

**RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE**  
Inženierekonomikas un vadības fakultāte  
Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

**Jānis Viesturs, Ineta Geipele**

# **Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu**

Mācību grāmata

RTU Izdevniecība  
Rīga 2017

---

## Saturs

IEVADS .....	9
<b>I. VALSTS TERITORIJA, VALSTU TIESĪBU SAIMES .....</b>	<b>16</b>
1.1. Valsts teritorija .....	16
1.2. Starptautiskās teritorijas .....	17
1.3. Teritorijas, kurām nav savas pārvaldes ( <i>non-self-governing territories</i> ) .....	18
1.4. Valstu atzišanas teorijas .....	18
1.5. Eksteritorialitātes princips .....	19
1.6. Jurisdikcija, piemērojamais likums .....	19
1.7. Valstu tiesību saimes .....	21
1.8. Nekustamā īpašuma terminoloģiskās atšķirības dažādās valstu tiesību saimēs un valstīs .....	23
Kopsavilkums .....	25
Jautājumi apspriešanai .....	25
<b>II. NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS .....</b>	<b>26</b>
2.1. Jēdziena “nekustamais īpašums” nacionālais raksturs .....	26
2.2. Zeme .....	30
2.2.1. Zeme Senajā Romā .....	31
2.2.2. Zeme feodālisma laikā .....	32
2.2.3. Zemes un nekustamā īpašuma jēdziens Vācijā .....	33
2.2.4. Zeme Anglijā .....	33
2.2.5. Zeme sociālistiskajās valstīs .....	36
2.2.6. Zemes vertikālās robežas. Gaiss, zemes dzīles, derīgie izrakteņi. Īpašuma lietošanas tiesību pārkāpumi .....	37
2.3. Būves .....	40
2.3.1. Būves Senajā Romā .....	40
2.3.2. Būvju kā fizisku lietu (ne)pārvietojamība .....	41
2.3.3. Būvju veidi .....	45
2.4. Veģetācija. Ūdenstilpnes .....	47
2.5. Citas lietas, kam piemērots nekustamā īpašuma statuss .....	49
2.6. Laikā ierobežotas nekustamā īpašuma lietošanas tiesības ( <i>time-limited interests in land</i> ) .....	50
2.7. Īpašie nekustamā īpašuma veidi .....	54
2.7.1. Daļlaika īpašums .....	54
2.7.2. Kultūras un dabas pieminekļi, vēsturiskās būves .....	54
2.7.3. Lauku un lauksaimniecības zeme .....	55
2.7.4. Citi īpašie nekustamā īpašuma veidi .....	59
2.8. Dzīvokļa īpašums .....	61

2.8.1. Dzīvokļa īpašumtiesību veidi .....	62
2.8.2. Dzīvokļa īpašums Vācijā .....	64
2.8.3. Dzīvokļa īpašums Spānijā .....	64
2.8.4. Dzīvokļa īpašums ASV .....	64
2.8.5. Dzīvokļa īpašums Latvijā .....	65
2.9. Nekustamais īpašums Krievijas, Vācijas, Francijas, Spānijas, Šveices un Nīderlandes civillikumos .....	67
Kopsavilkums .....	71
Jautājumi apspriešanai .....	71
<b>III. NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS LATVIJĀ .....</b>	<b>72</b>
3.1. Nekustamais īpašums Latvijā — nekustama lieta, t. i., zeme un tās sastāvdaļas, Latvijas 1937. gada Civillikumā .....	72
3.2. Nekustamā īpašuma sastāvs mūsdienās .....	73
3.3. Divu veidu dalīts īpašums — brīvprātīgs un piespiedu (uz likuma pamata) .....	77
3.4. Apbūves tiesība ( <i>superficies</i> ) Latvijā .....	83
Kopsavilkums .....	84
Jautājumi apspriešanai .....	85
<b>IV. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ĪPAŠUMTIESĪBU UN SASTĀVA REĢISTRĀCIJA LATVIJĀ UN ĀRVALSTĪS .....</b>	<b>86</b>
4.1. Zemes (nekustamā īpašuma) reģistrācija .....	86
4.2. Nekustamā īpašuma (tiesību) reģistri un kadastra reģistri .....	86
4.3. Nekustamā īpašuma reģistru organizatoriskie veidi .....	88
4.4. Nekustamā īpašuma reģistru tipi .....	88
4.5. Nekustamā īpašuma reģistrācijas vēsturiskie aspekti .....	88
4.6. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas .....	91
4.6.1. “Franču” nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma .....	91
4.6.2. Nekustamā īpašuma reģistrācija Spānijā un Nīderlandē .....	92
4.6.3. “Vācu” nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma .....	93
4.6.4. “Angļu” nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma .....	93
4.6.5. Torrensa nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma .....	95
4.6.6. Nekustamā īpašuma reģistrācija sociālistiskajās valstīs .....	96
4.6.7. Latvijas nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma .....	97
4.6.8. Labticīgums ( <i>bona fides</i> ) .....	101
4.7. Neregistrēts nekustamais īpašums .....	103
Kopsavilkums .....	103
Jautājumi apspriešanai .....	104
<b>V. STARPTAUTISKOS DARĪJUMUS VEICINOŠIE UN KAVĒJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>105</b>
5.1. Starptautiskos darījumus veicinošie faktori .....	105

5.2. Starptautiskos darījumus kavējošie faktori .....	113
Kopsavilkums .....	115
Jautājumi apspriešanai .....	115
<b>VI. NETIEŠIE DARĪJUMI AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....</b>	<b>117</b>
6.1. Kas ir netiešie darījumi ar nekustamo īpašumu?	
Ārvalstu tiešās investīcijas .....	117
6.2. Netiešo darījumu priekšmets, to nozīmīgākie veidi .....	119
6.2.1. REIT ( <i>Real Estate Investment Trust</i> ) .....	119
6.2.2. Slēgtie un atvērtie ieguldījumu fondi. Fondi Latvijā .....	122
6.2.3. Atvasinātie finanšu instrumenti (derivatīvi) .....	123
6.2.4. Komandītsabiedrības .....	124
6.2.5. Netiešie darījumi kopumā .....	124
6.3. Mantošana .....	124
Kopsavilkums .....	125
Jautājumi apspriešanai .....	126
<b>VII. TIESISKUMS .....</b>	<b>127</b>
7.1. Tiesisko darījumu iedalījums .....	127
7.2. Darījuma dalībnieki .....	129
7.3. Tiesībspēja, rīcībspēja .....	131
7.3.1. Pilnvara .....	132
7.3.2. Notārs dažādās tiesību sistēmās — romāņu-ģermāņu ("latīņu tipa"), anglo-amerikāņu un Skandināvijas valstīs ...	133
7.3.3. Dokumentu legalizācijas kārtība. <i>Apostille</i> .....	134
7.4. Darījuma priekšmets .....	135
7.5. Gribas izteikums un īstums .....	137
7.6. Tiesiska darījuma sastāvdaļas .....	138
7.7. Darījuma forma .....	138
7.7.1. Tiesisku darījumu forma .....	138
7.7.2. Dažādas nekustamā īpašuma atsavinājuma līgumu formas .	139
7.7.3. Darījuma rakstiskas formas nepieciešamība Latvijā .....	140
Kopsavilkums .....	141
Jautājumi apspriešanai .....	141
<b>VIII. ATSAVINĀJUMA DARĪJUMU PERIODIZĀCIJA.</b>	
<b><i>DUE DILIGENCE</i> .....</b>	<b>142</b>
8.1. Nekustamā īpašuma darījuma (kā projekta) vadība .....	142
8.2. Atsavinājuma darījumu posmi .....	143
8.3. <i>Due diligence</i> process darījumos ar nekustamo īpašumu .....	153
Kopsavilkums .....	156
Jautājumi apspriešanai .....	156

<b>IX. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA ATSAVINĀJUMA DARĪJUMI. PIESPIEDU ATSAVINĀŠANA. KONFISKĀCIJA. NACIONALIZĀCIJA. IZSOLE .....</b>	<b>157</b>
9.1. Pirkums .....	157
9.1.1. Īpašumtiesību pāreja Latvijā un ārvalstīs .....	157
9.1.2. Pirkuma līguma sagatavošana Latvijā un ārvalstīs .....	158
9.1.3. Samaksas veidi .....	159
9.1.4. Transakciju kopējās izmaksas. Papildizmaksas .....	164
9.1.5. Nekustamā īpašuma pirkuma līguma formas Latvijā .....	167
9.1.6. <i>Periculum est emptoris</i> .....	169
9.1.7. Nekustamo īpašumu un ar to saistīto tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā .....	169
9.1.8. Zemesgrāmatu principi ģermāņu tiesību saimes valstīs .....	169
9.1.9. Nostiprinājuma lūgums Latvijā un būtiskākie pievienojamie dokumenti, kā arī izpildāmie nosacījumi — nostiprinājuma lūgums, samaksāts nekustamā īpašuma nodoklis, valsts un kancelejas nodevas, pirkuma un izpirkuma tiesības .....	173
9.1.10. Nekustamā īpašuma nodošana. <i>Titulus-modus (acquirendi)</i> teorija .....	178
9.2. Maiņa .....	180
9.3. Dāvinājums .....	180
9.3.1. Vienkāršs dāvinājums .....	180
9.3.2. Sevišķie dāvinājumi .....	180
9.4. Uztura līgums .....	181
9.5. Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām .....	183
9.6. Konfiskācija .....	187
9.7. Nacionalizācija .....	187
9.8. Izsole .....	189
Kopsavilkums .....	189
Jautājumi apspriešanai .....	190
<b>X. ĪRE, NOMA, PATAPINĀJUMS (īres, nomas maksas noteikšana, paaugstināšana, “pirkums nelauž īri, nomu”) .....</b>	<b>191</b>
10.1. Īre, noma .....	195
10.1.1. Īres/nomas līguma noslēgšana .....	195
10.1.2. Vienpusēja īres/nomas maksas paaugstināšana .....	196
10.1.3. “Pirkums nelauž īri, nomu” .....	199
10.2. Patapinājums .....	201
Kopsavilkums .....	202
Jautājumi apspriešanai .....	202
<b>IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS .....</b>	<b>203</b>