

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LABTICĪGA IEGUVĒJA AIZSARDZĪBA *PROTECTION OF BONA FIDE ACQUIRERS OF REAL ESTATE*

Elvita Rancāne Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, elvita.rancane2@inbox.lv, Rēzekne, Latvija  
Zinātniskais vadītājs Mg.iur. **Māris Šlakota**

---

**Abstract.** *Good faith acquisition in real estate in Latvian law is very little regulated, and is not defined directly in the regulatory enactments, while the protection of the good faith acquirer stems from interpretations of the legal provisions.*

*In view of the lack of material-legal regulation and uncertainties in it, in particular, the question of obtaining good faith acquisition in real estate refers to conflicting and unpredictable case law - in seemingly similar situations, the court tends to take diametrically opposed decisions. The legislator has not developed guidelines and clear criteria for how, when and by which time, a good faith acquirer of real estate is protected. These conflicting decisions give rise to a debate in the public on the good faith acquirer institute in general and on how the legal provisions relating to it are to be interpreted.*

**Keywords:** *bona fide, land register, protection of bona fide, real estate.*

---

### Ievads

Labticīga ieguvēja institūts lietu tiesībās bija pazīstams jau vēsturiski - no Romiešu civiltiesībām. Neskatoties uz labticīga ieguvēja institūta seno izcelsmi, joprojām pastāv problēmas un neskaidrības par šo civiltiesību institūta regulējošo tiesību normu interpretāciju un piemērošanu. Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana Latvijas tiesībās ir regulēta visai maz, labticīga ieguvēja jēdziens normatīvajos aktos tieši nav definēts, savukārt, labticīga ieguvēja aizsardzība izriet no tiesību normu interpretācijām. Sevišķi aktuāls labticīga ieguvēja aizsardzības jautājums ir nekustamā īpašuma labticīgas iegūšanas gadījumos.

Ņemot vērā materiāltiesiskā regulējuma trūkumu un neskaidrības tajā, īpaši aktualizējies jautājums, analizējot tiesu praksi, ir lietās par nekustamā īpašuma labticīgu iegūšanu – lietā pastāvot līdzīgiem faktiskajiem apstākļiem, tiesa mēdz pieņemt diametrāli pretējus nolēmumus. Likumdevējs nav izstrādājis vadlīnijas un skaidrus kritērijus, kā, kad un līdz kuram brīdim nekustamā īpašuma labticīgs ieguvējs tiek aizsargāts. Šāda pretrunīgā tiesu prakse rada diskusiju sabiedrībā par labticīga ieguvēja institūtu, kā arī par to, kādas tiesību normas un tiesiskie mehānismi ir piemērojami labticīga ieguvēja aizsardzībai.

Pētījuma **mērķis** ir nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzības principu un ar to saistīto problēmjaudājumu izpēte.

Pētījuma **objekts** ir līdzēju tiesiskās attiecības privāto tiesību jomā.

Pētījuma **priekšmets** ir tiesiskie nosacījumi nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzībai.

Lai sasniegtu pētījuma mērķi, autore izvirzīja vairākus uzdevumus:

- 1)labticīgas iegūšanas jēdziena un nekustamā īpašuma labticīgas iegūšanas jēdziena izpēte;
- 2)Zemesgrāmatas publiskās ticamības principa analīze nekustamā īpašuma labticīgas iegūšanas kontekstā;
- 3)nekustamā īpašuma labticīgas iegūšanas priekšnoteikumu analīze;
- 4)labticīga ieguvēja nekustamā īpašuma iegūšana no neīpašnieka izpēte.

Lai sasniegtu darba izvirzīto mērķi, darba izstrādāšanā izmantotas vairākas pētījuma metodes: deskriptīvā, analītiskā un salīdzinošā.

Darba tapšanas procesā, lai tiktu izpildīti izvirzītie uzdevumi, tika izmantota juridiskā literatūra (normatīvo aktu komentāri, zinātniskie raksti) un normatīvie akti. Juridisko literatūru autore aplūkoja latviešu valodā un svešvalodā, lai noskaidrotu labticīga ieguvēja jēdziena būtību un saturu, kā arī lai noskaidrotu, kāda loma ir atsavināšanas līguma koroborācijai attiecībā uz nekustamā īpašuma ieguvēja labticīgumu.

### Labticīgas iegūšanas jēdziens

Juridiskajā vārdnīcā jēdziens labticīgs (attiecināms uz ieguvēju) tiek skaidrots kā pircējs, kurš nezināja, ka ir ticis apmānīts vai maldināts par pārdevēja īpašuma tiesību esamību (*The Gale Group, 2008*).

Likumdevējs labticīga ieguvēja jēdzienu netieši ir iekļāvis Civillikuma Ģimenes tiesību daļā, konkrētāk Civillikuma 122. pantā, kas paredz, ka persona ir atzīstama par labticīgu ieguvēju, ja tā nav zinājusi (nav vajadzējis <https://doi.org/10.17770/iss2022.7025>

zināt), ka kustama lieta pieder abiem laulātajiem kopīgi vai tikai otram laulātajam (*Civillikums, 1937*). Šis civillikuma pants dod iespēju personai būt par labticīgu ieguvēju tikai kustamas mantas iegādes gadījumā, kā arī tas attiecas tikai uz vienu specifisku gadījumu – kad viens laulātais pārdod abiem kopīgi piederošu lietu vai otram laulātajam piederošu lietu. Līdz ar to iepriekš minētā Civillikuma norma nesniedz pilnīgu un tiešu labticīga ieguvēja jēdziena skaidrojumu un būtību. Ir redzams, ka tiešs un skaidrs regulējums, kas definētu labticīga ieguvēja jēdzienu ne Civillikumā, ne citā normatīvajā aktā, nav atrodamas.

Lai noskaidrotu jēdziena „labticīgs ieguvējs” saturu autore rosina pielietot divas dažādas pieejas, kuras netieši likumdevējs ir iekļāvis Civillikumā:

1. pieeja, kas ir piemērojama attiecībā uz trešajām personām, proti, ieguvēja nezināšana par lietas iegūšanas faktiskiem šķēršļiem.

Uz 1. pieejas realizēšanu attiecināms Civillikuma 1013. panta pirmās daļas frāze: „lai iegūtu lietu [...] tā jāvalda labā ticībā, t.i., nezinot šķēršļus, kas nepielaiž iegūt to par īpašumu”, kā arī par piemēru var kalpot Civillikuma 1013. panta trešā daļa - ieguvēja nezināšana par lietas faktiskiem šķēršļiem, liecina par labticību, bet var arī neliecināt par lietas reālu situāciju (*Civillikums, 1937*).

2. pieeja ir trešās personas pilnīga pārlicība par to, ka lieta tiek iegūta no lietas īpašnieka.

Šai pieejai, kā piemēru autore min, Civillikuma 1014. pantu: „Kas neatzīst sev tiesību iegūt lietu [...] nav uzskatāms par labticīgu [...]” (*Civillikums, 1937*).

Kā ir redzams no piemēriem Civillikumā ir ietvertas abas labticīga ieguvēja pieejas. Tomēr, lai atzītu ieguvēja labticīgumu, nav pietiekams iemesls nezināt, ka nevienam nav tiesību, ir nepieciešams pārlicināties, ka nevienam nav tiesību (*Буковский, 1914*).

### **Zemesgrāmatu publiskās ticamības princips nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja kontekstā**

Zemesgrāmatu uzdevums ir radīt drošu pamatu nekustamu īpašumu apgrozībā, nodrošinot drošas un noteiktas tiesiskās attiecības, kas saistītas ar nekustamiem īpašumiem. Zemesgrāmatai ir jādod noteiktas, skaidras un publiski ticamas ziņas par visiem zemesgrāmatā ierakstītajiem nekustamiem īpašumiem un ar tiem saistītajām tiesībām. Par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatās (*Civillikums, 1937, 994.p.*). Iepriekš minētais atspoguļo nekustamā īpašuma kā lietu tiesības būtību, kas uzliek par pienākumu jebkurai trešajai personai to respektēt, jo tikai ierakstot īpašumu zemesgrāmatā, tas top zināms trešajām personām.

Nekustamā īpašuma iegūšanas gadījumā ir jāņem vērā, ka Zemesgrāmatu likuma 1. pants, paredz divus nozīmīgus aspektus – zemesgrāmatu publisko ticamību un lietu tiesību nostiprināšanas obligātumu (*Zemesgrāmatu likums, 1937*). Analizējot iepriekš minēto normu kopsakarā ar Civillikuma 994. panta pirmo daļu, kas paredz, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku ir atzīstama tikai tāda persona, kura ir norādīta zemesgrāmatā, varētu uzskatīt, ka ar zemesgrāmatu informācijas pārbaudi ir pietiekami, lai ieguvējs varētu apgalvot, ka viņš nezināja un nevarēja zināt, ka atsavinātājam, kurš kā īpašnieks ir ierakstīts zemesgrāmatā, nav bijušas īpašuma tiesības. Augstākās tiesas Senāts vienā no saviem judikatūras spriedumiem ir apstiprinājis, ka, lai nekustamā īpašuma ieguvējs būtu atzīstams par labticīgu, pietiek ar to, ka atsavināšanas līguma noslēgšanas brīdī zemesgrāmatā īpašums bija reģistrēts uz pārdevēja vārda un ka nebija reģistrēti atsavināšanas aizliegumi vai citi apgrūtinājumi (*Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums, 2004, SKC-614*).

Publiskās ticamības princips ir kā garants, ka zemesgrāmatā ierakstītais īpašnieks ir patiess; persona var paļauties uz šo ierakstu, tādējādi šis princips ir cieši saistīts ar labticīgumu. Ieguvējs ir ļaunticīgs tad, ja viņš ir zinājis par to, ka viņa līdzējs nav lietas īpašnieks. Valdītāja zināšana par lietas iegūšanas prettiesiskumu ir kvalificējama kā ļauns nolūks (Civillikuma 1641. pants). Lietas atsavināšana bez īpašnieka piekrišanas noved pie viņa īpašuma tiesību aizskārums. Likums tiesisko seku ziņā rupju neuzmanību pielīdzina ļaunam nolūkam (Civillikuma 1645. panta 2. daļa), ieguvējs, kas rupjas neuzmanības dēļ nezināja par juridiskajiem šķēršļiem lietas saņemšanai savā īpašumā, ir atzīstams par ļaunticīgu (*Rudāns, 2006*). Publiskās ticamības princips nav attiecināms uz darījumiem, uz kuru pamata nekustamie īpašumi tiek reģistrēti zemesgrāmatā, tas ir attiecināms vienīgi uz zemesgrāmatas ierakstiem.

Likumdevējs ir noteicis, ka zemesgrāmatu publiskās ticamības princips ir piemērojams tiktāl, ciktāl pušu tiesisko attiecību pamatā nav prettiesiskas rīcības, kas rezultējas ar zemesgrāmatu nepatiesumu.

Zemesgrāmatu nepatiesums var izpausties, ierakstot zemesgrāmatā darījumu, kurš ir absolūti spēkā neesošs vai arī nosacīti spēkā neesošs. Civillikuma 1480. pants nosaka, ka darījuma iekšējos trūkumus korroborācija nenovērš, un akts, kas nav spēkā pēc sava satura, neiegūst ar to (korroborāciju) nekādu spēku (*Civillikums, 1937*). Tomēr Civillikuma 1480. pantu var attiecināt tikai uz darījumiem, kuri ir absolūti spēkā neesoši. Gadījumā, ja īpašums nonāk jau tālāk trešo personu rokās, būtisku lomu spēlē, vai nepatiess darījums ir absolūti spēkā neesošs vai nosacīti spēkā neesošs,

kā arī, vai trešā persona ir informēta par to, vai īpašums vai kāda cita lietu tiesība nepieder atsavinātājam.

Ja darījums ir absolūti spēkā neesošs, būtiski ir vērtēt trešās personas attieksmi pret realizēto darījumu. Gadījumā, ja trešā persona zināja, ka darījums nav spēkā un atsavinātājs nav lietas īpašnieks, tad nekustamais īpašums ir atprasāms no šādas nelabticīgas trešās personas. Savukārt, ja trešā persona arī absolūti spēkā neesoša darījuma gadījumā ir labticīga, nekustamo īpašumu no šīs personas atprasīt nevar (*Muciņš, 2003*).

Veicot tiesiskos darījumus ar nekustamajiem īpašumiem, tiesību subjektiem ir tiesības nevis pienākums pārlicināties, ka viņu darījumu partneris ir pilntiesīgs nekustamā īpašuma īpašnieks, kas ļauj viņam rīkoties ar atsavināmo lietu atbilstoši Civillikuma 927. pantam, izmantojot zemesgrāmatu, kurā ir iekļautas publiski ticamas ziņas par visiem zemesgrāmatā ierakstītajiem nekustamiem īpašumiem. Autoresprāt, informācija, kas ir pieejama trešajām personām zemesgrāmatā – par nekustamā īpašuma piederību, apgrūtinājumiem un atsavināšanas aizliegumiem, nav pilnīga un izsmeļoša, un nav atrauti vērtējama nekustamā īpašuma labticīgas iegūšanas gadījumā, jo arī nelabticīgs nekustamā īpašuma ieguvējs var iegūt īpašumu no zemesgrāmatā reģistrēta īpašnieka, nepastāvot nekustamā īpašuma atsavināšanas aizliegumiem vai apgrūtinājumiem.

Nekustamā īpašuma pircējam, noslēdzot darījumu par nekustamo īpašumu zem tirgus vērtības vai steidzīgā kārtā, daļēji ir jāuzņemas risks un iespējamā atbildība par sekām, jo iepriekš minēto darījumu noslēgšanas apstākļi var liecināt par darījumu prettiesisko būtību un iespējamajiem riskiem īpašuma realizēšanai nākotnē.

### **Labticīga ieguvēja aizsardzība civilprocesa un kriminālprocesa kārtībā**

Satversmē paredzētās tiesības uz īpašumu primāri būtu jāsaprot kā valsts pienākums nodrošināt privātīpašuma esamību kā tādu, kā arī indivīdam piemītošo īpašumtiesību aizsardzība (*Balodis, 2011*).

Ņemot vērā, ka labticīgs ieguvējs patiesībā nav ieguvējs, varētu šķist, ka līdz ar to nebūtu pamata piesaukt pamattiesības, konkrēti tiesības uz īpašumu. Tomēr Satversmes tiesa skatot pieteikumu par Kriminālprocesa normu atbilstību Satversmei ir nostiprinājusi, ka labticīga ieguvēja īpašuma tiesības arī ir aizsargājamas ar Satversmi (*Latvijas Republikas Satversmes tiesas spriedums, 2017, Nr. 2016-07-01*).

Latvijas Republikas Satversmes tiesa 2017.gada 8.martā izskatīja lietu „Par Kriminālprocesa likuma 356. panta otrās daļas un 360. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. pantam, 91. panta pirmajam teikumam, 92. un 105. pantam”. Satversmes tiesa norādīja, ka publiskās ticamības principa atvasinātais labticīga ieguvēja aizsardzības princips var tikt ierobežots būtisku sabiedrības interešu nodrošināšanai, proti, nosakot, ka tādi ieraksti, kas zemesgrāmatā izdarīti pēc noziedzīga nodarījuma, nevar tikt atzīti par tiesiskiem. Satversmes tiesa ir konstatējusi, ka līdzīgu gadījumu izskatījusi arī Lietuvas Konstitucionālā tiesa. Tā norādījusi, ka var izveidoties tāda situācija, ka persona, kas likumīgi vēlas iegādāties īpašumu, iegādājas īpašumu, kuru tā īpašnieks ir zaudējis citu personu izdarīta noziedzīga nodarījuma rezultātā, bet persona, respektīvi, pircējs, to nezina un nebūtu varējusi zināt. Šai sakarā jāatzīmē: pat ja persona iegūst īpašumu, nezinot un bez jebkādas iespējas zināt, ka šo īpašumu tā īpašnieks zaudējis nozieguma rezultātā, nevar uzskatīt, ka tai, respektīvi, pircējam, šāda iegūšana radītu īpašuma tiesības. Kā vairākkārt atzinusi Lietuvas Konstitucionālā tiesa, no pretlikumīgas darbības nevar rasties tiesības (*Latvijas Republikas Satversmes tiesas spriedums, 2017, Nr. 2016-07-01*).

Pašlaik nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzībā pastāv divejāda situācija. No vienas puses, Satversmes tiesas apstiprinājumu ir guvusi Kriminālprocesa likuma procedūra (*Kriminālprocesa likums, 2005*), kurā nekustamais īpašums tiek atgriezts tā īpašniekam, nevērtējot labticīga ieguvēja statusu un tiesības, bet gan atjaunojot iepriekšējo stāvokli un panākot taisnīgu rezultātu. No otras puses, civilprocesa kārtībā vēl joprojām, šķiet, risinājums būtu citādāks, balstoties uz Augstākās tiesas judikatūru, par pamatu izmantojot Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 12.maija spriedumu lietā Nr. SKC – 11. Tādējādi tiesu praksē faktiski pastāv izņēmums no labticīga ieguvēja aizsardzības principa, gadījumā, ja darījuma pamatā ir noziedzīgs nodarījums (*Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums, 2010, Nr. SKC-11*). Pēc autores domām, demokrātiski tiesiskā valstī nedrīkst rasties situācija, kad vienādos faktiskajos apstākļos tiesiskais risinājums dažādos procesos būtu pretējs viens otram.

Likumdevējam ir pienākums nodrošināt tiesību sistēmas vienotību, tiesību normu mērķtiecīgu funkcionēšanu tiesību sistēmā un tiesisko paļāvību sabiedrības vidū, kas rezultēsies ar tiesiskas valsts principa ievērošanu, tādējādi, pēc autores domām, labticīga ieguvēja aizsardzība civiltiesībās izpaužas kā labticīga ieguvēja īpašuma tiesību atzīšana, nevis kā labticīgā ieguvēja – cietušā kriminālprocesā tiesības prasīt zaudējumu atlīdzību.

## Labticīga ieguvēja nekustamā īpašuma iegūšana no neīpašnieka

Juridiskajā literatūrā tiek izteikts viedoklis, ka „saskaņā ar likumu labticīga ieguvēja institūts attiecās uz situāciju, kad persona saņem lietu no neīpašnieka” (*Rudāns, 2006*).

Pirmā no aplūkojamām atsavinājuma līguma koncepcijām balstās uz atzinumu, ka otrā atsavinājuma līguma spēks ir neatkarīgs no ieguvēja zināšanas par iepriekšējo atsavinājuma līgumu. Ja piekrīt viedoklim, ka otrā atsavinājuma līguma spēks ir neatkarīgs no ieguvēja, tad arī jāpiekrīt, ka atbildība par šo līgumu ir uzlikta vienīgi atsavinātājam. Attiecīgi, ja uzskatīt, ka ir atbildīgs tikai atsavinātājs, tad netiek vērtēts gadījums, kad ieguvējam bija zināms par iepriekš noslēgto atsavinājuma līgumu. Kā arī netiek vērtēts vai otrais ieguvējs bija informēts par pirmo atsavinājuma līgumu.

Savukārt, ieguvējam var būt zināms, ka kaut kad agrāk ticis noslēgts atsavinājuma līgums, nezinot neko tuvāk par šo līgumu un tā izpildes apstākļiem, kā arī, ieguvējam var būt zināms par visiem pirmā līguma noslēgšanas un izpildes apstākļiem. Tā kā atsavinātājam izdevies otrreiz atsavināt īpašumu ir jāatzīst, ka viņam bija iespēja to izdarīt. Proti, ka viņam faktiski bija iespēja un tiesības turpināt rīkoties ar minēto īpašumu. Turklāt iespēja un tiesības rīkoties ir savstarpēji saistītas.

Koncepcija balstās uz atzinuma, ka, noslēdzot atsavinājuma līgumu, atsavinātājam netika atņemtas faktiskās un fiziskās iespējas, arī tiesības rīkoties ar lietu, bet tika uzlikts viņam par pienākumu atlīdzināt zaudējumus. Proti, pēc atsavinājuma līguma noslēgšanas kustamais īpašums faktiski atrodas atsavinātāja rokās vai ja nekustamais īpašums nav koroborēts jaunā īpašnieka vārdā. Kamēr kustamais īpašums atrodas atsavināja rokās, viņam ir fiziska iespēja rīkoties ar īpašumu. Attiecībā uz nekustamo īpašumu, kamēr nekustamais īpašums ir nostiprināts zemesgrāmatā atsavinātāja vārdā, tad viņam ir tiesības un faktiskās iespējas rīkoties ar nekustamo īpašumu. Līdz ar to, otrā atsavinājuma līguma noslēgšana, kā arī atsavinātāja rīcība ir atkarīga no pirmā atsavinājuma līguma līdzēja izdarības, bet atsavinājuma līguma izpildījums ir atkarīgs no atsavinātāja rīcības un visa atbildība ir uz atsavinātāja pleciem.

Kā tas izriet no otrās koncepcijas, piekrītot uzskatam, ka neatkarīgi no ieguvēja labticības, otrais atsavinājuma līgums nav spēka, tad jābalstās uz atsavinātāja rīcību. Ja ieguvēja rīcība netiek vērtēta, tad tiek vērtēta atsavinātāja rīcība. Šo atzinumu piekritēji uzsver, ka, atsavinātāja, proti, nekustamā īpašuma īpašnieks nevar nezināt, ka konkrētais īpašums jau ir atsavināts. Tātad, noslēdzot otro atsavinājuma līgumu, īpašnieks rīkojies apzināti. Līdz ar ko, atkārtoti atsavinot vienu un to pašu nekustamo īpašumu, atsavinātājs zina par to, ka atsavinājuma līgums ir otrais pēc skaitļa un sakarā ar šo zināšanu tiek uzskatīts par ļaunticīgu atsavinātāju. Savukārt, tāda apzināta, ļaunticīga ieguvēja darbība tiek uzskatīta jeb kvalificēta kā prettiesiska (*Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums, 2005, Nr. SKC-625*). Līdz ar ko, ja darbība tiek uzskatīta par prettiesisku, tad saskaņā ar Civillikuma 1415., 5. un 1. pantiem darījums nav spēkā no noslēgšanas brīža, proti, tādām līgumam nav spēkā esamības, jo otra atsavinājuma līguma noslēgšana uzskatāma par pretlikumīgu jeb uzskatāma par neatļautu. Kā, piemēram, Augstākās tiesas Senātu sprieduma tēze skan: „Taisot spriedumu saskaņā ar Civillikuma 5. pantu un atzīstot īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, tiek izslēgta Civillikuma 994. panta piemērošana” (*Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums, 2005, Nr. SKC-625*). Šajā spriedumā Senāts uzskata par pamatotu atcelt zemesgrāmatā izdarītās trešās personas atzīmes, pamatojoties uz to, ka pirmā atsavinātā līguma ieguvēja izpilda savas līguma saistības - samaksāja pirkuma summu un pārņēma nekustamo īpašumu valdījumā, tāpēc pārējās atzīmes, kuras tika izdarītas par šo nekustamo īpašumu, pēc atsavinājuma līguma noslēgšanas ir prettiesiskas un dzēšamas.

Ir vērts pieminēt, ka arī valdījuma tiesības zemesgrāmatā nebija koroborētas. Respektīvi, neskatoties uz to, ka ieguvēja savas īpašuma tiesības neierakstīja zemesgrāmatā gandrīz piecus gadus, un neskatoties uz to, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku gandrīz piecus gadus zemesgrāmatā tiek uzskatīts atsavinātājs, tiesa atzina, ka atsavinātāja darījums par jau viņam nepiederošo īpašumu ir „spēkā neesošas un tiesas sprieduma pamata ir dzēšamas zemesgrāmatā ierakstītās ķīlas un maksātnešpējas atzīmes” (*Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta spriedums, 2005, Nr. SKC-625*).

Pēc autores domām tieši tāpēc, ka pastāv daudz atšķirīgu viedokļu par līguma spēkā esamību, par līguma iekšējiem trūkumiem un par atsavinājuma īpašuma īpašnieka tiesībām, rodas problēmas saistībā ar labticīga ieguvēja aizsardzību. Tāpēc tieši līgums kā dokuments un kā atsavinājuma tiesiskais pamats prāvas laikā vienmēr kalpos par darījuma pierādījumu. Jo, kā redzams no atsavinājuma līguma interpretācijas, pastāv šaubas, vai ievērot labticīga ieguvēja statusu un vai ņemt vērā vispār ieguvēja labticīgumu vai ne.

## Secinājumi un priekšlikumi

1. Lai noskaidrotu jēdziena „labticīgs ieguvējs” saturu autore rosina pielietot divas dažādas pieejas, kuras netieši likumdevējs ir iekļāvis Civillikumā: 1. pieeja, kas ir piemērojama attiecībā uz trešajām personām, proti, ieguvēja nezināšana par lietas iegūšanas faktiskiem šķēršļiem (Civillikuma 1013. panta pirmās daļas frāze: „lai iegūtu lietu [...] tā jāvalda labā ticībā, t.i. nezinot šķēršļus, kas nepielaiž iegūt to par īpašumu”, kā arī par piemēru var kalpot Civillikuma 1013. panta trešā daļa - ieguvēja nezināšana par lietas faktiskiem šķēršļiem, liecina par labticību, bet var arī neliecināt par lietas reālu situāciju), 2. pieeja ir trešās personas pilnīga pārlicība par to, ka lieta tiek iegūta no lietas īpašnieka, šai pieejai, kā piemēru autore min, Civillikuma 1014. pantu: „Kas neatzīst sev tiesību iegūt lietu [...] nav uzskatāms par labticīgu [...]”.
2. Veicot tiesiskos darījumus ar nekustamajiem īpašumiem, tiesību subjektiem ir tiesības nevis pienākums pārlicēties, ka viņu darījumu partneris ir pilntiesīgs nekustamā īpašuma īpašnieks, kas ļauj viņam rīkoties ar atsavināmo lietu atbilstoši Civillikuma 927. pantam, izmantojot zemesgrāmatu, kurā ir iekļautas publiski ticamas ziņas par visiem zemesgrāmatā ierakstītajiem nekustamiem īpašumiem. Autoresprāt, informācija, kas ir pieejama trešajām personām zemesgrāmatā – par nekustamā īpašuma piederību, apgrūtinājumiem un atsavināšanas aizliegumiem – nav pilnīga un izsmeļoša, un nav atrauti vērtējama nekustamā īpašuma labticīgas iegūšanas gadījumā, jo arī nelabticīgs nekustamā īpašuma ieguvējs var iegūt īpašumu no zemesgrāmatā reģistrēta īpašnieka, nepastāvot nekustamā īpašuma atsavināšanas aizliegumiem vai apgrūtinājumiem.
3. Nekustamā īpašuma pircējam, noslēdzot darījumu par nekustamo īpašumu zem tirgus vērtības vai steidzīgā kārtā, daļēji ir jāuzņemas risks un iespējamā atbildība par sekām, jo iepriekš minētie darījuma noslēgšanas apstākļi var liecināt par darījuma prettiesisko būtību un iespējamajiem riskiem īpašuma realizēšanai nākotnē.
4. Pašlaik nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja aizsardzībā pastāv divejāda situācija. No vienas puses, Satversmes tiesas apstiprinājumu ir guvusi Kriminālprocesa likuma procedūra, kurā nekustamais īpašums tiek atgriezts tā īpašniekam, nevērtējot labticīga ieguvēja statusu un tiesības, bet gan atjaunojot iepriekšējo stāvokli un panākot taisnīgu rezultātu. No otras puses, civilprocesa kārtībā vēl joprojām, šķiet, risinājums būtu citādāks, balstoties uz Augstākās tiesas judikatūru, par pamatu izmantojot Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2010. gada 12. maija spriedumu lietā Nr. SKC–11. Tādējādi tiesu praksē faktiski pastāv izņēmums no labticīga ieguvēja aizsardzības principa, gadījumā, ja darījuma pamatā ir noziedzīgs nodarījums.

### Izmantotie avoti un literatūra

1. *Civillikums*. (28.01.1937). Latvijas Republikas likums. <https://likumi.lv/doc.php?id=225418#piel0>
2. *Kriminālprocesa likums*. (21.04.2005). Latvijas Republikas likums. <https://likumi.lv/ta/id/107820-kriminalprocesa-likums>
3. *Zemesgrāmatu likums*. (22.12.1937). Latvijas Republikas likums. <http://m.likumi.lv/doc.php?id=60460>
4. Balodis, K. (red.). (2011). *Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības*. Latvijas Vēstnesis.
5. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2004.gada 3.novembra spriedums lietā Nr. SKC–614. <https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?year=2004>
6. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2010.gada 12.maija spriedums lietā Nr. SKC -11. <https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3226&cd=1&hl=lv&ct=clnk&gl=lv>
7. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2005.gada 5.oktobra spriedums lietā Nr. SKC-625. <https://www.at.gov.lv/media/DdCIPJP5sYXB6jn2Em3LjrikJPWfnY8e.pdf>
8. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2017.gada 8.marta spriedums lietā Nr. 2016-07-0. [https://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01\\_Spriedums.pdf](https://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/05/2016-07-01_Spriedums.pdf)
9. Muciņš, L. (2003). *Zemesgrāmatu principi. Zemesgrāmatas Latvijā*. Tiesu namu aģentūra.
10. Rudāns, S. (06.06.2006). Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana. *Jurista Vārds*, 22.
11. Rudāns, S. (30.05.2006). Nekustamā īpašuma labticīga iegūšana. *Jurista Vārds* 21.
12. The Gale Group (2008). “Bona fide.” *West’s Encyclopedia of American Law*, edition 2. <https://legaldictionary.thefreedictionary.com/bona+fide>
13. Буковскій, В. (1914). *Сводъ гражданскійхъ узаконеній губерній прибалтійскихъ*, том I. Типография Г. Гемпель и Ко.

### Summary

Currently, two aspects can be noticed in the protection of a bona fide acquirer of real estate. On the one hand, the Criminal Procedure Law has gained its approval from the Constitutional Court. This indicates that the real estate is returned to its owner without assessing the rights and status, thus, restoring the previous situation and achieving a fair result. On the other hand, in civil proceedings, it seems that there would be a different solution based on the Supreme Court’s case law. Based on the judgment of the Senate of the Supreme Court of the Republic of Latvia on the 12th of May 2010, in the case No. SKC-11. Therefore, there is an exception to the protection principle of a real estate beneficiary in case law where the transaction is based on a criminal offense.