Lietas arhīva Nr. CA-1081-20/28
ECLI:LV:RAT:2020:1020.C29492718.7.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2020.gada 20.oktobrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija
šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis Gvido Ungurs,
tiesnese Inese Grauda,
tiesnese Sarmīte Vamža
ar tiesas sēdes sekretāri Ullu Ābolu,
piedaloties AS "Mājokļu aģentūra" pārstāvim advokātam Normundam Šlitkem,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu AS "Mājokļu aģentūra" prasībā pret /pers. A/ un SIA "Jostsona nami" par atcēlēja līguma atzīšanu par spēkā neesošu, izpirkuma un īpašuma tiesību atzīšanu un ieraksta dzēšanu zemesgrāmatā sakarā ar AS "Mājokļu aģentūra" apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019.gada 20.decembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2018.gada 17.oktobrī AS "Mājokļu aģentūra" cēlusi tiesā prasību pret /pers. A/ un SIA "Jostsona nami" par atcēlēja līguma atzīšanu par spēkā neesošu, izpirkuma un īpašuma tiesību atzīšanu un ieraksta dzēšanu zemesgrāmatā, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1073., 1381., 1390., 1398., 1415.pantu, lūgusi tiesu atzīt 2016.gada 15.novembra pirkuma līguma atcēlēju līgumu par spēkā neesošu, dzēst SIA "Jostsona nami" īpašuma tiesības uz 40/2622 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese A/, uz izpirkuma tiesības pamata atzīt AS "Mājokļu aģentūra" īpašuma tiesības uz 40/2622 domājamām daļām no strīdus nekustamā īpašuma un atzīt SIA "Jostsona nami" tiesības saņemt tiesas depozītā iemaksāto izpirkuma maksu.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apsvērumi.

[1.1] 2016.gada 8.februārī prasītājai nostiprinātas īpašuma tiesības uz 593/2662 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese A/, kas sastāv no zemes gabala, uz kura atrodas dzīvojamā ēka (liters nr.1) un palīgceltnes (liters nr.2, 3).

Savukārt 2016.gada 27.oktobrī, pamatojoties uz 2016.gada 20.oktobra pirkuma līgumu, zemesgrāmatā nostiprinātas /pers. A/ īpašuma tiesības uz 40/2622 domājamām daļām no minētā nekustamā īpašuma.

Pēc pirkuma līguma noslēgšanas prasītājai atbilstoši Civillikuma 1073.pantam netika piedāvāts izmantot pirmpirkuma tiesības. Tāpēc prasītāja izmantojusi izpirkuma tiesības un 2017.gada 21.februārī vērsās ar izpirkuma pieteikumu Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā (lieta Nr.C29366417), iemaksājot tiesas depozīta kontā izpirkuma summu. /pers. A/ pieteikumu nav atzinis, tādēļ prasītājas pieteikums atstāts bez izskatīšanas, izskaidrojot, ka strīds izšķirams prasības kārtībā.

[1.2] Pirmpirkuma tiesības un secīgi izpirkuma tiesības kopīpašniekiem rodas tikai tad, ja atsavinātas domājamās daļas personai, kas nav kopīpašnieks. /pers. A/ nav bijis nekustamā īpašuma kopīpašnieks īpašuma iegādes brīdī, līdz ar to prasītājai ir izpirkuma tiesība un tiesības uz izpirkuma tiesības pamata iegūt īpašuma tiesības uz /pers. A/ pārdotajām 40/2622 domājamām daļām no nekustamā īpašuma.

Tiesvedības laikā zemesgrāmatas nodalījumā savas īpašuma tiesības strīdus domājamām daļām no nekustamā īpašuma, kas līdz šim piederēja /pers. A/, nostiprinājusi SIA "Jostsona nami". Nostiprinājums izdarīts uz 2016.gada 15.novembra pirkuma līguma atcēlēja līguma pamata.

Nostiprinājuma lūgums SIA "Jostsona nami" īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā parakstīts tikai 2017.gada 29.martā, t.i., jau pēc izpirkuma pieteikuma iesniegšanas tiesā, līdz ar to prasītājas ieskatā atcēlējs līgums ir viltots, proti, noslēgts ar atpakaļejošu datumu.

No Civillikuma 1398.panta izrietot, ka pēc tam, kad izpirkuma tiesība jau pieteikta, likums aizliedz īpašuma nodošanu, parakstot nostiprinājuma lūgumu. Proti, pat ja atcēlējs līgums nav noslēgts ar atpakaļejošu datumu, tā izpilde, parakstot nostiprinājuma lūgumu, neesot bijusi pieļaujama, jo skārusi prasītājas absolūtās lietu tiesības, dodot nepieļaujamu priekšroku atsavinātāju saistību tiesībām, turklāt atsavinājums jeb tā izpilde (korroborācija) notikusi prāvas laikā.

[1.3] Atbilstoši Civillikuma 1415.pantam atcēlēja līguma sastādīšana ar atpakaļejošu datumu atzīstama par pretēju likumam un pats atcēlējs līgums atzīstams par spēkā neesošu, līdz ar to zemesgrāmatas nodalījumā dzēšamas uz tā pamata ierakstītās īpašuma tiesības.

[2] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019.gada 20.decembra spriedumu AS "Mājokļu aģentūra" prasība noraidīta pilnīgi.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[2.1] Ņemot vērā, ka lūgts atzīt uz izpirkuma tiesības pamata prasītājas īpašuma tiesības 40/2622 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese A/ (lietošanā dzīvoklis Nr.1), tad noskaidrojams vai prasītājai kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas domājamās daļas īpašniecei pieder strīdus nekustamā īpašuma izpirkuma tiesība.

No lietas materiāliem neizriet, ka izpirkuma tiesība būtu nodibināta ar līgumu vai ar testamentu, līdz ar to jāpārbauda, vai konkrētajā gadījumā izpirkuma tiesība izriet no likuma.

[2.2] Lietā nav strīda, ka prasītājai pieder nekustamā īpašuma /adrese A/, 593/2622 domājamās daļas.

/pers. A/, pamatojoties uz 2016.gada 20.oktobra pirkuma līgumu, kas noslēgts starp SIA "Jostsona nami" kā pārdevēju un /pers. A/ kā pircēju, 2016.gada 27.oktobrī nostiprinātas īpašuma tiesības uz minētā nekustamā īpašuma 40/2622 domājamām daļām (lietošanā dzīvoklis Nr.1).

Savukārt atbildētājai SIA "Jostsona nami" īpašuma tiesības uz minētajām nekustamā īpašuma strīdus domājamām daļām nostiprinātas 2017.gada 10.aprīlī, pamatojoties uz 2016.gada 15.novembrī starp atbildētājiem noslēgto pirkuma līguma atcēlēju līgumu un 2017.gada 30.martā parakstīto nostiprinājuma lūgumu.

[2.3] Nekustamais īpašums /adrese A/, sastāv no zemes gabala 1090 m^2 platībā, uz kura atrodas dzīvojamā ēka un palīgceltnes.

Dzīvojamā ēka ir daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kas nav sadalīta dzīvokļu īpašumos un kopīpašniekiem pieder domājamās daļās, ar zemesgrāmatā veiktiem ierakstiem par konkrēta dzīvokļa lietošanas tiesībām konkrētam domājamo daļu īpašniekam. No ierakstiem nodalījumā nav redzams, ka kopīpašnieki būtu noslēguši nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgumu.

Tajā pašā laikā, atsaucoties uz Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu un Senāta 2005.gada 18.maija spriedumu lietā Nr.SKC-314, 2008.gada 11.jūnija spriedumu lietā Nr.SKC-250 un 2008.gada 23.janvāra spriedumu lietā Nr.SKC-34, pirmās instances tiesa secinājusi, ka, izlemjot jautājumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, nav izšķirošas nozīmes apstāklim ir vai nav daudzdzīvokļu dzīvojamā māja sadalīta dzīvokļu īpašumos. Saistību saturs dzīvokļa īpašniekiem, kas lieto dzīvokli dzīvokļu īpašumos sadalītās un dzīvokļu īpašumos nesadalītās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās *de facto* neatšķiroties, atšķiroties tikai tiesību ietvars (juridiskā forma).

No ierakstiem zemesgrāmatas nodalījumā un lietā iesniegtā 2016.gada 20.oktobra pirkuma līguma izriet, ka katram kopīpašniekam piederošā domājamā daļa ir skaidra un konkretizēta, lietošanā konkrēts dzīvoklis, līdz ar to nav šaubu kādu nekustamā īpašuma daļu šī domājamā daļa aptver.

[2.4] Atsaucoties uz Dzīvokļa īpašuma likuma 12.pantu, norādīts, ka nekustamā īpašuma kopīpašnieki nav noslēguši līgumu par to, kā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā būtu īstenojama pirmpirkuma tiesība dzīvokļa īpašuma atsavināšanas gadījumā. Tādējādi pirmās instances tiesa nav konstatējusi, ka prasītājai būtu pastāvējusi strīdus nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesība, līdz ar to atzinusi, ka tai nevar pastāvēt arī izpirkuma tiesība.

[2.5] Nav pamata apmierināt prasījumu par 2016.gada 15.novembra pirkuma līguma atcēlēja līguma atzīšanu par spēkā neesošu, jo nav konstatēti Civillikuma 1415.pantā norādītie apstākļi, kas varētu būt par pamatu pirkuma līguma atcēlēja līguma atzīšanai par spēkā neesošu. Nav arī pamata secināt, ka atbildētāji, noslēdzot pirkuma līguma atcēlēju līgumu, būtu pārkāpuši Civillikuma 1398.panta noteikumus.

Apstāklis, ka darījums ierakstīts zemesgrāmatā vēlāk, nav pamats to atzīt par spēkā neesošu, jo likums nenosaka termiņus, kādos darījumu jāieraksta zemesgrāmatā.

[2.6] Savukārt prasījums dzēst SIA "Jostsona nami" īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu ir pakārtots prasījumam par pirkuma līguma atcēlēja līguma atzīšanu par spēkā neesošu, kuru tiesa atzinusi par nepamatotu, līdz ar to nav apmierināms.

[3] Apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu iesniegusi prasītāja, pārsūdzot to pilnā apjomā un lūdzot prasību apmierināt.

Apelācijas sūdzībā norādīti šādi apsvērumi.

[3.1] Strīdus dzīvojamā ēka ir parasts īres nams un nav sadalīta dzīvokļu īpašumos – neviens dzīvokļa īpašums šajā ēkā nav nodibināts, līdz ar to nav arī reģistrēts zemesgrāmatā kā atsevišķs nekustamais īpašums. Turklāt prasītāja ir visa nekustamā īpašuma kopīpašniece.

Tādējādi pirmās instances tiesa gan kļūdaini piemērojusi tiesību normas, kas konkrētajām tiesiskajām attiecībām nav piemērojamas, gan arī kļūdaini uz izskatāmo lietu attiecinājusi Augstākās tiesas spriedumus civillietās, kurās ir atšķirīgi lietas faktiskie apstākļi – daudzdzīvokļu māja ir sadalīta dzīvokļu īpašumos un dzīvokļa īpašums ir katra īpašnieka atsevišķais īpašums ar attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu.

[3.2] Pēc pirkuma līguma noslēgšanas un līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, izmantot pirmpirkuma tiesības prasītājai kā visa nekustamā īpašuma kopīpašniecei atbilstoši Civillikuma 1073.pantam netika piedāvāts. Tāpēc prasītāja izmantoja savas izpirkuma tiesības kā absolūtas lietu tiesības un atbilstoši Civillikuma 1381. un 1390.pantam vērsās ar izpirkuma pieteikumu tiesā, iemaksājot tiesas depozīta kontā izpirkuma summu.

Saskaņā ar Civillikuma 1073.panta pirmo daļu, pirmpirkuma tiesības un secīgi izpirkuma tiesības kopīpašniekiem rodas tikai tad, ja domājamās daļas tiek pārdotas par naudu personai, kura nav kopīpašnieks. Konkrētajā gadījumā domājamās daļas no nekustamā īpašuma bija atsavinātas /pers. A/, kurš nav bijis minētā nekustamā īpašuma kopīpašnieks īpašuma iegādes laikā. No minētā izriet, ka prasītājai dienā, kad šis pirkuma līgums tika nostiprināts zemesgrāmatā radās absolūta lietu tiesība – izpirkuma tiesība un tiesības uz izpirkuma tiesības pamata iegūt īpašuma tiesības uz /pers. A/ pārdotajām domājamām daļām no nekustamā īpašuma, kas gada laikā no šīs dienas vēršama ne tikai pret pircēju, bet arī pret katru nākamo ieguvēju.

[3.3] Tiesvedības laikā savas īpašuma tiesības ir nostiprinājusi SIA "Jostsona nami". Nostiprinājums it kā esot izdarīts uz 2016.gada 15.novembra pirkuma līguma atcēlēja līguma pamata. Tā kā nostiprinājuma lūgums SIA "Jostsona nami" īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā ir parakstīts vien 2017.gada 29.martā, t.i., jau pēc izpirkuma pieteikuma iesniegšanas tiesā un lietas Nr.C29366417 ierosināšanas, uzskatāms, ka pirkuma līguma atcēlēja līgums ir viltots, t.i., slēgts ar atpakaļejošu datumu, bet tā faktiskā parakstīšanas diena ir pēc izpirkuma tiesvedības ierosināšanas.

Turklāt tam neesot arī nekādas tiesiskas nozīmes, jo atcēlēja līgums, kas ir konsensuāls līgums, kura dalībnieks nav prasītājs, izpirkuma tiesību kā prasītāja absolūto lietu tiesību neskar. Citiem vārdiem sakot, pirkuma līguma atcēlējs līgums tiesiskas sekas rada vien tad, ja ir noslēgts līdz pirmpirkuma tiesību piedāvājumam (atbrīvo no pienākuma piedāvāt pirmpirkuma tiesību), vai, ja tas netiek piedāvāts – līdz pirkuma līguma nostiprināšanai zemesgrāmatā, jo ar šo brīdi apietajiem kopīpašniekiem rodas izpirkuma tiesība.

Pat ja atcēlēja līgums nav viltots, tā izpilde, parakstot nostiprinājuma lūgumus, nebija pieļaujama, jo skāra prasītājas absolūtās lietu tiesības, dodot nepieļaujamu priekšroku atsavinātāju saistību tiesībām, turklāt atsavinājums jeb tā izpilde, proti, korroborācija, notika prāvas laikā.

[3.4] Prasītājas izpirkuma tiesības un prasības pamatotību apstiprinot arī Senāta 2019.gada 19.decembra lietā Nr.SKC-259/2019 blakus lēmumā izteiktais, ka nekustamā īpašuma (arī daudzdzīvokļu īres nama) domājamo daļu iegūšana no puses uz maiņas līguma pamata, liedz pārējiem kopīpašniekiem izmantot izpirkuma tiesību (Civillikuma 1383.pants).

[4] Atbildētājs/pers. A/ rakstveida paskaidrojumos par apelācijas sūdzību norāda, ka apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu un noraidāmu.

Uzreiz pēc nekustamā īpašuma iegādes /pers. A/ konstatējis, ka pārdotais īpašums neatbilst pirkuma līgumā ietvertajām pārdevēja garantijām un apliecinājumiem, īpašums bijis ar defektiem un trūkumiem, kas bija zināmi pārdevējam pirms līguma noslēgšanas. /pers. A/ uzskatījis to par būtisku savu tiesisko interešu aizskārumu, tāpēc vērsies ar rakstisku pretenziju pret pārdevēju SIA "Jostsona nami" par pirkuma līguma atcelšanu. Vienošanās rezultātā 2016.gada 15.novembrī ticis noslēgts pirkuma līguma atcēlējs līgums.

Saskaņā ar atcēlēju līgumu SIA "Jostsona nami" tika pielīgts pienākums reģistrēt īpašuma tiesību pāreju zemesgrāmatās. Tas, ka darījums zemesgrāmatās notika vēlāk, nedodot pamatu prasītājai apgalvot, ka līgums ir viltots, jo likums nenosaka obligātu termiņu, kādā darījumi jāreģistrē zemesgrāmatās.

Ņemot vērā to, ka pirkuma darījums tika atcelts un bija notikusi īpašuma tiesību pāreja atpakaļ iepriekšējam īpašniekam, esot zudis pamats izpirkuma prasībai atbilstoši Civillikuma 1397.panta 1.punktam.

[5] Atbildētāja SIA "Jostsona nami" rakstveida paskaidrojumus par apelācijas sūdzību tiesai nav iesniegusi.

[6] Apelācijas instances tiesas sēdē prasītājas pārstāvis advokāts Normunds Šlitke prasību un apelācijas sūdzību uzturēja.

Atbildētājs/pers. A/ uz tiesas sēdi nav ieradies, 2020.gada 30.jūnijā tiesā saņemts /pers. A/ iesniegums ar lūgumu izskatīt lietu bez viņa klātbūtnes.

Atbildētājas SIA "Jostsona nami" pārstāvis uz tiesas sēdi nav ieradies, par neierašanās iemesliem tiesai nav paziņots, lai gan par tiesas sēdes laiku un vietu atbildētājai ir paziņots Civilprocesa likuma 56.pantā noteiktajā kārtībā.

Tādējādi, nekonstatējot Civilprocesa likuma 209. un 210.pantā noteiktos pamatus lietas izskatīšanas atlikšanai, Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka lietu saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu iespējams izskatīt bez atbildētāju klātbūtnes.

Motīvu daļa

[7] Civillietu tiesas kolēģija, noklausījusies prasītājas pārstāvja paskaidrojumus, izvērtējusi apelācijas sūdzības motīvus, pārbaudījusi un novērtējusi lietai pievienotos rakstveida pierādījumus, uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma šādu apsvērumu dēļ.

[8] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu un 430.panta trešo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, un nepārbauda pirmās instances tiesas konstatētos faktus, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Ar apelācijas sūdzību nav apstrīdēts pirmās instances tiesas konstatētais fakts, ka nekustamais īpašums /adrese A/, kas sastāv no zemes gabala 1090 m^2 platībā un uz tā esošas dzīvojamās ēkas (liters nr.1) un palīgceltnēm (liters nr.2, 3), nav sadalīts dzīvokļu īpašumos *(lietas 21.lapa)*.

Tāpat lietā nav strīda, ka 2016.gada 8.februārī prasītājai nostiprinātas īpašuma tiesības uz 593/2662 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese A/.

Savukārt 2016.gada 27.oktobrī, pamatojoties uz 2016.gada 20.oktobrī ar SIA "Jostsona nami" noslēgto pirkuma līgumu, zemesgrāmatā tika nostiprinātas /pers. A/ īpašuma tiesības uz 40/2622 domājamām daļām no minētā nekustamā īpašuma *(lietas 13., 15.-16.lapa)*.

Lietā nav arī strīda, ka /pers. A/ un SIA "Jostsona nami" noslēguši 2016.gada 20.oktobra pirkuma līguma atcēlēju līgumu, uz kā pamata 2017.gada 10.aprīlī ir notikusi nekustamā īpašuma strīdus domājamo daļu pāreja atpakaļ iepriekšējam īpašniekam SIA "Jostsona nami" *(lietas 13., 17.lapa)*.

[8.1] Civillikuma 1067.pantā ir noteikts, ka īpašuma tiesība, kas pieder uz vienu un to pašu nedalītu lietu vairākām personām, nevis reālās, bet tikai domājamās daļās, tā kā sadalīts vienīgi tiesību saturs, ir kopīpašuma tiesība.

Ievērojot minēto, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa lietā konstatētajiem apstākļiem nepamatoti piemērojusi Dzīvokļa īpašuma likuma normas, jo nekustamais īpašums /adrese A/, ir kopīpašums, kas nav sadalīts atsevišķos dzīvokļu īpašumos, tādējādi uz to visā tā apjomā attiecas Civillikuma trešās daļas "Lietu tiesības" trešās nodaļas piektajā apakšnodaļā noteiktie īpašuma aprobežojumi, tajā skaitā šīs apakšnodaļas 1073.pantā noteiktās pirmpirkuma tiesības un attiecīgi Civillikuma 1381.pantā noteiktās izpirkuma tiesības.

[8.2] Saskaņā ar Civillikuma 1381.pantu izpirkuma tiesība ir tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju, sakarā ar priekšrocību pret viņu. Izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, kas ļauj izpircējam iegūt nekustamu īpašumu, ja izpircējs nekustamā īpašuma pārdevēja vainas dēļ nav varējis izlietot pirmpirkuma tiesību.

Izpirkuma tiesību saskaņā ar Civillikuma 1382.pantu nodibina vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī ar testamentu.

Šajā gadījumā izpirkuma tiesība pastāv uz likuma pamata (Civillikuma 1073.pants).

[8.3] Lietā nav strīda, ka SIA "Jostsona nami", 2016.gada 20.oktobrī atsavinot sev piederošās 40/2622 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese A/, nav piedāvājusi pārējiem kopīpašniekiem izlietot savas pirmpirkuma tiesības.

Tāpat lietā nav strīda, ka prasītāja Civillikuma 1400.pantā noteiktajā termiņā, tas ir, 2017.gada 27.februārī, ir iesniegusi tiesā pieteikumu par nekustamā īpašuma izpirkšanu no ieguvēja /pers. A/ (*lietas 14.lapa*).

Atbilstoši Civillikuma 1398.pantam pēc tam, kad izpirkuma tiesība jau pieteikta, līguma dalībnieki nevar vairs uzsākt neko tādu, kas nepielaistu šo tiesību; viņi nevar arī atcelt atsavinājuma līgumu, kaut arī nodošana vēl nebūtu notikusi.

No minētās tiesību normas skaidri izriet likumisks ierobežojums pirkuma līguma dalībniekiem pēc tam, kad izpirkuma tiesība jau pieteikta (tiesā iesniegts pieteikums par nekustamā īpašuma izpirkšanu vai celta attiecīga izpirkuma prasība pret ieguvēju), veikt tādas darbības, kas nepielaistu šīs tiesības izlietošanu.

[8.4] Lietas materiālos esošais pirkuma līguma atcēlējs līgums, ar ko atbildētāji pamato savus iebildumus par prasītājas izpirkuma tiesības izbeigšanos, datēts ar 2016.gada 15.novembrī (*lietas 17.lapa*), taču zemesgrāmatā tas ierakstīts tikai 2017.gada 10.aprīlī.

Arī atbildētāju nostiprinājuma lūgums /pers. A/ īpašuma tiesības dzēšanai un SIA "Jostsona nami" īpašuma tiesību atjaunošanai uz strīdus nekustamā īpašuma 40/2622 domājamām daļām sastādīts vien 2017.gada 29.martā, tas ir, vairāk kā četrus mēnešus pēc atbildētāju norādītā līguma noslēgšanas datuma un vairāk kā mēnesi pēc prasītājas pieteikuma par nekustamā īpašuma izpirkšanu iesniegšanas tiesā *(lietas 18.-19.lapa)*. Minētais neatbilst ierastai koroborējamu darījumu noslēgšanas praksei un liek apšaubīt pirkuma līguma atcēlējā līgumā norādīto tā noslēgšanas datumu.

Lai nodrošinātu privāttiesiskās apgrozības stabilitāti, tiek prezumēts, ka par nekustamas lietas īpašnieku uzskatāms tas, kurš par tādu ierakstīts zemesgrāmatā (Civillikuma 994.panta pirmā daļa). Tādējādi īpašuma tiesības nostiprinājums zemesgrāmatā leģitimē attiecīgo personu kā īpašnieku, kurš ir tiesīgs rīkoties ar lietu.

Zemesgrāmatu likuma 1.pants noteic, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Savukārt Civillikuma 993.panta otrā daļa noteic, ka zemesgrāmatās jāieraksta nevien katrs nekustama īpašuma atsavinājums, bet arī vispār katra tā īpašnieka maiņa.

No minētajām tiesību normām izriet zemesgrāmatu publiskās ticamības princips, kas ir vērsts uz trešo personu aizsardzību. Zemesgrāmatu publiskās ticamības principa ievērošana ļauj trešajai personai paļauties uz to, ka zemesgrāmatā ierakstītais nekustamā īpašuma īpašnieks tiešām ir tā īpašnieks.

Līdz ar to attiecībā uz trešajām personām no atbildētāju noslēgtā pirkuma līguma atcēlēja līguma izrietošās tiesiskās sekas varēja kļūt saistošas tikai pēc tā ierakstīšanas zemesgrāmatā, proti, lai saskaņā ar Civillikuma 1397.panta 1.punktu atzītu prasītājas izpirkuma tiesību par izbeigušos, atcēlējs līgums bija jākoroborē zemesgrāmatā pirms prasītāja iesniedza tiesā pieteikumu par nekustamā īpašuma izpirkšanu.

Šāds secinājums izriet arī no Civillikuma 1864.panta, kas noteic, ja līguma noslēgšanai bijusi vajadzīga sevišķa forma, tad tāda pati jāievēro arī to atceļot

Savukārt Civillikuma 1866.pants paredz, ja uz atceļamā līguma pamata trešās personas ir ieguvušas kādas tiesības, tad, atceļot minēto līgumu, tādas tiesības bez šo personu piekrišanas nevar aizskart.

[8.5] Atbilstoši Civillikuma 1415.pantam neatļauta un nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu; tāds darījums nav spēkā.

Atklājot minētās normas saturu, judikatūrā atzīts, ka jēdziens „mērķis" tiek saprasts ar darījuma dalībnieku subjektīvām vēlmēm, ko darījuma dalībnieks vēlas realizēt, veicot darījumu. Šis mērķis nav objektīvi (ārēji) konstatējams, jo tā izzināšanai nepieciešama darījuma dalībnieka gribas patieso motīvu noskaidrošana. Līdz ar to, pat ja darījums ārēji ir tiesisks (piemēram, formāli likumīgi noslēgts pirkuma līgums), tad, izvērtējot tā pamatā esošos darījuma dalībnieku motīvus (causa), pastāv iespēja darījumu atzīt par spēkā neesošu. *(sk. Augstākās tiesas 2008.gada tiesu prakses apkopojuma „Par Civillikuma 1415.panta piemērošanu" 36.lp., Senāta 2015.gada 23.oktobra sprieduma lietā Nr.SKC-178/2015 8.3.punktu, 2018.gada 29.jūnija sprieduma lietā Nr.SKC-203/2018 8.3.punktu)*.

Ievērojot šā sprieduma 8.3. un 8.4.punktā konstatēto, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētāji ir ignorējuši likumā noteikto aizliegumu atcelt

atsavinājuma līgumu pēc tam, kad izpirkuma tiesība jau pieteikta, līdz ar to nav rīkojušies labā ticībā, jo viņu darbība bija vērsta uz to, lai liegtu prasītājai izlietot pieteiktās izpirkuma tiesības (priekšrocību iegūt strīdus īpašumu).

Līdz ar to atbilstoši Civillikuma 1415.pantam 2016.gada 15.novembra pirkuma līguma atcēlējs līgums nav spēkā un nerada tiesiskas sekas. Tas nozīmē, ka arī neatļautā kārtā (uz prettiesiska darījuma pamata) veiktajiem ierakstiem zemesgrāmatā nav tiesisku seku.

[8.6] Civillikuma 1384.pants paredz, ka visi pienākumi, kurus uzņēmies nekustamā īpašuma ieguvējs, jāpārņem tās izpircējam, un viņš nevar aprobežoties vienīgi ar apsolījumu samaksāt ieguvējam to summu, kādu viņš uzņēmies dot par nekustamo īpašumu, ne arī ar šās summas nodrošinājumu ar galvojumu vai kādā citā kārtā, bet viņam, pieteicot savu tiesību, tūliņ jāiemaksā šī summa, pievienojot tai atlīdzību par izdevumiem (1388.p.) naudā; bet ja ieguvējs atteicas šo naudu pieņemt, tad izpircējam tā jāiemaksā tiesā.

Savukārt Civillikuma 1388.pants noteic, ka izpircējam jāatmaksā ieguvējam, bez visa tā, ko pēdējais samaksājis par nekustamo īpašumu (1384.p.), arī visi viņa šim īpašumam izdarītie nepieciešamie un derīgie izdevumi, kā arī viņa izmaksas to atsavinot un iemaksātās nodevas; greznuma izdevumi nav jāatlīdzina.

Kā redzams lietas materiālos, prasītāja nekustamā īpašuma izpirkuma tiesības nodrošināšanai 2017.gada 21.februārī ir iemaksājusi Tiesu administrācijas depozīta kontā Nr.LV04 TREL 8190 3700 0000 0 izpirkuma maksu 1090,78 *euro* (*lietas 12.lapa*), kas pilnībā sedz atbildētāju 2016.gada 20.oktobra pirkuma līgumā pielīgto pirkuma maksu 1000 *euro* un prasītājai zināmās izmaksas par nekustamā īpašuma iegūšanu, tajā skaitā valsts nodeva par īpašuma tiesību reģistrēšanu zemesgrāmatā 69,44 *euro* un kancelejas nodeva zemesgrāmatai 14,23 *euro*.

Tādējādi prasītāja ir izpildījusi visus priekšnosacījumus, kurus paredz attiecīgās likuma normas par izpirkuma tiesību izlietošanu, līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka atbilstoši Civillikuma 1381.pantam prasītājai ir tiesība iegūt SIA "Jostsona nami" atsavinātās strīdus nekustamā īpašuma 40/2622 domājamās daļas, atstumjot ieguvēju /pers. A/ sakarā ar priekšrocību pret to, un iestājoties tā tiesībās.

[8.6] Šādos apstākļos Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasītājas prasība ir apmierināma pilnīgi, atzīstot par spēkā neesošu 2016.gada 15.novembra pirkuma līguma atcēlēju līgumu un uz izpirkuma tiesību pamata atzīstot prasītājai īpašuma tiesības uz atsavinātajām strīdus nekustamā īpašuma 40/2622 domājamām daļām, attiecīgi dzēšot Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/SIA "Jostsona nami" 2017.gada 10.aprīlī nostiprinātās īpašuma tiesības uz šīm domājamām daļām, nosakot pēdējās tiesības uz Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksātās pirkuma maksas un atlīdzināmo izdevumu par nekustamā īpašuma iegūšanu saņemšanu.

Ievērojot minēto, Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka pirmās instances tiesas spriedumā lietas faktiskajiem apstākļiem bija dots nepareizs juridiskais novērtējums, kas novedis pie lietas nepareizas izspriešanas, prasību noraidot.

[9] Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Līdz ar to, apmierinot prasību pilnīgi, atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmajai daļai no atbildētājiem par labu prasītājai ir piedzenami arī visi tās samaksātie tiesas izdevumi – valsts nodeva par prasības pieteikuma iesniegšanu 413,53 *euro* (*lietas 7., 8., 9.,.lapa*) un par apelācijas sūdzības iesniegšanu 413,53 *euro* (*lietas 92.lapa*), kā arī ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 16,51 *euro* (*lietas 10., 11., 93.lapa*), kopā 843,57 *euro* jeb 421,78 *euro* no katra.

[9.1] Tāpat Civilprocesa likuma 44.panta otrā daļa noteic, ka ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji.

Līdz ar to saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "a" apakšpunktu un otro daļu no atbildētājiem par labu prasītājai ir piespriežami arī ar lietas vešanu saistītie izdevumi, un proti, izdevumi advokāta palīdzības samaksai 300 *euro (lietas 22., 113.lapa)* jeb 150 *euro* no katra.

Iepriekš minētie izdevumi advokāta palīdzības samaksai nepārsniedz Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "a" apakšpunktā noteikto maksimālo atlīdzības apmēru, kā arī, ievērojot objektīvos ar lietu saistītos apstākļus, it īpaši – lietas sarežģītības un apjomīguma pakāpi, tiesas sēžu skaitu lietas izskatīšanas laikā un tiesu instanci, kurā prasība tiek izskatīta, Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā atbilst arī taisnīguma un samērīguma principam.

[9.2] Savukārt ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, tas ir, ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi, ir segti pilnībā (*lietas 3., 10., 11., 93.lapa)*. Tādējādi secināms, ka lietā nav tādu iepriekš nesamaksātu tiesas izdevumu, kas būtu piespriežami no atbildētājiem valsts ienākumos.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41., 44., 193., 204.[1], 430., 432., 433., 434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

AS "Mājokļu aģentūra" prasību pret /pers. A/ un SIA "Jostsona nami" par atcēlēja līguma atzīšanu par spēkā neesošu, izpirkuma un īpašuma tiesību atzīšanu un ieraksta dzēšanu zemesgrāmatā apmierināt pilnīgi.

Atzīt 2016.gada 15.novembra pirkuma līguma atcēlēju līgumu, kas noslēgts starp SIA "Jostsona nami", reģistrācijas Nr.40003763911, un /pers. A/, personas kods /personas kods/, par spēkā neesošu.

Atzīt AS "Mājokļu aģentūra", reģistrācijas Nr.40003562416, īpašuma tiesības uz izpirkuma tiesības pamata uz 40/2622 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr./numurs B/, vienlaicīgi Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas nodalījumā Nr./numurs/ dzēšot SIA "Jostsona nami", reģistrācijas Nr.40003763911, īpašuma tiesības uz 40/2622 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr./numurs B/.

Izmaksāt SIA "Jostsona nami", reģistrācijas Nr.40003763911, 1090,78 *euro* (vienu tūkstoti deviņdesmit *euro* septiņdesmit astoņus centus), ko AS "Mājokļu aģentūra", reģistrācijas Nr.40003562416, nekustamā īpašuma izpirkuma tiesību nodrošināšanai 2017.gada 21.februārī ir iemaksājusi Tiesu administrācijas depozīta kontā Nr.LV04 TREL 8190 3700 0000 0.

Piedzīt no SIA "Jostsona nami", reģistrācijas Nr.40003763911, par labu AS "Mājokļu aģentūra", reģistrācijas Nr.40003562416, tiesāšanās izdevumus 571,78 *euro* (piecus simtus septiņdesmit vienu *euro* septiņdesmit astoņus centus).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu AS "Mājokļu aģentūra", reģistrācijas Nr.40003562416, tiesāšanās izdevumus 571,78 *euro* (piecus simtus septiņdesmit vienu *euro* septiņdesmit astoņus centus).

Sprieduma daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgas izpildes termiņš ir 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas Senāta Civillietu departamentā, kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesā un iemaksājot Augstākās tiesas depozīta kontā Nr.LV83 TREL 8280 0100 0000 0 drošības naudu 300 *euro* apmērā.

Tiesnesis	(paraksts)	G.Ungurs
Tiesnese	(paraksts)	I.Grauda
Tiesnese	(paraksts)	S.Vamža