

LATVIJAS UNIVERSITĀTE  
JURIDISKĀ FAKULTĀTE  
CIVILTIESISKO ZINĀTŅU KATEDRA

**IZPIRKUMA TIESĪBAS REALIZĀCIJAS PROBLEMĀTISKIE  
ASPEKTI**

BAKALaura DARBS

7. semestra studente

Dita Dagile

dd13048

Zinātniskais vadītājs

Doc. Dr. iur. Erlens Kalniņš

RĪGA 2016

## ANOTĀCIJA

Bakalaura darba tēma ir “Izpirkuma tiesības realizācijas problemātiskie aspekti.” Autore darbā pēta un analizē izpirkuma tiesības institūta regulējumus Civillikumā un citos normatīvajos aktos, kā arī šī regulējuma piemērošanu tiesu praksē.

Bakalaura darba mērķis ir noskaidrot galvenos problēmjasutājumus, ar kuriem var sastapties izpirkuma tiesības realizēšanā.

Atslēgas vārdi: lietu tiesības, izpirkuma tiesība, pirmpirkuma tiesība, realizācijas problēmas

## ANNOTATION

The topic of Bachelor's thesis is "The problematic aspects of Right of Pre-emption of realization." Author studies and analyses right of Pre-emption regulations of the institute in Latvian Civil law and other normative acts.

The goal of the Bachelor's thesis is to clarify the main issues that may be encountered in disposing of the Right of Pre-emption.

Keywords: Property law, right of Pre – emption, right of First Refusal, realization problems

# SATURS

<b>IEVADS</b> .....	5
<b>1. IZPIRKUMA TIESĪBAS JĒDZIENS</b> .....	6
1.2. Izpirkuma tiesības priekšrocības raksturs .....	8
1.3. Izpirkuma tiesības absolūts raksturs .....	8
<b>2. IZPIRKUMA TIESĪBAS MĒRĶIS</b> .....	10
<b>3. IZPIRKUMA TIESĪBAS KOPSAKARS AR PIRMPIRKUMA TIESĪBU</b> .....	13
3.1. Izpirkuma tiesību un pirmpirkuma tiesību nodibināšana.....	13
3.2. Pirmpirkuma tiesības jēdziens .....	17
3.2.1. Kopīgās pazīmes.....	19
3.2.2. Atšķirīgās pazīmes .....	19
3.3. Pirmpirkuma tiesības izlietošana .....	22
<b>4. IZPIRKUMA TIESĪBAS IZLIETOŠANAS PRIEKŠNOTEIKUMI</b> .....	25
4.1. Atsevišķi pirmpirkuma tiesības rašanās gadījumi .....	26
4.2. Izpērkamā objekta pārdošana trešajai personai .....	27
4.3. Izlietošanas ierobežojumi.....	27
4.4. Pirkuma simulācijas .....	28
<b>5. IZPIRKUMA PRASĪBAS CELŠANAS UN APMIERINĀŠANAS PRIEKŠNOTEIKUMI</b> .....	31
5.1. Izpirkuma maksas iemaksāšana.....	32
5.2. Pirmpirkuma tiesību pārkāpums .....	34
5.3. Ieguvēja īpašuma tiesības nostiprinājums.....	35
<b>KOPSAVILKUMS</b> .....	37
Literatūra.....	38
Tiesu prakse.....	39
Normatīvie tiesību akti .....	40
Citi avoti.....	41

## IEVADS

Darbā tiek pētīts un analizēts izpirkuma tiesības institūta noregulējums Civillikumā un citos normatīvajos aktos, kā arī šī regulējuma piemērošanu tiesu praksē. Tāpat, izpirkuma tiesību realizācija ir saistīta ar vairāku priekšnoteikumu ievērošanu, piemēram, rūpīgi jāievēro izpirkuma tiesību termiņu, jāveic laicīga samaksa, īpašuma reģistrācija zemesgrāmatā un citi ar līgumu noteiktie pienākumi.

Darba mērķis ir identificēt izpirkuma tiesības realizācijas problēmas un rast tām skaidrojumus.

Bakalaura darbā izmantotās zinātniski pētnieciskās metodes – analītiskā metode un salīdzinošā metode.

Bakalaura darbs sastāv no piecām nodaļām:

1. Darba pirmajā nodaļā tiks aplūkots izpirkuma tiesības jēdziens;
2. Otrajā nodaļā tiks aplūkots izpirkuma tiesības mērķis, kurā tiks izklāstīts izpirkuma tiesību nozīmīgums un būtība;
3. Trešajā nodaļā tiks aplūkots izpirkuma tiesības kopsakars ar izpirkuma tiesību, kā šīs tiesības nodibinās, kādas ir kopīgās un atšķirīgās pazīmes;
4. Ceturtajā nodaļā tiks aplūkoti, kādi ir izpirkuma tiesības izlietošanas priekšnoteikumi;
5. Piektajā nodaļā tiks aplūkoti izpirkuma tiesības celšanas un apmierināšanas priekšnoteikumi.

## 1. IZPIRKUMA TIESĪBAS JĒDZIENS

Atbilstoši Civillikuma 1381.pantam “izpirkuma tiesība ir tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju sakarā ar priekšrocību pret viņu, un iestājoties viņa tiesībās.”<sup>1</sup> Tā kā izpirkuma tiesības izlietošanas galvenais priekšnoteikums ir iepriekš notikusi nekustamās lietas pārdošana pret samaksu naudā atbilstoši Civillikuma 1383.panta 1.daļai, tās izlietošana praktiski ir iespējama tikai tad, kad atsavināšana notikusi ar pirkuma līgumu, un arī ar pārdošanu labprātīgā izsolē atbilstoši Civillikuma 2075.pantam.

Izpirkuma tiesības subjekti ir izpircējs, ieguvējs un pārdevējs. Izpircējs ir tiesību subjekts, kas vēlas izlietot izpirkuma tiesību uz nekustamo īpašumu, pircējs un pārdevējs ir tiesību subjekti, kas attiecīgi iegūst un atsavina nekustamo īpašumu.<sup>2</sup>

Izpirkuma tiesība ir pilnīgi patstāvīga tiesība, taču, tā kā tās nereti rodas sakarā ar pirmpirkuma tiesībām, tad, kā atzinis Senāts, šādu divu prasību apvienošana dažos gadījumos ir ne tikai pieļaujama, bet arī nepieciešama.<sup>3</sup> Tātad, var secināt, ka izpirkuma tiesībām esot kā patstāvīgām tiesībām, tās nevar rasties bez pirmpirkuma tiesību parkapšanas.<sup>4</sup>

Izpirkuma tiesība ir realizējama tikai pēc tā darījuma izpildes, uz kura pamatojoties izpircējam radusies izpirkuma tiesība.<sup>5</sup>

Izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, un to var izlietot ne vien pret pirmo šai tiesībai pakļautā nekustamā īpašuma ieguvēju, bet arī pret sekojošiem. Izpirkuma tiesībām atšķirībā no pirmpirkuma tiesībām ir absolūts raksturs, turpretim pirmpirkuma tiesība ir spēkā vienīgi starp kontrahentiem un to mantiniekiem. Izpirkuma tiesība parasti nav savienota ar ieguvēja pienākumu piedāvāt lietu izpircējam. Izņēmums ir vienīgi tādā gadījumā, ja ar izpirkuma tiesību ir savienota pirmpirkuma tiesība.<sup>6</sup>

Tā kā izpirkuma tiesības būtība izpaužas “liettiesiskā priekšrocības iespējā iegūt īpašuma tiesību” uz cita pārdotu nekustamu lietu, šo tiesību dēvē arī par nekustamas lietas “iegūšanas tiesību” jeb “piesavināšanās tiesību.”<sup>7</sup>

---

<sup>1</sup> Civillikums: Latvijas Republikas likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 20.februāris, nr. 41.

<sup>2</sup> Golovkins M. Izpirkuma tiesības realizācijas problēmas. Jurista vārds, 21.04.2015., Nr. 16 (868), 24. – 30.lpp

<sup>3</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. Labotais, papildinātais izdevums autora redakcijā. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 194.lpp.

<sup>4</sup> Loboda K. Izpirkuma tiesību izmantošana. Jurista vārds, 18.08.2015., Nr. 32 (884), 29. – 31.lpp.

<sup>5</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. Labotais, papildinātais izdevums autora redakcijā. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 194.lpp.

<sup>6</sup> Turpat.

<sup>7</sup> Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas juristu biedrība, 1996, 100., 101.lpp.

V.Sinaiskis norāda, ka “izpirkuma tiesība, atzīta par lietu tiesību institūtu; patiesībā izpircējam uz svešo lietu nekādas konkrētas tiesības nepieder, atskaitot tiesību šo īpašumu iegūt, ja tas tiek atsavināts.”<sup>8</sup> Literatūrā un zinātnē šādu tiesību apzīmē ar piesavinājuma tiesību, paredzot kā būtisku elementu attiecīgās lietas atsavināšanu;

a) izpirkuma tiesība ir iegūšanas priekšrocība;

b) attiecībā uz nekustamu īpašumu;

c) izpircējs realizē savu izpirkuma tiesību, atstumjot ieguvēju un iestājoties viņa tiesībās. Bez juridiska darījuma – pirkuma, kas prezumē atsavinātāju un pircēju, izpirkuma tiesību realizēt nevar, bet, ja atsavināšana notiek, tad izpircējam, kas to grib un izpilda attiecīgos līguma nosacījumos, ir tiesība atstumt, kuru katru ieguvēju, ieņemot tā tiesisko vietu (statusu).<sup>9</sup>

Ja tiesīgajai personai nav bijis iespējams izlietot pirmpirkuma tiesību saistītās personas vainas dēļ (piemēram, saistītā persona nav paziņojusi tiesīgajai personai par pirkuma līguma noslēgšanu un tā saturu vai arī, ignorējot tiesīgās personas gribas izteikumu, pārnēsusi īpašumu uz nekustamo lietu trešajai personai), tiesīgā persona var izlietot izpirkuma tiesību (skatīt likumu “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta 2.daļu, likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 10.panta 1.daļu, likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 17.panta. 1.daļu, Civillikuma 1073. pantu un Komerclikuma 189.<sup>1</sup> pantu). Šajā gadījumā izpirkuma tiesība ir pārkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzības veids.<sup>10</sup>

Sava personiskā rakstura dēļ, izpirkuma tiesība nevar tikt nodota nevienam citam, un tāpēc izpircējam pēc ieguvēja pieprasījuma ir jādod rakstisks apliecinājums, ka viņš izpērk vienīgi sev un savā labā.<sup>11</sup>

Likumiskā izpirkuma tiesība, kā lietu tiesība, ir spēkā pret jebkuru trešo personu uz likuma pamata, t.i., bez nostiprināšanas zemesgrāmatā, (skatīt Civillikuma 1477.panta 2.daļu). Turpretī ar darījumu nodibināta izpirkuma tiesība ir spēkā pret trešajām personām tikai pēc tās nostiprināšanas zemesgrāmatā (skatīt Civillikuma 1382.panta 2.daļu).

---

<sup>8</sup> Turpat.

<sup>9</sup> Turpat.

<sup>10</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 83.lpp.

<sup>11</sup> Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Das Sachenrecht, Band II, 2. Riga: Ernst Plates, 1940, 254. S

## 1.2. Izpirkuma tiesības priekšrocības raksturs

Izpirkuma tiesība dod izpircējam priekšrocību nekustamā īpašuma iegūšanā, taču šo priekšrocības tiesību pret ieguvēju viņš var izlietot tikai pēc tam, kad nekustamais īpašums pēc atsavināšanas ir nonācis ieguvēja īpašumā.<sup>12</sup> Atbilstoši Civillikuma 2060.pantam ar pirmpirkuma tiesību pārdevējs pielīgst sev priekšrocību pirkt lietu, ja pircējs to pārdotu tālāk. Pirmpirkuma tiesība ir priekšrocība (salīdzinot ar citiem pircējiem) pirkt lietu, ja īpašnieks to pārdod.<sup>13</sup> Atbilstoši Civillikuma 1381.panta noteikumiem izpirkuma tiesība dod izpircējam priekšrocību tikai nekustamā īpašuma iegūšanā, un nemaz nav piemērojama civiltiesiskajās attiecībās kustamās mantas sakarā. Savukārt, pirmpirkuma tiesība var attiekties gan uz kustamu, gan nekustamu lietu, kā arī uz bezķermenisku lietu.<sup>14</sup>

Gan izpirkuma tiesībai, gan pirmpirkuma tiesībai piemīt priekšrocības elements, neskatoties uz to, ka izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, bet pirmpirkuma tiesība ir saistību tiesība.<sup>15</sup>

## 1.3. Izpirkuma tiesības absolūts raksturs

Izpirkuma tiesība tiek atzīta kā lietu tiesību, kurai piemīt absolūts raksturs un šai tiesībai ir priekšrocība salīdzinājumā ar visām citām tiesībām.<sup>16</sup> Likums atzīst izpirkuma tiesību par lietu tiesību tāpēc, ka tā ir absolūta tiesība uz svešu lietu.<sup>17</sup> Tā var tikt izlietota pret jebkuru nekustamas lietas īpašnieku, arī pret otro, trešo un katru nākamo īpašnieku.<sup>18</sup> Izpirkuma tiesības absolūtais raksturs izpaužas tādējādi, ka izpircējs var izlietot izpirkuma tiesību ne tikai pret pirmo ieguvēju, kas ieguvis nekustamo īpašumu tieši no atsavinātāja, bet arī pret trešajām personām – turpmākajiem ieguvējiem. Izpirkuma tiesība ir tiesība uz svešu lietu, jo tā apgrūrina citam piederošu nekustamu īpašumu tikmēr, kamēr nekustamais īpašums nav

---

<sup>12</sup> Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums, 1998, 236.lpp.

<sup>13</sup> Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 31.lpp.

<sup>14</sup> Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Rīga: Mans īpašums, 1998, 438.lpp.

<sup>15</sup> Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Das Sachenrecht, Band II, 2. Riga: Ernst Plates, 1940, 248. S.

<sup>16</sup> Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Kopīpašums. Tiesu prakses apkopojums, 2011, Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/docs/2011/kopipasums.doc>

<sup>17</sup> Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. (841. – 926., 1130. – 1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 236.lpp.

<sup>18</sup> Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Das Sachenrecht, Band II, 2. Riga: Ernst Plates, 1940, 247.S.

nonācis izpircēja īpašumā.<sup>19</sup>

Izpirkuma tiesībām atšķirībā no pirmpirkuma tiesībām ir absolūts raksturs, turpretim pirmpirkuma tiesības ir spēkā vienīgi kontrahentiem un to mantiniekiem.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Viņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. (841.-926., 1130.-1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 236.lpp.

<sup>20</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. Labotais, papildinātais izdevums autora redakcijā. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 194.lpp.

## 2. IZPIRKUMA TIESĪBAS MĒRĶIS

Īstenojot izpirkuma tiesību, izpircējs kļūst par nekustamā īpašuma īpašnieku pircēja vietā, kā arī pārņem viņa prasījumus un pienākumus pret pārdevēju bez pirkuma līguma apstrīdēšanas.<sup>21</sup> Likumiskās pirmpirkuma tiesības un tās aizsardzībai domātās izpirkuma tiesības izlietošanas mērķis ir viens un tas pats.

Atbilstoši Civillikuma 1073.pantam paredzēto nekustamas lietas kopīpašnieku likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķis ir “izvairīties no svešu vai nevēlamu personu ienākšanas kopīpašumā”, bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas.<sup>22</sup> Šīs tiesības kalpo arī tam, lai varētu atvieglot kopīpašuma izbeigšanu, jo īpaši tad, kad kopīpašnieku skaits ir neliels.

Līdzīgi arī Komerclikuma 189. un 189.<sup>1</sup> pantā paredzēto sabiedrības ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) dalībnieku likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķis ir aizsargāt SIA dalībniekus no svešu un ievēlamu personu ienākšanas kapitālsabiedrībā, ņemot vērā to, ka SIA ir slēgta sabiedrība, kuras daļas nav publiskās apgrozības objekts atbilstoši Komerclikuma 134.panta 3.daļai. SIA dalībnieka izpirkuma tiesībai piemērojami Civillikuma noteikumi par izpirkuma tiesību, ciktāl Komerclikumā nav noteikts citādi.

Komerclikuma 189. pantā un 189.<sup>1</sup> pantā paredzēto SIA dalībnieku likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķis ir “aizsargāt SIA dalībniekus no svešu vai nevēlamu personu ienākšanas kapitālsabiedrībā”, ņemot vērā to, ka SIA ir slēgta sabiedrība, kuras daļas nav publiskās apgrozības objekts.<sup>23</sup>

Kapitāla daļu pirkuma līgums ir parasts civiltiesisks darījums uz, kuriem attiecināmi vispārējie civiltiesību noteikumi. Tomēr kapitāla daļu pirkuma līgumu raksturo apstākļi, ka tas vienmēr skars pārējo sabiedrības dalībnieku intereses, kuras izriet no Komerclikuma 134. panta 3. daļā minētā SIA "slēgtuma" principa un Komerclikuma 189. pantā minētajām sabiedrības dalībnieku pirmpirkuma tiesībām. Juridiskajā literatūrā ir uzsvērts, ka SIA "slēgtums" nozīmē, ka dalībniekiem ir likumiskas tiesības kontrolēt trešo personu ienākšanu sabiedrībā ar dalībnieka tiesībām. Sabiedrību ar ierobežotu atbildību gadījumā likums dod visas iespējas neuzņemt citu personu savā vidū un viena no šīm iespējām ir Komerclikuma

---

<sup>21</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24. februāra spriedums Lietā Nr. SKC – 43/2010. <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2010/43-ge.doc> [aplūkots 2016.gada 23.novembrī]

<sup>22</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 270., 271.lpp.

<sup>23</sup> Lošmanis A. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību kapitāla daļu atsavinājums. Jurista Vārds, 07.04.2009., Nr. 14/15 (557/558).

189. pantā regulēto pirmpirkuma tiesību izmantošana. Līdz ar to pirmpirkuma tiesību mērķis ir novērst situāciju, kad dalībniekiem pret viņu gribu tiek "uzspiests" nevēlams dalībnieks.<sup>24</sup>

Savukārt sakaņā ar likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta 2.daļā zemes gabala un uz tās esošās ēkas (būves) — kā patstāvīga īpašuma objekta īpašnieku savstarpējo likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķis ir apvienot vienā nekustamā īpašumā šādu ēku (būvi) un zemes gabalu, uz kura šī ēka atrodas, lai panāktu Civillikuma 968.pantā noteikto stāvokli, kad uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka (būve) atzīstama par zemes gabala daļu.<sup>25</sup> Tāpēc šīs tiesības var izlietot arī tad, ja tiek pādota vienīgi domājamā daļa no attiecīgā zemes gabala vai ēkas (būves).

Uz zemes gabala un uz tās esošās ēkas (būves) kā patstāvīga īpašuma objekta īpašnieku savstarpējo likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķis ir pēc iespējas apvienot vienā nekustamā īpašumā ēku (būvi) un zemes gabalu, uz kura šī ēka atrodas, lai panāktu Civillikuma 968.pantā noteikto stāvokli, kad uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka (būve) atzīstama par zemes gabala daļu.<sup>26</sup> Tāpēc šīs tiesības var izlietot arī tad, ja tiek pārdota vienīgi domājamā daļa no attiecīgā zemes gabala vai ēkas (būves).

No Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24. februāra sprieduma lietā Nr. SKC – 43/2010 izriet, ka likuma "Par zemes reformu Latvijas pilsētās" 17. panta pirmā daļa un likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta otrā daļa paredz iespēju zemes īpašniekam izmantot savas izpirkuma tiesības uz būvēm arī gadījumos, ja tiek pārdotas domājamās daļas no būvēm, jo ar to tiek sekmēts mērķis ēku (būvju) un zemes apvienošanai vienā īpašumā atbilstoši Civillikuma 968. pantam.<sup>27</sup> Minētajos likumos noteiktās izpirkuma tiesības mērķis ir zemes un ēku vienotības principa ievērošana atbilstoši Civillikuma 968. pantam, proti, apvienot vienā īpašumā zemi un uz tās atrodošās būves.<sup>28</sup>

Ar 2017.gada 1.janvāri stāsies spēkā "Grozījums Civillikumā" ar jaunu trešo nodaļu par apbūves tiesību noregulējumu. Līdz ar to notiks arī būtiskas izmaiņas likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļās

---

<sup>24</sup> Lošmanis A. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību kapitāla daļu atsavinājums. Jurista Vārds, 07.04.2009., Nr. 14/15 (557/558).

<sup>25</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 80.lpp.; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24. februāra spriedums lietā Nr. SKC – 43/2010.

<sup>26</sup> Turpat.

<sup>27</sup> Golovkins M. Izpirkuma tiesības realizācijas problēmas. Jurista vārds, 21.04.2015., Nr. 16 (868), 24.-30.lpp

<sup>28</sup> Turpat.

spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību,” kurš stāsies spēkā ar 2017.gada 1.janvāri — tiks izslēgts 14.panta 1.daļas 5.punkts.

Atbilstoši likuma “Grozījums Civillikumā” 1129.<sup>1</sup> pantu apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojuma un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi, kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā.<sup>29</sup> Apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirmpirkuma tiesību un izpirkuma tiesību (Grozījumu 1129.<sup>1</sup> panta otrā daļa). Tātad uz apbūves tiesību kā uz nekustamu lietu var nodibināt jebkuras tiesības uz cita lietu, izņemot izpirkuma tiesības un pirmpirkuma tiesības.<sup>30</sup>

Jaunajā apbūves tiesības regulējumā paredz, ka apbūves tiesībai nav piemērojami likuma noteikumi par pirmpirkuma un izpirkuma tiesību, lai gan, ņemot vērā šo tiesību mērķi – pēc iespējas apvienot vienā nekustamā īpašumā ēku (būvi) un zemes gabalu – minētās tiesības būtu piemērojamas arī apbūves tiesībai, jo tādējādi tiktu nodrošināta zemes gabala un apbūves tiesības nonākšana vienas personas īpašumā. Tāpēc būtu nepieciešams Civillikuma 1129.<sup>1</sup> panta 2. daļu izteikt šādā redakcijā:” apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām. Zemes gabala īpašniekam ir pirmpirkuma uz izpirkuma tiesība, ja apbūves tiesīgais atsavina apbūves tiesību. Tādas pašas tiesības ir arī apbūves tiesīgajam, ja atsavina zemes gabalu.”

---

<sup>29</sup> Civillikums: Latvijas Republikas likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 20.februāris, nr. 41

<sup>30</sup> Rozenfelds J. Apbūves tiesību regulējums Latvijā – grozījumi Civillikumā. Jurista vārds, 12.01.2016., Nr. 2 (905), 8.-14.lpp.

### 3. IZPIRKUMA TIESĪBAS KOPSAKARS AR PIRMPIRKUMA TIESĪBU

#### 3.1. Izpirkuma tiesību un pirmpirkuma tiesību nodibināšana

Atbilstoši Civillikuma 1382.panta 1.daļai izpirkuma tiesību nodibina ar 1) likumu, 2) līgumu, vai 3) testamentu.<sup>31</sup>

Izpirkuma tiesība, kura nodibināta ar likumu, ir atzīstama par lietu tiesību un tā attiecas uz gadījumiem, kad nodibinās patstāvīgas īpašuma tiesības uz ēku, stādījumiem vai dzīvokli,<sup>32</sup> taču izpirkuma tiesība, kas nodibināta ar līgumu vai testamentu, saista tikai lietā iesaistītās personas un viņu mantinieku. Tā kļūst saistoša arī trešajām personām, ja līgumu vai testamentu, ar kuru nodibina šo tiesību, ieraksta zemesgrāmatās.<sup>33</sup>

Uz likuma pamata pastāv šādas izpirkuma un pirmpirkuma tiesības:

- 1) nekustamā īpašuma kopīpašniekam ir izpirkuma tiesība, ja atsavinātāja vainas dēļ viņš nav varējis izlietot pirmpirkuma tiesību uz kopīpašuma izpērkamo objektu (Civillikuma 1073.panta 1.daļa);
- 2) ja ēkas (būves) vai augļu dārzs (koki) ir patstāvīgs īpašuma objekts, tad pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam; tādas pašas tiesības ir arī ēku (būvju) vai augļu dārza (koku) īpašniekam, ja pārdod zemes gabalu (1992.gada. 7. jūlija lik, "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.panta 2.daļa);
- 3) vairākos Civillikuma mantojuma tiesību daļā paredzētos gadījumos izpirkuma tiesība ir līdzmantiniekiem (720.pants, 737.pants, 751.pants).
- 4) SIA dalībniekam ir izpirkuma tiesības, ja daļas pārdevēja vai daļas ieguvēja vainas dēļ nav bijis iespējams izlietot pirmpirkuma tiesību (Komerclikuma 189.<sup>1</sup>panta 1. daļa).

---

<sup>31</sup> Civillikums: Latvijas Republikas likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 20.februāris, nr. 41.

<sup>32</sup> Loboda K. Izpirkuma tiesību izmantošana. Jurista vārds, 18.08.2015., Nr. 32 (884), 29.-31.lpp.

<sup>33</sup> Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. Labotais, papildinātais izdevums autora redakcijā. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 194.lpp.

Izpirkuma tiesību var nodibināt ar līgumu, ko pārdevējs (nekustamā īpašuma īpašnieks) noslēdz ar izpircēju.<sup>34</sup> Ar līgumu nodibināta izpirkuma tiesība var kļūt arī saistoša trešajām personām, ja līgumu, ar kuru nodibina šo tiesību, ieraksta zemesgrāmatās. Šādā ierakstā, kas izdarīts attiecīgā nekustamā īpašuma nodaļījumā, ir jābūt ietvertai tiešai norādei par pielīgto izpirkuma tiesību.<sup>35</sup>

Nodibinot izpirkuma tiesību ar testamentu, testators norāda legatāru, kuram ir izpirkuma tiesība, ja mantinieks pārdotu nekustamo īpašumu nevis šim legatāram, bet kādai citai personai.<sup>36</sup> Ar līgumu vai testamentu nodibināta izpirkuma tiesība kļūst par lietu tiesību tikai ar ierakstīšanu zemesgrāmatā. Līgums par izpirkuma tiesības nodibināšanu līdz ierakstīšanai zemesgrāmatā dod izpircējam tiesību prasīt no otra līgumslēdzēja, lai tas piekrīt izpirkuma tiesības ierakstīšanai zemesgrāmatā.<sup>37</sup>

Izpirkuma tiesība var tikt nodibināta arī ar mantojuma līgumu.<sup>38</sup> Atbilstoši Civillikuma 702.panta pirmajai daļai pirmpirkuma tiesība un izpirkuma tiesība, kas piederējusi mantojuma atstājējam, pāriet mantojumā mantiniekam, kas apstiprinājies mantojuma tiesībās, kurš tādējādi saskaņā ar Civillikuma 1073. un 2061.pantu ir uzskatāms par pirmpirkuma tiesīgo personu.<sup>39</sup>

Civillikuma dispozitīvās normas par izpirkuma tiesību ar līgumu vai testamentu nodibinātai izpirkuma tiesībai ir jāpiemēro tikai tad, ja līgumā vai testamentā nav sevišķu noteikumu, kas attiecīgo gadījumu regulē.<sup>40</sup> Pieteicējam, lūdzot atzīt izpirkuma tiesību, ir jāievēro attiecīgie Civillikuma noteikumi (1381.panta – 1400.pantam) par šīs tiesības nodibināšanu un izlietošanu, sekām un izbeigšanos.<sup>41</sup>

Pirmpirkuma tiesību tāpat kā izpirkuma tiesību arī nodibina ar likumu vai tiesisku darījumu (līgumu vai testamentu). Civillikuma 2061.panta 1.daļa noteic, ka pirmpirkuma

---

<sup>34</sup> Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. (841.-926., 1130.-1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 238.lpp.

<sup>35</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada spriedums lietā Nr. SKC – 34/2008. Pieejams:

[http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba\\_1/2008/](http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2008/) [aplūkots 2016.gada 1.decembrī]

<sup>36</sup> Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. (841.-926., 1130.-1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 238.lpp.

<sup>37</sup> Turpat.

<sup>38</sup> Turpat.

<sup>39</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 710/2012. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2012/710-skc-2012.doc> [aplūkots 2016.gada 17.novembrī]

<sup>40</sup> Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. (841. – 926., 1130. – 1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 238.lpp.

<sup>41</sup> Torgāns K. (Zinātniskā redakcija) Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29. – 60.<sup>1</sup>nodaļa). Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2012, 350.lpp.

tiesība var pastāvēt arī attiecībā uz kustamu lietu vai bezķermenisku lietu, jeb mantiska rakstura, naudā novērtējamu tiesību.

Izpirkuma un pirmpirkuma tiesības, kuras ir noteiktas līgumā, Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 11. jūnija spriedumā lietā Nr. SKC – 250/2008 norāda, ka vispirms ir jānosaka pārdodamā objekta tiesiskais statuss, lai varētu piemērot Civillikuma 1073.pantā ietverto tiesību normu par nekustamā īpašuma kā kopīpašnieka pirmpirkuma tiesībām, vai arī „Dzīvokļa īpašuma likuma” 12. panta 1. daļas tiesību normu, kura paredz, pārdodot dzīvokļa īpašumu, pārējiem attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nav pirmpirkuma un izpirkuma tiesību, izņemot gadījumus, kad dzīvokļu īpašnieku kopība par to pieņēmusi lēmumu šajā likumā noteiktajā kārtībā un zemesgrāmatā ir atzīmēts par pirmpirkuma tiesību pastāvēšanu. Izpirkuma tiesība, kas nodibināta ar līgumu saista tikai lietā ieinteresētās personas, tomēr tā var kļūt saistoša arī trešajām personām, ja līgumu, ar kuru nodibina šo tiesību to ieraksta zemesgrāmatā.<sup>42</sup> Šajā konkrētajā strīdā pārdotais objekts bija dzīvokļa īpašums un zemesgrāmatā nebija reģistrētas līgumiskās pirmpirkuma un izpirkuma tiesības, tad prasītājas prasība par izpirkuma tiesību atzīšanu tika noraidīta un lieta tika nodota jaunai izskatīšanai. Šajā lietā būtiski bija divi aspekti: uz kādu nekustamo īpašumu var tikt nodibinātas izpirkuma tiesības, un tas, ka gadījumā, ja izpirkuma tiesība tiek nodibināta ar līgumu, tā ir saistoša tikai līgumu parakstījušām personām. Savukārt tikai reģistrācija zemesgrāmatā piešķir izpirkuma tiesībai spēku pret trešajām personām.<sup>43</sup>

Izpirkuma tiesība var tikt nodibināta ar nosacījumu, ka tā ir izmantojama, ja pārdevēja vainas dēļ tiesīgā persona nav varējusi izmantot pirmpirkuma tiesību. Šis ir samērā populārs veids, kādā mūsdienās pastāv likumiskā izpirkuma tiesība. Tieši šādā veidā ir noregulētas arī kopīpašnieku pirmpirkuma uz izpirkuma tiesības Civillikuma 1073. pants.<sup>44</sup> Ja kāds nekustamā īpašuma kopīpašnieks pārdod savu daļu personai, kura nav kopīpašnieks, tad pārējiem kopīpašniekiem divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas, pieder pirmpirkuma tiesība, bet gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot pārdevēja vainas dēļ, – izpirkuma tiesība.<sup>45</sup> Tiesību normas piemērošanas izvēle starp “Dzīvokļa īpašuma likuma” 12. pantu un Civillikuma 1073. pantu ir atkarīga vai dzīvokļa

---

<sup>42</sup> Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 11. jūnija spriedums lietā Nr. SKC – 250/2008 Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2008/250-za.doc> [aplūkots 2016. gada 25. novembris ]

<sup>43</sup> Loboda K. Izpirkuma tiesību izmantošana. Jurista vārds, 18.08.2015., Nr. 32 (884), 29. – 31.lpp.

<sup>44</sup> Golovkins M. Izpirkuma tiesības realizācijas problēmas. Jurista vārds, 21.04.2015., Nr. 16 (868), 24.-30.lpp

<sup>45</sup> Loboda K. Izpirkuma tiesības. Pieejams: <http://www.lvportals.lv/visi/skaidrojumi/272589-izpirkuma-tiesibas/> [skatīts 05.11.2016.]

īpašumu var vai nevar atzīt par tādu atbilstoši “Dzīvokļa īpašuma likuma” noteikumiem.<sup>46</sup> Šeit var minēt Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 11.jūnija spriedumu lietā Nr. SKC – 250/2008.<sup>47</sup> Lietas būtība ir tāda, ka prasītājam pieder dzīvokļa īpašums, kas ir 9/100 domājamās daļas no kopīpašuma dzīvojamā mājā, zemesgabala un palīgceltnes. Īpašuma tiesības ir reģistrētas zemesgrāmatā. 1999. gada 6. oktobrī prasītāja un atbildētājs noslēguši rakstisku vienošanos, saskaņā ar kuru atbildētājs apņēmis sev piederošā dzīvokļa īpašuma pārdošanas gadījumā prasītājam piedāvāt pirmpirkuma tiesības. 2006. gada 19. janvārī atbildētājs savu nekustamo īpašumu pārdevis otram atbildētājam. Sakarā ar to, ka prasītāja nav varējusi atbildētāja vainas dēļ izmantot savas pirmpirkuma tiesības, viņa pamatojoties uz Civillikuma 1.pantu, 1041.pantu, 1381.pantu, 1382.pantu, 1383.pantu, 1384.pantu un 1388. pantu, lūgusi atzīt viņai izpirkuma un īpašuma tiesības uz strīdus dzīvokļa īpašumu un dzēst zemesgrāmatā atbildētāja īpašuma tiesību nostiprinājumu uz minēto nekustamo īpašumu. Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2006. gada 14. jūlija spriedumu prasītājas prasība tika apmierināta. Izskatot šo lietu, Augstākās tiesas Senāts ir konstatējis, ka no ierakstiem zemesgrāmatās nepārprotami izriet, ka īpašuma tiesības prasītāja un atbildētājs attiecīgi uz saviem dzīvokļiem dzīvojamā mājā ieguvuši, pamatojoties uz likuma ”Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”. Ņemot vērā šā likuma 1. panta 1. punktā doto jēdziena „daudzdzīvokļu māja” skaidrojumu, kuram atbilstoši daudzdzīvokļu māja ir dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis, un tai funkcionāli piederīgas palīgēkas un būves, nav šaubu, ka minētajiem privatizētajiem objektiem ir dzīvokļa īpašuma tiesiskais statuss.

Tādējādi Augstākās tiesas Senāts ir atzinis, ka nevar atzīt par pamatotu apelācijas instances tiesas secinājumu, ka prasītāja un atbildētājs ir strīdus nekustamā īpašuma kopīpašnieki, kuriem piemērojams Civillikuma 1073.pants, kas regule likumiskās pirmpirkuma, izpirkuma tiesības jo tas būtu pretrunā ar pierādījumiem lietā.

Augstākās tiesas Senāta 2005. gada 18.maija spriedumā lietā Nr. SKC – 314/2005<sup>48</sup> atzīts, ka attiecībā uz dzīvokļa īpašumu, ciktāl to neregulē šis likums, piemērojamas Civillikuma

---

<sup>46</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 11.jūnija spriedums lietā Nr. SKC – 250/2008. Pieejams:

[http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba\\_1/2008/](http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2008/) [aplūkots 2016.gada 23.novembrī]

<sup>47</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 11.jūnija spriedums lietā Nr. SKC – 250/2008. Pieejams:

[http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba\\_1/2008/](http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2008/) [aplūkots 2016.gada 23.novembrī]

<sup>48</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2005.gada 18.maijā spriedumā lietā Nr. SKC-314/2005. Pieejams: [at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2005/skc-314-05.pdf](http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2005/skc-314-05.pdf) [aplūkots 2016.gada 24.novembrī]

normas. Dzīvokļa īpašuma pārdošanas gadījumā pārējiem dzīvokļu īpašniekiem pieder līgumiskā pirmpirkuma izpirkuma tiesība, kas var būt paredzēta dzīvokļu īpašnieku savstarpējā līgumā, (Dzīvokļa īpašuma likuma 12. pantā un Civillikuma 1382. pantā.) Šī tiesība ir spēkā pret trešajām personām tikai tādā gadījumā, ja tā ir nostiprināta zemesgrāmatā.<sup>49</sup> Šajā gadījumā tiesa bija pareizi izlēmusi lietu, jo Dzīvokļa īpašuma likuma 12. pants paredz pārējo mājas dzīvokļu īpašnieku pirmpirkuma tiesības līgumā noteiktajā kārtībā, taču atbilstoši Civillikuma normām līgumam jābūt reģistrētam zemesgrāmatā, lai varētu vērst prasību pret jauno ieguvēju. Šajā gadījumā pirmpirkuma tiesība nebija nostiprināta zemesgrāmatā un tādēļ nevarēja izmantot līgumiskās izpirkuma tiesības. Dzīvokļa pārdošanas gadījumā pārējiem dzīvokļu īpašniekiem nepieder likumiskā pirmpirkuma un izpirkuma tiesība. Līgumiskā pirmpirkuma (izpirkuma) tiesība, kā arī tās izlietošanas kārtība var būt paredzēta savstarpējā līgumā vai Dzīvokļa īpašuma likuma 12.pantā. Šī tiesība ir spēkā attiecībā pret trešajām personām tikai tad, ja tā nostiprināta zemesgrāmatā.<sup>50</sup>

### 3.2. Pirmpirkuma tiesības jēdziens

Atbilstoši Civillikuma 2060.pantam., 2061.pantam., 2062.pantam pirmpirkuma tiesība ir tiesīgās personas tiesiska iespēja ar vienpusēju gribas izteikumu iestāties jau noslēgtā pirkuma līgumā pircēja pusē, tādējādi atstumjot sākotnējo pircēju sakarā ar priekšrocību pret viņu un kļūstot par tāda pirkuma līguma dalībnieku, ko noslēgusi saistītā persona (pārdevējs) ar trešo personu (sākotnējo pircēju).<sup>51</sup> No minētā var secināt, ka pirmpirkuma tiesība ir izlietojama tādā gadījumā, ja nekustamā īpašuma īpašnieks vēlas pārdod savu nekustamo īpašumu kādam citam.

Pirmpirkuma tiesības ir cieši saistītas ar izpirkuma tiesībām, kas regulētas Civillikuma 1381.pantā. Pirmpirkuma tiesību neievērošanas gadījumā Civillikuma 1381.pants piešķir kopīpašniekam tiesisku iespēju iegūt pārdoto objektu, atstumjot gan pirmo ieguvēju, gan turpmākos ieguvējus sakarā ar priekšrocību pret viņiem un iestājoties viņa tiesībās.<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2005.gada 18.maijā spriedumā lietā Nr. SKC – 314/2005. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2005/skc-314-05.pdf> [aplūkots 2016.gada 24.novembrī]

<sup>50</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrās papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 274.lpp.

<sup>51</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrās papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 80., 81., 271.lpp.; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 21.septembra lēmums lietā Nr. SKC – 1089/2011.

Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/.../1089-mainita%20judikatura.doc>

<sup>52</sup> Par pirmpirkuma tiesībām. Jurista Vārds. 2003.gada 23.decembris, Nr. 46 (304)

Latvijā ir divu veidu pirmpirkuma tiesības: 1) līgumiskās kā viens no pirkuma līguma blakus līguma veidiem un 2) likumiskās — Civillikumā paredzētās nekustama īpašuma kopīpašnieku pirmpirkuma tiesības, kā arī vairākos citos likumos paredzētās dažādu subjektu likumiskās pirmpirkuma tiesības.<sup>53</sup> Pirmpirkuma tiesību tāpat, kā izpirkuma tiesību nodibina ar likumu vai tiesisku darījumu (līgumu vai testamentu). Civillikuma 2061.panta 1.daļa noteic, ka pirmpirkuma tiesība var pastāvēt arī attiecībā uz kustamu lietu vai bezķermenisku lietu, jeb mantiska rakstura, naudā novērtējamu tiesību,<sup>54</sup> piemēram, SIA dalībnieku likumiskās pirmpirkuma tiesības uz kapitāla daļām, kā arī uz akciju sabiedrības akcijām, uz mantiska rakstura intelektuālā īpašuma tiesību.

Pirmpirkuma tiesība ir tiesīgā kopīpašnieka tiesība ar vienpusēju gribas izteikumu iestāties pirkuma līgumā (pircēja pusē), ko attiecībā uz savu izpērkamo objektu (vai tās daļu) noslēdzis cits kopīpašnieks (saistītā persona) ar trešo personu (pircēju). Tā kā pirmpirkuma tiesība ir konstitutīva (jeb tiesību nodibinoša) tiesība, tās izlietošanas rezultātā tiek grozītas nodibinātās tiesiskās attiecības: tiesīgais kopīpašnieks, „atstumjot” trešo personu, kļūst par pirkuma līguma dalībnieku, kaut arī viņš pats šo līgumu nav slēdzis<sup>55</sup>

Pirmpirkuma tiesības var pielīgt ne tikai pirkuma līgumā, bet arī nomas līgumā vai kādā citā līgumā. Atbilstoši Civillikuma 2127.pantam nomas līgumā līdzīgi var pievienot galvenajam līgumam arī visādus blakus noteikumus, kuriem piemērojami noteikumi par pirkuma blakus līgumiem. Tādējādi arī nomas līgumā paredzētajai nomnieka pirmpirkuma tiesībai ir tādas pašas sekas kā pirkuma līgumā pielīgtajai.<sup>56</sup>

Likumiskā pirmpirkuma tiesība nav izlietojama, ja domājamā daļa tiek pārdota citam kopīpašniekam, un šajā ziņā kopīpašnieks var brīvi izvēlēties, kuram no pārējiem kopīpašniekiem pārdot savu domājamo daļu. Bez tam pirmpirkuma tiesība nav izlietojama, ja kopīpašnieks savu domājamo daļu atsavina nevis pārdodot, bet citādi, kā arī tad, ja domājamā daļa tiek pārdota piespiedu izsolē, tas izriet no Civillikuma 1383.panta 3.daļas,; domājamās daļas pārdošana labprātīgā izsolē turpretī nav šķērslis pirmpirkuma tiesības izlietošanai.<sup>57</sup>

---

<sup>53</sup> Švemberga A. Par nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesībām. Jurista vārds, 21.05.2002., Nr. 10 (243)

<sup>54</sup> Civillikums: Latvijas Republikas likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 20.februāris, nr. 41

<sup>55</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 21.septembra lēmums lietā Nr. SKC – 1089/2011.

Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/.../1089-mainita%20judikatura.doc> [aplūkots 2016.gada 20.novembrī]

<sup>56</sup> Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., Višņakova G., Petrovičs S., Kalniņš E., Bitāns A. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Otrais izdevums. Rīga: Mans īpašums, 2000, 439.lpp.

<sup>57</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 271.lpp.

### 3.2.1. Kopīgās pazīmes

Gan Civillikuma 1381.panta 1.daļa, gan Civillikuma 2060.panta 1.daļa noteic, ka izpirkuma tiesībai un pirmpirkuma tiesībai ir raksturīga “priekšrocības iespēja.”

Abas šīs tiesības ir konstitutīvās tiesības, jo tās rada personai tiesisku iespēju ar vienpusēju gribas izteikumu veikt esošā tiesiskā stāvokļa izmaiņas.<sup>58</sup> Izlietojot konstitutīvās subjektīvās tiesības, persona tieši un nepastarpināti izveido jeb “konstituē” jaunu tiesisko realitāti, nodibinot jaunas tiesības, grozot vai izbeidzot esošās. Izlietojot konstitutīvās subjektīvās tiesības, persona tieši un nepastarpināti izveido jeb konstituē jaunu tiesisko realitāti, nodibinot jaunas tiesības, grozot vai izbeidzot esošās. Gribas izteikumam, ar kuru konstitutīvā subjektīvā tiesība tiek īstenota, parasti ir adresāts, tomēr adresāta piekrišana nav nepieciešama, lai rastos jaunais tiesiskais stāvoklis. Gribas izteikuma adresātam ir jāsamierinās ar viņa tiesiskajā sfērā notikušajām izmaiņām. Konstitutīvo subjektīvo tiesību īstenošanas tiesiskās sekas iestājas automātiski, tikko izteikts gribas izteikums, un subjektam pat otras puses iebildumu gadījumā nav nepieciešams vērsties tiesā, lai panāktu jaunradītā tiesiskā stāvokļa atzīšanu.<sup>59</sup>

Civillikuma 1073.pantā paredzēto nekustamas lietas kopīpašnieku likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķis ir viens un tas pats – “izvairīties no svešu personu ienākšanas kopīpašumā” bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas.<sup>60</sup>

Savukārt zemes gabala un uz tās esošās ēkas (būves) kā patstāvīga īpašuma objekta īpašnieku savstarpējo likumisko pirmpirkuma un izpirkuma tiesību mērķis arī ir viens un tas pats – apvienot vienā nekustamā īpašumā šādu ēku (būvi) un zemes gabalu, uz kura šī ēka atrodas, lai panāktu Civillikuma 968.pantā noteikto stāvokli, kad uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka (būve) atzīstama par zemes gabala daļu.<sup>61</sup>

### 3.2.2. Atšķirīgās pazīmes

No pirmpirkuma tiesības izpirkuma tiesība atšķiras no vienas puses ar pirmajai piemītošo relatīvo dabu, kura ir spēkā vienīgi starp kontrahentiem un to mantiniekiem, un, no otras puses, ar pirmpirkuma tiesībai raksturīgo līdzšinējā īpašnieka pienākumu piedāvāt nekustamo

---

<sup>58</sup> Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 130.lpp.

<sup>59</sup> Turpat.

<sup>60</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 270., 271.lpp

<sup>61</sup> Turpat. 80.lpp.; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24. februāra spriedums lietā Nr. SKC – 43/2010.

objektu pirkšanai tam, kam pieder pirmpirkuma tiesība. Šis pēdējais pienākums pastāv par labu izpircējam tikai tad, kad ar izpirkuma tiesību savienota pirmpirkuma tiesība, kam ne vienmēr tā jābūt. Par šī pienākuma neizpildīšanas sekām, nerunājot par citiem kaitējumiem, rodas vienīgi pārkāpēja pienākums atlīdzināt zaudējumus. Tādēļ pat tad, ja ar to ierakstīšanu zemes grāmatās pirmpirkuma tiesība ieguvusi absolūtu spēku pret ikkatru nekustamā īpašuma ieguvēju, tā nekādā ziņā nav identificējama ar izpirkuma tiesību.<sup>62</sup>

Raksturojot izpirkuma tiesības un pirmpirkuma tiesības atšķirīgās pazīmes, atbilstoši Civillikuma 1381.panta 2.daļas izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, ko var izlietot pret izpērkamās nekustamās lietas ieguvēju, arī pret sekojošiem ieguvējiem, turpretī pirmpirkuma tiesība ir saistību tiesība, ko var izlietot tikai pret pārdevēju (relatīvas tiesiskās attiecības otru dalībnieku).<sup>63</sup>

Pirmpirkuma tiesības izlietošanai pietiek ar attiecīga, pārdevējam adresēta gribas izteikuma izdarīšanu. Šim gribas izteikumam jābūt noteiktam un nepāprotamam, tas nedrīkst būt aprobežots ar termiņu vai nosacījumu. Turklāt pirmpirkuma tiesību uz nekustamu lietu var izlietot divu mēnešu laikā no pirkuma līguma noraksta saņemšanas dienas,<sup>64</sup> jo pretējā gadījumā šī tiesība izbeidzas ar minētā termiņa notecējumu.<sup>65</sup> Tā kā pirmpirkuma tiesības izlietošana ir iespējama tikai tad, kad pirmpirkuma tiesīgajam nosūtīts attiecīgi noformēts darījuma akts, likumā noteiktais divu mēnešu termiņš šīs tiesības izlietošanai skaitāms no pirkuma līguma noraksta saņemšanas dienas, nevis, piemēram, no labprātīgas izsoles dienas.<sup>66</sup>

Savukārt atbilstoši Civillikuma 1384.panta un 1398.panta noteikumiem izpirkuma tiesības izlietošanai nepieciešama tās pieteikšana. Turklāt strīda gadījumā nepieciešama "izpirkuma prasības" celšana pret sākotnējo pircēju (ieguvēju).<sup>67</sup> Arī izpirkuma tiesības izlietošana un pastāvēšana ir aprobežota ar termiņu. Kā noteikts Civillikuma 1400.pantā "Izpirkuma tiesība izbeidzas ar noilgumu, ja izpirkuma prasība nav celta gada laikā, skaitot no tās dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemes grāmatās uz ieguvēja vārdu." Proti, atbilstoši šīs likuma normas gramatiskajam saturam izpirkuma tiesība izbeidzas ar noilgumu. Tajā pašā laikā

---

<sup>62</sup> Konradi F. un Walter A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935, 389 lpp.

<sup>63</sup> Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Das Sachenrecht, Band II, 2. Rīga: Ernst Plates, 1940, S.247.; Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. (841.-926., 1130.-1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 235.lpp.; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta lēmums lietā Nr. SKC – 1089/2011.

<sup>64</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC-36/2008; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC-710/2012.

<sup>65</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 81.-83., 271., 272.lpp.

<sup>66</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC-36/2008; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC-710/2012.

<sup>67</sup> Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. (841.-926., 1130.-1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 239.lpp.

juridiskajā literatūrā ir izteikts viedoklis, ka Civillikuma 1400. pantā paredzētais viena gada termiņš ir prekluzīvs termiņš. Šis viena gada laikā celtais termiņš ir prekluzīvs termiņš.<sup>68</sup>

Prekluzīva termiņa definējums ir sniegts Augstākās tiesas Plēnuma un tiesu prakses vispārināšanas daļas sagatavotajā 2004.gada tiesu prakses apkopojumā „Par likumu piemērošanu, izšķirot tiesās strīdus, kas saistīti ar darba līguma izbeigšanos vai grozīšanu”.<sup>69</sup> Proti, prekluzīvs termiņš ir subjektīvo tiesību izbeidzošs termiņš, kas aprobežo attiecīgās tiesības pastāvēšanu laikā. Prekluzīvam termiņam pakļautā tiesība jau no tās izcelšanās brīža rodas tikai uz zināmu, aprobežotu laiku. Tāpēc gadījumā, ja šāda termiņa tecējuma laikā minētā tiesība netiek atbilstošā veidā izlietota, tā pati par sevi izbeidzas ar prekluzīvā termiņa notecējumu. Prekluzīvie termiņi ir jānošķir no noilguma, un, pretēji noilgumam, prekluzīvs termiņš nepieļauj tā pārtraukšanu vai apturēšanu, jo šajā gadījumā izšķirošais ir iepriekš zināma, noteikta laika notecējums un attiecīgās tiesības neizlietošana šajā laikā, kā rezultātā iestājas minētās tiesības zudums. Prekluzīva termiņa izbeigšanās tiesai ir jāņem vērā pēc savas iniciatīvas.<sup>70</sup>

Ņemot vērā minēto, pamatots ir juridiskajā literatūrā izteiktais viedoklis, ka Civillikuma 1400.pantā paredzētais viena gada termiņš izpirkuma prasības celšanai ir prekluzīvs termiņš, jo no šī panta neizriet, ka minētā termiņa tecējumu (līdzīgi kā noilguma termiņa tecējumu, (skatīt Civillikuma 1905.pantu) varētu pārtraukt, piemēram, ar izpircēja “atgādinājumu” pārdevējam vai ieguvējam. Citiem vārdiem, kaut arī atbilstoši Civillikuma 1400.panta gramatiskajai izpratnei izpirkuma tiesība izbeidzas ar “noilgumu” (ja pirmpirkuma prasība nav tikusi celta viena gada laikā skaitot no dienas, kad zemesgrāmatā nostriprināta ieguvēja īpašuma tiesība), patiesībā šajā likuma normā ir paredzēts viena gada prekluzīvs termiņš, kuram notekot izbeidzas arī izpirkuma tiesība.

Izpirkuma tiesība ir jānošķir no pirmpirkuma tiesības. Pirmpirkuma tiesība ir saistību tiesība, kaut arī ar ierakstīšanu zemesgrāmatā tā var iegūt liettiesisku spēku. Pirmpirkuma tiesību var izlietot tikai pret pārdevēju, bet izpirkuma tiesību – pret jebkuru nekustamā

---

<sup>68</sup> Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Das Sachenrecht, Band II, 2. Riga: Ernst Plates, 1940, S.259, Fn.1.

<sup>69</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Plēnuma un tiesu prakses vispārināšanas daļas tiesu prakses apkopojums „Par likumu piemērošanu, izšķirot tiesās strīdus, kas saistīti ar darba līguma izbeigšanos vai grozīšanu”, 2004.gada decembris. Pieejams: [http://www.lm.gov.lv/upload/darba\\_tirgus/darba\\_attiecibas\\_socialais\\_dialogs/quest\\_at.pdf](http://www.lm.gov.lv/upload/darba_tirgus/darba_attiecibas_socialais_dialogs/quest_at.pdf) [aplūkots 2016.gada 17.novembrī].

<sup>70</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Plēnuma un tiesu prakses vispārināšanas daļas tiesu prakses apkopojums „Par likumu piemērošanu, izšķirot tiesās strīdus, kas saistīti ar darba līguma izbeigšanos vai grozīšanu”, 2004.gada decembris, [http://www.lm.gov.lv/upload/darba\\_tirgus/darba\\_attiecibas\\_socialais\\_dialogs/quest\\_at.pdf](http://www.lm.gov.lv/upload/darba_tirgus/darba_attiecibas_socialais_dialogs/quest_at.pdf) [aplūkots 2016.gada 17.novembrī].

īpašuma ieguvēju.<sup>71</sup> Taču šāda vispārēja norāde uz pirmpirkuma tiesību kā „īstu” saistību tiesību ir visai nosacīta, jo likumiskajām pirmpirkuma tiesībām, kā arī tādām līgumiskajām pirmpirkuma tiesībām, kuras nostiprinātas zemesgrāmatā, ir lietisisks spēks,<sup>72</sup> respektīvi, to pastāvēšana ir darīta zināma visām trešajām personām, kurām jāērķinās ar šādu “priekšrocības” izlietošanas iespēju.

### 3.3. Pirmpirkuma tiesības izlietošana

Pirmpirkuma tiesības izlietošanai pietiek ar attiecīga, pārdevējam adresēta gribas izteikuma izdarīšanu. Šim gribas izteikumam jābūt noteiktam un nepārprotamam, tas nedrīkst būt aprobežots ar termiņu vai nosacījumu. Turklāt pirmpirkuma tiesību uz nekustamu lietu var izlietot divu mēnešu laikā no pirkuma līguma noraksta saņemšanas dienas atbilstoši Civillikuma 1073.pantam un 2061.panta 1.daļai.<sup>73</sup> Pretējā gadījumā šī tiesība izbeidzas ar prekluzīva termiņa notecējumu atbilstoši Civillikuma 2061.panta 2.daļai.<sup>74</sup> Tā kā pirmpirkuma tiesības izlietošana ir iespējama tikai tad, kad pirmpirkuma tiesīgajam nosūtīts attiecīgi noformēts darījuma akts, likumā noteiktais divu mēnešu termiņš šīs tiesības izlietošanai skaitāms no pirkuma līguma noraksta saņemšanas dienas, nevis, piemēram, no labprātīgās izsoles dienas.<sup>75</sup>

Pirmpirkuma tiesība rodas ar brīdi, kad starp saistīto personu un trešo personu galīgi noslēgts pirkuma līgums. Tūlīt pēc pirkuma līguma noslēgšanas saistītās personas pienākums ir paziņot pārējām pirmpirkuma tiesīgajām personām par attiecīgā pārdodamā objekta pārdošanu, darot zināmus pirkuma līguma noteikumus (t.i. nosūtot līguma norakstu) un piedāvājot nopirkt šo pārdodamo objektu atbilstoši minētā līguma noteikumiem. Ja tiesīgās personas ir vairākas, respektīvi, attiecīgā nekustamā lieta (zemes gabals vai būve) atrodas šo personu kopīpašumā, saistītajai personai paziņošanas pienākums jāizpilda attiecībā pret visām minētajām personām.<sup>76</sup>

---

<sup>71</sup> Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. (841. – 926., 1130. – 1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 235.lpp.

<sup>72</sup> Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Das Sachenrecht, Band II, 2. Rīga: Ernst Plates, 1940, S.247, Fn. 1, 251; Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. (841. – 926., 1130. – 1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 235.lpp.

<sup>73</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 36/2008; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 710/2012.

<sup>74</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 81., 82., 83., 271., 272.lpp.

<sup>75</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 36/2008; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 710/2012.

<sup>76</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 271.lpp

Pārējās pirmpirkuma tiesīgas personas var izlietot pirmpirkuma tiesību divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas dienas, no dienas, kad viņiem paziņots vai viņiem vajadzēja uzzināt par pirkuma līguma noslēgšanu un tā saturu. Pirmpirkuma tiesības izlietošana izpaužas kā personas piekrišanas izteikšana pārdotās domājamās daļas pirkšanai atbilstoši noslēgtā pirkuma līguma noteikumiem. Tā kā šī vienpusējā gribas izteikuma mērķis ir izbeigt nedrošo tiesisko stāvokli, tam jābūt noteiktam un nepārprotamam, tas nedrīkst būt aprobežots ar termiņu vai nosacījumu, turklāt šis gribas izteikums nav atsaucams.<sup>77</sup>

Ja kopīpašnieks minētā termiņa ietvaros izlieto savu pirmpirkuma tiesību, nodibinās tāds tiesisks stāvoklis, it kā viņš pats būtu noslēdzis pirkuma līgumu, kuru saistītā persona ir noslēgusi ar trešo personu. Citiem vārdiem, tiesīgais kopīpašnieks pilnībā iestājas pircēja (trešās personas) tiesībās un pienākumos un viņam, ciktāl nav nolīgts citādi, jāpilda tie paši noteikumi, kas ietverti minētajā pirkuma līgumā. Līdz ar to saistītās personas pienākums ir pārnest tiesīgajam kopīpašniekam domājamo daļu, savukārt tiesīgajam kopīpašniekam ir pienākums samaksāt pirkuma līgumā nolīgto pirkuma maksu un izpildīt šajā līgumā paredzētos pircēja blakuspienākumus; ja kopīpašnieks nav spējīgs pats izpildīt minētos blakuspienākumus, viņam ir pienākums atlīdzināt to vērtību.<sup>78</sup>

Ja pirmpirkuma tiesību vienlaikus izlietojušas vairākas tiesīgās personas, viņiem ir tiesība iegūt pārdoto domājamo daļu kopīgi, līdzīgās (domājamās) daļās, ja vien viņi savā starpā nav vienojušies par citādu šīs daļas sadali. Šajā gadījumā minētajiem kopīpašniekiem ir pienākums samaksāt saistītajai personai pirkuma līgumā nolīgto pirkuma maksu un izpildīt šajā līgumā paredzētos blakuspienākumus samērīgi tai daļai pārdotajā domājamā daļā, kāda katram no viņiem pienākas.<sup>79</sup>

Ja pirmpirkuma tiesīgā persona divu mēnešu termiņa ietvaros nedod apstiprinošu atbildi saistītās personas priekšlikumam izlietot pirmpirkuma tiesību, šī tiesība izbeidzas. Tāpat pirmpirkuma tiesība izbeidzas, ja pirmpirkuma tiesīgā persona noteikti atsakās no tās izlietošanas.<sup>80</sup> Kā atzīts tiesu praksē, juridiski nav iespējams nostiprināt zemesgrāmatā pirmpirkuma tiesīgās personas atteikšanos no izpirkuma tiesības. Šī atziņa pamatota ar to, ka atteikuma no izpirkuma tiesības spēkā esamību likums nav padarījis atkarīgu no ierakstīšanas zemesgrāmatā. No Civillikuma 1397.panta 2.punkta un 1399.panta noteikumiem secināms, ka atteikšanās no izpirkuma tiesības tiek saistīta ar izpircēja piekrišanu atsavinājumam, kas katrā konkrētajā gadījumā ir noskaidrojams jautājums. Tādēļ nekustamā īpašuma kopīpašnieka

---

<sup>77</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 271., 272.lpp.

<sup>78</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 272.lpp

<sup>79</sup> Turpat.

<sup>80</sup> Turpat.

vispārīgs deklarējums par atteikšanos no izpirkuma tiesības vēl nenozīmē, ka viņš kā kopīpašnieks ir zaudējis likumā paredzēto priekšrocību turpmāk iegūt jebkura cita līdzīpašnieka atsavinātās kopīpašuma domājamās daļas.<sup>81</sup>

Kopīpašnieks var atteikties no pirmpirkuma tiesības arī uz turpmāku laiku, iepriekš vienojoties ar pārējiem (vai dažiem) kopīpašniekiem, ka viņš neizlietos šo tiesību, ja kāds no kopīpašniekiem nākotnē pārdos savu domājamo daļu trešai personai. Atšķirībā, piemēram, no iepriekšējās atteikšanās no tiesības prasīt atlīdzību par zaudējumiem, kas nodarīti ar ļaunu nolūku, vai tiesības atsaukt dāvinājumu nepateicības dēļ, likumā nav noteikts, ka iepriekšēja atteikšanās no pirmpirkuma tiesības ir spēkā neesoša.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012.gada 14.decembra lēmums lietā Nr. SKC – 1913/2012, Pieejams: <http://at.gov.lv/files/files/1913-skc-2012.doc> [aplūkots 2016.gada 8.decembrī]

<sup>82</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 272.lpp

#### 4. IZPIRKUMA TIESĪBAS IZLIETOŠANAS PRIEKŠNOTEIKUMI

Ja tiesīgajai personai nav bijis iespējams izlietot pirmpirkuma tiesību saistītās personas vainas dēļ, piemēram, saistītā persona nav paziņojusi tiesīgajai personai par pirkuma līguma noslēgšanu un tā saturu vai arī, ignorējot tiesīgās personas gribas izteikumu, pārnēsusi īpašumu uz nekustamo lietu trešajai personai), tiesīgā persona var izlietot izpirkuma tiesību. Šajā gadījumā izpirkuma tiesība ir pārkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzības līdzeklis. Tā piešķir tiesīgai personai iespēju iegūt īpašumā saistītās personas pārdotu nekustamu lietu, atstumjot trešo personu (ieguvēju) sakarā ar priekšrocību pret viņu un iestājoties viņa tiesībās. Tiesīgā persona var izlietot izpirkuma tiesību viena gada laikā, skaitot no dienas, kad zemesgrāmatā nostiprināts trešās personas (ieguvēja) īpašums uz attiecīgo nekustamo lietu, t.i., zemes gabalu vai būvi. Izpirkuma tiesība izlietojama, iesniedzot tiesā pieteikumu par nekustamā īpašuma izpirkšanu. Ja trešā persona (ieguvējs) apstrīd iesniedzēja izpirkuma tiesību, tiesa atstāj pieteikumu bez izskatīšanas un strīds izšķirams prasības kārtībā.<sup>83</sup>

Visiespējamākais izpirkuma tiesības izlietošanas gadījums ir, kad pārdevējs nav ievērojis izpircēja pirmpirkuma tiesību. Izpircēja zaudējumi, kurus nodarījis pārdevējs, nepiedāvājot pirksanai nekustamo īpašumu, var izpausties kā starpība starp summu, kuru izpircējs ir samaksājis ieguvējam un pirkuma cenu, kas viņam vēl būtu jāsamaksā, ja viņš būtu varējis izlietot pirmpirkuma tiesību.<sup>84</sup>

Izpirkuma tiesība nav iespējama visos atsavināšanas gadījumos, un Civillikuma 1383.pantā ir uzskaitīti gadījumi, kad izpirkuma tiesība nav iespējama un to nevar izlietot, respektīvi kad izpircējam nav iespējams pilnīgi atlīdzināt ieguvējam visu to, ko tas samaksājis vai kas tam vēl jāmaksā par iegūto objektu, kad nekustamo īpašumu dāvina vai pārdod pēc izlīguma, vai maina, kad nekustamu īpašumu pārdod izsolē piespiedu kārtībā. Norādītais uzskaitījums ir izsmeļošs un tā paplašināta iztulkošana liedz izpircējam realizēt likumā paredzēto izpirkuma tiesību gadījumā, ja viņš nav varējis izmantot pirmpirkuma tiesību pārdevēja vainas dēļ.<sup>85</sup>

Tādējādi vienīgais ierobežojums, kad izpirkuma tiesība nav iespējama, pārdodot nekustamā īpašuma domājamo daļu, un kurš paliek pārdevēja kopīpašumā, attiecas tikai uz

---

<sup>83</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 83., 84.lpp.

<sup>84</sup> Loboda K. Izpirkuma tiesību izmantošana. Jurista vārds, 18.08.2015., Nr. 32 (884), 29.-31.lpp.

<sup>85</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24. februāra spriedums lietā Nr. SKC – 43/2010. <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/departament1/2010/43-ge.doc> [aplūkots 2016.gada 23.novembrī]

pašvaldībām, kas noteikts speciālajā likumā un ir izņēmums no vispārējiem noteikumiem par pirmpirkuma un līdz ar to arī izpirkuma tiesību realizēšanu.<sup>86</sup>

Civillikuma 1384. pants noteic, ka visi pienākumi, kurus uzņēmis nekustamā īpašuma ieguvējs, jāpārņem tās izpircējam, un viņš nevar aprobežoties vienīgi ar apsolījumu samaksāt ieguvējam to summu, kādu viņš uzņēmis dot par nekustamo īpašumu, ne arī ar šās summas nodrošinājumu ar galvojumu vai kādā citā kārtā, bet viņam, pieteicot savu tiesību, tūlīt jāiemaksā šī summa, pievienojot tai atlīdzību par izdevumiem naudā; bet, ja ieguvējs atsakās šo naudu pieņemt, tad izpircējam tā jāiemaksā tiesā.

Izpircējs, kas realizē savas izpirkuma tiesības, iestājas visās ieguvēja tiesībās un viņam arī jāuzņemas uz sevi visi uzdevuma pienākumi. Viņš iegūst īpašumu ar tādiem pašiem noteikumiem kā ieguvējs. Civillikuma 1389. pants paredz, ka persona, kurai pieder izpirkuma tiesības, nevar to atdot nevienam citam, un viņai, ja pretinieks to prasa, ar parakstu jāapstiprina, ka viņa izpērk vienīgi sev un savā labā.

#### **4.1. Atsevišķi pirmpirkuma tiesības rašanās gadījumi**

Nekustamas lietas kopīpašnieku likumiskā pirmpirkuma tiesība rodas, ja kāds no kopīpašniekiem sev piederošo domājamo daļu (vai tās daļu) pārdod trešajai personai (t.i., tādai personai, kura nav šīs lietas kopīpašnieks), bet nerodas – ja šo daļu pārdod kādam no kopīpašniekiem atbilstoši Civillikuma 1073.pantam.

Savukārt zemes gabala un uz tā esošās ēkas (būves) – kā patstāvīga īpašuma objekta – īpašnieku savstarpējās pirmpirkuma tiesības rodas, ja tiek pārdota ēka (būve), kas atrodas uz attiecīgā zemes gabala, vai zemes gabals, uz kura atrodas attiecīgā ēka (būve). Turklāt tiesu praksē atzīts, ka likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta 2.daļas noteikumi ir iztulkojami paplašināti, un pirmpirkuma tiesības rodas arī tad, ja izpērkamais objekts tiek pārdots „pa domājamām daļām” vai arī tiek pārdota vienīgi noteikta domājamā daļa no ēkas (būves) vai zemes gabala, jo arī šādā gadījumā pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības izlietošana ir vērsta uz tās mērķa sasniegšanu – ēkas (būves) apvienošanu ar attiecīgo zemes gabalu (domājamo daļu pārdošana ierobežo vienīgi pašvaldību likumiskās pirmpirkuma tiesības).<sup>87</sup> Ja uz pārdotā zemes gabala (no kura

---

<sup>86</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24. februāra spriedums lietā Nr. SKC – 43/2010. <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2010/43-ge.doc> [aplūkots 2016.gada 23.novembrī]

<sup>87</sup> Turpat.

var būt pārdota arī tikai domājamā daļa) atrodas vairākas šādas ēkas (būves), kas pieder dažādām personām, pirmpirkuma tiesība rodas visiem minēto ēku (būvju) īpašniekiem.

#### 4.2. Izpērkamā objekta pārdošana trešajai personai

Pirmpirkuma tiesība un izpērkuma tiesība ir izlietojama tikai tādā gadījumā, ja izpērkamā nekustamā lieta vai tās izpērkamais objekts ir ticis pārdots (piemēram labprātīgā izsolē vai arī privātā kārtībā). Tādā gadījumā starp saistīto personu un trešo personu jābūt galīgi noslēgtam pirkuma līgumam par izpērkamā objekta pārdošanu, jo pirmpirkuma tiesība rodas ar brīdi, kad starp saistīto personu (pārdevēju) un trešo personu (pircēju) tiek galīgi noslēgts pirkuma līgums.<sup>88</sup>

#### 4.3. Izlietošanas ierobežojumi

Pirmpirkuma un izpērkuma tiesība nav izlietojama, ja izpērkamais objekts ir ticis atsavināts nevis pārdodot, bet gan citādi, piemēram, noslēdzot dāvinājuma līgumu, uztura līgumu, maiņas līgumu, izlīgumu, līgumu par attiecīgā objekta ieguldīšanu kapitālsabiedrības pamatkapitālā, jo šādos atsavināšanas gadījumos jāņem vērā „pārdevēja un pircēja īpašās, individuālās intereses”. Bez tam izņēmuma veidā abas šīs tiesības nav izlietojamas, ja izpērkamais objekts ir pārdots piespiedu izsolē, vēršot piedziņu uz parādnieka mantu atbilstoši Civillikuma 1383.panta 3.daļai),<sup>89</sup> jo arī šāds izņēmuma noteikums balstās uz „parādnieka īpašo attiecību” vērā ņemšanu.<sup>90</sup>

Izpērkuma tiesības izlietošanu nekavē apstākļi, ka izpērkamais objekts ir pārdots lētāk par tā vērtību (tajā skaitā draudzības pirkums), atbilstoši civillikuma 2015.pantam. Ja sākotnējais pircējs vēlas, lai šādā gadījumā tiesa pēc sava ieskata noteiktu „īsto cenu”, kas jāmaksā izpircējam, pircēja pienākums ir pierādīt to, ka patiesībā ir noticis „draudzības pirkums atbilstoši Civillikuma 1386.pantam.

---

<sup>88</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 81.lpp.

<sup>89</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002 81., 271.lpp.

<sup>90</sup> Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Das Sachenrecht, Band II, 2. Riga: Ernst Plates, 1940, 253. S

#### 4.4. Pirkuma simulācijas

Lai nepieļautu tiesīgās personas pirkuma vai izpirkuma tiesības izlietošanu vai arī, lai pamudinātu šo personu izlietot minēto tiesību ar neizdevīgiem nosacījumiem, nereti tiek izmantotas “pirkuma simulācijas.” Atbilstoši Civillikuma 1439.pantam simulatīvs darījums ir tāds darījums, kas noslēgts vienīgi izskata pēc, lai apslēptu kādu citu, darījuma dalībnieku un nopietni gribētu un viņu starpā patiesi noslēgtu darījumu. Proti, simulatīva darījuma dalībnieki ir vienisprātis, ka šajā darījumā ietvertie viņu gribas izteikumi izdarīti vienīgi izskata pēc, lai radītu nopietni gribēta darījuma šķietamību un, lai ar šo darījumu apslēptu kādu citu darījumu, kuru šie paši dalībnieki ir nopietni gribējuši un patiesi noslēguši, taču nav vēlējušies atklāt trešajām personām.

Simulatīvs darījums parasti tiek slēgts, lai maldinātu trešās personas un, lai no šīm personām slēptu darījuma dalībnieku savstarpējo tiesisko attiecību patieso raksturu. Apslēptais darījums netiek atklāts (netiek darīts zināms trešajām personām), lai izvairītos no zināmām tiesiskajām sekām, kuras izriet no apslēptā darījuma noslēgšanas un kuru iestāšanos simulatīvā darījuma dalībnieki nevēlas. Parasti simulatīvs darījums tiek noslēgts tāpēc, lai 1) darījuma dalībnieki varētu izvairīties no zināmiem pienākumiem pret trešajām personām, lai 2) juridiski formāli liegtu trešajām personām tiesisku iespēju izdarīt kādu darbību vai izlietot kādas tiesības, vai arī lai 3) pamudinātu trešās personas uz to interesēm un apslēptā darījuma noteikumiem neatbilstošu rīcību.<sup>91</sup>

Simulēts var būt vai nu viss nopietni gribētais un patiesi noslegtais darījums, vai arī tikai kāda daļa no šāda darījuma. Tā, piemēram, lai apslēptu pirkuma līgumu un, lai tādējādi izvairītos no trešo personu pirkuma un izpirkuma tiesību izlietošanas, tiek noslēgts simulatīvs dāvinājuma līgums. Lai maksātu mazāku nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu Zemesgrāmatā, nekustamā īpašuma pirkuma līgumā patiesi nolīgtās pirkuma maksas vietā tiek norādīta mazāka pirkuma maksa.<sup>92</sup>

Civillikuma 1387. pantā ir noteikts, ka gadījumā, ja rodas iemesls dibinātām aizdomām, ka pārdevējs un pircējs ar nolūku atbaidīt izpircēju ir uzdevuši augstāku pirkuma summu, nekā patiesi viņu starpā norunāts, tad izpircējam ir tiesība prasīt, lai viņi ar parakstu

---

<sup>91</sup> Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 247., 249.lpp; Vēbers J. Padomju civiltiesības. Vispārīgā daļa. Īpašuma tiesības. Rīga: Zvaigzne, 1979, 114.lpp.

<sup>92</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 24. janvāra spriedums Lietā Nr. SKC – 5/2007. Pieejams: [http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba\\_1/2007/](http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2007/) [aplūkots 2016.gada 11. novembrī]; Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 250.lpp.

apstiprina, ka viņi, noslēdzot pirkuma līgumu, rīkojušies bez ļauna nolūka un, ka uzdotā cena tiešām ir tā, kas viņu starpā norunāta un jau samaksāta vai vēl maksājama. Tātad ir nepieciešama ar parakstu apstiprināta apliecinājuma nodošana, ka norādītā cena patiesi atbilst norunātajai pirkuma maksai.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 24.janvāra spriedumā lietā Nr. SKC – 5 /2007<sup>93</sup> prasītājs uzskatījis, ka dāvinājuma līgums ir slēgts, lai apietu prasītāja pirmpirkuma tiesību, kas izriet no likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta.

Izlemjot prasījumu par atbildētāju noslēgtā dāvinājuma līguma atzīšanu par simulatīvu, apelācijas instances tiesa atzinusi par pierādītu, ka 2001. gada 20. martā starp pārdevēju un pircēju noslēgtais dāvinājuma līgums ir simulatīvs darījums, aiz kura apslēpts pirkuma līgums. Pēc minētā var secināt, ka nereti viss pirkuma līgums vai pirkuma līguma daļa tiek apslēpta ar citu "simulatīvu" atsavinājuma līgumu, piemēram, kā šajā gadījumā ar dāvinājuma līgumu. Kā atzīts tiesu praksē, nevis no ieguvēja īpašuma tiesības nostiprināšanas brīža, bet gan no brīža, kad ar spēkā stājušos tiesas spriedumu ir konstatēts, ka nostiprinājuma pamatā esošais atsavinājuma līgums ir simulatīvs, ar ko patiesībā ir apslēpts pirkuma līgums, sāk tecēt Civillikuma 1400.panta paredzētais viena gada noilguma termiņš izpirkuma prasības celšanai.<sup>94</sup>

Vēl kā piemēru simulatīvam darījumam var minēt Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 11/2012, kur prasītājs 2007.gada 18.janvārī cēlis tiesā prasību pret atbildētājiem par vienošanās atzīšanu par simulatīvu, pirmpirkuma tiesību izmantošanas pārkāpumu, izpirkuma un īpašuma tiesību atzīšanu, norādīdams, ka no vienošanās satura un tajā ietvertajiem noteikumiem izriet, ka pušu saistību izpilde vērsta uz tādas situācijas panākšanu, kad formāli darījums apzīmēts kā maiņas līgums, bet faktiski pušu griba bijusi pirkuma līguma noslēgšana. Vienošanās ir simulatīvs darījums un ir atzīstams par pirkuma līgumu. Vienošanās kā atsavinājuma darījums maiņas līguma formā tika noslēgts ar mērķi liegt prasītājam kā zemes īpašniekam likumā paredzētās pirmpirkuma tiesības. Tā kā atbildētājs nav piedāvājis prasītājam izmantot pirmpirkuma tiesības nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumā, prasītājam kā zemes

---

<sup>93</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 24. janvāra spriedums Lietā Nr.SKC – 5/2007. Pieejams: [http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba\\_1/2007/](http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2007/) [aplūkots 2016.gada 11. novembrī]

<sup>94</sup> Turpat.

īpašniekam ir atzīstamas izpirkuma tiesības atsavināto uz nekustamo īpašumu – ēkām un būvēm.<sup>95</sup>

Kā redzams no tiesu prakses, pirkuma simulācijas gadījumos izpricējam, ceļot izpirkuma prasību un lūdzot atzīt īpašuma tiesību uz izpērkamo objektu, vienlaikus ir jāapstrīd arī pārdevēja un ieguvēja starpā noslēgtais simulatīvais atsavinājuma līgums, lūdzot atzīt, ka starp atbildētājiem patiesībā ir noslēgts pirkuma līgums ar noteiktu saturu.<sup>96</sup>

---

<sup>95</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu Lietā Nr. SKC – 11/2012  
Pieejams:<http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/klasifikators/civilprocesa-likums/b-dala/ceturta-sadala-n/> [aplūkots 2016.gada 15. novembrī]

<sup>96</sup> Turpat.

## **5. IZPIRKUMA PRASĪBAS CELŠANAS UN APMIERINĀŠANAS PRIEKŠNOTEIKUMI**

Izpirkuma tiesību izpircējs var pieteikt sākotnējam pircējam ārpustiesas kārtībā vai var arī vērsties tiesā ar „pieteikumu par nekustamā īpašuma izpirkšanu”, kas izskatāms sevišķās tiesāšanas kārtībā pamatojoties uz Civilprocesa likuma 336.panta –341.pantam.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 1.panta 1.daļai, 127.panta 1.daļai un 341.pantam parasti procesuālekonomisku apsvērumu dēļ uzreiz tiesā tiek celta izpirkuma prasība pret pircēju, jo ir noticis pirmpirkuma tiesības aizskārums, turklāt parasti prasītāji izvēlas šādu procesuālu līdzekli, rēķinoties ar iespējamo strīdu attiecībā uz izpirkuma tiesību kā tādu.<sup>97</sup> Bez tam tikai izpirkuma prasību (atšķirībā no pieteikuma par nekustamā īpašuma izpirkšanu) ir iespējams nodrošināt, tiesnesim vai tiesai pieņemot lēmumu par aizlieguma atzīmes ierakstīšanu zemesgrāmatā attiecībā uz izpērkamo objektu.<sup>98</sup>

Nekustamas lietas kopīpašnieku vai zemes gabala, ēkas (būves) īpašnieku (skatīt likumu „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta 2.daļu) likumisko pirmpirkuma tiesību pārkāpšanas gadījumā izpirkuma prasību pēc vispārīgā principa var celt tāda persona, kurai attiecīgā domājamā daļa vai zemes gabals, vai ēka (būve) piederēja pirkuma līguma noslēgšanas brīdī un turpina piederēt arī izpirkuma prasības celšanas brīdī. Minētais attiecas ne tikai uz tādu pirmpirkuma un izpirkuma tiesīgo, kura īpašuma tiesība ir nostiprināta zemesgrāmatā, bet arī uz tādu īpašnieku, kura īpašuma tiesība ir iegūta uz likuma pamata un pastāv neatkarīgi no tās nostiprināšanas zemesgrāmatā, piemēram, tiesīgās personas mantojumu pieņēmušais mantinieks, kurš tādējādi ir stājies iepriekšējās tiesīgās personas vietā.<sup>99</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumā lietā Nr. SKC – 710/2012 tika atzīts, nekustamas lietas kopīpašnieka likumiskā pirmpirkuma tiesība un izpirkuma tiesība, kas piederējusi mantojuma atstājējam pirms attiecīgā pirkuma līguma noslēgšanas, saskaņā ar Civillikuma 702.pantu pāriet viņa mantiniekam, kas apstiprinājies mantojuma tiesībās pēc pirkuma līguma noslēgšanas, turklāt mantojuma pieņemšanai ir atpakaļvērsts spēks, kā rezultātā šo tiesību pāreja mantiniekam

---

<sup>97</sup> Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Das Sachenrecht, Band II, 2. Riga: Ernst Plates, 1940, 255. S

<sup>98</sup> Torgāns K. (Zinātniskā redakcija) Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29.-60.<sup>1</sup>nodaļa). Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2012, 353., 354.lpp.

<sup>99</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 710/2012. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2012/710-skc-2012.doc> [aplūkots 2016.gada 17.novembrī]

notiek mantojuma atklāšanās brīdī (lai gan patiesībā šādā gadījumā nav pamata īpaši uzsvērt pirmpirkuma un izpirkuma tiesības pāreju mantošanas ceļā, jo šīs tiesības, kā tādas ir saistītas ar nekustamas lietas pārdodamā objekta piederību noteiktai personai.<sup>100</sup>

No atbildētāja viedokļa izpirkuma prasību var celt pret zemesgrāmatā ierakstīto izpērkamā objekta īpašnieku (pircēju), kas var būt gan sākotnējais pircējs, gan arī tam „sekojošais pircējs” (skatīt Civillikuma 1381.panta 2.daļu).

Atbilstoši Civilprocesa likuma 78.panta 1.daļai pārdevējs ir obligāti jāpieaicina lietā kā trešā persona, jo saskaņā ar Civillikuma 1394.panta noteikumiem izpirkuma prasības apmierināšanas gadījumā izpircējs (prasītājs) stājas tiesiskajās attiecībās ar pārdevēju, kā rezultātā šāds tiesas spriedums skar pārdevēja tiesības un pienākumus pret prasītāju. Ja izpircējs vienlaikus ar izpirkuma prasības celšanu tiesas ceļā realizē arī Civillikuma 1394.panta 2.daļas paredzēto zaudējumu atlīdzināšanas prasījumu pret pārdevēju, viņam ir atbildētāja statuss. Pārdevējam ir atbildētāja statuss arī tad, ja izpircējs vienlaikus ar izpirkuma prasības celšanu – tiesas ceļā apstrīd pārdevēja un sākotnējā pircēja (ieguvēja) starpā noslēgto atsavinājuma līgumu kā pilnībā vai daļēji simulatīvu (skatīt Civillikuma 1439.pantu).

### **5.1. Izpirkuma maksas iemaksāšana**

Civillikuma 1384.pants noteic, ka visi pienākumi, kurus uzņēmis nekustamā īpašuma ieguvējs, jāpārņem tā izpircējam, un viņš nevar aprobežoties vienīgi ar apsolutumu samaksāt ieguvējam to summu, kādu viņš uzņēmis dot par nekustamo īpašumu, ne arī ar šās summas nodrošinājumu ar galvojumu vai kādā citā kārtā, bet viņam, pieteicot savu tiesību, tūlīt jāiemaksā šī summa, pievienojot tai atlīdzību par izdevumiem naudā; bet, ja ieguvējs atteicas šo naudu pieņemt, tad izpircējam tā jāiemaksā tiesā.

Ar minētajiem izdevumiem pirmām kārtām saprotami izdevumi, kas saistīti ar īres līguma noslēgšanu un ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Izpirkuma tiesības pieteikšana ir saistīta ar tūlītēju izpirkuma maksas samaksu. Tajā pašā laikā izpirkuma prasība ir noraidāma vienīgi tad, ja Civillikuma 1384.panta prasības par izpirkuma maksas iemaksu nav izpildītas saprātīgā termiņā.<sup>101</sup>

---

<sup>100</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 710/2012. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2012/710-sk-2012.doc> [aplūkots 2016.gada 17.novembrī]

<sup>101</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2015.gada 21.septembra spriedums lietā Nr. 85/2015 (Nav publicēts).

Ar pienākumiem, kurus uzņēmies nekustamā īpašuma ieguvējs, ir jāsaprot nekustamā īpašuma pārdošanas līgumā noteiktie ieguvēja pienākumi pret pārdevēju, no kuriem svarīgākais ir pirkuma cenas samaksa. Civillikuma 1384. panta sākuma norāde par to, ka izpircējam ir jāpārņem pircēja pienākumi, nav īsti precīza, jo izpircējs nevar stāties tiesiskās attiecībās ar pārdevēju un pircēja vietā kļūt par pārdošanas līguma dalībnieku, kamēr viņš nav īpašnieks. Izpircējs sākumā stājas tiesiskās attiecībās tikai ar pircēju. Tāpēc norādījums par pienākumu pārņemšanu nozīmē tikai to, ka izpircējam jāatlīdzina ieguvējam viss, ko ieguvējs samaksājis atsavinātājam par nekustamo īpašumu, kā arī izdevumi, kas saistīti ar līguma noslēgšanu un ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, ja ieguvējs tos ir uzņēmies līgumā ar atsavinātāju.<sup>102</sup>

Izpirkuma summa, kuru veido pirkuma maksai ekvivalenta summa, ar līguma noslēgšanu un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā saistītie izdevumi un atlīdzība par izdevumiem, izpircējam vispirms ir jāpiedāvā ieguvējam ārpustiesas kārtībā. Ja ieguvējs atteicas šo summu pieņemt, tad reizē ar izpirkuma prasības celšanu viņam tā jānodod tiesai glabājumā. Tiesai nav jāpieņem izpirkuma summa pirms prasības celšanas. Ja nekustamais īpašums ir atsavināts vairākkārt, tad izpircējam, ceļot prasību pret pēdējo ieguvēju, ir jāmaksā tāda summa, kādu šis ieguvējs par nekustamo īpašumu ir samaksājis. Šī summa var arī pārsniegt pirkuma maksu, kāda samaksāta, nekustamo īpašumu atsavinot pirmoreiz.<sup>103</sup>

Likumā ir noteikta kārtība, kādā izpircējs īsteno savu izpirkuma tiesību, un tikai ievērojot šo kārtību, ir atzīstams, ka izpirkuma tiesība ir pieteikta pamatoti.

Kā atzīts tiesu praksē, izpirkuma tiesības pieteikšana ir saistīta ar izpirkuma maksas tūlītēju iemaksāšanu. Tāpēc izpirkuma tiesība nav uzskatāma par pieteiktu, ja nav ievērota likumā noteiktā kārtība, ja vienlaikus ar izpirkuma prasību nav tikusi iemaksāta izpirkuma maksa. Turklāt izpirkuma prasība var tikt noraidīta sakarā ar izpirkuma maksas neiemaksāšanu vispār vai novēlotu iemaksāšanu tiesas depozītā. Tajā pašā laikā izpirkuma prasība ir noraidāma vienīgi tad, ja Civillikuma 1384.p. noteikumi par izpirkuma maksas tūlītēju iemaksu nav izpildītas saprātīgā termiņā.<sup>104</sup>

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta sprieduma lietā Nr. SKC – 159/2008 izpirkuma prasība tika noraidīta, jo pirkuma maksu bez atlīdzības par izdevumiem prasītājs bija iemaksājis tiesas depozītā vienu gadu un astoņus mēnešus pēc

---

<sup>102</sup> Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. (841.-926., 1130.-1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 239.lpp.

<sup>103</sup> Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. (841.-926., 1130.-1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 239., 240.lpp.

<sup>104</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā Nr. SKC – 159/2008 Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2008/159-8.doc> [aplūkots 2016.gada 3.decembrī]

izpirkuma prasības celšanas un pēc pirmās instances tiesas sprieduma taisīšanas, pirms tam neņemot vērā lietas iztiesāšanas laikā pirmās instances tiesas doto Civillikuma 1384.panta izskaidrojumu.<sup>105</sup>

Ja izpirkuma maksu prasītājs ir iemaksājis tiesas depozītā saprātīgā termiņā, tad pēc prasības celšanas, izpirkuma prasība nav noraidāma Civillikuma 1384.panta noteikumu neievērošanas, izpirkuma maksas neiemaksāšanas vai novēlotas iemaksāšanas dēļ (ja vien izpirkuma tiesība nav izbeigusies citu iemeslu dēļ, piemēram, ar starplaikā notikušu pirkuma līguma atcēlumu, kura rezultātā zemesgrāmatā atkal ir tikusi nostiprināta pārdevēja īpašuma tiesība uz izpērkamo objektu.<sup>106</sup>

## 5.2. Pirmpirkuma tiesību pārkāpums

Pirmpirkuma tiesības ir pārkāpumu jāaplūko kontekstā ar to, kā būtu jārikojas izpērkamā objekta pārdevējam pēc pirkuma līguma noslēgšanas ar trešo personu (sākotnējo pircēju, ieguvēju).

Šajā ziņā attiecībā uz visiem pirmpirkuma tiesības rašanās gadījumiem ir piemērojami Civillikuma 1073.panta 1.daļas un 2061.panta 1.daļas noteikumi. Civillikuma 1073.panta 1.daļas noteikumi par nekustamas lietas kopīpašnieku likumisko pirmpirkuma tiesību piemērojami arī tad, kad ir runa par zemes gabala un uz tā esošās ēkas (būves) – kā patstāvīga īpašuma objekta, īpašnieku savstarpējām likumiskajām pirmpirkuma tiesībām un to pārkāpumu.<sup>107</sup> Civillikuma 2061.panta 1.daļas noteikumi par līgumisko pirmpirkuma tiesību piemērojami arī tad, ja ir runa par nekustamas lietas kopīpašnieku likumisko pirmpirkuma tiesību un tās pārkāpumu.<sup>108</sup> Tūlīt pēc pirkuma līguma noslēgšanas pārdevēja pienākums ir paziņot pirmpirkuma tiesīgajam par notikušo pārdošanu, darot zināmus noslēgtā pirkuma līguma noteikumus (nosūtot pirkuma līguma norakstu) un piedāvājot izlietot pirmpirkuma tiesību atbilstoši šī līguma noteikumiem. Ja tiesīgās personas ir vairākas, minētais pārdevēja „paziņošanas un piedāvāšanas” pienākums jāizpilda attiecībā pret visām tiesīgajām

---

<sup>105</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā Nr. SKC – 159/2008 Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2008/159-8.doc> [aplūkots 2016.gada 3.decembrī]

<sup>106</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā Nr. SKC – 591/2007 (nav publicēts). [aplūkots 2016.gada 3.decembrī]

<sup>107</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā Nr. SKC – 159/2008 Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2008/159-8.doc> [aplūkots 2016.gada 3.decembrī]

<sup>108</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 710/2012. Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2012/710-skc-2012.doc> [aplūkots 2016.gada 17.novembrī]

personām,<sup>109</sup> turklāt pārdevēja uzdevumā šīs darbības var veikt arī sākotnējais pircējs (ieguvējs). Tāpēc vienīgi no pirkuma līguma noraksta saņemšanas dienas (nevis, piemēram, no izpērkamā objekta pārdošanas labprātīgā izsolē dienas vai no dienas, kad zemesgrāmatā ierakstīta atzīme par pircēja īpašuma tiesību) sāk tecēt likumā paredzētais divu mēnešu termiņš pirmpirkuma tiesības izlietošanai.<sup>110</sup> Savukārt tad, kad pirmpirkuma tiesīgais ir pienācīgi paziņojis pārdevējam par pirmpirkuma tiesību izlietošanu, pārdevēja pienākums ir gādāt par pirmpirkuma tiesīgā īpašuma tiesības uz pārdoto nekustamo lietu (vai tās izpērkamo objektu) nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Nemot vērā augstāk minēto, pirmpirkuma tiesības pārkāpums ir tāda situācija, kad pirmpirkuma tiesīgais nav varējis izlietot šo tiesību pārdevēja vainas dēļ un tas parasti izpaužas kā pārdevēja paziņošanas un piedāvāšanas pienākuma neizpildīšana, kā pirkuma līguma noraksta nenosūtīšana pirmpirkuma tiesīgajam, pēc kā sekojusi sākotnējā pircēja īpašuma tiesības nostiprināšana zemesgrāmatā uz izpērkamo objektu.<sup>111</sup> Pirmpirkuma tiesības pārkāpums var izpausties arī kā pirmpirkuma tiesīgā pienācīgi izdarītā paziņojuma (par pirmpirkuma tiesības izlietošanu) ignorēšana, pēc kā ir notikusi sākotnējā pircēja (ieguvēja) īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā.<sup>112</sup>

Ja pēc pirmpirkuma tiesības izlietošanas pārdevējs vienojas ar sākotnējo pircēju par pirkuma līguma atcelšanu, lai tādējādi nepieļautu pirmpirkuma tiesības izlietošanu, šāda vienošanās attiecībā pret pirmpirkuma tiesīgo nav spēkā.<sup>113</sup> Šādā gadījumā pirmpirkuma tiesīgais var tiesas ceļā aizstāvēt savu aizskarto pirmpirkuma tiesību, ceļot pret pārdevēju prasību par pirkuma līguma attiecību pastāvēšanas atzīšanu un par pirmpirkuma un īpašuma tiesību atzīšanu.

### 5.3. Ieguvēja īpašuma tiesības nostiprinājums

Izpirkuma tiesību var izlietot, kolīdz zemesgrāmatā ir tikusi nostiprināta sākotnējā pircēja īpašuma tiesība uz izpērkamo objektu. Nav nepieciešams, lai šis objekts jau iepriekš būtu bijis ieguvēja īpašumā. Tas tāpēc, ka izpirkuma tiesība ir izpircēja liettiesiska iespēja iestāties visās ieguvēja tiesībās, tajā skaitā iestāties viņa jau iegūtajā īpašuma tiesībā atbilstoši Civillikuma 1381.pantam un 1390.pantam, respektīvi, sākotnējā pircēja vietā kļūt par

---

<sup>109</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 81.lpp.

<sup>110</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 36/2008; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 710/2012.

<sup>111</sup> Turpat.

<sup>112</sup> Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 83., 273.lpp.

<sup>113</sup> Turpat, 82.lpp.

izpērkamā objekta īpašnieku.<sup>114</sup> Turklāt tikai no sākotnējā pircēja (ieguvēja) īpašuma tiesības nostiprināšanas brīža sāk tecēt viena gada noilguma termiņš izpirkuma prasības celšanai atbilstoši Civillikuma 1400.pantam, jo tikai no šī brīža pirmpirkuma tiesīgajam ir iespējams uzzināt par pārdevēja pieļauto pirmpirkuma tiesību pārkāpumu.<sup>115</sup>

Tādējādi, ja ir tikusi pārkāpta tiesīgās personas pirmpirkuma tiesība un zemesgrāmatā ir tikusi nostiprināta sākotnējā pircēja īpašuma tiesība uz izpērkamo objektu, tad pārkāptās pirmpirkuma tiesības vietā stājas izpirkuma tiesība, jo šādā gadījumā izpirkuma tiesība ir pārkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzības līdzeklis.

---

<sup>114</sup> Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Das Sachenrecht, Band II, 2. Riga: Ernst Plates, 1940, 254, 255. S; Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. (841.-926., 1130.-1400.p.). Rīga: Mans īpašums, 1998, 236., 239.lpp.

<sup>115</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 24. janvāra spriedums Lietā Nr. SKC – 5/2007

## KOPSAVILKUMS

Pētījuma rezultātā autore izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes:

1. Gadījumos, kad izpirkuma tiesība kalpo kā parkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzības līdzeklis, abu šo tiesību mērķis ir viens un tas pats.
2. Jaunajā apbūves tiesības regulējumā paredz, ka apbūves tiesībai nav piemērojami likuma noteikumi par pirmpirkuma un izpirkuma tiesību, lai gan, ņemot vērā šo tiesību mērķi – pēc iespējas apvienot vienā nekustamā īpašumā ēku (būvi) un zemes gabalu – minētās tiesības būtu piemērojamas arī apbūves tiesībai, jo tādējādi tiktu nodrošināta zemes gabala un apbūves tiesības nonākšana vienas personas īpašumā. Tāpēc būtu nepieciešams Civillikuma 1129.<sup>1</sup> panta 2. daļu izteikt šādā redakcijā:” apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām. Zemes gabala īpašniekam ir pirmpirkuma uz izpirkuma tiesība, ja apbūves tiesīgais atsavina apbūves tiesību. Tādas pašas tiesības ir arī apbūves tiesīgajam, ja atsavina zemes gabalu.”
3. Kaut arī atbilstoši Civillikuma 1400.panta gramatiskajai izpratnei, izpirkuma tiesība izbeidzas ar “noilgumu”, ja pirmpirkuma prasība nav tikusi celta viena gada laikā skaitot no dienas, kad zemesgrāmatā nostriprināta ieguvēja īpašuma tiesība, patiesībā šajā normā ir paredzēts viena gada prekluzīvs termiņš, kuram notekot izbeidzas arī izpirkuma tiesība.

# IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN JURIDISKO AKTU SARAKSTS

## Literatūra

1. Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007
2. Blaese H., Mende S. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Das Sachenrecht, Band II, 2. Riga: Ernst Plates, 1940
3. Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011
4. Golovkins M. Izpirkuma tiesības realizācijas problēmas. Jurista vārds, 21.04.2015., Nr. 16 (868), 24. – 30.lpp
5. Golovkins M. Izpirkuma tiesības realizācijas problēmas. Jurista vārds, 21.04.2015., Nr. 16 (868)
6. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002
7. Konradi F. un Walter A. Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935
8. Loboda K. Izpirkuma tiesību izmantošana. Jurista vārds, 18.08.2015., Nr. 32 (884), 29. – 31.lpp.
9. Lošmanis A. Sabiedrības ar ierobežotu atbildību kapitāla daļu atsavinājums. Jurista Vārds, 07.04.2009., Nr. 14/15 (557/558).
10. Par pirmpirkuma tiesībām. Jurista Vārds, 23.12.2003, Nr. 46 (304)
11. Rozenfelds J. Apbūves tiesību regulējums Latvijā – grozījumi Civillikumā. Jurista vārds, 12.01.2016., Nr. 2 (905), 8. – 14.lpp
12. Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. Labotais, papildinātais izdevums autora redakcijā. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011
13. Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas juristu biedrība, 1996
14. Švemberga A. Par nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesībām. Jurista vārds, 21.05.2002., Nr. 10 (243)
15. Torgāns K. (Zinātniskā redakcija) Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29. – 60.<sup>1</sup>nodaļa). Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2012
16. Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008

17. Torgāns K., Grūtups A., Balodis K., Višņakova G., Petrovičs S., Kalniņš E., Bitāns A. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Otrais izdevums. Rīga: Mans īpašums, 2000
18. Vēbers J. Padomju civiltiesības. Vispārīgā daļa. Īpašuma tiesības. Rīga: Zvaigzne, 1979
19. Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums, 1998

### **Tiesu prakse**

1. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Plēnuma un tiesu prakses vispārināšanas daļas tiesu prakses apkopojums „Par likumu piemērošanu, izšķirot tiesās strīdus, kas saistīti ar darba līguma izbeigšanos vai grozīšanu”, 2004.gada decembris. Pieejams:  
[http://www.lm.gov.lv/upload/darba\\_tirgus/darba\\_attiecibas\\_socialais\\_dialogs/quest\\_at.pdf](http://www.lm.gov.lv/upload/darba_tirgus/darba_attiecibas_socialais_dialogs/quest_at.pdf)
2. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24. februāra spriedums lietā Nr. SKC – 43/2010.  
<http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2010/43-ge.doc>
3. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā Nr. SKC – 11/2012. Pieejams:  
<http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/klasifikators/civilprocesa-likums/b-dala/ceturta-sadala-n/>
4. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 24. janvāra spriedums Lietā Nr.SKC – 5/2007. Pieejams:  
[http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba\\_1/2007/](http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2007/)
5. Latvijas Republikas Augstākās Tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 11. jūnija spriedums lietā Nr. SKC – 250/2008 Pieejams:  
<http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2008/250-za.doc>
6. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2005.gada 18.maijā spriedumā lietā Nr. SKC – 314/2005. Pieejams:  
<http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2005/skc-314-05.pdf>
7. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. Gada spriedums lietā Nr. SKC – 34/2008 Pieejams:

- [http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba\\_1/2008/](http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2008/)
8. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 36/2008 Pieejams:  
[http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba\\_1/2008/](http://at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/senata-civillietu-departaments/hronologiska-seciba_1/2008/)
  9. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr. SKC – 710/2012. Pieejams:  
<http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2012/710-skc-2012.doc>
  10. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 21.septembra lēmums lietā Nr. SKC – 1089/2011 Pieejams:  
<http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/.../1089-mainita%20judikatura.doc>
  11. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā Nr. SKC – 159/2008 Pieejams:  
<http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2008/159-8.doc>
  12. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums lietā Nr.SKC – 591/2007 (Nav publicēts)
  13. Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Kopīpašums. Tiesu prakses apkopojums, 2011, Pieejams: <http://at.gov.lv/files/uploads/files/docs/2011/kopipasums.doc>
  14. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2015.gada 21.septembra spriedums lietā Nr. SKC – 85/2015 (Nav publicēts)
  15. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012.gada 14.decembra lēmums lietā Nr. SKC – 1913/2012, Pieejams: <http://at.gov.lv/files/files/1913-skc-2012.doc>

### **Normatīvie tiesību akti**

1. Civillikums: Latvijas Republikas likums. Valdības Vēstnesis, 1937. 20.februāris, nr. 41.
2. Civilprocesa likums: Latvijas Republikas likums. Latvijas Vēstnesis, 1998. 3.novembris, nr. 326/330
3. Dzīvokļa īpašuma likums: Latvijas Republikas likums. Latvijas Vēstnesis, 2010. 17.novembris, nr. 183

4. Komerclikums: Latvijas Republikas likums. 2002, 1. janvāris. Latvijas Vēstnesis 158/160 (2069/2071).
5. Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību: Latvijas Republikas likums. Ziņotājs, 1992. 30.jūlijs, nr. 29/31.

#### **Citi avoti**

1. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Pieejams:  
<https://www.tm.gov.lv/lv/aktualitates/tm-informacija-presei/tieslietu-ministrijas-majas-lapa-publicets-petijums-par-civillikuma-lietu-tiesibu-dalas-modernizaciju>
2. Loboda K. Izpirkuma tiesības. Pieejams:  
<http://www.lvportals.lv/visi/skaidrojumi/272589-izpirkuma-tiesibas/>

## DOKUMENTĀRĀ LAPA

Bakalaura darbs “Izpirkuma tiesības realizācijas problemātiskie aspekti”  
izstrādāts Latvijas Universitātes Juridiskajā fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums ir veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā  
norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst  
izdrukai.

Autore: Dita Dagile

Rekomendēju darbu aizstāvēšanai.

Vadītājs: Doc, Dr.iur. Erlens Kalniņš

Darbs iesniegts Civiltiesisko zinātņu katedrā

Metodiķe: Madara Ose

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē

\_\_\_\_\_ prot. Nr. \_\_\_\_\_, vērtējums \_\_\_\_\_

(Darba aizstāvēšanas datums)

Komisijas sekretārs: \_\_\_\_\_

(Sekretāra paraksts)