**Pirmpirkuma un izpirkuma tiesību īstenošana uz lauksaimniecībā izmantojamu zemi**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2019.gada 17.aprīļa**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C24104016, SKC-107/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:0417.C24104016.2.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2019%3A0417.C24104016.2.S)

Senāts šādā sastāvā:

 senatore referente Ināra Garda,

 senatore Anda Briede,

 senatore Vanda Cīrule

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar prasītāja [pers. A] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 22.maija spriedumu [pers. A] prasībā pret [..] zemnieku saimniecību [nosaukums K], ar trešajām personām AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” un SIA „Turkalnes muiža”, par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu uz izpirkuma tiesību pamata un ierakstu dzēšanu zemesgrāmatā.

**Aprakstošā daļa**

[1] Būvju nekustamais īpašums [nosaukums N], [adrese], kadastra numurs [..] 012, kas sastāv no septiņām būvēm (kadastra apzīmējumi [..] 001, [..] 002, [..] 003, [..] 005, [..] 007, [..] 008 un [..] 005), 2013.gada [..] decembrī ierakstīts Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] un īpašuma tiesības līdz 2013.gada 16.decembrim bija nostiprinātas [pers. B], bet no 2013.gada [..] decembra – [pers. A], pamatojoties uz 2013.gada [..] decembra dāvinājuma līgumu.

Vienlaikus šā nodalījuma I daļas 1.iedaļā ierakstīta atzīme, ka sešas būves (kadastra apzīmējumi [..] 001, [..] 002, [..] 003, [..] 005, [..] 007 un [..] 008) saistītas ar zemes vienību [nosaukums N], [adrese], kadastra apzīmējums [..] 060 (*lietas 1.sējuma 9. un 29.lp.*).

[2] Zemes nekustamais īpašums [nosaukums N], [adrese], kadastra numurs [..] 060, 60 ha platībā 1996.gada [..] janvārī ierakstīts Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..]. Minētā zemes nekustamā īpašuma kopējā platība 1998.gada [..] janvārī palielināta līdz 81 ha, bet 2015.gada [..] septembrī precizēts nekustamā īpašuma sastāvs: piecas zemes vienības, ieskaitot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu [..] 060 60 ha platībā. Savukārt pēc triju zemes vienību atdalīšanas 2016.gada [..] februārī zemes nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst divas zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem [..] 060 (60 ha platībā) un [..] 224 (13,4 ha platībā).

[2.1] Laika posmā no 2007.gada [..] aprīļa līdz 2016.gada [..] februārim īpašuma tiesības uz visu zemes nekustamo īpašumu bija nostiprinātas SIA „Turkalnes muiža”, kas to ieguvusi

īpašumā pa daļām no fiziskām personām, kurām zemes reformas rezultātā tika atjaunotas īpašuma tiesības. Savukārt 2016.gada [..] februārī īpašuma tiesības nostiprinātas [..] zemnieku saimniecībai [nosaukums K], pamatojoties uz 2016.gada [..] janvāra pirkuma līgumu (pirkuma maksa norādīta 125 000 EUR).

[2.2] Minētā nodalījuma II daļas 2.iedaļā 2016.gada 16.februārī ierakstīta aizlieguma atzīme (ieraksts Nr. 7.1.), kas cita starpā paredz aizliegumu bez AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu pārdot, dāvināt vai kā citādi atsavināt kopumā vai pa daļām.

Vienlaikus nodalījuma IV daļas 1.-2.iedaļas ierakstā Nr. 4.1. nostiprināta hipotēka 124 500 EUR apmērā par labu AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” (*lietas 1.sējuma 10.–17., 30.–32.lp.*).

[3] [Pers. A] 2016.gada 7.martā cēlis tiesā prasību pret [..] zemnieku saimniecību [nosaukums K], ar trešajām personām AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” un SIA „Turkalnes muiža”, kurā lūdzis: 1) atzīt prasītājam īpašuma tiesības uz zemes nekustamo īpašumu [nosaukums N], [adrese], kadastra numurs [..] 060, 73,4 ha platībā uz izpirkuma tiesību pamata un nostiprināt tās zemesgrāmatā, vienlaikus dzēšot ierakstus par atbildētājas īpašuma tiesībām uz minēto zemes nekustamo īpašumu; 2) dzēst Ikšķiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] II daļas 2.iedaļas ierakstu Nr. 7.1. (aizlieguma atzīme par labu AS „Attīstības finanšu institūcija Altum”) un IV daļas 1.-2.iedaļas ierakstu Nr. 4.1 (hipotēka par labu AS „Attīstības finanšu institūcija Altum”).

Prasības pieteikumā un tā vēlākos precizējumos norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[3.1] Prasītājs tikai pēc atbildētājas [..] zemnieku saimniecības [nosaukums K] īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā uz zemes nekustamo īpašumu [nosaukums N], [adrese], kadastra numurs [..] 060, uzzināja par 2016.gada [..] janvārī starp trešo personu SIA „Turkalnes muiža” kā pārdevēju un atbildētāju kā pircēju noslēgto minētā strīdus zemes nekustamā īpašuma pirkuma līgumu.

Strīdus zemes nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu [..] 060 60 ha platībā. Sešas no septiņām būvēm, kas ietilpst prasītājam piederošajā būvju nekustamajā īpašumā [nosaukums N], [adrese], kadastra numurs [..] 012, ir saistītas ar minēto zemes vienību. Tas nozīmē, ka prasītājam ir likumiskas pirmpirkuma tiesības uz strīdus zemes nekustamo īpašumu. Tomēr prasītājam vispār netika piedāvāts izmantot pirmpirkuma tiesības pirms zemei mainījās īpašnieks, pat neraugoties uz apstākli, ka 2015.gada nogalē prasītājs jau mēģināja vienoties ar SIA „Turkalnes muiža” par visa strīdus zemes nekustamā īpašuma iegādi sakarā ar prasītājam piederošo būvju atrašanos uz SIA „Turkalnes muiža” piederošās zemes. Tas nozīmē, ka SIA „Turkalnes muiža”, prasītājam nepaziņojot par noslēgto pirkuma līgumu pirms nostiprinājuma lūguma iesniegšanas zemesgrāmatu nodaļā, apzināti rīkojās negodprātīgi un ignorēja prasītāja pirmpirkuma tiesības.

[3.2] Prasītājs 2016.gada 22.februārī nosūtīja gan atbildētājai, gan SIA „Turkalnes muiža” identiska satura vēstuli, kurā piedāvāja labprātīgi vienoties par izpirkuma tiesību izmantošanu un brīdināja par prasības celšanu tiesā gadījumā, ja pusēm neizdosies vienoties. Tomēr atrisināt radušos situāciju ārpustiesas ceļā pusēm neizdevās.

Prasītājam nav precīzi zināms, kādi izdevumi Civillikuma 1388.panta izpratnē radušies atbildētājai, taču prasītājs vēlas realizēt savas izpirkuma tiesības uz strīdus zemes nekustamo īpašumu tiesas ceļā, tādēļ Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksāja 125 000 EUR (zemesgrāmatas nodalījumā norādītā strīdus nekustamā īpašuma pirkuma maksa atbilstoši 2016.gada 5.janvāra pirkuma līguma nosacījumiem).

Pastāvot šādiem apstākļiem, prasītājam atzīstamas un zemesgrāmatā nostiprināmas īpašuma tiesības uz strīdus zemes nekustamo īpašumu uz izpirkuma tiesību pamata, vienlaikus dzēšot ierakstus par atbildētājas īpašuma tiesībām uz minēto zemes nekustamo īpašumu.

[3.3] Tā kā prasītājam nav nekādu saistību ar trešo personu AS „Attīstības finanšu institūcija Altum”, zemesgrāmatas nodalījumā dzēšama aizlieguma atzīme un hipotēkas ieraksts par labu minētajai trešajai personai.

[3.4] Prasība pamatota ar Civillikuma 1381., 1382., 1384., 1390., 1400., 1415. un 1598.pantu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.pantu, Zemesgrāmatu likuma 44.pantu, likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 3.pantu.

[4] Ar Ogres rajona tiesas 2016.gada 17.novembra spriedumu prasība apmierināta:

1) prasītājam atzītas izpirkuma tiesības uz strīdus zemes nekustamo īpašumu, vienlaikus atzīstot arī īpašuma tiesības un nostiprinot tās zemesgrāmatā;

2) dzēsts ieraksts zemesgrāmatā par atbildētājas īpašuma tiesībām uz strīdus zemes nekustamo īpašumu, kā arī dzēsta aizlieguma atzīme un hipotēkas ieraksts par labu trešajai personai AS „Attīstības finanšu institūcija Altum”;

3) atbildētājai izmaksāti 500 EUR, bet trešajai personai SIA „Turkalnes muiža” – 124 500 EUR no izpirkuma maksas, ko prasītājs iemaksāja Tiesu administrācijas depozīta kontā;

4) no prasītāja par labu atbildētājai piedzīti 3591,44 EUR;

5) no atbildētājas par labu prasītājam piedzīta valsts nodeva 2746,97 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 10 EUR, bet par labu valstij – valsts nodeva 71,14 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 23,99 EUR.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītāja apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2017.gada 22.maija spriedumu prasību noraidījusi, piedzinusi no prasītāja par labu atbildētājai tiesas izdevumus 2818,11 EUR un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 2608,20 EUR, bet par labu valstij – ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 16,71 EUR, atmaksājusi prasītājam Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksāto izpirkuma maksu 125 000 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[5.1] Strīdus zemes nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst lauksaimniecībā izmantojamā zeme 55,2 ha platībā (42,1 ha zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu [..] 060 un 13,1 ha zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu [..] 224). Līdz ar to izskatāmajā lietā nepastāv priekšnoteikumi prasības pieteikumā norādīto materiālo tiesību normu piemērošanai, bet piemērojamas speciālās tiesību normas, kas attiecas tieši uz lauksaimniecībā izmantojamās zemes iegūšanu īpašumā.

[5.2] Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punktā ietverti nosacījumi, kam jāatbilst fiziskajām personām, lai tās varētu iegūt īpašumā lauksaimniecības zemi. Prasītājam, lai viņš varētu izmantot pirmpirkuma tiesības uz strīdus zemes nekustamo īpašumu, 2016.gada [..] janvāra pirkuma līguma slēgšanas brīdī bija jāatbilst visiem šiem nosacījumiem.

[5.2.1] Prasītājs kā saimnieciskās darbības veicējs reģistrējies tikai 2016.gada [..] aprīlī, bet ne līdz 2016.gada 5.janvārim kā to prasa likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punkta „a” apakšpunkts. Savukārt tas, ka prasītājs atbilstoši likuma „Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 11.panta divpadsmitajai daļai drīkstēja nereģistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicējs, un vienīgi paziņoja Valsts ieņēmumu dienestam par savu saimniecisko darbību minētā likuma 28.panta 8.punktā noteiktajā kārtībā, nav atzīstams par likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punkta „a” apakšpunkta prasību izpildi.

[5.2.2] Lietas materiālos esošajā Lauku atbalsta dienesta 2017.gada 25.aprīļa izziņā Nr. [..] apgalvots, ka prasītājs izpildījis vienu no likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 pantā minētajiem nosacījumiem, jo saņēmis vienotos platības maksājumus. Tomēr lietā nav iegūti pierādījumi, ka prasītājs vismaz gadu pēdējo triju gadu laikā ir saņēmis šos maksājumus. Līdz ar to minētajā izziņā norādītā informācija pati par sevi neapliecina faktu, ka prasītājs atbilst attiecīgajam likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punkta „b” apakšpunktā ietvertajam nosacījumam.

No Latvijas Lauksaimniecības Universitātes prasītājam izsniegtā sertifikāta Nr. [..], redzams, ka prasītājs no 2015.gada [..] oktobra līdz 2016.gada [..] janvārim Latvijas Lauksaimniecības Universitātes Mūžizglītības centrā piedalījies un apguvis tālākizglītības kursu „Bioloģiskās lauksaimniecības produkcijas ražošana” 160 stundu apjomā. Tas nozīmē, ka uz pirkuma līguma slēgšanas brīdi prasītājs nebija ieguvis likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punkta „b” apakšpunktā noteikto nepieciešamo izglītību.

[5.2.3] Ikšķiles novada pašvaldības Lauksaimniecībā izmantojamās zemes atsavināšanas darījumu izvērtēšanas komisijas 2017.gada 12.aprīļa izziņā Nr. [..] apgalvots, ka prasītājs atbilst visām likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 pantā noteiktajām prasībām, lai iegūtu īpašumā lauksaimniecībā izmantojamo zemi. Tomēr no minētās izziņas neizriet, ka prasītājs atbildis attiecīgajiem kritērijiem tieši uz pirkuma līguma slēgšanas brīdi.

[5.2.4] Tā kā no lietas materiālos esošajiem pierādījumiem neizriet, ka prasītājs 2016.gada 5.janvārī atbildis attiecīgajiem nosacījumiem, kas ietverti likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punktā, prasītājam nebija likumisko pirmpirkuma tiesību uz strīdus zemes nekustamo īpašumu. Tādējādi nav pamata atzīt arī prasītāja izpirkuma tiesības un attiecīgi īpašuma tiesības uz strīdus zemes nekustamo īpašumu. Proti, prasība noraidāma.

[6] Par minēto spriedumu prasītājs iesniedzis kasācijas sūdzību, kurā lūdzis spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[6.1] Apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punktu, nav piemērojusi likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.pantu kopsakarā ar likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 10.panta pirmo daļu un Civillikuma 968.pantu.

Nav šaubu, ka lielākā daļa no strīdus zemes nekustamā īpašuma ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Tomēr izskatāmajā lietā primāri pastāv strīds tieši par prasītāja izpirkuma tiesībām uz strīdus zemes nekustamo īpašumu, kas izriet no pārkāptām pirmpirkuma tiesībām, nevis par prasītāja atbilstību likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punktā paredzētajiem nosacījumiem lauksaimniecībā izmantojamās zemes iegūšanai īpašumā parastā tiesiskā darījuma, piemēram, pirkuma rezultātā.

Līdz ar to konkrētajā gadījumā primāri piemērojams likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.pants kopsakarā ar likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 10.panta pirmo daļu un Civillikuma 968.pantu. No minētām tiesību normām viennozīmīgi izriet prasītāja pirmpirkuma tiesības, ko trešā persona SIA „Turkalnes muiža” ignorēja, jo atsavināja strīdus nekustamo īpašumu atbildētājai, neinformējot par to prasītāju, t.i., nenosūtīja prasītājam noslēgto pirkuma līgumu, lai viņš divu mēnešu laikā izlemtu un paziņotu par savu pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Tas nozīmē, ka prasītājam šobrīd ir atzīstamas izpirkuma tiesības, t.i., tiesības atstumt ieguvēju.

Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punkts piemērojams tikai īpašuma tiesību iegūšanas stadijā, t.i., lemjot par pieļaujamību zemesgrāmatā nostiprināt prasītāja īpašuma tiesības uz strīdus zemes nekustamo īpašumu. Proti, fiziskajai personai jāatbilst noteiktajiem kritērijiem nevis darījuma, ar ko apietas pirmpirkuma tiesības, noslēgšanas brīdī, kā to kļūdaini atzinusi apelācijas instances tiesa, bet gan brīdī, kad lemjams jautājums par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā. Turklāt nedz pirkuma līguma slēdzēju, nedz vispārējās jurisdikcijas tiesas kompetencē neietilpst attiecīgas pašvaldības komisijas izdarīto secinājumu pārvērtēšana. Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 pants noteic, ka ar lauksaimniecības zemi veikto darījumu tiesiskumu uzrauga tieši pašvaldības komisija, kas pieņem attiecīgu lēmumu Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā. Konkrētajā gadījumā Ikšķiles novada pašvaldības Lauksaimniecībā izmantojamās zemes atsavināšanas darījumu izvērtēšanas komisija atzinusi, ka prasītājam ir tiesības iegūt īpašumā lauksaimniecībā izmantojamo zemi.

[6.2] Civillietu tiesas kolēģija nepareizi piemērojusi likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punkta „a” apakšpunktu, jo nepareizi iztulkojusi tajā ietverto nosacījumu, ka personai jābūt reģistrētai kā saimnieciskās darbības veicējai Latvijas Republikā.

Minētās normas mērķis ir neļaut personām, kuras neveic saimniecisko darbību Latvijas Republikā, iegādāties lauksaimniecībā izmantojamo zemi. Tātad izšķirošā nozīme piešķirama tieši faktiskajai saimnieciskās darbības veikšanai, nevis tam, kādā veidā persona par to paziņojusi valstij (paziņojuma vai reģistrācijas veidā). Savukārt apelācijas instances tiesa kļūdaini iztulkojusi minēto tiesību normu, izmantojot vienīgi gramatisko iztulkošanas metodi, bet neņemot vērā likuma garu un attiecīgās normas mērķi.

[6.3] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 8.pantu, 93.panta ceturto daļu un 159.pantu.

Apelācijas instances tiesa, apšaubīdama prasītāja atbilstību likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punktā norādītajiem nosacījumiem, nav centusies sekmēt lietas apstākļu vispusīgu noskaidrošanu. Civillietu tiesas kolēģija, noraidīdama prasību kā nepierādītu, prasītājam nav norādījusi uz pierādījumu trūkumu lietā nozīmīgu faktu noskaidrošanai un nav noteikusi termiņu attiecīgu pierādījumu iesniegšanai.

[7] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību atbildētāja norādījusi, ka tā nav pamatota un ir noraidāma, jo apelācijas instances tiesas spriedums ir tiesisks un pamatots. Proti, tiesa pareizi piemērojusi materiālo tiesību normas, kā arī nav pārkāpusi procesuālo tiesību normas.

**Motīvu daļa**

[8] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atceļams.

[9] Senāts piekrīt kasācijas sūdzības iesniedzēja viedoklim, ka apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punktu un vispār nav piemērojusi materiālo tiesību normas, kas regulē pirmpirkuma un izpirkuma tiesības.

[9.1] Izskatāmajā lietā pastāv strīds par ēku (būvju) īpašnieka pirmpirkuma un izpirkuma tiesībām uz zemi, kas atrodas zem ēkām, taču pieder citai personai.

Pēc vispārīgā principa uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu (Civillikuma 968.pants).

Taču notikušās īpašuma reformas gaitā, atjaunojot īpašuma tiesības, kā arī privatizējot valsts īpašuma objektus, Latvijā ir izveidojušies daudzi dalīti īpašumi, kas neatbilst Civillikuma 968.pantā noteiktajam principam. Proti, praksē ir daudz gadījumu, kad ēka un zeme zem tās ir atsevišķi īpašuma objekti, kas pieder dažādiem īpašniekiem.

Atbilstoši likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta otrajai daļai, ja ēkas (būves) vai augļu dārzs (koki) ir patstāvīgs īpašuma objekts un atrodas uz citai personai piederošas zemes, tad ēku (būvju) vai augļu dārza (koku) pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam. Tādas pašas pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir arī ēku (būvju) vai augļu dārza (koku) īpašniekam, ja atsavina zemesgabalu.

Līdzīgs regulējums paredzēts arī likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 10.panta pirmās daļas (*Bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem (ja viņi nav saņēmuši savas zemes vietā līdzvērtīgu zemes gabalu vai kompensāciju), arī tiem, kuri reģistrēti atsevišķā neapmierināto zemes pieprasījumu reģistrā, ir pirmpirkuma tiesības iegūt savā īpašumā ēkas, būves un augļu dārzu (kokus), kuri atrodas uz šīs zemes. Tādas pašas pirmpirkuma tiesības ir ēku, būvju un augļu dārza (koku) īpašniekiem, ja pārdod zemes gabalu. Ja minētās personas nav varējušas izmantot pirmpirkuma tiesības pārdevēja vainas dēļ, tām ir izpirkuma tiesības*) otrajā un trešajā teikumā.

Minēto normu mērķis ir sekmēt ēku un zemes, uz kuras tās atrodas, apvienošanu vienā īpašumā, proti, lai tādējādi likvidētu šādu izņēmumu no ēku un zemes vienotības principa, kas izveidojies zemes reformas rezultātā. Tas nozīmē, ka norādītajā gadījumā pirmpirkuma tiesības pastāv uz likuma pamata un šo tiesību izmantošanā piemērojams vispārējais regulējums, kas noteikts Civillikuma 1073.pantā, 2060.-2063.pantā. Šajās normās paredzēts, ka pēc pirkuma līguma noslēgšanas pārdevējam ir jāpiedāvā pirmpirkuma tiesīgajam izmantot pirmpirkuma tiesību, bet pirmpirkuma tiesīgajam savs lēmums izmantot vai neizmantot savu tiesību ir jāpaziņo pārdevējam divu mēnešu laikā. Ja pirmpirkuma tiesīgais šajā laikā atbildi nedod, tad tas savas tiesības zaudē. Savukārt, ja pirmpirkuma tiesīgais vēlas savas tiesības izmantot, tad viņam, ja nav norunāts citādi, jāizpilda tie paši nosacījumi, ko piedāvā jaunais pircējs. Gadījumos, kad pirmpirkuma tiesības nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ, pirmpirkuma tiesīgajam ir izpirkuma tiesība (Civillikuma 1381. un turpm. panti). Izpirkuma tiesība ir tiesība iegūt cita atsavinātu (pārdotu) nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju sakarā ar priekšrocību pret viņu un iestājoties viņa tiesībās. Tātad izpirkuma tiesību būtība ir īpašuma tiesību iegūšana, atstumjot nekustamā īpašuma ieguvēju, jo izpirkuma tiesīgajai personai ir lielākas tiesības uz konkrētu nekustamo īpašumu nekā tā ieguvējam. Tajā pašā laikā atzīmējams, ka izpirkuma tiesība nav absolūta tiesība. Tāpēc, lai apmierinātu izpirkuma prasību, tiesai jāgūst pārliecība, ka izpildījušies Civillikuma 1383.panta pirmajā daļā (*izpirkuma tiesība ir pielaižama tikai tajos gadījumos, kad izpircējam iespējams pilnīgi atlīdzināt ieguvējam visu to, ko tas samaksājis vai kas tam vēl jāsamaksā par iegūto mantu*) un 1384.pantā (*visi pienākumi, kurus uzņēmies nekustamā īpašuma ieguvējs, jāpārņem tās izpircējam, un viņš nevar aprobežoties vienīgi ar apsolījumu samaksāt ieguvējam to summu, kādu viņš uzņēmies dot par nekustamo īpašumu, ne arī ar šās summas nodrošinājumu ar galvojumu vai kādā citā kārtā, bet viņam, pieteicot savu tiesību, tūliņ jāiemaksā šī summa, pievienojot tai atlīdzību par izdevumiem (1388.p.) naudā; bet ja ieguvējs atteicas šo naudu pieņemt, tad izpircējam tā jāiemaksā tiesā*) noteiktie priekšnoteikumi.

[9.2] Celtā prasība vērsta uz izpirkuma tiesību īstenošanu, t.i., prasītājam kā izpircējam kļūstot par atsavinātās zemes īpašnieku ieguvējas vietā. Proti, prasītājam pieder patstāvīgs ēku (būvju) nekustamais īpašums [nosaukums N], [adrese], kadastra numurs [..] 012, kas sastāv no septiņām būvēm, no kurām sešas saistītas un atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [..] 060, kura ietilpst strīdus zemes nekustamā īpašuma [nosaukums N], [adrese], kadastra numurs [..] 060, sastāvā. Minēto zemes īpašumu SIA „Turkalnes muiža” atsavināja atbildētājai [..] zemnieku saimniecībai [nosaukums K], pārkāpjot prasītāja kā būvju īpašnieka pirmpirkuma tiesības, jo nepaziņoja prasītājam par 2016.gada [..] janvārī noslēgto pirkuma līgumu, tādējādi nedeva iespēju divu mēnešu laikā no pirkuma līguma saņemšanas brīža izlemt un paziņot pārdevējai par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, kas ir pamats izpirkuma tiesības izlietošanai, iestājoties pirkuma līgumā pircējas vietā. Tā kā prasītājs Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksājis 125 000 EUR, kas atbilst pirkuma līgumā norādītajai pirkuma maksai, viņš ir izpildījis Civillikuma 1383.panta pirmajā daļā un 1384.pantā noteiktos priekšnoteikumus, lai izlietotu izpirkuma tiesības.

Prasības noraidīšanas pamatā, kā tas izriet no pārsūdzētā sprieduma motīvu daļā ietvertās argumentācijas, bija apelācijas instances tiesas atzinums, ka pastāv šķēršļi prasītājam iegūt īpašumā lauksaimniecībā izmantojamo zemi, jo uz pirkuma līguma noslēgšanas dienu (2016.gada [..] janvāri) viņš neatbilda visiem likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punktā ietvertajiem nosacījumiem, kas izvirzīti fiziskajām personām, lai tās varētu iegūt īpašumā lauksaimniecības zemi, tādējādi prasītājs nevarēja izmantot pirmpirkuma tiesības uz strīdus zemes nekustamo īpašumu.

Šāds secinājums izdarīts bez pietiekama pamata, jo apelācijas instances tiesa nav iedziļinājusies pirmpirkuma un izpirkuma tiesību būtībā un vispār nav piemērojusi to regulējošās materiālo tiesību normas saistībā ar lietā nodibinātajiem apstākļiem un pierādījumiem, tostarp par prasītāja atbilstību likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punktā izvirzītajām prasībām, ko apliecina Ikšķiles novada pašvaldības Lauksaimniecībā izmantojamās zemes atsavināšanas darījumu izvērtēšanas komisijas 2017.gada 12.aprīļa izziņā Nr. [..] ietvertās ziņas.

[9.3] Lietā nodibināts un par to nav strīda, ka zemes nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst lauksaimniecībā izmantojamā zeme 55,2 ha platībā (42,1 ha zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu [..] 060 un 13,1 ha citai zemes vienībai). Tādējādi lauksaimniecības zeme aizņem lielāko platību, proti, zemes nekustamā īpašuma sastāvā dominējošā zemes lietošanas kategorija ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme, salīdzinot tās aizņemto platību ar citām zemes lietošanas kategorijām.

Likumdevējs 2014.gada 3.jūlijā pieņēma likumu „Grozījumi likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos””, kurā paredzējis īpašus noteikumus darījumiem ar zemes īpašumiem, kuru sastāvā dominējošā zemes lietošanas kategorija ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme. Uzsākot darbu pie attiecīga likumprojekta, tika konstatēts, ka Latvijas zemes resursu produktīvu, efektīvu un ilgtspējīgu izmantošanu sabiedrības interesēs traucē tendence samazināties lauksaimnieciskajai ražošanai pieejamo platību apjomam, ievērojamais neapsaimniekoto, aizaugošo, krūmiem klāto lauksaimniecībā izmantojamo zemju īpatsvars, sadrumstalotā lauku zemes īpašumu struktūra. Nolūkā stimulēt dzīvotspējīgas zemes izmantošanas struktūras izveidošanu lauku apvidos, panākt ikviena zemes (Latvijas valsts ilgtermiņa aktīva un nacionālās bagātības) hektāra racionālu, ilgtspējīgu un efektīvu izmantošanu, bija jāizveido efektīvāks lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus regulēšanas mehānisms. Likumprojektā ietvertais tiesiskais regulējums paredzēja konkrētus priekšnoteikumus, kurus izpildot, personām ir tiesības iegādāties lauksaimniecībā izmantojamo zemi. Tiesiskā regulējuma virsmērķis bija vērsts uz Latvijas zemes resursu ilgtspējīgu saglabāšanu – lauksaimniecības zemes un augsnes degradācijas samazināšanu un degradācijas riska novēršanu, konkurētspējīgākas lauku saimniecību struktūras radīšanu, uz zemes izmantošanas struktūras uzlabošanu uz nākotni vērstā veidā, uz lauksaimniecībā izmantojamo zemju aktīvu izmantošanu lauksaimnieciskās ražošanas nodrošināšanai, uz zemes izmantošanu lauksaimnieciskajā ražošanā, kā arī uz to, lai ar katru lauksaimniecībā izmantojamās zemes hektāru tiktu radīta pievienotā vērtība, apzinoties lauksaimniecības zemes saglabāšanas un izmantošanas nozīmību kopējā pasaules kontekstā. Likumprojekts citastarp paredzēja noteikt to personu loku, kurām ir pirmpirkuma tiesības uz lauksaimniecības zemi (*sk. likumprojekta „Grozījumi likumā „Par zemes privatizāciju lauku apvidos”” anotāciju. Pieejams:* [*http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/DF90038E8F25363FC2257C68002461B9*](http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/DF90038E8F25363FC2257C68002461B9)).

Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.2 pants, kas stājās spēkā 2014.gada 1.novembrī, regulē pirmpirkuma tiesības uz lauksaimniecības zemi. Minētā panta (šeit un turpmāk – redakcijā, kas bija spēkā līdz 2017.gada 30.jūnijam) pirmā daļa noteica, ja lauksaimniecības zemes kopīpašnieks pārdod viņam piederošo zemes daļu, pirmpirkuma tiesības uz atsavināmo lauksaimniecības zemi ir zemes kopīpašniekiem. Šādā gadījumā pirmpirkuma tiesības īstenojamas Civillikumā noteiktajā kārtībā. Panta otrā daļa paredzēja, ka šā likuma 28.1 panta pirmajā daļā minētajai personai, kas ir lauksaimniecības zemes nomnieks, ir pirmpirkuma tiesības uz atsavināmo zemi, ja zemes nomas līgums ir reģistrēts attiecīgajā pašvaldībā. Šādā gadījumā lauksaimniecības zemes nomniekam ir pirmpirkuma tiesības arī uz to lauksaimniecības zemi, uz kuru pirmpirkuma tiesības neizmanto zemes kopīpašnieks. Savukārt atbilstoši minētā panta trešajai daļai šā likuma 38.panta pirmajā daļā minētajam Latvijas zemes fonda pārvaldītājam ir pirmpirkuma tiesības uz lauksaimniecības zemi, ja pirmpirkuma tiesības neizmanto šā panta pirmajā un otrajā daļā minētās personas.

Kā izriet no minētās normas satura, tajā nav regulēta situācija, kad uz zemes īpašuma, kura sastāvā dominējošā zemes lietošanas kategorija ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme, atrodas citai personai piederošs ēku (būvju) nekustamais īpašums, proti, izveidojies dalītais īpašums piespiedu kārtā, kur vienā pusē ir ēku īpašnieks, bet otrā pusē – īpašnieks zemei, kas funkcionāli nepieciešama šo būvju uzturēšanai.

Tomēr, kā jau tika norādīts šā sprieduma 9.1.punktā, lai sekmētu ēku un zemes, uz kuras tās atrodas, apvienošanu vienā īpašumā un tādējādi likvidētu izņēmumu no ēku un zemes vienotības principa, kas izveidojies zemes reformas rezultātā, likumdevējs vispārīgi paredzējis likumiskās pirmpirkuma un izpirkuma tiesības.

Tādējādi secināms, ka ēku (būvju) īpašnieku pirmpirkuma tiesības uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi (vai zemi, kuras sastāvā dominējošā zemes lietošanas kategorija ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme) pie apstākļiem, kad nav personas, kurai ir pirmpirkuma tiesības atbilstoši likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.2 pantam, izriet tieši no likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta otrās daļas kopsakarā ar likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 10.panta pirmās daļas otro un trešo teikumu.

Lietā nav atrodami pierādījumi par atbildētājas pirmtiesībām uz strīdus zemi atbilstoši likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.2 pantam, turklāt uz tādām nav norādīts arī iebildumos pret prasību. Būtiskākais atbildētājas iebildums saistīts ar pirkuma līgumā noteiktās pirkuma summas neatbilstību zemes tirgus vērtībai, jo faktiski tas bijis draudzības pirkums, tādēļ no prasītāja tiek pieprasīta lielāka pirkuma maksa.

[9.4] Senāts, piekrītot kasācijas sūdzībā paustajam viedoklim, uzskata, ka apelācijas instances tiesa nav noskaidrojusi un objektīvi novērtējusi apstākļus, kuriem var būt nozīme lietas pareizai izspriešanai. No spriedumā ietvertās argumentācijas nav saprotams, kādu apsvērumu dēļ prasītājam nav pirmpirkuma tiesības likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta otrās daļas un likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 10.panta pirmās daļas otrā un trešā teikuma izpratnē, ja ēku (būvju) īpašums atrodas uz atsavinātā zemes īpašuma.

Nevar piekrist apelācijas instances tiesas atzinumam par likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta (*Darījumu ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi subjekti*) pirmās daļas 1.punktā pastāvošo ierobežojumu pirmpirkuma un izpirkuma tiesību īstenošanai. Minētā tiesību norma noteic nosacījumus, kādiem jāatbilst fiziskām personām, lai tās vispār varētu iegūt īpašumā lauksaimniecībā izmantojamo zemi un zemi, kuras sastāvā dominējošā zemes lietošanas kategorija ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme, salīdzinot tās aizņemto platību ar citām zemes lietošanas kategorijām atbilstošo darījuma objekta platību summu vai darījuma objekta sastāvā esošas atsevišķas zemes vienības platību, kā arī šo zemes īpašumu domājamo daļu. Proti, likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punkts neregulē fizisko personu pirmpirkuma un izpirkuma tiesības.

Savukārt prasītājam šajā normā izvirzītajiem kritērijiem jāatbilst nevis uz pirkuma līguma noslēgšanas brīdi, kā to kļūdaini atzinusi apelācijas instances tiesa, bet lēmuma pieņemšanas brīdī par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, vai šo tiesību pārkāpuma gadījumā - izpirkuma tiesību īstenošanas brīdī. Kā jau tika minēts šā sprieduma 9.2.punktā Ikšķiles novada pašvaldības Lauksaimniecībā izmantojamās zemes atsavināšanas darījumu izvērtēšanas komisija atzinusi prasītāja atbilstību likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punktā ietvertajiem nosacījumiem lauksaimniecībā izmantojamās zemes iegūšanai īpašumā (*sk. lietas 1.sējuma 202.lp.*). Tas nozīmē, ka pirmpirkuma tiesību pārkāpuma konstatēšanas un izpirkuma tiesību atzīšanas gadījumā prasītājam, pretēji apelācijas instances tiesas secinātajam, nepastāv ierobežojumi īpašuma tiesību uz strīdus zemes nekustamo īpašumu nostiprināšanai zemesgrāmatā, jo atbilstoši likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.1 pantam ar lauksaimniecības zemi veikto darījumu tiesiskumu uzrauga tieši pašvaldības komisija, kas pieņem attiecīgu lēmumu Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā. Nedz darījuma līdzēju, nedz vispārējās jurisdikcijas tiesas kompetencē neietilpst attiecīgas pašvaldības komisijas lēmumu pārvērtēšana.

Strīda izšķiršanai, pareizi piemērojot norādītās materiālo tiesību normas, tiesai jākonstatē: 1) prasītāja pirmpirkuma un izpirkuma tiesību esamību; 2) vai noticis šo tiesību pārkāpums; 3) vai pastāv ierobežojums šo tiesību īstenošanai; 4) vai ir ievērota izpirkuma tiesības īstenošanas kārtība. Apelācijas instances tiesa šo uzdevumu nav izpildījusi.

[9.5] Iepriekš izklāstīto apsvērumu kopums dod pamatu secinājumam, ka apelācijas instances tiesas spriedumu nevar atzīt par tiesisku, tāpēc kasācijas sūdzība apmierināma, nepievēršoties pārējo tajā norādīto argumentu analīzei.

[10] Atceļot pārsūdzēto spriedumu, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai prasītājam [pers. A] atmaksājama iemaksātā drošības nauda 300 EUR (*lietas 2.sējuma 11.lp.*).

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Senāts

**nosprieda:**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 22.maija spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.