Lietas arhīva Nr. CA-0172-21/35
ECLI:LV:RAT:2021:0324.C29511517.6.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 24.martā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesnese – referente Sandra Krūmiņa,
tiesnese Ilze Ošiņa,
tiesnese Lelde Grauda,
izskatīja rakstveida procesā civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ ar trešo personu /pers. C/ par nekustamā īpašuma izpirkumu sakarā ar prasītāja apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2020.gada 20.marta spriedumu.

A p r a k s t o š ā d a ļ a

[1] Nekustamais īpašums /adrese A/, ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, sastāv no zemes gabala 1049 m^2 platībā ar kadastra Nr./numurs B/un uz tā atrodošas vienas piecstāvu dzīvojamās ēkas, vienas divstāvu dzīvojamās ēkas un divām palīgceltnēm.

/pers. C/ 1995.gada 16.jūnijā nostiprināta īpašuma tiesība uz visu nekustamo īpašumu, bet viņa nekustamo īpašumu pa domājamām daļām atsavinājusi citām personām.

/pers. A/ 2005.gada 19.aprīlī nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 9/73 domājamām daļām.

Starp /pers. C/ kā pārdevēju un /pers. B/ kā pircēju 2017.gada 6.aprīlī noslēgts nekustamā īpašuma 5/73 domājamo daļu (lietošanā dzīvoklis Nr./numurs C/ un šķūnis Nr./numurs D/) pirkuma līgums par summu 93 000 EUR. Ieguvēja īpašuma tiesība Zemesgrāmatā nostiprināta 2017.gada 9.maijā.

/pers. C/ kā pārdevēja un /pers. B/ kā pircējs 2017.gada 10.aprīlī parakstījuši nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu (lietošanā pagraba telpa Nr./numurs E/) pirkuma līgumu par summu 1 500 EUR. Ieguvēja īpašuma tiesība Zemesgrāmatā nostiprināta 2017.gada 26.maijā.

[2] /pers. A/ 2017.gada 13.septembrī cēlis tiesā prasību pret /pers. B/, ar kuru lūdzis atzīt viņam īpašuma tiesību uz nekustamā īpašuma /adrese A/, 3/73 domājamām daļām un noteikt, ka zemesgrāmatā dzēšams ieraksts par /pers. B/ īpašuma tiesību uz šo īpašumu.

Prasītājs prasības pieteikumā atsaucies uz Civillikuma 994., 1073., 1381., 1384., 1388., 2060.-2062.pantu un prasību pamatojis ar šādiem apstākļiem.

/pers. C/ 2017.gada 10.aprīlī pārdevusi /pers. B/ viņai piederošās nekustamā īpašuma /adrese A/, 3/73 domājamās daļas, nepiedāvājot /pers. A/ kā nekustamā īpašuma kopīpašniekam izmantot pirmpirkuma tiesību, līdz ar to viņš vēlas izmantot izpirkuma tiesību.

Prasītājs par nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu atsavināšanu uzzinājis 2017.gada 27.aprīlī, kad /pers. C/ viņam piedāvājusi parakstīt atteikumu no pirmpirkuma tiesībām saistībā ar 2017.gada 6.aprīļa un 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgumiem. Tā kā prasītājam nav tikuši uzrādīti pirkuma līgumi, viņš uz šī dokumenta atzīmējis, ka no pirmpirkuma tiesībām neatsakās. 2017.gada 11.maijā prasītājs saņēmis no zvērināta notāra paziņojumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu tikai saistībā ar 2017.gada 6.aprīļa pirkuma līgumu.

Atbildētājs 2017.gada 10.aprīlī, kad tika noslēgts nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu pirkuma līgums, vēl nebija nekustamā īpašuma kopīpašnieks, jo viņa īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām, pamatojoties uz 2017.gada 6.aprīļa pirkuma līgumu, Zemesgrāmatā nostiprināta tikai 2017.gada 9.maijā.

Prasītājs ir iemaksājis Tiesu administrācijas depozīta kontā naudas summu 1 921,94 EUR, ko sastāda nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu pirkuma summa 1 500 EUR, atsavināšanas izmaksas 61,32 EUR, kancelejas nodeva 21,34 EUR un valsts nodeva 339,28 EUR.

Prasītājs 2017.gada 1.jūnijā iesniedzis tiesā pieteikumu sevišķās tiesāšanas kārtībā par nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu izpirkumu, bet ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2017.gada 13.septembra lēmumu viņa pieteikums atstāts bez izskatīšanas sakarā ar to, ka ir strīds par tiesībām. Atbildētājam ir pienākums atlīdzināt prasītāja šajā lietā samaksāto valsts nodevu.

[3] Atbildētājs /pers. B/ savā rakstveida paskaidrojumā prasību nav atzinis, norādot šādus iebildumus.

Prasītājam nav bijusi nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu pirmpirkuma tiesība un, līdz ar to, nav arī izpirkuma tiesība.

Sākotnēji starp /pers. C/ un /pers. B/ panākta vienošanās par nekustamā īpašuma 5/73 domājamo daļu (lietošanā dzīvoklis Nr./numurs C/ un šķūnis Nr./numurs D/) pirkumu un tikai pēc tam pārdevēja, izrādot personisku labvēlību, piedāvājusi atbildētajam par simbolisku cenu papildus nopirkt arī nekustamā īpašuma 3/73 domājamās daļas (lietošanā pagraba telpa Nr./numurs E/) ar nosacījumu, ka viņš iegūs īpašuma tiesību uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām. Minētais apstiprinās ar 2017.gada 30.marta nodomu protokolu.

Starp /pers. C/un /pers. B/ 2017.gada 10.aprīlī noslēgtā vienošanās par 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma noslēgšanas un spēkā stāšanās brīdi paredz, ka pirkuma līgums uzskatāms par noslēgtu un stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad pircējam zemesgrāmatā nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām, pamatojoties uz 2017.gada 6.aprīļa pirkuma līgumu.

Laikā no 2017.gada 13.aprīļa līdz 27.aprīlim tika aptaujāti nekustamā īpašuma kopīpašnieki par pirmpirkuma tiesību izmantošanu uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām. Tā kā prasītājs vienīgais norādījis, ka no pirmpirkuma tiesības neatsakās, zvērināta notāre 2017.gada 9.maijā nosūtījusi viņam paziņojumu par pirmpirkuma tiesības izlietošanu, bet prasītājs to atstājis bez ievērības.

Bez tam, ja prasītājs vēlas izmantot izpirkuma tiesību, viņam būtu jāsamaksā nekustamā īpašuma patiesā vērtība. Nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu kadastrālā vērtība ir 16 964,14 EUR.

[4] /pers. A/ savā atsauksmē par /pers. B/ paskaidrojumiem norādījis, ka ir pamats secinājumam, ka 2017.gada 30.marta nodomu protokols un 2017.gada 10.aprīļa vienošanās par 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma noslēgšanas un spēkā stāšanās brīdi ir sagatavoti ar atpakaļejošu datumu, proti, ir viltoti, līdz ar to strīda izšķiršanā nav ņemami vērā.

Nodomu protokolā norādīts, ka otrais pirkuma līgums tiks noslēgts tikai pēc pirmā pirkuma līguma ierakstīšanas Zemesgrāmatā, bet tas faktiski tika noslēgts jau 2017.gada 10.aprīlī un tajā norādīts, ka samaksa tiek izdarīta līguma noslēgšanas brīdī un ka līgums stājas spēkā ar parakstīšanas brīdi. 2017.gada 10.aprīļa vienošanās pie otrā pirkuma līguma paredz pretrunīgu noteikumu, ka šis līgums stājas spēkā pēc pirmā pirkuma līguma ierakstīšanas Zemesgrāmatā, bet tas nav liedzis līgumslēdzējiem jau 2017.gada 11.aprīlī parakstīt nostiprinājuma lūgumu Zemesgrāmatai īpašuma tiesību pārreģistrācijai. Tādējādi otrais pirkuma līgums tika izpildīts jau 2017.gada 11.aprīlī un ieguvējam nebija nekādu šķēršļu nokārtot īpašuma tiesību nostiprināšanu Zemesgrāmatā.

Dokumentā, kurā kopīpašniekiem tika lūgts parakstīties par atteikumu no pirmpirkuma tiesībām, norādīts, ka pirkuma līgumi noslēgti 2017.gada 6.aprīlī un 2017.gada 10.aprīlī, bet nekas nav minēts par nodomu protokola un vienošanās pie otrā pirkuma līguma esību, kas dod pamatu secinājumam, ka šādi dokumenti vēl nav bijuši noformēti.

Atbildētājs nav pamatojis savus paskaidrojumus, ka otrais pirkuma līgums tika noslēgts par īpaši draudzīgu cenu, t.sk. nav minējis nevienu ticamu apstākli, kāpēc /pers. C/ ir gribējusi izrādīt viņam īpašu labvēlību. Līgumslēdzēji līgumā apliecinājuši, ka tie apzinās īpašuma vērtību un atsakās celt pretenzijas pārmērīgu zaudējumu dēļ. No līguma izriet, ka pirkuma summas samaksa notikusi izmantojot darījuma kontu, kas neliecina par līgumslēdzēju īpaši draudzīgām attiecībām.

Saskaņā ar nekustamā īpašuma 2017.gada 9.novembra novērtējumu strīdus īpašuma tirgus vērtība pēc stāvokļa uz 2017.gada 10.aprīli bijusi 4 170 EUR, līdz ar to prasītājs ir pievienojis dokumentu, kas apliecina starpības 2 670 EUR (4 170 – 1 500) piemaksu.

[5] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2018.gada 11.septembra protokollēmumu lietā kā trešā persona pieaicināta /pers. C/.

[6] /pers. C/ savā rakstveida paskaidrojumā izteikusi viedokli, ka prasība nav pamatota, un šādus apsvērumus.

/pers. C/ bijusi visa nekustamā īpašuma /adrese A/, īpašniece, bet ir atsavinājusi nekustamo īpašumu citām personām pa daļām. Pēdējais pircējs bijis /pers. B/, kurš vēlējies nopirkt nekustamā īpašuma 5/73 domājamās daļas (lietošanā dzīvoklis Nr./numurs C/ un šķūnis Nr./numurs D/), un pārdevēja, lai taupītu laiku un resursus, piedāvājusi viņam par simbolisku cenu nopirkt arī pēdējās viņai piederošās 3/73 nekustamā īpašuma domājamās daļas (lietošanā pagraba telpa Nr./numurs E/). Viņa šādu cenu nepiedāvātu jebkurai personai, bet atbildētājs atstājis laba cilvēka iespaidu, kuram var uzticēties un kuram rūp nekustamā īpašuma vēsturisko vērtību saglabāšana.

Visi dokumenti sastādīti tajos norādītajos datumos.

[7] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2020.gada 20.marta spriedumu /pers. A/ prasība pret /pers. B/ pilnīgi noraidīta un noteikts, ka prasītājam atmaksājama tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksātā naudas summa 4 591,94 EUR.

Spriedumā norādīti šādi argumenti.

[7.1] Lietā nav strīda par to, ka /pers. A/ no 2005.gada 19.aprīļa ir nekustamā īpašuma /adrese A/, kopīpašnieks, ka /pers. B/ 2017.gada 9.maijā, pamatojoties uz 2017.gada 6.aprīļa pirkuma līgumu, nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām (lietošanā dzīvoklis Nr./numurs C/ un šķūnis Nr./numurs D/) un 2017.gada 26.maijā, pamatojoties uz 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgumu, nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 3/73 domājamām daļām (lietošanā pagraba telpa Nr./numurs E/), un ka nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu pirkuma summa bijusi 1 500 EUR.

Lietā ir strīds par to, vai /pers. A/ kā nekustamā īpašuma kopīpašniekam ir nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu izpirkuma tiesība.

[7.2] Civillikuma 1073.pants nosaka, ka, ja kāds nekustama īpašuma kopīpašnieks atsavina savu daļu personai, kura nav kopīpašnieks, tad pārējiem kopīpašniekiem divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas, pieder pirmpirkuma tiesība (2060.p. 2.d. un 2062.p.), bet gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ – izpirkuma tiesība (1381. un turpm. p.). Civillikuma 1381.pants nosaka, ka izpirkuma tiesība ir lietu tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju, sakarā ar priekšrocību pret viņu, un iestājoties viņa tiesībās.

[7.3] Lietai ir pievienots paziņojums, ar kuru /pers. C/ informējusi nekustamā īpašuma /adrese A/, kopīpašniekus, ka viņa 2017.gada 6.aprīlī un 2017.gada 10.aprīlī ir noslēgusi ar /pers. B/ nekustamā īpašuma 5/73 un 3/73 domājamo daļu pirkuma līgumus par summām attiecīgi 93 000 EUR un 1 500 EUR. /pers. A/ 2017.gada 27.aprīlī uz paziņojuma uzrakstījis: "ar informāciju iepazinos, no pirmpirkuma tiesībām neatsakos". Līdz ar to secināms, ka prasītājs bija informēts par noslēgto darījumu būtiskajiem noteikumiem.

[7.4] No lietai pievienotā 2017.gada 30.marta nodomu protokola, kuru parakstījuši /pers. C/ un /pers. B/, 1., 3.punkta izriet, ka līdzēji ir vienojušies līdz 2017.gada 7.aprīlim noslēgt nekustamā īpašuma 5/73 domājamo daļu pirkuma līgumu un ka pārdevēja ir apņēmusies nodrošināt visiem nekustamā īpašuma līdzīpašniekiem iespēju izmantot likumiskās pirmpirkuma tiesības, savukārt 5., 6.punktā norādīts, ka, ja /pers. B/ tiks nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām, tad /pers. C/, ievērojot starp līgumslēdzējiem izveidojušās draudzīgās attiecības un pārdevējas personisko labvēlību pret pircēju, apņemas pārdod un /pers. B/ apņemas nopirkt par īpaši draudzīgu cenu 1 500 EUR arī nekustamā īpašuma 3/73 domājamās daļas, bet pretējā gadījumā vienošanās par nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu pirkumu zaudēs spēku, jo pircējam nav intereses iegūt pagrabu, neesot dzīvokļa īpašniekam, savukārt pārdevējas interese tādā gadījumā ir pārdot īpašumu par augstāku cenu.

No 2017.gada 11.aprīļa nostiprinājuma lūguma, kas Zemesgrāmatā iesniegts 2017.gada 17.maijā, izriet, ka /pers. C/ un /pers. B/ ir lūguši, pamatojoties uz 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgumu, nostiprināt pēdējam īpašuma tiesību uz nekustamā īpašuma 3/73 domājamām daļām un ka pirkuma līguma slēdzēju griba slēgt pirkuma līgumu bijusi ar nosacījumu, ka /pers. B/ vispirms jākļūst par nekustamā īpašuma kopīpašnieku. Minētais izriet arī no liecinieces /pers. D/ liecībām tiesas sēdē.

Puses 2017.gada 10.aprīlī parakstījušas nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu pirkuma līgumu un vienošanos par 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma noslēgšanas un spēkā stāšanās brīdi. Vienošanās 1.punktā noteikts, ka pirkuma līgums uzskatāms par noslēgtu un stājas spēkā nākamajā dienā pēc šāda nosacījuma iestāšanās – ja pircējam ir nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām, pamatojoties uz 2017.gada 6.aprīļa pirkuma līgumu.

Lietā nav strīds, ka atbildētāja īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām Zemesgrāmatā nostiprināta 2017.gada 9.maijā, līdz ar to secināms, ka 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgums uzskatāms par noslēgtu un stājies spēkā no 2017.gada 10.maija, kad atbildētājs jau bija nekustamā īpašuma kopīpašnieks.

Līdz ar to Civillikuma 1073.pants par pirmpirkuma un izpirkuma tiesībām konkrētajā gadījumā nav piemērojams un prasība kā nepamatota noraidāma.

Strīda izšķiršanā nav būtiskas nozīmes tam, ka Zemesgrāmatā netika iesniegts 2017.gada 30.marta nodomu protokols un vienošanās par 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma noslēgšanas un spēkā stāšanās brīdi, un ka 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgums nesatur norādi, ka tas ir draudzības pirkums. Tāpat nav nozīmes tam, kādas bija līdzēju savstarpējās attiecības un uz kāda pamata radusies pārdevējas personiska labvēlība pret pircēju.

[7.5] Prasītājs nav pamatojis savus apsvērumus, ka 2017.gada 10.aprīļa vienošanās par 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma noslēgšanas un spēkā stāšanās brīdi un 2017.gada 30.marta nodomu protokols ir viltoti. Tiesa nekonstatē, ka minētie dokumenti ir pretrunā ar citiem pierādījumiem lietā. Lieciniece /pers. D/ tiesas sēdē liecināja, ka viņa ir piedalījusies darījumu projektu sastādīšanā un ka tajos tikusi atspoguļota līgumslēdzēju griba.

[8] /pers. A/ 2020.gada 9.aprīlī iesniedzis apelācijas sūdzību, ar kuru pārsūdzējis pirmās instances tiesas spriedumu pilnā apmērā.

Apelācijas sūdzībā norādīti prasības pieteikumā jau norādītie apsvērumi un šādi iebildumi pret pirmās instances tiesas spriedumu.

[8.1] Tiesa nav pienācīgi izvērtējusi prasītāja norādītos apstākļus un lietai pievienotos pierādījumus, t.sk. 2017.gada 30.marta nodomu protokolu un 2017.gada 10.aprīļa vienošanos, kā arī nav ņēmusi vērā, ka šie dokumenti nav iesniegti Zemesgrāmatā un atklātībā parādījušies tikai pēc izpirkuma tiesības pieteikšanas.

Tiesa spriedumā norādījusi, ka lietā ir noskaidrots, ka /pers. C/ un atbildētājs 2017.gada 10.aprīlī noslēguši vienošanos par 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma noslēgšanas un spēkā stāšanās brīdi, nemotivējot, kā nonākusi pie šāda secinājuma, lai gan lietā ir strīds par šādas vienošanās pastāvēšanu.

Izpirkuma tiesība attiecas tikai uz to lietu tiesību un tādā apjomā, kādā darījums ierakstīts Zemesgrāmatā. Civillikuma 1398.pants paredz, ka pēc tam, kad izpirkuma tiesība jau pieteikta, līguma dalībnieki nevar vairs uzsākt neko tādu, kas nepielaistu šo tiesību.

[8.2] Tiesa nav izvērtējusi liecinieces /pers. D/, kura ir atbildētāja bērna māte, tiesas sēdē sniegto liecību ticamību. No sprieduma nav saprotams, kāpēc liecinieces liecībām piešķirta lielāka ticamība par Zemesgrāmatā ierakstītā pirkuma līguma noteikumu par līguma spēkā stāšanās kārtību.

Lieciniece liecinājusi, ka /pers. C/ otro pirkuma līgumu jau 2017.gada 10.aprīlī ir parakstījusi tāpēc, ka viņai bijis apgrūtinoši atkārtoti braukt no Ventspils uz Rīgu. Apelācijas sūdzībai tiek pievienots /pers. C/ 2017.gada 12.jūnijā Jelgavā parakstīts nostiprinājuma lūgums – par pagraba lietošanas kārtības ierakstīšanu Zemesgrāmatā, pamatojoties uz Pielikumu Nr.1 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgumam, kas liecina par to, ka viņai braukšana nav nemaz bijusi tik apgrūtinoša. Pielikums it kā sastādīts tajā pašā dienā, kad pirkuma līgums.

[8.3] Ne atbildētāja pārstāvis, ne trešās personas pārstāve, ne lieciniece nav varējuši tiesas sēdē paskaidrot, kāpēc pastāv pretruna starp pirkuma līguma un papildus vienošanās noteikumiem par pirkuma līguma spēkā stāšanos, tomēr tiesa tam nav sniegusi vērtējumu. Tāpat trešās personas pārstāvis nav varējis paskaidrot, kāpēc kopīpašnieki nav tikuši informēti par papildus vienošanās esību.

[9] /pers. B/ savā rakstveida paskaidrojumā apelācijas sūdzību nav atzinis, norādot iepriekšējos rakstveida paskaidrojumos jau minētos un šādus apsvērumus.

[9.1] Fakts, ka atbildētāja un /pers. C/ griba bijusi nekustamā īpašuma 3/73 domājamās daļas atsavināt pēc tam, kad atbildētājs ir kļuvis par nekustamā īpašuma kopīpašnieku, izriet no nodomu protokola, 2017.gada 10.aprīļa vienošanās par 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma noslēgšanas un spēkā stāšanās brīdi un 2017.gada 11.aprīļa nostiprinājuma lūguma zemesgrāmatai par īpašuma tiesības nostiprināšanu uz nekustamā īpašuma 3/73 domājamām daļām.

Nodomu protokola un vienošanās projektu bija sagatavojusi /pers. D/, kura tiesas sēdē pēc brīdināšanas par krimināatbildību par nepatiesu liecību sniegšanu ir liecinājusi par darījumu noslēgšanas apstākļiem, un viņas liecības nav pretrunā ar citiem pierādījumiem lietā.

[9.2] Civillikuma 1398.pants konkrētajā gadījumā nav piemērojams, jo pēc izpirkuma strīda pieteikšanas nekādas darbības no atbildētāja vai /pers. C/ puses nav veiktas.

[10] /pers. C/ savā rakstveida paskaidrojumā ir izteikusi viedokli, ka apelācijas sūdzība nav pamatota, savukārt pirmās instances tiesas spriedums ir pamatots.

M o t ī v u d a ļ a

[11] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izvērtējusi pārsūdzētajā tiesas spriedumā un apelācijas sūdzībā norādītos argumentus, lietas dalībnieku rakstveida paskaidrojumus un lietai pievienotos pierādījumus, atzīst, ka /pers. A/ apelācijas sūdzība un prasība ir pamatotas šādu apsvērumu dēļ.

[11.1] Lietā nav strīds par to, ka /pers. A/ no 2005.gada 19.aprīļa ir nekustamā īpašuma /adrese A/, kopīpašnieks, ka /pers. B/ 2017.gada 9.maijā, pamatojoties uz 2017.gada 6.aprīļa pirkuma līgumu, noslēgtu ar /pers. C/, nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām (lietošanā dzīvoklis Nr./numurs C/ un šķūnis Nr./numurs D/), un 2017.gada 26.maijā, pamatojoties uz 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgumu, noslēgtu ar /pers. C/, nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 3/73 domājamām daļām (lietošanā pagraba telpa Nr./numurs E/), un ka nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu pirkuma summa ir 1 500 EUR.

Lietā ir strīds par to, vai /pers. A/ kā nekustamā īpašuma kopīpašniekam ir nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu izpirkuma tiesība pēc 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma.

[11.2] Saskaņā ar Civillikuma 1381.pantu izpirkuma tiesība ir lietu tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju, sakarā ar priekšrocību pret viņu, un iestājoties viņa tiesībās.

Civillikuma 1073.pants nosaka, ka, ja kāds nekustama īpašuma kopīpašnieks atsavina savu daļu personai, kura nav kopīpašnieks, tad pārējiem kopīpašniekiem divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas, pieder pirmpirkuma tiesība (2060.p. 2.d. un 2062.p.), bet gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ – izpirkuma tiesība (1381. un turpm. p.).

Izpirkuma tiesības būtība tātad ir īpašuma tiesības iegūšana, atstumjot nekustamā īpašuma ieguvēju, sakarā ar to, ka izpircējam ir lielākas tiesības uz konkrēto īpašumu kā ieguvējam, un izpirkuma tiesība ir pārkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzības veids.

Ņemot vērā minēto un vadoties no Civillikuma 1383.panta pirmās daļas, saskaņā ar kuru izpirkuma tiesība ir pielaižama tādos atsavinājuma gadījumos, kad izpircējam iespējams pilnīgi atlīdzināt ieguvējam visu to, ko tas samaksājis vai kas tam vēl jāmaksā par iegūto mantu, un 1384.panta, kas paredz, ka izpircējam, piesakot izpirkuma tiesību, tūliņ jāsamaksā šī summa un atlīdzība par izdevumiem, secināms, ka, lai izšķirtu strīdu par izpirkuma tiesību, ir jānoskaidro šādi apstākļi: vai prasītājam bija strīdus īpašuma pirmpirkuma tiesība un vai ir noticis šīs tiesības pārkāpums, vai pastāv kāds ierobežojums izpirkuma tiesības īstenošanai un vai ir ievērota izpirkuma tiesības izlietošanas kārtība (sk. arī Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2018.gada 8.jūnija spriedumu lietā Nr.SKC-116/2018 (Nr.C04365004) 9.3.pkt.).

[11.3] Tiesību doktrīnā skaidrots, ka 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 pārējiem kopīpašniekiem par attiecīgās domājamās daļas pārdošanu, darot zināmus pirkuma līguma noteikumus un piedāvājot nopirkt šo domājamo daļu atbilstoši minētā līguma noteikumiem. Pārējie kopīpašnieki var izlietot pirmpirkuma tiesību divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas dienas, tas ir, no dienas, kad viņi uzzināja vai viņiem vajadzēja uzzināt par pirkuma līguma noslēgšanu un tā saturu (sk. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002., 271.lpp.).

Zemesgrāmatu likuma 47.panta pirmās daļas 1.punkts nosaka, ka nodalījuma ierakstā norāda dokumentu, kas bijis par pamatu nostiprinājumam, likuma 61.panta pirmās daļas 1.punkts un otrā daļa paredz, ka nostiprinājuma lūgumā jānorāda un tam jāpievieno dokumenti, kas apliecina nostiprināmās tiesības.

Vadoties no minētā, nostiprinājuma lūgumā ir jānorāda un tam jāpievieno visi dokumenti, kas apliecina nekustamā īpašuma tiesisku iegūšanu.

Kā izriet no /pers. C/ un /pers. B/ 2017.gada 11.aprīļa nostiprinājuma lūguma par īpašuma tiesības nostiprināšanu ieguvējam uz nekustamā īpašuma /adrese A/, 3/73 domājamām daļām, nostiprinājuma lūdzēji kā īpašuma tiesības apliecinošu dokumentu norādījuši un nostiprinājuma lūgumam pievienojuši

tikai 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgumu, un nostiprinājuma lūguma sadaļā "Papildus nosacījumi" nav norādījuši uz kādiem atliekošiem nosacījumiem. Par atliekošu nosacījumu nevar uzskatīt nostiprinājuma lūguma sadaļā "Nostiprinājuma lūdzējs" norādīto par pārdevējai piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu apmēru, proti, ka viņai pieder nekustamā īpašuma 3/73 domājamās daļas (pēc 5/73 domājamo daļu atsavināšanas /pers. B/, pamatojoties uz 2017.gada 6.aprīļa pirkuma līgumu).

Kā izriet no ierakstiem Zemesgrāmatā, ieguvēja īpašuma tiesība uz strīdus īpašumu nostiprināta, pamatojoties uz 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgumu. Ņemot vērā minēto un ievērojot Zemesgrāmatu likuma 1.pantā nostiprināto zemesgrāmatu publiskās ticamības principu, secināms, ka vienīgais dokuments, kas apliecina nekustamā īpašuma 3/73 domājamo daļu tiesisku iegūšanu, ir 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgums, un atbildētāja un trešās personas atsaukšanās uz kaut kādiem papildus īpašuma tiesību apliecinošiem dokumentiem, kas nav reģistrēti Zemesgrāmatā, nav tiesiski pamatota. Atsavinātājas un ieguvēja savstarpējās vienošanās, kas nav reģistrētas Zemesgrāmatā, izpircējam nav saistošas.

Bez tam lietā tiešām ir pamats secinājumam, ka 2017.gada 10.aprīļa vienošanās par 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma noslēgšanu un spēkā stāšanās brīdi ir noformēta ar atpakaļejošu datumu, lai apietu prasītāja pirmpirkuma tiesību, tādējādi pārkāpjot Civillikuma 1398.pantu, kas paredz, ka pēc tam, kad izpirkuma tiesība jau pieteikta, līguma dalībnieki nevar vairs uzsākt neko tādu, kas nepielaistu šo tiesību. Par to liecina šādi apstākļi. Nav loģiski izskaidrojams, kāpēc tajā pašā dienā, kad noslēgts pirkuma līgums, bija nepieciešams noslēgt papildus vienošanos ar atšķirīgiem noteikumiem par pirkuma līguma spēkā stāšanos (ja pirkuma līgumā noteikts, ka tas stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi, tad papildus vienošanās dokumentā noteikts, ka pirkuma līgums uzskatāms par noslēgtu un stājas spēkā nākamajā dienā pēc tam, kad ieguvējam nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām, pamatojoties uz 2017.gada 6.aprīļa pirkuma līgumu), negrozot attiecīgu pirkuma līguma noteikumu. Nostiprinājuma lūgums zemesgrāmatai parakstīts jau 2017.gada 11.aprīlī, kā vienīgo īpašuma tiesību apliecinošo dokumentu norādot un pievienojot 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgumu, nenorādot un nepievienojot dokumentu, kas it kā nosaka pirkuma līguma spēkā stāšanos, kā arī nenorādot kādus papildus atliekošus nosacījumus īpašuma tiesību pārreģistrācijai. /pers. C/ pirmajā paziņojumā par pirmpirkuma tiesības izmantošanu, kas nekustamā īpašuma kopīpašniekiem uzrādīts laikā no 2017.gada 13.aprīļa līdz 2017.gada 27.aprīlim, ir piedāvāts atteikties no pirmpirkuma tiesībām saistībā ar 2017.gada 6.aprīlī un 2017.gada 10.aprīlī noslēgtiem pirkuma līgumiem, neko neminot par 2017.gada 10.aprīļa papildus vienošanās esību.

2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma 4.3.punktā noteikts, ka līgums stājas spēkā ar tā abpusējas parakstīšanas brīdi, līdz ar to secināms, ka šis līgums stājās spēkā 2017.gada 10.aprīlī.

Kā izriet no ierakstiem nekustamam īpašumam atvērtajā zemesgrāmatas nodalījumā, 2017.gada 10.aprīlī, kad noslēgts pirkuma līgums, /pers. B/ vēl nebija nekustamā īpašuma /adrese A/, kopīpašnieks, jo viņa īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām, pamatojoties uz 2017.gada 6.aprīļa pirkuma līgumu, nostiprināta tikai 2017.gada 9.maijā, un Civillikuma 994.panta pirmā daļa nosaka, ka par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās. Līdz ar to /pers. C/ bija pienākums paziņot pārējiem kopīpašniekiem, t.sk. /pers. A/, par nekustamā īpašuma 3/75 domājamo daļu atsavināšanu un piedāvāt izmantot pirmpirkuma tiesības, pievienojot pirkuma līguma norakstu.

No lietai pievienotā /pers. C/ paziņojuma kopīpašniekiem izriet, ka viņa kopīpašniekiem ir uzrādījusi rakstveida paziņojumu par 2017.gada 6.aprīļa un 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līgumu noslēgšanu, kurā norādīts atsavināto domājamo daļu apmērs un pirkumu summas, lūdzot parakstīties uz tā par atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām, bet /pers. A/ uz paziņojuma 2017.gada 27.aprīlī uzrakstījis, ka viņš no pirmpirkuma tiesībām neatsakās. Neskatoties uz minēto, /pers. C/ 2017.gada 9.maijā ar notāra starpniecību ir nosūtījusi prasītājam paziņojumu par pirmpirkuma tiesības izmantošanu tikai uz nekustamā īpašuma 5/73 domājamām daļām, pievienojot 2017.gada 6.aprīļa pirkuma līguma norakstu, bet nav paziņojusi viņam par pirmpirkuma tiesības izmantošanu uz nekustamā īpašuma 3/73 domājamām daļām un nav nosūtījusi 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma norakstu.

No Civillikuma 1073.panta izriet, ka atsavinātājam nepietiek informēt kopīpašniekus par pirkuma līguma noslēgšanu un pirkuma cenu, bet viņam ir jānosūta kopīpašniekiem pirkuma līguma noraksts.

Secināms, ka prasītājs pārdevējas /pers. C/ vainas dēļ nav varējis izmantot strīdus īpašuma pirmpirkuma tiesību, līdz ar to viņam ir izpirkuma tiesība.

[11.4] Kā izriet no lietas materiāliem, /pers. A/ ir izpildījis 1383., 1384.pantā noteiktos izpircēja pienākumus – ir iemaksājis Tiesu administrācijas depozīta kontā naudas summu 1 921,94 EUR, ko sastāda pirkuma summa 1 500 EUR, izdevumi 61,32 EUR, kas saistīti ar nostiprinājuma lūguma sastādīšanu (valsts nodeva, amata atlīdzība notāram), un izdevumi 360,62 EUR, kas saistīti ar ieguvēja īpašuma tiesības nostiprināšanu Zemesgrāmatā (valsts nodeva un kancelejas nodeva). Bez tam prasītājs ir iemaksājis Tiesu administrācijas depozīta kontā arī starpību starp īpašuma tirgus vērtību (4 170 EUR) un pirkuma summu (1 500 EUR) 2 670 EUR, līdz ar to kopējā Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksātā naudas summa ir 4 591,94 EUR.

Secināms, ka izpirkuma tiesība izlietota likumā noteiktā kārtībā un ka nepastāv ierobežojumi izpirkuma tiesības īstenošanai.

Civillikuma 1386.pants nosaka, ka, ja pierāda, ka izpērkamais nekustamais īpašums pārdots kādam aiz personiskas labvēlības lētāk par tā vērtību (draudzības pirkums), tad izpircējam jāsamaksā īstā cena, pēc tiesas novērtējuma.

/pers. B/ paskaidrojumi, ka /pers. C/ aiz personiskas labvēlības viņam strīdus īpašumu pārdevusi lētāk, apstiprinās ar /pers. C/ paskaidrojumiem lietā, kā arī ar lietai pievienoto sertificēta vērtētāja atzinumu par īpašuma tirgus vērtību pēc stāvokļa uz 2017.gada 10.aprīli, no kura izriet, ka īpašuma tirgus vērtība ir ievērojami augstāka par pirkuma summu.

Ņemot vērā minēto, nosakāms, ka pirkuma summa, kas izpircējam jāmaksā ieguvējam, ir īpašuma tirgus vērtība uz pirkuma līguma noslēgšanas brīdi 4 170 EUR un ka, atzīstot prasītājam īpašuma tiesību uz nekustamā īpašuma /adrese A/, 3/73 domājamām daļām uz izpirkuma tiesības pamata, atbildētājam no Tiesu administrācijas depozīta konta izmaksājama naudas summa kopā 4 591,94 EUR. Nosakāms arī, ka Zemesgrāmatā nostiprināma prasītāja īpašuma tiesība uz izpērkamo īpašumu, dzēšot ierakstus par atbildētāja īpašuma tiesību (sk. II daļas 1.iedaļas ierakstus Nr./numurs F/, /numurs G/, /numurs H/).

[11.5] Pirmās instances tiesa nav pareizi piemērojusi izpirkuma tiesības izlietošanu regulējošās tiesību normas, nav pienācīgi izvērtējusi lietas apstākļus, kā rezultātā taisījusi nepamatotu spriedumu par prasības noraidīšanu.

[11.6] Apmierinot prasību, no atbildētāja saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu piespriežami prasītāja samaksātie tiesas izdevumi – valsts nodeva par prasības pieteikumu 834,50 EUR un valsts nodeva par apelācijas sūdzību 835,20 EUR, kas aprēķinātas saskaņā ar Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 1.punkta c) apakšpunktu un 35.panta pirmās daļas 9.punktu, un saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 3.punktu, otro daļu – prasītāja samaksātie izdevumi sakarā ar rakstveida pierādījumu iegūšanu 392,66 EUR, kopā – tiesāšanās izdevumi 2 062,36 EUR.

Prasītājs ir lūdzis piespriest no atbildētāja arī valsts nodevu 71,14 EUR, ko viņš samaksājis par pieteikumu sevišķās tiesāšanas kārtībā par nekustamā īpašuma izpirkšanu, kas nav pamatoti, jo tiesa var lemt tikai par to tiesas izdevumu atlīdzināšanu, kas radušies izskatāmajā lietā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu no atbildētāja valsts ienākumos piedzenami iepriekš nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,29 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu nosakāms, ka spriedums daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

R e z o l u t ī v ā d a ļ a

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432. – 434.pantu, 454.panta pirmo, otro daļu, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

n o s p r i e d a

/pers. A/ prasību pret /pers. B/ pilnīgi apmierināt.

Atzīt /pers. A/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesību uz nekustamā īpašuma /adrese A/, ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, 3/73 domājamām daļām (lietošanā pagraba telpa Nr./numurs E/) uz izpirkuma tiesības pamata pēc 2017.gada 10.aprīļa pirkuma līguma.

Izmaksāt /pers. B/, personas kods /personas kods/, no Tiesu administrācijas depozīta konta naudas summu 4 591,94 EUR, ko /pers. A/ tur iemaksājis ar 2017.gada 24.maija maksājuma uzdevumu Nr./numurs/, 2017.gada 30.maija maksājuma uzdevumu Nr./numurs/u n 2017.gada 15.novembra maksājuma uzdevumu Nr./numurs/.

Noteikt, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/nostiprināma /pers. A/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma /adrese A/, 3/73 domājamām daļām (lietošanā pagraba telpa Nr./numurs E/) un dzēšams ieraksts par /pers. B/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesību uz šo īpašumu.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesāšanās izdevumus 2 062,36 EUR. Minētā naudas summa iemaksājama /pers. A/ bankas kontā /konta numurs/.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,29 EUR. Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi iemaksājami Valsts kases kontā Nr.LV51TREL2190458019000, norādot, ka saņēmējs ir Tiesu administrācija, iemaksas mērķis – ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr.C29511517.

Noteikt, ka spriedums daļā par tiesāšanās izdevumu atlīdzināšanu labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Dokuments, kas apliecina tiesas izdevumu samaksu valsts ienākumos, iesniedzams Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Latvijas Republikas Senātā 30 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā un samaksājot drošības naudu 300 EUR. Drošības nauda iemaksājama Valsts kases kontā Nr.LV83TREL8280010000000, norādot, ka saņēmējs ir Latvijas Republikas Senāts, iemaksas mērķis – drošības nauda par kasācijas sūdzību civillietā Nr.C29511517.

Tiesneses S.Krūmiņa

I.Ošiņa

L.Grauda