**Bijušo zemes īpašnieku vai viņu mantinieku pirmpirkuma un izpirkuma tiesību izlietošanas īpatnības**

**Latvijas Republikas Augstākā tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2018.gada 9.februāra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C04455611, SKC-15/2018**

[ECLI:LV:AT:2018:0209.C04455611.1.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI:LV:AT:2018:0209.C04455611.1.S)

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnesis referents Aivars Keišs,

tiesnese Ļubova Kušnire,

tiesnese Marika Senkāne

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar Sējas pagasta zemnieku saimniecības [firma] kasācijas sūdzību par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2015.gada 12.maija spriedumu [pers. A] prasībā pret [pers. B] un Sējas pagasta zemnieku saimniecību [firma] par izpirkuma tiesības izlietošanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Ar Sējas pagasta Zemes komisijas 1997.gada [..] novembra lēmumu Nr.[..] [pers. C] atzītas īpašuma tiesības uz [nosaukums A] māju zemi 22,55 ha platībā.

[2] Sējas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] 2000.gada 15.decembrī ierakstīts nekustams īpašums (turpmāk arī – būvju īpašums) [nosaukums A] ar kadastra numuru [..], kas sastāv no vienas būves (kūts), uz kuru īpašuma tiesības nostiprinātas [pers. B].

Nostiprinājums pamatots ar 1993.gada 8.marta vienošanos.

[3] Sējas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] 2003.gada 19.augustā ierakstīts nekustams īpašums (turpmāk arī – zemes īpašums) [nosaukums A] ar kadastra numuru[..], kas sastāv no divām zemes vienībām 22,1 ha platībā, uz kuru īpašuma tiesības nostiprinātas [pers. D].

Nostiprinājums pamatots ar 1997.gada [..] oktobra testamentu, Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas 2003.gada [..] marta lēmumu Nr.[..], Siguldas tiesas 2002.gada 21.oktobra spriedumu lietā Nr.C35-0738-02/M-1.

[4] Īpašuma tiesības uz zemes īpašumu [nosaukums A] 2005.gada 31.oktobrī, pamatojoties uz 2004.gada 6.decembra un 13.decembra pirkuma līgumu, Sējas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] nostiprinātas [pers. E].

Ar Sējas novada domes 2011.gada [..] marta lēmumu Nr.[..] atļauts atdalīt no nekustamā īpašuma [nosaukums A] zemes vienību ar kadastra numuru [..], un jaunizveidotajam zemes īpašumam piešķirts nosaukums [nosaukums B].

[5] [Pers. A] 2011.gada 13.jūnijā Sējas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu (turpmāk arī – zemes īpašums) [nosaukums B] ar kadastra numuru [..], kas sastāv no zemes vienības 6,1 ha platībā.

[6] Sējas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] 2011.gada 6.jūlijā īpašuma tiesības uz būvju īpašumu [nosaukums A] nostiprinātas Sējas pagasta zemnieku saimniecībai (turpmāk arī – ZS) [firma].

Vienlaikus minētā nodalījuma II daļas 2.iedaļā ierakstīta atzīme: „Noteikts aizliegums bez [pers. B] [..] rakstiskas piekrišanas līdz pirkuma cenas samaksāšanai nekustamo īpašumu pārdot, dāvināt, ieķīlāt, kā citādi atsavināt ar parādiem un saistībām apgrūtināt”.

Minētie nostiprinājumi pamatoti ar 2001.gada 27.februāra pirkuma līgumu.

[7] [Pers. A] 2011.gada 23.septembrī Rīgas apgabaltiesā iesniedza prasības pieteikumu, kurā, pamatojoties uz likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada [Civillikuma](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta otro daļu, Civillikuma 1381. un 1384.pantu un Zemesgrāmatu likuma 97.pantu, lūdza:

1) atzīt [pers. A] izpirkuma un īpašuma tiesības (tā tekstā) uz ZS [firma] piederošo būvju īpašumu [nosaukums A];

2) dzēst Sējas novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr.[..] II daļas 2.iedaļā ierakstīto atzīmi – noteikts aizliegums bez [pers. B] rakstiskas piekrišanas līdz pirkuma cenas samaksāšanai nekustamo īpašumu [nosaukums A] pārdot, dāvināt, ieķīlāt, kā citādi atsavināt ar parādiem un saistībām apgrūtināt;

3) noteikt, ka ZS [firma] ir tiesības saņemt tiesas depozīta kontā [pers. A] iemaksāto izpirkuma maksu 1500 Ls.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[7.1] No Valsts zemes dienesta 2011.gada [..].augusta kadastra izziņas un zemes robežu plāna redzams, ka uz zemes īpašuma [nosaukums B] atrodas būvju īpašums [nosaukums A], proti, kūts, kas kā patstāvīgs īpašuma objekts 2000.gada 15.decembrī ierakstīts Sējas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[..] uz [pers. B] vārda, bet 2011.gada 6.jūlijā īpašuma tiesības uz šo īpašumu, pamatojoties uz 2001.gada 27.februāra pirkuma līgumu, nostiprinātas ZS [firma].

[7.2] Būvju īpašuma [nosaukums A] atsavinātājas [pers. B] vainas dēļ [pers A] nevarēja realizēt pirmpirkuma tiesību uz šo īpašumu, kas atrodas uz viņai piederošās zemes, jo atbildētāja līdz ieguvējas īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā prasītājai nenosūtīja 2001.gada 27.februāra līgumu par nekustamā īpašuma atsavināšanu ZS [firma] un nepiedāvāja izlietot pirmpirkuma tiesību.

Līdzīga rakstura pārkāpumu [pers. B] pieļāva arī pret iepriekšējiem zemes īpašniekiem, proti, [pers. C], [pers. D] un [pers. E], kura par pirmpirkuma tiesības izlietošanu atbildētājiem bija paziņojusi 2006.gada 26.jūnijā.

Minētā iemesla dēļ prasītājai saskaņā ar Civillikuma 1381.pantu pieder izpirkuma tiesība, proti, tiesība iegūt būvju īpašumu [nosaukums A], atstumjot tā ieguvēju ZS [firma] un iestājoties tās tiesībās.

[8] Ar Rīgas apgabaltiesas 2012.gada 5.novembra spriedumu prasība noraidīta.

[9] Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, izskatījusi lietu sakarā ar [pers. A] apelācijas sūdzību, ar 2015.gada 12.maija spriedumu prasību apmierināja.

Ar minēto spriedumu:

1) atzītas [pers. A] izpirkuma un īpašuma tiesības uz būvju īpašumu [nosaukums A];

2) noteikts, ka ZS [firma] ir tiesības saņemt tiesas depozīta kontā [pers. A] iemaksāto izpirkuma maksu 2134,31 EUR;

3) dzēsta Sējas novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr.[..] II daļas 2.iedaļā ievestā atzīme – noteikts aizliegums bez [pers. B] rakstiskas piekrišanas līdz pirkuma cenas samaksāšanai nekustamo īpašumu pārdot, dāvināt, ieķīlāt, kā citādi atsavināt ar parādiem un saistībām apgrūtināt (ieraksts Nr.1.1).

Vienlaikus no atbildētājiem prasītājas labā piedzīti tiesāšanās izdevumi 810,88 EUR, no katra 405,44 EUR.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[9.1] [Pers. B] 2001.gada 27.februārī, atsavinot būvju īpašumu [nosaukums A] ZS [firma], pieļāva zemes īpašuma [nosaukums A] īpašnieces [pers. C] pirmpirkuma tiesības pārkāpumu.

Savukārt [pers. D] kā 2002.gada [..] janvārī mirušās [pers. C] mantiniece mantoja pirmpirkuma tiesību uz būvju īpašumu [nosaukums A], kas atradās uz mantošanas ceļā iegūtā zemes īpašuma [nosaukums A].

Tādējādi pirmpirkuma tiesības pārkāpums pieļauts arī attiecībā pret [pers. D].

[9.2] Nekustamā īpašuma atsavinātāja pienākums pirmpirkuma tiesīgajam piedāvāt izmantot likumisko pirmpirkuma tiesību saglabājas līdz ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

ZS [firma] īpašuma tiesības uz būvju īpašumu [nosaukums A] zemesgrāmatā nostiprinātas 2011.gada 6.jūlijā, tas ir, pēc [pers. A] īpašuma tiesību uz zemes īpašumu [nosaukums B] nostiprināšanas.

Līdz ar to atsavinātājas [pers. B] rīcība, nepiedāvājot izlietot pirmpirkuma tiesību, aizskāra ne tikai iepriekšējo zemes īpašnieku [pers. C], [pers. D] un [pers. E] pirmpirkuma tiesību, bet arī prasītājas kā zemes īpašuma [nosaukums B], uz kura atrodas minētā būve, īpašnieces tiesības izlietot šo tiesību.

Pastāvot zemes īpašnieku pirmpirkuma tiesību aizskāruma pēctecībai, [pers. A] atbilstoši Civillikuma 1381.pantam atzīstama izpirkuma tiesība.

[10] Par minēto spriedumu ZS [firma] iesniedza kasācijas sūdzību, kurā lūdza pārsūdzēto spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[10.1] Nav novērtēts apstāklis, ka zemes īpašuma [nosaukums A] iepriekšējās īpašnieces [pers. C], [pers. D] un [pers. E] bija informētas, proti, zināja, ka būvju īpašums [nosaukums A] 2001.gada 27.februārī atsavināts ZS [firma], kura visu šo laiku to lietoja kā savu.

[10.2] [Pers. C] un [pers. D] nekad nav izlietojušas nedz pirmpirkuma, nedz izpirkuma tiesību attiecībā uz būvju īpašumu [nosaukums A], tādējādi atsakoties no šīm tiesībām.

Tāpat no minētajām tiesībām atteicās [pers. E], kura 2006.gada 26.jūnijā, nosūtot paziņojumu par pirmpirkuma tiesības izlietošanu, neveica nekādas turpmākās darbības, lai šo tiesību realizētu.

Tādējādi apelācijas instances tiesa nepamatoti nepiemēroja Civillikuma 1397. un 1399.pantu.

[10.3] Kļūdaini uz tiesas konstatētajiem apstākļiem attiecināts Civillikuma 1381.pants, atzīstot, ka [pers. A] pieder izpirkuma tiesība, kas ļauj iegūt būvju īpašumu [nosaukums A], atstumjot pircēju ZS [firma], sakarā ar priekšrocību pret viņu.

**Motīvu daļa**

[11] Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[11.1] 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.

Juridiskajā literatūrā norādīts, ka izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, kas ļauj izpircējam iegūt nekustamo īpašumu, ja sākotnējais īpašnieks to atsavinājis citai personai. Ar izpirkuma tiesības izlietošanu saistītajās tiesiskajās attiecībās piedalās nekustamā īpašuma izpircējs, ieguvējs un atsavinātājs. Izpirkuma tiesības izlietošana var būt lietderīga gadījumos, kad atsavinātājs ir pārdevis nekustamo īpašumu citam, apejot izpircēja pirmpirkuma tiesību. Abas šīs tiesības gan ir visai cieši saistītas, jo likumi, kas nodibina izpirkuma tiesību, parasti to piešķir gadījumos, kad izpircējs nekustamā īpašuma pārdevēja vainas dēļ nav varējis izlietot pirmpirkuma tiesību (*sk. G.Višņakova, K.Balodis. Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums, 1998, 235.-236.lpp*.).

Gadījumā, ja tiesīgai personai nav bijis iespējams izlietot pirmpirkuma tiesību saistītās personas vainas dēļ, tā var izlietot izpirkuma tiesību, kas šajā gadījumā ir pārkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzības veids (*sk. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 83.lpp.*).

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

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada [Civillikuma](https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta otrā daļa noteic, ja ēkas (būves) vai augļu dārzs (koki) ir patstāvīgs īpašuma objekts, tā pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam. Tādas pašas pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir ēku (būvju) vai augļu dārza (koku) īpašniekam, ja atsavina zemes gabalu.

Savukārt minētā panta trešā daļa noteic, ka bijušajam īpašniekam un viņa mantiniekiem ir zemes, ēku (būvju) un augļu dārzu (koku) pirmpirkuma tiesības atbilstoši likumiem, kas regulē īpašuma tiesību atjaunošanu un privatizāciju.

Aplūkojamā gadījumā pieprasījumu par īpašuma tiesību atjaunošanu uz [nosaukums A] māju zemi, kas līdz 1940.gada 21.jūlijam piederēja [pers. F], pašvaldībā 1992.gada [..].oktobrī bija iesniegusi bijušā zemes īpašnieka mantiniece (meita) [pers. C].

Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” (*redakcija, kas bija spēkā no 03.01.1997.-08.11.2001.)* 10.panta pirmā daļa noteic, ka 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.

No minētajām tiesību normām secināms, ka gadījumā, ja ēkas (būves) ir patstāvīgs īpašuma objekts, tad tā pirmpirkuma vai izpirkuma tiesība, citu starpā ir personām, kurām kā bijušo zemes īpašnieku mantiniekiem atbilstoši likumiem, kas regulē īpašuma tiesību atjaunošanu un privatizāciju, atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi.

[11.3] Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 21.pants noteic, ka pagasta zemes komisija izskata zemes īpašuma pieprasījumus un pieņem lēmumu par bijušā zemes īpašnieka zemes īpašuma tiesību atjaunošanu vai par zemes piešķiršanu īpašumā par samaksu, vai arī par atteikumu.

Ministru kabineta 1997.gada 5.augusta noteikumu Nr.271 „Noteikumi par zemes reformas pabeigšanu lauku apvidos” 3.panta 2.punkts noteic, ka zemes reforma uzskatāma par pabeigtu, ja attiecīgajā pašvaldības teritorijā zemes reformas pirmās un otrās kārtas ietvaros izskatīti bijušo zemes īpašnieku vai viņu mantinieku iesniegumi un, pamatojoties uz īpašuma vai mantojuma tiesības apliecinošiem dokumentiem, kas iesniegti līdz 1996.gada 1.jūnijam, šo noteikumu 2.pantā noteiktajā termiņā pieņemti attiecīgi zemes komisiju lēmumi (atzinumi) par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu vai līdzvērtīgas zemes piešķiršanu īpašumā, vai kompensācijas piešķiršanu.

Lietā nav strīda par to, ka ar Sējas pagasta zemes komisijas 1997.gada [..].novembra lēmumu Nr.[..] [pers. C] atzītas īpašuma tiesības uz [nosaukums A] māju zemi 22,55 ha platībā.

Minētais lēmums Ministru kabineta noteikumu Nr.271 3.panta 2.punkta izpratnē ir zemes komisijas atzinums, kas kalpo par pamatu turpmākā privatizācijas procesa īstenošanai, proti, mantotās zemes uzmērīšanai, zemes robežu plāna izgatavošanai un tā reģistrācijai Nekustamā īpašuma valsts kadastrā.

Jautājums par īpašuma tiesību atjaunošanu uz zemi var tikt izlemts tikai pēc minēto privatizācijas darbību izpildīšanas, ko apstiprina lietai pievienotais saimniecības [nosaukums A] zemes robežu plāns, kas izgatavots 1999.gada 11.oktobrī, bet Nekustamā īpašuma valsts kadastrā reģistrēts 29.novembrī, proti, pēc zemes komisijas atzinuma par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu pieņemšanas.

Tādējādi Sējas pagasta zemes komisijas 1997.gada [..].novembra lēmums Nr.[..] juridisko seku ziņā nav pielīdzināms likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 21.pantā un likuma „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” 7.pantā minētajam lēmumam par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu.

Citiem vārdiem, ar minēto lēmumu [pers. C] neieguva īpašuma tiesības uz Sējas pagasta [nosaukums A] māju zemi.

Turklāt no Sējas novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr.[..] redzams, ka [pers. D] īpašuma tiesību nostiprinājums pamatots ar Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas 2003.gada [..] marta lēmumu Nr.[..] un Siguldas tiesas 2002.gada 21.oktobra spriedumu lietā Nr.C35-0738-02/M-1.

Līdz ar to apelācijas instances tiesa nepamatoti atzina, ka uz [nosaukums A] māju zemi [pers. C] 1997.gada [..] novembrī uz likuma pamata ieguva īpašuma tiesības, kas atbilstoši Civillikuma 1477.panta otrajai daļai bija spēkā arī bez ierakstīšanas zemesgrāmatā.

Tāpat tiesa nepamatoti atzina, ka [pers. C] 2001.gada 27.februārī, proti, pēc būvju īpašuma [nosaukums A] pirkuma līguma noslēgšanas, piederēja pirmpirkuma tiesība uz šo īpašumu, jo pirmpirkuma tiesība būvju īpašuma atsavināšanas gadījumā ir zemes īpašniekam, bet [pers. C] īpašuma tiesības uz zemi līdz pat viņas nāves brīdim, proti 2002.gada [..] janvārim, nebija atjaunotas.

Līdz ar to apelācijas instances tiesa kļūdaini secināja, ka [pers. D], pieņemot mirušās [pers. C] atstāto mantojumu, saskaņā ar Civillikuma 702.pantu ieguva pirmpirkuma tiesību.

[12] Civillikuma 1073.panta pirmā daļa noteic, ja kāds nekustama īpašuma kopīpašnieks atsavina savu daļu personai, kura nav kopīpašnieks, tad pārējiem kopīpašniekiem divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas, pieder pirmpirkuma tiesība (2060.panta otrā daļa un 2062.pants), bet gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ – izpirkuma tiesība (1381.un turpmākie panti).

Minētā likuma 2061.panta pirmā daļa noteic, ja pircējs grib pārdot tālāk lietu, kas pirkta ar pirmpirkuma pielīgumu, tad viņam tā tūliņ pēc jaunā līguma noslēgšanas jāpiedāvā pirmpirkuma tiesīgajam, bet pēdējam par to, vai viņš grib šo tiesību izlietot vai ne, jāpaziņo – par kustamām lietām – nekavējoties, bet par nekustamām – divu mēnešu laikā.

Juridiskajā literatūrā norādīts: „Pirmpirkuma tiesība rodas ar brīdi, kad starp saistīto personu (pārdevēju) un trešo personu (pircēju) galīgi noslēgts pirkuma līgums (sk. CL 1533., 2004.p. [..]. Tūlīt pēc pirkuma līguma noslēgšanas saistītās personas pienākums ir paziņot tiesīgajai personai par attiecīgās nekustamās lietas pārdošanu, darot zināmus pirkuma līguma noteikumus (t.i., nosūtot līguma norakstu) un piedāvājot nopirkt šo lietu atbilstoši minētā līguma noteikumiem (sk. CL 2061.p.1.d., 2062.p.). [..]. Tiesīgā persona var izlietot pirmpirkuma tiesību divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas dienas, t. i., no dienas, kad viņa uzzināja vai viņai vajadzēja uzzināt par pirkuma līguma noslēgšanu un tā saturu (sk. 2061.p. 1.d., sal. 1073.p.1.d.) (*sk. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 83.lpp.*).

No minētajām materiālo tiesību normām secināms, ka ar pirmpirkuma tiesības izlietošanu saistītajās tiesiskajās attiecībās piedalās saistītā persona (pārdevējs), trešā persona (pircējs) un pirmpirkuma tiesīgā persona.

Tāpat secināms, ka likumiskās pirmpirkuma tiesības rašanās saistīta ar konkrēta atsavinājuma līguma starp saistīto personu (pārdevēju) un trešo personu (pircēju) noslēgšanu.

Likumiskā pirmpirkuma tiesība, atšķirībā no izpirkuma tiesības, ir saistību tiesība.

Juridiskajā literatūrā norādīts: „Likumā var būt nosacīts, ka noteiktos apstākļos, pie noteiktiem faktiem personai rodas konkrēti pienākumi pret citu personu. [..] saistība rodas tad, ja ir izveidojies tāds faktu kopums, ar kuru likums saista noteikta pienākuma rašanos un pietiekami konkrēti nosaka šā pienākuma saturu” (*sk.Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans īpašums, 2000, 17.lpp.*).

Aplūkojamā gadījumā 2001.gada 27.februārī, noslēdzot [pers. B] ar ZS [firma] būvju īpašuma [nosaukums A] pirkuma līgumu, pirmpirkuma tiesiskās attiecības netika nodibinātas, tā kā nebija pirmpirkuma tiesīgās personas (zemes īpašnieka), jo [pers. C] īpašuma tiesības uz zemes īpašumu [nosaukums A] nebija ieguvusi.

Tādējādi likums pēc šī darījuma noslēgšanas atsavinātājai un ieguvējai neuzlika konkrētu pienākumu pret citām personām.

Apelācijas instances tiesa, secinot, ka notikusi zemes īpašuma [nosaukums A] iepriekšējo īpašnieku pirmpirkuma tiesību aizskāruma pēctecība, nav pamatojusi šo apgalvojumu, proti, nav norādījusi, kurām konkrēti personām un no kura brīža šī tiesība piederēja un kā izpaudās tās aizskārums.

Tāpat nav norādīts, kad likumisko pirmpirkuma tiesību uz būvju īpašumu [nosaukums A] ieguva zemes īpašuma [nosaukums B] tagadējā īpašniece [pers. A], kurai īpašuma tiesības uz zemi zemesgrāmatā nostiprinātas 2011.gada 13.jūnijā.

Augstākā tiesa piekrīt kasācijas sūdzības argumentam, ka apelācijas instances tiesa kļūdaini uz tiesas konstatētajiem apstākļiem attiecinājusi Civillikuma 1381.pantu, atzīstot prasītājai izpirkuma tiesību uz būvju īpašumu [nosaukums A].

Vienlaikus norādāms, ka apelācijas instances tiesa, apmierinot prasību daļā par aizlieguma atzīmes dzēšanu zemesgrāmatā, spriedumā nav norādījusi normatīvos aktus, pēc kuriem tiesa vadījusies, un konstatēto lietas apstākļu juridisko novērtējumu, kā arī tiesas secinājumus par prasības pamatotību.

Ievērojot minēto, Augstākā tiesa atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedumu nevar atzīt par likumīgu un pamatotu, tāpēc tas atceļams, nododot lietu jaunai izskatīšanai.

[13] Ņemot vērā, ka apelācijas instances tiesas spriedums tiek atcelts kopumā, nav pamata pārējo kasācijas sūdzības argumentu izvērtējumam. Ievērojot to, ka tiesvedība apelācijas instances tiesā atsāksies ar lietas izskatīšanu pēc būtības, kasācijas sūdzībā minētie jautājumi sacīkstes procesa ietvaros var tikt izvirzīti jaunai izvērtēšanai.

[14] Atceļot pārsūdzēto spriedumu, ZS [firma] atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai atmaksājama drošības nauda 284,57 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākā tiesa

**nosprieda:**

atcelt Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2015.gada 12.maija spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

Atmaksāt Sējas pagasta zemnieku saimniecībai [firma] drošības naudu 284,57 EUR (*divi simti astoņdesmit četrus euro un 57 centus*).

Spriedums nav pārsūdzams.