Lietas arhīva Nr. CA-0090-18/12
ECLI:LV:VAT:2018:0608.C39124415.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā 2018.gada 8.jūnijā

VIDZEMES APGABALTIESAS CIVILLIETU TIESAS KOLĒĢIJA:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Z.Cera,
tiesnese S.Bakmane, tiesnesis D.Lazdiņš,
sekretāre S.Ābola-Kalniņa,
piedaloties prasītājam /pers. E/ un atbildētāja /pers. F/ pārstāvei zvērinātai advokātei Evitai Kaužēnai,

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. E/ prasībā pret /pers. F/ par valdījuma atjaunošanu un /pers. F/ pretprasībā pret /pers. E/ par pirkuma līguma atcelšanu, lietā ar trešo personu /pers. G/, sakarā ar /pers. E/ apelācijas sūdzību par Valmieras rajona tiesas 2017.gada 13.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

/pers. E/ 2015.gada 16.oktobrī cēlis tiesā prasību pret /pers. F/ (1.sēj.4.-6.lpp.), lūdzot atjaunot prasītāja valdījumu uz dzīvokli /adrese A//adrese/; piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam visus ar tiesvedību saistītos izdevumus.

Prasība pamatota uz Civillikuma 875., 921., 924.pantu.

Prasībā norādīts, ka 2015.gada 30.jūnijā prasītājs un atbildētājs noslēguši nekustamā īpašuma pirkuma līgumu par atbildētājam piederošā dzīvokļa /adrese A//adrese/, iegādi. Saskaņā ar nekustamā īpašuma pirkuma līguma 5.3.punktu, ar šī līguma parakstīšanas brīdi nekustamais īpašums pārgājis prasītāja valdījumā.

Norādīts, ka prasītājam ar nekustamā īpašuma pirkuma līguma parakstīšanas brīdi radās tiesības ar nekustamo īpašumu rīkoties līdzīgi īpašniekam (apdzīvot, izīrēt, glabāt mantas utt.).

Sākotnēji, pildot līguma 5.3.punkta nosacījumus, atbildētājs nekustamo īpašumu nodeva prasītāja valdījumā, atdodot nekustamā īpašuma atslēgas un faktiski nodrošinot prasītājam pilnīgu varu pār šo īpašumu. Prasītājs, izmantojot valdījuma tiesības, nekustamajā īpašumā ievietoja savas personiskās mantas (dīvānu, veļas mazgājamo mašīnu LG F-10B9LD, automašīnas riepas 4 gab. Radial Champiro Winterpro HP 245/40R18).

Prasītājs norādījis, ka 2015.gada 12.augustā atbildētājs pārtrauca pildīt līguma 5.3.punktu, un, bez prasītāja piekrišanas nomainot nekustamā īpašuma durvīm atslēgas, atņēma prasītājam likumīgu valdījumu. Rezultātā prasītājs nevar ne tikai piekļūt savām personīgajām mantām, bet arī nevar ar nekustamo īpašumu rīkoties līdzīgi īpašniekam (apdzīvot, izīrēt, glabāt mantas utt.).

Prasītājs atsaucies uz tiesību zinātnē norādīto, ka ar valdījumu vienmēr saistāms pieņēmums, ka tas ir tiesīgs un labticīgs, kamēr nav pierādīts pretējais. Valdījuma atjaunošanas prasībās prasītājam nav jāpierāda sava valdījuma tiesīgums, bet gan atbildētājam jāpierāda, ka prasītājs valdījumu ieguvis no viņa paša prettiesīgi. Ja šādi apstākļi nav konstatēti, prasītāja valdījuma tiesīgumu atbildētājs var apstrīdēt tikai prasības kartībā, stādot pretī prasītāja valdījumam savu lielāku tiesību, piemēram, īpašuma tiesību (*G. Višņakova, K. Balodis. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas valdījums. Tiesības uz svešu lietu, R.: Mans īpašums, 1988, 60.lpp.*).

Norādīts, ka saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem, prasību par valdījuma traucēšanu vai atņemšanu var celt gada laikā, pēc kura notecējuma prasības tiesība izbeidzas ar noilgumu. Gadījumos, kad valdījums atņemts slepeni vai valdītājam prom esot, gada laiks skaitāms no tā brīža, kad valdītājs dabūjis zināt par valdījuma atņemšanu.

Pamatojoties uz minēto, prasītājs uzskata, ka viņam ir nekavējoties atjaunojams valdījums uz nekustamo īpašumu.

Prasības pieteikuma papildinājumos (1.sēj.51.-52.lpp.), norādīts, ka saskaņā ar 2015.gada 30.jūnija pirkuma līgumu 3.2.punktu prasītājam bija jāveic ikmēneša maksājumi AS "DnB banka" kontā Nr.LV54RIKO0001300966528, un prasītājs katru mēnesi veica šos maksājumus.

Prasītājs norādījis, ka 2016.gada 11.februārī viņš vērsies ar iesniegumu pie atbildētāja, norādot, ka nav iespējams veikt ikmēneša maksājumus uz atbildētāja /pers. F/ AS "DnB banka" iepriekš norādīto kontu, jo šis konts ir slēgts un veiktie maksājumi tiek atgriezti atpakaļ.

Norādīts, ka 2016.gada 15.februārī Valmieras policijai iesniegts iesniegums par to, lai tiku uzsākts kriminālprocess pret atbildētāju par nepatiesu liecību sniegšanu, jo atbildētājs Valmieras policijai vairākkārt bija sniedzis nepatiesas ziņas par to, ka nav parakstījis 2015.gada 30.jūnija pirkuma līgumu ar prasītāju. Uz ko 2016.gada 2.martā prasītājs saņēmis atbildi no Valmieras policijas, kurā bija norādīts, ka tā uzsāk resorisko pārbaudi par nepatieso liecību sniegšanu.

Papildinājumos (1.sēj.108.-109.lpp.) norādīts, ka, 2015.gada 30.jūnijā noslēdzot nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, saskaņā ar līguma 5.3.punktu atbildētājs, nododot prasītājam dzīvokļa atslēgas, nodeva arī dzīvokļa inventarizācijas lietas oriģinālu, kas bija noteikts līguma 5.3.1.punktā.

Norādīts, ka prasītājs veicis maksājumus par komunāliem pakalpojumiem par 2015.gada jūlija mēnesi, kā arī par 2016.gada marta un aprīļa mēnešiem. Laika periodā no 2015.gada augusta līdz 2016.gada februārim atbildētājs Kocēnu novada domei sniedzis nepatiesu informāciju par to, ka paraksts uz līguma ir viltots, līdz ar to Kocēnu novada dome prasītājam neizsniedza rēķinus.

2015.gada 6.jūlijā prasītājs noslēdzis dzīvokļa īres līgumu ar /pers. K/.

Norādīts, ka 2015.gada 15.jūlijā noslēgts AS "Latvenergo" pieņemšanas-nodošanas akts starp prasītāju un atbildētāju, kurā

tiek fiksēti elektrības rādījumi nekustamajā īpašumā.

Atbildētājs 2015.gada 15.jūlijā iesniedzis pieteikumu SIA "Kocēnu komunālā saimniecība" par elektroniskā rēķina saņemšanu, kurā tika norādīta prasītāja e-pasta adrese.

Atbildētājs /pers.F/ iesniedzis rakstveida paskaidrojumus (1.sēj.25.-26.lpp.) norādot, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma.

Atbildētājs /pers.F/2016.gada 30.maijā iesniedzis pretprasības pieteikumu (1.sēj.133.-134.lpp.), lūdzot atcelt 2015.gada 30.maija nekustamā īpašuma pirkuma līgumu par dzīvokļa īpašuma Nr.6 Kocēnu novada Vaidavas pagastā, /adrese/ pārdošanu prasītājam /pers. E/; piedzīt no prasītāja par labu atbildētājam visus tiesāšanās izdevumus.

Pretprasība pamatota uz Civillikuma 1658., 1832., 2070.pantu.

Pretprasībā norādīts, ka atbildētājs sākotnēji savā rakstveida paskaidrojumā tiesai bija norādījis, ka pirkuma līgumu neesot parakstījis. Diemžēl no Valsts tiesu ekspertīžu biroja 2015.gada 4.decembra eksperta atzinuma Nr.15-1418 izrietēja, ka atbildētāja paraksti un pirkuma līguma atzīti par īstiem. Pie šādiem apstākļiem atbildētājs respektē ekspertu izdarītos secinājumus un līdz ar to arī pirkuma līgumu.

Atbildētājs norādījis, ka 2014.gada nogalē un 2015.gadā viņš pastiprināti lietojis alkoholu, jo 2014.gada 24.novembrī atbildētāja sieva /pers. M/ izdarījusi pašnāvību. Atbildētājs uzskata, ka tieši šī iemesla dēļ viņš nav atcerējies, ka būtu ar prasītāju parakstījis pirkuma līgumu, lai gan atceras, ka starp viņu un prasītāju bija sarunas par iespējamo dzīvokļa īpašuma pirkuma – pārdevuma darījumu, un šo sarunu ietvaros atbildētājs iedeva prasītājam dzīvokļa īpašuma atslēgas, lai viņš to varētu parādīt savai mātei, kura, iespējams, būtu ieinteresēta dzīvokļa īpašumu pirkt.

No pirkuma līguma 3.1.un 3.2.punkta bija redzams, ka dzīvokļa īpašuma pirkuma maksu 6275 EUR prasītājs bija apņēmies maksāt pa daļām, sedzot atbildētāja saistības pret AS "DnB banka", kas pamatotas ar 2006.gada 23.maija kredīta līgumu Nr.4526/6H07, kuras bija un joprojām ir nodrošinātas ar hipotēku uz dzīvokļa īpašumu. Tādejādi ar pirkuma līgumu un tā izpildi saistītajās tiesiskajās attiecībās piemērojami Civillikuma noteikumi par nomaksas pirkuma līgumu.

No kredīta atmaksas un procentu samaksas grafika redzams, ka 2015.gada 12.jūlijā atbildētājam bija jāveic kredīta maksājums 91,58 EUR šī maksājuma segšanai pirkuma līgumā noteiktajā termiņā - līdz 2015.gada 10.jūlijam prasītājs nekādas naudas summas nebija samaksājis.

Norādīts, ka laika posmā līdz 2015.gada 10.augustam prasītājam bija jāiemaksā atbildētāja kontā bankai veicamais kredīta maksājums 91,58 EUR apmērā. No lietā iesniegtajiem maksājuma dokumentiem bija redzams, ka šīs saistības izpildei prasītājs 2015.gada 6.augustā atbildētāja kontā ieskaitījis 40 EUR, kas tajā pašā datumā tika atgriezti prasītājam, 2015.gada 7.augustā prasītājs ieskaitījis 30 EUR, kas tajā pašā datumā atgriezti prasītājam, 2015.gada 7.augustā veicis vēl vienu pārskaitījumu 23 EUR apmērā, kas prasītājam atgriezti nākošajā dienā - 2015.gada 8.augustā. Tādējādi pirkuma līgumā paredzēto saistību līdz 2015.gada 10.augustam samaksāt atbildētājam bankai veicamo kredīta maksājumu prasītājs nebija izpildījis.

Atbildētājs norādījis, ka līdzīga situācija ir arī attiecībā uz visiem turpmākajiem maksājumiem: šie maksājumi veikti nepilnā apmērā un tika prasītājam atgriezti. Prasītāja veikto maksājumu atgriešanu apliecina gan lietā iesniegtie atbildētāja konta pārskati, gan no AS "Swedbank" un AS "SEB banka" izprasītā informācija.

Atbildētāja tiesības nepieņemt un atgriezt prasītājam nepilnā apmērā veiktus maksājumus pamatotas ar Civillikuma 1832.pantā noteikto, ka izpildījumam vajadzīgs, lai saistības priekšmets būtu izpildīts pilnīgi. Tādēļ kreditoru nevar piespiest saņemt daļas izpildījumu. To apstiprina arī Civillikuma 1658.panta trešajā daļā noteiktais, ka saistības izpildījums parādniekam jāpiedāvā pilnīgi, un tādēļ kreditora atteikšanās pieņemt tikai daļu no saistības izpildījuma nav uzskatāma par nokavējumu.

Norādīts, ka uz pretprasības sastādīšanas dienu prasītājs nav veicis jau desmit pirkuma līgumā paredzētos maksājumus. Pie šādiem apstākļiem, pamatojoties uz Civillikuma 2070.pantā noteikto, ja nolīgta tiesība maksāt pirkuma cenu pa daļām un pircējs palaiž divus maksājuma termiņus, tad pārdevējs var prasīt līguma atcelšanu un pārdotās mantas atdošanu, atbildētājs uzskata, ka pirkuma līgums ir atceļams prasītāja pieļauto maksājumu kavējumu dēļ.

Ar Valmieras rajona tiesas 2017.gada 13.marta spriedumu /pers. E/ prasība pret /pers. F/ par valdījuma atjaunošanu noraidīta un /pers. F/ pretprasība pret /pers. E/ par pirkuma līguma atcelšanu apmierināta.

Tiesa nospriedusi atcelt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, kas noslēgts 2015.gada 30.jūnijā starp prasītāju un atbildētāju par dzīvokļa īpašuma Nr.6, Kocēnu novada Vaidavas pagastā, /adrese/ pārdošanu; piedzīt no prasītāja par labu atbildētājam tiesāšanās izdevumus 300 EUR; piedzīt no prasītāja par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 23,07 EUR.

Tiesa noskaidrojusi, ka prasītājs noslēgtā līguma izpildi nebija sācis. Maksājumi nebija veikti pielīgtajos termiņos un pilnā apmērā atbilstoši pirkuma līgumā paredzētajai kārtībai.

Norādīts, ka saskaņā ar pielīgto prasītājam pirmais maksājums bija jāveic līdz 10.jūlijam, kas netika veikts. Tikai 6.augustā atbildētājam tiek ieskaitīti 40 EUR.

Tiesa norādījusi, ka pusēm nebija šaubu par to, ka ikmēneša maksājumi sastādīja vismaz 92 EUR mēnesī un tie bija jāveic līdz katra mēneša 10.datumam.

Tā kā uz nākamā maksājuma izdarīšanas brīdi 2015.gada 6.augustu jau bija nokavēts maksājums 92 EUR apmērā un arī augusta maksājums tika ieskaitīts tikai daļā, atbildētājs, pamatojoties uz Civillikuma 1832.pantu, saņemto daļējo maksājumu atgrieza atpakaļ prasītājam.

Spriedumā norādīts, ka līdzīga situācija bijusi arī ar turpmākajiem maksājumiem, kas tika ieskaitīti kaut kāda nenoteikta minimuma daļas apmērā.

Tiesa atsaukusies uz Civillikuma 1832.pantā noteikto, ka izpildījumam vajadzīgs, lai saistības priekšmets būtu izpildīts pilnīgi, tādēļ kreditoru nevar piespiest saņemt daļas izpildījumu.

Tiesa norādījusi, ka kreditoram nav jāpieņem izpildījums pa daļām, ja vien par to nav nolīgts.

Tiesa spriedumā norādījusi, ka saskaņā ar Civillikuma 2070.pantu, ja nolīgta tiesība maksāt pirkuma cenu pa daļām un pircējs palaiž divus maksājumu termiņus, pie kam pārdevējs nevēlas aprobežoties ar nokavēto maksājumu piedzīšanu, tad pārdevējs var prasīt līguma atcelšanu.

Norādīts, ka atbilstoši ierakstam zemesgrāmatā kopš 2016.gada 21.jūlija nekustamā īpašuma īpašnieks ir /pers. G/. Viņa

īpašuma tiesības nav apstrīdētas, kā arī nav apstrīdēts un ir spēkā esošs viņa īpašuma tiesību iegūšanas pamats – pirkuma līgums.

Tiesa atcēlusi pirkuma līgumu, kas bija noslēgts starp prasītāju un atbildētāju, strīdus īpašums atrodas trešās personas īpašumā, tādējādi tiesai nav bijis nekāds tiesisks pamats izvērtēt prasījumu par valdījuma tiesību atjaunošanu prasītājam uz nekustamo īpašumu – dzīvokli /adrese A/ /adrese/.

Prasītājs /pers.E/par spriedumu iesniedzis apelācijas sūdzību (1.sēj.195.-198.lpp.), lūdzot atjaunot prasītājam valdījumu uz dzīvokļa īpašumu Nr.6, /adrese//adrese/, kadastra Nr./numurs A/; noraidīt atbildētāja pretprasību par 2015.gada 30.jūnija nekustamā īpašuma pirkuma līguma atcelšanu un piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam tiesas izdevumus.

Prasītājs uzskata, ka nav pamatots tiesas konstatējums, ka prasītājs noslēgtā līguma izpildi neesot sācis.

Prasītājs norādījis, ka komunālos maksājumus par pārdoto dzīvokli viņš sācis maksāt no līguma parakstīšanas dienas. Atbildētājs nodevis prasītājam dzīvokļa inventarizācijas lietas oriģinālu, dzīvokļa atslēgas, kā arī 2015.gada 15.jūlijā parakstījis pieņemšanas - nodošanas aktu par dzīvokļa nodošanu prasītājam. Faktiski tikai 2015.gada 15.jūlijā atbildētājs bija veicis nepieciešamās darbības atbilstoši līgumam, lai prasītājs varētu lietot pārdoto dzīvokļa īpašumu, ko apliecina 2015.gada 15.jūlija pieņemšanas - nodošanas akts.

Norādīts, ka pirkuma maksa atbilstoši līguma noteikumiem bija jāveic, dzēšot AS "DnB banka" 23.05.2006 noslēgtā hipotēkas līguma Nr.4523/6H07-l izrietošās pārdevēja saistības, pārskaitot maksājumus uz atbildētāja līgumā norādīto bankas kontu. Maksājumus pircējam bija noteikts veikt līdz katra mēneša 10.datumam. Atbildētājs pie līguma noslēgšanas prasītājam neiesniedza nekādu maksāšanas apmēra apliecinošu dokumentu. Prasītājs no bankas nevarēja saņemt maksāšanas apmēru apliecinošu dokumentu, jo bankai nav tiesību trešajām personām izsniegt šādu informāciju.

Atbildētājs tikai 2015.gada 15.jūlijā, kad tika parakstīts pieņemšanas - nodošanas akts, mutiski informēja prasītāju par aptuveno summu, kas jāmaksā, lai dzēstu atbildētāja saistības pret AS "DnB banka", mutiski vienojoties ar atbildētāju, ka prasītājs pirmo maksājumu veiks 2015.gada augustā. Prasītājs augusta mēnesī maksājumu veica pa daļām, līdz 10.augustam pilnā, atbildētāja nosauktās summas apmērā - 92 EUR.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka 2015.gada 11.augustā prasītājs bija spiests griezties Valsts policijā ar iesniegumu, jo atbildētājs bija nomainījis dzīvokļa atslēgas. Dzīvokļa atslēgas viņš nomainīja, jo dzīvoklī viņu ielaida īrniece, kura noticēja atbildētāja informācijai, ka viņš ir dzīvokļa īpašnieks un nekāda līguma par dzīvokļa pārdošanu nav.

Prasītājs 2015.gada 19.augustā uzrakstīja vēstuli atbildētājam, kurā lūdza atjaunot valdījuma tiesības uz dzīvokli un informēja, ka griezīsies tiesā ar prasību. Atbildētājs 2015.gada 21.augustā atbildēja, ka nekādas līgumattiecības nepastāvot.

Prasītājs norādījis, ka 2015.gada oktobrī atbildētājs noslēdzis bankas kontu vispār, lai prasītājs nevarētu veikt samaksu pirkuma līgumā noteiktajā kārtībā.

Atbildētājs norādījis, ka nekad nav slēdzis ar prasītāju nekustamā īpašuma pirkuma līgumu par dzīvokļa Nr.6, /adrese//adrese/ pārdošanu prasītājam, kā arī norādīja, ka paraksts uz tiesā iesniegtā pirkuma līguma nav viņa.

Valsts tiesu ekspertīžu birojs 2015.gada 4.decembrī Valsts policijai sniedza eksperta atzinumu, ka līgumu ir parakstījis atbildētājs un arī papildus ekspertīze 2016.gada 13.janvārī noteica, ka paraksti atbildētāja vārdā uz nekustamā īpašuma pirkuma līguma ir izpildīti pēc teksta uzdrukāšanas.

Prasītājs norādījis, ka atbildētājs apzināti vairākkārtēji paudis nepatiesas ziņas tiesai par to, ka līgumu nav noslēdzis, to nav parakstījis. Norādījis, ka līgumu vēlējies godprātīgi pildīt, ko apliecina viņa rīcība, nepieņemot līgumā noteiktos maksājumus, slēdzot norēķinu kontu, lai līguma izpilde no prasītāja puses būtu neiespējama. Tādejādi atbildētajas rīcības dēļ līguma izpilde kļuva neiespējama.

Prasītājs atsaucies uz Civillikuma 875.pantā noteikto, ka valdījums ir tiesībām atbilstoša faktiska vara.

Prasītājs uzskata, ka turētājam jeb faktiskam valdītājam ir tiesība prasīt traucēta valdījuma atjaunošanu. Tādējādi prasītājam ir tiesība prasīt traucēta valdījuma atjaunošanu, ko viņam ar savu rīcību atbildētājs atņēmis, maldinot prasītāja īrnieci, nomainot dzīvokļa atslēgas, neielaižot prasītāju dzīvoklī.

Prasītājs uzskata, ka tiesa, atceļot līgumu, nav pareizi novērtējusi lietas faktiskos apstākļus, to, ka atbildētāja rīcība padarīja prasītājam līguma izpildi neiespējamu atbilstoši Civillikuma 1587.pantam, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek atbildētājam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod viņam tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot prasītājam zaudējumus.

Norādīts, ka saskaņā ar Civillikuma 2049.pantu atbildētājs ar savu rīcību atsakot saņemt samaksu, apzināti kavējis samaksu līgumā noteiktā laikā.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka pamatojoties uz 2016.gada 5.jūlija pirkuma līgumu atbildētājs dzīvokli vēlreiz pārdevis /pers. G/, kuram īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā. Uzskata, ka atbildētājs bija maldinājis arī /pers. G/, nolūkā panākt uzsāktas tiesvedības laikā dzīvokļa pārdošanu otrreiz.

Atbildētājs, pārdodot vēlreiz dzīvokļa īpašumu trešajai personai, nodarījis prasītājam zaudējumus, jo prasītājs bija veicis komunālo maksājumu samaksu par dzīvokļa īpašumu, kā arī bija noslēdzis notariāli apliecinātu pirkuma līgumu par dzīvokļa atsavināšanu pēc tam, kad būs veicis samaksu atbildētājam.

Prasītājs atsaucies uz Civillikuma 1056.pantā noteikto un norādījis, ka atbildētājam kā ļaunticīgam valdītājam jāatdod prasītājam arī visi no lietas saņemtie augļi.

Ņemot vērā iepriekš minēto, prasītājs uzskata, ka viņa prasība par valdījuma atjaunošanu ir pamatota un apmierināma, bet atbildētāja pretprasība noraidāma.

Tiesas sēdē prasītājs /pers. E/ apelācijas sūdzību un prasību uzturēja uz tajā minētajiem argumentiem un apsvērumiem, pretprasību neatzina. Paskaidroja, ka /pers. F/, būdams pie pilna saprāta, izrādījis savu dzīvokli, pārdevis dzīvokli. Pārrunas ilgušas vairāk kā pusotru mēnesi. Pēc līguma noslēgšanas /pers. F/ apgalvojis, ka nav parakstījis līgumu, par ko tikusi uzsākta krimināllieta. Vēlāk no šīs pozīcijas atkāpies, paziņojot, ka neatceras līguma parakstīšanu. Atbildētājs dzīvokli pēc tam pārdevis citai personai. Paskaidroja, ka sākumā /pers. F/ nav nodevis maksājumu grafikus. Informāciju par maksājumu apmēru prasītājs ieguvis bankā no menedžeres 30.jūnijā, bijusi mutiska vienošanās, ka maksājumi jāveic pēc pieņemšanas - nodošanas akta parakstīšanas. Maksājumi tika veikti pa daļām, jo atbildētājs minēja, ka, iespējams, nav norādīts pareizs konta numurs. Prasītājs dzīvoklī ievietojis īrniekus, bet dzīvokli savā valdījumā pārņēmis atbildētājs. Uzskata, ka atbildētājs pārdomājis, jo uzskatījis, ka dzīvokli pārdevis par lētu.

Atbildētāja /pers.F/pārstāve zvērināta advokāte Evita Kaužēna apelācijas sūdzību un prasību neatzina, pretprasību uzturēja uz tajā minētajiem argumentiem un apsvērumiem. Paskaidroja, ka samaksa bija jāveic vienu reizi mēnesī. Pirmais maksājums bija jāveic līdz 10.jūlijam, tas netika veikts. Pirmais maksājums veikts 6.augustā, bet tikai daļēji, kamdēļ /pers. F/ to atmaksāja prasītājam. Nākošā dienā prasītājs veica vēl daļu maksājumu, bet tam nepieskaitīja atmaksāto summu. Arī trešo maksājumu veica daļēji. Uz 2016.gada 30.maiju nebija veikti jau desmit maksājumi. Prasītājam bija zināms, kādi maksājumi jāveic. Dzīvoklim ir cits īpašnieks un nav pamata dot prasītājam valdījumu pār citai personai piederošu nekustamo īpašumu.

Trešā persona /pers. G/ uz tiesas sēdi nav ieradies. Par tiesas sēdi trešai personai paziņots un zināms. No trešās personas saņemts iesniegums (2.sēj.59.lpp.), kurā lūgts lietu skatīt bez viņa piedalīšanās, kamdēļ, nekonstatējot Civilprocesa likumā minētos pamatus lietas izskatīšanas atlikšanai, tiesa lietu izskata /pers. G/ prombūtnē.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausījusi lietas dalībnieku paskaidroto, iepazinusies ar lietas materiāliem, izvērtējusi pierādījumus lietā, uzskata, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma, bet pretprasība ir pamatota un apmierināma.

Apelācijas instances tiesa atzīst zemākās instances tiesas spriedumā ietverto pamatojumu par pareizu, pilnībā pietiekamu un pievienojas tam (Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa).

Apelācijas instances tiesa izskata lietu tādā apjomā, kā norādīts apelācijas sūdzībā, tiesa vērtē tos apstākļus, apsvērumus, iebildumus, kurus savā apelācijas sūdzībā norādījis /pers. E/ (Civilprocesa likuma 426.pants).

Tiesa atzīst, ka apelācijas sūdzībā minētie iebildumi nav pamats pretēja vai atšķirīga sprieduma taisīšanai.

Tiesa konstatē, ka nekustamā īpašuma /adrese A/ /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, īpašnieks laika periodā no 2006.gada 30.maija līdz 2016.gada 21.jūlijam bija /pers. F/ (1.sēj.176, 177.lpp.)

Tiesa konstatē, ka 2015.gada 30.jūnijā /pers. F/ kā pārdevējs un /pers. E/ kā pircējs noslēguši nekustamā īpašuma - dzīvokļa /adrese A//adrese/ pirkuma līgumu (1.sēj.30.-33.lpp.).

Līguma 3.1.punktā puses vienojušās, ka pirkuma cena ir 6275 EUR.

Līguma 3.4.punktā puses vienojušās, ka pēc visas summas pilnīgas nomaksas pārdevējs apņemas desmit dienu laikā dzēst Zemesgrāmatā ierakstīto aizliegumu un hipotēku. Savukārt pēc apgrūtinājumu dzēšanas puses pie notāra parakstīs zemesgrāmatai adresētu nostiprinājuma lūgumu par pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā (5.1.punkts).

Līguma 5.3.punktā noteikts, ka ar šī līguma parakstīšanas brīdi nekustamais īpašums pāriet pircēja valdījumā.

Nav šaubu un vairs nav strīda, ka pirkuma līgumu parakstījušas abas puses personīgi.

Nav strīda par to, ka ar pirkuma līguma noslēgšanu pušu nodibinātās tiesiskās attiecības apspriežamas pēc tiesību normām, kas regulē nomaksas pirkumu. Nav strīda par to, ka pušu starpā noslēgts pirkuma sevišķais veids - nomaksas pirkums jeb Civillikuma 2069.-2071.pantā regulētais pirkuma blakus līgums - nomaksas pirkums.

Nekustamais īpašums, pamatojoties uz 2016.gada 5.jūlija pirkuma līgumu, Valmieras rajona tiesas zemesgrāmatas nodaļas Vaidavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/reģistrēts uz /pers. G/ vārda, kurš ir dzīvokļa īpašnieks atbilstoši Civillikuma 993. un 994.panta nosacījumiem.

Pirmās instances tiesa pamatoti noraidījusi /pers. E/ prasību par valdījuma atjaunošanu uz nekustamo īpašumu - dzīvokli /adrese A//adrese/.

Atbilstoši tiesību teorijā norādītajam valdījumam ir divi tiesiskie elementi: 1) valdītāja griba rīkoties ar lietu līdzīgi kā īpašniekam un 2) faktiskā vara pār lietu. Tiesisku valdītāju no turētāja jeb faktiskā valdītāja un īpašnieka vietnieka valdījumā (Civillikuma 876.pants) atšķir pirmā elementa iztrūkums, proti, tas, kā varā atrodas lieta, atzīst par tās īpašnieku kādu citu.

Izvērtējot pušu nodibinātās tiesiskās attiecības, ņemot vērā, ka /pers. E/ saņēma dzīvokļa atslēgas, dokumentus, izīrēja to citām personām, nav šaubu, ka viņš dzīvokli ņēma savā faktiskajā fiziskajā varā, prasītājam uz strīdus dzīvokli bija nodibināta faktiskā tiešā vara. Taču, noslēdzot dzīvokļa pirkuma līgumu, nodibinot nomaksas pirkuma tiesiskās attiecības, zemesgrāmatā īpašuma tiesībām paliekot reģistrētām uz pārdevēja vārda, pircējam pirms samaksas neiegūstot uz pirkto lietu īpašuma tiesības (Civillikuma 2034.pants), /pers. E/ kļuva par nekustamā īpašuma turētāju jeb faktisko valdītāju un īpašnieka vietnieku valdījumā (Civillikuma 876.panta otrā daļa). Arī pats prasītājs atzinis nodibināto un pastāvošo valdījuma veidu - turējumu, to norādot arī apelācijas sūdzībā.

Civillikuma 896.pants noteic, ka, beidzot pastāvēt kaut vienam no valdījuma nosacījumiem, izbeidzas arī valdījums. Fiziskās varas trūkuma dēļ, citai personai to izstumjot, beidzas nekustamā īpašuma valdījums (Civillikuma 900.pants). Nav strīda par faktiskajiem apstākļiem, ka atbildētājs /pers. F/ ir izstūmis prasītāju no nekustamā īpašuma valdījuma, pēc 2015.gada 4.augusta nomainot atslēgas dzīvoklī, pēc tam dzīvokli pārdodot citai personai.

/pers. E/, jeb izstumtais valdītājs, vēlas atjaunot valdījumu, ko arī paredz likums. No valdījuma izriet tiesības uz pastāvoša valdījuma aizsardzību vai atņemta valdījuma atjaunošanu (Civillikuma 911.pants). Tiesa atzīst, ka arī turētājam ir tiesības prasīt atņemta valdījuma atjaunošanu, uz ko kā pastāvošu tiesu praksi norādīts tiesību teorijā (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Gunta Višņakova, Kaspars Balodis., R.,1998.57.lpp.*). Arī judikatūrā atzīts, ka katru valdījumu likums aizsargā (*Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 29.oktobra spriedums Lietā SKC-346*).

Taču šajā gadījumā nav iespējama turētāja valdījuma tiesību atjaunošana. Prasība par valdījuma atjaunošanu celta pret bijušo īpašnieku /pers. F/, kura patvarību tiesā vēlas pierādīt prasītājs, lai gan patreizējais valdītājs ir arī patreizējais nekustamā īpašuma īpašnieks jeb trešā persona lietā /pers. G/, tātad cita persona, nevis atbildētājs. Prasība par valdījuma atjaunošanu nav celta pret patreizējo nekustamā īpašuma zemesgrāmatā reģistrēto īpašnieku un tiesisko valdītāju, kurš arī nav tā persona, kas atņēmusi valdījumu, izstumjot no tā prasītāju, uz ko arī nav norādījis prasītājs.

Ņemot vērā, ka trešā persona lietā /pers. G/ ir nekustamā īpašuma īpašnieks, kura īpašums dod viņam vienam pašam pilnīgas

varas tiesības par lietu (Civillikuma 1036.pants), ka viņš ir nekustamā īpašuma tiesiskais valdītājs, ka nav norādīts un pierādīts, ka /pers. G/ būtu izstūmis prasītāju no nekustamā īpašuma valdījuma, ka nav norādīts un pierādīts kāds pamats, kāpēc nekustamā īpašuma īpašniekam būtu jānodrošina prasītāja valdījums uz nekustamo īpašumu, ņemot vērā, ka nodibinātajos tiesiskajos apstākļos, pārdodot nekustamo īpašumu diviem pircējiem (Civillikuma 2031.panta otrā daļa), bijušais īpašnieks /pers. F/ vairs nevar atjaunot valdījumu uz citai personai piederošu nekustamo īpašumu, prasība par valdījuma atjaunošanu nav pamatota un ir noraidāma.

Šai sakarā tiesa arī ņem vērā Civillikuma 922.pantā noteikto, ka valdījums ir aizsargājams līdz tam laikam, kamēr nav pierādīts un tiesa nav atzinusi, ka tam pretim stādāmā tiesība ir lielāka. Tiesa uzskata, ka, lai gan likums aizsargā jebkuru valdījumu, šajā gadījumā atņemtajam valdījumam pretim stādama citas personas īpašuma tiesība, kas ierakstīta zemesgrāmatā, kas ir lielāka tiesība par turētāja tiesību. Tiesa neuzskata, ka būtu aizsargājams un atjaunojams turētāja valdījums gadījumā, kad pirmajam pircējam turējumā nodotais nekustamais īpašums ir tālāk atsavināts otram pircējam, kura īpašuma tiesības ir ierakstītas zemesgrāmatā.

Prasītājs, neceļot prasību pret pašreizējo īpašnieku, nav arī norādījis, ka un kāpēc trešās personas valdījums būtu prettiesīgs, patvarīgs un ļaunticīgs. Tiesa konstatē, ka trešās personas valdījums iegūts, balstoties uz Civillikuma 1007.pantā minēto gadījumu - tiesisku darījumu - spēkā esošu pirkuma līgumu.

/pers. F/ lūdzis tiesu atcelt 2015.gada 30.jūnijā noslēgto nekustamā īpašuma pirkuma līgumu. Tiesa uzskata, ka pamatoti ir apmierināta celtā pretprasība.

Kā jau tiesa konstatējusi, nav strīda, ka tiesiskās attiecības starp pusēm apspriežamas pēc nomaksas pirkumu regulējošām tiesību normām. Civillikuma 2070.pants noteic, ka gadījumā, ja nolīgta tiesība maksāt pirkuma cenu pa daļām un pircējs palaiž divus maksājuma termiņus, pie kam pārdevējs nevēlas aprobežoties ar nokavēto maksājumu piedzīšanu, pārdevējs var prasīt līguma atcelšanu un pārdotās mantas atdošanu. Tātad Civillikums nomaksas pirkuma jeb pirkuma uz kredīta, kad manta tiek nodota, nesaņemot nekavējošu ekvivalentu naudā, bet paredzot vēlākus periodiskus maksājumus, paredz pārdevēja aizsardzību līguma pārkāpuma, samaksas kavējuma gadījumā. Atšķirībā no Civillikuma 2040.pantā uzskaitītajiem pirkuma līguma atcelšanas gadījumiem, paredzot tiesību prasīt līguma atcelšanu jau divu maksājuma termiņu kavējuma gadījumā.

Tiesa uzskata, ka arī izskatāmajā lietā ir pierādīti un konstatējami priekšnoteikumi pārdevēja tiesībai prasīt līguma atcelšanu, ir konstatējami pircēja garām palaisti maksājuma termiņi.

Noslēdzot nomaksas pirkuma līgumu, puses pielīgušas tiesību pircējam maksāt pirkuma cenu pa daļām.

Pirkuma līguma 3.2.punktā puses vienojušās, ka pirkuma maksa tiek samaksāta kārtībā, lai dzēstu AS "DnB banka" 23.05.2006. noslēgtā hipotēkas līguma Nr.4523/6H07-1 izrietošās pārdevēja saistības, pārskaitot uz pārdevēja bankas kontu ikmēneša maksājumus līdz katra mēneša 10.datumam, maksājumus veicot līdz 2021.gada 31.maijam.

Tiesas ieskatā nav pamata prasītāja iebildumiem, ka viņš nav zinājis precīzi maksājamo summu, un ka maksājumi būtu veicami tikai pēc dzīvokļa nodošanas - pieņemšanas akta parakstīšanas, kas noticis 2015.gada 15.jūlijā. Tiesa uzskata, ka pircējam bija zināma ik mēnesi maksājamā pirkuma maksas summa, kas nepārprotami pielīdzināta pārdevēja ikmēneša maksājumu apmēram AS "DnB banka".

Pirmkārt, gramatiski tulkojot līguma 3.2.punktā ietvertos terminus par samaksas veikšanas kārtību, proti, paredzot pārskaitīt "ikmēneša maksājumus", paredzot, ka pircēja "pienākums ir veikt ikmēneša maksājumus", "līdz katra mēneša 10.datumam", nav pamata atzīt, ka par pirmo mēnesi pēc pirkuma līguma noslēgšanas pirkuma maksa vispār nebija jāmaksā. Tiesas ieskatā gan līguma teksts, gan turpmāk minētie apsvērumi liecina par skaidri pielīgtu pircēja pienākumu maksāt pirkuma maksu katru mēnesi pēc līguma noslēgšanas, tādējādi sedzot pārdevēja kredīta saistības bankā.

Otrkārt, pirkuma līgumu sastādījis pircējs (viņa pilnvarota persona), tātad nav pamata uzskatīt, ka pircēja tiesības un pienākumi tajā nebūtu atrunāti pietiekami skaidri, ka viņš pats būtu paredzējis līgumā nezināmus un neizpildāmus nosacījumus. Turklāt, tiesa ņem vērā, ka prasītājs, atbilstoši viņa paša paskaidrotajam, darbojas nekustamā īpašuma tirgū, kamdēļ nav pamata uzskatīt, ka šis pirkums būtu tikai kāds atsevišķs darījums. Minētais ļauj secināt, ka prasītājam bija iespējams zināms un saprotams līgumā paredzēto nosacījumu raksturs.

Treškārt, pirkuma līgumā paredzētā pirkuma cena 6275 EUR atbilst tieši atbildētāja neatmaksātajai kredīta daļai līguma parakstīšanas brīdī, ko apstiprina kredīta atmaksas un procentu samaksas grafiks (1.sēj.136.lpp.), no kā secināms, ka grafikā paredzētā summa 91,58 EUR bija jāsamaksā jau pirmajā mēnesī pēc līguma parakstīšanas jeb līdz 2015.gada 10.jūlijam.

Ceturtkārt, pirkuma līguma 5.3.punktā paredzot pieņemšanas - nodošanas akta sastādīšanu un parakstīšanu, puses to nav saistījušas ar pirkuma maksas veikšanas pienākumu, paredzot arī, ka nekustamais īpašums pāriet pircēja valdījumā jau ar līguma parakstīšanas brīdi.

Piektkārt, līgumā netika paredzēts, ka maksājuma grafiku pircējam iesniegs pārdevējs. Turklāt tiesas sēdē prasītājs apliecināja, ka 2015.gada 30.jūnijā jau ir ieguvis informāciju par maksājuma apmēru, ka to uzzinājis no bankas projektu menedžeres.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesai nav šaubu, ka pircējam bija jāsamaksā pirmais maksājums - pirkuma maksa 91,58 EUR apmērā jau līdz 2015.gada 10.jūlijam, bet viņš šo maksājumu nebija izdarījis.

Otrs maksājums 91,58 EUR apmērā pircējam bija jāveic līdz 2015.gada 10.augustam. Kā noskaidrots tiesas sēdē, tad šo maksājumu pircējs veicis pa daļām, 5.augustā ieskaitot pārdevēja kontā 40 EUR, 6.augustā - 30 EUR, 7.augustā - 23 EUR (1.sēj.53.-55.lpp.). Nav strīda par to, ka pārdevējs saņemtās naudas summas atgriezis maksātājam, pirmos divus maksājumus - tai pašā dienā, trešo maksājumu - nākošajā dienā pēc tā saņemšanas.

Civillikuma 1658.pants noteic, ka nav kreditora nokavējuma gadījumā, kad saistības izpildījumu parādnieks nepiedāvā pilnīgi, kreditora atteikšanās pieņemt tikai daļu no saistības izpildījuma nav uzskatāma par kreditora nokavējumu. Tātad likums noteic kreditora tiesības atteikties pieņemt daļēju saistības izpildījumu. Arī Civillikuma 1832.pants noteic, ka izpildījumam vajadzīgs, lai saistības priekšmets būtu izpildīts pilnīgi. Tādēļ kreditoru nevar piespiest saņemt daļas izpildījumu.

Apskatāmajā gadījumā tiesa atzīst, ka, lai gan visi maksājumi veikti līdz 10.augustam, pārdevējs pamatoti atteicies pieņemt pa daļām veiktos maksājumus.

Pirmkārt, katrs augusta mēnesī veiktais maksājums ir tikai daļa no kopējā līdz 10.augustam veicamās samaksas kopējā apmēra, ko kreditoram - pārdevējam nebija pienākums pieņemt. Veicot pēdējās daļas samaksu 7.augustā, pircējam nebija šķēršļu samaksāt visu no viņa pienākošos maksājuma summu pircējam, kad pircēja saistība būtu atzīstama par pienācīgi izpildītu.

Otrkārt, kā tiesa noskaidrojusi, pircējam bija jāmaksā pirkuma maksas daļa jau līdz 10.jūlijam, kas netika samaksāta. Līdz ar

to pienācīgs izpildījums jeb pilna samaksa, kuru nevarētu atteikties pieņemt pārdevējs, kuras nepieņemšanas gadījumā iestātos neattaisnots kreditora kavējums, periodā līdz 10.augustam būtu 183,16 EUR samaksa, nevis viena mēneša maksājumu summa. Šādu summu prasītājs pārdevējam nav maksājis.

Tiesa arī konstatē, ka turpmākos maksājumos, kurus nav pieņēmis /pers. F/, pircējs maksājumus turpinājis veikt nepilnos, daļējos apmēros, nekad neieskaitot pilnu uz maksājuma brīdi izveidojušos parāda apmēru (sk., piem., maksājuma uzdevumus 1.sēj.61.-81.lpp.).

Ņemot vērā norādīto likuma regulējumu un pušu pielīgto, tiesa atzīst, ka pārdevējs pamatoti atteicies pieņemt pa daļām veiktos pircēja maksājumus. Tiesa atzīst, ka pircējs ir palaidis vismaz divus maksājuma termiņus. Līdz ar to situācijā, kad pārdevējs nevēlas aprobežoties ar nokavēto maksājumu piedzīšanu, viņš, izmantojot likumā paredzēto pārdevēja tiesību aizsardzības līdzekli nomaksas pirkuma gadījumā, pamatoti prasījis līguma atcelšanu, ko pirmās instances tiesa arī apmierinājusi, dodot lietas faktiskajiem apstākļiem pareizu juridisku novērtējumu.

Tiesa atzīst, ka nav izšķirošas nozīmes prasītāja norādītajam par viņa veiktajiem komunālajiem maksājumiem par dzīvokli kādā laika periodā. Ja prasītāja ieskatā viņš ir samaksājis kādas naudas summas, kas viņam nebija jāmaksā, vai viņam ir radušies kādi zaudējumi atņemta valdījuma dēļ, tos iespējams atgūt, ceļot atbilstošu prasību un, pierādot attiecīgus, likumā paredzētus priekšnoteikumus. Taču šāds prasījums tiesā nav celts un tiesa to neskata.

Tā kā prasība tiek noraidīta pilnībā, bet pretprasība apmierināta, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.pantu no prasītāja atbildētāja labā piedzenami visi tā samaksātie tiesas izdevumi - valsts nodeva 100 EUR.

/pers. F/ atbilstoši celtās pretprasības apmēram bija jāmaksā valsts nodeva 485,74 EUR, atbildētājs samaksājis valsts nodevu 100 EUR, no samaksas pārējā daļā atbrīvots, kamdēļ no /pers. E/ valsts labā piedzenama valsts nodeva pārējā daļā - 385,74 EUR (Civilprocesa likuma 42.panta pirmā daļa).

/pers. F/ samaksājis izdevumus advokāta palīdzībai 200 EUR. Ar lietas vešanu saistīto izdevumu advokāta palīdzības samaksai atlīdzināšanas apmēru noteic Civilprocesa likuma 44.pants. Tā kā samaksa advokāta palīdzībai nesasniedz likumā noteikto maksimālo apmēru, tā pilnā apmērā jeb faktiski samaksātā apmērā piedzenama no prasītāja atbildētāja labā.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 42.panta nosacījumiem tiesa par labu valstij no prasītāja piedzen iepriekš nesamaksātos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus pirmās un apelācijas instances tiesās - 23,07 EUR un 5,75 EUR, kopā 28,82 EUR.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 189.-192., 432., 434.panta, tiesa

N O S P R I E D A

pilnīgi noraidīt /pers. E/ prasību pret /pers. F/ par valdījuma atjaunošanu.

Apmierināt/pers.F/pretprasību un atcelt 2015.gada 30.maija nekustamā īpašuma pirkuma līgumu par dzīvokļa īpašuma Nr.6 Kocēnu novada Vaidavas pagastā, /adrese/ pārdošanu /pers. E/.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. F/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus 300 EUR (trīs simti eiro).

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, par labu valstij valsts nodevu 385,74 EUR (trīs simti astoņdesmit pieci eiro 74 centi, samaksu veicot norādīt saņēmēju: Valsts kase, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, konta Nr./konta numurs/, saņēmēja banka: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, un norādīt datus personas vai lietas identificēšanai

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 28,82 EUR (divdesmit astoņi eiro 82 centi), samaksu veicot, norādīt saņēmēju: Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, konta Nr./konta numurs/, saņēmēja banka: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, un norādīt datus personas vai lietas identificēšanai.

Noteikt sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienu termiņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Civillietu departamentā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no sprieduma sastādīšanas datuma.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Z.Cera

Tiesnese S.Bakmane

Tiesnesis D.Lazdiņš