

Erlens Kalniņš, *Dr. iur.*

Latvijas Universitātes Juridiskā fakultāte, Latvija

REĀLNASTAS INSTITŪTA NOZĪME MŪSDIENU PRIVĀTTIESISKAJĀ APGROZĪBĀ

IMPORTANCE OF REAL BURDEN INSTITUTE IN MODERN PRIVATE LEGAL CIRCULATION

Summary

This article is devoted to a rarely used property rights institute in Latvian practice – real burden (real charge), where the attention is drawn to the concept, essence and content of this institute. The purpose of the article is to describe the current and potential importance of the real burden in modern private legal circulation, illustrating it by typical examples from practice, which demonstrates, at the same time, the diversity and practical usefulness of the application of this property rights institute.

Atslēgvārdi: reālnasta, reālnastas izpildījumi, mūsdienu privāttiesiskā apgrozība

Keywords: real burden (real charge), performances of real burden, modern private legal circulation

Ievads

Civillikuma (turpmāk – CL) 1260.–1277. panta noteikumi, kas regulē reālnastas institūtu, pēc būtības negrozītā veidā ir tikuši pārņemti no attiecīgajiem 1864. gada Vietējo civillikumu kopojuma (turpmāk – VCL) 1297.–1321. panta noteikumiem.¹ Pati “reālnasta” (*Reallast, поземельная повинность*) CL 1260. pantā definēta kā “uz nekustamu īpašumu gulošs pastāvīgs pienākums atkārtoti dot noteiktus izpildījumus naudā, graudā vai kļaušās”.

Raksturojot šo lietu tiesību institūtu, līdzšinējā Latvijas juridiskajā literatūrā ticis uzsvērts, ka reālnasta ir viduslaikos radies ģermāņu tiesību institūts,² kas spilgti raksturo feodālo tiesību sistēmu, kuras centrā bija lietu tiesības, jo viduslaikos dažādas nodevas, kļaušas un maksājumus bija ērtāk un izdevīgāk piesaistīt nekustamam īpašumam, nevis kādai personai.³ Reālnastas subjekta pienākuma pozitīvais raksturs vēsturiski ir

¹ Sk.: Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojuma III. daļa). Tieslietu ministrijas sevišķas komisijas sagatavojumā. Rīga: Valtera un Rapas akciju sab. izdevums, 1928, 156.–160. lpp.

² Sk.: Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 122. lpp.; Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. izd. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 161. lpp.

³ Sk.: Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.–926., 1130.–1400. p.). Rīga: Mans Īpašums, 1998, 148. lpp. (turpmāk – CL komentāri / Balodis, 148. lpp.).

izskaidrojams ar feodālā kunga un viņa kalpa attiecībām,⁴ un vēl 19. gadsimta sākumā (līdz dzimtbūšanas atcelšanai) muižkungu un zemnieku attiecībās dažādām klausām, kā arī izpildījumiem graudā (naturālījās) bija būtiska nozīme.⁵

Par reālnastas institūta praktisko izmantojumu jaunākajā juridiskajā literatūrā secināts, ka mūsdienu Latvijas juridiskajā praksē privātās reālnastas ir reti sastopamas, kaut arī to nodibināšana ir iespējama un var būt pat lietderīga (piem., lai nodrošinātu uztura saņemšanu).⁶ Savukārt pēdējo gadu literatūrā, no vienas puses, izteikts priekšlikums paplašināt reālnastas institūta lietojumu praksē un ieviest likumisku reālnastu, kuras priekšmetu veidotu dzīvokļa īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums regulāru naudas maksājumu veidā segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus un izdevumus par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu.⁷ No otras puses, izteikts arī viedoklis, ka reālnasta ir ne tikai mūsdienu privāttiesiskajā apgrozībā maz izmantots lietu tiesību institūts, bet arī "arhaisks tiesību institūts", tādēļ būtu jāizvērtē nepieciešamība to saglabāt Latvijas tiesībās, jo neesot "objektīva pamata civiltiesībās saglabāt šo feodālo tiesību institūtu esošajā veidolā".⁸

Nemot vērā minēto, raksta uzdevums ir "lauzt" atturīgo (un pat noraidošo) attieksmi pret reālnastas institūtu, raksturojot tā esošo un potenciālo nozīmi mūsdienu Latvijas privāttiesiskajā apgrozībā. Balstoties uz reālnastas (*Reallast, Grundlast, onera realia*) institūta izpratni Latvijā un citās ģermāņu tiesību sistēmas valstīs (Vācijā, Austrijā, Šveicē), rakstā ar tipiskiem piemēriem no prakses tiks atspoguļots reālnastas institūta izmantojuma daudzveidīgums un praktiskais noderīgums.

1. Reālnastas jēdziens un būtība

CL 1260. pantā reālnasta jēdzieniski definēta kā "uz nekustamo īpašumu guļošs pienākums" jeb kā liettiesisks apgrūtinājums, kura saturu veido šī nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums "atkārtoti dot noteiktus izpildījumus naudā, graudā vai klausās" par labu tiesīgajai personai.⁹ Ar reālnastu iespējams apgrūtināt vienīgi nekustamu īpašumu, kas var būt ne tikai zemesgrāmatā ierakstīts zemes gabals (ar visām tā sastāvdaļām, sk. CL 968., 973., 1042. p.), bet arī zemesgrāmatā ierakstīts t. s. "ēku

⁴ Sk.: Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996, 86. lpp.

⁵ Sk.: 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. 189, 190 (turpmāk – Blaese / Mende, S. 189).

⁶ Sk.: CL komentāri / Balodis, 148., 149. lpp.

⁷ Sk.: Gulbis R. Pienākums segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus un norēķināties par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu: reālnastas tiesiskā regulējuma attiecināšana kā risinājums. Grām.: Latvijas Republikas Satversmei – 95. Latvijas Universitātes 75. zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2017, 132. lpp. (turpmāk – Gulbis, 132. lpp.).

⁸ Sk.: Neilands R. Reālnastu arhaisms. Jurista Vārds, 06.03.2018., Nr. 10 (1016), 27., 28. lpp.

⁹ Sk.: CL komentāri / Balodis, 148., 149. lpp.; Sinaiskis V. Saimniecības tiesību lietiskās normas. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1935, Nr. 4, 720. lpp. (turpmāk – Sinaiskis, 720. lpp.).

(būvju) nekustamais īpašums”,¹⁰ dzīvokļa īpašums¹¹ vai apbūves tiesība.¹² Izņēmuma kārtā ar reālnastu – līdzīgi kā ar hipotēku (sk. CL 1295. p.) – iespējams apgrūtināt arī nekustama īpašuma kopīpašniekam piederošu domājamo daļu (sk. CL 1072. p.).¹³

No CL 1260. panta izriet, ka reālnasta kā subjektīva lietu tiesība piešķir tiesību iespēju saņemt atkārtotus izpildījumus no apgrūtinātā jeb kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka, kura pienākums savukārt ir atturēties no šīs tiesības aizskaršanas un gādāt par reālnastas izpildījumu pienācīgu došanu tiesīgajai personai. Turklāt tiesīgā persona – līdzīgi kā servitūta tiesības gadījumā (sk. CL 1131. p.) – var būt vai nu kāda noteikta fiziska, vai juridiska persona (t. s. “personālreālnasta”, sk. CL 1263., 1265. p.), vai arī kāda cita nekustamā īpašuma katrreizējais īpašnieks (t. s. “prediālreālnasta”, sk. CL 1263., 1264. p.).¹⁴

Jāņem vērā, ka reālnastas tiesība – līdzīgi kā ķīlas tiesība – ir liettiesiska iespēja “saņemt jeb piesavināties lietas vērtību” (*Wertrecht, Verwertungsrecht, право присвоения*),¹⁵ jo saskaņā ar CL 1268. pantu “par reālnastas parādiem atbild nekustamais īpašums”. Tas nozīmē, ka, no vienas puses, reālnastas tiesība kā tāda nepiešķir tiesīgajai personai iespēju prasības tiesvedības ceļā panākt no kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka tādu izpildījumu došanu natūrā, kas neizpaužas kā naudas maksājumi. Tajā pašā laikā, no otras puses, šī tiesība piešķir tiesīgajai personai liettiesiski prioritāru iespēju par laikā nedotajiem (resp., nokavētajiem) izpildījumiem saņemt apmierinājumu no kalpojošā nekustamā īpašuma vērtības jeb tās naudas summas, kas iegūta, vērsot piedziņu uz šo nekustamo īpašumu.¹⁶

Citiem vārdiem, ja reālnastas izpildījumi netiek labprātīgi doti, reālnastas tiesība piešķir tiesīgajai personai liettiesiski prioritāru iespēju – piedziņas vērsšanas un kalpojošā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas ceļā – saņemt apmierinājumu par laikā nedotajiem izpildījumiem jeb t. s. “reālnastas parādiem” no naudas summas, kas

¹⁰ Sk.: likuma “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 13., 14., 26. pantu un likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta pirmo daļu.

¹¹ Sk.: Dzīvokļa īpašuma likuma 2. panta pirmo daļu, 6. panta otro daļu un Zemesgrāmatu likuma 126. pantu.

¹² Apbūves tiesība (sk. CL 1129.1 p. 1. d.) juridiskās fikcijas ceļā ir pielīdzināta nekustamam īpašumam (sk. CL 1129.1 p. 2. d., 1129.5 p. 1. d.), un tā rodas ar ierakstīšanu zemesgrāmatā (sk. CL 1129.3 p., Zemesgrāmatu likuma 55.1, 55.2 p.).

¹³ Sk.: Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. 2. izd. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 269. lpp.

¹⁴ Sk.: Blaese/Mende, S. 194; CL komentāri/Balodis, 151.–152. lpp.

¹⁵ Sal.: Sinaiskis, 721. lpp.; Vīnzarājs N. Lietu tiesība. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1938, Nr. 2, 445. lpp.

¹⁶ Sal.: Gaier R. (red.). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 7. Sachenrecht (§§ 854–1296). WEG. ErbbauRG. 7. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2017, § 1105, Rn. 7 (turpmāk – MüKoBGB / Mohr, § 1105, Rn. 7); Vieweg K., Werner A. Sachenrecht. 8. Aufl. München: Verlag Franz Vahlen, 2018, § 16, Rn. 73 (turpmāk – Vieweg / Werner, § 16, Rn. 73); Tuor P., Schnyder B., Schmid J., Jungo A. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch. 14. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2015, § 110 N 5 ff (turpmāk – Tuor / Schnyder / Schmid / Jungo, § 110 N 5); Schmid J., Hürlimann-Kaup B. Sachenrecht. 5. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2017, N 1445, 1452a (turpmāk – Schmid / Hürlimann-Kaup, N 1445); Koziol H., Bydliński P., Bollenberger R. (Hrsg.) Kurzkommentar zum ABGB. 5. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2017, § 530, Rz 6 (turpmāk – Koch in KBB, § 530, Rz 6).

saņemta par šī nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē (sk. CL 1268. p.), turklāt atbilstoši prasījumu apmierināšanas secībai, kas paredzēta Civilprocesa likuma (turpmāk – CPL) 628. panta pirmajā daļā.¹⁷ Protams, šāda piedziņa var notikt vienīgi uz izpildu dokumenta pamata (sk. CPL 540. p.). Tāpēc strīda gadījumā tiesīgā persona parasti ir spiesta vispirms celt tiesā prasību par uzkrājušos “reālnastas parādu” piedziņu naudā,¹⁸ lai uz attiecīga tiesas sprieduma pamata saņemtu izpildu rakstu un to iesniegtu piespiedu izpildei, un lai tādējādi panāktu piedziņas vērsanu uz kalpojošo nekustamo īpašumu.¹⁹

Reālnastas būtību un praktisko lietderību spilgti raksturo tās liettiesiskā noturība, jo kalpojošā nekustamā īpašuma “pārdošana izsolē neizbeidz uz to gulošo reālnastu” (sk. CL 1262. p.), un tā “pāriet uz pircēju” (sk. CL 2088. p.), resp., “uz katru šī nekustamā īpašuma ieguvēju” (sk. CL 1261. p.). Atbilstoši minētajām normām arī piedziņas vērsana uz kalpojošo nekustamo īpašumu un tā pārdošana piespiedu izsolē pēc vispārīgā principa neizbeidz reālnastu.²⁰ Tāpēc, apstiprinot nekustamā īpašuma izsoles aktu, zemesgrāmatā nostiprinātā reālnasta – atšķirībā no hipotēkām vai ķīlas tiesības atzīmēm kā zemesgrāmatā ierakstītām “parādu saistībām” – nav dzēšama (sk. Civilprocesa likuma 613. p. 5. d.) un turpina apgrūtināt nekustamo īpašumu.²¹ Izņēmuma kārtā reālnasta var tikt dzēsta, ja tā tikusi nostiprināta zemesgrāmatā pēc hipotēkas nostiprināšanas, turklāt bez hipotekārā kreditora piekrišanas (sk. CL 1317. p.), un ja šī iemesla dēļ hipotekārais kreditors ir pieprasījis t. s. “divkāršo izsoli” (sk. CPL 609. p.). Proti, ja nekustamais īpašums ticis pārdots divkāršā izsolē ar nosacījumu, ka reālnasta

¹⁷ Ja kalpojošais nekustamais īpašums ir apgrūtināts kā ar reālnastu, tā arī ar hipotēku, reālnastai ir prioritāte pār hipotēku, proti, no naudas summas, kas saņemta par šī nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē, “reālnastas parādi” ir apmierināmi pirms to prasījumu apmierināšanas, kas nodrošināti ar hipotēku (sk. CPL 628.p. 1.d. 3. un 4. pk.).

¹⁸ Šī iemesla dēļ tiem reālnastas izpildījumiem, kas neizpaužas kā naudas maksājumi, jābūt ar naudā nosakāmu vērtību (sal.: MūKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 13, 32), lai prasības tiesvedības kārtībā piedzenamo “reālnastas parādu” apmēru varētu aprēķināt naudā, jo, vērsot piedziņu uz nekustamo īpašumu, iespējams apmierināt vienīgi naudā izteiktus prasījumus. Tā, piem., ja reālnastas priekšmets ir pastāvīgs pienākums tīrīt ielu citā nekustamajā īpašumā, nokavēto izpildījumu vērtība nosakāma un aprēķināma naudā atbilstoši minēto tīrīšanas darbu attiecīgā brīža tirgus cenai, sk.: Augstākās tiesas 1929. gada 27. februāra spriedums Nr. 167. Latvijas Senāta spriedumi (1918–1940). 11. sēj. Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumi (1928–1929). Faksimilizdevums. Rīga: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, Senatora Augusta Lēbera fonds, 1998, 4484.–4485. lpp.

¹⁹ Kā izpildu dokuments var kalpot arī, piem., tiesneša lēmums par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu vai notariālais izpildu akts (sk. CPL 540. p. 4. un 16. pk.), ja ar reālnastu nodrošinātais un zemesgrāmatā nostiprinātais pienākums atkārtoti un noteiktos termiņos veikt naudas maksājumus izriet no notariāla akta formā taisīta līguma (sk. CPL 400. p. 1. d. 2. pk., Notariāta likuma 107.¹ p. 1. un 3. pk.).

²⁰ Sk.: Blaese/Mende, S. 194; Augstākās tiesas 1934. gada 23. februāra spriedums Nr. 619. X Izsvilkumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Sastādījuši: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Valters. Rīga: izdevniecība “Jurists” / izdevniecība “Grāmatrūpnieks”, 1933/1934, 287. lpp.; Konradi F., Valters A. (sast.). Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: “Grāmatrūpnieks” izdevums, 1935, 291. lpp. (turpmāk – Konradi/Valters, 291. lpp.).

²¹ Sk.: CL komentāri/Balodis, 151. lpp.; Augstākās tiesas 1938. gada 24. maija spriedums Nr. 475. Latvijas Senāta spriedumi (1918–1940). 14. sēj. Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumi (1937–1940). Faksimilizdevums. Rīga: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, Senatora Augusta Lēbera fonds, 1998, 5547.–5548. lpp.; Буковский В. (сост.). Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ (съ продолжениемъ 1912–1914 г. г. и съ разъяснениями въ 2 томахъ). Т. II. Право требований. Рига: Г. Гемпель и Ко, 1914, с. 1715, 1716.

dzēšama (sk. CPL 609. p. 3. un 4. d.), tad, apstiprinot izsoles aktu, šis liettiesiskais apgrūtinājums tiek dzēsts (sk. CPL 615. p. 5. d. 3. pk.).²²

2. Latvijas situācija

Raksturojot reālnastas institūta līdzšinējo praktisko lietojumu Latvijā, pirmām kārtām jānorāda, ka gan juridiskajā literatūrā, kas veltīta VCL 1297.–1321. pantā resp. CL 1260.–1277. pantā regulētajam reālnastas institūtam, gan pieejamajā tiesu praksē atrodama salīdzinoši skopa informācija par to, kādās tiesiskajās attiecībās privāttiesiskās apgrozības subjektiem var būt interese nodibināt reālnastu un kādās tieši darbībās (t. i., atkārtoti dodamos izpildījumos) var izpausties reālnastas priekšmets vienā vai otrā no šīm praksē sastopamajām dzīves situācijām. Tajā pašā laikā minētā (lai arī skopā) informācija faktiski ietver un atspoguļo visus galvenos juridiskos aspektus, kuri raksturīgi reālnastas institūta praktiskajam lietojumam, kāds vērojams mūsdienu privāttiesiskajā apgrozībā citās ģermāņu tiesību sistēmas valstīs.

Tā 19. gadsimta beigu juridiskajā literatūrā kā viens no privātas reālnastas izmantošanas pamatgadījumiem minēts t. s. rentes pirkums (*Rentenkauf*),²³ ar ko tika saprasta kapitāla aizdošana, kā pretizpildījumu “nopērkot” ikgadējus rentes maksājumus, kuri dodami no nekustamā īpašuma ienākumiem un kuru došana nodrošināta ar attiecīgas reālnastas nostiprināšanu uz šo nekustamo īpašumu.²⁴

Attīstot tālāk domu par reālnastu kā lietu tiesību, ar ko iespējams liettiesiski nodrošināt saistībtiesiskus prasījumus par atkārtotu izpildījumu saņemšanu, juridiskajā literatūrā uzsvērts, ka principā “katru prasījumu var pārvērst par reālnastas prasījumu” (arī prasījumu par uztura saņemšanu).²⁵ Tā, piem., ar nekustamā īpašuma atsavinājuma līgumu var nodibināt reālnastu, lai “nodrošinātu turpmāko uzturu”,²⁶ resp., lai ar zemesgrāmatā nostiprināto reālnastu liettiesiski nodrošinātu atsavinātāja uztura prasījumu pret nekustamā īpašuma ieguvēju kā uztura devēju (sk. CL 2096., 2098. p.). Jaunākā tiesu prakse apliecina, ka reālnasta var kalpot arī kā līdzeklis, lai nodrošinātu no nekustamā īpašuma pirkuma līguma izrietošo pārdevēja prasījumu par pirkuma maksas saņemšanu regulāru ikmēneša maksājumu veidā.²⁷

Par cita veida izpildījumiem tiesu praksē un juridiskajā literatūrā atzīts, ka reālnastas priekšmets var būt, piem., dzirnavu īpašnieka pastāvīgs pienākums malt labības

²² Sk.: Blaese / Mende, S. 194; Konradi F., Zvejnieks T. (sast.). Civilprocesa likums (1938. g. izd., 1939. g. iespied.) ar paskaidrojumiem. Rīga: Valsts tipogrāfijas izdevums, 1939, 373.–375. lpp.

²³ Sk.: Erdmann C. System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland. Bd. II. Sachenrecht. Rīga: N. Kymmels Verlag, 1891, S. 509, Fn. 3, S. 522 (turpmāk – Erdmann, S. 509).

²⁴ Sk.: von Bunge F. G. Das liv- und esthländische Privatrecht. Theil I: Einleitung, Personen-, Sachen- und Forderungenrecht. 2. Aufl. Reval: Verlag von Franz Kluge, 1847, S. 296; Erdmann, S. 509, Fn. 3.

²⁵ Sk.: Vinzarājs N. Lietu tiesība. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1938, Nr. 2, 442.–443. lpp.

²⁶ Sk.: CL komentāri / Balodis, 149. lpp.; Gulbis, 130. lpp.

²⁷ Sk.: Rīgas apgabaltiesas 2018. gada 10. maija spriedums lietā Nr. C31362815, 1., 11. punkts. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi>.

graudus par labu citai personai,²⁸ zemes gabala īpašnieka pienākums katru gadu sacirst un izvest no meža cita nekustamā īpašuma apkurināšanai nepieciešamo daudzumu malkas,²⁹ ar pirkuma līgumu nodibināts nopirktā nekustamā īpašuma pircēja pastāvīgs pienākums tīrīt ielu citā, t. i., pārdevējam piederošajā nekustamajā īpašumā,³⁰ zemes gabala īpašnieka pienākums žogot kopīgo ganu ceļu, ciktāl tas sniedzas gar viņa zemes gabalu, kā arī pastāvīgs pienākums attiecīgo žoga daļu uzturēt un izlabot,³¹ īpašnieka pienākums viņa nekustamajā īpašumā saražoto elektroenerģiju vai iegūto dzeramo ūdeni pastāvīgi piegādāt cita nekustamā īpašuma izmantošanas vajadzībām,³² lauku saimniecības īpašnieka pienākums šajā saimniecībā iegūtos lauksaimniecības produktus regulāri piegādāt citai personai.³³

Jaunākajā juridiskajā literatūrā un praksē secināts, ka ēku (būvju) nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka likumiskais pienākums maksāt piespiedu nomas maksu par labu attiecīgā zemes gabala katrreizējam īpašniekam atbilst reālnastas pazīmēm.³⁴ Kā atzinusi Augstākā tiesa, uz likuma pamata pastāvošo tiesību saņemt piespiedu nomas maksu var nostiprināt zemesgrāmatā kā lietu tiesību, kas apgrūtina ēku (būvju) nekustamo īpašumu, turklāt pēc attiecīgā zemes gabala īpašnieka vēlēšanās (sk. Zemesgrāmatu likuma 5. p.), ja ar īpašnieku starpā noslēgto piespiedu nomas līgumu ticis konkretizēts uz likuma pamata viņu starpā pastāvošo piespiedu nomas attiecību saturs.³⁵ No jaunākās zemesgrāmatu nodaļu prakses turklāt redzams, ka ar līgumiski nodibinātu reālnastu tiek nodrošināts neapbūvēta vai jau apbūvēta zemes gabala katrreizējā īpašnieka pienākums maksāt ikmēneša apsaimniekošanas maksu (apkalpošanas maksu) par labu cita nekustamā īpašuma katrreizējam īpašniekam, kurš gādā par attiecīgā privātmāju ciemata koplietošanas teritorijas, kā arī infrastruktūras uzturēšanu un apsaimniekošanu.³⁶

²⁸ 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. 520.

²⁹ Sk.: Тютрюмовъ И. М. Гражданское право. Изд. 2. Тарту: Типография Г. Лаакманъ, 1927, с. 233, прим. 4.

³⁰ Sk.: Augstākās tiesas 1929. gada 27. februāra spriedums Nr. 167. Latvijas Senāta spriedumi (1918–1940). 11. sēj. Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumi (1928–1929). Faksimilizdevums. Rīga: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, Senatora Augusta Lēbera fonds, 1998, 4484.–4485. lpp.; sk. arī: Konradi / Valters, 293.–294. lpp.

³¹ Sk.: Augstākās tiesas 1933. gada 13. decembra spriedums Nr. 930. X Izvilkumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Sastādījuši: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Valters. Rīga: izdevniecība "Jurists" / izdevniecība "Grāmatrūpnieks", 1933/1934, 159.–160. lpp.

³² Sk.: CL komentāri / Balodis, 151. lpp.; Gulbis, 130. lpp.

³³ Sk.: CL komentāri / Balodis, 149., 151. lpp.

³⁴ Sk.: Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību (2008), 5.–6. lpp. Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/resursi/petijumi>.

³⁵ Sk.: Augstākās tiesas Senāta 2012. gada 4. oktobra lēmums lietā Nr. SKC-1702/2012 (C01199611) un Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2012. gada 11. decembra lēmums lietā Nr. C01199611. Nav publicēti.

³⁶ Sk.: Neilands R. Reālnastu arhaisms. Jurista Vārds, 06.03.2018., Nr. 10 (1016), 27. lpp.

3. Reālnastas satura vispārējs raksturojums

Pirms pievērsties konkrētu tipisku (šoreiz galvenokārt ārvalstu) prakses piemēru apskatam, īsumā nepieciešams vispārēji raksturot CL 1260. pantā noregulēto reālnastas saturu.

Saskaņā ar CL 1260. pantu reālnastas izpildījumiem, pirmkārt, jāizpaužas aktīvās jeb pozitīvās darbībās (devumos),³⁷ un ar šo pazīmi reālnasta principiāli atšķiras no reālservitūta kā liettiesiska apgrūtinājuma (sk. CL 1141.–1189. p.), kura tipisko saturu veido kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums vai nu atturēties no zināmām darbībām,³⁸ vai arī paciest, ka zināmas darbības izdara servitūta izlietotājs (vienīgo izņēmumu sk. CL 1175. p.).³⁹ Turklāt pozitīvajām darbībām, kuru liettiesiskai nodrošināšanai kalpo reālnasta, jābūt novērtējamām naudā, lai tiesīgajai personai būtu iespēja saņemt apmierinājumu par “reālnastas parādiem” no naudas summas, kas saņemta, vēršot piedziņu uz kalpojošo nekustamo īpašumu (pēc vispārīgā principa naudā novērtējami ir arī personiski izpildāmi pakalpojumi, piem., personas aprūpēšana un uzraudzīšana).⁴⁰

Otrkārt, pretēji juridiskajā literatūrā paustajam viedoklim par reālnastas izpildījumu “mūžīgumu” (“pastāvīgumu”) un neiespējamību nodibināt laika ziņā ierobežotu reālnastu,⁴¹ mūsdienu privāttiesiskās apgrozības vajadzībām atbilstošāks ir uzskats, ka reālnastu iespējams nodibināt ne tikai uz nenoteiktu laiku, bet arī uz noteiktu laiku, kas var būt aprobežots ar beigu termiņu vai nosacījumu (piem., ar tiesīgās personas dzīves ilgumu).⁴² Nepieļaujot reālnastas nodibināšanu uz noteiktu laiku, neattaisnoti tiktu ierobežota personu privātautonomija un reālnastas institūts daudz mazāk būtu piemērots saistītiesisku prasījumu nodrošināšanas mērķim.

Treškārt, reālnastas izpildījumiem jābūt tādiem, kas dodami “atkārtoti”, taču tiem nav obligāti jāatkārtojas regulāri jeb iepriekš precīzi noteiktos termiņos. Arī ilgstoši vai pastāvīgi izpildījumi (piem., būves vai iekārtas uzturēšana kārtībā, elektroenerģijas vai ūdens piegāde) ir uzskatāmi par atkārtotiem izpildījumiem.⁴³ Turklāt nav nepieciešams,

³⁷ Sk.: Sinaiskis, 720. lpp.

³⁸ Tāpēc par reālnastas priekšmetu nevar būt, piem., apbūvēta zemes gabala katrreizējā īpašnieka vispārējs “pienākums ievērot [privātmāju ciemata] teritorijas lietošanas noteikumus”, jo tas var ietvert arī pienākumu atturēties no zināmām darbībām, sal.: Augstākās tiesas 2014. gada 30. janvāra lēmums lietā Nr. SKC-1479/2014, 7. punkts. Pieejams: <http://at.gov.lv/judikatura/judikaturas-nolemmu-arhivs>.

³⁹ Sk.: Blaese/Mende, S. 189; CL komentāri/Balodis, 149. lpp.

⁴⁰ Sal.: MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 13; Palandt O. (Begr.) Bürgerliches Gesetzbuch. 78. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2019, § 1105, Rn. 4 (turpmāk – Palandt/Herrler, § 1105, Rn. 4).

⁴¹ Sk.: Erdmann, S. 510, 513; Konradi/Valters, 287. lpp.; Blaese/Mende, S. 189; CL komentāri/Balodis, 150. lpp.; Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. izd. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 161. lpp.

⁴² Sk.: Gulbis, 130. lpp.; sal.: MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 20; Prütting H. Sachenrecht. 36. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2017, Rn. 943; Binder M. Sachenrecht. Wien: Verlag Österreich, 2003, Rz 9/5 (turpmāk – Binder, Rz 9/5; Iro G. Sachenrecht. 6. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2016, Rz 16/2 (turpmāk – Iro, Rz 16/2); Kostkiewicz J. K., Wolf S., Amstutz M., Fankhauser R. (Hrsg.) ZGB Kommentar. 3. Aufl. Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016, Art. 782, N 11 (turpmāk – ZGB Kommentar/Flück, Art. 782, N 11).

⁴³ Sk.: CL komentāri/Balodis, 150.–151. lpp.; Gulbis, 130. lpp.

lai visiem reālnastas izpildījumiem būtu vienāds veids vai apmērs, proti, no vienas reālnastas izrietošajiem atkārtotajiem izpildījumiem var būt arī atšķirīgs veids vai apmērs.⁴⁴

Ceturtkārt, raksturojot reālnastas izpildījumu pamatveidus, CL 1260. pantā vecmodīgā formulējumā noteikts, ka reālnastas izpildījumi var tikt doti “naudā, graudā vai kļaušās”. No mūsdienu viedokļa šis formulējums nozīmē to, ka reālnastas izpildījumi var izpausties kā naudas maksājumi, kā dažādu lietu (naturāliju) devumi vai arī kā darba veikšana (pakalpojumu sniegšana) tiesīgās personas labā.⁴⁵

Piektkārt, CL 1260. p. ietvertā norāde uz to, ka reālnastas izpildījumiem jābūt “noteiktiem”, nenozīmē, ka atsevišķiem izpildījumiem jau iepriekš jābūt noteiktiem pilnīgi precīzi (piem., konkrētas naudas summas veidā). Tajā pašā laikā tomēr nepieciešams, lai atkārtoti dodamie izpildījumi būtu nosakāmi. Citiem vārdiem, no zemesgrāmatā izdarītā reālnastas nostiprinājuma, resp., no tiesiskā darījuma, uz kura pamata izdarīts šis nostiprinājums, pietiekami skaidri jāizriet, atbilstoši kādiem (objektīvi pārbaudāmiem) apstākļiem ir nosakāms atsevišķo izpildījumu veids un apmērs. Turklāt trešajām personām (piem., kreditoriem, kuru prasījumiem ir zemāka prioritāte) jābūt iespējai noteikt iespējamo reālnastas maksimālo apmēru (tā, piem., ja reālnastas saturu veido pienākums uzturēt un apsaimniekot kādu būvi, šī apgrūtinājuma maksimālo iespējamo apmēru veido visu minētā pienākuma izpildei nepieciešamo izdevumu summa visnelabvēlīgākajā situācijā).⁴⁶ Minētais vienlaikus nozīmē, ka reālnastas saturu var veidot izpildījumi ar mainīgu apmēru,⁴⁷ un šajā ziņā reālnastai var tikt piesaistīta arī t. s. “vērtības nodrošināšanas klauzula” (piem., izdarot norādi uz “patēriņa cenu indeksu” un pielīgšot, ka šī indeksa izmaiņas automātiski ietekmē arī turpmāk dodamo reālnastas izpildījumu apmēru).⁴⁸

Jāpiebilst, ka atbilstoši zemesgrāmatu publicitātes principam nepieciešams, lai no attiecīgā zemesgrāmatas nostiprinājuma izrietētu tas, ka ir tikusi nostiprināta “reālnasta”, turklāt šim nostiprinājumam trāpīga formulējuma veidā koncentrēti jāatspoguļo attiecīgās reālnastas saturs.⁴⁹ Ja reālnastai piesaistīta “vērtības nodrošināšanas klauzula”, arī šim apstāklim pietiekami skaidri jāizriet no reālnastas nostiprinājuma vai tiesiskā darījuma, uz kura pamata izdarīts šis nostiprinājums.⁵⁰

4. Reālnastas institūta praktiskais lietojums

Nemot vērā reālnastas institūta izpratni Latvijā un citās ģermāņu tiesību sistēmas valstīs (Vācijā, Austrijā, Šveicē), nobeigumā atlicis raksturot šī lietu tiesību institūta

⁴⁴ Sal.: MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 23 f; Iro, Rz 16/2; Koch in KBB, § 530, Rz 2.

⁴⁵ Sk.: CL komentāri/Balodis, 151. lpp.; Gulbis, 131. lpp.

⁴⁶ Sk.: Gulbis, 131. lpp.; sal.: MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 32; Vieweg/Werner, § 16, Rn. 74.

⁴⁷ Sk.: Gulbis, 131. lpp.

⁴⁸ Sal.: MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 32 ff.; Palandt/Herrler, § 1105, Rn. 6; Koch in KBB, § 530, Rz 3.

⁴⁹ Sal.: MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 64; Demharter J. Grundbuchordnung. 31. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2018, § 44, Rn. 17; Zobl D. Grundbuchrecht. 2. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2004, N 294; Iro, Rz 16/5.

⁵⁰ Sal.: MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 34, 64.

nozīmi mūsdienu privāttiesiskajā apgrozībā, to ilustrējot ar tipiskiem piemēriem no prakses, kas vienlaikus uzskatāmi atspoguļo arī reālnastas institūta izmantojuma daudzveidīgumu un praktisko noderīgumu.

Raksturojot reālnastas institūta praktisko lietojumu, parasti tiek uzsvērta reālnastas piemērotība saistītiesisku prasījumu (resp., šādiem prasījumiem atbilstošo saistību izpildīšanas) liettiesiskai nodrošināšanai.⁵¹ Šajā ziņā kā klasisks piemērs kalpo reālnasta, ar ko apgrūtināts par labu uztura devējam atsavinātais nekustamais īpašums, nodrošinot no uztura līguma izrietošos uzturaņēmēja prasījumus par uztura saņemšanu. Šādas reālnastas izpildījumi parasti izpaužas kā uztura došana ikmēneša maksājumu un/vai naturālīju veidā, kā uzturaņēmēja personiska aprūpēšana vai šādas aprūpes izdevumu segšana. Ar uztura līgumu bieži vien tiek nodibināta uzturaņēmēja dzīvokļa tiesība uz kalpojošo nekustamo īpašumu (šo tiesību nostiprinot zemesgrāmatā kā personālservitūtu), tāpēc reālnastas priekšmets parasti ietver arī pienākumu uzturēt (apsaimniekot) attiecīgo dzīvokli, kā arī segt visus ar to saistītos izdevumus.⁵²

Tāpat iespējams liettiesiski nodrošināt arī prasījumus (t. sk. blakus prasījumus) par atkārtoti dodamu izpildījumu saņemšanu, kas izriet no cita veida atsavinājuma līgumiem, piem., no pirkuma līguma (ar reālnastu, kas nostiprināta uz pārdoto nekustamo īpašumu, nodrošinot pārdevēja prasījumu par pirkuma maksas saņemšanu regulāru ikmēneša maksājumu veidā, un vienlaikus arī nodibinot pārdevēja dzīvokļa tiesību uz minētā nekustamā īpašuma daļu)⁵³ vai no aizdevuma līguma (ar reālnastu, kas nostiprināta uz aizņēmējam piederošu nekustamo īpašumu, nodrošinot aizdevēja prasījumus par aizdevuma kapitāla atdošanu kopā ar procentiem).⁵⁴

Ar reālnastu, kuras izpildījumus veido naudas maksājumi, var tikt nodrošināts ne tikai zemes gabala īpašnieka prasījums pret ēku (būvju) nekustamā īpašuma īpašnieku (vai dzīvokļa īpašumu īpašniekiem) par piespiedu nomas maksājumu saņemšanu (nostiprinot attiecīgu reālnastu uz ēku (būvju) nekustamo īpašumu vai dzīvokļa īpašumiem),⁵⁵ bet arī, piem., ar reālservitūtu apgrūtinātā nekustamā īpašuma īpašnieka prasījums pret servitūta izlietotāju par savstarpēji noligtās atlīdzības saņemšanu atkārtotu maksājumu veidā (nostiprinot attiecīgu reālnastu uz nekustamo īpašumu, kuram par labu nodibināts reālservitūts), vai, piem., ar apbūves tiesību apgrūtinātā zemes gabala īpašnieka prasījums pret apbūves tiesīgo par pieligtās maksas (sk. CL 1129.² p. 1. d., 1129.⁶ p. 1. d.) saņemšanu atkārtotu maksājumu veidā (nostiprinot attiecīgu reālnastu uz zemesgrāmatā ierakstīto apbūves tiesību).⁵⁶

⁵¹ Sk.: MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn.2, 4, 66; Palandt/Herrler, vor § 1105, Rn. 1; Tuor/Schnyder/Schmid/Jungo, § 110 N 2, 9; Koch in KBB, § 530, Rz 3.

⁵² Sk.: Weber R. Sachenrecht II. Grundstücksrecht. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, § 20, Rn. 2; Vieweg/Werner, § 16, Rn. 72; MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 2, 46 ff; Koch in KBB, § 530, Rz 4; Iro, Rz 16/9 f; Binder, Rz 9/5.

⁵³ Sk.: Rīgas apgabaltiesas 2018. gada 10. maija spriedums lietā Nr. C31362815, 1., 11. punkts. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi>.

⁵⁴ Sal.: MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 26.

⁵⁵ Sk.: Augstākās tiesas Senāta 2012. gada 4. oktobra lēmums lietā Nr. SKC-1702/2012 (C01199611) un Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2012. gada 11. decembra lēmums lietā Nr. C01199611. Nav publicēti.

⁵⁶ Sal.: MüKoBGB/Mohr, § 1105, Rn. 3; Iro, Rz 16/2, 17/3.

Reālnastas izpildījumi var izpausties ne tikai kā naudas maksājumi, bet arī kā dažādu lietu (naturāliju) devumi par labu tiesīgajai personai, piem., kā derīgo izrakteņu, lauksaimniecības vai mežsaimniecības produktu piegāde (dzeramā ūdens piegāde no ūdens ieguves vietas,⁵⁷ cukurbiešu piegāde cukurfabrikai,⁵⁸ kartupeļu vai labības piegāde,⁵⁹ malkas piegāde⁶⁰), kā elektroenerģijas vai siltumenerģijas piegāde (no enerģijas ražotnes).⁶¹

Visbeidzot, reālnastas izpildījumi var izpausties kā zināma darba veikšana, resp., pakalpojumu sniegšana tiesīgās personas labā. Turklāt ar šādiem izpildījumiem saprotama ne tikai personas aprūpēšana un uzraudzīšana (t. sk. aprūpējamas personas kopšana),⁶² bet arī cita veida pakalpojumu sniegšana (t. sk. attiecīga apkalpojošā personāla, piem., personu aprūpētāja, telpu apkopēja, sētnieka, nodrošināšana) un ar šādu pakalpojumu sniegšanu saistīto izdevumu segšana.⁶³ Tādējādi reālnastas izpildījumi var izpausties kā noteiktas teritorijas, būves vai iekārtas uzturēšana (apsaimniekošana) un ar to saistīto izdevumu segšana, piem., kā kalpojošā nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums uzturēt kalpojošajā vai citā (valdošajā) nekustamajā īpašumā esošu ceļu (kājceļu, ielu), mūri (sētu), dzīvžogu, dambi, tiltu (pārbrauktuvi), kapus (kapa vietas),⁶⁴ kā pienākums saglabāt kalpojošā nekustamā īpašuma stāvokli, uzturot (apsaimniekojot) un/vai ekspluatējot tajā esošu būvi vai iekārtu⁶⁵ (pazemes garāžas vai pārceltuves uzturēšana un ekspluatācija),⁶⁶ kā kokzāģētavas nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums zāģēt malku vietējās pašvaldības labā (par izdevīgu cenu),⁶⁷ kā "brīvdienu mītņu" nekustamā īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums par labu tiesīgajai personai (patērētājam) apsaimniekot un uzturēt attiecīgo mītņi, nodrošināt nepieciešamo pakalpojumu sniegšanu, kā arī iespēju izmantot attiecīgos infrastruktūras objektus (piem., bērnu uzraudzīšanas vietas un sporta iekārtas).⁶⁸

Nobeigumā vēl jānorāda uz Vācijas juridiskajā literatūrā atzīto, ka – salīdzinājumā ar hipotēku – reālnasta ir daudz piemērotāka ilgtermiņa saistības izpildījumu "vērtības nodrošināšanai" ne tikai tāpēc, ka reālnastas izpildījumi var izpausties arī kā dažādu lietu (naturāliju) devumi vai pakalpojumu sniegšana, bet jo īpaši tāpēc, ka nav nepieciešams, lai atsevišķie reālnastas izpildījumi jau iepriekš būtu noteikti pilnīgi precīzi

⁵⁷ Sk.: Schmid /Hürlimann-Kaup, N 1442; Riemer H. M. Die Beschränkten dinglichen Rechte. 2. Aufl. Bern: Stämpfli Verlag, 2000, § 37 N 4 (turpmāk – Riemer, § 37 N 4); Binder, Rz 9/5.

⁵⁸ Sk.: Tuor /Schnyder /Schmid /Jungo, § 110 N 13; ZGB Kommentar /Flück, Art. 782, N 7.

⁵⁹ Sk.: MüKoBGB /Mohr, § 1105, Rn. 26.

⁶⁰ Sk.: Schmid /Hürlimann-Kaup, N 1442; Hrubesch-Millauer S., Graham-Siegenthaler B., Roberto V. Sachenrecht. 5. Aufl. Bern: Stämpfli Verlag, 2017, N 08. 144.

⁶¹ Sk.: Tuor /Schnyder /Schmid /Jungo, § 110 N 13; ZGB Kommentar /Flück, Art. 782, N 7; Riemer, § 37 N 4; MüKoBGB /Mohr, § 1105, Rn. 26; Vieweg /Werner, § 16, Rn. 72.

⁶² Sk.: MüKoBGB /Mohr, § 1105, Rn. 18.

⁶³ Sk.: MüKoBGB /Mohr, § 1105, Rn. 26; Palandt /Herrler, § 1105, Rn. 4.

⁶⁴ Sk.: Tuor /Schnyder /Schmid /Jungo, § 110 N 15; Schmid /Hürlimann-Kaup, N 1442; ZGB Kommentar /Flück, Art. 782, N 7; Riemer, § 37 N 4; Binder, Rz 9/5; MüKoBGB /Mohr, § 1105, Rn. 26.

⁶⁵ Sk.: Palandt /Herrler, § 1105, Rn. 4.

⁶⁶ Sk.: MüKoBGB /Mohr, § 1105, Rn. 26, 32.

⁶⁷ Sk.: Tuor /Schnyder /Schmid /Jungo, § 110 N 16; Riemer, § 37 N 4.

⁶⁸ Sk.: Binder, Rz 9/5.

(piem., konkrētas naudas summas veidā). Lai uzturētu atsevišķo izpildījumu vērtību, reālnastai var tikt piesaistīta arī “vērtības nodrošināšanas klauzula”, t. sk. pielīgstot atsevišķo izpildījumu apmēra automātisku pielāgošanos jaunajiem apstākļiem,⁶⁹ un, ņemot vērā naudas vērtības pastāvīgo pazemināšanos, reālnastas institūts atkal ir kļuvis aktuāls.⁷⁰ Turklāt šis institūts no jauna ir ieguvis nozīmi mūsdienu privāttiesiskajā apgrozībā, arī pateicoties reālnastas principiālajai “fleksibilitātei”, kas nodrošina daudzveidīgu tās praktisko izmantojumu.⁷¹ No Latvijas tiesību viedokļa minēto praktisko nozīmīgumu vēl vairāk papildgūta reālnastas liettiesiskā noturība, jo, kā jau norādīts iepriekš, pat piedziņas vērsšana uz kalpojošo nekustamo īpašumu pēc vispārīgā principa neizbeidz reālnastu un tā saista nekustamā īpašuma jauno ieguvēju (sk. CL 1261., 1262., 2088. p.).

Kopsavilkums

Kaut arī reālnasta vēsturiski ir izveidojusies kā feodālo tiesību institūts, tā nebūt nav vērtējama kā “arhaisks” vai kā mūsdienu privāttiesiskās apgrozības prasībām neatbilstošs lietu tiesību institūts. Gluži pretēji, ņemot vērā reālnastas būtību (tās liettiesisko prioritāti un noturību), reālnastas piemērotību ne tikai saistībtiesisku prasījumu liettiesiskai nodrošināšanai, bet arī atkārtoti dodamo izpildījumu “vērtības nodrošināšanai”, kā arī daudzveidību, kādā saturiski var izpausties reālnastas izpildījumi, mūsdienu Latvijas praksē šim lietu tiesību institūtam pavisam droši var būt pietiekami būtiska nozīme. To cita starpā apliecina rakstā aplūkoti tipiskie piemēri no Latvijas un citu ģermāņu tiesību sistēmas valstu (Vācijas, Austrijas, Šveices) prakses, kas uzskatāmi atspoguļo reālnastas institūta lietojuma daudzveidīgumu un praktisko noderīgumu mūsdienu privāttiesiskajā apgrozībā. Turklāt minēto ārvalstu juridiskās prakses tendences var būt noderīgs paraugs un vienlaikus arī pamudinājums pārņemt šo citu valstu pozitīvo pieredzi un iedzīvināt to mūsu nacionālajās tiesībās.

BIBLIOGRĀFIJA

Literatūra

1. Binder M. Sachenrecht. Wien: Verlag Österreich, 2003.
2. Blaese H., Mende S. Das Sachenrecht. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. januar 1937 in Einzeldarstellungen. Bd II, 2. Riga: Verlag der AG “Ernst Plates”, 1940.
3. von Bunge F. G. Das liv- und esthländische Privatrecht. Theil I: Einleitung, Personen-, Sachen- und Forderungenrecht. 2. Aufl. Reval: Verlag von Franz Kluge, 1847.
4. Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011.
5. Demharter J. Grundbuchordnung. 31. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2018.
6. Erdmann C. System des Privatrechts der Ostseeprovinzen Liv-, Est- und Curland. Bd. II. Sachenrecht. Riga: N. Kymmels Verlag, 1891.

⁶⁹ Sk.: MüKoBGB / Mohr, § 1105, Rn. 33.

⁷⁰ Sk.: Jauernig O. (Begr.) Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar. 17. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2018, §§ 1105–1108, Rn. 1.

⁷¹ Sk.: Prütting H. Sachenrecht. 36. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2017, Rn. 946.

7. Gaier R. (red.). Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 7. Sachenrecht (§§ 854–1296). WEG. ErbbauRG. 7. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2017.
8. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. 2. izd. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002.
9. Gulbis R. Pienākums sept dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus un norēķināties par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu: reālnastas tiesiskā regulējuma attiecināšana kā risinājums. Grām.: Latvijas Republikas Satversmei – 95. Latvijas Universitātes 75. zinātniskās konferences rakstu krājums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2017, 123.–132. lpp.
10. Hrubesch-Millauer S., Graham-Siegenthaler B., Roberto V. Sachenrecht. 5. Aufl. Bern: Stämpfli Verlag, 2017.
11. Iro G. Sachenrecht. 6. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2016.
12. Jauernig O. (Begr.). Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar. 17. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2018.
13. Konradi F., Valters A. (sast.). Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: “Grāmatrūpnieks” izdevums, 1935.
14. Konradi F., Zvejnieks T. (sast.). Civilprocesa likums (1938. g. izd., 1939. g. iespied.) ar paskaidrojumiem. Rīga: Valsts tipogrāfijas izdevums, 1939.
15. Kostkiewicz J. K., Wolf S., Amstutz M., Fankhauser R. (Hrsg.). ZGB Kommentar. 3. Aufl. Zürich: Orell Füssli Verlag, 2016.
16. Koziol H., Bydliniski P., Bollenberger R. (Hrsg.). Kurzkommentar zum ABGB. 5. Aufl. Wien: Verlag Österreich, 2017.
17. Neilands R. Reālnastu arhaisms. Jurista Vārds, 06.03.2018., Nr. 10 (1016), 24.–29. lpp.
18. Palandt O. (Begr.). Bürgerliches Gesetzbuch. 78. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2019.
19. Prütting H. Sachenrecht. 36. Aufl. München: Verlag C. H. Beck, 2017.
20. Riemer H. M. Die Beschränkten dinglichen Rechte. 2. Aufl. Bern: Stämpfli Verlag, 2000.
21. Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. izd. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011.
22. Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību (2008). Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/resursi/petijumi>.
23. Schmid J., Hürlimann-Kaup B. Sachenrecht. 5. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2017.
24. Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996.
25. Sinaiskis V. Saimniecības tiesību lietiskās normas. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1935, Nr. 4, 657.–743. lpp.
26. Tuor P., Schnyder B., Schmid J., Jungo A. Das Schweizerische Zivilgesetzbuch. 14. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2015.
27. Vieweg K., Werner A. Sachenrecht. 8. Aufl. München: Verlag Franz Vahlen, 2018.
28. Vinzarājs N. Lietu tiesība. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1938, Nr. 2, 432.–447. lpp.
29. Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.–926., 1130.–1400. p.). Rīga: Mans Īpašums, 1998.
30. Weber R. Sachenrecht II. Grundstücksrecht. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2005.
31. Zobl D. Grundbuchrecht. 2. Aufl. Zürich, Basel, Genf: Schulthess, 2004.

32. 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.
33. Буковский В. (сост.). Сводъ гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ (съ продолжениемъ 1912–1914 г. г. и съ разъяснениями въ 2 томахъ). Т. II. Право требований. Рига: Г. Гемпель и Ко, 1914.
34. Тютрюмовъ И. М. Гражданское право. Изд. 2. Тарту: Типография Г. Лаакманъ, 1927.

Juridiskā prakse

35. Augstākās tiesas 1929. gada 27. februāra spriedums Nr. 167. Latvijas Senāta spriedumi (1918–1940). 11. sēj. Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumi (1928–1929). Faksimilizdevums. Rīga: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, Senatora Augusta Lēbera fonds, 1998, 4484.–4485. lpp.
36. Augstākās tiesas 1933. gada 13. decembra spriedums Nr. 930. X Izvilkumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Sastādījuši: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Valters. Rīga: izdevniecība "Jurists" / izdevniecība "Grāmatrūpnieks", 1933/1934, 159.–160. lpp.
37. Augstākās tiesas 1934. gada 23. februāra spriedums Nr. 619. X Izvilkumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Sastādījuši: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Valters. Rīga: izdevniecība "Jurists" / izdevniecība "Grāmatrūpnieks", 1933/1934, 287. lpp.
38. Augstākās tiesas 1938. gada 24. maija spriedums Nr. 475. Latvijas Senāta spriedumi (1918–1940). 14. sēj. Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumi (1937–1940). Faksimilizdevums. Rīga: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, Senatora Augusta Lēbera fonds, 1998, 5547.–5548. lpp.
39. Augstākās tiesas Senāta 2012. gada 4. oktobra lēmums lietā Nr. SKC-1702/2012 (C01199611). Nav publicēts.
40. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2012. gada 11. decembra lēmums lietā Nr. C01199611. Nav publicēts.
41. Augstākās tiesas 2014. gada 30. janvāra lēmums lietā Nr. SKC-1479/2014 Pieejams: <http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs>.
42. Rīgas apgabaltiesas 2018. gada 10. maija spriedums lietā Nr. C31362815. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi>.