

***Superficies solo cedit* Latvijas tiesībās**

Superficies Solo Cedit in Latvian Law

Dr. iur. Jānis Rozenfelds

LU Juridiskā fakultāte
Juridiskās fakultātes profesors
E-pasts: law@rozenfelds.lv

Raksts veltīts tā saucamajai dalītā īpašuma problēmai, pievēršot uzmanību tam, ka atšķirībā no pirmskara Latvijā pastāvējušā tiesiskā regulējuma dalītais īpašums pašreizējā tiesiskajā situācijā izpaužas kā divu pilnīgi patstāvīgu un savstarpēji nesaistītu īpašuma tiesību pastāvēšana uz diviem dažādiem objektiem – ēku un zemi – viena un tā paša zemesgabala ietvaros.

Atslēgvārdi: *superficies*, apbūve, zeme, juridiskā tehnika, prezumpcija, princips, darījumu iztulkošana, dalītais īpašums, servitūts, *emphyteusis*, fikcija, duālistiskā īpašuma sistēma, piespiedu noma, *dominium directum*, *Ober-Eigentum*, *dominium utile*, *Unter-Eigentum*, īpašumtiesīgais lietotājs, kolhoznieku sētas, nacionalizācija.

Satura rādītājs

<i>levads</i>	105
1. <i>Superficies solo cedit</i> ģenēze	106
2. Latvijas tiesību doktrīna – prezumpcijas un principa teorija	108
3. Duālistiskā un dalītā īpašuma sistēma	109
4. <i>Superficies solo cedit</i> starpkaru periodā – atšķirīgās un kopīgās pazīmes ar pašreizējo regulējumu	111
5. <i>Superficies solo cedit</i> tiesiskais režīms <i>de facto</i> neatkarības zaudēšanas periodā	113
6. Atgriešanās pie <i>superficies solo cedit</i> pēc neatkarības atjaunošanas	113
7. <i>Superficies solo cedit</i> un nekustamā īpašuma tiesiskā regulējuma integrācijas problēmas ES	116
Kopsavilkums	116
Izmantoto avotu saraksts	117
Atsauces	118
Summary	119

levads

Apbūves, stādījumu u. c. ar zemi savienotu kustamo lietu atzīšana par zemes daļu (*superficies solo cedit*) nozīmē zemes īpašnieka tiesības uz zemei pievienotajiem objektiem, ko apbūvei izmantoto materiālu īpašnieks attiecīgi zaudē. Ar *superficies* savukārt saprot atsevišķu tiesību pastāvēšanu uz citai persona piederošu zemi (*ius in re aliena*), piemēram, apbūves tiesības. Šādā kontekstā mēdz apspriest dažādu tiesību un interešu pastāvēšanu pretstatā *superficies solo cedit*. Vērtējot dažādas tiesību sistēmas, tiek aizrādīts, ka atkāpes no *superficies solo cedit* raksturīgas Austrumu

bloka valstīm, jo komunisma periodā īpašuma tiesības uz zemi vai nu neeksistēja, vai arī eksistēja tikai formāli.¹ Ar to acīmredzot nav domāts *superficies* kā tiesību paveids uz cita lietu, bet gan situācija, kad īpašuma tiesības uz zemi un ēkām ir sašķeltas komunistiskās tiesību sistēmas aizdompīlās attieksmes dēļ pret īpašumu vispār un pret zemes īpašumu it sevišķi.

Latvijas tiesību sistēma joprojām ietver elementus, kas var norādīt pārmaiņus uz vienu, otru vai trešo *superficies solo cedit* izpausmi.

Superficies solo cedit nostiprināts Latvijas Civillikuma (CL) 968. pantā: „Uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.” Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pants paredz virkni gadījumu, kad īpašuma tiesības uz ēkām rodas citai personai neatkarīgi no zemes īpašnieka. Līdzīgus izņēmumus paredz arī likumi par zemes reformu, par dzīvokļu īpašumu un par privatizāciju. Tādējādi kopš CL atjaunošanas 1993. gadā izveidojusies duālistiska īpašuma sistēma.² Par duālistisku šo sistēmu var dēvēt gan sakarā ar iepriekš minēto īpašuma tiesību sašķeltību, gan arī tādēļ, ka šādu tiesisko regulējumu nav iespējams saistīt ar kādu vienotu principiālu risinājumu – drīzāk kā tādu, kas balstās uz vairākiem savstarpēji izslēdzošiem principiem.

1. *Superficies solo cedit* ģenēze

Vēsturiski, kā to liecina pats latīniskais nosaukums, *superficies solo cedit* izcelsme saistāma ar romiešu tiesībām. Romiešu tiesību avotos *superficies solo cedit* saistīts ar īpašuma tiesību rašanos un izbeigšanos. *Superficies solo cedit* apzīmē neizbēgamo faktu, ka, veicot kustamu lietu savienojumu ar zemi, pārveidojas tiesības uz šīm lietām – ar zemi pastāvīgi savienotās kustamās lietas kļūst zemes īpašnieka īpašums (vienlaikus pārstājot būt kustamas lietas). Attiecīgais situācijas apraksts norādīts kā pirmavots pašreiz spēkā esošā CL 968. panta priekštecim – Vietėjo likumu kopojuma (VLK) 771. pantam.³ Kā izriet no attiecīgā fragmenta (D. 41, 1, 7, 10)⁴, būvniecībai izlietotie materiāli pieder apbūvētajam, kurš, būvēdams uz savas zemes, izlietojis svešus materiālus. Tai pašā laikā iepriekšējais īpašnieks savas īpašuma tiesības uz šādi izlietotiem materiāliem nezaudē, tomēr nevar pieprasīt tos ar īpašuma prasību tāpēc, ka XII tabulu likumi (sens romiešu tiesību pirmavots) nepieļauj šādu materiālu atprasīšanu, taču paredz, ka to izlietotajam jāatmaksā materiālu īpašniekam šo materiālu vērtība divkārtšā apmērā. „Tāpēc [diezgan negaidīti secina fragmenta autors Gajs (*Gaius*) – J.R.] tādā gadījumā, ja ēka sabrūk, materiālu īpašniekam ir īpašuma prasība (*vindicatio*) par šiem materiāliem.” Tādējādi varam secināt, ka *superficies solo cedit* jau pašos pirmsākumos ietver nekonsekvenci (īpašuma tiesības iegūst apbūvētājs, kaut arī iepriekšējais īpašnieks savas tiesības nezaudē pilnībā, bet viņam tikai zūd „prasījums” ēkas pastāvēšanas laikā).

CL 968. pants tāpat kā šīs normas priekštecis VLK 771. pants neparedz arī zaudējumu atlīdzināšanas mehānismu – acīmredzot ne gluži tāpēc, ka atbildība par svešu materiālu izlietošanu celtniecībā būtu izslēgta, drīzāk gan tādēļ, ka VLK autori īsti pandektiskā garā neuzskatīja par vajadzīgu pieminēt šādas pašsaprotamas lietas nevieta, t.i., apspriest saistību tiesību jautājumus lietu tiesību sadaļā. Pilnīgi pretējs rezultāts ir situācijā, kura aprakstīta otrajā fragmentā, kas norādīts kā CL 968. panta, respektīvi, VLK 771. panta, pirmavots (D. 41, 1, 7, 12), proti, ja materiālu īpašnieks tos izlietojis apbūvei, būvējot uz svešas zemes. Šajā gadījumā apbūvētājs, kurš apzinājies, ka būvniecība notiek uz viņam nepiederošas zemes, savas tiesības

uz šādi izlietotajiem materiāliem zaudē neatgriezeniski. Respektīvi, šajā gadījumā situācijas risinājumam tiek piedāvāts romiešu tiesībās iecienītais fikcijas mehānisms, jo tiek pieņemts, ka materiālu īpašnieks, iebūvējot materiālus svešā īpašumā, vienlaikus piekritis, ka, šādi rikojoties, viņš atsakās no savām īpašuma tiesībām uz izlietotajiem materiāliem, tāpēc viņam nav īpašuma prasības par izlietoto materiālu atprasīšanu pat tad, ja ēkas vēlāk sabruktu. Kāpēc pirmajā gadījumā materiālu īpašniekam līdztekus izlietoto materiālu divkāršas vērtības saņemšanas tiesībām vēl joprojām saglabājas arī prasījums, kura realizācija atkarīga no pilnīgi nejauša notikuma – ēkas sabrukšanas, turpretim otrajā gadījumā materiālu īpašniekam nav ne materiālu, ne zaudējuma atlīdzības prasījuma, to minēto fragmentu autors nepūlas paskaidrot.

Kā redzams, šeit aprakstītā situācija vairāk atgādina CL 970. pantā paredzēto, tomēr pretēji tam, kā varētu sagaidīt, CL 970. panta priekštecim VLK 773. pantam kā pirmavots nav norādīts šis fragments, bet vairāki citi.

Ekskurss pagātnē, kaut arī palīdz izskaidrot *superficies solo cedit* pirmsākumus, demonstrē, ka tajos velti meklēt zinātniskas klasifikācijas iezīmes, kas palīdzētu saprast *superficies solo cedit* būtību. Ja mēģinātu formulēt romiešu tiesībās sastopamo *superficies solo cedit* konceptu, tad būtu jāsecina, ka šajos gadījumos saskaramies nevis ar teorētisku principu, bet gan pakļaušanos neizbēgamam faktam, ka lietas, kas nesaraujami saistītas ar zemi, aplūkojamas kā zemes daļa. Ja seno romiešu juristi būtu uztvēruši *superficies solo cedit* kā principu, tad nebūtu līdztekus *superficies solo cedit* paredzējuši arī *superficies*, kas saprotamas kā apbūves tiesības, kuru rezultātā apbūvētajam tieši pretēji *superficies solo cedit* noteikumam rodas patstāvīgas īpašuma tiesības uz šo apbūvi. Rezultātā iegūstam *superficies solo cedit* kā juridiskās tehnikas paņēmieni – apbūvi pieņemts atzīt par zemes daļu, kamēr īpaši netiek atrunāts pretējais. Uz to, ka arī modernajās tiesībās *superficies solo cedit* varētu tikt vērtēts kā juridiskās tehnikas paņēmieni, norāda vairākos joprojām spēkā esošos tiesību aktos paredzētais regulējums.

Spilgts piemērs ir Francijas Civillkodekss (FCK), kas ietver virkni *expressis verbis* noteikumu par to, kas atzīstams par nekustamo īpašumu „pēc savas dabas” – ēkas (518. pants), dzirnavas (519. pants). Līdztekus šīm lietām ir tādas, kuras par nekustamām lietām atzīst likums (trūkstot pārliecībai, ka šīs lietas būtu atzīstamas par nekustamām „pēc savas dabas”, minētā piebilde netiek lietota), t. i., nenovāktā raža (520. pants), augoši koki (521. pants), fermerim piešķirtie mājlopi (522. pants), ūdensvada caurules (523. pants), priekšmeti, kurus īpašnieks novietojis savā zemes gabalā tā apsaimniekošanai un izmantošanai, t. sk. inventārs (524. pants). Tālāk sīki uzskaitīti telpu aprīkošanai domātie priekšmeti – skulptūras, spoguļi u. tml., kurus īpašnieks „uz mūžīgiem laikiem piestiprinājis ar ģipsi, kaļķi vai cementu” (525. pants).

Šis bagātīgais uzskaitījums vēl vairāk pastiprina priekšstatu par *superficies solo cedit* kā par juridiskās tehnikas paņēmieni, ar kuru tiek apzīmēta atsevišķu lietu civiltiesiskā apgrozība, pirmkārt, tāpēc, ka detalizēts uzskaitījums nenovērš neskaidrību, otrkārt, tāpēc, ka FCK regulējums atsevišķos gadījumos atšķiras no romiešu tiesībās sastopamā, tādējādi apliecinot, ka šis dalījums ir mākslīgi konstruēts, respektīvi, tāds, kam visai attāls sakars ar „lietu dabu”. Piemēram, lauksaimniecības inventāru, ko FCK atzīst par nekustama īpašuma daļu, romiešu tiesībās neatzina pat par lauksaimniecības fermas kā uzņēmuma piederumu.⁵ Turklāt eksperimentēšana ar *superficies solo cedit* kazuistisku aprakstīšanu, kas izpaužas FCK, pierāda, ka šāda regulējuma metode drīzāk sarežģī, nevis atvieglo uzdevumu, ko daudz efektīvāk

atrisina romiešu tiesībās sastopamā vispārējā norāde ar atrunu par iespēju to grozīt atbilstoši īpašnieka gribai, respektīvi, inventārs nav atzīstams par fermas daļu, ja vien ferma nav novēlēta testamentā kopā ar inventāru, respektīvi, kā „aprikota” (*instructa*) ferma (D. 33, 7, 2, 1).

Romiešu tiesības, kā arī FCK tiesiskais regulējums izceļ nekustamā īpašuma sastāvdaļu problēmu nevis kā objektīvu, t. i., no subjektu gribas neatkarīgu dalījumu, bet gan kā paņēmieni, kam vistiešākais sakars ar darījumu, piemēram, testamenta iztulkošanu. Katrai no iepriekš minētajām normām var pievienot atrunu „ja vien nav paredzēts pretējais, tad ...”. Respektīvi, šīs norādes kalpo kā skaidrojums trūkstošajai īpašnieka gribas izpausmei, no kuras vienīgās atkarīgs atsevišķo, ar nekustamo īpašumu vairāk vai mazāk saistīto priekšmetu liktenis.

Rezumējot – *superficies solo cedit* savos pirmsākumos nebija ne princips, ne likuma noteikums, bet juridiskās tehnikas paņēmieni, kas ne tikai pieļāva, bet pat tieši paredzēja izņēmumus. Šis regulējums bija izveidojies, lai novērstu pārpratumus tādos gadījumos, kad darījuma (visbiežāk – testamenta) subjekts nebija pietiekami skaidri izpaudis savu gribu.

2. Latvijas tiesību doktrīna – prezumpcijas un principa teorija

Pilnīgi atšķirīgi šo problēmu risina Latvijas tiesību zinātne. Viens no populārākajiem un tiesu prakses viskonsekventāk atbalstītajiem viedokļiem ir tāds, ka *superficies solo cedit* ir prezumpcija (prezumpcijas teorija). Atbilstoši prezumpcijas teorijai pastāv pieņēmums, ka ēka pieder tam, kuram pieder attiecīgais zemesgabals⁶. Arī dažos spriedumos izdarīti līdzīgi secinājumi,⁷ turpretim citos norādīts uz „zemes un ēkas vienotības principu” (principa teorija).⁸

Prezumpcijas teorija ir tuvāk izpratnei par *superficies solo cedit* kā par juridiskās tehnikas paņēmieni nekā principa teorija. Prezumpcija nozīmē pieņēmumu, tādā veidā iespējams apgāzt, pierādot pretējo. Piemēram, lietā SKC-77/2005 tiesa secina, ka saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta piekto daļu ēkas (būves), kuras Zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu, bet citas personas īpašuma tiesības uz šādām ēkām (būvēm) var iegūt, ja tiesa apmierinājusi šo personu prasību atzīt īpašuma tiesības uz attiecīgajiem objektiem. Respektīvi, zemes un ēkas vienotība atbilstoši prezumpcijas teorijai ir tikai pieņēmums, ko iespējams apgāzt ar faktiem, kas liecina par pretējo. Sprototams, ka šāds lietas iznākums būtu neiespējams, ja tiktu piemērota zemes un ēkas vienotības principa teorija, jo principus nav iespējams apgāzt vai apšaubīt ar pierādījumiem par šo principu pārkāpumu.

Atšķirībā no prezumpcijas teorijas, kuras pamatā ir arī pieļāvums par to, ka ēkas un zemes dalītas īpašuma tiesības iespējams nodibināt ar civiltiesisko attiecību dalībnieku vienošanos, principa teorija šādu civiltiesiskās apgrozības subjektu suverēnās gribas ietekmi uz dalīta īpašuma veidošanos, ja ne pilnībā izslēdz, tad visādā ziņā būtiski ierobežo. Piemēram, tiesa norādīja, ka zemes un ēkas vienotība ir fakts, ko nevar grozīt darījuma dalībnieku griba (Senāta 2002. gada 9. janvāra spriedums civillietā Nr. SKC-32).

Prezumpcijas un principa teorijas pastāvēšana savukārt liecina par duālistisku attieksmi pret dalītā īpašuma problēmu ne tikai praksē, bet arī tiesību zinātnē, turklāt šī duālistiskā attieksme pret ēkas un zemes problēmu sakņojas pašā dalītā

īpašuma izcelsmē modernajās Latvijas tiesībās. No vienas puses, dalītā īpašuma priekšnoteikumi tika apzināti radīti, atjaunojot CL un paredzot izņēmumus no šajā aktā paredzētā regulējuma. Šie izņēmumi tolaik tika pamatoti ar nepieciešamību konstituēt faktiski izveidojušos situāciju, kas tika pārņemta no iepriekšējās sistēmas, kura neatzina privātā īpašuma tiesības uz zemi. No otras puses, daudzie papildinājumi un grozījumi šajā likuma normā ir apliecinājums tam, ka šeit drīzāk darīšana ar apzinātu virzību uz nekustamā īpašuma sašķelšanu. Zīmīgi, ka arī vēlākos pētījumos uzsvars galvenokārt likts uz dalītu īpašuma tiesību labprātīgu izveidošanu.⁹

Nedz prezumpcijas, nedz principa teorija nevērtē *superficies solo cedit* kā juridiskās tehnikas paņēmieni un neanalizē to kā darījumu iztulkošanas problēmu (no abām teorijām tuvāka juridiskās tehnikas idejai ir prezumpcijas teorija). Drīzāk Latvijas tiesību literatūrā ir tendence uztvert jebkuru gadījumu, kad zeme un ēka nepieder vienai un tai pašai personai, kā nevēlamu izņēmumu no vispārējā noteikuma. Tā kā izņēmums ir kategorija, ar kuras palīdzību iespējams izskaidrot un attaisnot dažnedažādas anomālijas, arī šajā gadījumā sastopama tādu īpašību piedēvēšana, kuras nav iespējamas, jo gluži vienkārši ir pretrunā ar lietu dabu. Piemēram, neraugoties uz acīmredzamo faktu, ka svešai personai piederošas ēkas atrašanās uz zemes padara zemes īpašniekam šādi aizņemtās zemes izlietošanu praktiski neiespējamu, zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka tiesības tiek aplūkotas kā pilnīgi suverēnas, turklāt neierobežotas tiesības. Tiesības, kas savā būtībā ir aprobežotas ar citas personas tiesībām, tiek joprojām aplūkotas kā neaprobežotas, absolūtas. Šādu pieeju nav iespējams raksturot citādi kā par duālistisku sistēmu, kuras pamatā ir ideja, ka iespējama divu, vienam otru savstarpēji izslēdzošu faktu vienlaicīga pastāvēšana.

3. Duālistiskā un dalītā īpašuma sistēma

Terminoloģiski un arī faktiski ir svarīgi norobežot duālistisko īpašuma sistēmu no dalītā īpašuma sistēmas. Tas nepieciešams it īpaši tādēļ, ka nereti pirmā tiek kļūdaini identificēta ar otro. Dalīta īpašuma sistēma ir atsevišķu lietu tiesību pastāvēšana uz citai personai piederošas zemes. Tā ir tiesība uz cita lietu (*ius in re aliena*), kas var izpausties tādās formās kā servitūts, mantojamā noma (*emphyteusis*), apbūves tiesības (*superficies*), tomēr saglabājot vienotu īpašumu. Tātad dalīta īpašuma sistēma ir īpašuma tiesību aprobežojums par labu citas personas tiesībām. Duālistiskā īpašuma sistēma ir divu paralēli pastāvošu īpašuma tiesību – uz ēku un zemi – pieļaušana, respektīvi, duālistiskā sistēma balstīta uz pieņēmumu, ka iespējamas divas suverēnas īpašuma tiesības attiecībā uz vienu un to pašu telpiski norobežotu objektu. Var pieņemt, ka sākotnēji (t.i., pēc Zemesgrāmatu likuma spēka atjaunošanas 1993. gada 5. aprīlī) šī duālistiskā pieeja izveidojusies, piemērojot CL lietu tiesību daļas atjaunošanas gaitā paredzēto izņēmumu no CL 968. panta, ko paredz likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pants, ierakstot zemesgrāmatās būves un ēkas, uz kurām radušās patstāvīgas īpašuma tiesības. Zemesgrāmatu likuma 29. pants paredz, ka zemesgrāmatā katram patstāvīgam nekustamam īpašumam atklāj atsevišķu nodalījumu.

Duālistiskās sistēmas pamatā ir fikcija. Dalītā īpašuma sistēma, kas lielākā vai mazākā mērā tiek pieļauta daudzās tiesību sistēmās, var pastāvēt, nenonākot pretrunā ar *superficies solo cedit*. Duālistiskā sistēma izslēdz *superficies solo cedit*. Tieši to arī apzīmē termins „izņēmums” attiecībā pret *superficies solo cedit*, ko nedrīkstētu

jaukt ar dalītā īpašuma sistēmu, kas nav pretrunā ar *superficies solo cedit*, bet papildina to.

Dalītā īpašuma sistēmā, neraugoties uz zemes īpašnieka un apbūvētāja pretējām interesēm, joprojām pastāv vienots īpašuma objekts. Līdz ar to vienas personas intereses ir pakārtotas otras personas interesēm. Parasti apbūves īpašā vērtība noteic to, ka zemes īpašnieka tiesības tiek pakārtotas apbūves īpašnieka tiesībām. Dalīta īpašuma izbeigšanas praktiskais rezultāts ir zemes īpašnieka tiesību pilnīga zaudēšana par labu apbūvētājam. Lielākoties likumdošana šādos gadījumos konstitūē jau notikušu faktu – zemes īpašuma tiesību zaudēšanu par labu apbūvētājam. Tāda tendence raksturīga Amerikas Savienoto Valstu likumdošanai 19. gs. Lai arī tā vismaz tās sākumposmā nonāca pretrunā ar *superficies solo cedit*, galu galā šī pretruna tika atrisināta tādējādi, ka zemes īpašuma tiesības tika labprātīgi vai piespiedu kārtā atsavinātas apbūvētājam vai lauksaimnieciskās zemes apsaimniekotājam par labu.¹⁰ Līdzīgi procesi norisinājušies Apvienotajā Karalistē 20. gs. vidū. Tie atainoti Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedumā *James and Others*.¹¹

Var būt arī pretēja situācija. Piemēram, Japānā zemes vērtība ir nesamērojami augstāka par ēkas vērtību, jo ēkas mūžs reti kad pārsniedz 30 gadus, tādēļ praktiski nepastāv ēku otrreizējais tirgus. Līdz ar to ēka kā patstāvīgā vērtība neizraisa intereses.¹² Dalīta īpašuma gadījumā saglabājas vienots, kaut arī „dalīts” īpašums. Kaut arī viena subjekta, parasti – zemes īpašnieka, tiesības ir reducētas līdz simboliskam minimumam, pēdējam aizvien paliek cerība, ka viņa zemes īpašuma apgrūtinājums beigsies un īpašuma tiesības atjaunosies pilnā mērā (īpašuma elastīguma princips).¹³

Pavisam citāda situācija ir duālās īpašuma sistēmas gadījumā, kas balstās uz divu suverēnu īpašuma tiesību pastāvēšanas fikciju. Šajos gadījumos nav pat mehānisma (izņemot likumā paredzētās pirmpirkuma tiesības), kas padarītu šīs sistēmas izbeigšanu iespējamu (ēkas sabrukšana *superficies* vai servitūta gadījumā; nomas maksas ilgstoša nemaksāšana *emphyteusis* gadījumā). Pastāvot duālistiskai sistēmai, pat pēc abu nekustamo īpašumu nokļūšanas vienas un tās pašas personas īpašumā šāda apvienošana iespējama vienīgi pēc paša īpašnieka iniciatīvas, turklāt likumā paredzētie nosacījumi šādai iniciatīvai (nodevas, izdevumi sakarā ar ēkas inventarizāciju) drīzāk var motivēt īpašnieku to nedarīt.

Dalītā īpašuma un duālistiskās īpašuma sistēmas kopīgā pazīme ir tā, ka praksē tās noved pie ļoti līdzīgiem rezultātiem – viens no subjektiem bauda zemes lietošanas tiesības, turpretim otram ir tikai nominālas tiesības uz zemi, kas neietver tās reālu lietojumu. Taču šīs kopīgās iezīmes nedrīkstētu maldināt jautājumā par šo divu sistēmu principiāli atšķirīgo dabu.

Dalītā īpašuma sistēmā atšķirīgās intereses aizvien realizētas vienā īpašumā, turpretim duālistiskā sistēma paredz divu pilnīgi suverēnu īpašuma tiesību pastāvēšanu. Dalītā īpašuma sistēmā abu subjektu tiesību apjoms ir precīzi aprakstīts. Šo tiesību īstenošana tādējādi ir iespējama precīzi aprakstītās robežās, jo vienas personas tiesības sākas tikai tur, kur beidzas otras personas tiesības. Piemēram, mantojamā noma (*vectigal, emphyteusis*) atspoguļo dalītā īpašuma būtību – tiesību saņemt nomas maksu, tāpat kā no tās izriet zemes lietošanas tiesība, kas pieder citam subjektam. Savukārt apbūves tiesības (*superficies*) akcentē apbūvētāja tiesības izlietot apbūvei vai citiem mērķiem citai personai piederošo zemi.

Pretēji tam duālistiskā sistēma paredz piespiedu nomas attiecību nodibināšanu tikai kā atsevišķo īpašuma tiesību uz ēkām blakus produktu, kas zemes īpašniekam speciāli jāpieprasa. Savukārt ēkas atrašanās uz svešas zemes netiek aprakstīta kā tiesības, bet kā fakts, respektīvi, nevis no apbūves tiesību realizācijas rodas apbūve,

bet, tieši otrādi, ēkas atrašanās uz svešas zemes izraisa īpašu tiesību pastāvēšanu. Apbūves tiesību gadījumā faktiskā apbūve izriet no tiesībām, kuras nodibinās pirms apbūves faktiskās realizācijas. Līdz ar to nav arī nekādu šaubu jautājumā par to, ka apbūves tiesība nebeidz pastāvēt, ja ēka faktiski sabrūk. Duālistiskajā sistēmā turpretim ir aplēpts tas apstāklis, ka viena tiesība ir pakārtota otrai. Tādēļ viens no neskaidrākajiem ir tieši jautājums, vai tiesības uz ēkām ir vai nav atkarīgas no šo ēku reālas pastāvēšanas.

Duālistiskās īpašuma sistēmas īpatnība ir tā, ka tiesību formālais apraksts vai nu vispār neatspoguļo, vai ļoti neprecīzi atspoguļo tiesību reālo saturu. Kā jebkurš izņēmums duālistiskā sistēmā ir tādas parādības apraksts, kuru nav iespējams izskaidrot, analizējot pašu šo aprakstu („izņēmums apstiprina likumsakarību”, ko tikpat labi var izteikt arī kā šis likumsakarības noliegumu). Tādējādi atšķirībā no dalītā īpašuma sistēmas, kurā *superficies solo cedit* saglabājas, duālā sistēmā nav savienojama ar *superficies solo cedit*. Tieši šī iemesla dēļ tā arī ir duālistiska sistēma, kur līdztekus *superficies solo cedit* postulātam jeb principam pakļauts nekustamais īpašums pastāv īpašuma sistēmā, būdams izņēmums no šīs sistēmas.

4. *Superficies solo cedit* starpkaru periodā – atšķirīgās un kopīgās pazīmes ar pašreizējo regulējumu

Nekustamā īpašuma tiesiskajam regulējumam starpkaru periodā raksturīga dramatiska maiņa no likumdošanas, kāda pastāvēja neatkarības pasludināšanas brīdī (sākumposma likumdošana), uz likumdošanu, kas pastāvēja Latvijas neatkarības *de facto* zaudēšanas brīdī (beigu posma likumdošana). Dalītais īpašums pirmskara Latvijā saskaņā ar koncepciju, kas VLK pārņemta no pandektu tiesībām, sastāvēja no virsīpašuma, ko V. Bukovskis¹⁴, kā arī F. Konradi un A. Valters¹⁵ dēvē par *dominium directum*, *Ober-Eigentum*, un īpašumtiesīgā lietojuma (*dominium utile*, *Unter-Eigentum*), ko noteic VLK 945. pants (CL nav pārņemts).

Jāņem vērā, ka atsevišķas tiesības uz ēkām un būvēm, kuras gan neparedzēja CL, bet kuras bija izveidojušās kā virsīpašuma tiesības līdz CL spēkā stāšanās brīdim, gan bija paredzēts izbeigt kārtībā, kādu paredzēja likums „Par dalītu īpašuma tiesību atcelšanu”.¹⁶ Taču tam bija jānotiek ilgstošā laika periodā, ēku īpašniekiem pakāpeniski izpērkot zemes īpašuma tiesības.

Sākumposma likumdošanai raksturīgi, ka pastāv *dominium directum* (*Ober-Eigentum*) un *dominium utile* (*Unter-Eigentum*) jeb dalītā īpašuma (*dominium divisum*) koncepcija, kura izcēlusies viduslaikos. Pandektu tiesību literatūrā uzsvērtā dalītā īpašuma saikne ar romiešu tiesībās regulētajām apbūves tiesībām (*superficies*) un mantojamās nomas (*emphytheusis*) tiesībām.¹⁷ Arī romiešu tiesībās apbūvētājs, kam pieder apbūves tiesības uz svešā zemē uzceltu būvi (*superficiarius*), ar mantojamo nomu pamatoto zemes lietošanas tiesību (*ager emphytheuticarius*), subjekts attiecībā pret zemes īpašnieku bauda tik plašas tiesības, ka zemes īpašniekam atliek tikai nominālais īpašnieka tituls. Tādējādi dalītā īpašuma koncepcija jau Latvijas sākumposma likumdošanā pilnībā atbilda, nevis bija pretrunā *superficies solo cedit* principam, piešķirot īpašnieka titulu *dominium utile* subjektam jeb īpašumtiesīgam lietotājam (VLK 942. pants).¹⁸ Neraugoties uz maldinošo terminoloģiju, praksē arī šajā periodā dalītā īpašuma lietojums nodrošināja viena konkrēta īpašnieka (īpašumtiesīgā lietotāja) prioritāti pār nominālo īpašnieku (virsīpašnieku).

Tomēr, veicot VLK kodifikāciju, 1937. gada Civillikumā normas par dalīto īpašumu (VLK 942.–952. pants) netika ietvertas. Ņemot vērā, ka ne VLK, ne arī tā

pēctecis CL neparedz apbūves tiesības un mantojamās nomas tiesības, jo tās, kā redzams, bija ietvertas VLK 942.–952. pantā paredzētā dalītā īpašuma regulējumā savdabīgi sintezētā formā, tad, atmetot šīs normas, no CL izslēdza tradicionālos instrumentus, lai nodrošinātu specifiskās atsevišķās tiesības uz ēkām. Tādējādi ar CL spēkā stāšanos tika radīti pirmie priekšnoteikumi tam, ka tiesiskais regulējums vairs pilnībā neatbilda realitātei, jo, izslēdzot no kodifikācijas pašu dalītā īpašuma koncepciju, tika gan izveidoti priekšnoteikumi dalīta īpašuma izbeigšanai, taču reāli šis dalītais īpašums turpināja pastāvēt. Pats par sevi saprotams, ka CL kā tiesību kodifikācijas akts nevarēja ne izbeigt, ne nodibināt, ne pārveidot esošās tiesiskās attiecības. Šim nolūkam bija jāpieņem īpašs akts, kas paredzēja dalīta īpašuma tiesību izbeigšanu, tās izpērkot.¹⁹

Tā kā lielākā daļa VLK normu ietvertas CL mehāniski, neveicot sistematizāciju, šie pārveidojumi iezīmīgi ar pretrunām – no vienas puses, noliedzot dalīta īpašuma tiesību eksistenci principā, vietām tika saglabāta terminoloģija, kas balstījies uz dalīta īpašuma koncepciju. Piemēram, norādes uz to, ka atsevišķos gadījumos „valdošais nekustamais īpašums ir ēka” (CL 1143. pants.); runājot par personālservitūtiem, joprojām saglabājies tāds jēdziens kā „ēkas lietotājs” (CL 1209. pants). Neraugoties uz to, ka CL autoriem acimredzami simpatizējusi nedalīta īpašuma koncepcija („ja lietotājs uz kalpojošās zemes uzceļ kādu ēku, tad pēc lietojuma izbeigšanās ne viņš, ne viņa mantinieki nevar to nojaukt, ja vien viņš nav noteikti sev pielīdzis tādu tiesību” (CL 1210. pants)), no šīs normas tai pašā laikā kategoriski neizriet, ka puses nevarētu vienoties par pretējo. Bet nav arī paredzēts, ka servitūta ietvaros veiktā apbūve ir pamats tiesībām uz uzbūvēto, kā tas paredzēts dažu citu valstu likumos.

Tā Šveices civillikuma (ŠCL)²⁰ 675. pants paredz, ka ēkas un citas būves, kas atrodas uz zemes vai pazemē tādā veidā, ka tās ir pastāvīgi saistītas ar zemi, var būt tādas personas īpašums, kura nav zemes īpašnieks, ja šīs tiesības ir ierakstītas zemesgrāmatā kā servitūts. Kritisks lasītājs šai vietā varētu aizrādīt, ka arī ŠCL 675. pants satur duālistiskās sistēmas iezīmes. Tomēr minētā norma apraksta abu pušu tiesības pietiekami precīzi. Turklāt izšķiroša nozīme ir tieši tam apstāklim, ka vienīgā zemesgrāmatu vienība, kurā atspoguļotas šīs „citai personai piederošās būves”, ir tas nekustamais īpašums, kuru šīs būves apgrūrina. Atšķirībā no ŠCL Latvijas CL vispār nepieļauj šādu atsevišķu īpašuma tiesību pastāvēšanu, bet paredz tikai izdevumu atlīdzināšanu vai ēkas nojaukšanu (CL 969., 970. pants). CL nepieņēma arī nevienu citu dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma formu – nedz apbūves tiesības (*superficies*), kas paredzētas, piemēram, Itālijas 1943. gada Civillikuma (ICK)²¹ 952.–956. pantā, nedz mantojamās nomas tiesības (*emphyteusis*), ko paredz ICK 957.–977. pants. Respektīvi, atsakoties no viduslaiku „virsīpašuma tiesībām”, CL neparedzēja to vietā citus tiesiskus instrumentus dalīta īpašuma tiesību regulēšanai, kas bija raksturīgi citu valstu likumdošanas sistēmām 20. gs. pirmajā pusē. No vienas puses, šāds tiesiskais regulējums vismaz ārēji it kā vērsts uz *superficies solo cedit* pastiprināšanu, no otras puses, tā kā šis tiesiskais režīms nedz tā nodibināšanas laikā, nedz vēlāk nebūt nenozīmēja atteikšanos no dalītā īpašuma, bet drīzāk ignorēja tiesisko realitāti, kurā dalītais īpašums joprojām turpināja pastāvēt, praksē tas veicināja fikciju kultivēšanu, kas aizvien ir tiesiskās realitātes ignorēšanas neizbēgams rezultāts.

Atteikšanās no viduslaiku „virsīpašuma” un „īpašumtiesīgā lietotāja” konstrukcijas būtu attaisnojama, ja likums tā vietā ieviestu pastāvošajam dalītajam īpašumam atbilstošas *ius in re aliena* formas – apbūves tiesības, mantojamās nomas

tiesības – vai arī pārveidotu servitūta institūtu atbilstoši šim vajadzībām. Tomēr tas tā nenotika.

Var secināt, ka atteikšanās no dalīta īpašuma konstrukcijas nebija līdz galam pārdomāta. Pirmkārt, tās faktiskās izbeigšanas mehānisms izveidots, nerēķinoties ar to, ka tas saistīts ar pašu īpašnieku izmaksām un pūlēm, kas mūsdienās neizbēgami novestu pie sūdzībām par cilvēka tiesību pārkāpumiem, kuri izpaužas kā Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1. panta pirmās daļas pārkāpums, otrkārt, kā rāda Latvijas tiesību turpmākā attīstība, bija pārsteidzīgi atteikties no mehānismiem, kas paredz atkāpes no *superficies solo cedit* (apbūves tiesības, mantojamā noma).

5. *Superficies solo cedit* tiesiskais režīms *de facto* neatkarības zaudēšanas periodā

Vēl dramatiskāk duālistiskās sistēmas virzienā Latvijas civiltiesības pārveidotas pēc okupācijas.²² Interesanti atzīmēt, ka arī KPFSR Civilkodekss, kas stājās spēkā Latvijā 1940. gada 26. novembrī, paredzēja speciālu nodaļu par apbūves tiesībām (71.–84.-c pants).²³

Šajā periodā vismaz formāli nav nekāda pamata apspriest *superficies solo cedit*, jo, nacionalizējot zemi, vienlaikus netika pilnībā nacionalizētas ēkas. Toties šajā laika periodā izveidojās pilnīgi pretēja rakstura apbūves sasaiste ar zemi. Īpašuma tiesības uz ēkām varēja kļūt priekšnoteikums t. s. zemes lietošanas tiesībām. Parasti ēkas lietošanai vai celtniecībai piešķiramās zemes platība svārstījās no 0,06–0,12 ha. Zīmīgi, ka tā laika literatūra, aprakstot fiziskas personas īpašuma tiesības uz dzīvojamu māju, nepiemin tiesības uz zemes lietošanu. Norādīts vienīgi, ka „ZK [Latvijas PSR Zemes kodekss – J.R.] 91. pantā ir paredzēts, ka gadījumos, ja dabas katastrofā vai vecuma dēļ ēka iet bojā, zemes lietotājam saglabājas zemes gabala lietošanas tiesības, ja viņš divu gadu laikā ar vietējās padomes IK [t. i., pašvaldības – J.R.] atļauju un pēc noteiktā kārtībā apstiprināta projekta uzsāk atjaunot bojā gājušās ēkas vai celt jaunas”.²⁴

Līdztekus zemes lietošanas tiesībām, kas saistītas ar fiziskajām personām piederošo ēku īpašuma tiesībām, vēl pastāvēja kolhoznieku ģimenes (kolhoznieku sētas) lietošanā nodotā piemājas zeme sakņu dārza un augļu dārza ierīkošanai līdz 0,50 hektāriem.²⁵

6. Atgriešanās pie *superficies solo cedit* pēc neatkarības atjaunošanas

Attiecībā uz okupācijas perioda sekām paradoksālā kārtā sadzīvo divi antagonismi:

- 1) saskaņā ar Latvijas *de jure* neatkarības kontinuitātes principu likumdošanai, kas attiecas uz okupācijas periodu, nav nekādas ietekmes uz pastāvošo tiesisko režīmu;
- 2) esošās duālistiskās īpašuma sistēmas pastāvēšana, kas pieļauj atsevišķu īpašuma tiesību uz ēku, kas atrodas uz svešas zemes, tiek skaidrota kā pagaidu stāvoklis, ko izraisījušas okupācijas sekas.

Praksē duālistiskā īpašuma konstrukcija pastāv līdzās likumdošanai, no kuras izslēgta pat līdz 1937. gadam pieciestā dalītā īpašuma sistēma. Acīmredzot mehāniska CL lietu tiesību spēka atjaunošana nenāca par labu problēmas risinājumam.

Tuvāk esošajai būtu nevis 1937. gada CL sistēma, bet 1864.–1937. gada VLK sistēma. Tālākais secinājums, kas izriet no iepriekš minētā, ir tāds, ka CL atjaunošanas laikā izveidojusies kompleksā situācija netika pietiekami vispusīgi izanalizēta. Visā tā rezultātā atgriešanās pie padomju tiesību sistēmai svešā *superficies solo cedit* nevarēja notikt citādi kā iepriekš aprakstītās duālistiskās sistēmas formā, t. i., kā divu savstarpēji izslēdzošu pieeju līdzāspastāvēšana.

Duālistiskās sistēmas tālākā attīstība bija pilnīgi pretēja prognozētajai: tā vietā, lai CL atjaunošanas gaitā izraisīto izņēmumu sistēmu pakāpeniski aizstātu ar zemes un ēkas vienotības atjaunošanas sistēmu, situācija attīstījās pretējā virzienā – t. s. izņēmumu saraksts laika gaitā pretēji gaidītajam nevis samazinājās, bet gan palielinājās. Lai par to pārliecinātos, pietiek salīdzināt likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta sākotnējo un tagadējo redakciju.

„14. pants

Civillikuma 968. un 973. panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ir viens no šādiem nosacījumiem:

- 1) ēkas uzceltas un augļu dārzs (koki) iestādīts uz zemes, kas atbilstoši likumiem piešķirta šim nolūkam, iegūta darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas (1992. gada 1. septembra), bet zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam) vai arī zeme piekrīt vai pieder valstij vai pašvaldībai;
- 2) ēkas iegūtas, privatizējot valsts vai pašvaldību uzņēmumus (uzņēmēj sabiedrības) vai atsevišķus valstij vai pašvaldībai piederošus nekustamā īpašuma objektus;
- 3) ēkas uzceltas vai augļu dārzs (koki) iestādīts uz valstij vai pašvaldībai piederošas vai piekritošas zemes, kas atbilstoši likumam piešķirta pastāvīgā lietošanā zemes reformas laikā;
- 4) ēkas (būves), izmantojot būvlietojuma tiesības, uzceltas kā privatizēto uzņēmumu blakus lietas šīs ēkas (būves) uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu kopā ar privatizētajām ēkām;
- 5) ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes, ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, un zemes īpašnieka un nomnieka līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.

Ja ēkas (būves) vai augļu dārzs (koki) ir patstāvīgs īpašuma objekts, tā pirkuma vai izpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam. Tādas pašas pirkuma vai izpirkuma tiesības ir ēku (būvju) vai augļu dārza (koku) īpašniekam, ja atsavina zemes gabalu.

Bijušajam īpašniekam un viņa mantiniekiem ir zemes, ēku (būvju) un augļu dārzu (koku) pirkuma tiesības atbilstoši likumiem, kas regulē īpašuma tiesību atjaunošanu un privatizāciju.

Ēkas (būves), kuras Zemesgrāmatu nodaļā, Valsts zemes dienestā vai pašvaldībā nav reģistrētas kā patstāvīgi īpašuma objekti, uzskatāmas par zemes īpašnieka īpašumu atbilstoši Civillikuma 968. pantam. Citas personas īpašuma tiesības uz šādām

ēkām (būvēm) var iegūt, ja tiesa apmierinājusi šo personu prasību atzīt īpašuma tiesības uz attiecīgajiem objektiem.

(1997. gada 24. aprīļa likuma redakcijā, kas stājas spēkā no 21.05.97.)”

Sākotnējā šī panta redakcija bija vērsta vienīgi uz sociālisma periodā veikto būvju tiesiskā stāvokļa noteikšanu:

„14. pants.

Civillikuma 968. un 973. panta noteikumi nav piemērojami gadījumos, kad ēka uzcelta (likumīgi iegūta citā veidā) vai augļu dārzs (koki) iestādīts šim nolūkam saskaņā ar tajā laikā spēkā esošajiem likumiem piešķirtajā zemes gabalā, bet īpašuma tiesības uz šo zemes gabalu atjaunotas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam).

Gadījumos, kad saskaņā ar speciālajiem Latvijas Republikas likumiem, kas paredz īpašuma (mantojuma) tiesību atjaunošanu, starp zemes gabala īpašnieku un ēkas vai augļu dārza (koku) īpašnieku izveidojas nomas tiesiskās attiecības, bet ēkas vai augļu dārza (koku) īpašnieks apzināti nepilda nomas noteikumus, zemes īpašniekam ir tiesības celt prasību par nomas attiecību izbeigšanu, piemērojot Civillikuma 970. un 978. panta noteikumus.

Bijušajam zemes īpašniekam (ja viņš nav saņēmis savas zemes vietā līdzvērtīgu zemes gabalu vai kompensāciju) ir pirmpirkuma tiesības iegūt savā īpašumā ēkas un augļu dārzus (kokus). Tādas pašas pirmpirkuma tiesības ir ēku un augļu dārza (koku) īpašniekam, ja atsavina zemes gabalu.”

Minētā likuma 14. panta pirmā daļa pēc vārdiem „bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam)” papildināta ar šāda satura tekstu:

„kā arī gadījumos, kad valsts un pašvaldību uzņēmumi, valsts un pašvaldību uzņēmēj sabiedrības vai atsevišķas valstij vai pašvaldībai piederošas ēkas un būves tiek privatizētas saskaņā ar speciāliem likumiem, kas regulē to privatizāciju” (redakcija uz 25.11.1994.)”

Tātad piecu gadu laikā pēc CL lietu tiesību daļas spēka atjaunošanas tika veiktas būtiskas izmaiņas, attiecinot izņēmumus no CL 968. panta ne tikai uz objektiem, kas uzbūvēti no zemes nacionalizācijas un CL atcelšanas līdz neatkarības atgūšanai, bet arī uz privatizācijas ceļā iegūtiem vai pat pēc privatizācijas uzceltiem objektiem (14. panta 4. punkts) vai nomnieka celtām būvēm uz nomātas zemes (14. panta 5. punkts). Pēdējais punkts devis pamatu ieviest tādu jēdzienu kā „brīvprātīgs dalīts īpašums” līdztekus „piespiedu dalīta īpašuma” jēdzienam, ko aptver 14. panta 1.–4. punkts.²⁶

Acīmredzot Zemesgrāmatu likuma izpratnē ar vārdiem „nekustams īpašums” tika saprasts īpašums kopā ar ēkām un būvēm neatkarīgi no tā, vai uz ēkām un būvēm eksistēja kaut kādas atsevišķas tiesības vai nē. Tādējādi Zemesgrāmatu likuma terminoloģija nebija piemērota tai īpašuma sistēmai, ko paredzēja CL, kā arī likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. pants. Tiesnešiem, piemērojot Zemesgrāmatu likumu jaunajā situācijā, nebija izvēles. Sekojot Zemesgrāmatu likuma prasībai, katrā gadījumā, kad tika konstatētas atsevišķas tiesības uz ēkām, tām tika atklāts atsevišķs nodalījums. Tāpat atsevišķs nodalījums tika atklāts zemes gabalam. Turpmākais šo reāli saistīto nekustamo īpašumu juridiskais liktenis bija atdalīts un tie, turpinot fiziski atrasties nesaraujamā saistībā, savu juridisko eksistenci uzsāka kā pilnīgi atsevišķi nekustami īpašumi.

Tieši šajā procesā, t. i., veicot nekustamo īpašumu sākotnējo ierakstīšanu zemesgrāmatās, arī izveidojās duālistiskā nekustamo īpašumu sistēma. Interesants ir apsvērums, vai no šādas duālistiskas sistēmas bija iespējams izvairīties. Tiesiskais regulējums un attiecīgo likumu piemērojošo institūciju pieredze šādu varbūtību izslēdz. Pirmkārt, subjekti, pēc kuru iniciatīvas tika veikta ierakstīšana zemesgrāmatās (nostiprinājuma lūgumu iesniedzēji), bija dažādi. Veicot ierakstu, zemesgrāmatu tiesnesis (tāpat kā attiecīgā nostiprinājuma lūguma iesniedzējs) nevarēja zināt, ka paralēli nostiprinājuma lūguma iesniedzēja tiesībām uz nekustamo īpašumu (zemi) eksistē citas personas tiesības uz to pašu nekustamo īpašumu (ēku). Otrkārt, pat ja pirmais nostiprinājuma lūgumu iesniegtu ēkas īpašnieks, kurš nevarēja nezināt, ka nekustama īpašuma īpašnieka tiesību uz zemi viņam nav un nevar būt, pastāvēja kategoriskā Zemesgrāmatu likuma prasība atvērt jaunu nodalījumu katram nekustamam īpašumam.

7. *Superficies solo cedit* un nekustamā īpašuma tiesiskā regulējuma integrācijas problēmas ES

Tā kā nepieciešams, lai Latvijas nekustamā īpašuma sistēma atbilstu vairumam „veco” dalībvalstu sistēmu, kam sveša Latvijai raksturīgā duālistiskā pieeja, aktuāla kļūst duālistiskās nekustamā īpašuma sistēmas novēršana. Ir skaidrs, ka esošie mehānismi, kas kā vienīgo problēmas risinājumu paredz brīvprātīgas vienošanās ceļu, galvenokārt kā pirmpirkuma tiesības izmantošanu, nevar radikāli pārveidot esošo sistēmu. Iepriekš pastāvējusī pieredze gan Latvijā (1938. g.), gan citās valstīs (ASV XIX gs., Apvienotajā Karalistē XX gs.) parāda, ka visefektīgākais problēmas risinājums ir nacionalizācija, kas tomēr nešķiet pieņemams Latvijai, it īpaši ņemot vērā vēsturisko pieredzi, kas varētu būt izveidojusi krasi negatīvu attieksmi pret nacionalizāciju kā jebkuras īpašuma reformas metodi.

Perspektīvs šķiet ierosinājums, ko izteicis G. Bērziņš Tieslietu ministrijas organizētajā diskusijā, kas veltīta tieši šim jautājumam.²⁷ Viens no viņa priekšlikumiem saistīts ar nodokļu politikas maiņu, kas varētu stimulēt ar ēkām apgrūtinātās zemes īpašniekus atsavināt šo zemi par labu ēku (dzīvokļu) īpašniekiem.

Literatūrā pausts viedoklis, ka, ēkas īpašniekam iegūstot īpašumā zemi vai zemes īpašniekam iegūstot īpašumā ēku, duālistiskā sistēma izbeigsies, ja tā var teikt, automātiski. “Ja vēlāk attiecīgo zemes gabalu īpašumā iegūst ēkas (būves) īpašnieks, zemes gabals pievienojams ēkas (būves) nodalījumam un zemes gabala iepriekšējais nodalījums slēdzams”.²⁸ Šis darbības zemesgrāmatu tiesnesis var veikt tikai pēc tās personas lūguma, kura ierakstīta par nekustamā īpašuma īpašnieku. Turklāt ir vairāki iemesli (izmaksas, papildus darbības), kas varētu drīzāk motivēt to nedarīt.

Kopsavilkums

1. Atšķirībā no pašreizējā tiesiskā regulējuma pirmskara tiesiskais regulējums, kas pastāvēja līdz 1938. gada 1. janvārim un kas arī paredzēja atsevišķu tiesību pastāvēšanu uz ēkām, tomēr izpaudās kā viena un tā paša nekustamā īpašuma ietvaros pastāvošas tiesības – tā saucamās virsīpašuma tiesības.
2. Atšķirībā no pašreizējā tiesiskā regulējuma, kur ne zemes, ne ēkas īpašnieks nebauda priekšrocības īpašuma tiesību ziņā attiecībā pret otru tiesību subjektu, pirmskara tiesiskais regulējums paredzēja, ka izšķiroša nozīme ir tiesībām uz ēkām, respektīvi, tā saucamajam īpašuma tiesiskajam lietojumam. Vienīgi

īpašumtiesiskais lietotājs varēja realizēt īpašuma prasību, bet šādu tiesību nebija tā saucamo virsīpašuma tiesību subjektam.

3. Rakstā aplūkota arī *superficies solo cedit* izcelšanās romiešu tiesībās un tā dažādie tiesiskie regulējumi modernajās tiesību sistēmās. Piedāvāts pastāvošo tiesisko regulējumu dēvēt par dualistisko īpašuma sistēmu pretstatā pirmskara periodā pastāvējušajai dalītā īpašuma sistēmai.

Izmantoto avotu saraksts

Literatūra

1. Building wealth. Homes in Japan last for only 30 years. The government wants to change that. Jan. 3rd 2008. Tokyo: From *The Economist* print edition.
2. Grūtups, A., Kalniņš, E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002.
3. *Hernando De Soto*. The Mystery of Capital. Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. Published by Basic Books, 2000.
4. *Kalniņš, V.* Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Zvaigzne, 1977.
5. *Konradi, F., Valters, A.* Lietu tiesības. Baltijas vietējo likumu kopojuma trešās daļas skaidrojumi. Rīga, 1935.
6. Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. TM pētījums. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report.re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [skatīts 01.06.2011.].
7. Real Property Law and Procedure in the European Union General Report. Final Version. Pieejams: http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching_/ResearchThemes /Project-RealPropertyLaw.aspx [skatīts 04.03.2011.].
8. *Rozenfelds, J.* Lietu tiesības. Rīga, 2004.
9. *Vēbers, J.* Padomju civiltiesības. Vispārīgā daļa. Īpašuma tiesības. Rīga: Zvaigzne, 1979.
10. *Барон, Ю.* Система Римского Гражданского права. Выпуск второй. Книга II. Владение. Книга III. Вещное право. Перевод Л. Петражицкого. Третье издание. С.-Петербург: Склад издания в книжном магазине Н. К. Мартынова, 1908.
11. *Буковский, В.* Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских с продолжением 1912–1914 г.г. и с разъяснениями в 2 томах, Т. I.
12. *Покровский, И. А.* История римского права. Издание 4-ое. С.-Петербург: Издание Юридического книжного склада “ПРАВО”, 1918.

Normatīvie akti

1. Civillikums. Kodifikācijas nodaļas 1937. gada izdevums. Trešais iespaidums. Rīga, 1938.
2. Corpus Iuris Civilis. Editio stereotypa tertia. Volumen primum. Institutionas. Recognovit. Paulus Krueger. Digesta. Recognovit. Theodorus Mommsen. Berolini. Apud Weidmannos. MD-CCCLXXXII.
3. KPFSR Civillikodeks. Ar pārģrozījumiem līdz 1940. gada 15. novembrim. Oficiāls teksts ar pielikumiem un sistematizētiem materiāliem pantu kārtībā. Latvijas PSR Tieslietu tautas komisariāta kodifikācijas daļas tulkojums. Latvijas PSR Tieslietu tautas komisariāta izdevums. Rīga, 1940.
4. Likums par dalītu īpašuma tiesību atcelšanu. Likumu un Ministru kabineta noteikumu krājums. 46. burtnīca, 1938, 29. decembris.
5. LPSR Civillikodekss. Oficiāls teksts ar pielikumiem, kuros ievietoti pa pantiem sistematizēti materiāli. Materiāli pie 128. panta. Rīga: Avots, 1988.
6. The Digest Justinian. Translation edited by Alan Watson. Vol. 1.–Vol. 4. Penn. University of Pennsylvania press. Philadelphia.
7. The Italian Civil Code. Oceana New York. Transmittal&Instrument Sheet for The Italian Civil Code. Release 2009-1 Issued June 2009.
8. The Swiss Civil Code. English version. By Ivy Williams, M. A., D. C. L., Oxon; L.L.D., Lond. Barrister-at-Law published by Oxford University Press, 1925 reprinted by Remak Verlag Zurich, 1976 completely reset, revised and up-dated edition with Notes, Vocabularies, Index and a Synopsis of all changes of the law since 1912 by Siegfried Wyler, De. Phil. Profesor of English, Barbara Wyler, Dr. iur. Barrister-at-Law. Volume II. ReMaK Verlag Zurich.

9. Свод Гражданских Узаконений Губерний Прибалтийских. Издание 1864 года, со включением статей по Продолжению 1890 года. С.-Петербург: Издание кодификационного отдела при государственном совете, б.г.

Atsauces

1. Real Property Law and Procedure in the European Union General Report. Final Version. 31.05.2005, p. 14. Pieejams: [http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx](http://www.eui.eu/DepartmentsAndCentres/Law/ResearchAndTeaching/ResearchThemes/ProjectRealPropertyLaw.aspx) [skatīts 04.03.2011.].
2. Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. TM pētījums. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report.re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [skatīts 07.03.2011.].
3. Civillikuma salīdzināmais pantu rādītājs. Civillikums. Kodifikācijas nodaļas 1937. gada izdevums. Trešais iespiedums. Rīga, 1938. Romiešu tiesību pirmavots salīdzināts pēc Свод Гражданских Узаконений Губерний Прибалтийских. Издание 1864 года, со включением статей по Продолжению 1890 года. С.-Петербург: Издание кодификационного отдела при государственном совете, б.г.
4. Justiniāna kodifikācijas *Corpus Iuris Civilis* sastāvā ietvertais romiešu juristu sacerējumu fragmentu krājums *Digesti (Digesta)* šeit un turpmāk citēts, izmantojot jaunāko citēšanas metodi, t.i., vispirms norādot nosaukuma saīsinājumu D., pēc tam – grāmatas numuru, titula numuru un paragrāfa numuru (sk. *Kalniņš, V.* Romiešu civiltiesību pamati. Rīga: Zvaigzne, 1977, 58. lpp). Citēšanai izmantots izdevums, kura titullapas attēls atrodams V. Kalniņa grāmatā, tikai nedaudz agrāks, t.i., nevis 1928., bet 1882. gada izdevums (*Corpus Iuris Civilis. Editio stereotypa tertia. Volumen primum. Institutiones. Recognovit. Paulus Krueger. Digesta. Recognovit. Theodorus Mommsen. Berolini. Apud Weidmannos. MDCCCLXXXII*). Fragmentu saturs salīdzināts atbilstoši tulkojumam angļu valodā (*The Digest Justinian. Translation edited by Alan Watson. Vol.1.–Vol. 4. Penn. University of Pennsylvania press. Philadelphia*).
5. *Барон, Ю.* Система Римского Гражданского права. Выпуск второй. Книга II. Владение. Перевод Л. Петражицкого. Третье издание. С.-Петербург: Склад издания в книжном магазине Н. К. Мартынова, 1908, § 44, с. 99.
6. *Grūtups, A., Kalniņš, E.* Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 72. lpp.
7. SKC–354/2008.
8. SKC–32/2002.
9. Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. TM pētījums. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report.re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisl.pdf> [skatīts 01.06.2011.].
10. *Hernando De Soto.* The Mystery of Capital. Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. Published by Basic Books, 2000, p. 107.–148.
11. James and Others, case Nr. 3/1984/75/119, p. 40.–43.
12. Building wealth. Homes in Japan last for only 30 years. The government wants to change that. Jan. 3rd 2008. Tokyo: From *The Economist* print edition.
13. *Покровский, И. А.* История римского права. Издание 4-ое. С.-Петербург: Издание Юридического книжного склада “ПРАВО”, 1918, с. 245.
14. *Буковский, В.* Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских с продолжением 1912–1914 г.г. и с разъяснениями в 2 томах, Т. I, с. 406.
15. *Konradi, F., Valters, A.* Lietu tiesības. Baltijas vietējo likumu kopojuma trešās daļas skaidrojumi. Rīga, 1935, 211. lpp.
16. Papildinājumi likumā par dalītu īpašuma tiesību atcelšanu, Nr. 201, 1939, 6. septembris.
17. *Барон, Ю.* Система Римского Гражданского права. Выпуск второй. Книга III. Вещное право. Перевод Л. Петражицкого. Третье издание. С.-Петербург: Склад издания в книжном магазине Н. К. Мартынова, 1908, § 128, с. 38–39.
18. *Konradi, F., Valters, A.* Lietu tiesības. Baltijas vietējo likumu kopojuma trešās daļas skaidrojumi. Rīga, 1935, 211.–214. lpp.
19. Likums par dalītu īpašuma tiesību atcelšanu. Likumu un Ministru kabineta noteikumu krājums. 46. Burtņica. 1938, 29. decembris.
20. The Swiss Civil Code. English version. By Ivy Williams, M. A., D. C. L., Oxon; L.L.D., Lond. Barrister-at-Law published by Oxford University Press, 1925 reprinted by Remak Verlag Zurich,

- 1976 completely reset, revised and up-dated edition with Notes, Vocabularies, Index and a Synopsis of all changes of the law since 1912 by Siegfried Wyler, De. Phil. Profesor of English, Barbara Wyler, Dr.iur. Barrister-at-Law. Volume II.ReMaK Verlag Zurich.
21. Oceana New York. Transmittal&Instrument Sheet for The Italian Civil Code. Release 2009-1 Issued June 2009.
 22. Rozenfelds, J. Lietu tiesības. Rīga, 2004, 10. lpp.
 23. KPFSR Civillkodekss. Ar pārgrozījumiem līdz 1940. gada 15. novembrim. Oficiāls teksts ar pielikumiem un sistematizētiem materiāliem pantu kārtībā. Latvijas PSR Tieslietu tautas komisariāta kodifikācijas daļas tulkojums. Latvijas PSR Tieslietu tautas komisariāta izdevums. Rīga, 1940.
 24. Vēbers, J. Padomju civiltiesības. Vispārīgā daļa. Īpašuma tiesības. Rīga: Zvaigzne, 1979, 218. lpp.
 25. LPSR Civillkodekss. Oficiāls teksts ar pielikumiem, kuros ievietoti pa pantiem sistematizēti materiāli. Materiāli pie 128. panta. Rīga: Avots, 1988, 388. lpp.
 26. Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. TM pētījums. Pieejams: <http://www.tm.gov.lv/lv/documents/petijumi/final-report.re-land-reform-and-divided-property-concept.2008-12-12.lat.janisr.pdf> [skatīts 01.06.2011.]. [skatīts 20.06.2011.].
 27. Diskusija „Zeme un būve – kopā vai atsevišķi?” Rīgā, 2011. gada 3. marts.
 28. Grūtups, A., Kalniņš, E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 78. lpp.

Summary

1. *In difference from the present legal regulation, the pre-war regulation, which was in force by January 1, 1938 and which also envisaged existence of separate rights to buildings, was still manifested as the rights within one and the same immovable property – the so called superficies.*
2. *In difference from the present legal regulation where neither the owner of the land, nor of the building enjoys privileges of ownership rights with respect to the other subject of law, the pre-war legal regulation provided that the right to buildings had the decisive meaning, respectively – the so-called legal usage of the property. Only the hereditary leasehold (emphyteusis) as equivalent to Latin dominium utile and German Unter-Eigentum could exercise the ownership claim while the subject of the so-called superficies did not have such rights.*
3. *The publication also discusses origins of superficies solo cedit in the Roman law and its different legal regulations in the modern system of law. It is proposed to call the present legal regulation as the dualistic property system in contrast to the divided property system of the pre-war period.*