**Pārdevēja piekrišana pirmpirkuma tiesīgā īpašuma tiesības nostiprinājumam**

Pirmpirkuma tiesīgais, izmantojot viņam piederošo likumisko pirmpirkuma tiesību, iestājas jau noslēgtā pirkuma līgumā pircēja vietā, tāpēc pirmpirkuma tiesīgā kā pircēja īpašuma tiesības „nostiprinājuma pamatā” saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktu ir nevis „likums”, bet gan „tiesisks darījums”, t. i., pirkuma līgums, kurā uz likuma pamata, izmantojot savu likumisko pirmpirkuma tiesību, ir iestājies pirmpirkuma tiesīgais.

Ja pārdevējs jau ir devis Zemesgrāmatu likuma 68. pantā paredzētajām formas prasībām atbilstošu piekrišanu pircēja īpašuma tiesības nostiprinājumam (Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkts), tad šī piekrišana ir spēkā arī par labu pirmpirkuma tiesīgajam, kurš, izmantojot pirmpirkuma tiesību, ir iestājies sākotnējā pircēja vietā. Ja šāda piekrišana nostiprinājumam vēl nav tikusi dota, tā jādod vispārējā kārtībā, kādā tā tiktu dota arī sākotnējam pircējam

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 22. jūlija**

**RĪCĪBAS SĒDES LĒMUMS**

**Lieta Nr. SKC-814/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:0722.SKC081424.6.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/536453.pdf)

Senatoru kolēģija šādā sastāvā: senators referents Erlens Kalniņš, senatores Dzintra Balta un Ļubova Kušnire

rīcības sēdē izskatīja SIA „Vieta PP” blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 20. jūnija lēmumu, ar kuru atstāts negrozīts Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. marta lēmums atstāt bez ievērības nostiprinājuma lūgumu par jaunas tiesības nostiprināšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 92 ierakstīts nekustamais īpašums [adrese A], kadastra Nr. [..] 13, kas sastāv no zemesgabala 1752 m2 platībā (turpmāk – Zemesgabals), un saskaņā ar šā nodalījuma ierakstiem 2012. gada 7. decembrī [pers. A] ir ieguvis 59/100 domājamās daļas no Zemesgabala.

Uz Zemesgabala atrodas divas dzīvojamās mājas, kuras ir patstāvīgi īpašuma objekti un ierakstītas atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos kā ēku (būvju) nekustamie īpašumi, vienlaikus izdarot atzīmi, ka attiecīgā ēka ir saistīta ar Zemesgabalu.

Proti, Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 22 ierakstīts ēku (būvju) nekustamais īpašums [adrese B], kadastra Nr. [..] 05, kas sastāv no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums [..] 02), un saskaņā ar šā nodalījuma ierakstiem 2012. gada 7. decembrī [pers. A] ir ieguvis īpašuma tiesību uz minēto ēku (būvju) nekustamo īpašumu.

Savukārt Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 59 ierakstīts ēku (būvju) nekustamais īpašums [adrese A], kadastra Nr. [..] 03, kas sastāv no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums [..] 001), un saskaņā ar šā nodalījuma ierakstiem 2023. gada 19. janvārī SIA „Vieta PP” ir ieguvusi īpašuma tiesību uz minēto ēku (būvju) nekustamo īpašumu.

[2] Starp [pers. A] kā pārdevēju, no vienas puses, un [pers. B] un [pers. C] kā pircējiem, no otras puses, 2013. gada 15. decembrī rakstiskā formā noslēgts pirkuma līgums (turpmāk – Pirkuma līgums), ar ko pārdevējs par kopējo pirkuma maksu 400 000 *euro* pārdod pircējiem kā lietu kopību 1) ēku (būvju) nekustamo īpašumu [adrese B], kadastra Nr. [..] 05 (pirkuma cena 350 000 *euro*), un 2) 59/100 domājamās daļas no Zemesgabala (pirkuma cena 50 000 *euro*).

[2.1] Pirkuma līguma 4.6. punktā norādīts, ka pārdevēja pienākums ir divu darba dienu laikā no Pirkuma līguma noslēgšanas dienas iesniegt Pirkuma līguma norakstu pirmpirkuma tiesīgajiem, t. i., Zemesgabala otram kopīpašniekam [pers. D] un ēku (būvju) nekustamā īpašuma [adrese A], kadastra Nr. [..] 03, īpašniecei SIA „Vieta PP”, atbildes sniegšanai par pirmpirkuma tiesības izmantošanu vai atteikumu to izmantot.

Savukārt Pirkuma līguma 8.1. punktā pielīgts, ka trīs darba dienu laikā pēc Pirkuma līguma noslēgšanas, pirkuma maksas iemaksāšanas darījuma kontā un pirmpirkuma tiesīgo atteikumu no pirmpirkuma tiesības izmantošanas saņemšanas līdzēji parakstīs notariāli apliecinātus nostiprinājuma lūgumus par pircēju īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

[2.2] [Pers. A] 2023. gada 20. decembrī ar zvērinātas notāres Ingūnas Bobrovskas starpniecību nosūtījis SIA „Vieta PP” piedāvājumu izmantot pirmpirkuma tiesību, šim piedāvājumam pievienojot Pirkuma līguma norakstu.

[3] Zvērināta notāre Inga Dreimane 2024. gada 13. februārī sastādījusi un apliecinājusi aktu par pirmpirkuma tiesības izmantošanu, kuram pievienots Pirkuma līguma noraksts. Kā norādīts minētajā aktā, SIA „Vieta PP” ar šo dara zināmu, ka tā, pamatojoties uz likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta otro daļu, izmanto savu pirmpirkuma tiesību saskaņā ar Pirkuma līgumu par pārdevējam [pers. A] piederošo 59/100 domājamo daļu no Zemesgabala pārdošanu pircējiem [pers. B] un [pers. C], vienlaikus izsakot lūgumu un piekrišanu SIA „Vieta PP” īpašuma tiesības nostiprināšanai Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 92, kā arī pilnvarojot zvērinātu notāri Ingu Dreimani iesniegt attiecīgu nostiprinājuma lūgumu.

Tajā pašā dienā, t. i., 2024. gada 13. februārī, zvērināta notāre Inga Dreimane sastādījusi un parakstījusi Rīgas rajona tiesai adresētu nostiprinājuma lūgumu jaunas tiesības nostiprināšanai, kurā lūgts nostiprināt SIA „Vieta PP” īpašuma tiesību uz 59/100 domājamām daļām no Zemesgabala, kā papildu nosacījumu norādot, ka SIA „Vieta PP” izmanto savu pirmpirkuma tiesību uz Zemesgabalu kā ēku (būvju) nekustamā īpašuma [adrese A], īpašniece. Nostiprinājuma lūgumam pievienots 2024. gada 13. februāra akts par pirmpirkuma tiesības izmantošanu (ar tam pievienoto Pirkuma līguma norakstu), 2024. gada 13. februārī zvērinātas notāres Ingas Dreimanes sastādīta un apliecināta apliecība par naudas līdzekļu pieņemšanu glabājumā, kā arī apliecinājums par naudas summas 50 000 *euro* (kā pirkuma maksas par 59/100 domājamām daļām no Zemesgabala) iemaksu zvērinātas notāres klientu naudas glabājuma kontā.

[3] Ar Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. marta lēmumu nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievērības, citstarp atzīstot, ka Pirkuma līgums ir privāti noslēgts, tāpēc saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktu tam pievienojama pārdevēja piekrišana pirmpirkuma tiesīgā īpašuma tiesības nostiprinājumam, taču šāda piekrišana nostiprinājuma lūgumam nav pievienota, kas ir šķērslis tā apmierināšanai.

[4] Izskatījusi SIA „Vieta PP” blakus sūdzību par Rīgas rajona tiesas tiesneša 2024. gada 12. marta lēmumu, Rīgas apgabaltiesa ar 2024. gada 20. jūnija lēmumu atstājusi negrozītu pārsūdzēto lēmumu.

[5] SIA „Vieta PP” iesniegusi blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 20. jūnija lēmumu, lūdzot to atcelt un nodot nostiprinājuma lūgumu jaunai izskatīšanai Rīgas rajonā tiesā.

**Motīvu daļa**

[6] Senatoru kolēģija atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 464. panta septīto daļu ir jāatsaka pieņemt blakus sūdzību, jo tajā norādītie argumenti nedod acīmredzamu pamatu uzskatīt, ka, izskatot blakus sūdzību, pārsūdzētais lēmums tiks pilnīgi vai kādā tā daļā atcelts vai grozīts.

[7] Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktā noteikts, ka „nostiprinājuma lūgumam jāpievieno apliecinājums par tās personas piekrišanu, pret kuru nostiprinājums vērsts, izņemot tos gadījumus, kad nostiprinājuma pamatā ir likums vai tiesas spriedums vai lēmums, vai arī kad nostiprinājumu izdara 45. panta 1.–6. un 8. punktā paredzēto atzīmju veidā”.

Savukārt Zemesgrāmatu likuma 68. panta 2. punktā noteikts, ka nostiprinājumam nepieciešamo piekrišanu, ja tādu dod privātpersona, var apliecināt „ar notariāla akta kārtībā taisītu vai notāram apliecināšanai uzrādītu vai bāriņtiesas apliecinātu dokumentu, vai arī tādā veidā, ka šī persona paraksta līdz dokumentu, kas ir par pamatu nostiprinājumam, vai arī paraksta nostiprinājuma lūgumu, pie kam parakstītājas personas rīcības spēju pārbauda notārs vai bāriņtiesa”.

[7.1] No minētajām normām izriet, ka Zemesgrāmatu likuma 68. pantā paredzētajām formas prasībām atbilstoša piekrišana nostiprinājumam nepieciešama vienmēr, kad nostiprinājums notiek labprātīgi no tās personas viedokļa, pret kuru nostiprinājums vērsts, t. i., uz tiesiska darījuma pamata vai pēc zemesgrāmatā ierakstītās tiesīgās personas vienpusēja rīkojuma. Tāpēc šāda piekrišana ir nepieciešama arī tad, ja, piemēram, tiek atcelts atsavinājuma līgums, notiek atpakaļpirkums vai tiek izmantota pirmpirkuma tiesība (sk. *Virko E. Vai nostiprinājuma lūgumam ir jābūt divpusējam? Likums un Tiesības, 2000, Nr. 5, 139. lpp.*).

[7.2] Izmantojot pirmpirkuma tiesību, pirmpirkuma tiesīgais ar vienpusēju (pārdevējam adresētu) gribas izteikumu iestājas jau noslēgtā pirkuma līgumā pircēja vietā, tādējādi „atstumjot” sākotnējo pircēju un iegūstot no pirkuma līguma izrietošās pircēja tiesības un pienākumus (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 81., 271. lpp.*).

Ja nekustamā īpašuma īpašnieks kā pārdevējs jau ir devis Zemesgrāmatu likuma 68. pantā paredzētajām formas prasībām atbilstošu piekrišanu pircēja īpašuma tiesības nostiprinājumam (*Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmā daļas 2. punkts*), tad šī piekrišana ir spēkā arī par labu pirmpirkuma tiesīgajam, kurš, izmantojot pirmpirkuma tiesību, ir iestājies sākotnējā pircēja vietā, un tā rezultātā pirmpirkuma tiesīgā kā pircēja īpašuma tiesības nostiprinājumam nav nepieciešama pārdevēja atkārtota piekrišana. Savukārt tad, ja šāda piekrišana nostiprinājumam vēl nav tikusi dota, tā jādod vispārējā kārtībā, kā tā tiktu dota arī sākotnējam pircējam (sal. *Virko E. Vai nostiprinājuma lūgumam ir jābūt divpusējam? Likums un Tiesības, 2000, Nr. 5, 147. lpp.; Senāta 2006. gada 20. septembra lēmumu lietā Nr. SKC-679/2006, C01101006*).

[7.3] Turklāt – pretēji blakus sūdzības iesniedzēja kļūdainajam uzskatam – tad, ja pirmpirkuma tiesīgais, izmantojot viņam piederošo likumisko pirmpirkuma tiesību (sk., piemēram, *Civillikuma 1073. pantu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta otro daļu, likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.2 pantu*), iestājas jau noslēgtā pirkuma līgumā pircēja vietā, pirmpirkuma tiesīgā kā pircēja īpašuma tiesības „nostiprinājuma pamatā” saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktu ir nevis „likums”, bet gan „tiesisks darījums”, t. i., pirkuma līgums, kurā uz likuma pamata, izmantojot savu likumisko pirmpirkuma tiesību, ar vienpusēju gribas izteikumu ir iestājies pirmpirkuma tiesīgais.

[8] Konkrētajā gadījumā Rīgas rajona tiesas tiesnesis, konstatējot to, ka nostiprinājuma lūgumam nav pievienota pārdevēja [pers. A] piekrišana pirmpirkuma tiesīgās SIA „Vieta PP” īpašuma tiesības uz 59/100 domājamām daļām no Zemesgabala nostiprinājumam, pamatoti atstājis bez ievērības nostiprinājuma lūgumu, jo tas neatbilst Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkta noteikumiem (*Zemesgrāmatu likuma 77. panta 1. punkts*).

Jau šis apstāklis vien bija pietiekams pamats atstāt bez ievērības konkrēto nostiprinājuma lūgumu. Tāpēc, neraugoties uz pārbaudāmajā lēmumā izmantoto argumentāciju, ir pareizs apgabaltiesas beigu secinājums, ka pirmās instances tiesas tiesnesis ir pieņēmis lietas apstākļiem un likumam atbilstošu lēmumu.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 464. panta septīto daļu, senatoru kolēģija

**nolēma**

atteikt pieņemt SIA „Vieta PP” blakus sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 20. jūnija lēmumu.

Lēmums nav pārsūdzams.