**Ar īpašnieka piekrišanu zemesgrāmatā nostiprināmās atzīmes**

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktu zemesgrāmatā ir nostiprināmas labprātīgās atzīmes, kuru mērķis ir nodrošināt nākotnē iegūstamu un saskaņā ar likumu zemesgrāmatā nostiprināmu subjektīvo tiesību liettiesisko priekšrocību. No tiesisko seku viedokļa šāda uz tiesiska darījuma pamata zemesgrāmatā nostiprināta labprātīgā atzīme nav šķērslis turpmākai nostiprināšanai, taču vienlaikus tā piešķir ar attiecīgo atzīmi nodrošinātajai tiesībai liettiesisku priekšrocību, sākot no atzīmes nostiprināšanas dienas zemesgrāmatā, un saistošu spēku pret tiem nekustamā īpašuma ieguvējiem un citām personām, kuru tiesības nostiprinātas pēc atzīmes nostiprināšanas zemesgrāmatā.

Ievērojot, ka zemesgrāmatu tiesību normatīvais regulējums ir balstīts uz tiesību institūtu noslēgtības (*numerus clausus*) principu, zemesgrāmatā nostiprināmi vienīgi tiesiskā darījumā noteikti aizliegumi atsavināt īpašumu un apgrūtināt to ar lietu tiesībām (Zemesgrāmatu likuma 16. panta 2. punkta „b” apakšpunkts). Nav pieļaujams nedz galīga ieraksta (tostarp servitūta tiesības nostiprinājuma) veidā, nedz Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktā paredzētās atzīmes (tostarp servitūta tiesības atzīmes) veidā nostiprināt zemesgrāmatā tādu tiesiskā darījumā noteiktu aizliegumu, atbilstoši kuram viena nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam ir aizliegts bez otra, blakus esošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka rakstiskas piekrišanas lietot šajā otrajā nekustamajā īpašumā esošu piebraucamo ceļu piekļūšanai pie pirmā nekustamā īpašuma.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2023. gada 14. jūnija**

**LĒMUMS**

**Lieta Nr. SKC‑644/2023**

[ECLI:LV:AT:2023:0614.SKC064423.7.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/509012.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senators referents Erlens Kalniņš, senatori Ināra Garda un Normunds Salenieks,

rakstveida procesā izskatīja SIA „Verus Praedium” blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 20. marta lēmumu, ar kuru atstāts negrozīts Rīgas pilsētas tiesas tiesneša 2022. gada 9. decembra lēmums par SIA „Jūlija būmaņi” un SIA „Verus Praedium” nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievērības.

**Aprakstošā daļa**

[1] Starp SIA „Verus Praedium” kā pārdevēju un SIA „Jūlija būmaņi” kā pircēju 2022. gada 9. jūnijā noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma–pārdevuma līgums (turpmāk – Līgums), ar ko SIA „Verus Praedium” pārdevusi SIA „Jūlija būmaņi” nekustamo īpašumu [adrese A], kadastra numurs [..] 695, kas sastāv no zemesgabala 3,3497 ha platībā un kas ierakstīts [..] pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..]362 (turpmāk – Nekustamais īpašums).

[1.1] Līguma 7.1. punktā ietverti šādi noteikumi: „Pircējam nav atļauts izmantot ceļus, kas šī Līguma 2. pielikumā atzīmēti kā „Apkalpošanas ceļš”, piekļūšanai Nekustamajam īpašumam. Turklāt Pircējs nav tiesīgs izmantot, būvēt vai kā citādi attīstīt jaunus piebraucamos ceļus Nekustamā īpašuma ziemeļu daļā un [..] veikala pusē, kā arī nav atļauts attīstīt piebraucamos ceļus autotransporta kustībai no/uz nekustamajiem īpašumiem, kuri atrodas [adrese B], un [adrese C]. Puses vienojas, ka šie ierobežojumi neattiecas uz gājējiem un velosipēdistiem. Pircējs apņemas nodrošināt, ka, Pircējam veicot Nekustamā īpašuma pārdošanu, pārdevuma līgumā tiks iekļauts šajā punktā norādītais ierobežojums kopā ar pienākumu nodrošināt arī turpmāku ierobežojumu ievērošanu attiecībā uz jebkuru nākotnes īpašuma tiesību ieguvēju attiecībā uz Nekustamo īpašumu.”

No Līguma 2. pielikumā pievienotā plāna un ierakstiem [..] zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] redzams, ka Līguma 7.1. punktā minētais „Apkalpošanas ceļš” atrodas nekustamajā īpašumā [adrese B], kadastra numurs [..]  0131, kas pieder pārdevējai SIA „Verus Praedium” un robežojas ar pircējai SIA „Jūlija būmaņi” pārdoto Nekustamo īpašumu tā ziemeļu daļā.

[1.2] Savukārt Līguma 7.4. punktā ietverti šādi noteikumi: „10 (desmit) dienu laikā no Pircēja īpašumtiesību reģistrācijas brīža puses apņemas šī Līguma 7.1. punktā noteiktos ierobežojumus reģistrēt zemesgrāmatā atzīmes veidā, ciktāl tas ir iespējams. Pircējam ir pienākums segt izdevumus saistībā ar nostiprinājuma lūguma sagatavošanu un iesniegšanu zemesgrāmatā. Pusēm ir pienākums rakstveidā informēt vienai otru par reģistrācijas faktu vai atteikumu reģistrēt ierobežojumus.”

Uz Līguma pamata pircējas SIA „Jūlija būmaņi” īpašuma tiesība uz Nekustamo īpašumu nostiprināta zemesgrāmatā 2022. gada 28. jūnijā.

[2] SIA „Jūlija būmaņi” un SIA „Verus Praedium” iesniegušas Rīgas rajona tiesai nostiprinājuma lūgumu atzīmes ierakstīšanai, lūdzot nostiprināt [..] zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 362 uz Nekustamo īpašumu šādu atzīmi: „Atzīme – aizliegums bez SIA „Verus Praedium”, reģistrācijas numurs [..] 211, juridiskā adrese:[adrese D], vai jebkura tā tiesību un saistību pārņēmēja rakstveida piekrišanas izmantot piebraucamo ceļu atbilstoši 09.06.2022. pirkuma līguma 7.1. punktam, kas noslēgts [starp] SIA „Verus Praedium” un SIA „Jūlija būmaņi”.”

Nostiprinājuma lūgums pamatots ar nostiprinājuma lūdzēju starpā noslēgto Līgumu.

[3] Ar Rīgas pilsētas tiesas tiesneša 2022. gada 9. decembra lēmumu SIA „Jūlija būmaņi” un SIA „Verus Praedium” iesniegtais nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievērības.

Lēmumā norādīti šādi motīvi.

Nostiprinājuma lūgumā lūgtā atzīme par faktu, ka aizliegts bez SIA „Verus Praedium” vai jebkura tās tiesību un saistību pārņēmēja rakstveida piekrišanas izmantot piebraucamo ceļu, neatbilst nevienai no Zemesgrāmatu likuma 45. pantā izsmeļoši minētajām atzīmēm.

Fakts, kas informē, ka saskaņā ar Līgumu bez SIA „Verus Praedium” piekrišanas nevar izmantot piebraucamo ceļu, nav nostiprināms zemesgrāmatā nedz ieraksta, nedz atzīmes veidā, jo neattiecas uz Zemesgrāmatu likuma 31. un 44. pantā minētām tiesībām, kurām ir sakars ar nekustamu īpašumu (sk. *Zemesgrāmatu likuma 77. panta 3. punktu*).

Atbilstoši Civillikumam un Zemesgrāmatu likumam zemesgrāmatām ir lietu tiesību apkalpojošā funkcija, savukārt zemesgrāmatā nav paredzēts ierakstīt informāciju par faktiem un notikumiem, kā to konkrētajā gadījumā vēlas nostiprinājuma lūdzējas. Ievērojot to, ka ne Civillikumā, ne Zemesgrāmatu likumā nav paredzēta iespēja nedz ieraksta, nedz atzīmes veidā nostiprināt zemesgrāmatā nostiprinājuma lūgumā lūgto piebraucamā ceļa lietošanas aizliegumu, nostiprinājuma lūgums atstājams bez ievērības uz Zemesgrāmatu likuma 77. panta 3. punkta pamata.

[4] Blakus sūdzību par minēto tiesneša lēmumu iesniegusi SIA „Verus Praedium”, lūdzot to atcelt un nodot jautājumu jaunai izskatīšanai Rīgas rajona tiesā.

[5] Ar Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 20. marta lēmumu Rīgas pilsētas tiesas tiesneša 2022. gada 9. decembra lēmums atstāts negrozīts.

Lēmumā norādīti šādi motīvi.

[5.1] Atbilstoši Civilprocesa likuma 447.1 panta otrajai daļai tiesa pilnībā pievienojas pirmās instances tiesas tiesneša lēmuma motivācijai.

[5.2] No pārsūdzētā lēmuma un blakus sūdzības redzams, ka strīdus jautājums ir „aizlieguma atzīmes” nostiprināšana zemesgrāmatā, proti, vai Līguma 7.1. punktā pielīgtais aizliegums Nekustamā īpašuma pircējai SIA „Jūlija būmaņi” izmantot pārdevējai SIA „Verus Praedium” piederošajā nekustamajā īpašumā [adrese B], kadastra numurs [..] 0131, esošo piebraucamo ceļu bez SIA „Verus Praedium” rakstveida piekrišanas ir nostiprināms zemesgrāmatā atzīmes veidā.

Blakus sūdzības iesniedzējas ieskatā Līguma 7.1. punktā pielīgtais aprobežojums visprecīzāk atbilst Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktam un tajā paredzētajai atzīmei.

Taču minētā norma ir vismazāk piemērota dažādu saistību un faktisku apstākļu nostiprināšanai zemesgrāmatā, jo Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7.punktā ir paredzēts, ka atzīmju veidā var nostiprināt nevis visu to, ko nostiprinājuma lūdzēji grib, bet gan „visu, ko varētu nostiprināt ierakstu veidā”. Ierakstu veidā nostiprina pamatā tiesības (*Zemesgrāmatu likuma 44. panta pirmā daļa*), t. i., visas lietu tiesības un likumā tieši norādītās saistību tiesības, nevis notikumus, dokumentus vai darījumus kā tādus (sk. *Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista Vārds, 15.04.2008., Nr. 15 (520), IV nodaļas 4. punktu*).

Kā to pareizi atzinis pirmās instances tiesas tiesnesis, atbilstoši likumam zemesgrāmatā nav paredzēts ierakstīt informāciju par faktiem un notikumiem, tāpēc pārsūdzētais lēmums ir atstājams negrozīts, bet iesniegtā blakus sūdzība – noraidāma.

[6] Blakus sūdzību par minēto lēmumu iesniegusi SIA „Verus Praedium”, lūdzot to atcelt un nodot nostiprinājuma lūgumu jaunai izskatīšanai Rīgas rajona tiesai.

Blakus sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[6.1] Blakus sūdzības iesniedzējas ieskatā ar nostiprinājuma lūgumu lūgtā atzīme ir tiešā veidā attiecināma uz Nekustamo īpašumu un tā lietošanas kārtību, kā arī ir uzskatāma par nekustamā īpašuma lietošanas būtisku aprobežojumu, kas būtu ierakstāms zemesgrāmatā uz Nekustamo īpašumu, lai jebkurai trešajai personai vai Nekustamā īpašuma nākamajam ieguvējam būtu iespējams iepazīties ar informāciju par aizliegumu un lai netiktu nesamērīgi aizskartas trešo personu intereses un tiesības uz pieeju vispusīgai informācijai par Nekustamo īpašumu.

[6.2] Lietas apstākļiem neatbilst tiesas secinājums, ka nostiprinājuma lūdzējas lūgušas nostiprināt zemesgrāmatā informāciju par faktiem un notikumiem, jo nostiprinājuma lūgumā lūgts nostiprināt konkrētu savstarpēju vienošanos par Nekustamā īpašuma lietošanas tiesības aprobežojumu, kam pēc būtības ir lietu tiesību raksturs un kas ir neatraujami saistīts ar Nekustamo īpašumu.

Civillikuma 1082. pantā paredzēts, ka „īpašuma lietošanas tiesības aprobežojumu noteic vai nu likums, vai tiesas lēmums, vai arī privāta griba ar testamentu vai līgumu, un šis aprobežojums var attiekties kā uz dažu lietu tiesību piešķiršanu citām personām, tā arī uz to, ka īpašniekam jāatturas no zināmām lietošanas tiesībām, vai arī jāpacieš, ka tās izlieto citi”. Tā kā sistēmiski šis pants ir ietverts Civillikuma Lietu tiesību daļā, tas norāda uz šādi radītu lietošanas tiesības aprobežojumu liettiesisko raksturu un reģistrējamību zemesgrāmatā.

Liedzot iespēju ierakstīt zemesgrāmatā lūgto atzīmi, tiesa nesamērīgi iejaukusies abu nostiprinājuma lūdzēju līgumslēgšanas brīvībā, kas ietver tiesību vienoties par konkrētajā Līgumā ietveramajām tiesībām un pienākumiem, kā arī Nekustamā īpašuma aprobežojumiem un to spēkā esību pret trešajām personām.

No Zemesgrāmatu likuma 4., 31. un 44. panta izriet, ka likumdevējs ir paredzējis vispārīgu pienākumu visus uz nekustamo īpašumu nodibinātos aprobežojumus ierakstīt attiecīgajā zemesgrāmatas nodalījumā. Ja likumdevējs ir tiešā veidā paredzējis, ka nekustamā īpašuma aprobežojumi ir reģistrējami zemesgrāmatā, tad konkrētajam gadījumam jāatbilst kādam no Zemesgrāmatu likuma 45. pantā izsmeļoši uzskaitītajiem tiesību nodrošinājumiem vai aprobežojumiem, kas nostiprināmi zemesgrāmatā atzīmju veidā. Blakus sūdzības iesniedzēja piekrīt, ka zemesgrāmatā nebūtu nostiprināmas jebkuras nostiprinājuma lūdzēju iegribas, taču situācijā, kad pastāv Līgums 7.4. punktā pielīgts pienākums reģistrēt lūgto atzīmi, atteikums nostiprināt šādu atzīmi rada visu iesaistīto personu tiesību un interešu būtisku aizskārumu, kā arī var būtiski aizskart kādas trešās personas tiesības un intereses.

[6.3] Blakus sūdzības iesniedzējas ieskatā Līguma 7.1. punktā pielīgtais aprobežojums visprecīzāk atbilst Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktam un tajā paredzētajai atzīmei, jo izpildās visi minētajā normā un Zemesgrāmatu likuma 44. pantā paredzētie priekšnoteikumi, lai apmierinātu nostiprinājuma lūdzēju lūgumu par atzīmes ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Proti, Līguma 7.1. punktā ir ietverta Nekustamā īpašuma īpašnieces SIA „Jūlija būmaņi” piekrišana attiecīgas atzīmes ierakstīšanai zemesgrāmatā. Turklāt Nekustamā īpašuma pārdevēja SIA „Verus Praedium” un tā ieguvēja un tagadējā īpašniece SIA „Jūlija būmaņi” Līguma 7.1. punktā ir savstarpēji vienojušās par konkrētu Nekustamā īpašuma lietošanas aprobežojumu un savstarpējo pienākumu ietvaru, kas atbilstoši Līguma 7.3. punktam būs saistošs arī viņu tiesību un saistību pārņēmējiem. Tiesa nav tiesīga iejaukties īpašuma tiesības īstenošanā un, nepastāvot leģitīmam pamatam, prettiesiski ierobežot Līguma pušu tiesības un brīvības.

Nenostiprinot zemesgrāmatā nostiprinājuma lūdzēju lūgto atzīmi, var rasties Nekustamā īpašuma nākamā labticīgā ieguvēja, kā arī citu iesaistīto personu tiesību un interešu būtisks aizskārums. Tāpēc atteikums nostiprināt zemesgrāmatā nostiprinājuma lūgumā norādīto atzīmi ne tikai būtiski un nepamatoti aizskar SIA „Verus Praedium” un SIA „Jūlija būmaņi” tiesības un intereses, bet arī trešo personu intereses un tiesības uz informāciju, pārkāpjot zemesgrāmatu publiskās ticamības un labticīga ieguvēja aizsardzības principu.

**Motīvu daļa**

[7] Pārbaudījis lietas materiālus un apsvēris blakus sūdzībā norādītos argumentus, Senāts atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 20. marta lēmums ir atstājams negrozīts turpmāk norādīto argumentu un apsvērumu dēļ.

[8] Izskatāmajā lietā Senātam jāatbild uz šādiem tiesību jautājumiem: 1) kāda veida atzīmes ir nostiprināmas zemesgrāmatā saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktu; 2) vai saskaņā ar Civillikumu un Zemesgrāmatu likumu, tostarp šā likuma 45. panta 7. punktu, atzīmes veidā zemesgrāmatā pieļaujams nostiprināt tādu tiesiskā darījumā noteiktu aizliegumu, atbilstoši kuram ar šādu „atzīmi” apgrūtināmā nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam ir aizliegts bez otrā, blakus esošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka rakstiskas piekrišanas lietot šajā otrajā nekustamajā īpašumā esošu piebraucamo ceļu piekļūšanai pie pirmā nekustamā īpašuma.

[9] Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktā ietverta šāda norma: „Atzīmju veidā ieraksta ar īpašnieka piekrišanu – visu, ko varētu nostiprināt ierakstu veidā, līdz to šķēršļu novēršanai, kuru dēļ šāds nostiprinājums nav iespējams; šīs atzīmes ieraksta tajā daļā un iedaļā, kurā nāktu nostiprinājums ieraksta veidā.”

[9.1] Iztulkojot minēto normu, Senāts jau norādījis, ka saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktu ir pieļaujams nostiprināt vienīgi tādas atzīmes, ar kurām nodrošinātās tiesības pašas par sevi drīkst nostiprināt zemesgrāmatā. Savukārt tad, ja nav iespējams pats tiesības nostiprinājums galīga ieraksta veidā, nav iespējama arī atzīme (sk. *Senāta 2014. gada 17. decembra lēmuma lietā Nr.*[*SKC-3141/2014*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2014)*, C01190414, 5.1. punktu*). Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktā paredzēto atzīmju mērķis ir nodrošināt tiesību, kas vēl nav galīgi nodibināta, un šīs tiesības galīgas nostiprināšanas gadījumā tā bauda prioritāti jeb liettiesisku priekšrocību, sākot no atzīmes ierakstīšanas laika (sk. *Senāta 2018. gada 31. janvāra sprieduma lietā Nr. SKC-26/2018,* [*ECLI:LV:AT:2018:0131.C27181614.1.S*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2018)*, 6.5. punktu*).

Turklāt juridiskajā literatūrā pamatoti atzīts un plašāk izskaidrots, ka Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktā paredzētās t. s. „labprātīgās atzīmes” vienīgais mērķis ir nodrošināt prioritāti jeb liettiesisku priekšrocību vēlāk zemesgrāmatā nostiprināmajai tiesībai (sk. *Zemesgrāmatu likuma 46. panta ceturto daļu*), piemēram, īpašuma tiesībai, servitūta tiesībai, ķīlas tiesībai. Tāpēc minētā norma pieļauj nostiprināt zemesgrāmatā tādu atzīmi, ar kuru nodrošināto tiesību pašu par sevi ir juridiski iespējams nostiprināt zemesgrāmatā, proti, īpašuma tiesību iespējams nodrošināt ar īpašuma tiesības atzīmi, servitūta tiesību – ar servitūta tiesības atzīmi, ķīlas tiesību – ar ķīlas tiesības atzīmi utt. Ja pati ar atzīmi nodrošināmā tiesība nepieder pie tām tiesībām, kuras saskaņā ar likumu ir pieļaujams nostiprināt zemesgrāmatā, tad ar atzīmes palīdzību šādu juridisku neiespējamību nevar pārvarēt. Ciktāl juridiski nav pieļaujams pašas tiesības nostiprinājums zemesgrāmatā kā tāds, tiktāl šo tiesību nav iespējams arī nodrošināt ar zemesgrāmatu atzīmes palīdzību. Tādēļ visi šādi nostiprinājuma lūgumi ir atstājami bez ievērības uz Zemesgrāmatu likuma 77. panta 3. punkta pamata (sk. *Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista Vārds, 15.04.2008., Nr. 15 (520), IV nodaļas 4. punktu*).

Atsaucoties uz minēto juridiskās literatūras avotu, apgabaltiesa pareizi secinājusi, ka atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktam atzīmju veidā var nostiprināt nevis visu to, ko nostiprinājuma lūdzēji grib, bet gan „visu, ko varētu nostiprināt ierakstu veidā”, t. i., visas lietu tiesības un likumā tieši norādītās saistību tiesības (sk. *šā lēmuma 5.2. punktu*).

[9.2] Turpinot atbildēt uz pirmo tiesību jautājumu, būtiski norādīt, ka Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punkta piemērošanas galvenais priekšnoteikums ir tiesisks darījums, kuram atbilstoši nekustamā īpašuma īpašnieks – kā tiesību subjekts, „pret kuru nostiprinājums vērsts”, – ir piekritis ar attiecīgu t. s. „labprātīgo atzīmi” nodrošināt darījuma otra dalībnieka iegūstamo īpašuma tiesību (domājamo daļu no tās) vai tādu par labu darījuma otram dalībniekam nodibināmo cita veida tiesību uz nekustamu īpašumu, kas saskaņā ar likumu ir nostiprināma zemesgrāmatā.

Šajā ziņā jāņem vērā, ka zemesgrāmatā iespējams nostiprināt vienīgi tādas subjektīvās tiesības, kuras saskaņā ar likumu ir pieļaujams nostiprināt zemesgrāmatā, lai tādējādi šīm tiesībām piešķirtu absolūtu spēku, t. i., spēkā esību pret visām trešajām personām (izņēmums ir lietu tiesības, kuras pastāv uz likuma pamata un ir spēkā bez nostiprināšanas zemesgrāmatā, sk. *Civillikuma 1477. panta otro daļu*). Šādas minēto tiesību spēkā esības dēļ lietu tiesību un zemesgrāmatu tiesību normatīvais regulējums ir balstīts uz tiesību institūtu noslēgtības (*numerus clausus*) principu, kas vērsts uz to, lai privāttiesiskajā apgrozībā nodrošinātu tiesisko skaidrību un paredzamību. Tā kā zemesgrāmatā nostiprinātās subjektīvās tiesības ir spēkā pret jebkuru trešo personu, sabiedrības intereses prasa, lai šīs tiesības būtu iepriekš paredzamā skaitā un ar iepriekš paredzamu saturu, kas pamatā noregulēts ar imperatīvu normu palīdzību. Tāpēc atbilstoši minētajam principam privāttiesiskajā apgrozībā ir izmantojami tikai tiesību sistēmas atzītie tiesību institūti, un tiesību subjekti nedrīkst darījumtiesiskā ceļā radīt jaunus tiesību institūtus vai būtiski modificēt esošo tiesību institūtu saturu. Līdz ar to lietu tiesību un zemesgrāmatu tiesību jomā nepastāv tāda līgumu brīvība, kāda tā ir saistību tiesību jomā, kurā dominē privātautonomijas, tostarp līgumu brīvības, princips (sk. *Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista Vārds, 15.04.2008., Nr. 15 (520), IV nodaļas 1. punktu; Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 122.–123. lpp.; Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996, 27., 103. lpp.*).

[9.3] Atbilstoši Civillikumam uz tiesiska darījuma pamata zemesgrāmatā iespējams nostiprināt visas uz nekustamu īpašumu iegūstamas (nodibināmas) lietu tiesības (sk. *Civillikuma 1477. panta pirmo daļu*), t. i., 1) īpašuma tiesību (*Civillikuma 993. panta pirmā daļa*), 2) apbūves tiesību (*Civillikuma 1129.3 pants*), 3) servitūta tiesību (*Civillikuma 1235. pants*), 4) reālnastas tiesību (*Civillikuma 1270. panta otrā daļa*), 5) ķīlas tiesību jeb hipotēku (*Civillikuma 1367. pants*) un 6) izpirkuma tiesību (*Civillikuma 1382. panta otrā daļa*). Turklāt zemesgrāmatā iespējams nostiprināt tādas saistību tiesības, kuru nostiprināšanu tiešā veidā pieļauj likums, t. i., 7) atpakaļpirkuma un atpakaļpārdevuma tiesību (*Civillikuma 2057. pants*), 8) līgumisko pirmpirkuma tiesību (*Civillikuma 2063. pants*), kā arī 9) nomas un īres tiesību (*Civillikuma 2126. pants*) (sk. arī *Senāta 2011. gada 21. septembra lēmuma lietā Nr.*[*SKC-1089/2011*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2011)*, C01258910, motīvu daļu, 2012. gada 20. decembra lēmuma lietā Nr.*[*SKC-2456/2012*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2012)*, C01197812, 7.3. punktu, 2015. gada 27. februāra lēmuma lietā Nr.*[*SKC-2078/2015*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=60018436&topmenuid=212&stack=https%3A//)*, C01213814, 6.1.* *punktu*).

[9.4] Visu iepriekš norādīto t. s. „tiesību, kurām ir sakars ar nekustamu īpašumu” (sk. *Zemesgrāmatu likuma 77. panta 3. punktu*), iegūšanu nākotnē, respektīvi, nostiprināšanu zemesgrāmatā galīga ieraksta veidā (sk. *Zemesgrāmatu likuma 44. panta pirmo daļu*), no liettiesiskās priekšrocības viedokļa iespējams nodrošināt ar attiecīgu labprātīgu atzīmi (sk. *Zemesgrāmatu likuma 44. panta otro daļu*), kas nostiprināma tajā zemesgrāmatas nodalījuma daļā un iedaļā, „kurā nāktu nostiprinājums ieraksta veidā” (*Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punkts*).

[9.4.1] Proti, nākotnē iegūstamās īpašuma tiesības liettiesisko priekšrocību iespējams nodrošināt ar „īpašuma tiesības atzīmi”, kas nostiprināma zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 1. iedaļā, jo tur izdara īpašuma tiesības nostiprinājumu galīga ieraksta veidā (sk. *Zemesgrāmatu likuma 16. panta 1. punkta „a” apakšpunktu*).

Tā, piemēram, īpašuma tiesības atzīmes nostiprināšana zemesgrāmatā par labu šīs tiesības nākamajam ieguvējam var būt pielīgta nekustamā īpašuma atsavinājuma priekšlīgumā (sk. *Civillikuma 1541. pantu*), nomaksas pirkuma līgumā (sk. *Civillikuma 2069. panta pirmo alternatīvu*) vai atliekoši nosacītā pirkuma līgumā (sk. *Civillikuma 997. panta otro daļu, 1551.pantu un 2009. panta 2. punktu*).

Konkrētās lietas apstākļu kontekstā jānorāda, ka Nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 1. iedaļā savulaik bija nostiprināta „īpašuma tiesības atzīme” SIA „Riga Retail Park” labā, pamatojoties uz Nekustamā īpašuma tābrīža īpašnieces SIA „Verus Praedium” kā pārdevējas un SIA „Riga Retail Park” kā pircējas starpā 2018. gada 8. jūnijā noslēgto pirkuma–pārdevuma līgumu (*nodalījuma II daļas 1. iedaļas ieraksts 1.3 un 1.4*). Minētā atzīme (līdz tās dzēšanai 2020. gada 5. martā) nodrošināja pircējas SIA „Riga Retail Park” iegūstamās īpašuma tiesības liettiesisko priekšrocību.

[9.4.2] Nākotnē iegūstamās apbūves tiesības, servitūta tiesības, reālnastas tiesības un izpirkuma tiesības liettiesisko priekšrocību iespējams nodrošināt attiecīgi ar „apbūves tiesības atzīmi”, „servitūta tiesības atzīmi” (sk. arī *Zemesgrāmatu likuma 17. panta 1. punkta „b” apakšpunktu*), „reālnastas tiesības atzīmi” un „izpirkuma tiesības atzīmi”, kuras nostiprināmas zemesgrāmatas nodalījuma III daļas 1. iedaļā, jo tur izdara minēto lietu tiesību nostiprinājumus galīga ieraksta veidā (sk. *Zemesgrāmatu likuma 17. panta 1. punkta „a” apakšpunktu*). Arī šādas atzīmes nostiprināšana zemesgrāmatā var būt pielīgta, piemēram, priekšlīgumā vai atliekoši nosacītā līgumā par attiecīgās lietu tiesības nodibināšanu.

Tiesisko seku ziņā minētās labprātīgās atzīmes ir līdzīgas Civilprocesa likuma 138. panta ceturtajā daļā paredzētajai t. s. „apgrūtinājuma atzīmei”, kas – kā prasības nodrošināšanas atzīme (sk. *Zemesgrāmatu likuma 45. panta 4. punktu*) – nostiprināma zemesgrāmatas nodalījuma III daļas 1. iedaļā (sk. *Zemesgrāmatu likuma 17. panta 1. punkta „b” apakšpunktu*), pamatojoties uz tiesas (tiesneša) lēmumu, ar ko nodrošināta prasība, kuras „priekšmets ir lietu tiesība uz nekustamo īpašumu”. Proti, arī Civilprocesa likuma 138. panta ceturtajā daļā paredzētā apgrūtinājuma atzīme atkarībā no attiecīgās nodrošināmās tiesības var izpausties kā „apbūves tiesības atzīme”, „servitūta tiesības atzīme”, „reālnastas tiesības atzīme” vai „izpirkuma tiesības atzīme” un rada Zemesgrāmatu likuma 46. panta ceturtajā daļā paredzētās tiesiskās sekas.

[9.4.3] Nākotnē iegūstamās ķīlas tiesības (hipotēkas) liettiesisko priekšrocību iespējams nodrošināt ar „ķīlas tiesības (hipotēkas) atzīmi”, kas nostiprināma zemesgrāmatas nodalījuma IV daļas 1. iedaļā, jo tur izdara ķīlas tiesības (hipotēkas) nostiprinājumu galīga ieraksta veidā (sk. *Zemesgrāmatu likuma 18. panta 1. punkta „a” apakšpunktu*).

Ķīlas tiesības (hipotēkas) atzīmes nostiprināšana zemesgrāmatā var būt pielīgta, piemēram, aizdevuma priekšlīgumā (sk. *Civillikuma 1935. pantu*). Taču pat šāda priekšlīguma, kā arī, piemēram, kredītlīnijas līguma vai uzņēmuma līguma noslēgšanas gadījumā atbilstoši Civillikuma 1281. pantam līdzēji var vienoties par attiecīgā „nākamā prasījuma” nodrošināšanu ar t. s. „kredīthipotēku”, kas uzreiz nostiprināma zemesgrāmatā galīga ieraksta veidā. Kaut arī šādas zemesgrāmatā jau nostiprinātas kredīthipotēkas stāšanās spēkā ir atliekoši nosacīta ar attiecīgā nodrošinātā prasījuma rašanos (stāšanos spēkā), tomēr jau kopš nostiprināšanas brīža kredīthipotēkai ir liettiesiska priekšrocība zemesgrāmatā ierakstītās summas, līdz kādai sniedzas šī hipotēka, apmērā (sk. arī *Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.–926., 1130.–1400. p.). Rīga: Mans Īpašums, 1998, 162. lpp.*).

Turklāt tiesisko seku ziņā labprātīgā ķīlas tiesības (hipotēkas) atzīme ir līdzīga Civilprocesa likuma 138. panta piektajā daļā paredzētajai „ķīlas tiesības atzīmei”, kas – kā prasības nodrošināšanas atzīme (sk. *Zemesgrāmatu likuma 45. panta 4. punktu*) – nostiprināma zemesgrāmatas nodalījuma IV daļas 1. iedaļā (sk. *Zemesgrāmatu likuma 18. panta 1. punkta „c” apakšpunktu*), pamatojoties uz tiesas (tiesneša) lēmumu, ar ko nodrošināta prasība, kuras „priekšmets ir naudas prasījums”. Arī Civilprocesa likuma 138. panta piektajā daļā paredzētā „ķīlas tiesības atzīme” rada Zemesgrāmatu likuma 46. panta ceturtajā daļā paredzētās tiesiskās sekas.

[9.4.4] Nākotnē iegūstamās atpakaļpirkuma (atpakaļpārdevuma) tiesības, līgumiskās pirmpirkuma tiesības un nomas (īres) tiesības liettiesisko priekšrocību iespējams nodrošināt attiecīgi ar „atpakaļpirkuma (atpakaļpārdevuma) tiesības atzīmi”, „pirmpirkuma tiesības atzīmi” un „nomas (īres) tiesības atzīmi”, kuras nostiprināmas zemesgrāmatas nodalījuma III daļas 1. iedaļā, jo tur izdara šādu saistību tiesību nostiprinājumus galīga ieraksta veidā (sk. arī *Zemesgrāmatu likums. Likuma teksts ar paskaidrojumiem. Sastādījis J. Gobziņš, Rīgas–Valmieras zemesgrāmatu nodaļas priekšnieks. Rīga: AS „Zemnieka domas”, 1938, 14.–15. lpp*.).

Tā, piemēram, nomas tiesības atzīmes nostiprināšana zemesgrāmatā var būt pielīgta nomas priekšlīgumā, savukārt īres tiesības atzīmes nostiprināšana zemesgrāmatā – dzīvojamās telpas īres priekšlīgumā (sk. *Civillikuma 1541. pantu*).

[9.5] Tādējādi saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktu zemesgrāmatā ir nostiprināmas iepriekš norādītās labprātīgās atzīmes (sk. *šā lēmuma 9.4. punktu*), kuru mērķis ir nodrošināt nākotnē iegūstamu un saskaņā ar likumu zemesgrāmatā nostiprināmu subjektīvo tiesību (sk. *šā lēmuma 9.2. un 9.3. punktu*) liettiesisko priekšrocību.

No tiesisko seku viedokļa šāda uz tiesiska darījuma pamata zemesgrāmatā nostiprināta labprātīgā atzīme nav šķērslis turpmākai nostiprināšanai, taču vienlaikus tā piešķir ar attiecīgo atzīmi nodrošinātajai tiesībai liettiesisku priekšrocību, sākot no atzīmes nostiprināšanas dienas zemesgrāmatā, un saistošu spēku pret tiem nekustamā īpašuma ieguvējiem un citām personām, kuru tiesības nostiprinātas pēc atzīmes nostiprināšanas zemesgrāmatā (sk. *Zemesgrāmatu likuma 46. panta ceturto daļu*).

Turklāt atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 46. panta otrajai daļai nedz piedziņas atzīme, nedz aizlieguma atzīme (sk. *Civilprocesa likuma 138. panta trešo daļu*) jeb prasības nodrošināšanas atzīme, ja tiesas (tiesneša) lēmums pieņemts prasības lietā par īpašuma tiesību vai šādas tiesības nostiprināšanu, nav šķērslis Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktā paredzētās labprātīgās atzīmes nostiprināšanai. Līdz ar to par iemeslu Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktā paredzētās atzīmes nostiprināšanai var kalpot arī apstāklis, ka ar attiecīgo labprātīgo atzīmi nodrošinātās subjektīvās tiesības iegūšanu un nostiprināšanu galīga ieraksta veidā pagaidām kavē zemesgrāmatā uz attiecīgo nekustamo īpašumu nostiprinātā piedziņas atzīme vai aizlieguma atzīme.

[10] Arī atbilde uz otro tiesību jautājumu – vai saskaņā ar Civillikumu un Zemesgrāmatu likumu, tostarp šā likuma 45. panta 7. punktu, atzīmes veidā zemesgrāmatā pieļaujams nostiprināt tādu tiesiskā darījumā noteiktu aizliegumu, atbilstoši kuram ar šādu „atzīmi” apgrūtināmā nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam ir aizliegts bez otrā, blakus esošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka rakstiskas piekrišanas lietot šajā otrajā nekustamajā īpašumā esošu piebraucamo ceļu piekļūšanai pie pirmā nekustamā īpašuma, – ir cieši saistīta ar tiesību institūtu noslēgtības (*numerus clausus*) principu un tā pareizu izpratni, kā arī ar iepriekš šajā lēmumā doto Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punkta iztulkojumu.

[10.1] Proti, ciktāl ir runa par zemesgrāmatā uz tiesiska darījuma pamata nostiprināmiem „aizliegumiem”, tad Zemesgrāmatu likumā ir skaidri noteikts, ka zemesgrāmatā nostiprināmi vienīgi „tiesiskā darījumā noteikti aizliegumi atsavināt īpašumu un apgrūtināt to ar lietu tiesībām”, un šādi aizliegumi nostiprināmi zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 2. iedaļā (sk. *Zemesgrāmatu likuma 16. panta 2. punkta „b” apakšpunktu*). Turklāt tiesiskā darījumā noteiktais atsavināšanas un apgrūtināšanas aizliegums (sk. arī *Civillikuma 1080. un 1081.pantu*) ir nostiprināms zemesgrāmatā nevis „atzīmes”, bet gan galīga „ieraksta” veidā (sk. *Zemesgrāmatu likums. Likuma teksts ar paskaidrojumiem. Sastādījis J. Gobziņš, Rīgas–Valmieras zemesgrāmatu nodaļas priekšnieks. Rīga: AS „Zemnieka domas”, 1938, 14. lpp*.; *Senāta 2018. gada 31. janvāra sprieduma lietā Nr. SKC-26/2018,* [*ECLI:LV:AT:2018:0131.C27181614.1.S*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2018)*, 6.3. punktu, 2023. gada 26. aprīļa lēmuma lietā Nr. SKC-510/2023,* [*ECLI:LV:AT:2023:0426.SKC051023.7.L*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2023), *9.3. punktu*).

Turpretī SIA „Jūlija būmaņi” un SIA „Verus Praedium” nostiprinājuma lūgumā norādītajā „atzīmē” ietvertais aizliegums Nekustamā īpašuma īpašniecei SIA „Jūlija būmaņi” bez SIA „Verus Praedium” vai jebkura tās tiesību pārņēmēja rakstiskas piekrišanas izmantot SIA „Verus Praedium” nekustamajā īpašumā esošo piebraucamo ceļu (sk. *šā lēmuma 1.1. un 2.punktu*) saturiski neatbilst Zemesgrāmatu likuma 16. panta 2. punkta „b” apakšpunktā paredzētajam nekustama īpašuma atsavināšanas un apgrūtināšanas aizliegumam.

[10.2] Kā jau norādīts iepriekš (sk. *šā lēmuma 9. punktu*), ar Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7.punktā paredzēto labprātīgo atzīmi iespējams nodrošināt tādas nākotnē iegūstamas tiesības liettiesisko priekšrocību, kuru pašu par sevi ir juridiski iespējams nostiprināt zemesgrāmatā.

Tajā pašā laikā no Līguma 7. punkta neizriet, ka nostiprinājuma lūdzējas kā šī Līguma puses būtu vienojušās par kādas konkrētas zemesgrāmatā nostiprināmas subjektīvās tiesības (sk. *šā lēmuma 9.2. un 9.3. punktu*) nodibināšanu nākotnē uz Nekustamo īpašumu un par šādas nākotnē nodibināmas tiesības liettiesiskās priekšrocības nodrošināšanu ar attiecīgas atzīmes nostiprināšanu zemesgrāmatā (sk. *šā lēmuma 9.4. punktu*). Citiem vārdiem, konkrētajā gadījumā nepastāv galvenais priekšnoteikums Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktā paredzētās labprātīgās atzīmes nostiprināšanai zemesgrāmatā, t. i., nostiprinājuma lūdzēju vienošanās par konkrētas zemesgrāmatā nostiprināmas subjektīvās tiesības nodibināšanu nākotnē, kuras liettiesiskā priekšrocība nodrošināma ar attiecīgu labprātīgu atzīmi, kas nostiprināma Nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījuma tajā daļā un iedaļā, kurā nāktu minētās (nākotnē nodibināmās) tiesības nostiprinājums galīga ieraksta veidā.

[10.3] Līdz ar to apgabaltiesa pamatoti ir pievienojusies pirmās instances tiesas tiesneša lēmuma motīvam, ka likumā nav paredzēta iespēja nedz ieraksta, nedz atzīmes veidā nostiprināt zemesgrāmatā SIA „Jūlija būmaņi” un SIA „Verus Praedium” nostiprinājuma lūgumā lūgto piebraucamā ceļa lietošanas aizliegumu, un ka šī iemesla dēļ nostiprinājuma lūgums atstājams bez ievērības uz Zemesgrāmatu likuma 77. panta 3. punkta pamata.

[11] Pabeidzot atbildēt uz otro tiesību jautājumu, vēl nepieciešams noskaidrot, vai konkrētajā situācijā tomēr nav iespējams izmantot t. s. „negatīvā reālservitūta” institūtu. Citiem vārdiem, nepieciešams noskaidrot, vai Līguma 7.1. punktā pielīgto piebraucamā ceļa izmantošanas aizliegumu juridiski ir iespējams nodibināt un nostiprināt zemesgrāmatā kā reālservitūtu, ievērojot to, ka atbilstoši Civillikuma 1130. pantam ar servitūtu piešķirtā tiesiskā iespēja lietot svešu lietu var izpausties ne tikai kā, piemēram, augļu ievākšana, iešana un braukšana vai būves atbalstīšana, bet arī, piemēram, kā gaismas un brīva skata tiesības izlietošana, aizliedzot ar servitūtu apgrūtinātās (kalpojošās) lietas īpašniekam viņa nekustamajā īpašuma celt tādu būvi, kas atņem servitūta izlietotājam gaismu vai brīvu skatu (sk. *Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.–926., 1130.–1400. p.). Rīga: Mans Īpašums, 1998, 64. lpp.*).

[11.1] Reālservitūts ir tāda lietu tiesība uz svešu lietu jeb „kalpojošo nekustamo īpašumu”, ar kuru īpašuma tiesība uz šo nekustamo īpašumu lietošanas ziņā ir aprobežota par labu kādam citam (valdošajam) nekustamam īpašumam tā, ka nodibināto reālservitūta tiesību izlieto valdošā nekustamā īpašuma katrreizējais īpašnieks (sk. *Civillikuma 1130. un 1131. pantu*).

No satura viedokļa Civillikumā regulētie reālservitūti iedalās pozitīvos un negatīvos servitūtos (sk. *Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Bd II, 2. Das Sachenrecht. Riga: Verlag der AG „Ernst Plates”, 1940, S. 144, 159–162;* sal. *Erdmann C. System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland. Bd. II. Sachenrecht. Riga: N. Kymmel’s Verlag, 1891, S. 259; Konradi F., Walter A. (sast.) Civīllikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: „Grāmatrūpnieks” izdevumā, 1935, 243. lpp.*). Šāds reālservitūtu iedalījums, pastāvot līdzīgam tiesiskajam regulējumam, ir pazīstams arī, piemēram, Šveices un Vācijas tiesībās (sk. *Schmid J., Hürlimann-Kaup B. Sachenrecht. 5. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2017, N 1207 ff, 1256; Prütting H. Sachenrecht. 36. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2017, Rn. 884 ff*).

[11.2] Pozitīvs reālservitūts piešķir servitūta izlietotājam (valdošā nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam) tiesisku iespēju noteiktā veidā lietot vai izmantot svešu lietu, t. i., veikt tādu darbību kalpojošā nekustamajā īpašumā vai īstenot tādu iedarbību uz kalpojošo nekustamo īpašumu, kuru tā īpašnieks būtu tiesīgs aizliegt, ja nebūtu nodibināts attiecīgs servitūts (piemēram, ceļa servitūta tiesība, ūdensvada tiesība, iebūves tiesība, pārkaru būves tiesība, izlejas tiesība).

Tādējādi pozitīvais reālservitūts ierobežo īpašuma tiesības t. s. „negatīvo pusi”, t. i., kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka tiesisku iespēju „aizliegt visiem citiem ietekmēt viņa lietu, kā arī to lietot vai izmantot” (*Civillikuma 1039. pants*). Tāpēc kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums ir paciest, ka ar nodibināto servitūtu atļauto konkrēto darbību vai iedarbību īsteno servitūta izlietotājs (*servitus in patiendo*).

[11.3] Savukārt negatīvs reālservitūts piešķir servitūta izlietotājam (valdošā nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam) tiesisku iespēju aizliegt ar šādu servitūtu apgrūtinātā, respektīvi, kalpojošā, nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam veikt viņam piederošajā nekustamajā īpašumā noteiktu faktiska rakstura darbību, kuru – attiecīga servitūta neesības gadījumā – viņš varētu veikt, izlietojot īpašuma tiesību uz savu nekustamo īpašumu.

Tādējādi negatīvais servitūts ierobežo īpašuma tiesības t. s. „pozitīvo pusi”, t. i., kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka tiesisku iespēju „pēc sava ieskata” lietot un izmantot viņam piederošo lietu, tostarp „iegūt no tās visus iespējamos labumus” (sk. *Civillikuma 927. un 1038. pantu*). Tāpēc kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums ir atturēties no tādas darbības veikšanas savā nekustamajā īpašumā, kura aizliegta ar nodibināto servitūtu (*servitus in non faciendo*).

[11.4] Civillikumā tiešā veidā ir paredzēti šādi negatīvie reālservitūti: 1) tāda „augstākas būves tiesība”, kurai atbilstoši servitūta izlietotājs ir tiesīgs „aizliegt kaimiņam celt tik augstu būvi, kā viņš pēc likuma varētu” (*Civillikuma 1187. panta 2. punkts*), 2) tāda „gaismas tiesība”, kurai atbildoši servitūta izlietotājs ir tiesīgs „aizliegt kaimiņam aizbūvēt gaismai priekšā kādu ēku” (*Civillikuma 1188. panta 3. punkts*), un 3) „skata tiesība”, kurai atbilstoši servitūta izlietotājs ir tiesīgs „aizliegt ar servitūtu saistītam visu to, kas servitūta izlietotājam atņem brīvu skatu” (*Civillikuma 1189. pants*).

Taču, kā noteikts Civillikuma 1155. pantā un 1172. panta otrajā daļā, bez likumā tiešā veidā paredzētajiem reālservitūtiem iespējams nodibināt arī citus reālservitūtus, kas „pakļauti vispārējiem servitūtu noteikumiem”. Proti, Civillikumā ietvertais reālservitūtu veidu un paveidu uzskaitījums nav izsmeļošs, tāpēc, ņemot vērā praktiskās dzīves vajadzības, tiesību subjekti drīkst darījumtiesiskā ceļā radīt jaunus pozitīvo un negatīvo reālservitūtu veidus vai paveidus.

Šajā ziņā tiesību institūtu noslēgtības (*numerus clausus*) princips attiecas vienīgi uz juridiski pieļaujamiem lietu tiesību veidiem (lietu tiesību institūtiem), tāpēc reālservitūta institūta juridiskajā ietvarā, kura robežas nosakāmas atbilstoši „vispārējiem servitūtu noteikumiem” (sk. *Civillikuma 1155. pantu*), tiesību subjektiem ir pietiekami plaša brīvība darījumtiesiskā ceļā veidot konkrētu reālservitūtu saturu (sal. *Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 119. lpp.*). Tajā pašā laikā reālservitūta saturā nevar ietilpt tādi saistītās personas paciešanas vai atturēšanās pienākumi, kuri tai jāpilda jau uz likuma pamata. Citiem vārdiem, nav saprātīga juridiska attaisnojuma tam, lai tādu subjektīvo tiesību vai atsevišķu tiesisku iespēju, kura konkrētajam tiesību subjektam pavisam noteikti pieder un kuru tas var izlietot jau uz likuma pamata, vēl papildus „iegūtu” vai „nodrošinātu” ar reālservitūta palīdzību (sal. *Schmid J., Hürlimann-Kaup B. Sachenrecht. 5. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2017, N 1259 ff*).

Tāpēc ar negatīvu reālservitūtu noteiktais kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums atturēties no zināmas darbības veikšanas var attiekties vienīgi uz pašu šo nekustamo īpašumu. Līdz ar to juridiski nav iespējams nodibināt tādu negatīvo reālservitūtu, kuram atbilstoši kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums ir atturēties nevis no zināmas faktiska rakstura darbības veikšanas savā nekustamajā īpašumā, bet gan no zināmas darbības veikšanas citā, t. i., „valdošajā nekustamajā īpašumā”, piemēram, pienākums atturēties izmantot „valdošajā nekustamajā īpašumā” esošu piebraucamo ceļu piekļūšanai pie sava („kalpojošā”) nekustamā īpašuma (sal. *Wellenhofer M. Sachenrecht. 33. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2018, § 29, Rn. 9*). Tas tāpēc, ka nekustamā īpašuma īpašnieks jau uz likuma pamata ir tiesīgs „aizliegt visiem citiem ietekmēt viņa lietu, kā arī to lietot vai izmantot, kaut arī viņam pašam no tam nerastos nekāds zaudējums” (*Civillikuma 1039. pants*), tostarp aizliegt visiem citiem izmantot viņa nekustamajā īpašumā esošu un viņam piederošu piebraucamo ceļu (sk. arī *likuma „Par autoceļiem” 4. panta trešo daļu un 5. panta ceturto daļu, Senāta 2022. gada sprieduma lietā Nr.*[*SKC-[J]/2022*](https://www.at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/hronologiska-seciba?lawfilter=0&year=2022) *9. punktu,* *pieejams Augstākās tiesas tīmekļvietnē*).

[11.5] Arī konkrētajā gadījumā SIA „Verus Praedium” kā nekustamā īpašuma [adrese B], kadastra numurs [..] 0131, īpašniecei jau saskaņā ar Civillikuma 1039. pantu ir tiesiska iespēja aizliegt SIA „Jūlija būmaņi” izmantot minētajā nekustamajā īpašumā esošo piebraucamo ceļu (kas norādīts Līguma 7.1.punktā un atbilst „komersanta ceļam” likuma „Par autoceļiem” 3. panta pirmās daļas izpratnē) piekļūšanai pie Nekustamā īpašuma. Tāpēc Līguma 7.1. punktā pielīgto un nostiprinājuma līgumā norādīto piebraucamā ceļa izmantošanas aizliegumu (sk. *šā lēmuma 1.1. un 2. punktu*) juridiski nav iespējams konstruēt kā negatīvu reālservitūtu un nostiprināt zemesgrāmatā uz Nekustamo īpašumu kā „lietu tiesību, kas apgrūtina nekustamu īpašumu” (sk. *Zemesgrāmatu likuma 17. panta 1. punkta „a” apakšpunktu*). Līdz ar to juridiski nav iespējama arī šādas „aizlieguma tiesības” liettiesiskās priekšrocības nodrošināšana ar Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktā paredzēto labprātīgo atzīmi.

Rezumējot visu iepriekš norādīto, Senāts atzīst, ka saskaņā ar Civillikumu un Zemesgrāmatu likumu juridiski nav pieļaujams nedz galīga ieraksta (tostarp servitūta tiesības nostiprinājuma) veidā, nedz Zemesgrāmatu likuma 45. panta 7. punktā paredzētās atzīmes (tostarp servitūta tiesības atzīmes) veidā nostiprināt zemesgrāmatā tādu tiesiskā darījumā noteiktu aizliegumu, atbilstoši kuram viena nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam ir aizliegts bez otra, blakus esošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka rakstiskas piekrišanas lietot šajā otrajā nekustamajā īpašumā esošu piebraucamo ceļu piekļūšanai pie pirmā nekustamā īpašuma.

[12] Nav pamatots blakus sūdzībā izteiktais pārmetums, ka, atstājot bez ievērības SIA „Jūlija būmaņi” un SIA „Verus Praedium” nostiprinājuma līgumu, tiesa esot nesamērīgi iejaukusies nostiprinājuma lūdzēju līgumslēgšanas brīvībā, kā arī būtiski aizskārusi ne tikai tieši iesaistīto personu, bet arī trešo personu, tostarp Nekustamā īpašuma nākamā („labticīgā”) ieguvēja, tiesības un pamatotās intereses.

[12.1] Pirmkārt, nedz pirmās instances tiesas tiesnesis, nedz apgabaltiesa nav atzinusi par spēkā neesošu vai kā citādi ierobežojusi Līguma 7.1. punktā atspoguļoto SIA „Jūlija būmaņi” un SIA „Verus Praedium” vienošanos par savstarpējo saistībtiesisko attiecību nodibināšanu, tostarp SIA „Jūlija būmaņi” uzņemto saistību nodrošināt, lai Līguma 7.1. punktā pielīgtos ierobežojumus ievērotu arī jebkurš Nekustamā īpašuma nākamais ieguvējs.

[12.2] Otrkārt, SIA „Verus Praedium” kā nekustamā īpašuma [adrese B], kadastra numurs [..] 0131, īpašniecei jau saskaņā ar Civillikuma 1039. pantu ir tiesiska iespēja aizliegt SIA „Jūlija būmaņi” vai jebkurai citai personai izmantot minētajā nekustamajā īpašumā esošo piebraucamo ceļu (kas norādīts Līguma 7.1. punktā) piekļūšanai pie Nekustamā īpašuma.

Tāpēc ne tikai SIA „Jūlija būmaņi” ir pienākums, bet arī jebkuram Nekustamā īpašuma nākamajam ieguvējam būs pienākums atturēties no SIA „Verus Praedium” piederošās īpašuma tiesības prettiesiskas aizskaršanas, tostarp pienākums bez SIA „Verus Praedium” piekrišanas neizmantot tās nekustamajā īpašumā esošo piebraucamo ceļu piekļūšanai pie Nekustamā īpašuma.

[12.3] Visbeidzot, treškārt, SIA „Jūlija būmaņi” un SIA „Verus Praedium” nav liegta iespēja, īstenojot savu līgumslēgšanas brīvību, negatīva reālservitūta veidā nodibināt un lūgt nostiprināt zemesgrāmatā Līguma 7.1. punkta otrajā teikumā pielīgto aizliegumu pircējai SIA „Jūlija būmaņi” kā Nekustamā īpašuma īpašniecei „izmantot, būvēt vai kā citādi attīstīt jaunus piebraucamos ceļus Nekustamā īpašuma ziemeļu daļā un [..] veikala pusē”, kā arī aizliegumu „attīstīt piebraucamos ceļus autotransporta kustībai no/uz” SIA „Verus Praedium” piederošo nekustamo īpašumu [adrese B], kadastra numurs [..] 0131.

Šāds aizliegums, kuram atbilstoši Nekustamā īpašuma īpašnieka pienākums ir atturēties no zināmu būvdarbu veikšanas noteiktā Nekustamā īpašuma daļā, atbilst negatīva reālservitūta jēdzienam, un šāda reālservitūta nodibināšanu pieļauj Civillikuma 1155. panta un 1172. panta otrās daļas noteikumi (sk. *šā lēmuma 11.3. un 11.4. punktu*).

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 447. panta pirmo daļu, 447.1 panta pirmo daļu, 448. panta pirmās daļas 1. punktu un 449. panta pirmo daļu, Senāts

**nolēma**

atstāt negrozītu Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 20. marta lēmumu un noraidīt SIA „Verus Praedium” blakus sūdzību.

Lēmums nav pārsūdzams.