

Skaidrojums par pirmpirkuma tiesībām

04.11.2022. ir izsludināts jaunais Pašvaldību likums, kas stāsies spēkā 01.01.2023. Ar šī likuma spēkā stāšanos zaudēs spēku likums “Par pašvaldībām”, kā arī Ministru kabineta 28.09.2010. noteikumi Nr.919 “Noteikumi par vietējo pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošanas kārtību un termiņiem”, kas izdoti saskaņā ar likuma “Par pašvaldībām” 78.panta ceturto daļu.

Jaunajā Pašvaldību likumā nav iekļauts pašvaldību pirmpirkuma tiesību institūts, kas nozīmē, ka no 01.01.2023., atsavinot nekustamo īpašumu (zemi, ēkas), pašvaldībai pirmpirkuma tiesības vairs NEBŪS JĀPIEDĀVĀ, izņemot gadījumus, kad pašvaldība ir atsavināmā nekustamā īpašuma kopīpašniece vai arī zemes īpašniece, ja tiek atsavināta būve kā patstāvīgs īpašuma objekts (un otrādi).

Gadījumos, kad zemes reformas ietvaros, atjaunojot īpašuma tiesības bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem, izveidojās dalītais īpašums, kad būve un zeme ir atsevišķi patstāvīgi īpašuma objekti, vairākos likumos tika paredzētas savstarpējas būves un zemes īpašnieka pirmpirkuma tiesības, ja būve vai zeme tiek atsavināta. Šajos gadījumos pirmpirkuma tiesības ir paredzētas likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14. panta otrajā daļā, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta trešajā daļā, kā arī likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 17. pantā. Tā kā nevienā no minētajiem likumiem nav noteikta speciāla pirmpirkuma tiesību izmantošanas kārtība, pirmpirkuma tiesību izmantošanā piemērojams vispārējais regulējums, kas noteikts Civillikuma 2060. – 2063. pantā. Atbilstoši minētajām tiesību normām pēc pirkuma līguma noslēgšanas pārdevējam ir jāpiedāvā pirmpirkuma tiesīgajam izmantot pirmpirkuma tiesību, bet pirmpirkuma tiesīgajam savs lēmums izmantot vai neizmantot savu tiesību ir jāpaziņo pārdevējam divu mēnešu laikā. Ja pirmpirkuma tiesīgais šajā laikā atbildi nedod, tad tas pirmpirkuma tiesību zaudē, savukārt, ja pirmpirkuma tiesīgais vēlas savu tiesību izmantot, tad viņam, ja nav norunāts citādi, jāizpilda tie paši nosacījumi, ko piedāvā jaunais pircējs. Ja īpašums pārdots tālāk, nepaziņojot pirmpirkuma tiesīgajam, tad pirmpirkuma tiesīgajam ir izpirkuma tiesība, kuru viņš var izmantot viena gada laikā, skaitot no tās dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā uz ieguvēja vārda.