

JĀNIS ROZENFELDS,

Dr.iur., LU Juridiskās fakultātes profesors un Civiltiesisko zinātņu katedras vadītājs, zvērināts advokāts

NEKUSTAMA ĪPAŠUMA ATSAVINĀŠANAS DARĪJUMA IEKŠĒJIE TRŪKUMI

1. Nekustama īpašuma atsavināšanas darījuma iekšējie trūkumi ir šķērslis atsavinājumam.
2. Nekustama īpašuma atsavināšanas darījuma iekšējie trūkumi dod iespēju atsavinātājam celt prasību par atsavinātā nekustamā īpašuma atprasīšanu, restitūcijas prasību vai prasību par netaisni iegūtās mantas vērtības atdošanu. Prasītāja izvēli starp īpašuma un restitūcijas prasību vai prasību par netaisni iegūtās mantas vērtības atdošanu noteic nekustama īpašuma atsavināšanas darījuma iekšējo trūkumu raksturs.
3. Absolūti spēkā neesošs atsavināšanas darījums nepārnes īpašuma tiesības uz ieguvēju, tāpēc atsavinātājs joprojām atzīstams par atsavinātā nekustamā īpašuma īpašnieku, kaut arī viņa vārds vairs nav atrodams zemes grāmatā. Tāpēc par atsavinātā nekustamā īpašuma īpašnieku joprojām atzīstams atsavinātājs un viņam ir tiesības celt īpašuma prasību. Īpašuma prasība ir lietu tiesiska (*in rem*) prasība.
4. Apstrīdams darījums pārnes īpašuma tiesības uz ieguvēju. Tomēr nekustama īpašuma atsavināšanas darījuma iekšējie trūkumi var būt pamats šāda darījuma atzīšanai par spēkā neesošu pēc ieinteresētās personas prasības. Šādā gadījumā jau notikušajam atsavinājumam zūd tiesiskais pamats. Atsavināto nekustamo īpašumu atsavinātājs var atprasīt ar restitūcijas prasību. Restitūcijas prasība ir personiska (*in personam*) prasība. Restitūcijas prasības rezultātā vai nu atjaunojamas nekustamā īpašuma tiesības atsavinātājam, vai arī prasītājam ir tikai netaisnas iedzīvošanās prasījums par nodotā nekustamā īpašuma vērtības atprasīšanu, bet atbildētājam – pretprasījums par visu, ko viņš pēc apstrīdētā darījuma nodevis nekustama īpašuma atsavinātājam.
5. Likuma noteikumu piemērošanas prakse attiecībā uz tiesiskajām sekām, ko izraisa nekustama īpašuma atsavināšanas darījuma iekšējie trūkumi, var ievērojami atšķirties no iepriekš izklāstītās dogmatiskās likuma interpretācijas. Īpašuma un restitūcijas prasība netiek norobežota atbilstoši tam, kādi nekustama īpašuma atsavināšanas darījuma iekšējie trūkumi bijuši par prasības pamatu.
6. Prasību par zemesgrāmatu akta ieraksta izlabošanu jeb „izlabošanas prasību” praksē mēdz identificēt ar īpašuma prasību, kaut gan tā uzskatāma par restitūcijas prasības paveidu.
7. Tiesu praksē rodams ne mazums spriedumu, kuros jaušami centieni realizēt labticīga ieguvēja aizsardzības ideju. Tā grūti savienojama ar Civillikuma paredzētās īpašuma prasības tiesisko regulējumu, kas balstīts uz kauzalitātes principa. Tāpēc tiesu praksē konstatējamas svārstības – dažos gadījumos priekšroku dodot kauzalitātes, citos – labticīga ieguvēja aizsardzības principam.

Jānis Rozenfelds ir LU Juridiskās fakultātes profesors un Civiltiesisko zinātņu katedras vadītājs, zvērināts advokāts. Piedalījies vairākos Latvijas Zinātnes padomes un citu valsts pētījumu projektu un programmu īstenošanā, Latvijas un starptautiskās zinātniskās konferencēs un kongresos. Piemēram, 2010.-2012.gadā Tieslietu ministrijas darba grupas par koncepcijas par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju īstenošanu saistīto normatīvo aktu projektu izstrādei loceklis. Autors vairāku grāmatu un publikāciju par lietu tiesībām un saistību tiesībām. Vairāku akadēmisko izdevumu redkolēģijas loceklis.