

*Liene Vītola, master's student
Baltic International Academy
Riga, Latvia*

Right of Superficies: Solution for Dualistic Property Problem

Abstract. In accordance with the Civil Law of the Republic of Latvia a building erected on land and firmly attached to it shall be recognised as a part thereof, but after the restoration of independence of the Republic of Latvia a dualistic system of property was made as a result of the land reform and privatisation. With recognition of exception from the Latvian Civil Law, the land and the building on it became two separate properties with two separate owners. Accordingly, such legal relationship developed as mandatory lease.

Mandatory lease in cases when property rights to land were restored to previous owners or their heirs, but apartments in apartment buildings which were built on these lands, were privatised by persons who already lived in them was the main problem which the legislature tried to solve for a long period of time. A new institution, the right of superficies, introduction in the Property Law, was offered as the solution for dualistic property problem which will enter into force on January 1st 2017.

The paper analyses the regulation of the right of superficies with a purpose to determine whether the introduction of such an institute in addition to already existing rights to another's property will prevent the existence of a mandatory lease.

Keywords. Property Law, property, dualistic property, mandatory lease, right of superficies.

*Liene Vītola, maģistrante
Baltijas Starptautiskā akadēmija
Rīga, Latvija*

Apbūves tiesība kā dalītā īpašuma problēmas risinājums

Anotācija. Saskaņā ar Civillikumu uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu, taču pēc Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas zemes reformas un privatizācijas procesa rezultātā izveidojās tāds tiesību institūts kā dalītais īpašums. Atzīstot izņēmumu no Civillikuma, zeme un uz tās uzceltā ēka kļuva par diviem pilnīgi patstāvīgiem īpašuma objektiem. Tādējādi izveidojās tādas tiesiskās attiecības kā piespiedu noma.

Piespiedu noma gadījumos, kad bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunoja viņu īpašuma tiesības uz zemi, taču dzīvokļa īpašumus daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās, kuras bija uzceltas uz šādām zemēm, ļaujot privatizēt tām personām, kuras tajos dzīvoja, bija galvenā problēma, kuru ilgstoši centās atrisināt likumdevējs. Kā risinājums dalītā īpašuma problēmai tika piedāvāta jauna tiesību institūta – apbūves tiesības – tiesiskā regulējuma ieviešana, kas stāsies spēkā 2017.gada 1.janvārī.

Darbā tiek analizēts apbūves tiesības regulējums ar mērķi noskaidrot, vai šāda tiesību institūta ieviešana līdztekus jau pastāvošajām tiesībām uz citu lietu novērsīs piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu.

Atslēgvārdi. Lietu tiesības, īpašums, dalītais īpašums, piespiedu noma, apbūves tiesība.

*Лиене Витола, магистрант
Балтийская Международная Академия
Рига, Латвия*

Право застройки как решение проблемы разделенного имущества

Аннотация. В соответствии с Гражданским законом, построенное на земле здание, а также фундамент, признается земельной частью. После восстановления независимости Латвийской Республики, в результате земельной реформы и процесса приватизации, образовался такой правовой институт, как разделенное имущество. В результате признания исключения из Гражданского закона, земля и построенное на земле здание стали двумя совершенно самостоятельными объектами собственности. Поэтому сформировались такие правовые отношения, как принудительная аренда.

Принудительная аренда в случаях, когда у бывших владельцев и их наследников были возобновлены права на собственность земли, но при этом разрешена приватизация квартир тем персонам, которые жили в многоквартирных жилых домах, которые были построены на таких землях, является основной проблемой, которую долго пытался решить законодатель. В качестве решения проблемы разделенного имущества предложен новый правовой институт – Право застройки – введение правового регулирования, которое вступает в силу с 1 января 2017 года.

В работе анализируется регулирование права застройки с целью узнать, как введение этого правового института будет взаимодействовать уже с существующим законодательством, а наличие правовых отношений предотвратит случаи принудительной сдачи внаем.

Ключевые слова. Вещное право, разделенное имущество, принудительная аренда, право застройки.

Pētījuma tēmas problemātika un aktualitāte

Latvijas Republikas Satversmes 105.pants paredz ikviena tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību. [1.] No minētā panta izriet, ka persona, kurai pieder īpašums, tiek nodrošinātas tiesības netraucēti izmantot īpašumu, savukārt citām personām tiek uzlikts pienākums atturēties no īpašnieka traucēšanas. Jānis Rozenfelds norāda, ka īpašums ir subjektīva civilā tiesība. Tiesības uz īpašumu ir svarīgs cilvēka pamattiesību elements. [2., 57] Arī Civillikuma 968.pants paredz, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. [3.] Taču 1992.gada 1.septembrī spēkā stājās likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”, kur 14.pantā pirmajā daļā tika noteikts izņēmums iepriekš minētā Civillikuma panta piemērošanai, ja ēka uzcelta (likumīgi iegūta citā

veidā) šim nolūkam saskaņā ar tajā laikā spēkā esošajiem likumiem piešķirtajā zemes gabalā, bet īpašuma tiesības uz šo zemes gabalu atjaunotas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam). [4.] Šajā gadījumā tika atzīts, ka zeme un uz tās uzceltā ēka ir divi pilnīgi patstāvīgi īpašuma objekti, izveidojot tādas tiesiskās attiecības kā piespiedu noma. Piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšana dalītā īpašuma gadījumā ir tā problēma, kuru vairākus gadus centās atrisināt likumdevējs.

Jau 2008.gadā Jānis Rozenfelds pētījumā Tieslietu ministrijai par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību norādīja uz dalīta īpašuma situācijai raksturīgu institūtu (mantojamā noma, apbūves tiesības) vai īpašumtiesīgs lietojums ieviešanu kā vienu no iespējamiem veidiem, kā nodrošināt priekšnoteikumus dalīta īpašuma atrisināšanai ar tradicionāliem, plašākai internacionālai juristu sabiedrībai pazīstamiem paņēmieniem. [5., 5] Problēma saasinājās starp dzīvokļu īpašniekiem daudzdzīvokļu mājās un zem tām esošo zemju īpašniekiem, jo zemes kadastrālajai vērtībai piesaistītā nomas maksa, tai paaugstinoties, arī pieauga, radot papildus izmaksas dzīvokļu īpaš-

niekiem. Likumdevēja risinājumi, kuri noteica gan pienākumu maksāt noteiktu nomas maksu (noteikts procents no zemes kadastrālās vērtības), gan atlīdzināt nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu zemes īpašniekam, raisīja neapmierinātību gan zemes īpašniekā, gan dzīvokļu īpašniekos. Kā rezultātā Satversmes tiesa vairākkārt izvērtēja dažādu speciālo likumu tiesību normu atbilstību Latvijas Republikas Satversmei. Arī Ministru kabinets kļuva aizvien apņēmīgāks ne tikai izbeigt dalīto īpašumu, bet arī modernizēt Civillikumu, paredzot arī jauna tiesību institūta, t.i., apbūves tiesība, ieviešanu Lietu tiesību daļā. 2013.gada 15.maijā Saeimas Prezidijam tika iesniegts likumprojekts „Grozījumi Civillikumā”, kurš noteica apbūves tiesības tiesisko regulējumu. [6.] Grozījums Civillikumā tika pieņemts Saeimā trešajā lasījumā 2015.gada 5.martā, paredzot tā stāšanos spēkā 2017.gada 1.janvārī. [7.]

Pētījuma mērķis

Apbūves tiesība jeb superficies ir sens lietu tiesību institūts, kas vispirms izcēlās Romā. [8., 65] Taču Latvijas tiesību sistēmai tā ir novitāte, kuras regulējums ir izveidots teorētiski, pamatojoties uz citu valstu pieredzi un izveidoto apbūves tiesības tiesisko regulējumu. Līdz ar to darba mērķis ir noskaidrot, vai šāda tiesību institūta ieviešana līdztekus jau pastāvošajām tiesībām uz citu lietu novērsīs piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu, analizējot tās pieņemto tiesisko regulējumu Latvijas Republikā.

Darba rakstīšanā ir izmantotas šādas zinātniskās pētniecības metodes: analīzes, salīdzinošā, loģiskā, sistēmiskā un vēsturiskā metode.

Pētījuma tēmas analīze

Pēdējos gados par tēmu „Apbūves tiesība kā dalītā īpašuma problēmas risinājums” ir rakstījuši vairāki autori, kuri arī ir izteikuši savu viedokli par to, kādam būtu jābūt apbūves tiesības tiesiskajam regulējumam un kādas problēmas varētu būt pieņemtā regulējuma piemērošanā.

2012.gada 18.decembrī žurnālā „Jurista vārds” tika publicēts Jāņa Rozenfelda raksts „Īpašuma fiziskās vienotības (ad caelum) entropija Latvijas tiesībās”, kur viņš norāda, ka atšķirībā no vairuma mūsdienu likumu Civillikums

formāli nepieļauj nekādas atkāpes no īpašuma fiziskās vienotības, bet Civillikumā deklarētais ir krasā pretrunā ar tiesisko realitāti. J.Rozenfelds arī uzsver, ka ad caelum kā īpašuma fiziskā nedalāmība, tāpat kā ad caelum pretstats – īpašuma fiziskās vienotības entropija, attiecas nevis uz faktisko īpašuma nedalāmību, bet jāsaprot kā juridiska konstrukcija, kuras pamatā ir pieņēmums, ka jebkura ķermeniska lieta kā īpašuma objekts tiek saprasta kā nedalāma, ja vien nepastāv specifiska atruna, kas norāda uz pretējo. Īpašuma fiziskās vienotības prasība cieši saistīta arī ar noteikumu, ka jebkuras ēkas un citas būves, kas nesaraujami saistītas ar zemi uzskatāmas par tās daļu (superficies solo credit). Šī saistība izpaužas tādējādi, ka ad caelum, kas noteic īpašnieka suverēno varu pār gaisa telpu un pazemi, nevarētu pastāvēt, ja vienlaikus tiktu pieļauta jebkādu atsevišķu īpašuma tiesību pastāvēšana uz kaut kādiem objektiem, kas pastāvīgi saistīti ar šo zemi. Atjaunojot Civillikumu un cenšoties panākt tajā ietvertā ļoti radikālā ad caelum principa saskaņošanu ar tolaik pastāvošo nepilnīgi regulēto īpašuma sistēmu, kam bija raksturīga ļoti dziļa horizontāla sašķeltība, tika izveidota sistēma, kas šo esošās sistēmas nepilnību nevis novērsa, bet vēl padziļināja. J.Rozenfelds secina, ka praksē īpašuma fiziskās vienotības ierobežojumu, sevišķi „izņēmumu”, sistēma izrādījusies pārsteidzoši dzīvotspējīga, neraugoties uz tās vismaz sākotnēji iecerēto „pagaidu” raksturu. Pastāvošā dalītā īpašuma tiesiskās regulēšanas mehānisma trūkumi ir acīmredzami – tie izpaužas kā „divi vienā” fikcija, jo ir skaidrs, ka dabā nav iespējamas divas pilnvērtīgas īpašuma tiesības, viena uz zemi, otra – uz šīs pašas zemes novietoto ēku. Dalītā īpašuma izbeigšana ar likumu ir problemātiska, ņemot vērā, ka iepriekš minēto īpatnību dēļ jebkura no divām dalītā īpašuma sastāvdaļām Latvijā kvalificēta kā pilnīgi patstāvīgs īpašums un tādēļ dalītā īpašuma izbeigšana neizbēgami saistīta ar patstāvīgi eksistējoša īpašuma tiesību izbeigšanu. Viņš arī vēlreiz uzsvēra vispirms nodrošināt adekvātu esošās sarežģītās situācijas juridisku neregulējumu, kas atbilstu kādai no vēsturiski un arī starptautiski atpazīstamajām formām – apbūves tiesībām, ilgtermiņa (mantojamai) nomai, servitūtiem -, pirms ķerties pie „dalītā īpašuma” faktisko seku likvidēšanas. [9., 10-11, 14-15]

A.Grūtups, komentējot Civillikuma 968.pantu, norāda, ka pats Civillikums, neatkarīgi no īpašuma reformas radītiem izņēmumiem, paredz zemes un uz tās atrodošos ēku un būvju kā divu patstāvīgu īpašuma objektu eksistenci, atsaucoties uz Civillikuma 993.panta trešo daļu, kas paredz, ka uz īpašnieka vārdu kā jauna hipotēku vienība jāieraksta katrs nekustams īpašums, kas nav cita tāda īpašuma piederums. [10., 42]

Autores ieskatā zeme un uz tās atrodošās ēkas un būves var būt ierakstītas zemes grāmatās kā divi patstāvīgi īpašuma objekti, taču šādā gadījumā būtu jābūt īpašuma tiesību sakritumam vienā personā. Ir gan arī grūti iedomāties, kādos gadījumos uz vienas zemes atrodošās ēkas un būves būtu jāatzīst par patstāvīgiem īpašuma objektiem, ja īpašuma tiesības uz visiem objektiem pieder vienai personai.

2013.gada 3.decembra rakstā „Apbūves tiesība” žurnālā „Jurista Vārds” Jānis Rozenfelds izsaka savu viedokli par Saeimas Prezidijam 2013.gada 15.maijā iesniegto likumprojektu „Grozījumi Civillikumā”. Viņš uzsver, ka paredzētajam apbūves tiesības regulējumam ir maz kopīga ar 2008.gada pētījumā Tieslietu ministrijai par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību izteiktajiem ierosinājumiem. J.Rozenfelds ieilst pret apbūves tiesību attiecināšanu uz kaut kādu vienu noteiktu īpašuma tipu, jo tāds ierosinājums neizriet nedz no pašas apbūves tiesības regulējuma idejas, nedz no mērķa šādi noregulēt dalītā īpašuma problēmu, nedz arī no tiem paraugiem, kurus ieteicams ņemt par pamatu minētajiem likuma grozījumiem. Viņš atzīst, ka ar „ieviešanu” viņš bija domājis ne vairāk kā adekvātu juridiski korektu apzīmējumu lietošanu attiecībā uz noteikta veida tiesiskajām attiecībām, kas palīdzētu saprast, kā atrisināt radušos situāciju dabā. Terminoloģija palīdz definēt parādību, kas jāpārveido, kā arī palīdz saprast, vai tas vispār jādara. Cēloņi neapmierinātībai ar esošo situāciju, kas it kā vērojami gan zemes īpašnieku, gan ēku īpašnieku pusē, ir abu pušu pārspīlēti optimistiskos ieskatos par savu tiesību saturu un notikumu attīstības perspektīvu. Šāds optimisms balstās uz maldīgo pārliecību, ka ikkatram no viņiem ir pilnas, ne ar ko neierobežotas tiesības. Līdz ar to jēdzienu definēšana ir nepieciešama, lai pareizi pozicionētos, apzinātos,

ka šāda īpašuma sašķelšana nav unikāla, bet tai pastāv noteikts apzīmējums, kas pazīstams kopš gandrīz neatminamiem laikiem, tā iespējams, palīdzētu saprast gan zemes, gan ēku lietotājiem, ka šie divu tiesību savstarpējie apgrūtinājumi ir labākais, kas viņiem ir, tas īpaši attiecas uz zemes īpašnieku, kuram ir pastāvīgs ienākums. [11., 15-16]

Arī Daina Ose 2013.gada 3.decembra publikācijā „Apbūves tiesību iekļaušana Civillikumā” žurnālā „Jurista Vārds” uzsver, ka šāda regulējuma izstrādāšana neatrisina jau esošo dalītā īpašuma pastāvēšanu, kas ir veidojies divdesmit gadu garumā. Šiem gadījumiem ir nepieciešams atsevišķs speciālais regulējums, kas rezultātā sasniegtu Civillikumā nostiprinātā nekustamā īpašuma – zemes un ēkas vienotību. [12., 22]

Autore piekrīt J.Rozenfelda izteiktajam iebildumam par apbūves tiesības pieļaušanu uz noteiktu īpašuma tipu, kas tādā redakcijā tika pieņemts un izsludināts. Tā kā pieņemtais regulējums ir vērsts, lai novērstu turpmāku dalītā īpašuma pastāvēšanu, tad autore šaubās, vai esošie ēku un zemju zem tām īpašnieki apbūves tiesību attiecinās uz savu situāciju un samierināsies ar ierobežotajām īpašuma tiesībām. D.Oses izteiktais priekšlikums par atsevišķa speciālā regulējuma izveidi, lai izbeigtu esošo dalīto īpašumu, ir daļēji realizējies, jo 2015.gada 1.oktobrī Saeimas prezidijam ir iesniegts likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” un ir iesniegti arī grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

Annija Švemberga 2013.gada rakstā „Būt vai nebūt dalītam īpašumam Latvijā” žurnālā „Jurista vārds” uzsver atšķirības starp tā saukto piespiedu dalīto īpašumu un brīvprātīgo dalīto īpašumu. Piespiedu dalītais īpašums ir izveidojies uz likuma pamata, bez zemes un ēku īpašnieku gribas izteikuma par savstarpējo tiesisko attiecību nodibināšanu (vienīgais gribas izteikšanas elements šai situācijā ir bijis gadījumos, ja zemes īpašniekam ir bijusi iespēja izvēlēties starp vēsturisko zemes gabalu vai kompensāciju par to). Brīvprātīgā dalītā īpašuma gadījumā dalīto īpašumu zemes un ēku īpašnieki ir izveidojuši brīvprātīgi, noslēdzot zemes nomas līgumu. A.Švemberga uzskata, ka dalītais īpašums Latvijas Republikā – gan piespiedu, gan brīvprā-

tīga dalītā īpašuma formās – ir tik dziļi iesakņojies un pastāv tik daudzskaitlīgi, ka doma par tā pilnīgu izbeigšanu ir utopija. Ir atbalstāma nostāja par tālāku dalītā īpašuma nepieļaušanu attiecībā uz dzīvojamām mājām. Taču attiecībā uz nedzīvojamām ēkām dalītais īpašums ir mūsdienu ekonomiskās realitātes nepieciešamība, un jāizvērtē, vai tiešām vēl 21.gadsmita sākumā ir nepieciešams principiāli turēties pie pretfeodālisma ideoloģijas un neļaut attīstīties mūsdienu tehnoloģijām atbilstošam regulējumam. A.Švembergas pieļauj, ka terminoloģiski jāpiemeklē cits apzīmējums, nevis „apbūves tiesība”, kā tas ir šobrīd izstrādātajā redakcijā, it īpaši, ja apzīmējumam „apbūves tiesība” ir jau izveidojies saturs, īpaši tiesību teorētiķu aprindās. Viņa piedāvāja lietot tādus apzīmējumus kā „terminēts ēku īpašums” vai „komercapbūves tiesība”. [13., 23, 27-28]

Arī autore uzskata, ka apzīmējuma „apbūves tiesība” vietā varēja lietot kādu citu apzīmējumu, kā saturs būtu definējams, taču arī nemaldinātu. Autore jau raksta sākumā kā dalītā īpašuma galveno problēmu uzsvēra piespiedu nomas tiesisko attiecību izveidošanos un pastāvēšanu, līdz ar to viņa piekrīt A.Švembergas skaidrojumam par tā sauktajiem piespiedu dalīto īpašumu un brīvprātīgo dalīto īpašumu.

Jānis Rozenfelds izteica savu viedokli arī jau par pieņemto apbūves tiesības regulējumu 2016.gada 12.janvārī publikācijā „Apbūves tiesības regulējums Latvijā – grozījumi Civillikumā” žurnālā „Jurista Vārds”. Viņš atzīst, ka grozījumi ir svarīgs jauninājums, jo pirmo reizi Latvijas tiesībās paredz patstāvīgi, t.i., neatkarīgi no apgrūtinātās lietas īpašnieka, atsavināmu tiesību uz cita lietu. Viņš vērs uzmanību uz apbūves tiesības satura pārlieku lielās atkarības no to nodibinošā līguma satura. Daļa no apbūves tiesības absolūtā, t.i., jebkurai personai saistošā, satura, piemēram, apbūves tiesības nodibināšanas un izbeigšanas brīdis vai pastāvēšanas ilgums, regulēta lakoniski, tādēļ atstāj plašu vietu interpretācijai. Šāds regulējums paver iespējas neskaidrībām par apbūves tiesības apjomu un var skart apbūves tiesību nodibinošajā līgumā neiesaistītas personas tiesības. Daļa no jautājumiem, kas neattiecas uz pašu apbūves tiesību, bet gan uz šīs attiecības dalībnieku savstarpējām, iekšējām attiecībām, regulēta ļoti skrupulozi. J.Rozenfelds atzīmē, ka tas, ka apbūves

tiesība attiecināma tikai uz nedzīvojamo ēku (būvi) neizbēgami piesaistīs papildu administratīvos resursus, kas nepieciešami, lai noteiktu ēkas tipu. Tas, ka apbūves tiesība nevar rasties citādi kā vien līguma rezultātā, ir vēl viena grūti izskaidrojama un praktiski neattaisnota likumdevēja kaprīze. Dažas no grozījumu normām, piemēram, par apgrūtinātā zemes gabala, kā arī apbūves tiesīgā tiesību apjomu, paver iespēju dažādiem tulkojumiem. [14., 14]

Autore lielā mērā piekrīt J.Rozenfelda izteiktajiem secinājumiem un iebildumiem, taču apbūves tiesības rašanās uz līguma pamata nav likumdevēja kaprīze, bet saistīta ar A.Švembergas izdalīto brīvprātīgo dalītā īpašuma veidu, kur zemes un ēkas īpašnieka gribas un tiesisko attiecību izveidošana ir notikusi saskaņā ar nomas līgumu. Taču, apbūves tiesību attiecinot tikai uz kādu noteiktu ēku veidu, tiek ierobežotas zemes īpašnieka tiesības rīkoties ar savu īpašumu, slēdzot nomas līgumu, kurā ietverta atļauja būvēt dzīvojamo ēku.

Secinājumi

Analizējot pieņemto apbūves tiesības regulējumu Latvijas Republikā un dažādu autoru publikācijas par šo tēmu, autore nonāca pie vairākiem secinājumiem.

Pirmkārt, dalītajā īpašumā ir jāizdala piespiedu dalītais īpašums un brīvprātīgais dalītais īpašums.

Otrkārt, piespiedu nomas tiesiskās attiecības veidojas piespiedu dalītā īpašuma gadījumā.

Treškārt, pieņemtais apbūves tiesības regulējums novērsīs piespiedu nomas tiesisko attiecību turpmāku pastāvēšanu, taču tas neatrisina jau pastāvošas piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Ceturtkārt, apzīmējums „apbūves tiesība” pieņemtajam regulējumam nav atbilstošs vispārpieņemtajam apbūves tiesības saturam.

Piektkārt, apbūves tiesības regulējuma pamatā ir ideja par tiesiskā regulējuma nepieciešamību brīvprātīgajam dalītajam īpašumam.

Sestkārt, apbūves tiesību attiecinot tikai uz kādu noteiktu ēku veidu, tiek ierobežotas zemes īpašnieka tiesības rīkoties ar savu īpašumu.

Septītkārt, pieņemtais apbūves tiesības regulējums vairākos gadījumos pieļauj plašas interpretācijas iespējas, kas sarežģīs tā piemērošanu.

Izmantoto literatūras avotu saraksts

1. Latvijas Republikas Satversme (pieņemta 15.02.1922.)// Latvijas Vēstnesis.- 1993., 1.jūlijs.
2. Rozenfelds J. Lietu tiesības.- Rīga: Zvaigzne ABC, 2000.- 296 lpp.
3. Civillikums (pieņemts 28.01.1937.)// Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs.- 1992., 30.janvāris.
4. Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību (pieņemts 07.07.1992.)// Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs.- 1992., 30.jūlijs.
5. Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību.- 2008.-31 lpp. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi> [skatīts 07.04.2016.].
6. Likumprojekts „Grozījumi Civillikumā” (Nr.665/Lp11). Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/webAll?OpenView&Count=30> [skatīts 07.04.2016.].
7. Grozījums Civillikumā (pieņemts 05.03.2015.)// Latvijas Vēstnesis.- 2015., 19.martā.
8. Birziņa L. Romiešu tiesības. Mācību līdzeklis.- Rīga: 1997.- 112 lpp.
9. Rozenfelds J. Īpašuma fiziskās vienotības (ad caelum) entropija Latvijas tiesībās// Jurista Vārds.- 2012., 18.decembris.
10. Civillikuma komentāri: Īpašums (937.-1129.p.) / sast. A.Grūtups.- Rīga: Mans Īpašums, 1996.- 232 lpp.
11. Rozenfelds J. Apbūves tiesība// Jurista Vārds.- 2013., 3.decembris.
12. Ose D. Apbūves tiesību iekļaušana Civillikumā// Jurista Vārds.- 2013., 3.decembris.
13. Švemberga A. Būt vai nebūt dalītam īpašumam Latvijā// Jurista Vārds.- 2013., 3.decembris.
14. Rozenfelds J. Apbūves tiesības regulējums Latvijā – grozījumi Civillikumā// Jurista Vārds.- 2016., 12.janvāris.

References

1. The Constitution of the Republic of Latvia (adopted 15.02.1922.)// Latvian Herald. - 1993., 1st of July.
2. Rozenfelds, J. The Property Law. - Riga: Zvaigzne ABC, 2000- 296 p.
3. Civil Law (adopted 28.01.1937.)// Supreme Council and Government Reporter of the Republic of Latvia. - 1992, 30th of January.
4. (Law) On the Time and Procedures for Coming into Force of the Introduction, Inheritance and Property Law Part of the Renewed Civil Law of the Republic of Latvia of 1937 (adopted 07.07.1992.)// Supreme Council and Government Reporter of the Republic of Latvia. - 1992, 30 July.
5. Rozenfelds, J. Research on the Necessity of Updating Chapters on the Property Law (IV, V, VI and VII). - 2008.- 31 p. Accessible: <https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi> [Viewed on 07.04.2016.].
6. The Bill „Amendments to the Civil Law” (No. 665/Lp11). Accessible: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/webAll?OpenView&Count=30> [Viewed on 07.04.2016.].
7. (Law) Amendment to the Civil Law (adopted 05.03.2015.)// Latvian Herald. - 2015, 19th of March.
8. Birzina, L. Roman Law. Study Book. - Riga: 1997- 112 p.
9. Rozenfelds, J. Entropy of Physical Unity of the Property (ad caelum) in the Latvian Law// Jurista Vards. - 2012, 18th of December.
10. Comments on the Civil Law: Ownership (937.-1129.section) / compiler A. Grutups, Riga: My Property, 1996.- 232 p.
11. Rozenfelds, J. Superficies// Jurista Vards. - 2013, 3rd of December.
12. Ose, D. The Inclusion of Superficies in the Civil Law// Jurista Vards. - 2013, 3rd of December.
13. Svemberga, A. To be or not to be Dualistic Property in Latvia// Jurista Vards. - 2013, 3rd of December.
14. Rozenfelds, J. The Legal Regulation on Superficies in Latvia// Jurista Vards. - 2016., 12th of January.

Summary

In accordance with the Civil Law of the Republic of Latvia a building erected on land and firmly attached to it shall be recognised as a part thereof. A dualistic system of property was made as a result of the land reform and privatisation after the restoration of independence of the Republic of Latvia and the restoration of its legal system. The dualistic system of property allows so to speak a parallel existence of separate ownership rights: to the building and to the land. It is based upon the presumption that two sovereign ownership rights linked to one and the same spatially delimited object are possible. The fact that by encumbering the land with someone else's property rights to a building on the same land, the land owner is entitled to compensation by the building's owner was a reason why such relationship was named mandatory lease.

Mandatory lease payment was defined by legal regulations which were revised repeatedly because the Constitutional Court repeatedly admitted that previous amendments violated property rights protected by Section 105 of the Constitution of the Republic of Latvia and therefore was invalid. Therefore, the mandatory lease in the dualistic system of property were main problems which Latvian legislature had to solve as soon as possible.

Already in 2008 J. Rozenfelds in his research commissioned by the Ministry of Justice with the goal of improvement to the legislation stressed the necessity of introducing new institutions—the long lease (emphyteusis) or the right to erect a building on another's land (superficies). Finally, the legislature decided in favour of superficies introduction in the Property Law as the solution for dualistic property problem and it will enter into force on January 1st 2017.

Superficies is not a new legal regulation, it is already mentioned and used in Roman law, but for the legal system of the Republic of Latvia it is a new institution which was arranged in accordance with the experience of other countries. Thereby the main objective of the paper is to determine whether the introduction of such an institute in addition to already existing rights to another's property will prevent the existence of a mandatory lease by analysing the regulation on superficies of the Republic of Latvia.

The author not only discusses the regulation on superficies, but also several publications about this theme written by various authors in the last five years. All authors support the introduction of the regulation on superficies in the Property Law of the Republic of Latvia, but two of them have different views on how it needed to be formulated. J. Rozenfelds points out the difference between superficies content in general (in Roman law) and superficies content in the legal regulation system of the Republic of Latvia. A. Svemberga appeals for separation of a compulsory dualistic system of property and a voluntary dualistic system of property expressing her support to the voluntary dualistic system of property.

In the process of writing this paper the author came to several conclusions which will be stated in the following sentences. Firstly, it is necessary to distinguish between the compulsory dualistic system of property and the voluntary dualistic system of property. Secondly, the regulation on mandatory lease takes shape in the case of the compulsory dualistic system of property. Thirdly, the accepted regulation on superficies in the Republic of Latvia will avert further existence of the mandatory lease, but it does not solve the problem of already existing mandatory lease. Fourthly, the name „superficies” is not appropriate for the accepted regulation on superficies in Latvia due to difference of its conventional content. Fifthly, the regulation on superficies is based on the idea of necessity for legal regulation on voluntary dualistic system of property. Sixthly, attributing superficies on set types of buildings limits landowner rights to handle his land. Seventhly, the accepted regulation on superficies in several cases allows extensive interpretations which will complicate its application.