



## Latvijas Republikas Senāts

### SPRIEDUMS

Rīgā 2025. gada 27. augustā

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Kristīne Zīle, senatori Valerijs Maksimovs un Marika Senkāne

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar Cēsu novada pašvaldības kasācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas 2023. gada 20. jūnija spriedumu Cēsu novada pašvaldības prasībā pret SIA „Autoskola EINŠTEINS” par izpirkuma tiesības atzīšanu.

### Aprakstošā daļa

[1] Cēsu novada pašvaldība (turpmāk – prasītāja) 2022. gada 11. novembrī cēlusi tiesā prasību pret SIA „Autoskola EINŠTEINS” (turpmāk – atbildētāja), lūdzot:

1) atzīt prasītājai izpirkuma tiesību uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr. /numurs/, kurš sastāv no zemesgabala 7401 m<sup>2</sup> platībā un ēkas 189,2 m<sup>2</sup> platībā (turpmāk – Nekustamais īpašums);

2) atļaut prasītājai nostiprināt īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu Cēsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] Laikā no 2001. gada 17. septembra līdz 2021. gada 14. novembrim īpašuma tiesības uz Nekustamā īpašuma ½ domājamo daļu bija nostiprinātas zemesgrāmatā /Persona C/.

Savukārt laikā no 2004. gada 31. maija līdz 2021. gada 22. novembrim īpašuma tiesības uz Nekustamā īpašuma ½ domājamo daļu bija nostiprinātas zemesgrāmatā /Persona H/.

[1.2] Pamatojoties uz 2021. gada 4. un 5. novembra pirkuma līgumiem, īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprinātas zemesgrāmatā atbildētājai (kopējā pirkuma maksa 90 000 EUR).

Nedz atbildētāja, nedz Nekustamā īpašuma domājamo daļu pārdevēji /Persona C/ un /Persona H/ nepiedāvāja prasītājai kā pašvaldībai izlietot pirmpirkuma tiesību.

Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumu Nr. 919 „Noteikumi par vietējo pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošanas kārtību un termiņiem” 2. punkts noteic, ka pircējam vai pārdevējam ir pienākums, atsavinot nekustamo īpašumu (izņemot likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrajā daļā minētos gadījumus), pirkuma līgumu vai tā kopiju pirms īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatās iesniegt

attiecīgajai vietējās pašvaldības domei, tās pilnvarotajai institūcijai vai amatpersonai, kas pēc pirkuma līguma vai tā kopijas saņemšanas izsniedz izziņu.

Saskaņā ar likuma „Par pašvaldībām” 15. panta pirmās daļas 6. punktu viena no pašvaldības autonomajām funkcijām ir veicināt iedzīvotāju veselīgu dzīvesveidu un sportu.

Strīdus īpašums atrodas zemes izmantošanas veidu zonā: jauktas centra apbūves teritorija (JC). Tā ir funkcionāla zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs un viens no galvenajiem izmantošanas veidiem ir sporta ēku un būvju apbūve. Atbilstoši Cēsu novada teritorijas plānojuma 2016.-2026. gadam pielikumam grafiskās daļas kartei „Plānotās (atsavināmās) teritorijas pašvaldību funkciju veikšanai Cēsu pilsētā” īpašums atzīmēts kā pašvaldības funkciju īstenošanai nepieciešams ar mērķi sporta būvju attīstībai. Ar Nekustamo īpašumu robežojas /nosaukums/ stadions, un tas būtu izmantojams stadiona paplašināšanai, vienlaikus nodrošinot šķēpa, diska un vesera mešanas disciplīnu attīstību un popularizēšanu reģionā.

2020. gadā Nekustamais īpašums ir iekļauts pašvaldības funkciju realizēšanai nepieciešamo īpašumu sarakstā Cēsu pilsētai.

Konkrētajā gadījumā Nekustamais īpašums nav palicis pārdevēja un pircēja kopīpašumā, tāpēc nebija likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 6. punktā paredzētā šķēršļa pašvaldības pirkuma tiesības izlietošanai. Tomēr pirkuma tiesību izmantošana pašvaldībai tika liegta.

[1.3] Cēsu novada dome 2022. gada 6. oktobrī pieņēma lēmumu par izpirkuma tiesības izlietošanu uz Nekustamo īpašumu, piedāvāt atbildētājam labprātīgi pārdot īpašumu par 90 000 EUR, kompensējot arī iemaksātās nodevas.

Atbildētājam 2022. gada 11. oktobrī un 25. oktobrī nosūtīta vēstule par izpirkuma tiesības izlietošanu. Uz pēdējo vēstuli saņemta atbildētājas atbilde ar piedāvājumu, kas neatbilst saistošajiem noteikumiem, lai varētu īstenot pašvaldības funkciju – sporta būvju attīstību.

[1.4] Prasība pamatota ar likuma „Par pašvaldībām” 78. panta pirmo daļu, otrās daļas 6. punktu, Zemesgrāmatu likuma 45. panta 4. punktu, Civillikuma 1381., 1382., 1384., 1390., 1400 un 2063. pantu.

[2] Ar Vidzemes rajona tiesas 2023. gada 17. februāra spriedumu prasība noraidīta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar pušu apelācijas sūdzībām, Vidzemes apgabaltiesa ar 2023. gada 20. jūnija spriedumu prasību noraidījusi.

Prasītājam atmaksāta Tiesu administrācijas depozītā kontā iemaksātā izpirkuma maksa 90 000 EUR. No prasītājas atbildētājas labā piedzīti ar lietas vešanu saistītie izdevumi 2480,50 EUR. Atbildētājam atmaksāta valsts nodeva par apelācijas sūdzības iesniegšanu 119,79 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[3.1] Apgabaltiesa pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai.

[3.2] Darījuma slēgšanas brīdī spēkā esošā likuma „Par pašvaldībām” 78. panta pirmā daļa noteica vietējo pašvaldību pirkuma tiesību, savukārt otrā daļa noteica gadījumus, kad uz nekustamajiem īpašumiem pašvaldības pirkuma tiesība neattiecas. No tiem uz izskatāmo lietu ir attiecināms 6. punkts, kad atsavina nekustamā īpašuma domājamo daļu un īpašums paliek pārdevēja un pircēja kopīpašumā, kā arī 8. punkts, kad atsavina īpašumu, attiecībā uz kuru trešajām personām ir pirkuma vai izpirkuma tiesības, kas dibinātas uz likuma, līguma vai testamenta pamata.

[3.3] Konkrētajā gadījumā atsavinātas īpašuma domājamās daļas, nevis viss nekustamais īpašums, jo īpašums piederēja kopīpašniekiem, nevis vienam īpašniekam.

Likuma „Par pašvaldībām” 78. panta pirmā daļa nav attiecināma uz izskatāmo gadījumu, jo atbildētāja nekustamo īpašumu ieguva no diviem atsevišķiem kopīpašniekiem ar diviem atsavināšanas līgumiem.

Izskatāmajā gadījumā nav piemērojama Senāta judikatūra, kad īpašums, kas pieder vienam īpašniekam, tiek pārdots jaunajam īpašniekam ar diviem domājamo daļu līgumiem, jo šādi apstākļi izskatāmajā lietā nepastāv. Nav piemērojama prasītājas norādītā judikatūra Senāta spriedumā lietā Nr. SKC-43/2010, kurā faktiskie apstākļi atšķiras ar to, ka prasību par izpirkuma tiesību bija cēlušī līdzīpašnieki, nevis pašvaldība. Atsaucē uz likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 6. punktā noteikto ierobežojumu minētajā spriedumā dota tikai sakarā ar šīs tiesību normas salīdzināšanu ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14. panta otrajā daļā un likuma „Par zemes reformu Latvijas pilsētās” 17. panta pirmajā daļā noteikto, ka zemes īpašniekiem ir pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības uz ēkām (būvēm), kas atrodas uz viņu zemes un ir citai personai piederošs patstāvīgs īpašuma objekts.

[3.4] Pirmpirkuma tiesība, pamatojoties uz Civillikuma 1073. pantu, 2021. gada 4. un 5. novembra pirkuma līgumu slēgšanas brīdī ar atbildētāju, bija kopīpašniekiem, nevis pašvaldībai.

Sākotnēji atbildētāja nopirka Nekustamā īpašuma ½ domājamo daļu no /Persona C/ un šajā brīdī pirmpirkuma tiesīgā saskaņā ar Civillikuma 1073. pantu bija otra kopīpašniece /Persona H/, kura 2021. gada 4. novembra nostiprinājuma līgumā atteikusies no pirmpirkuma tiesības. Tā kā nostiprinājuma līgumu parakstījuši /Persona C/ kā savas domājamās daļas pārdevējs, /Persona H/ kā kopīpašniece un atbildētāja kā īpašuma ½ domājamās daļas ieguvēja, nekustamais īpašums šajā brīdī palika pircēja un otra kopīpašnieka kopīpašumā (likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 6. punkta izņēmums attiecas uz gadījumiem, kad īpašums paliek pircēja un pārdevēja kopīpašumā).

Savukārt, slēdzot līgumu ar otru kopīpašnieci /Persona H/, atbildētājai kā ½ domājamās daļas īpašniecei bija pirmpirkuma tiesība uz /Persona H/ ½ domājamo daļu uz Civillikuma 1073. panta pamata. Līdz ar to pašvaldībai pirmpirkuma tiesības nebija. Tādējādi lietā pastāv likumā paredzētie izņēmumi, proti, ka pašvaldības pirmpirkuma tiesība neattiecas uz gadījumiem, kas paredzēti likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 6. un 8. punktā. Nepastāvot pirmpirkuma tiesībai, nepastāv arī izpirkuma tiesība, līdz ar to prasība noraidāma.

[3.5] Lietas izšķiršanā nav nozīmes, ka faktu par pašvaldības pirmpirkuma tiesības neesību jau ir vērtējusi Vidzemes rajona tiesa 2021. gada 14. novembrī un 22. novembrī, nostiprinot atbildētājas īpašuma tiesības. Šis fakts nav pierādījums ar izšķirošu nozīmi, bet gan viens no sprieduma motīviem prasības noraidīšanai.

[3.6] Atbildētāja pamatoti norādījusi, ka piedzīta zema ar lietas vešanu saistīto izdevumu summa. Uz izdevumu advokāta palīdzības samaksas apmēru attiecināms Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta c) apakšpunkts.

Nav strīda, ka celtā prasība ir mantiska rakstura, jo tās apmierināšanas rezultātā prasītāja iegūtu nekustamo īpašumu 90 000 EUR vērtībā.

Civilprocesa likuma 44. panta ceturtā daļa noteic, ka atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai nedrīkst pārsniegt 50 % no panta pirmajā daļā noteiktā maksimālā atlīdzības apmēra, kas nemantiskiem prasījumiem Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas d) apakšpunktā ir noteikts 2850 EUR.

Tā kā atbildētājas juridiskās palīdzības sniedzēja zvērināta advokāta rēķinu kopējā summa 1597,20 EUR nesasniedza Civilprocesa likumā noteikto maksimālo apmēru, atbildētājas izdevumi advokāta palīdzības samaksai bija jāatlīdzina pilnīgi.

[4] Par minēto spriedumu prasītāja iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā lūgusi spriedumu atcelt.

Kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Tiesa nepamatoti atzinusi, ka likuma „Par pašvaldībām” 78. panta noteikumi nav attiecināmi uz nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumiem, kad atsavina tā domājamo daļu un nekustamais īpašums nepaliek pircēja un pārdevēja kopīpašumā. Šāds tiesas apgalvojums ir pretējs judikatūrai, proti, Senāts ir norādījis, ka pašvaldībai nav pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu tikai tajā gadījumā, ja no nekustamā īpašuma atsavina

domājamo daļu un kurš paliek pārdevēja un pircēja kopīpašumā (SKC-43/2010).

Tiesa kļūdaini uz lietas apstākļiem attiecinājusi Civillikuma 1073. pantu un likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 8. punktu. Minētā tiesību norma nav attiecināma uz gadījumiem, kad atsavina īpašuma domājamās daļas, bet gan uz gadījumiem, kad īpašums tiek atsavināts pilnībā. Citādi likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 6. un 8. punkta praktiskā piemērošana nav iespējama, un ikviena darījuma puse var radīt šķietamību, ka tiek atsavinātas domājamās daļas. Piemērojot minēto normu, ir jāvērtē darījumu virkne, kuras rezultātā īpašums tiek atsavināts, apejot speciālo regulējumu par pašvaldību pirmpirkuma tiesību.

[4.2] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 190. panta otro daļu, jo bez pierādījumiem atzinusi, ka pašvaldības pirmpirkuma tiesības neesība vērtēta arī, nostiprinot atbildētājam īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

[4.3] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 97. panta trešo daļu un 193. panta piekto daļu, jo nav vērtējusi pirmās instances tiesas argumentus par prasības pamatotību, nodrošinot prasību. Pirmās instances tiesa lēmumā par prasības nodrošināšanu norādīja uz to, ka atbildētāja jau sākotnēji rīkojusies negodprātīgi, cenšoties liegt prasītājam iegādāties nekustamo īpašumu, kā arī iesniegtie pierādījumi par nekustamā īpašuma iespējamo atsavināšanu dod pamatu prasītājam šaubīties par sprieduma izpildes iespējamību.

[4.4] Tiesa pārkāpusi arī Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta d) apakšpunktu un ceturto daļu.

Nepamatots ir tiesas atzinums, ka atbildētājas pārstāvis pārstāvību veic mantiska rakstura prasībā. Atbildētāja veic aizstāvības funkciju, kas pēc būtības ir nemantiska, līdz ar to ir pamatots pirmās instances tiesas sniegtais vērtējums par atbildētājas pārstāvja izdevumu daļu. Gadījumā, ja pašvaldība nebūtu iesniegusi apelācijas sūdzību un tiesas spriedums būtu stājies spēkā, tiesa būtu pamatoti piemērojusi Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta d) apakšpunktu un ceturto daļu, jo atbildētājas pārstāvis sniedz juridisku palīdzību un neved lietu (kā tas ir norādīts minētajā tiesību normā), savukārt atbildētāja nav cēlusi tiesā mantiska rakstura prasību vai pretprasību, bet veic aizstāvības funkciju, kas pēc būtības ir nemantiska. Tāpat nav pamatots tiesas apgalvojums, ka prasītāja, apmaksājot valsts nodevas no summas 90 000 EUR, iesniedzot prasības pieteikumu un apelācijas sūdzību, ir piekritusi, ka atbildētājas pārstāvis ved lietu mantiska rakstura prasībā, tieši pretēji – prasītāja paskaidrojumos norāda, ka nepiekrīt šādai atbildētājas pozīcijai.

[4.5] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 192. pantu, jo, pārsniedzot prasījuma robežas, norādījusi, ka, ja prasītājas pirmpirkuma tiesība ir aizskarta, prasītāja var to aizsargāt tikai Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā. Minētais normatīvs pirmpirkuma tiesības aizsardzības strīdiem nav piemērojams.

[4.6] Nav pamatota tiesas norāde, ka likumā „Par pašvaldībām” nav paredzēta izpirkuma tiesība pirmpirkuma tiesības pārkāpšanas gadījumā.

Nedz likumā „Par kultūras pieminekļu aizsardzību”, nedz likumā „Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām”, kurā valsts un pašvaldību institūcijām ir pirmpirkuma tiesība, arī tā nav noteikta tieši. Tomēr minētajiem civiltiesību subjektiem, tai skaitā pašvaldībai, nevar tikt liegta aizskartās pirmpirkuma tiesības aizsardzība, pretējā gadījumā likumā noteiktajam pirmpirkuma tiesības institūtam nav praktiskas nozīmes, jo nepastāv tā aizsardzības mehānisms.

[5] Paskaidrojumos par kasācijas sūdzību atbildētāja norādījusi, ka kasācijas sūdzība nav pamatota.

### **Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai.

[7] Senātam šajā lietā jāsniedz atbilde uz tiesību jautājumiem, vai pašvaldībai bija pirmpirkuma un izpirkuma tiesība uz nekustamo īpašumu, kas nepieciešams likumā noteikto pašvaldības funkciju īstenošanai,

situācijā, kad viens nekustamā īpašuma kopīpašnieks atsavina savu ½ domājamo daļu trešajai personai, bet otrs kopīpašnieks, kuram pieder atlikusī ½ domājamā daļa, no savas pirmpirkuma tiesības atteicies un arī atsavina savu ½ domājamo daļu tai pašai trešajai personai.

#### [8] Par pašvaldības pirmpirkuma tiesības esību

[8.1] Likuma „Par pašvaldībām” (likums bija spēkā *Nekustamā īpašuma atsavināšanas brīdī atbildētājam*) 78. panta pirmā daļa noteic, ka vietējām pašvaldībām ir pirmpirkuma tiesības, ja pašvaldību administratīvajā teritorijā tiek atsavināts nekustamais īpašums un tas nepieciešams, lai pildītu likumā noteiktās pašvaldību funkcijas, ievērojot teritorijas plānojumā atļauto (plānoto) teritorijas izmantošanu, tiesību aktus, attīstības plānošanas dokumentus un citus dokumentus, kas pamato attiecīgā nekustamā īpašuma nepieciešamību pašvaldības funkciju īstenošanai.

Šādas pašvaldības pirmpirkuma tiesības noteikšanas mērķis ir nodrošināt, ka pašvaldībai ir tiesības iegūt tās administratīvajā teritorijā esošu nekustamo īpašumu, ja tas nepieciešams likumā noteikto pašvaldību funkciju pildīšanai.

Senāts ir atzinis, ka pirmpirkuma tiesība ir priekšrocības tiesība iestāties pircēja vietā, pārņemot pārdevēja izvēlēto pircēja tiesības, un iegūt atsavināmo īpašumu. Tā ir īpaša tiesība pret atsavinātāju, kura noteiktos gadījumos ir garantēta gan fiziskajai, gan juridiskajai personai (sk. *Senāta 2020. gada 23. septembra lēmuma lietā Nr. SKC-1093/2020, [ECLI:LV:AT:2020:0923.SK109320.8.L](#), 7.1. punktu*). Likuma „Par pašvaldībām” 78. panta pirmajā daļā ir ietverta uz likuma pamata nodibinātā pirmpirkuma tiesība par labu publisko tiesību subjektam – pašvaldībai. Tas nav vienīgais gadījums, kad ar likumu tiek nodibināta pirmpirkuma tiesība par labu publisko tiesību subjektam. Tā, piemēram, pirmpirkuma tiesība par labu valstij ir noteikta ar likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8. panta pirmo daļu un likuma „Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām” 35. pantu (sk. *Senāta 2020. gada 23. septembra lēmuma lietā Nr. SKC-1093/2020, [ECLI:LV:AT:2020:0923.SK109320.8.L](#), 7.1. punktu*).

Kārtību, kādā pašvaldība pieņem lēmumu par pirmpirkuma tiesības izlietošanu, noteica Ministru kabineta 2010. gada 28. septembra noteikumi Nr. 919 „Noteikumi par vietējo pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošanas kārtību un termiņiem” (*spēkā līdz 2022. gada 31. decembrim*).

Vienlaikus likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrajā daļā ir uzskatīti gadījumi, kad no šī panta pirmās daļas izrietošā pašvaldības pirmpirkuma tiesība nav izlietojama.

Lietā nav strīda, ka Nekustamais īpašums nepieciešams prasītājas kā pašvaldības likumā noteikto funkciju īstenošanai – sporta būvju attīstībai.

[8.2] Atbilstoši likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 6. punktam pirmpirkuma tiesības neattiecas uz nekustamo īpašumu, no kura atsavina domājamo daļu un kurš paliek pārdevēja un pircēja kopīpašumā.

Senāts pretēji apelācijas instances tiesas norādītajam atzīst, ka šī tiesību norma izskatāmajā lietā nebija piemērojama, jo atbildētāja nav palikusi kopīpašumā ne ar /Persona C/ 2021. gada 4. novembra pirkuma līguma izpildīšanas rezultātā, ne ar /Persona H/ 2021. gada 5. novembra pirkuma līguma izpildīšanas rezultātā.

Līdz ar to nepastāvēja likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 6. punktā paredzētais šķērslis no šī panta pirmās daļas izrietošās pašvaldības pirmpirkuma tiesības izlietošanai.

[8.3] Saskaņā ar likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 8. punktu pirmpirkuma tiesības neattiecas uz nekustamo īpašumu, attiecībā uz kuru trešajām personām ir pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības, kas dibinātas uz likuma, līguma vai testamenta.

Civillikuma 1073. panta pirmā daļa noteic, ka, 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. p. 2. d. un 2062. p.), bet gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ – izpirkuma tiesība (1381. un turpm. p.).

Gramatiski tulkojot likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 8. punktu, var secināt, ka, /Persona C/ atsavinot viņam piederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma atbildētājam, /Persona H/ uz Civillikuma 1073. panta pirmās daļas pamata bija pirmpirkuma tiesība, kas izslēdz pašvaldības no likuma „Par pašvaldībām” 78. panta pirmās daļas izrietošās pirmpirkuma tiesības izlietošanas tiesības.

Tomēr tiesai ir jāņem vērā ne tikai gramatiskā iztulkošanas metode, bet arī citas tiesību normu iztulkošanas metodes, tostarp sistēmiskā metode, noskaidrojot tiesību normas jēgu saistībā ar citām tiesību normām, un teleoloģiskā (jēgas un mērķa) metode, noskaidrojot tiesību normas jēgu, pamatojoties uz lietderīgu un taisnīgu mērķi, kas ar attiecīgo tiesību normu jāasniedz (sk., piemēram, *Senāta 2023. gada 20. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-1/2023, [ECLI:LV:AT:2023:1220.C33391217.13.S](#), 11.1. punktu*).

Likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 8. punkta mērķis ir piešķirt aizsardzību tām personām, kurām ir lielāka interese nekustamā īpašuma iegūšanā (piemēram, ar mērķi izbeigt kopīpašuma attiecības, kas atbilstoši Civillikuma 1068. pantam ir uzskatāmas par kopīpašnieka īpašuma tiesības ierobežojumu jeb aprobežojumu) nekā pašvaldībai.

Pirmpirkuma tiesība izbeidzas, ja kopīpašnieks noteikti atsakās no tās izlietošanas (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais, papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 272. lpp.*).

Kā norādīts juridiskajā literatūrā attiecībā uz likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 8. punkta piemērošanu, šajā normā ir norādīta pirmpirkuma tiesību secība, pašvaldība savas pirmpirkuma tiesības varēs izmantot tikai tad, ja nav pirmpirkuma tiesību subjektu vai arī pārējie pirmpirkuma tiesību subjekti nebūs izmantojuši savas pirmpirkuma tiesības vai atteikušies tās izmantot, tātad – kad tiem (vairs) nav pirmpirkuma tiesību (sk. *Niedra H. Pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu, to juridiskā daba, veidi, konkurence un izmantošanas sekas. Jurista Vārds, 17.09.2019., Nr. 37 (1095); Švemberga A. Par nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesībām. Jurista Vārds, 04.06.2002., Nr. 11 (244); sal.: Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais, papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 274. lpp.*).

Izskatāmajā lietā nav konstatējama šāda /Persona H/ aizsargājamā interese, jo viņa no savas pirmpirkuma tiesības izlietošanas, /Persona C/ atsavinot sev piederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma, atteicās. Vēl vairāk, /Persona H/ ar 2021. gada 5. novembra pirkuma līgumu pati atsavināja sev piederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma atbildētājam. Tātad /Persona H/ kā kopīpašniecei nebija intereses iegūt īpašumā /Persona C/ piederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma, lai izbeigtu kopīpašuma attiecības un kļūtu par vienīgo Nekustamā īpašuma īpašnieci.

Ievērojot minēto, Senāts atzīst, ka likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 8. punkts ir iztulkojams tādējādi, ka pašvaldības pirmpirkuma tiesība uz nekustamo īpašumu nav realizējama tad, ja attiecībā uz šo nekustamo īpašumu trešajām personām ir pirmpirkuma vai izpirkuma tiesība, kas dibināta uz likuma, līguma vai testamenta, un šīs trešās personas vienlaikus izlieto šo tiesību.

Savukārt /Persona C/, /Persona H/ atsavinot viņaipiederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar 2021. gada 5. novembra pirkuma līgumu, uz Civillikuma 1073. panta pirmās daļas pamata vairs nebija pirmpirkuma tiesības, jo viņš sev piederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma jau bija atsavinājis ar 2021. gada 4. novembra pirkuma līgumu.

Ņemot vērā minēto, pretēji apelācijas instances tiesas atzītajam, lietā nebija piemērojams likuma „Par pašvaldībām” 78. panta otrās daļas 8. punkts. Līdz ar to nepastāvēja šķēršļi no likuma „Par pašvaldībām” 78. panta pirmās daļas izrietošās pašvaldības pirmpirkuma tiesības izlietošanai.

[9.1] Tiesību doktrīnā norādīts, ka izpirkuma tiesība ir lietu tiesība (tā ir absolūta tiesība uz svešu lietu), kas ļauj izpircējam iegūt nekustamu īpašumu, ja sākotnējais īpašnieks to ir atsavinājis citai personai. Izpirkuma tiesības izlietošana var būt iespējama un lietderīga gadījumos, kad atsavinātājs ir pārdevis nekustamo īpašumu citam, apejot izpircēja pirmpirkuma tiesību. Izpirkuma tiesību var izlietot pret jebkuru nekustamā īpašuma ieguvēju. Pirmpirkuma tiesība un izpirkuma tiesība 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 (Višņakova G., Balodis K. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums, 1998, 235., 236. lpp.*).

Tādējādi izpirkuma tiesība ir pārkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzības veids (sal. attiecībā uz Civillikuma 1073. panta pirmo daļu: Grūtups A., Kalniņš E. *Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais, papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 273. lpp.*).

Izskatāmajā lietā nav strīda, ka prasītājam netika piedāvāts izlietot likumisko pirmpirkuma tiesību uz Nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu jau tad, kad /Persona C/ atsavināja Nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu atbildētājam. Tādējādi pašvaldības pirmpirkuma tiesība pretēji likumā noteiktajam tika apieta.

Saskaņā ar Civillikuma 1382. panta pirmo daļu izpirkuma tiesību nodibina vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī ar testamentu.

Nedz likuma „Par pašvaldībām” 78. pants, nedz kāda cita likuma norma *expressis verbis* neparedz pašvaldībai tās likuma „Par pašvaldībām” 78. panta pirmajā daļā paredzētās pirmpirkuma tiesības pārkāpšanas gadījumā izpirkuma tiesību.

Pastāv arī citi likumi, kuros paredzēta valsts vai pašvaldības pirmpirkuma tiesība, bet nav nekas norādīts par izpirkuma tiesību. Piemēram, Ostu likuma 19. panta ceturtajā daļā attiecībā uz zemi un citu nekustamo īpašumu ostas teritorijā, likuma „Par kultūras pieminekļu aizsardzību” 8. panta pirmajā daļā attiecībā uz valsts nozīmes kultūras pieminekli, likuma „Par īpaši aizsargājamām dabas teritorijām” 35. panta pirmajā daļā attiecībā uz zemi aizsargājamās teritorijās.

Tomēr vairākos citos likumos ir noteikta gan pirmpirkuma, gan izpirkuma tiesība, piemēram, Civillikuma 1073. panta pirmajā daļā, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta otrajā daļā (*Ja ēkas (būves) ir patstāvīgs īpašuma objekts, tā pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam. Tādas pašas pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir ēku (būvju) īpašniekam, ja atsavina zemes gabalu*), Liepājas speciālās ekonomiskās zonas likuma 48. pantā un Rēzeknes speciālās ekonomiskās zonas likuma 50. pantā, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 17. panta pirmajā daļā (*Bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem (ja viņi nav saņēmuši savas zemes vietā līdzvērtīgu zemes gabalu vai kompensāciju) 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*) un likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 10. panta pirmajā daļā (*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*).

Salīdzinājumam Senāts iepriekš attiecībā uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta trešajā daļā noteikto privatizētā objekta īpašnieka (īpašnieku) likumisko pirmpirkuma tiesību uz zemes gabalu, uz kura atrodas privatizētais objekts, tā atsavināšanas gadījumā norādījis, ka pirmpirkuma tiesības pārkāpšanas gadījumā pirmpirkuma tiesīgajam ir izpirkuma tiesība. Apstākļi, ka minētajā likumā tieši nav norādīts, ka pirmpirkuma tiesības pārkāpšanas gadījumā pirmpirkuma tiesīgajam ir izpirkuma tiesība, nav pamats secinājumam, ka šādas tiesības nav, jo izpirkuma tiesība ir pārkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzības veids (sk.

Senāta 2019. gada 19. februāra sprieduma lietā Nr.SKC-27/2019, [ECLI:LV:AT:2019:0219.C04343213.1.S](#), 7.6. punktu).

Juridiskajā literatūrā gadījumiem, kad likumos paredzēta kāda subjekta pirmpirkuma tiesība (likumiskā pirmpirkuma tiesība), bet līdžs nav norādīts uz izpirkuma tiesību, šo pirmpirkuma tiesības subjektu aizsargāšanai piedāvāts risinājums – jāpiemēro vispārējais Civillikuma likumisko pirmpirkuma tiesību regulējums: ja likumiskās pirmpirkuma tiesības nav bijis iespējams īstenot atsavinātāja vainas dēļ, likumisko pirmpirkuma tiesību subjektam ir izpirkuma tiesības. Pretējā gadījumā šādas pirmpirkuma tiesības būtu nepilnīgas, jo nav aizsardzības mehānisma (sk. *Švemberga A. Par nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesībām. Jurista Vārds, 21.05.2002., Nr.10 (243)*).

Līdz ar to šajā gadījumā, kad likumā nav ietverts pozitīvs tiesiskais regulējums attiecībā uz izšķiramo dzīves gadījumu – pašvaldības izpirkuma tiesību, pastāv atklāts likuma robs, kurš aizpildāms analogijas ceļā. Respektīvi, nepieciešams ar vienu vai vairākiem savstarpēji līdzīgiem normas sastāviem (tas ir, likumā noregulētiem dzīves gadījumiem) paredzētās tiesiskās sekas attiecināt uz tādu tiesiski nozīmīgu gadījumu, kas nav tieši noregulēts likumā, bet kas ir līdzīgs minētajiem normas sastāviem (sk. *Juridiskās metodes pamati. 11 soļi tiesību normu piemērošanā: Rakstu krājums Dr.habil.iur., profesora Edgara Meļķiša zinātniskā redakcijā. Rīga: Latvijas Universitāte, 2003, 145. lpp.*).

Tādējādi Senāts atzīst, ka pēc analogijas, piemēram, ar Civillikuma 1073. panta pirmo daļu, 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, Liepājas speciālās ekonomiskās zonas likuma 48. pantu un Rēzeknes speciālās ekonomiskās zonas likuma 50. pantu gadījumā, kad ir pārkāpta pašvaldības likuma „Par pašvaldībām” 78. panta pirmajā daļā paredzētā pirmpirkuma tiesība, pašvaldībai ir izpirkuma tiesība.

[9.2] Civillikuma 1400. pants paredz, ka izpirkuma tiesība izbeidzas ar noilgumu, ja izpirkuma prasība nav celta gada laikā, skaitot no tās dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemes grāmatās uz ieguvēja vārda.

Konkrētajā gadījumā atbildētājas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no Nekustamā īpašuma nostiprinātas zemesgrāmatā 2021. gada 14. novembrī, bet uz visu Nekustamo īpašumu – 2021. gada 22. novembrī. Tā kā prasītāja prasību par izpirkuma tiesības atzīšanu lietā cēlusi 2022. gada 11. novembrī, noilgums nav iestājies.

[9.3] Senāts piekrīt, ka pašvaldībai bija arī alternatīvs pārkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzības līdzeklis – gadījumā, ja konkrētais nekustamais īpašums ir nepieciešams sabiedrības vajadzībām, pašvaldība varēja veikt tā atsavināšanu Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā.

Tomēr pašvaldība konkrētajā gadījumā izvēlējusies citu savu tiesību aizsardzības veidu – celt izpirkuma tiesības atzīšanas prasību (izpirkuma prasību), kas pamatota ar pārkāpto prasītājas pirmpirkuma tiesību, uz ko pašvaldībai bija tiesības.

[10] Apkopojot norādīto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums atceļams sakarā ar materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu, kas novedis pie lietas nepareizas izspriešanas, un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā, nevērtējot pārējos kasācijas sūdzības argumentus.

[11] Tiesāšanās izdevumiem nav patstāvīga rakstura. To atlīdzināšanas apmērs atkarīgs no lietas izskatīšanas rezultāta, tāpēc spriedums atceļams arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

[12] Augstākajā tiesā 2025. gada 26. augustā saņemts Cēsu novada pašvaldības kasācijas sūdzības atsaukums, ar lūgumu izbeigt tiesvedību civillietā Nr. C71358922, kuram pievienots:

- Izlīgums civillietā Nr. C71358922,
- Cēsu novada domes 2025. gada 21. augusta Lēmums par izlīguma slēgšanu Nr. 348, ar tam pievienoto pielikumu - Izlīgums civillietā Nr. C71358922;
- Cēsu novada domes 2025. gada 21. augusta lēmums par domes priekšsēdētāja atvaļinājumu.

Senāts norāda, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 462. pantu, ja kasācijas sūdzības iesniedzējs atsauc kasācijas sūdzību pēc Austākās tiesas rīcības sēdes, tad ir izbeidzama kasācijas tiesvedība. Savukārt Cēsu novada pašvaldības iesniegtajā kasācijas sūdzības atsaukumā ir lūgts izbeigt tiesvedību civillietā Nr. C71358922. Šāds lūgums neatbilst Civilprocesa likuma 462. panta noteikumiem, un tāpēc ir noraidāms.

Turklāt, iepazīstoties ar kasācijas sūdzības atsaukumam pievienoto Izlīgumu civillietā Nr. C71358922, redzams, ka saskaņā ar tā 4., 6., un 8. punktu, to paredzēts apstiprināt tiesā un izlīgums ir pamats tiesvedības izbeigšanai lietā (Civilprocesa likuma 223. panta 5. punkts un 225. pants).

Senāta judikatūrā pausta atziņa, ka, lai gan Civilprocesa likuma 226. panta pirmajā daļā ir noteikts, ka izlīgums pieļaujams jebkurā procesa stadijā, patiesībā tas ir pieļaujams tajās procesa stadijās, kad vēl nav pabeigta lietas izskatīšana pēc būtības. Izlīgums kasācijas instances tiesā, vadoties pēc kasācijas instances tiesas uzdevumiem un kompetences, nav iespējams (sk. *Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 22. februāra rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKC-538/2011 (C29343907) 8.2.2. punktu*). Līdz ar to jautājums par izlīguma apstiprināšanu un tiesvedības izbeigšanu lietā saskaņā ar Civilprocesa 223. panta 5. punktu risināms apelācijas instances tiesā.

Papildu Senāts vērs uzmanību uz izlīguma, kurš pievienots kasācijas sūdzības atsaukumam, un izlīguma, uz kura pamata pieņemts Cēsu novada domes 2025. gada 21. augusta Lēmums par izlīguma slēgšanu Nr. 348 un kurš pievienots šim lēmumam kā tā pielikums, teksta atšķirībām.

[13] Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu Cēsu novada pašvaldībai atmaksājama drošības nauda 300 EUR.

### **Rezolutīvā daļa**

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

#### **nosprieda**

noraidīt Cēsu novada pašvaldības 2025. gada 26. augusta lūgumu par tiesvedības izbeigšanu lietā;

atcelt Vidzemes apgabaltiesas 2023. gada 20. jūnija spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Vidzemes apgabaltiesā;

atmaksāt Cēsu novada pašvaldībai drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore K. Zīle Senators V. Maksimovs Senatore M. Senkāne