ECLI:LV:AT:2017:1123.C02038912.1.S

Lieta Nr. C02038912

SKC-353/2017

Civillietu departaments

Latvijas Republikas Augstākā tiesa

SPRIEDUMS

Rīgā 2017.gada 23.novembrī

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnese referente Anda Briede,

tiesnesis Intars Bisters,

tiesnese Anita Čerņavska

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar /pers. B/ kasācijas sūdzību par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2015.gada 23.novembra spriedumu /pers. C/ prasībā pret /pers. B/ un SIA „Talsu namsaimnieks" par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers. C/ 2012.gada 5.jūlijā cēlusi tiesā prasību pret /pers. B/ un SIA „Talsu namsaimnieks", kurā lūgusi atzīt prasītājai īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/, un uzlikt pienākumu /pers. B/ izpildīt 2011.gada 11.janvārī noslēgto priekšlīgumu un 2011.gada 29.decembrī noslēgtos priekšlīguma grozījumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka /pers. B/ un prasītāja 2011.gada 11.janvārī noslēdza priekšlīgumu, kurā vienojās, ka atbildētāja pārdos, bet prasītāja pirks nekustamo īpašumu /Nosaukums B/ (zemesgabals 0,39 ha platībā) /adrese A/, un ka pirkuma līgums jānoslēdz līdz 2011.gada 1.augustam. Kopējā pirkuma cena tika noteikta 12 000 LVL. Līguma izpildes nodrošinājumam prasītāja iemaksājusi rokasnaudu 6835,73 LVL, kuras daļa – 5736,26 LVL saskaņā ar līdzēju vienošanos tika pārskaitīta AS „Latvijas Krājbanka" atbildētājas parādsaistību izpildei pret banku un bankas labā zemesgrāmatā ierakstītās aizlieguma atzīmes dzēšanai, bet atlikusī daļa 1099,47 LVL tika pārskaitīta zvērinātam tiesu izpildītājam saistību izpildei pret /pers. D/.

Līdz noteiktajam datumam atbildētājas vainas dēļ pirkuma līgumu noslēgt neizdevās, tādēļ 2011.gada 29.decembrī tika parakstīts akts par grozījumiem priekšlīgumā, kurā līdzējas vienojās līgumu noslēgt līdz 2012.gada 30.aprīlim, un atbildētāja apņēmās līdz 2012.gada 30.martam samaksāt SIA „Talsu namsaimnieks" parādu 2357,18 LVL, lai dzēstu zemesgrāmatā ierakstīto piedziņas atzīmi. Tā kā atbildētāja vilcinājās darījumu pabeigt, prasītāja 2012.gada 18.aprīlī nosūtīja brīdinājumu par rokasnaudas atgriešanu vai nekustamā īpašuma pirkuma līguma noslēgšanu. Atbildētāja savas priekšlīgumā paredzētās saistības nepilda.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1541., 1483., 1487., 1587., 1590., 1728., 2002. un 2004.pantu.

[2] Ar Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 2.janvāra spriedumu un apelācijas instances tiesas – Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas – 2015.gada 23.novembra spriedumu prasība apmierināta: prasītājai atzītas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Nosaukums B/, nosakot, ka pēc sprieduma stāšanās likumīgā spēkā atbildētājai izmaksājama atlikusī pirkuma maksa 7348,09 EUR, kas iemaksāta Tiesu administrācijas depozīta kontā, kā arī no /pers. B/ prasītājas labā piedzīti tiesas izdevumi 605,93 EUR, bet valsts ienākumos – ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,72 EUR.

Apelācijas instances tiesas spriedumā norādīts tālāk minētais pamatojums.

[2.1] Lietā nav strīda par šādiem faktiem:

[2.1.1] 2011.gada 11.janvārī /pers. B/ kā pārdevēja un /pers. C/ kā pircēja noslēdza priekšlīguma aktu, kas sastādīts notariālā akta formā. Priekšlīguma 1.1.punktā līgumslēdzējas vienojās, ka pārdevēja pārdos un pircēja pirks pārdevējai piederošo nekustamo īpašumu /Nosaukums B/ Rojas novadā, kas sastāv no zemesgabala 0,39 ha platībā. Priekšlīguma 3.punktā puses apņēmās noslēgt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu līdz 2011.gada 1.augustam; pirkuma maksa noteikta 12 000 LVL (priekšlīguma 4.punkts); darījuma izpildes nodrošināšanai pielīgta rokasnauda 6835,73 LVL, kuras daļa – 5736,26 LVL pārskaitāma AS „Latvijas Krājbanka", bet 1099,47 LVL – zvērinātam tiesu izpildītājam (priekšlīguma 5.1.punkts); rokasnauda ietilpst pirkuma maksā (priekšlīguma 5.5.punkts);

[2.1.2] nosacījumi par rokas naudas pārskaitīšanu AS „Latvijas Krājbanka" un zvērinātam tiesu izpildītājam tika izpildīti, pēc kā zemesgrāmatas nodalījumā tika dzēsta AS „Latvijas Krājbanka" labā ierakstītā aizlieguma atzīme un hipotēka, kā arī /pers. D/ labā ierakstītā piedziņas atzīme;

[2.1.3] 2011.gada 29.decembrī puses noslēdza aktu par grozījumiem priekšlīgumā, kurā līdzējas apņēmās nekustamā īpašuma pirkuma līgumu noslēgt ne vēlāk kā līdz 2012.gada 30.aprīlim. Tāpat atbildētāja apņēmās ne vēlāk kā līdz 2012.gada 30.martam samaksāt SIA „Talsu namsaimnieks" parādu 2357,18 LVL un līdz pirkuma līguma noslēgšanai paredzētā termiņa beigām dzēst zemesgrāmatā ierakstīto piedziņas atzīmi;

[2.1.4] līdz pušu nolīgtajam termiņam nekustamajam īpašumam /Nosaukums B/ SIA „Talsu namsaimnieks" labā ierakstītā piedziņas atzīme netika dzēsta (tā dzēsta tikai 2015.gada 12.jūnijā). Neskatoties uz prasītājas atgādinājumiem, arī pirkuma līgums netika noslēgts.

[2.2] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu Civillietu tiesu palāta, atzīstot par pareizu un lietas apstākļiem atbilstošu, pievienojas pirmās instances tiesas spriedumā ietvertajai argumentācijai, proti, ka:

[2.2.1] priekšlīgumā līdzējas ir vienojušās par visām pirkuma līguma būtiskajām sastāvdaļām – par pirkuma priekšmetu un pirkuma maksu, kas skaidri izteikts notariālajā aktā, bet darījums netika noformēts kā pirkuma līgums tāpēc, ka pastāvēja šķērslis nekustamā īpašuma atsavināšanai – AS „Latvijas Krājbanka" labā ierakstītā aizlieguma atzīme. Šā iemesla dēļ puses noteica attiecīgu kārtību, kādā notiek īpašuma pārdošana un pirkšana;

[2.2.2] no priekšlīguma akta izriet pušu griba – pirkt un pārdot strīdus nekustamo īpašumu par norunāto pirkuma maksu, nevis griba nākotnē saistīties, kā tas būtu saprotams no darījuma nosaukuma. Turklāt notariālajā aktā ir ietverta arī norāde par atlikušās pirkuma maksas daļu un tās samaksas kārtību, kas papildus norāda uz to, ka pirkuma līgums uzskatāms par noslēgtu saskaņā ar Civillikuma 2004.pantu;

[2.2.3] prasītāja un atbildētāja 2011.gada 11.janvārī noslēdza pirkuma līgumu ar atliekošu nosacījumu (īpašums pāriet ieguvējam tikai pēc tam, kad tiek dzēsta aizlieguma atzīme zemesgrāmatā) un šobrīd pirkuma līguma noteikumi ir izpildīti;

[2.2.4] prasība pret SIA „Talsu namsaimnieks" ir noraidāma, jo lietā nav iegūti pierādījumi, ka SIA „Talsu namsaimnieks" pret tiesiski aiztur un valda strīdus īpašumu.

[2.3] Apelācijas sūdzībā iekļautais apgalvojums, ka pirmās instances tiesa izskatīja prasību par īpašuma tiesību atzīšanu, nekonstatējot pirkuma līguma esību, nav pamatots. Apstāklis, ka, ceļot prasību, prasītāja nav izvirzījusi attiecīgu prasījumu par pirkuma līguma atzīšanu par izpildītu, nevar būt šķērslis prasības apmierināšanai par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus nekustamo īpašumu.

[2.4] Atbildētājas tiesas sēdē sniegtie paskaidrojumi, ka viņa nav gribējusi atsavināt nekustamo īpašumu, ir apšaubāmi, jo priekšlīgums tika noslēgts notariālā akta formā. To parakstot, atbildētāja apliecināja, ka viņai ir saprotams šī notariālā akta saturs, nozīme un sekas, ka notariālais akts atbilst viņas gribai un viņa to atzīst par pareizu un abpusēji izdevīgu. Grozījumi priekšlīgumā arī tika noformēti notariālā akta formā. Līdz ar to nevar būt nekādu šaubu, ka priekšlīguma un tā grozījumu parakstīšanas brīdī /pers. B/ griba bija atsavināt nekustamo īpašumu. Lai gan no tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem secināms, ka vēlāk atbildētājas griba ir mainījusies, tas nekādā veidā nevar ietekmēt notariālo aktu spēkā esību un līgumslēdzēju saistības, kas izriet no minētajiem notariālajiem aktiem.

[2.5] Atbildētājas rīcība pēc pušu pielīgtā termiņa notecējuma pirkuma līguma noslēgšanai nav vērtējama kā godprātīga, jo ar /pers. C/ samaksāto rokasnaudu tika dzēsti /pers. B/ parādi, novēršot nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas riskus, bet atbildētāja pēc parādu dzēšanas ignorē savas pielīgtās saistības.

[3] /pers. B/ iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā, norādot uz materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu un procesuālo tiesību normu pārkāpumu, lūdz atcelt Augstākās tiesas Civillietu tiesas palātas 2015.gada 23.novembra spriedumu un lietu nodot jaunai izskatīšanai šādu apsvērumu dēļ:

[3.1] prasītāja cēlusi īpašuma prasību, līdz ar to viņai jāpierāda sava īpašuma tiesība, ka patiesi ieguvusi šo tiesību tiesīgā kārtā (Civillikuma 1044. un 1060.pants). Konkrētajā gadījumā prasītāja nav lūgusi atzīt vai konstatēt nekustamā īpašuma pirkuma līguma izpildi vai citu faktu, kas nodibina viņas īpašuma tiesības;

[3.2] neņemot vērā celtās prasības pamatu (Civilprocesa likuma 128.pants), tiesa izskatījusi prasību par īpašuma tiesību atzīšanu, nekonstatējot nekustamā īpašuma pirkuma līguma vai cita īpašuma tiesību nodibinoša juridiska fakta esību, t.i., apstākļus, uz kuriem prasītājs pamato savu prasījumu;

[3.3] pirmās instances tiesas spriedumā, kura motīviem pievienojusies apelācijas instances tiesa, atzīts, ka saskaņā ar Civillikuma 1541.pantu priekšlīgums nerada tiesības uz tajā ietvertās paredzamās saistības izpildījumu (prasīt lietu, prasīt samaksu), bet tikai uz līguma noslēgšanu atbilstoši priekšlīguma noteikumiem. Turklāt tiesa nav ņēmusi vērā, ka priekšlīguma (ar grozījumiem) 1.punktā puses vienojās noslēgt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu līdz 2012.gada 12.aprīlim, kas netika izpildīts. Savukārt priekšlīguma 11.punktā paredzēja zaudējumu atlīdzību, rokasnaudas atmaksa u.c., ja pirkuma līgums netiks noslēgts;

[3.4] atzīstot priekšlīgumu par pirkuma līgumu (Civillikuma 2004.pants), tiesa nav ņēmusi vērā priekšlīguma 3.punktā noteikto, ka līdzējas apņemas noslēgt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu līdz 2011.gada 1.augustam, kā arī nepamatoti (neņemot vērā Civillikuma 2033. un 2034.pantu) konstatēja saistību izpildi no prasītājas puses, kura atlikušo pirkuma maksas daļu samaksāja jau pēc prasības celšanas. Pastāvot šādiem juridiskiem faktiem un pierādījumiem, tiesa nepareizi piemērojusi materiālo tiesību normas un taisījusi nelikumīgu spriedumu.

Motīvu daļa

[4] Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa atzīst, ka spriedums atceļams.

[5] Prasību par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus nekustamo īpašumu prasītāja pamatojusi ar to, ka atbildētāja nepilda 2011.gada 11.janvārī starp pusēm noslēgtajā priekšlīgumā uzņemtās saistības – līdz 2011.gada 1.augustam (līguma grozījumos šis termiņš pagarināts līdz 2012.gada 30.aprīlim) noslēgt pirkuma līgumu un par nolīgto cenu nekustamo īpašumu pārdot prasītājai (*sk. prasības pieteikuma 5.punktu*).

Turpretī apelācijas instances tiesa (pievienodamās pirmās instances tiesas spriedumā ietvertajai motivācijai) prasību apmierināja un atzina prasītājai īpašuma tiesības saskaņā ar Civillikuma 1044.pantu, balstoties uz secinājumu, ka 2011.gada 11.janvārī prasītāja un atbildētāja noslēgušas pirkuma līgumu ar atliekošu nosacījumu un ka pirkuma līguma noteikumi ir izpildīti.

Augstākā tiesa, pievienojas kasācijas sūdzībā norādītajam un atzīst, ka apelācijas instances tiesa secinājumu par prasības apmierināšanu izdarījusi, nenoskaidrojot lietā nozīmīgus apstākļus, kā arī noskaidrotiem apstākļiem dodot nepareizu juridisko novērtējumu, kas novedis pie nepamatota sprieduma taisīšanas.

[5.1] Atbilstoši Civillikuma 1044.pantam īpašuma prasību īpašnieks var celt pret katru, kas prettiesīgi aiztur viņa lietu; tās mērķis ir atzīt īpašuma tiesību un sakarā ar to piešķirt valdījumu (pirmā daļa). Arī tas, kam ir atsaucama īpašuma tiesība, var, kamēr tā pastāv, atprasīt to ar īpašuma prasību; bet nākošais īpašuma ieguvējs nevar celt šādu prasību, kamēr lieta atrodas cita rokās (otrā daļa).

Tātad minētajā pantā paredzēto prasību var izlietot vienīgi īpašnieks; „nākošajam īpašuma ieguvējam" (piemēram, pircējam, kuram ir prasījums pret pārdevēju par pārdotās lietas nodošanu) tāda iespēja nav, viņš var celt personīgu prasību pret atsavinātāju par saistības izpildi – darījuma koroborāciju (Civillikuma 1479.pants).

Kā iepriekš jau norādīts, prasītāja vērsusies tiesā, lai panāktu, ka atbildētāja izpilda saistības, kuras tā uzņēmusies priekšlīgumā, tātad viņa nevar izlietot īpašuma prasību pret atsavinātāju. Nekonstatējot Civillikuma 1044.panta tiesisko sastāvu veidojošos apstākļus, tiesa nepamatoti šo normu piemērojusi strīda izšķiršanā. Šajā sakarā kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka prasītāja nemaz nav norādījusi apstākļus, kas saskaņā ar šo normu prasītājai dod tiesības celt īpašuma prasību, ko tiesa atstājusi bez ievērības.

[5.2] Prasītājas iesniegto 2011.gada 11.janvārī starp pusēm noslēgto priekšlīgumu tiesa atzinusi par pirkuma līgumu (Civillikuma 2004.pants).

Minēto secinājumu tiesa balstījusi vien uz apstākli, ka līgumā puses vienojušās par pirkuma līguma būtiskajām sastāvdaļām (pirkuma priekšmetu un maksu), atstājot bez ievērības priekšlīguma 3.punktā norādīto, proti, ka pirkuma līgums tiks noslēgts līdz 2011.gada 1.augustam, bet līguma 2011.gada 29.decembra grozījumos šis termiņš pagarināts līdz 2012.gada 30.aprīlim (*lietas 6. un 14.lp.*). Turklāt līgumā ir arī norādīts iemesls, kādēļ pirkuma līgumu noslēgt tai pašā brīdī nav iespējams.

Civillikuma 1541.pants noteic, ka priekšlīgums, kura mērķis ir nākoša līguma noslēgšana, ir spēkā, tiklīdz ar to nodibinātas līguma būtiskās sastāvdaļas.

No minētās tiesību normas izriet, ka priekšlīgums ir līgums par cita līguma slēgšanu nākotnē. Kā atzīts tiesību doktrīnā, Civillikums piešķir juridisku nozīmi priekšlīgumam, kas ir tāda vienošanās, kurā ir nodibinātas nākošā līguma būtiskās sastāvdaļas. Ja Civillikuma 1541.panta formulējumu „nodibinātas līgumam būtiskās sastāvdaļas" salīdzina ar 1533.pantā norādīto pietiekamo pamatu līguma noslēgšanai, tad varam secināt, ka priekšlīgumā gan ir šīs būtiskās sastāvdaļas, bet nav gribas tūlīt saistīties. Tam var būt ārēji šķēršļi (nav nokārtotas formalitātes par nekustamo īpašumu, ko gatavojas pārdot) vai arī pušu vēlēšanās vienoties vēl par dažādām nejaušām sastāvdaļām. Ja priekšlīgums noslēgts par nekustamā īpašuma pirkumu, tad tas nevar radīt tiesības prasīt nodot īpašumu vai samaksāt cenu. Tomēr viena puse ir tiesīga prasīt sarunu turpināšanu un, kā atzīts tiesu praksē, attiecīgā līguma noslēgšanu, bet ja otra puse izvairās – atlīdzināt radušos izdevumus. Priekšlīgums nedod tiesības obligāti prasīt iecerētā līguma noslēgšanu, tas būtu

pretrunā ar līdzēju autonomijas principu (*sk. Torgāns K. Saistību tiesības. I daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 56.lpp.*).

Līdz ar to tiesas secinājums, ka priekšlīguma aktā ir nodibināta abu pušu griba pirkt un pārdot nekustamo īpašumu, nevis griba nākotnē saistīties, kā tas pamatoti norādīts kasācijas sūdzībā, neatbilst līguma saturam, kā arī ir pretrunā pašas tiesas konstatētajai priekšlīguma juridiskajai dabai.

Neizvērtējot līguma noteikumus un lietas apstākļus Civillikuma 1541.panta kontekstā, tiesa nonākusi pie nepamatotiem secinājumiem par noslēgtā darījuma veidu un Civillikuma 2004.panta attiecināšanu uz lietas apstākļiem. Piemēram, faktu, ka strīdus nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar zemesgrāmatā AS „Latvijas Krājbanka" labā ierakstīto aizlieguma atzīmi, kas patiesībā liedza pusēm tūlīt saistīties pirkuma darījumā un bija par iemeslu priekšlīguma noslēgšanai, tiesa izmantojusi pretēji tā jēgai – lai pamatotu secinājumu par pušu nodomu tūlīt saistīties pirkuma darījumā.

Šajā sakarā vēlreiz uzsveramns, ka, izskatot civillietu, tiesai, lai konstatētu attiecīgās materiālo tiesību normas sastāva esību vai neesību, strīda izšķiršanai nozīmīgi fakti ir jānovērtē atbilstoši Civilprocesa likuma normām, proti, jānoskaidro lietas apstākļi pēc tiesas sēdē pārbaudītiem pierādījumiem, kurus iesniegušas puses un kuri iegūti likumā paredzētajā kārtībā, tajos fiksētās ziņas (informāciju) izvērtējot to kopumā (šā likuma 8.panta pirmā daļa, 97.pants).

[5.3] Tāpat arī rokasnaudas iedošanas fakts un līdzēju vienošanās to ieskaitīt pirkuma maksā, spriedumā minēts kā pierādījums pirkuma līguma noslēgšanai (Civillikuma 1725.pants). Tajā pašā laikā tiek pilnīgi ignorēts priekšlīguma 11.punkts, kurā tiek paredzētas sekas (zaudējumu atlīdzība, rokasnaudas atmaksāšana vai zaudēšana, zemesgrāmatā ierakstītās atzīmes par priekšlīguma noslēgšanu dzēšana), ja līdz norunātajam termiņam pirkuma līgums netiks noslēgts, kam ir būtiska nozīme, lai pareizi kvalificētu rokasnaudas juridisko dabu.

Civillikuma 1731.pants noteic, ja puses vienojušās, ka jau noslēgtu līgumu var atcelt, zaudējot rokasnaudu, un, ja tādā gadījumā atkāpjas rokasnaudas devējs, tad viņš to zaudē, bet ja atkāpjas pretējā puse, tad viņai jāatdod rokasnauda divkāršā apmērā. Skaidrojot minētās normas jēgumu, tiesību doktrīnā norādīts, ka šis noteikums piemērojams, ja līdzēji norunājuši, ka, neizpildot vienam no viņiem savu saistību noteiktā termiņā, otrs atsvabinās no savas saistības. No rokasnaudas jāatšķir atkāpšanās nauda. Atkāpšanās nauda, kas paredzēta Civillikuma 1731.pantā, nevis pastiprina saistību, bet vājina to un dod iespēju vieglāk atkāpties no līguma (*sk. Civillikuma komentāri. Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. Torgāna K. zinātniskajā redakcijā Rīga: Mans īpašums, 1998, 239.-240.lpp.; Čakste K. Civiltiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 141.-142.lpp.*).

Selektīva pievēršanās atsevišķiem līguma noteikumiem, neapspriežot visus aktā ietvertos priekšrakstus un juridiski nozīmīgos apstākļus un nedodot tiem vērtējumu iepriekš minēto materiāltiesisko normu aspektā, liedz izdarīt pamatotus secinājumus attiecībā uz akta parakstītāju gribas izteikumu (Civillikuma 1427.pants), respektīvi, kādu tiesisko seku iestāšanos, parakstot priekšlīgumu, puses ir vēlējušās panākt. Tas savukārt novedis pie kļūdainiem secinājumiem, atzīstot 2011.gada 11.janvārī noslēgto priekšlīgumu par īpašuma tiesību nodibinošu aktu.

Iepriekšminēto trūkumu dēļ pārsūdzēto spriedumu nevar atzīt par tiesisku un pamatotu, tādēļ tas atceļams un saskaņā ar Civilprocesa likuma pārejas noteikumu 91.punktu lieta nododama jaunai izskatīšanai Kurzemes apgabaltiesā kā apelācijas instances tiesā.

Atceļot spriedumu, atbildētājai atmaksājama par kasācijas sūdzību samaksātā drošības nauda 284,57 EUR (Civilprocesa likuma 458.panta otrā daļa).

Rezolutīvā daļa

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

nosprieda

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2015.gada 23.novembra spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai Kurzemes apgabaltiesai kā apelācijas instances tiesai.

Atmaksāt /pers. B/ drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro,* 57 centi).

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnese A. Briede

Tiesnesis I. Bisters

Tiesnese A. Černavska