

Par pirmpirkuma tiesībām jaunajā pašvaldību likumā

Kristaps Dortāns, “Zvērinātu advokātu birojs *CersJurkāns*” jurists

Ikviens, kurš kādreiz ir pārdevis nekustamo īpašumu, visdrīzāk ir saskāries ar nepieciešamību piedāvāt pašvaldībai izmantot pirmpirkuma tiesības.

No 2023. gada 1. janvāra ir spēkā jaunais Pašvaldības likums, kas ir vērsts uz uzlabojumiem pašvaldību darbībā un administratīvā sloga mazināšanā. “Vecajā likumā” par pienākumu tika uzlikts nekustamā īpašuma pārdevējam piedāvāt vietējai pašvaldībai izmantot pirmpirkuma tiesības, ja pašvaldību administratīvajā teritorijā tiek atsavināts nekustamais īpašums. Ja persona vēlējās atsavināt tai piederošo nekustamo īpašumu, noslēdzot pirkuma līgumu ar potenciālo pircēju, pārdevējam bija pienākums pirms īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā, iesniegt pirkuma līgumu vai tā norakstu vietējai pašvaldībai.

Pēc pirkuma līguma vai tā noraksta saņemšanas, pašvaldībai, savukārt, bija pienākums izsniegt rakstisku izziņu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu vai atteikšanos izmantot. Ja pašvaldība nevēlējās izmantot pirmpirkuma tiesības, tad tai bija pienākums izsniegt izziņu par atteikšanos piecu dienu laikā, savukārt. Ja pašvaldība savas tiesības vēlējās izmantot, tad lēmums par tiesību izmantošanu pašvaldībai bija jāpieņem ne vēlāk kā 20 dienu laikā.

Kā viena no būtiskākajām izmaiņām jaunajā likumā ir atzīstama pašvaldības pirmpirkumu tiesību institūta neiekļaušana. Šādas tiesības pašvaldībai sākotnēji tika piešķirtas ar domu, lai tā sabiedriskās interesēs iegādātos objektus ar kultūrvēsturisku nozīmi, dabas aizsargājamus objektus, nodrošinātu speciālo ekonomisko zonu attīstību u.t.t. Tomēr praksē ir redzams, ka pašvaldība pirmpirkuma tiesības izmantoja ļoti reti un pēc būtības ikviens nekustamā īpašuma pārdevējs, izstrādājot īpašuma pārdošanas darījuma struktūru, varēja likumīgi apiet pašvaldības pirmpirkuma tiesības.

Tas, ka pašvaldības pirmpirkuma tiesību institūts bija neefektīvs, izriet arī no gadījumiem, kuros pašvaldības izmantoja pirmpirkuma tiesības, t.i., 2017. gadā – 14 reizes, 2018. gadā 18 reizes, bet līdz 2019. gada jūlijam vien piecas reizes. Turklāt, pirmpirkuma tiesību institūta mērķi – atsavināt nekustamo īpašumu sabiedrības vajadzībām - ir iespējams sasniegt Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma kārtībā.

Līdz ar to pirmpirkuma tiesību institūts pēc būtības vērtējams kā neefektīvs, viegli apejams un apgrūtinošs darījuma pusēm, jo varēja paredzēt nekustamā īpašuma darījuma izpildes laika nobīdi līdz pat vienam mēnesim.

Kopumā šāda iniciatīva, izslēgt pašvaldības pirmpirkuma tiesību institūtu vispār, ir apsvēicama un vērsta uz birokrātiskā sloga mazināšanu kā privātpersonām, tā pašvaldībām, jo viens no izplatītākajiem veidiem, kā izvairīties no pirmpirkuma tiesību piedāvāšanas pašvaldībai, ir tieši pārdodot nekustamo īpašumu domājamajās daļās. Savukārt nekustamā īpašuma pārdošana domājamajās daļās uzliek ievērojamu slogu uz zemesgrāmatu

tiesnešiem, jo pēc būtības viena nostiprinājuma lūguma vietā, tiem ir nepieciešams izskatīt divus nostiprinājuma lūgumus.

Tāpat arī privātpersonām vairs nav nepieciešams tērēt resursus, piedāvājot pirmpirkuma tiesības pašvaldībām, un tās varēs īstenot darījumu nekavējoties, nepakļaujoties laika nobīdei, ko paredz pašreizējais regulējums, kas nereti ir būtisks faktors ārvalstu investoriem, pieņemot lēmumu par ieguldījumu veikšanu.