguma puses un pierunāt parakstīt apliecinājumu, ka nekādas prasības pret kārtējo ieguvēju tās necels?

šanai – 6 m² vienam, pārējā daļa otram. Zemesgrāmatu nodaļas tiesnese viņu iesniegto nostiprinājuma lūgumu neizpildīja. Par neizpildāmu šo lūgumu trīs reizes atzina arī otrās instances tiesa. Visus trīs otrās instances lēmumus atcēla Senāts. Kad lieta sasniedza Senātu trešoreiz, tas atgādināja, ka saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 1. pantu «zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības», tāpēc izšķirošs esot jautājums par to, vai nostiprinājuma lūgums attiecas uz tiesībām, kas «saistītas» ar nekustamu īpašumu. Senāta ieskatā dalītas lietošanas tiesības tik tiešām tādas ir. Senāts arī piebilda, ka dalītās lietošanas kārtība līdz ar nostiprināšanu zemesgrāmatā kļūs par lietu tiesību un tātad būs saistoša kopīpašumā

ka lietojuma dalījums neatbilst domājamām daļām? Ko iesākt, ja kāda daļa – piemēram, pirmais stāvs – pašvaldības teritorijas plānojuma vai vietējās ekonomikas izmaiņu dēļ uz sāk vai pārtrauc nest būtiskus augļus? Galu galā, Civillikums noteic, ka «[...] kopējās lietas dalīta lietošana pieļaujama tikai tad, kad šo lietu var dalīt, bet arī šajā gadījumā lietošana samērojama ar atsevišķo daļu lielumu». Vai dalītas lietošanas līgums var darboties neierobežoti ilgi, pat neraugoties uz līgumtiesībās valdošo pieņēmumu, ka bezgalīgas saistības nav iespējamas? Vai ar dalītas lietošanas līgumu var apiet, piemēram, neatraidāmos mantiniekus, pirms pirkuma tiesības, nodokļu likumus? Vai liettiesisks, t.i., īpašumam sekojošs raksturs ir arī citiem dalītās lietošanas ligu-

publiski saistošs nostiprinājums, kura sekas likumā nav izskaidrotas.

Lai nu kā, jautājums par iespēju nostiprināt dalītas lietošanas tiesības pagaidām tiesu praksē šķiet atrisināts.

2013. gada martā Senāts atļāva vēl neparastāku nostiprinājumu – tādu, kas ietver ar nosacījumu ierobežotu pienākumu (SKC-1370/2013). Valsts ar Ministru kabineta rīkojumu Bauskas pašvaldībai tika nodevusi zemes gabalu Bauskā. Zemesgrāmatu nodaļā puses iesniedza lūgumu nostiprināt šādu pašvaldības pienākumu un valsts tiesību: «Izmantot pašvaldības funkciju nodrošināšanai – gādāt par pašvaldības administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību. Bez atlīdzības nodot valstij, ja tas vairs netiek izmantots šīs funkcijas nodrošinā-

sniegts kaut cik efektīvi. Kritērijs «izmantots, lai gādātu par pašvaldības administratīvās teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību» ir visai manipulējams un tātad korupcijas riskus palielinošs, nevis samazinošs. Īpašumam sekojošs «liettiesisks» pienākums gādāt par teritorijas labiekārtošanu un sanitāro tīrību skan teju kā uzaicinājums uz vēlāku tiesvedību par to, vai kārtējais ieguvējs tiešām to dara.

Šādos apstākļos jāgūta, cik daudzus citus neparastus nostiprinājumus ļautu izdarīt mūsdienu tiesu prakse. Iespējams, piemēram, 2009. gada tiesu secinājums, ka nevar «reģistrēt atzīmi par nekustamā īpašuma pārvaldīšanas, uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma noslēgšanu» un «reģistrēt atzīmi par noslēgto vienošanos par mantisko ieguldījumu [akciju sabiedrības] pamatkapitālā» (PAC-1384/2009) jau vairs nav pareizs.

Noslēgums

Šķiet ticami, ka eventuāli Latvija atgriezīsies pie kontinentālajā Eiropā ierastās izpratnes par nostiprinājumu pieļaujamību: par derīgiem tiks atzīti tikai tie, kas tiešiem vārdiem uzskaitīti un kuru sekas noteiktas likumā. Taču pirms tam tiesās būs nonācis liels skaits strīdu, kas izrietēs no eksotisko nostiprinājumu radītām neskaidrībām un netaisnībām. Tiesu prakses pakāpeniska maiņa būs vismaz satricinājusi arī to likumā neregulēto nostiprinājumu ticamību, kas paši domstarpības nebūs radījuši.

Tikmēr zemesgrāmatu lietotāji no aktuālās tiesu prakses var mācīties, ka šobrīd nostiprinājuma lūgumu rakstīšanā drīkst rīkoties radoši. Tomēr ir vērts pārdomāt, vai tiešām ļaut vaļu iztēlei, jo nekas tā nemaitā mantu kā šaubas un strīdi par to.

» Skaidrība par nekustamā īpašuma stāvokli – skaidrība par tā vērtību – ir nepieciešama civiltiesiskajai apgrozībai. Potenciāls pircējs neizvēlas īpašumu, kuram sekojošie riski nav gana precīzi identificējami, vai vismaz atturas maksāt patiesajam ieguvumam atbilstošu summu.

Diemžēl valdošā prakse zemesgrāmatu tiesnešiem neļauj pildīt tiem pienācīgo zemesgrāmatu sanitāra lomu.

Tiesu prakse

2012. gada nogalē pēc ilgstošas tiesāšanās Augstākās tiesas Senāts sakāva otrās instances tiesas spītīgu iecirtību un lēma, ka zemesgrāmatu tiesnesim ir jāizpilda lūgums zemesgrāmatā ierakstīt līgumu par kopīpašuma dalītas lietošanas kārtību (SKC-1800/2012). Minētajā lietā abi kopīpašnieki bija vienojušies par dalītu pagalma lietošanu, domājams, primāri automašīnu novieto-

turpāk ienākošajiem kopīpašniekiem.

Senāta sniegtais pamatojums gan ir kritizējams kā diezgan pašpīetiekams. Runājot filozofiskās kategorijās, viss ir kaut kā saistīts ar visu citu, un vismaz tikpat pārliecinoši izklausītos arguments, ka dalītas lietošanas tiesības ir «saistītas» drīzāk ar pašiem lietotājiem nekā ar lietojamo.

Problēmas, kuras var izrietēt no šī «eksotiskā» nostiprinājuma, ir daudzas un dažādas. Vai un kā līguma spēku vai īpašuma dalīšanu reālās daļās, kuru jebkurš kopīpašnieks var prasīt jebkurā laikā, ietekmētu fakts,

ma noteikumiem, piemēram, par apsaimniekošanu, kopīpašnieku balsosšanu? Ja ir, kā kopīpašuma daļas potenciālam ieguvējam saņemt, ļoti iespējams, neskaidru vai nepilnīgi uzrakstītu līgumu? Ja nav, ko iesākt, kad līguma daļēja spēkā neesamība pret jauno ieguvēju pārējiem kopīpašniekiem maina no līguma izrietošo ekonomisko labumu samēru?

Neviena no šīm problēmām nebūtu aktuāla, ja tiktu atzīts, ka dalīta lietojuma tiesība ir personiska jeb relatīva saistību tiesība, nevis absolūta, īpašumam sekojoša lietu tiesība; visas ir aktuālas, ja tiek atļauts

šanai.» Zemesgrāmatu nodaļas tiesneses un otrās instances tiesas atteikumus atzīstot par nepamatotiem, Senāts izskaidroja, ka šādam nostiprinājumam zemesgrāmatā jātieks iekļautam, «lai labticīgās trešās personas netiktu maldinātas». Senāts neizskaidroja, kas un par ko varētu tikt maldināts.

No Senāta lēmuma konteksta noprotams, ka risinājumu ietekmējusi vēlme novērst risku «valsts dāvinātajam» īpašumam vēlāk tikt atsavinātam par labu kādam privāttiesību subjektam un gluži citam mērķim. Tomēr jāšaubās, vai mērķis novērst ļaunprātību tiek sa-

dienas
bizness
rokasgrāmatas

TARK
GRUNTE
SUTKIENE

Unikāls juridiskais ceļvedis meža nozarē!

«Meža nozares rokasgrāmata» palīdzēs orientēties īpašnieka likumiskajos pienākumos un tiesībās, kā arī zinoši un atbildīgi rīkoties ar meža īpašumu.

- Kādiem juridiskajiem aspektiem jāpievērš uzmanība meža īpašuma atsavināšanā un iegādē?
- Kādas ir trešo personu tiesības mežā?
- Kādas dabas aizsardzības prasības meža apsaimniekošanā ir jāievēro?
- Ar kādiem sodiem jārēķinās, ja pārkāpti meža apsaimniekošanas un izmantošanas noteikumi?

Abonentizdevuma jaunākajos papildinājumos – zvērinātu advokātu biroja «TARK GRUNTE SUTKIENE» advokātu sagatavota informācija par jaunu kārtību, kā saņemt kompensāciju par saimnieciskās darbības ierobežojumiem aizsargājamās teritorijās, vērsot uzmanību, ka:

- atbalsta saņemšanai par 2014. gadu jāpiesakās līdz 2014. gada 15. maijam;
- zemes īpašniekiem, kuri ir pieteikušies atlīdzības saņemšanai pēc 2009. gada 31. decembra un kuru iesniegumi ir atbalstīti, bet kuriem atlīdzība vēl nav aprēķināta un izmaksāta, ja nepieteiksies ikgadēja atbalsta maksājuma saņemšanai, kompensāciju aprēķinās un izmaksās, sākot tikai ar 2015. gadu.

Mežs ir. Ko tālāk?



Rokasgrāmata ir abonentizdevums un pieejama arī elektroniski.

<http://handbooks.lv> | 67084455