**Pirmpirkuma tiesības un izpirkuma tiesības nostiprināšana zemesgrāmatā**

Pirmpirkuma tiesība ir saistību tiesība, kas iegūst liettiesisku spēku ar nostiprinājumu zemesgrāmatā ieraksta veidā neatkarīgi no tā, ar kādu līgumu tā ir nodibināta.

Izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, ko var nodibināt ar līgumu. Lai tā kļūtu saistoša trešajām personām, tā nostiprināma zemesgrāmatā ieraksta veidā.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2020.gada 23.septembra**

**LĒMUMS**

Lieta Nr. SKC-1093/2020

[ECLI:LV:AT:2020:0923.SKC109320.8.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā sastāvā:

senators Aivars Keišs,

senatore Dzintra Balta,

senatore Anda Briede

izskatīja rakstveida procesā sabiedrības ar ierobežotu atbildību „GRAANUL INVEST” blakus sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas 2020.gada 23.aprīļa lēmumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A] Launkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [nosaukums] ar kadastra numuru [..] Launkalnes pagastā, Smiltenes novadā, kas sastāv no zemes vienības 14 ha platībā.

[2] [Pers. A] un sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) „GRAANUL INVEST” Vidzemes rajona tiesā iesniedza nostiprinājuma lūgumus, kuros lūdza nostiprināt Launkalnes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] SIA „GRAANUL INVEST” labā pirmpirkuma un izpirkuma tiesību.

Nostiprinājums pamatots ar 2019.gada 12.novembrī starp [pers. A] un SIA „GRAANUL INVEST” noslēgto līgumu par pirmpirkuma un izpirkuma tiesības nodibināšanu.

[3] Ar Vidzemes rajona tiesas tiesneša 2020.gada 4.februāra lēmumu [pers. A] un SIA „GRAANUL INVEST” nostiprinājuma lūgumi atstāti bez ievērības.

Lēmumā norādīti šādi argumenti.

[3.1] Atbilstoši Civillikuma 2060.pantam pirmpirkuma tiesība ir saistību tiesība, ar kuru pārdevējs pielīgst sev priekšrocību pirkt nekustamo īpašumu, ja pircējs to pārdotu tālāk.

No iepriekš minētā secināms, ka pirmpirkuma tiesību zemesgrāmatā var nostiprināt tikai tajā gadījumā, ja nostiprinājums pamatots ar pirkuma līgumu, ar kuru pārdevējs pielīgst sev priekšrocību pirkt lietu, ja pircējs to pārdotu tālāk.

Šajā gadījumā nostiprinājums pamatots ar līgumu par pirmpirkuma un izpirkuma tiesības nodibināšanu, tādēļ ar minēto līgumu nodibināto saistību tiesību likums neparedz nostiprināt zemesgrāmatā.

[3.2] Nodibinātā pirmpirkuma un izpirkuma tiesība saista tikai pašus līguma dalībniekus un tās nepieder pie Zemesgrāmatu likuma 31. un 44.pantā minētajām tiesībām.

Zemesgrāmatu likuma 14.-18.pantos noteikts, kādi ieraksti tiek izdarīti zemesgrāmatā. Likumdevējs nav paredzējis zemesgrāmatā ierakstīt ziņas un notikumus kā tādus. Līdz ar to nostiprinājums nav pielaižams.

[4] Par minēto lēmumu SIA „GRAANUL INVEST” iesniedza sūdzību.

[5] Ar Vidzemes apgabaltiesas 2020.gada 23.aprīļa lēmumu Vidzemes rajona tiesas tiesneša 2020.gada 4.februāra lēmums atstāts negrozīts, bet SIA „GRAANUL INVEST” sūdzība noraidīta.

Lēmumā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Pirmās instances tiesas tiesneša lēmumā ietvertie motīvi ir pareizi un pietiekami, tādēļ apelācijas instances tiesa saskaņā ar Civilprocesa likuma 447.1 panta otro daļu pilnībā tiem pievienojas.

[5.2] Zemesgrāmatu likuma 31.pantā noteikts, ka nodalījumā ieraksta visas uz nekustamo īpašumu nostiprināmās tiesības, tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, tāpat arī šo tiesību nodrošinājumu un aprobežojumu pārgrozījumus un dzēsumu.

Minētā likuma 45.panta 1.–7.punktā ir izsmeļoši uzskaitīti tie tiesību aprobežojumi un nodrošinājumi, kurus atzīmju veidā var nostiprināt zemesgrāmatā, izdarot piebildi 8.punktā, ka vēl atzīmju veidā nostiprināmi arī tie tiesību aprobežojumi un nodrošinājumi, kuriem citos likumos noteikts atzīmju veids.

Tādējādi zemesgrāmatā ierakstāmas tikai tādas atzīmes, ar kurām nodrošinātās tiesības pašas par sevi drīkst nostiprināt zemesgrāmatā, savukārt, ja nav iespējams tiesības nostiprinājums (ieraksts), nav iespējama arī atzīme.

[5.3] Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 1. un 51.pantu zemesgrāmatā ierakstāmi nekustamie īpašumi un ar tiem saistītās tiesības.

Nostiprinājuma lūgumos minētie nostiprinājumi neatbilst nevienam no Zemesgrāmatu likuma 45.pantā norādītajiem atzīmju veidiem, kā arī tie ir pretrunā ar minētā likuma 51.pantu. Nostiprinājums nav izdarāms arī saskaņā ar minētā likuma 45.panta 7.punktu, jo līguma dalībnieku vienošanās nākotnē, iestājoties noteiktiem apstākļiem, ievērot pirmpirkuma un izpirkuma tiesības, nav nedz tiesību nodrošinājums, nedz arī aprobežojums.

[5.4] Nav pamatots sūdzības arguments, ka līdzīgos gadījumos pirmpirkuma tiesības nostiprināšana praksē ir notikusi. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 77.pantu tiesnesis, skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, pārliecinās vienīgi par šajā pantā norādītajiem apstākļiem un neņem vērā, kā izskatīti līdzīgi nostiprinājuma lūgumi.

[6] Par Vidzemes apgabaltiesas 2020.gada 23.aprīļa lēmumu SIA „GRAANUL INVEST” iesniedza blakus sūdzību.

Sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[6.1] Nepamatots ir tiesas secinājums, ka pirmpirkuma tiesība zemesgrāmatā nostiprināma tikai tajā gadījumā, ja tā nodibināta ar pirkuma līgumu. Tas, ka Civillikumā pirmpirkuma tiesība minēta sadaļā pie pirkuma blakus līgumiem, nenozīmē, ka pirmpirkuma tiesību nevarētu pielīgt ar citiem līgumiem. Normatīvie akti nosaka, ka zemesgrāmatā nostiprināmas visas lietu tiesības un Civillikumā īpaši uzskaitītās saistību tiesības, tostarp pirmpirkuma tiesība.

Latvijas Republikas Augstākā tiesa 2018.gada tiesu prakses apkopojumā par Zemesgrāmatu likuma piemērošanu norādījusi, ka līgumisko pirmpirkuma tiesību var nostiprināt zemesgrāmatā.

[6.2] Atbilstoši Civillikuma 1381.panta otrajai daļai izpirkuma tiesība ir lietu tiesība un to var izlietot ne vien pret pirmo šai tiesībai pakļautā nekustamā īpašuma ieguvēju, bet arī pret sekojošiem.

Izpirkuma tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā paredz Civillikuma 1382.pants, kas noteic, ka izpirkuma tiesība, kas nodibināta ar līgumu vai testamentu, saista tikai lietā ieinteresētās personas un viņu mantiniekus; tomēr tā var kļūt saistoša arī trešajām personām, ja līgumu vai testamentu, ar kuru nodibina šo tiesību, ieraksta zemesgrāmatā.

Vidzemes rajona tiesas tiesnesis, atstājot nostiprinājuma lūgumus bez ievērības, lēmumā nav norādījis pamatojumu, kādēļ ar līgumu nodibinātā izpirkuma tiesība nav nostiprināma zemesgrāmatā.

**Motīvu daļa**

[7] Pārbaudījis lietas materiālus un apsvēris blakus sūdzībā norādītos argumentus, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais lēmums atceļams.

Tiesību jautājumi, uz kuriem Senātam, izskatot SIA „GRAANUL INVEST” blakus sūdzību, jāatbild ir, pirmkārt, vai ar līgumu var nodibināt pirmpirkuma un izpirkuma tiesību, otrkārt, ja var, tad, vai likums pieļauj šo tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā un, treškārt, ja pieļauj, vai nostiprinājums izdarāms ieraksta jeb atzīmes veidā.

[7.1] Jēdziens „pirmpirkuma tiesība” ir īpašs tiesību jēdziens un, analizējot kopumā daudzos likumus, kur šis jēdziens pieminēts, secināms, ka pirmpirkuma tiesība ir priekšrocības tiesība iestāties pircēja vietā, pārņemot pārdevēja izvēlētā pircēja tiesības, un iegūt atsavināmo īpašumu. Tā ir īpaša tiesība pret atsavinātāju, kura noteiktos gadījumos ir garantēta gan fiziskajai, gan juridiskajai personai.

Pirmpirkuma tiesības pastāv uz likuma pamata (Civillikuma 720., 1073.pants, likuma „Par pašvaldībām” 78.pants, likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8.pants, likuma „Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām” 35.pants u.c.).

Taču Civillikums paredz arī iespēju pirmpirkuma tiesību pielīgt, piemēram, pārdevējs var pielīgt sev priekšrocību pirkt lietu, ja pircējs to pārdotu tālāk (Civillikuma 2060.pants), vai nomnieks var pielīgt sev pirmpirkuma tiesību gadījumā, ja īpašnieks nomāto lietu atsavina (Civillikuma 2127.pants).

Juridiskajā literatūrā norādīts: „Pirmpirkuma tiesību var nodibināt ar līgumu, vai tāda var pastāvēt uz likuma pamata. [..] Ar līgumu pirmpirkuma tiesības var radīt ne tikai pirkuma līgumā, bet arī nomas, īres vai kādā citā līgumā” (sk. *Torgāns K. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2018, 267.-268.lpp.*).

Civillikuma 2063.pants noteic, ja lieta pārdota tālāk, nepaziņojot pirmpirkuma tiesīgajam, tad viņš var prasīt no tam ciesto zaudējumu atlīdzību tikai no sava pircēja; bet pret jauno ieguvēju un vispār pret ikvienu trešo personu viņš var vērst savas prasības tikai tad, kad šī persona rīkojusies ļaunā ticībā, vai kad pirmpirkuma tiesības priekšmets ir nekustams īpašums un šī tiesība ierakstīta zemesgrāmatās.

Tātad, ja ar līgumu nodibinātu pirmpirkuma tiesību, kas ir saistību tiesība, ieraksta zemesgrāmatā, tad tā iegūst liettiesisku spēku, neatkarīgi no tā, ar kādu līgumu tā ir nodibināta.

Līdz ar to apelācijas instances tiesas secinājumu, ka zemesgrāmatā nostiprināma tikai Civillikuma 2060.pantā paredzētā pirmpirkuma tiesība, nevar atzīt par pamatotu.

Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 44.panta pirmajai daļai pirmpirkuma tiesība zemesgrāmatā nostiprināma ieraksta veidā.

[7.2] No nostiprinājuma lūgumiem redzams, ka [pers. A] un SIA „GRAANUL INVEST” bez pirmpirkuma tiesības lūguši nostiprināt zemesgrāmatā arī izpirkuma tiesību.

Civillikuma 1381.panta pirmā daļa noteic, ka izpirkuma tiesība ir tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju, sakarā ar priekšrocību pret viņu, un iestājoties viņa tiesībās.

Šī panta otrā daļa noteic, ka izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, un to var izlietot ne vien pret pirmo šai tiesībai pakļautā nekustamā īpašuma ieguvēju, bet arī pret sekojošiem.

Atbilstoši Civillikuma 1382.panta pirmajai daļai izpirkuma tiesību nodibina vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī ar testamentu.

Savukārt šī panta otrā daļa noteic, ka izpirkuma tiesība, kas nodibināta ar līgumu vai testamentu, saista tikai lietā ieinteresētās personas un viņu mantiniekus; tomēr tā var kļūt saistoša arī trešajām personām, ja līgumu vai testamentu, ar kuru nodibina šo tiesību, ieraksta zemesgrāmatās; tādā gadījumā šo tiesību nosaka vienīgi līguma vai testamenta noteikumi, un tikai tad, ja tādu nav, noteikumi par likumisko izpirkumu.

Ar minētajām materiālo tiesību normām apstiprinās, ka, pirmkārt, izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, otrkārt, ka izpirkuma tiesību var nodibināt ar līgumu, treškārt, ka tā nostiprināma zemesgrāmatā ieraksta veidā.

Vidzemes rajona tiesas tiesnesis, atstājot nostiprinājuma lūgumus bez ievērības, nav norādījis pamatojumu atteikumam nostiprināt izpirkuma tiesību.

Minētajam jautājumam nav pievērsusies arī apelācijas instances tiesa, lai gan uz to bija norādīts sūdzībā par tiesneša lēmumu.

[8] Saskaņā ar iepriekš izklāstītajiem argumentiem pārsūdzēto lēmumu nevar atzīt par pamatotu.

Ņemot vērā lietderības apsvērumus un procesuālās ekonomijas principu, Senāts uzskata, ka bez pārsūdzētā apgabaltiesas lēmuma atceļams arī pirmās instances tiesas tiesneša lēmums, un nostiprinājuma lūgumi nododami jaunai izskatīšanai Vidzemes rajona tiesā.

[9] Izpildot Civilprocesa likuma 444.1 panta otrās daļas prasības, blakus sūdzības iesniedzējai atmaksājama drošības nauda 70 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 448.panta pirmās daļas 2.punktu, Senāts

**nolēma:**

atcelt Vidzemes rajona tiesas tiesneša 2020.gada 4.februāra lēmumu un Vidzemes apgabaltiesas 2020.gada 23.aprīļa lēmumu, nododot nostiprinājuma lūgumus jaunai izskatīšanai Vidzemes rajona tiesā.

Atmaksāt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „GRAANUL INVEST” drošības naudu 70 EUR (*septiņdesmit euro*).

Lēmums nav pārsūdzams.