

SERVITŪTA TIESĪBA PAŠAM UZ SAVU LIETU

SERVITUDE RIGHT ON OWN PROPERTY

Erlens Kalniņš, *Dr. iur.*

Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes
Civiltiesisko zinātņu katedras docents

Summary

Based on a specific example of court practice, the article examines the prevailing opinion in Latvian law on servitude as a “right in the property of another” and statutory exceptions which deal with the servitude right on own property, as well as focuses on how the idea of “the owner’s servitude” has developed in other countries with a similar legal systems (Switzerland, Germany and Austria), leading to the conclusion that for similar practical reasons, Latvian law should further develop the institution of an owner’s servitude.

Atslēgvārdi: servitūta tiesība, *nulli res sua servit*, tiesību apvienošanās (konsolidācija), īpašnieka servitūts uz nekustamu īpašumu

Keywords: servitude right, *nulli res sua servit*, merger (consolidation) of rights, owner’s servitude on real property

Ievads

[1] Kā noteikts Civillikuma (turpmāk – CL) 1130. pantā, “servitūts ir tāda tiesība uz svešu lietu, ar kuru īpašuma tiesība uz to ir lietošanas ziņā aprobežota kādai noteiktai personai vai noteiktam zemes gabalam par labu”. Turpinot domas līniju, CL 1131. pantā paredzēts, ka tāds servitūts, kas nodibināts par labu noteiktam tiesību subjektam, ir personālservitūts (sk. CL 1190.–1230. pantu), savukārt tāds servitūts, kas nodibināts par labu kādam noteiktam nekustamam īpašumam tā, ka servitūtu izlieto katrreizējais šā nekustamā īpašuma īpašnieks, ir reālservitūts (sk. CL 1141.–1189. pantu).

[1.1] No minētajām normām izriet, ka servitūts ir tāda lietu tiesība uz svešu lietu, kura piešķir ekskluzīvu mantisku vai nemantisku labumu noteiktam tiesību subjektam vai noteikta nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam un uz kuras pamata servitūta izlietotājs ir tiesīgs **1**) vai nu tieši un noteiktā veidā lietot vai izmantot ar servitūtu aprgrūtināto jeb kalpojošo lietu (šāds saturs ir, piemēram, ceļa servitūta tiesībai, pārkaru būves tiesībai un dzīvokļa tiesībai), **2**) vai arī aizliegt kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam veikt noteiktu faktiska rakstura darbību viņa nekustamajā īpašumā, kuru – neesot konkrētajam servitūtam – minētais īpašnieks varētu veikt (šāds saturs ir augstākas būves tiesībai, gaismas tiesībai un skata tiesībai).¹

¹ Sal.: Барон Ю. Система римского гражданского права. Санкт-Петербург: Юридический центр Пресс, 2005, § 156, с. 408, 410; Вишņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.–926., 1130.–1400. p.). Rīga: Mans Īpašums, 1998, 64., 65., 67. lpp.

Pirmajā gadījumā runa ir par “pozitīvu servitūtu”, kuram atbilst kalpojošās lietas katrreizējā īpašnieka pienākums paciest, ka ar nodibināto servitūtu atļauto darbību vai iedarbību uz kalpojošo lietu īsteno servitūta izlietotājs (*servitus in patiando*). Otrajā gadījumā runa ir par “negatīvu servitūtu”, kuram atbilst kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums atturēties no tādas faktiskā rakstura darbības veikšanas savā nekustamajā īpašumā, kas aizliegta ar nodibināto servitūtu (*servitus in non faciando*).²

[1.2] Ne tikai izpratne par servitūta tiesības un tai atbilstošā pienākuma tipiskajām izpausmēm, bet arī ideja par servitūtu kā “tiesību uz svešu lietu” (*ius in re aliena*) ir balstīta romiešu tiesību tradīcijās. Jau romiešu tiesībās nostiprinājās princips, ka “nevienam sava lieta nekalpo [kā servitūta priekšmets]” (*nulli res sua servit*), proti, servitūta priekšmets nevar būt pašam servitūta izlietotājam piederoša lieta, jo īpašniekam jau uz īpašuma tiesības pamata ir visas tās lietošanas un izmantošanas iespējas, kuras var ietilpt servitūta saturā,³ respektīvi, īpašums kā saturiski pilnīgāka tiesība “aprij” servitūtu.⁴ Atbilstoši šim principam nebija iespējama, piemēram, viena zemesgabala apgrūtināšana ar servitūtu par labu citam zemesgabalam (vai šāda servitūta turpmāka pastāvēšana), ja abi zemesgabali piederēja vienam un tam pašam īpašniekam.⁵ Līdz ar to gadījumā, kad īpašuma tiesība un servitūta tiesība uz lietu apvienojās vienā personā, servitūts izbeidzās ar sakritumu (*confusio*),⁶ jo visas tās tiesiskās iespējas, kuras personai pieder uz servitūta tiesības pamata, tagad tai pieder uz īpašuma tiesības pamata.⁷

Arī 1864. gada Vietējo civillikumu kopojuma (turpmāk – VCL) 1095. pantā bija noteikts, ka “nevienam nevar būt servitūta tiesība uz savu paša lietu”.⁸ Kaut gan šī norma nav pārņemta CL, no VCL ir pārņemtas normas, kurās atbilstoši iepriekšminētajam romiešu tiesību principam ir regulēta servitūtu izbeigšanās ar sakritumu (sk. CL 1237. panta 2. punktu un 1241. pantu)

[1.3] Balstoties uz konkrētu tiesu prakses piemēru, raksta uzdevums ir noskaidrot, vai arī mūsdienu Latvijas tiesībās, tostarp ņemot vērā attīstības tendences citās ģermāņu tiesību sistēmas valstīs (Šveicē, Vācijā, Austrijā), ir saglabājama klasiskā izpratne par servitūtu kā “tiesību uz svešu lietu”, kas izslēdz juridisku iespēju nodibināt servitūta tiesību pašam uz savu lietu.

² Sk. Senāta 2023. gada 14. jūnija lēmuma lietā Nr. SKC-644/2023 11.1.–11.5. punktu. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/9224> [aplūkots 18.03.2023.].

³ Sk. Хвостов В. М. Система римского права. Москва: Издательство Спарк, 1996, с. 300; Kaser M., Knütel R., Lohsse S. Römisches Privatrecht. 21. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2017, § 28, Rn. 11.

⁴ Sk. Гриммъ Д. Д. Лекции по догме римского права. Изд. 5. Рига: Издание Давида Гликсмана, 1924, § 139, с. 207.

⁵ Sk. Франчози Д. Институционный курс римского права. Москва: Статут, 2004, с. 327.

⁶ Sk. Хвостов В. М., 1996, с. 300–301; Франчози Д., 2004, с. 327.

⁷ Sk. Барон Ю., 2005, § 156, с. 409.

⁸ Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojums. 3. daļa). Tieslietu ministrijas sevišķas komisijas sagatavojumā. Rīga: Valters un Rapa, 1928, 135. lpp.

1. Tiesu prakses piemērs – lietas apstākļi un juridiskā argumentācija

[2] Pirms astoņiem gadiem Senāts izskatīja zemesgrāmatu lietu (sakarā ar nostiprinājuma lūdzēja blakus sūdzību par viņam negatīvu apgabaltiesas lēmumu), kurā Senātam bija jāatbild uz jautājumu, vai juridiski ir iespējams nostiprināt zemesgrāmatā tādu reālservitūtu, ar ko viens no diviem nekustamajiem īpašumiem, kuri pieder tam pašam īpašniekam (nostiprinājuma lūdzējam), tiek apgrūtināts par labu otram viņa nekustamajam īpašumam.

[2.1] Atbilstoši konkrētās lietas apstākļiem nostiprinājuma lūdzējam piederēja divi blakus esoši zemesgabali, kas ierakstīti atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos kā patstāvīgi nekustamie īpašumi, turklāt viens no zemesgabaliem tobrīd jau bija apbūvēts. Nostiprinājuma lūdzējs vērsās tiesā ar nostiprinājuma līgumu, kurā, pamatojoties uz paša izdotu vienpusēju aktu par reālservitūtu nodibināšanu, lūdza tiesu nostiprināt zemesgrāmatā ceļa servitūtu un ūdensvada servitūtu, apgrūtinot vienu no viņam piederošajiem zemesgabaliem, kas robežojas ar pilsētas ielu, par labu otram (apbūvētajam) zemesgabalam, lai tādējādi pirmais būtu kalpojošais un otrais – valdošais nekustamais īpašums.

Ar zemesgrāmatu tiesneša lēmumu nostiprinājuma lūgums tika atstāts bez ievēribas. Konstatējot, ka atbilstoši zemesgrāmatu ierakstiem nostiprinājuma lūdzējs ir abu nekustamo īpašumu vienīgais īpašnieks, tiesnesis norādīja, ka, ņemot vērā CL 1130. pantu (servitūts ir “tiesība uz svešu lietu”) un 1237. panta 2. punktu (“servitūti izbeidzas ar tiesības un pienākuma sakritumu vienā personā”), likumā nav paredzēta iespēja, pamatojoties uz vienpusēju aktu, nodibināt servitūtu uz pašam servitūta izlietotajam piederošu lietu, turklāt jebkura tiesība, kuru iespējams piešķirt ar servitūtu, jau ietilpst īpašuma tiesības sastāvā.

Par minēto lēmumu iesniegtajā blakus sūdzībā nostiprinājuma lūdzējs vērsa tiesas uzmanību uz to, ka atbilstoši CL 1131. pantam reālservitūta gadījumā nav svarīgi, kurš tieši ir nekustamā īpašuma īpašnieks, jo reālservitūts tiek nodibināts uz kalpojošo nekustamo īpašumu par labu valdošajam nekustamajam īpašumam, un šī lietu tiesība ir spēkā kā nekustamā īpašuma apgrūtinājums neatkarīgi no tā, kam pieder viens vai otrs nekustamais īpašums. Turklāt servitūta nodibināšana palielina valdošā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nostiprinājuma lūdzējs arī norādīja, ka viņš vēlas reāli sadalīt potenciālo valdošo nekustamo īpašumu vairākos atsevišķos zemesgabalos, ko iespējams izdarīt vienīgi tad, ja katram jaunizveidotajam zemesgabalam tiek nodrošināta piekļuve no publiska ceļa vai ielas, nostiprinot zemesgrāmatā atbilstošu servitūtu. Darbojoties privāttiesību jomā, nekustamā īpašuma īpašniekam ir plaša rīcības brīvība darīt to, kas nav aizliegts ar likumu, tostarp vienpusēji apgrūtināt sev piederošo nekustamo īpašumu ar lietu tiesībām un lūgt tās nostiprināt zemesgrāmatā.

Atstājot negrozītu pārsūdzēto lēmumu, apgabaltiesa pievienojās pārsūdzētā lēmuma motīviem, papildus norādot, ka CL 1241. panta noteikumiem (par tiesiskajām sekām, kādas iestājas sakrituma gadījumā) neatbilst nostiprinājuma lūdzēja viedoklis par to, ka reālservitūta gadījumā nav svarīgi, kurš tieši ir nekustamā īpašuma īpašnieks. Ja valdošais un kalpojošais nekustamais īpašums pieder vienai un tai pašai personai, tas saskaņā ar CL 1237. panta 2. punktu un 1241. pantu ir pamats jau nodibināta servitūta izbeigšanai.

[2.2] Par apgabaltiesas lēmumu iesniegtajā blakus sūdzībā nostiprinājuma lūdzējs atkārtoti uzsvēra, ka viņš bija lūdzis tiesu nostiprināt zemesgrāmatā ceļa servitūtu

uz pilsētas ielai blakus esošo nekustamo īpašumu, lai varētu veikt otra nekustamā īpašuma reālu sadali vairākos atsevišķos zemesgabalos, kā arī lai palielinātu jaunizveidoto zemesgabalu tirgus vērtību.

Proti, saskaņā ar spēkā esošajām publisko tiesību normām nekustamā īpašuma reālas sadales gadījumā īpašnieka pienākums ir gādāt par to, lai katram jaunizveidojamam zemesgabalam būtu nodrošināta piekļuve no publiskā ceļa vai ielas (sk. Zemes pārvaldības likuma 7. pantu, Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 13. punktu). Citiem vārdiem, lai sev piederošo nekustamo īpašumu reāli sadalītu atsevišķos zemesgabalos, īpašniekam jāgādā par to, lai zemesgrāmatā tiktu nostiprināts ceļa servitūts uz vienu zemesgabalu par labu otram zemesgabalam, tādējādi nodrošinot tādu piekļuvi šim otram zemesgabalam, kas ir liettiesiska un nav atkarīga no pirmā zemesgabala katrreizējā īpašnieka iegribas. Minētās publisko tiesību normas neparedz izņēmumu gadījumam, kad piekļuve vienam zemesgabalam tiek nodrošināta cauri citam zemesgabalam, kas pieder tam pašam īpašniekam, jo tādējādi netiktu nodrošināta piekļuves nepārtrauktība, mainoties zemesgabala īpašniekam, un piekļuves iespējas liettiesiskais spēks. Turklāt zemesgabalam bez piekļuves ir mazāka tirgus vērtība un līdz ar to – mazāka piespiedu pārdošanas vērtība.

Visbeidzot, kā aizrādīja nostiprinājuma lūdzējs, ja tiesas doto CL 1237. panta 2. punkta un 1241. panta normu iztulkojumu atzītu par pareizu, tad, lai nodrošinātu piekļuvi valdošajam nekustamajam īpašumam un paaugstinātu tā tirgus vērtību, šāda servitūta nostiprināšanai zemesgrāmatā īpašniekam nāktos formāli atsavināt kādu niecīgu domājamo daļu no kalpojošā nekustamā īpašuma savai uzticības personai, lai pēc servitūta nostiprināšanas zemesgrāmatā šo bezjēdzīgo darījumu atceltu, servitūta nostiprinājumam saglabājoties. Nostiprinājuma lūdzēja ieskatā minētais liecina par tiesas dotā tiesību normu iztulkojuma aplamību.

[2.3] Ar 2016. gada 10. maija lēmumu lietā Nr. SKC-1728/2016⁹ Senāts atstāja negrozītu pārsūdzēto lēmumu un noraidīja nostiprinājuma lūdzēja blakus sūdzību.

Senāts atzina, ka, atstājot bez ievēribas nostiprinājuma līgumu, zemesgrāmatu tiesnesis pamatoti secinājis, ka servitūtu nav iespējams nodibināt uz savu lietu, kā to konkrētajā gadījumā lūdzis nostiprinājuma lūdzējs, būdams abu nekustamo īpašumu īpašnieks. Citiem vārdiem, likums nepieļauj īpašnieka iespēju nodibināt reālservitūtu uz vienu no diviem viņam piederošajiem nekustamajiem īpašumiem par labu otram viņa nekustamajam īpašumam.¹⁰

Šo secinājumu Senāts ir pamatojis ar norādi uz Civillikuma 1130. panta un 1237. panta 2. punkta normām un šādām juridiskās literatūras atziņām. Proti, pēc savas juridiskās dabas servitūts kā “tiesība uz svešu lietu” ir svešas lietas lietošanas tiesība, kas piešķirta servitūta izlietotājam.¹¹ Reālservitūta attiecība pastāv starp divu nekustamu īpašumu īpašniekiem, ja šīs lietas nepieder vienai un tai pašai personai un viens nekustamais īpašums ir apgrūtināts par labu otram nekustamajam īpašumam.¹² Servitūts nevar tikt nodibināts uz servitūta izlietotāja paša lietu, jo jebkura

⁹ Senāta 10.05.2016. lēmums lietā Nr. SKC-1728/2016. Pieejams: <https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/151> [aplūkots 18.03.2023.].

¹⁰ Sk. Senāta 10.05.2016. lēmuma lietā Nr. SKC-1728/2016 8.1. punktu.

¹¹ Sk. Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996, 75. lpp.

¹² Sk. Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. izd. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 143. lpp.

tiesība, kuru iespējams piešķirt ar servitūtu, tāpat ietilpst viņa īpašuma tiesības sastāvā. Tāpēc, piemēram, divu blakus esošu nekustamu īpašumu īpašnieks nevar nodibināt reālservitūtu uz vienu no šiem īpašumiem par labu otram īpašumam.¹³ To, ka servitūtu nav iespējams nodibināt uz savu lietu, apstiprina CL 1237. panta 2. punkts, kuram atbilstoši servitūti izbeidzas ar tiesības un pienākuma sakritumu vienā personā, kas nozīmē to, ka servitūta izlietotājs kļūst par kalpojošās lietas īpašnieku vai kalpojošās lietas īpašnieks pārņem servitūta izlietotāja tiesības, nezaudējot savu īpašuma tiesību uz kalpojošo lietu.¹⁴

2. Valdošais viedoklis Latvijas tiesībās

[3] Senāta 2016. gada 10. maija lēmums lietā Nr. SKC-1728/2016 atspoguļo Latvijas tiesībās joprojām valdošo viedokli par servitūtu kā tiesību uz svešu, t. i., pašam servitūta izlietotājam nepiederību, lietu.

[3.1] Tā, skaidrojot VCL 1095. panta normu (“nevienam nevar būt servitūta tiesība uz savu paša lietu”), 19. gadsimta beigu juridiskajā literatūrā norādīts, ka servitūta tiesības saturā ietilpstošā lietas lietošanas un izmantošanas iespēja pieder īpašniekam jau uz īpašuma tiesības pamata, tāpēc minētajai tiesiskajai iespējai nav piemērojami noteikumi par servitūtiem.¹⁵ Šim klasiskajam apsvērumam pilnībā atbilst Senāta arguments, ka jebkura tiesība, kuru iespējams piešķirt ar servitūtu, tāpat jau ietilpst īpašuma tiesības sastāvā.¹⁶

Citiem vārdiem, īpašuma tiesība kā vispilnīgākā un visaptverošākā lietu tiesība piešķir īpašniekam visplašāko lietošanas un rīcības iespēju pār lietu (sk. CL 927., 1036.–1038. pants). Savukārt pārējās lietu tiesības (t. i., servitūta tiesība, apbūves tiesība, reālnastas tiesība, ķīlas tiesība un izpirkuma tiesība) piešķir tiesīgajai personai saturiski un parasti arī laika ziņā ierobežotu iedarbības iespēju uz lietu, kas atrodas citas personas īpašumā. Pastāvot “tiesībai uz svešu lietu”, attiecīgās lietas īpašnieks ir ierobežots atsevišķu īpašuma tiesības sastāvā ietilpstošo tiesisko iespēju izlietošanā (tāpēc pārējās lietu tiesības dēvē arī par īpašuma tiesības aprobežojumiem vai liettiesiskiem apgrūtinājumiem). Taču, kolīdz šāda tiesība uz svešu lietu izbeidzas, īpašuma tiesības izlietošanas iespēja pati no sevis atjaunojas tās sākotnējā apjomā (īpašuma tiesības elastīguma princips).¹⁷

[3.2] Romiešu tiesībām raksturīgais īpašuma tiesības pretnostatījums citām lietu tiesībām kā “tiesībām uz svešu lietu” (*iura in re aliena*), kuram atbilstoši lietu tiesības iedalīja divās grupās (īpašuma tiesība un visas pārējās lietu tiesības), ticis akcentēts arī Latvijas 20. gadsimta 30. gadu beigu juridiskajā literatūrā. Proti, lietu tiesība ir tiesiska vara (iespēja), kas var būt pilna vai nepilna: **1)** pilna vara ir uz savu lietu (*sua res*); **2)** nepilna – uz svešu lietu kā lietu tiesība uz svešu lietu (*res aliena*) jeb

¹³ Višņakova G., Balodis K., 1998, 64. lpp.

¹⁴ Turpat, 135. lpp.

¹⁵ Sk. Erdmann C. System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland. Bd. II. Sachenrecht. Riga: N. Kymmels Verlag, 1891, S. 256.

¹⁶ Sk. Senāta 10.05.2016. lēmuma lietā Nr. SKC-1728/2016 8.1. punktu.

¹⁷ Sk. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. 2. izd. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 17. lpp.

kā neīpašnieka lietu tiesība.¹⁸ Tikai īpašums ir lietu tiesība uz savu lietu, savukārt citu lietu tiesību veidus apvieno viena pazīme: šīs tiesības attiecas uz svešu lietu. Tāpēc izšķiramas divas lietu tiesību grupas: **1)** lietu tiesība, kas pieder īpašniekam (īpašnieka lietu tiesība, īpašuma tiesība), un **2)** lietu tiesības, kas pieder neīpašniekam (neīpašnieka lietu tiesības: servitūta tiesība, reālnastas tiesība, ķīlas tiesība, izpirkuma tiesība). Šī klasifikācija arī parāda to, kāpēc, piemēram, īpašniekam nepieder servitūta tiesība pašam uz savu lietu.¹⁹ No CL 1130. panta izriet, ka servitūts ir lietu tiesība uz svešu lietu, respektīvi, servitūts nevar pastāvēt uz savu lietu (*nulli res sua servit*).²⁰

Arī jaunākajā juridiskajā literatūrā atzīts, ka līdzās īpašuma tiesībai (kā vispilnīgākajai un visaptverošākajai lietu tiesībai) CL lietu tiesību daļā ir regulētas arī tiesības uz svešu lietu (servitūta tiesība, apbūves tiesība, reālnastas tiesība, ķīlas tiesība un izpirkuma tiesība), kuras – kā neīpašniekam piederošas tiesības – ierobežo paša īpašnieka tiesisko varu pār lietu, taču šī vara pilnā apmērā atjaunojas tad, kad izbeidzas neīpašnieka, piemēram, servitūta izlietotāja vai ķīlas ņēmēja, tiesība uz lietu.²¹

[3.3] Vienlaikus jānorāda, ka, komentējot VCL 1095. panta normu, 20. gadsimta sākuma juridiskajā literatūrā arī vērsta uzmanība uz ģermāņu tiesu prakses atziņu (kas balstīta romiešu tiesību avotos), ka vienam no kopīpašniekiem var piederēt servitūta tiesība uz nekustamo īpašumu, kas viņam pieder kopīgi ar citiem kopīpašniekiem, ja servitūta tiesību kopīpašnieks ieguvis pirms kopīpašuma domājamās daļas.²² No minētā izriet, ka kopīpašumā esošs nekustams īpašums var būt apgrūtināts ar reālservitūtu vai personālservitūtu par labu vienam no kopīpašniekiem.²³

Turklāt, aplūkojot Latvijā spēkā esošās lietu tiesību normas, jau 20. gadsimta 20.–30. gados norādīts, ka tiesības uz svešu lietu dēvē arī par “ierobežotām lietu tiesībām” (*ограниченные вещные права*).²⁴ Kaut gan pēc vispārīgā principa nav iespējams servitūts pašam uz savu lietu, trešo personu interesēs lietu tiesība uz svešu lietu var saglabāties, ja par šīs tiesības subjektu kļūst pats lietas īpašnieks, piemēram, kad zemesgabala īpašnieks kļūst par apbūves tiesīgā tiesību pārņēmēju. Turklāt Šveices Civilkodeksa 733. pantā ir atļauta reālservitūta nodibināšana uz savu nekustamo īpašumu par labu citam nekustamajam īpašumam, kas pieder tam pašam subjektam.²⁵ Citiem vārdiem, romiešu tiesībās visas lietu tiesības iedalīja divās grupās, t. i., **1)** īpašuma tiesība un **2)** lietu tiesības uz cita lietu, bet mūsdienu tiesībās tiek atzītas arī tādas lietu tiesības, kuras pieder īpašniekam pašam uz savu lietu, bet nav īpašuma tiesība, piemēram, īpašniekam var piederēt servitūta tiesība vai ķīlas tiesība pašam uz savu lietu. Tāpēc Šveices Civilkodeksā, kas atzīstams par modernāko, lietu

¹⁸ Sk. Sinaiskis V., 1996, 21. lpp.

¹⁹ Sk. turpat, 28. lpp.

²⁰ Sk. turpat, 74., 76. lpp.

²¹ Sk. Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 119.–120. lpp.

²² Sk. Буковский В. (сост.) Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ (съ продолжениемъ 1912–1914 г. г. и съ разъяснениями въ 2 томахъ). Т. I. Введение, Право семейственное, Право вещное и Право наследования. Рига: Г. Гемпель и Ко, 1914, с. 469.

²³ Saskaņā ar CL 1068. panta otro daļu un 1232. panta otro daļu kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma apgrūtināšanai ar servitūta tiesību nepieciešama visu šā nekustamā īpašuma kopīpašnieku piekrišana, sk. Senāta 14.02.2024. sprieduma lietā Nr. SKC-96/2024 (C68390520) 16.1. punktu. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/525219.pdf> [aplūkots 18.03.2024.].

²⁴ Sk. Тютрюмовъ И. М. Гражданское право. Изд. 2. Тарту: Типография Г.Лаакманъ, 1927, с. 155.

²⁵ Ibid., с. 216, прим. 3.

tiesības iedala šādi: 1) īpašuma tiesība un 2) ierobežotās lietu tiesības (*beschränkte dingliche Rechte*).²⁶

[3.4] Visbeidzot, iztulkojot CL 1130. pantu kopsakarā ar CL 1237. panta 2. punktu un 1241. panta trešo daļu, Senāts jau 2010. gada 15. septembra spriedumā lietā Nr. SKC-171/2010,²⁷ pievienojoties juridiskās literatūras atziņām, secinājis, ka, no vienas puses, servitūtu nevar nodibināt uz paša servitūta izlietotāja lietu. Taču, no otras puses, lai servitūta tiesība izbeigtos ar sakritumu (*confusio*), nepieciešams pilnīgs sakritums, t. i., lai sakritums attiektos uz visiem kalpojošās lietas kopīpašniekiem. Ja no vairākiem kalpojošās lietas kopīpašniekiem tikai viens iegūst servitūta tiesību, tad šī tiesība neizbeidzas.²⁸ Tādējādi gadījumā, kad tikai viens vai daži no kalpojošā nekustamā īpašuma kopīpašniekiem iegūst valdošo nekustamo īpašumu, kalpojošais nekustamais īpašums paliek apgrūtināts ar reālservitūtu.²⁹

Balstoties uz šīm atziņām, Senāts norādījis, ka tad, ja īpašuma tiesība uz valdošo un kalpojošo nekustamo īpašumu nesakrīt vienā personā, nav runas par pilnīgu sakritumu, kas nepieļauj servitūta nodibināšanu vai tā turpmāku pastāvēšanu. Tāpēc viena nekustamā īpašuma vienīgais īpašnieks ir tiesīgs prasīt piespiedu reālservitūta nodibināšanu uz citu nekustamo īpašumu arī tad, ja šis cits (kalpojošais) nekustamais īpašums pieder viņam kopīgi ar vienu vai vairākiem citiem kopīpašniekiem.³⁰

[3.5] Jāpiebilst, ka CL 1237. panta 2.punktā un 1241. panta pirmajā un otrajā daļā paredzētā servitūta izbeigšanās ar sakritumu pati par sevi neizraisa zemesgrāmatā izdarītā servitūta tiesības nostiprinājuma dzēšanu.

Regulējot līdzīgu tiesību jautājumu, t. i., jautājumu par hipotēkas dzēšanu, CL 1379. panta otrajā daļā ir tieši paredzēts, ka hipotēkas pilnīgai dzēšanai nepietiek ar to vien, ka dzēsts tās pamats (nodrošinātais prasījums), jo šāds dzēsums nav saistošs trešajām personām, kamēr zemesgrāmatā nav izdarīts atbilstošs ieraksts par konkrētās hipotēkas dzēsumu. Turklāt, iztulkojot minēto normu, Senāta praksē atzīts, ka ar sakritumu hipotēka nav uzskatāma par *ipso iure* dzestu.³¹

Šāds princips ir attiecināms arī uz zemesgrāmatā nostiprinātas servitūta tiesības izbeigšanos, atzīstot, ka pilnīgs sakritums neatgriezeniski izbeidz servitūtu vienīgi tad, ja attiecīgais servitūta tiesības nostiprinājums zemesgrāmatā tiek dzēsts. Ja šāds dzēsums netiek izdarīts, servitūts formāli turpina būt spēkā un “atkal atjaunojas”, kolīdz tiesību sakritums izbeidzas (sal. CL 1241. panta pirmo daļu un 1859. pantu).³²

²⁶ Sk. Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 78., 79. lpp.

²⁷ Senāta 15.09.2010. spriedums lietā Nr. SKC-171/2010 (C23053907). Pieejams: <https://www.at.gov.lv/downloadlawfile/3233> [aplūkots 18.03.2023.].

²⁸ Sk. Erdmann C., 1891, S. 269; Konradi F., Valters A. (sast.) Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Likuma teksts prof. Dr. iur. A. Būmaņa, H. Ēlersa un J. Lauvas tulkojumā. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935, 282. lpp.; Rozenfelds J., 2011, 159. lpp.

²⁹ Sk. Višņakova G., Balodis K., 1998, 139. lpp.

³⁰ Sk. Senāta 15.09.2010. sprieduma lietā Nr. SKC-171/2010 (C23053907) 9.1. un 9.2. punktu.

³¹ Sk. Senāta 03.06.1931. spriedumu Nr. 68 (Izvilcumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem, VII. Sastādījuši: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Valters. Rīga: autoru izdevums, 1931, 163. lpp.); Blaese H., Mende S. Das Sachenrecht. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. januar 1937 in Einzeldarstellungen. Bd II, 2. Rīga: Verlag der AG “Ernst Plates”, 1940, S. 240.

³² Sal.: Berent B., Blaese H., Ehlers H., von Schilling C., Zimmermann Th. Einleitung – Familienrecht – Erbrecht. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. januar 1937 in Einzeldarstellungen. Bd I. Rīga: Verlag der AG “Ernst Plates”, 1938, S. 313, Fn. 22.

3. Situācija citās līdzīgās tiesību sistēmās

[4] Jautājums par to, vai lietas īpašniekam pašam uz savu lietu var piederēt arī citas lietu tiesības (piemēram, servitūta tiesība vai ķīlas tiesība), dažādās tiesību sistēmās tiek risināts dažādi. Mēs jau redzējām, kā šis tiesību jautājums tika risināts romiešu tiesībās un kāds šajā jautājumā ir valdošais viedoklis Latvijas tiesībās.

Ievērojot civiltiesiskā regulējuma līdzību, kā noderīgs paraugs un vienlaikus arī kā turpmākas attīstības pamudinājums var kalpot attiecīgā tiesību jautājuma risinājums citu ģermāņu tiesību sistēmas valstu (Šveices, Vācijas, Austrijas) tiesībās. Tāpēc koncentrēti jāaplūko “īpašnieka servitūta” problemātika Šveices, Vācijas un Austrijas normatīvajā regulējumā, tiesu praksē un tiesību doktrīnā.

3.1. Šveices tiesības

[5] Arī Šveices tiesībās ir spēkā vispārīgs princips, ka t. s. “ierobežotās lietu tiesības” pastāv vienīgi uz svešām lietām. Taču noteiktos izņēmuma gadījumos ir pieļaujams, ka īpašniekam pieder ierobežota lietu tiesība pašam uz savu nekustamo īpašumu,³³ jo ar zemesgrāmatu ierakstu palīdzību (t. i., ar vienā zemesgrāmatas nodalījumā izdarītajiem ierakstiem) visas trešās personas tiek pienācīgi informētas par to, ka konkrētā nekustamā īpašuma īpašniekam vienlaikus pieder arī kāda cita lietu tiesība uz to pašu nekustamo īpašumu. Zemesgrāmatu publicitāte nodrošina arī to, ka ar vienpusēju rīcību pats nekustamā īpašuma īpašnieks – bez citas personas līdzdalības – var aprobežot savu īpašuma tiesību ar citu sev piederošu lietu tiesību un lūgt to nostiprināt zemesgrāmatā, kā rezultātā ar nostiprināšanas brīdi šāda liettiesiskā rīcība kļūst acīmredzama arī trešajām personām.³⁴

[5.1] Pašam īpašniekam piederošas ierobežotas lietu tiesības pamatpiemērs ir “īpašnieka reālservitūts” (*Eigentümerknechtlichkeit*), kas tieši regulēts Šveices Civilkodeksa³⁵ (turpmāk – Šveices ZGB) 733. pantā un 735. panta otrajā daļā. Šveices ZGB 733. pantā noteikts, ka “īpašnieks ir tiesīgs nodibināt reālservitūtu uz savu nekustamo īpašumu par labu citam sev piederošam nekustamajam īpašumam”. Savukārt Šveices ZGB 735. pantā regulētas sakrituma tiesiskās sekas, paredzot, ka tad, “ja servitūta izlietotājs kļūst par aprūtinātā nekustamā īpašuma īpašnieku, viņš var dzēst reālservitūtu” (Šveices ZGB 735. panta pirmā daļa), bet, “kamēr dzēšana nenotiek, reālservitūts turpina pastāvēt kā lietu tiesība” (Šveices ZGB 735. panta otrā daļa).

Kā atzīts Šveices tiesību doktrīnā, abas minētās normas pēc analogijas ir piemērojamas arī personālservitūtiem un reālnastām.³⁶

[5.2] Lidz ar to atbilstoši Šveices ZGB 733. pantam reālservitūtu jau sākotnēji iespējams nodibināt kā īpašnieka servitūtu.

³³ Sk. Schmid J., Hürlimann-Kaup B. Sachenrecht. 5. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2017, N 1184 f.

³⁴ Sk. Tuor P., Schnyder B., Schmid J., Jungo A. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch. 14. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2015, § 105 N 5; Hrubesch-Millauer S., Graham-Siegenthaler B., Roberto V. Sachenrecht. 5. Aufl. Bern: Stämpfli Verlag, 2017, N 07.49.

³⁵ Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB). Pieejams: https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/24/233_245_233/de [aplūkots 18.03.2024.].

³⁶ Sk. Hrubesch-Millauer S., Graham-Siegenthaler B., Roberto V., 2017, N 07.52 f; Schmid J., Hürlimann-Kaup B., 2017, N 1192.

Tā, piemēram, pēc lielāka zemesgabala reālas sadalīšanas vairākos apbūves gabalos īpašnieks jau iepriekš un pēc vienota plāna var noregulēt piekļuves un citus lietošanas un izmantošanas aspektus šo apbūves gabalu starpā, ar vienpusēju aktu nodibinot attiecīgus ceļa un ūdensvada servitūtus, kā arī apbūves ierobežojumus un aizliegumus (negatīvu servitūtu veidā), tādējādi jau pirms apbūves gabalu atsavināšanas nodrošinot mērķtiecīgu un plānveidīgu visas minētās teritorijas turpmāku izmantošanu un apbūvi.³⁷ Kalna nogāzē esoša zemesgabala īpašnieks, kurš finansiālu apsvērumu dēļ nolēmis reāli atdalīt un atsavināt zemākstāvošo daļu, vienlaikus saglabājot piekļuvi no publiskās ielas (ar kuru robežojas zemākstāvošā daļa) un brīvu skatu, var veikt zemesgabala reālu sadali divos atsevišķos nekustamos īpašumos un ar vienpusēju aktu apgrūtināt zemākstāvošo zemesgabalu ar ceļa servitūtu un skata tiesību par labu augstākstāvošajam zemesgabalam.³⁸ Pirms nekustamā īpašuma ieķīlāšanas īpašnieks to var apgrūtināt ar ceļa servitūtu par labu otram sev piederošam nekustamajam īpašumam, lai tādējādi jau iepriekš, t. i., pirms ieķīlātā nekustamā īpašuma iespējamās piespiedu pārdošanas, nodrošinātu nepieciešamo piekļuvi otram nekustamajam īpašumam.³⁹ No minētajiem piemēriem redzams, ka īpašnieka rīcības galvenais motīvs ir rūpes par nākotni, ņemot vērā viena (parasti – kalpojošā) nekustamā īpašuma paredzamo vai iespējamo nonākšanu citas personas īpašumā.

Īpašnieka reālservitūta priekšrocība izpaužas arī tādējādi, ka atbilstoši šīs lietu tiesības nostiprināšanas datumam ir nosakāms arī tās rangs (prioritāte) attiecībā pret citām uz to pašu nekustamo īpašumu zemesgrāmatā nostiprinātām lietu tiesībām. No minētā ranga (prioritātes) izriet tādas priekšrocības īpašnieka servitūta izlietotājam, kādas viņam nebūtu kā īpašniekam.⁴⁰

[5.3] Savukārt atbilstoši ZGB 735. panta otrajai daļai īpašnieka servitūts var rasties tādējādi, ka jau nodibināts parasts reālservitūts pārvēršas par īpašnieka reālservitūtu (Šveices ZGB 735. panta otrā daļa), proti, servitūta izlietotājs iegūst ar attiecīgo reālservitūtu apgrūtināto (kalpojošo) nekustamo īpašumu vai arī kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieks kļūst par valdošā nekustamā īpašuma īpašnieku un kā vienā, tā otrā gadījumā neko nedara, lai dzēstu servitūta tiesības nostiprinājumu zemesgrāmatā. Arī šādā situācijā īpašnieka rīcību motivē rūpes par nākotni, jo viena vai abu nekustamo īpašumu atsavināšanas gadījumā iepriekšējais tiesiskais stāvoklis atkal pilnībā atjaunosies,⁴¹ respektīvi, īpašnieka servitūts iegūs pilnu materiālu spēku (nozīmi, eksistenci) brīdī, kad īpašuma tiesība uz valdošo un kalpojošo nekustamo īpašumu “sašķelsies” un kāds no šiem nekustamajiem īpašumiem nonāks citas personas īpašumā.⁴² Līdz tam īpašnieka servitūts formāli eksistē zemesgrāmatu nostiprinājuma veidā, jo servitūta izlietotājam jau kā kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekam ir visas lietošanas un izmantošanas iespējas, kuras ietilpst konkrētā servitūta saturā.⁴³

³⁷ Sk. Tuor P., Schnyder B., Schmid J., Jungo A., 2015, § 105 N 8.

³⁸ Sk. Hrubesch-Millauer S., Graham-Siegenthaler B., Roberto V., 2017, N 07.56.

³⁹ Sk. Schmid J., Hürlimann-Kaup B., 2017, N 1193; Tuor P., Schnyder B., Schmid J., Jungo A., 2015, § 105 N 12.

⁴⁰ Sk. Tuor P., Schnyder B., Schmid J., Jungo A., 2015, § 105 N 11.

⁴¹ Sk. turpat, N 9; Schmid J., Hürlimann-Kaup B., 2017, N 1305, 1307.

⁴² Sk. Hrubesch-Millauer S., Graham-Siegenthaler B., Roberto V., 2017, N 07.55; Schmid J., Hürlimann-Kaup B., 2017, N 1193, 1305.

⁴³ Sk. Tuor P., Schnyder B., Schmid J., Jungo A., 2015, § 105 N 10.

3.2. Vācijas tiesības

[6] Ideja par to, ka ir pieļaujama pašam īpašniekam piederošu ierobežoto lietu tiesību pastāvēšana uz savu nekustamo īpašumu, izriet jau no Vācijas Civilt kodeksa⁴⁴ (turpmāk – Vācijas BGB) 889. un 1009. paragrāfa.

[6.1] Vācijas BGB 889. paragrāfā noteikts, ka “lietu tiesība uz svešu nekustamo īpašumu neizbeidzas, ja nekustamā īpašuma īpašnieks iegūst minēto lietu tiesību vai arī šīs lietu tiesības subjekts iegūst īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu”.

Pirms Vācijas BGB spēkā stāšanās darbojās vispārīgs noteikums, ka tad, ja ierobežotā lietu tiesība un īpašuma tiesība apvienojas (konsolidējas) vienā personā, ierobežotā lietu tiesība izbeidzas, pamatojoties uz romiešu tiesību principu *nulli res sua servit*. Ar Vācijas BGB 889. paragrāfa normu likumdevējs praktisku apsvērumu dēļ ir ierobežojis minēto principu. Šī norma piemērojama visām ierobežotajām lietu tiesībām uz nekustamu īpašumu, tostarp reālservitūta tiesībai, dzīvokļa tiesībai, lietojuma tiesībai, reālnastas tiesībai un apbūves tiesībai, turklāt nav nozīmes, kā notiek īpašuma tiesības apvienošanās ar citu lietu tiesību, t. i., starp dzīvājiem vai nāves dēļ. No tiesisko seku viedokļa attiecīgā ierobežotā lietu tiesība ir apspriežama kā atsevišķa (it kā trešajai personai piederoša) tiesība un principā atbilstoši tās sākotnējam saturam. Šāda tiesiskā regulējuma priekšrocība ir tā, ka apvienošanās gadījumā konkrēto ierobežoto lietu tiesību atbilstoši tās rangam (prioritātei) īpašnieks var saglabāt savā pierībā un pēc tam šo tiesību ar līdzšinējo rangu (prioritāti) pārnest citai personai bez nepieciešamības šādu tiesību dibināt no jauna (tādējādi arī izvairoties no nevajadzīgiem izdevumiem) vai arī kalpojošā nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā konkrēto tiesību paturēt jau kā savu tiesību uz svešu lietu. Vēl viena priekšrocība ir tā, ka netiek skartas trešo personu tiesības uz konsolidēto tiesību (piemēram, trešo personu ķīlas un servitūta tiesības uz konsolidēto apbūves tiesību).⁴⁵

Vācijas BGB 889. paragrāfs regulē ierobežoto lietu tiesību atvasinātu iegūšanu, taču neregulē šādu tiesību sākotnēju nodibināšanu. Tajā pašā laikā Vācijas BGB 1009. paragrāfā noteikts, ka “kopīgo lietu var apgrūtināt arī par labu vienam kopīpašniekam” (Vācijas BGB 1009. paragrāfa pirmā daļa) un “kopīgā nekustamā īpašuma apgrūtināšanu par labu cita nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam, kā arī cita nekustamā īpašuma apgrūtināšanu par labu kopīgā nekustamā īpašuma katrreizējiem kopīpašniekiem neizslēdz tas, ka minētais cits nekustamais īpašums pieder vienam no kopīgā nekustamā īpašuma kopīpašniekiem” (Vācijas BGB 1009. paragrāfa otrā daļa). Kā atzīts tiesu praksē, atbilstoši Vācijas BGB 1009. paragrāfa pirmajai daļai kopīgais nekustamais īpašums var tikt apgrūtināts, piemēram, ar lietojuma tiesību vai reālnastas tiesību ne tikai par labu vienam kopīpašniekam, bet arī par labu vairākiem vai pat visiem kopīpašniekiem (piemēram, nodibinot abu laulāto lietojuma tiesību uz viņiem kopīgi piederošo nekustamo īpašumu). Savukārt Vācijas BGB 1009. paragrāfa otrajā daļā, izslēdzot principa *nulli res sua servit* iedarbību, ir skaidri paredzēta iespēja nodibināt, piemēram, reālservitūta tiesību un reālnastas tiesību par labu

⁴⁴ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Pieejams: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> [aplūkots 18.03.2024.].

⁴⁵ Sk. Gaier R. (Red.) Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 8. Sachenrecht (§§ 854–1296). WEG. ErbbauRG. 9. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2023, § 889, Rn. 1 ff.

tādam valdošajam nekustamajam īpašumam, kas attiecīgās tiesības nostiprināšanas brīdī pieder vienam no kalpojošā nekustamā īpašuma kopīpašniekiem.⁴⁶

[6.2] Turklāt laika gaitā Vācijas tiesu praksē ir izveidojusies un nostiprinājusies ideja, ka – papildus likumā tieši noregulētajiem gadījumiem (sk. Vācijas BGB 1009., 1188. un 1196. paragrāfu) – pats nekustamā īpašuma īpašnieks ar vienpusēju gribas izteikumu ir tiesīgs sākotnēji nodibināt arī citas ierobežotās lietu tiesības uz savu nekustamo īpašumu, piemēram, reālservitūta tiesību, lietojuma tiesību (tostarp dzīvokļa tiesību) un apbūves tiesību. Šādu lietu tiesību nodibināšana ir paša īpašnieka ziņā, kuram nav jārēķinās ar vēl kādas citas personas gribas izteikumu kā priekšnoteikumu attiecīgās tiesības nostiprināšanai zemesgrāmatā. Parasti šādu lietu tiesību nodibināšana ir saistīta ar kalpojošā nekustamā īpašuma paredzamo vai iespējamo atsavināšanu nākotnē. Tāpat šādu tiesību nodibināšana ir ieteicama, lai ar attiecīgās īpašnieka lietu tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā iegūtu noteiktu rangu (prioritāti) un to saglabātu, vēlāk nodibinot citu personu lietu tiesības uz to pašu nekustamo īpašumu.⁴⁷

[6.3] Kā atzīts Vācijas tiesu praksē, īpašnieks ir tiesīgs ar vienpusēju gribas izteikumu (vienpusēju nostiprinājuma līgumu) panākt “īpašnieka reālservitūta” (*Eigentümerdienstbarkeit*) nostiprināšanu zemesgrāmatā, apgrūtinot vienu no viņam piederošajiem nekustamajiem īpašumiem par labu citam. Lai izvairītos no nevajadzīgiem nostiprinājumiem, saskaņā ar agrāk tiesu praksē valdījušo viedokli īpašniekam bija jāpierāda tādas tiesiski aizsargājamas, saimnieciskas vai ideālas intereses esība, kas attaisno īpašnieka reālservitūta nodibināšanu. Atbilstoši jaunākajā tiesu praksē valdošajam viedoklim ir pietiekama šādas intereses iespējamība, tāpēc nav nepieciešams pierādīt īpašnieka patieso interesi.⁴⁸

Laikā, kad Vācijas tiesu praksē vispār netika akceptēta īpašnieka reālservitūta nodibināšanas iespēja (t. i., līdz 20. gadsimta 30. gadu sākumam), praksē tika izmantoti dažādi aplinkus ceļi, piemēram, domājamās daļas no apgrūtināmā nekustamā īpašuma atsavināšana citai personai un šīs daļas atsavināšana atpakaļ pēc reālservitūta nostiprināšanas zemesgrāmatā. Taču vienkāršākais un tiešākais ceļš, kā noregulēt piekļuves un citus lietošanas un izmantošanas aspektus starp diviem nekustamajiem īpašumiem, kuri atrodas vienas personas īpašumā, ir paša īpašnieka izdarīts vienpusējs gribas izteikums un tam sekojošais reālservitūta nostiprinājums zemesgrāmatā.⁴⁹

Attaisnojums īpašnieka reālservitūta nodibināšanai it īpaši pastāv tad, ja īpašnieks ir nodomājis atsavināt nekustamo īpašumu un tāpēc jau pirms atsavināšanas to apgrūtinā ar reālservitūtu, kuru viņš varēs izlietot pēc kalpojošā nekustamā īpašuma atsavināšanas. Līdzīga interese ir nekustamā īpašuma (piemēram, dzīvojamo māju ciemata) attīstītājam, kurš apbūvē lielu platību un pēc tās reālas sadales atsavina atsevišķus apbūvētos zemesgabalus, jo attīstītājs jau iepriekš ar īpašnieka (pozitīvu un negatīvu) reālservitūtu palīdzību var nodrošināt piekļuvi atsevišķiem zemesgabaliem, kā arī panākt, lai pēc atsavināšanas zemesgabalu katrreizējiem īpašniekiem

⁴⁶ Sk. Gaier R., 2023, § 1009, Rn. 1.

⁴⁷ Ibid., § 873, Rn. 49.

⁴⁸ Sk. Vieweg K., Werner A. Sachenrecht. 8. Aufl. München: Verlag Franz Vahlen, 2018, § 16, Rn. 20; Gaier R., 2023, § 1018, Rn. 22.

⁴⁹ Sk. Gaier R., 2023, § 1018, Rn. 22.

būtu pienākums atturēties no zināmām faktiska rakstura darbībām (piemēram, pienākums atturēties no jaunu būvju būvēšanas vai esošo būvju pārbūvēšanas).⁵⁰

[6.4] Agrākajā tiesu praksē vispārīgi netika pieļauta iespēja dibināt lietojuma tiesību pašam uz savu lietu, turpretī atbilstoši mūsdienu praksē valdošajam viedoklim vismaz attiecībā uz nekustamiem īpašumiem juridiski ir pieļaujams nodibināt “īpašnieka lietojuma tiesību” (*Eigentümersießbrauch*), un šis viedoklis atbilst arī tiesu prakses atziņām par īpašnieka reālservitūtu. Īpašnieka lietojuma tiesības nodibināšana uz nekustamu īpašumu notiek ar īpašnieka vienpusēju gribas izteikumu (vienpusēju nostiprinājuma līgumu) un attiecīga nostiprinājuma izdarīšanu zemesgrāmatā.⁵¹

Saskaņā ar jaunākajā tiesu praksē valdošo viedokli nav nepieciešama īpaša interese, lai īpašnieks nodibinātu lietojuma tiesību pats uz savu nekustamo īpašumu. Turpretī saskaņā ar agrākajā tiesu praksē valdījušo viedokli īpašniekam, kurš lūdz nostiprināt zemesgrāmatā īpašnieka lietojuma tiesību, vajadzēja pierādīt īpašas intereses esību, turklāt bija strīdīgi, vai šādas lietu tiesības nodibināšanai nepieciešama īpašnieka tiesiska interese vai arī tikai saimnieciska vai ideāla interese. Agrākajā tiesu praksē arī tika veidotas tipisko gadījumu grupas, atzīstot, ka īpašnieka lietojuma tiesību pieļaujams nostiprināt zemesgrāmatā, lai tādējādi iegūtu noteiktu rangū (prioritāti) un to saglabātu, vēlāk apgrūtinot nekustamo īpašumu ar citām lietu tiesībām, kā arī lai rezervētu sev lietojuma tiesību pirms kalpojošā nekustamā īpašuma gaidāmās atsavināšanas.⁵²

3.3. Austrijas tiesības

[7] Atbilstoši Austrijas tiesībām servitūts ir “tiesība uz svešu lietu”,⁵³ tāpēc Austrijas Civilkodeksa⁵⁴ (turpmāk – Austrijas ABGB) 526. paragrāfā ietverti šādi noteikumi: “Ja īpašuma tiesība uz kalpojošo un valdošo lietu apvienojas vienā personā, servitūts izbeidzas pats no sevis. Ja tomēr kāds no šiem nekustamajiem īpašumiem atkal tiek atsavināts, starplaikā nedzēšot servitūtu no zemesgrāmatas, valdošā nekustamā īpašuma īpašnieks atkal ir tiesīgs izlietot servitūtu.” Vienlaikus Austrijas ABGB 1446. paragrāfā paredzēts, ka “tiesības un saistības, kuras nostiprinātas zemesgrāmatā, ar apvienošanas neizbeidzas, kamēr tās netiek dzēstas no zemesgrāmatas (526. paragrāfs)”.

[7.1] Proti, ja īpašuma tiesība uz kalpojošo un valdošo nekustamo īpašumu apvienojas vienā personā vai arī personālservitūta izlietotājs iegūst īpašuma tiesību uz kalpojošo nekustamo īpašumu, zemesgrāmatā nostiprinātā servitūta tiesība izbeidzas tikai tad, ja tā tiek dzēsta. Ja servitūta tiesība tomēr netiek dzēsta, tā neizbeidzas

⁵⁰ Sk. Wellenhofer M. Sachenrecht. 33. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2018, § 29, Rn. 4; Lücke W. Sachenrecht. 4. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2018, Rn. 802 f.

⁵¹ Sk. Vieweg K., Werner A., 2018, § 16, Rn. 50.

⁵² Ibid., § 16, Rn. 50; Wellenhofer M., 2018, § 30, Rn. 4.

⁵³ Sk. Binder M. Sachenrecht. Wien: Verlag Österreich, 2003, Rz 8/2.

⁵⁴ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB). Pieejams: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> [aplūkots 18.03.2024.].

un – līdzīgi kā t. s. “īpašnieka hipotēka” (*Eigentümerhypothek*) – formāli turpina būt spēkā kā tiesība uz savu lietu jeb “īpašnieka servitūts” (*Eigentümerservitut*).⁵⁵

[7.2] Austrijas tiesību doktrīnā jau kopš 20. gadsimta sākuma tiek pārstāvēts viedoklis (kas mūsdienu doktrīnā kļuvis par valdošo), ka juridiski ir iespējama arī īpašnieka servitūta sākotnēja nodibināšana un ka nav nepieciešams, lai valdošā un kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieki būtu dažādas personas. Klasisks arguments ir šāds: ja jau pēc tam, kad īpašuma tiesība uz kalpojošo un valdošo nekustamo īpašumu ir apvienojusies, reālservitūts atkal atjaunojas, atsavinot kādu no minētajiem nekustamajiem īpašumiem (sk. Austrijas ABGB 526. paragrāfu), tad nav skaidrs, kāpēc šādu “zemesgrāmatas servitūtu” (*Buchservitut*) nevarētu nodibināt jau kopš paša sākuma. Tādējādi jau iepriekš tiktu noregulētas kaimiņtiesiskās attiecības, ņemot vērā plānoto vai iespējamo kalpojošā vai valdošā nekustamā īpašuma atsavināšanu nākotnē. Ja iespēja nodibināt īpašnieka reālservitūtu tiktu liegta, tas varētu tikt dibināts aplinkus ceļā, (fiktīvi) atsavinot vienu nekustamo īpašumu un pēc reālservitūta nostiprināšanas zemesgrāmatā šo nekustamo īpašumu atkal atgūstot atpakaļ. Turklāt īpašnieka servitūts ir ļoti piemērots tam, lai pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas par labu īpašniekam rezervētā lietošanas un izmantošanas iespēja, nostiprinot zemesgrāmatā īpašnieka servitūtu, atbilstoši tās rangam (prioritātei) paliktu spēkā arī pēc kalpojošā nekustamā īpašuma atsavināšanas.⁵⁶

Turpretī Austrijas tiesu praksē atzīts, ka juridiski nav pieļaujama īpašnieka reālservitūta dibināšana (nostiprināšana zemesgrāmatā), apgrūtinot vienu no diviem nekustamajiem īpašumiem, kuri pieder tam pašam īpašniekam, par labu otram viņa nekustamam īpašumam, jo šāda reālservitūta dibināšanas iespēja likumā nav paredzēta. Vienlaikus tiesu praksē atzīts, ka ir iespējama viena kopīpašnieka servitūta tiesība uz tādu kalpojošo nekustamo īpašumu, kas pieder viņam kopīgi ar citiem kopīpašniekiem, un šādas servitūta tiesības nodibināšanai (nostiprināšanai zemesgrāmatā) nepieciešama visu kopīpašnieku piekrišana.⁵⁷

Kopsavilkums

1. Kaut arī Latvijas tiesībās, balstoties uz romiešu tiesību tradīcijām, servitūta tiesība definēta kā “tiesība uz svešu lietu” (sk. CL 1130. pantu), CL ietvertais tiesiskais regulējums pieļauj iespēju rasties servitūta tiesībai pašam uz savu nekustamo īpašumu vai tādu nekustamo īpašumu, kas pieder servitūta izlietotājam kopīgi ar citiem kopīpašniekiem (sk. CL 1241. pirmo un trešo daļu).
Proti, ja īpašuma tiesība uz kalpojošo un valdošo nekustamo īpašumu apvienojas jeb sakrīt vienā personā vai arī personālservitūta izlietotājs iegūst īpašuma tiesību uz kalpojošo nekustamo īpašumu, zemesgrāmatā nostiprinātā servitūta tiesība izbeidzas vienīgi tad, ja attiecīgais servitūta tiesības nostiprinājums zemesgrāmatā tiek dzēsts. Ja šāds dzēsums netiek izdarīts, servitūta tiesība

⁵⁵ Sk. Koziol H., Bydlinski P., Bollenberger R. (Hrsg.) *Kurzkommentar zum ABGB*. 5. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2017, § 472, Rz 3, § 526, Rz 1, § 1446, Rz 1 f; Iro G. *Sachenrecht*. 6. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2016, Rz 15/46; Binder M., 2003, Rz 8/2.

⁵⁶ Sk. Koziol H., Bydlinski P., Bollenberger R., 2017, § 472, Rz 3.

⁵⁷ Sk. Iro G., 2016, Rz 15/14; Koziol H., Bydlinski P., Bollenberger R., 2017, § 472, Rz 3.

formāli turpina būt spēkā kā “īpašnieka servitūts” un atgūst pilnu materiālu spēku (nozīmi) jeb “atkal atjaunojas”, kolīdz tiesību sakrītums izbeidzas (minētais izriet no CL 1241. panta pirmās daļas).

Savukārt tad, ja īpašuma tiesība uz valdošo un kalpojošo nekustamo īpašumu sakrīt tikai daļēji, nav runas par pilnīgu sakrītumu, kas nepieļauj servitūta nodibināšanu vai turpmāku pastāvēšanu. Tāpēc kopīpašumā esošu nekustamo īpašumu iespējams apgrūtināt ar reālservitūtu vai personālservitūtu par labu vienam no šā nekustamā īpašuma kopīpašniekiem (minētais izriet no CL 1241. panta trešās daļas).

2. Ņemot vērā citu ģermāņu tiesību sistēmas valstu (Šveices, Vācijas, Austrijas) tiesisko regulējumu, kā arī tiesu praksi un tiesību doktrīnas atziņas, arī Latvijas tiesībās būtu lietderīgi beidzot atteikties no klasiskās romiešu tiesību izpratnes par servitūtu kā “tiesību uz svešu lietu”.

Proti, tādu pašu praktisku apsvērumu dēļ, uz kuru pamata attīstījusies un nostiprinājusies ideja par “īpašnieka servitūtu” citās līdzīgās tiesību sistēmās, arī Latvijas tiesībās būtu nepieciešams ja ne likumdošanas, tad vismaz tiesas spriešanas ceļā tālāk attīstīt īpašnieka servitūta institūtu. Šajā ziņā Šveices, Vācijas un Austrijas tiesu praksi un tiesību doktrīnas atziņas var kalpot kā noderīgs paraugs un vienlaikus arī kā pamudinājums pārņemt šo citu valstu pozitīvo pieredzi un iedzīvināt to mūsu nacionālajās tiesībās.