NORAKSTS

Lieta Nr.C04297106

PAC-0373/2013

**SPRIEDUMS**

**Latvijas Republikas vārdā**

Rīgā 2013.gada 9.decembrī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Grauda,

tiesneses Ļ.Kušnire un I.Ozola

ar sekretāriem D.Buškevicu un M.Tugolukovu,

piedaloties /pers. A/ pārstāvim /pers. B/ un sabiedrības ar ierobežotu atbildību „VLPS" pārstāvei zvērinātai advokātei Diānai Krūmiņai-Vildavai,

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „VLPS" ar trešo personu /pers. C/ par pirmpirkuma tiesību izmantošanas un pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu un sabiedrības ar ierobežotu atbildību „VLPS" pretprasībā pret /pers. A/ ar trešo personu AS „DNB banka" par pirmpirkuma tiesību atzīšanu, īpašuma un lietošanas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību „VLPS" apelācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2011.gada 14.aprīļaspriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] 2006.gada 13.aprīlī prasītājs /pers. A/ cēla Rīgas apgabaltiesā prasību ar vēlākiem tās papildinājumiem un grozījumiem pret atbildētāju sabiedrību ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) „VLPS" par parāda un procentu piedziņu, norādot, ka 2005.gada 9.decembrī prasītājs kā pārdevējs noslēdza ar /pers. C/ kā pircēju pirkuma līgumu par 158/1000 domājamo daļu pārdošanu no prasītājam piederošā nekustamā īpašuma: 1/5 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr./numurs/, zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/. 2005.gada 20.decembrī atbildētājs nosūtīja prasītājam iesniegumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Atbilstoši Civillikuma 1073., 2061., 2062.pantam, ja kopīpašnieks izlieto savu pirmpirkuma tiesību, nodibinās tāds tiesiskais stāvoklis, it kā viņš par būtu noslēdzis pirkuma līgumu, t.i., kopīpašnieks pilnībā iestājas pircēja tiesībās un pienākumos un viņam ir jāpilda pirkuma līgums. Saskaņā ar 2005.gada 9.decembra pirkuma līguma 3.2.punktu atbildētājam bija pienākums līdz 2006.gada 15.martam veikt visas nepieciešamās darbības, lai prasītājs saņemtu pirkuma maksu pilnā apmērā. Atbildētājs savas ar 2005.gada 9.decembra pirkuma līgumu uzņemtās saistības nav izpildījis. Ievērojot to, ka atbildētājs ir vainīgs saistību izpildes nokavējumā, prasītājs ir aprēķinājis atbildētājam nokavējuma procentus par laiku no 2006.gada 15.marta līdz 2007.gada 23.februārim Ls 5830,00 un par laiku no 2007.gada 24.februāra līdz 2007.gada 2.jūlijam Ls 2208,00. Pamatojoties uz Civillikuma 1073., 1587., 1651., 1652., 1653., 1662., 1775., 1759., 1765., 1788., 2004., 2033., 2034., 2061., 2062.pantu, lūdz piedzīt no atbildētāja prasītāja labā 2005.gada 9.decembra pirkuma līgumā nolīgto pirkuma cenu Ls 53 000,00, likumiskos nokavējuma procentus par laiku no 2006.gada 15.marta līdz 2007.gada 23.februārim Ls 5830,00 un par laiku no 2007.gada 24.februāra līdz 2007.gada 2.jūlijam Ls 2208,00, kopā Ls 61 038,00, kā arī visus tiesāšanās izdevumus.

[2] 2006.gada 4.jūlijā Rīgas apgabaltiesā tika saņemti atbildētāja paskaidrojumi, kuros atbildētājs prasību neatzīst un lūdz to noraidīt. Atbildētājs atzīst, ka ir saņēmis prasītāja paziņojumu par viņam piederošās īpašuma daļas no nekustamā īpašuma /adrese A/ pārdošanu un ir izteicis vēlēšanos izmantot savas pirmpirkuma tiesības. Atsaucoties uz Civillikuma 2062.pantu, norāda, ka 2005.gada 9.decembrī noslēgtais līgums starp prasītāju un /pers. C/ paredz, ka pārdevējs saņem pirkuma maksu pēc tam, kad ir dzēstas pārdevēja saistības pret hipotekāro kreditoru akciju sabiedrību „NORD/LB Latvija", šobrīd AS „DNB banka", un dzēsta hipotēka. Hipotēkas dzēšanai daļa no pirkuma maksas pārdevējam bija jāiemaksā darījuma kontā, no kura naudas līdzekļi prasītāja

kredīta saistību dzēšanai tiktu izmaksāti tikai pēc pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā. Atbildētājs no prasītāja nav saņēmis nekādus piedāvājumus vai uzaicinājumus slēgt darījuma konta apkalpošanas līgumu, nav arī saņemts uzaicinājums parakstīt pirkuma līgumu un tādēļ atbildētājam nav nekādu neizpildītu saistību pret prasītāju. Prasītājs savā prasībā nav informējis tiesu, ka saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas 2006.gada 6.februāra lēmumu attiecībā uz prasītājam piederošo īpašuma daļu ir reģistrēta ķīlas atzīme par labu /pers. D/ par summu Ls 54 508,00. Par šādu apgrūtinājumu netika atbilstoši informēts arī atbildētājs.

[3] 2007.gada 16.janvārī atbildētājs cēla Rīgas apgabaltiesā pretprasību pret prasītāju ar trešo personu trešo personu AS „DNB banka" par pirmpirkuma tiesību atzīšanu, īpašuma un lietošanas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, norādot, ka atbildētājs nekad nav noliedzis savu vēlēšanos iegādāties prasītājam piederošo īpašuma daļu /adrese/. Tā kā, neskatoties uz atkārtotiem paziņojumiem, atbildētājs no prasītāja nav saņēmis nekādus piedāvājumus vai uzaicinājumus slēgt darījuma konta apkalpošanas līgumu, nav arī saņemts uzaicinājums parakstīt pirkuma līgumu un noformēt nostiprinājuma lūgumu, atbildētājs uzskata, ka prasītājs izvairās no savu saistību izpildes. 2005.gada 9.decembra pirkuma līgums ir spēkā esošs tiesiski noslēgts darījums un atbildētājam ir tiesības tiesas ceļā prasīt šī darījuma izpildi, atzīšanu par nekustamā īpašuma domājamās daļas ieguvēju un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, kā arī līgumā noteikto lietošanas tiesību atzīšanu un nostiprināšanu zemesgrāmatā. Saskaņā ar Civillikuma 995.pantu atbildētājam ir tiesības prasīt arī ievešanu īpašuma valdījumā. Pamatojoties uz Civillikuma 993., 994., 995., 1073., 1478., 1479., 1591., 2004., 2032., 2060., 2061., 2062.pantu, lūdz atzīt atbildētāju par prasītājam piederošo 158/1000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr./numurs/, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/, ieguvēju, pamatojoties uz 2005.gada 9.decembra pirkuma līgumu un atbildētāja kā nekustamā īpašuma kopīpašnieka pirmpirkuma tiesībām; reģistrēt Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ atbildētāja īpašuma tiesības uz nopirktajām 158/1000 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr./numurs/; reģistrēt Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, ka atbildētāja atsevišķā lietošanā atrodas 1.stāva noliktavas lit. Nr.3, Nr.4 un Nr.6; ievest atbildētāju nekustamā īpašuma sastāvā esošo 1.stāva noliktavu lit. Nr.3, Nr.4 un Nr.6 valdījumā; piedzīt no prasītāja atbildētāja labā izdevumus par valsts nodevas samaksu Ls 820,00 un izdevumus par zvērināta advokāta sniegto juridisko palīdzību Ls 1563,50, kopā Ls 2383,50.

[4] 2007.gada 17.jūlijā prasītājs iesniedza Rīgas apgabaltiesā prasības pieteikuma grozījumus pret atbildētāju par atbildētāja pirmpirkuma tiesību izmantošanu atzīšanu par spēkā neesošu, grozot prasības pamatu un priekšmetu.

Atbildētājs savas ar 2005.gada 9.decembra pirkuma līgumu uzņemtās saistības nav izpildījis, nav cēlis nekādus iebildumus un nav devis nekādus paskaidrojumus, lai varētu saprast atbildētāja līguma nepildīšanas iemeslus. Gan atsauksmē uz prasību, gan 2006.gada 17.jūlija paziņojumā atbildētājs norādījis, ka viņam nav neizpildītu saistību, jo nav noslēgts pirkuma līgums ar atbildētāju, kā arī lūdza prasītāju nozīmēt tikšanās laiku, lai varētu precizēt pirkuma līguma noteikumus. Vairākkārt tiekoties ar atbildētāja valdes locekli /pers. D/ un atbildētāja advokātiem, lai pārrunātu iespējas, kā atrisināt izveidojušos strīdīgo situāciju, radās iespaids, ka atbildētājs, nosūtot prasītājam formālu piekrišanu izmantot pirmpirkuma tiesības, to uztvēra kā iespēju sākt pārrunas par pirkuma līguma noslēgšanu ar prasītāju. Viss minētais dod prasītājam pamatu apgalvot, ka atbildētāja paziņojums par vēlēšanos izmantot pirmpirkuma tiesības tika izdarīts izskata pēc, bez nodoma savstarpēji saistīties un iestāties pircēja tiesībās un pienākumos, kā to prasa likums. Tādējādi atbilstoši Civillikuma 1427., 1438.pantam atbildētāja 2005.gada 20.decembra paziņojums par vēlēšanos izmantot pirmpirkuma tiesības uzskatāms par spēkā neesošu.

Šo prasītāja secinājumu pastiprina gan atbildētāja celtās pretprasības motivācija, gan arī apstāklis, ka 2005.gada 9.decembra pirkuma līgums uzskatāms par draudzības pirkumu un dažas tā saistības ir tīri personiskas pircēja /pers. C/ saistības, piemēram, ar akciju sabiedrību „NORD/LB Latvija" noslēgtā kredīta līguma Nr.1139D/05 saistības, ar akciju sabiedrību „NORD/LB Latvija" noslēgtā darījuma konta līguma saistības, pirkuma cenas maksāšanas kārtība un termiņi, kuras atbildētājs nevar pārņemt un tajās iestāties, izmantojot pirmpirkuma tiesības.

Atbilstoši Civillikuma 1533., 2004.pantam līguma blakusnoteikumi, kas paši par sevi ir dabiskas vai nejaušas sastāvdaļas darījumam un atzīstamas par pircēja /pers. C/ tīri personiskajām saistībām, atbilstoši atbildētājai gribai pārtop par pirkuma līguma subjektīvi būtiskām sastāvdaļām. Šajā gadījumā uzskatāms, ka atbildētājs, paziņojot par gatavību izmantot pirmpirkuma tiesības, pilnīgi iestājas pircēja tiesībās un pienākumos pēc pirkuma līguma tikai tad, kad starp prasītāju un atbildētāju notikusi pilnīga vienošanās ne tikai par pirkuma līguma objektīvi būtiskajām sastāvdaļām, bet arī par visiem tiem pirkuma līguma blakus noteikumiem, kurus atbildētājs uzskata par nepieciešamiem ietvert pirkuma līgumā, tas ir, par līguma subjektīvi būtiskajām sastāvdaļām.

Tādējādi var secināt, ka prasītāja un atbildētāja gribas izteikums nesaskan, jo, piedāvājot atbildētājam izmantot pirmpirkuma tiesības un saņemot atbildētāja piekrišanu, prasītājs uzskatīja, ka atbildētājs iestājas pircēja vietā un apņemas samaksāt norunāto pirkuma maksu, bet atbildētājs faktiski gaidīja jauna pirkuma līguma noslēgšanu ar citiem sev vēlamiem noteikumiem, uzskatot, ka ar /pers. C/ neslēgto pirkuma līgumu viņam nav jāpilda.

Piedāvājot slēgt pavisam jaunu pirkuma līgumu ar sev vēlamiem noteikumiem un prasot no jauna piekrišanu no pārdevēja nekustamā īpašuma pārdošanai, atbildētājs ar savu 2005.gada 20.decembra iesniegumu 2005.gada 9.decembra pirkuma līgumu un priekšlikumu izmantot pirmpirkuma tiesības nav akceptējis un pirmpirkuma tiesību izmantošana uzskatāma par spēkā neesošu, jo trūkst atbildētāja iekšēja griba savstarpēji saistīties un pildīt jau noslēgto pirkuma līgumu.

Pamatojoties uz Civillikuma 1073., 1427., 1438., 1519., 1533., 1534., 2004., 2033., 2034., 2061., 2062.pantu, lūdz atzīt atbildētāja pirmpirkuma tiesību izmantošanu uz 158/10000 domājamām daļām no prasītājam piederošā nekustamā īpašuma: 1/5 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr./numurs/, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, pirkšanu saskaņā ar atbildētāja 2005.gada 20.decembra iesniegumu un, pamatojoties uz 2005.gada 9.decembrī starp prasītāju un /pers. C/ noslēgto pirkuma līgumu, kā arī pirmpirkuma tiesību izmantošanas rezultātā noslēgto pirkuma līgumu starp prasītāju un atbildētāju par spēkā neesošiem no noslēgšanas brīža; piedzīt no atbildētāja prasītāja labā visus tiesāšanās izdevumus.

[5] 2007.gada 17.jūlijā prasītājs iesniedza Rīgas apgabaltiesā pieteikumu par trešās personas pieaicināšanu.

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2007.gada 27.novembra lēmumu lietā kā trešā persona pieaicināts /pers. C/.

[6] Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2011.gada 14.aprīļa spriedumu prasība tika apmierināta; tika atzīts par spēkā

neesošu no noslēgšanas brīža 2005.gada 9.decembra pirkuma līgums par 158/1000 domājamo daļu no prasītājam piederošā īpašuma 1/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr./numurs/, un 2005.gada 20.decembra atbildētāja paziņojums par pirmpirkuma tiesību izmantošanu; tika izbeigta tiesvedība lietā sakarā ar atbildētāja pretprasību par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā; no atbildētāja prasītāja labā tika piedzīti tiesāšanās izdevumi nomaksātās valsts nodevas Ls 800,00 apmērā.

Tiesa konstatēja, ka lietā nav strīda, ka 2005.gada 9.decembrī starp prasītāju un trešo personu /pers. C/ noslēgts pirkuma līgums, kas paredz 158/1000 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr./numurs/, kas atrodas /adrese A/ pārdošanu, norādot, ka pircēja lietošanā tiek nodotas konkrētas 1.stāva noliktavas telpas lit. Nr.3, Nr.4, Nr.6.

Minētā līguma 2.2.punktā līgumslēdzēji apliecinājuši, ka tiem ir zināms fakts, ka prasītājam piederošais īpašums uz līguma noslēgšanas brīdi ir ieķīlāts akciju sabiedrībai „NORD/LB Latvija", kura 2005.gada 7.decembrī devusi piekrišanu īpašuma pārdošanai pircējam.

Savukārt līguma 2.4.punktā līgumslēdzēji apliecinājuši, ka tiem ir zināms fakts par to, ka ēku un būvju īpašuma /adrese A/ kopīpašniekam – atbildētājam – un zemes īpašniekam Rīgas pilsētas pašvaldībai ir pirmpirkuma tiesības uz pārdodamo īpašumu, ko līdzēji apņēmušies piedāvāt nekavējoties. Minētā līguma nosacījumi paredz, ja minētās personas izmanto savas pirmpirkuma tiesības, šis līgums zaudē spēku un tādā gadījumā pārdevējam trīs dienu laikā jāatdod pircējam saskaņā ar līguma 3.1.1.punktu saņemtā naudas summa, kā arī jāmaksā līgumsods, ja šī saistība netiek pildīta.

Lietā nav strīda par to, ka saskaņā ar minētā līguma nosacījumiem, kā arī atbilstoši Civillikuma 1073.pantam atbildētājam piedāvātas pirmpirkuma tiesības, uz ko pēdējais 2005.gada 20.decembrī paziņojis par to izmantošanu.

Kā izriet no celtās prasības un tās papildinājumiem, atbildētājs saistības, kas izriet no pirkuma līguma attiecībā uz samaksas veikšanu, nav izpildījis līdz pat lietas izskatīšanai tiesā, norādot uz pastāvošiem šķēršļiem minēto saistību izpildē. Atsaucoties uz to, ka pirkuma maksu atbildētājs nav samaksājis, prasītājs lūdz atzīt, ka atbildētājs zaudējis pirmpirkuma tiesības, sakarā ar ko tā paziņojums un noslēgtais līgums atzīstams par spēkā neesošu.

Atsaucoties uz Civillikuma 2062., 1533.pantu un pirkuma līguma 3.punktu, ievērojot to, ka pirkuma līgums noslēgts rakstveidā, kā arī satur darījuma būtiskās sastāvdaļas, kas atbilstoši Civillikuma 2004.pantam ir pirkuma priekšmets un maksa, tiesa atzina, ka strīdus nekustamā īpašuma pirkuma līgums atzīstams par galīgi noslēgtu, jo starp līdzējiem notikusi vienošanās par darījuma būtiskajām sastāvdaļām: 158/1000 domājamās daļas no prasītājam piederošā nekustamā īpašuma /adrese A/ 1/5 domājamās daļas pārdošanu par Ls 53 000,00.

Savukārt no minētā pirkuma līguma satura izriet, ka pircējs iegūst īpašumu, kas ir brīvs no apgrūtinājumiem – bankas hipotēkas, tikai pēc pārdevēja saistību bankai dzēšanas.

Kā izriet no lietas materiāliem pievienotās sarakstes, prasītāja 2006.gada 3.aprīļa pretenzijas, prasītājs paziņojis atbildētājam par nepieciešamību veikt pirkuma maksas samaksu bankas kontā AS „SEB Unibanka", taču, kā pamatoti norādīts atbildētāja iebildumos, prasītāja pretenzija nesatur aicinājumu nedz noslēgt trīspusēju vienošanos ar akciju sabiedrību „NORD/LB Latvija", kuras labā nodibināta hipotēka, ne arī paziņojumu, ka nostiprinātā hipotēka ir dzēsta, lai gan no pirkuma līguma noteikumiem izriet, ka pirkuma maksu pārdevējs saņem pēc pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanas un hipotēkas dzēšanas.

Pamatojoties uz Civillikuma 1521.pantu, tiesa secināja, ka pirkuma līguma noteikumi, kas attiecas uz pirkuma maksas samaksu un īpašuma tiesību pāreju, nosaka trīspusēju saistību izpildi, no kuras pirmā ir pārdevējs, otrā – pircējs, bet trešā - banka, kuras labā nostiprināta hipotēka un kura devusi atļauju īpašuma pārdošanai. Turklāt vērā ņemams tas apstāklis, ka atbilstoši pirkuma līguma noteikumiem pirkuma līguma priekšmets ir īpašuma tiesību iegūšana uz nekustamo īpašumu, kas ir brīvs no apgrūtinājumiem, taču līgumslēdzēji nav nodrošinājuši bankas kā trešās personas pievienošanos līgumam.

Atsaucoties uz Civillikuma 1522.pantu, tiesa norādīja, ka tiesas procesa gaitā starp pusēm labprātīga vienošanās par nodibinātās saistības izpildījumu nav notikusi, sakarā ar ko abas puses faktiski no pirkuma līguma atkāpušās: tā prasītājs 2007.gada 16.jūlijā grozījis celtās prasības pamatu, lūdzot paziņojumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu un noslēgto pirkuma līgumu atzīt par spēkā neesošiem no noslēgšanas brīža sakarā ar trūkumiem gribas izpaudumā savstarpēji saistīties, savukārt atbildētājs 2009.gada 3.marta tiesas sēdē paziņojis par iesniegtās prasības par īpašuma tiesību nostiprināšanu atsaukumu, norādot uz intereses zudumu, par ko pārstāvis parakstījies tiesas sēdes protokolā.

Ievērojot minēto un nenodibinot lietā apstākļus, kas būtu par pamatu secināt, ka pirkuma līgumā un paziņojumā par pirmpirkuma tiesību izmantošanu izteiktā griba būtu ieguvusi paliekošu raksturu Civillikuma 1522.panta izpratnē, tiesa atzina, ka prasība ir apmierināma, atzīstot pirkuma līgumu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, kā arī tādējādi paziņojumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu par spēkā neesošu uz tā pamata, ka puses abpusēji ir paziņojušas par atkāpšanos no pirkuma līguma un pirmpirkuma tiesību izmantošanas. Šādu saistību tiesību izbeigšanos paredz arī Civillikuma 1862.pants.

Ievērojot minēto, tiesa atzina, ka prasība ir apmierināma, atzīstot 2005.gada 9.decembrī noslēgto pirkuma līgumu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, kā arī atzīstot 2005.gada 20.decembra atbildētāja paziņojumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu par spēkā neesošu, bet tiesvedība sakarā ar pretprasību par īpašuma tiesību nostiprināšanu ir izbeidzama sakarā ar tās iesniedzēja atteikšanos no pretprasības uzturēšanas, kā to paredz Civilprocesa likuma 223.panta 4.punkts.

Apmierinot prasību, atbilstoši Civilprocesa likuma 41.pantam no atbildētāja prasītāja labā piedzenami visi tiesāšanās izdevumi nomaksātās valsts nodevas apmērā Ls 800,00. Savukārt ar lietas vešanu saistīto izdevumu piedziņa Ls 1563,30 apmērā ir noraidāma, ņemot vērā, ka lietā nav iesniegti pierādījumi par minēto izdevumu esamību prasītājam.

[7] 2011.gada 2.jūlijā atbildētājs iesniedza apelācijas sūdzību par minēto Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2011.gada 14.aprīļa spriedumu, pārsūdzot to daļā, ar kuru apmierināta prasītāja prasība, atzīts par spēkā neesošu 2005.gada 9.decembra pirkuma līgums un atbildētāja 2005.gada 20.decembra paziņojums par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, kā arī piedzīti tiesāšanās

izdevumi.

[7.1] No prasības pieteikuma grozījumiem nepārprotami izriet, ka prasītājs atzīst, ka pirkuma līgums nav bijis noslēgts, bet piedāvājums atbildētājam izmantot pirmpirkuma tiesības izteikts tikai izskata pēc, jo bez būtiskajām darījuma sastāvdaļām konkrētajā gadījumā bijis nepieciešams vienoties par zināmiem blakus noteikumiem, kurus atbildētājs nemaz nevarēja izpildīt, tādēļ šī vienošanās uzskatāma tikai par iepriekšēju apspriedi. Tā kā pušu gribas izteikumi nesaskan, pirmpirkuma tiesību izmantošana ir neiespējama.

Atbildētāja ieskatā prasības pamats izslēdz iespēju apmierināt prasību par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu, jo gan prasītājs, gan atbildētājs atzinuši, ka darījums ar atbildētāju nav noslēgts un puses to nav varējušas noslēgt. Darījumu, kurš nemaz nav noticis, nevar atzīt par spēkā neesošu.

Turklāt pirkuma līgums, kuru tiesa atzinusi par spēkā neesošu, noslēgts prasītāja un /pers. C/ starpā, taču /pers. C/ lietā pieaicināts tikai kā trešā persona.

Tiesa, apmierinot prasību, taisījusi pretrunīgu spriedumu.

[7.2] Tiesa spriedumā atsaukusies uz Civillikuma 1522.pantu, secinot, ka abas puses no līguma atkāpušās.

Ja tiesas ieskatā puses no pirkuma līguma atkāpušās, kas gan ir pretrunā ar abu pušu apgalvojumiem, ka līgums netika noslēgts, atbildētāja ieskatā tiesai vajadzēja prasību noraidīt, jo uz sprieduma taisīšanas brīdi vairs nepastāvēja prasības priekšmets, t.i., spēkā esošs darījums, kas būtu atzīstams par spēkā neesošu.

Turklāt, kā jau norādīts iepriekš, faktiski tiesa atzinusi par spēkā neesošu prasītāja un trešās personas /pers. C/ starpā noslēgto pirkuma līgumu.

Atbilstoši Civillikuma 1522., 2040.pantam tiesiskās sekas, pusēm atkāpjoties no līguma, ir atšķirīgas no tām, kas Civillikuma 2041.pantā paredzētas, atzīstot darījumu par spēkā neesošu vai atceļot darījumu.

[7.3] Prasītājs prasības pieteikumā nav norādījis nevienu pamatu un Civillikuma normu, kādēļ līgums būtu atzīstams par spēkā neesošu. Civillikuma 1427., 1438.pants, uz kuriem prasītājs atsaucies, runā par tiesisku seku neesamību.

Arī spriedumā nav atrodama motivācija, kādēļ darījums būtu atzīstams par spēkā neesošu, nevis, piemēram, atceļams.

[7.4] Nav pamata atzīt par spēkā neesošu paziņojumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, jo prasītāja atsauce uz draudzības pirkuma līgumu būtībā norāda, ka darījums trešās personas /pers. C/ un prasītāja starpā varētu tikt atzīts par dāvinājumu. No minētā izriet, ka piedāvājums izmantot pirmpirkuma tiesību atbildētājam nosūtīts tikai izskata pēc, tādēļ atbilstoši Civillikuma 1427., 1438.pantam tam nav nekādu tiesisku seku.

Pieņemot, ka puses viena otru ir pievīlušas, tiesai bija jāvadās no Civillikuma 1462.panta. Tādā gadījumā prasība bija vai nu noraidāma, vai arī tiesvedība lietā bija izbeidzama saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 2.punktu.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 413.-416.pantu, lūdz noraidīt prasītāja prasību un piedzīt no prasītāja tiesāšanās izdevumus.

[8] Atbildētāja SIA „VLPS" pārstāve zvērināta advokāte Diāna Krūmiņa-Vildava tiesas sēdē apelācijas sūdzību uzturēja, prasību neatzina uz apelācijas sūdzībā un paskaidrojumos norādītajiem argumentiem.

Prasītāja/pers. A/ pārstāvis /pers. B/ tiesas sēdē apelācijas sūdzību neatzina, prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajiem argumentiem.

Trešās personas /pers. C/ un AS „DNB banka" uz tiesas sēdi neieradās, par tiesas sēdi paziņots Civilprocesa likuma 56.panta pirmajā daļā noteiktajā kārtībā. Lietas materiālos atrodas trešās personas AS „DNB banka" iesniegums ar lūgumu izskatīt lietu bez viņu pārstāvja klātbūtnes. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu Civillietu tiesu palāta atzīst par iespējamu skatīt lietu bez neieradušos trešo personu klātbūtnes.

**Motīvu daļa**

[9] Pārbaudījusi lietas materiālus un noklausījusies pušu pārstāvju paskaidrojumus, Civillietu tiesu palāta atzīst, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma.

[10] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās.

Ņemot vērā minēto, Civillietu tiesu palāta izskata tikai prasītāja prasību par pirmpirkuma tiesību izmantošanas un pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu. Pirmās instances tiesas spriedums daļā, ar kuru izbeigta tiesvedība atbildētāja pretprasībā par pirmpirkuma tiesību atzīšanu, īpašuma un lietošanas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, nav pārsūdzēts un ir stājies likumīgā spēkā.

[11] Kā redzams no lietas materiāliem, 2005.gada 9.decembrī starp prasītāju kā pārdevēju un trešo personu /pers. C/ kā pircēju tika noslēgts pirkuma līgums (1.sējums l.l.9-l.l.13).

Saskaņā ar pirkuma līguma 1.1.punktu pārdevējs pārdeva un pircējs pirka 158/1000 domājamās daļas no pārdevējam piederošā nekustamā īpašuma: 1/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr./numurs/, kas atrodas /adrese A/ un kas sastāv no ēkām un būvēm.

Līguma 2.2.punktā norādīts, ka līdzējiem ir zināms, ka uz šī līguma noslēgšanas brīdi īpašums ir ieķīlāts par labu akciju sabiedrībai „NORD/LB Latvija", šobrīd AS „DNB banka".

Savukārt līguma 2.4.punktā norādīts, ka līdzējiem ir zināms, ka ēku un būvju īpašuma /adrese A/ kopīpašniekam SIA „VLPS" un zemes īpašniekam Rīgas pilsētas pašvaldībai ir jāpiedāvā pirmpirkuma tiesības uz īpašumu, ko līdzēji uzņemas piedāvāt nekavējoties pēc šī līguma noslēgšanas. Gadījumā, ja SIA „VLPS" vai Rīgas pilsētas pašvaldība izmantotu savas pirmpirkuma tiesības, šis līgums zaudē spēku, un tādā gadījumā pārdevējam 3 (trīs) dienu laikā no dienas, kad šis līgums atzīts par spēku zaudējušu, jāatdod pircējam saskaņā ar līguma 3.1.1.punktu saņemto naudas summu.

Pirkuma līguma 3.1.punktā līdzēji vienojās par pirkuma maksu Ls 53 000,00 un tās samaksas kārtību.

[12] Saskaņā ar Civillikuma 1073.pantu, 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.).

Lietā nav strīda par to, ka atbilstoši pirkuma līguma 2.4.punktam un Civillikuma 1073.pantam atbildētājam tika nosūtīts priekšlikums izmantot pirmpirkuma tiesības.

2005.gada 20.decembra iesniegumā atbildētājs paziņoja, ka vēlas izmantot savas pirmpirkuma tiesības (l.l.15).

Civillikuma 2062.pants nosaka, ja pirmpirkuma tiesīgais vēlas savu tiesību izlietot, tad viņam, ja nav citādi norunāts, jāizpilda tie paši nosacījumi, ko piedāvā jaunais pircējs.

Lietā nav strīda par to, ka atbildētājs nav izpildījis 2005.gada 9.decembra pirkuma līguma nosacījumus par pirkuma maksas samaksu.

[13] Prasītājs ir cēlis prasību par pirmpirkuma tiesību izmantošanas un pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu, norādot, ka atbildētāja paziņojums par vēlēšanos izmantot pirmpirkuma tiesības tika izdarīts izskata pēc, bez nodoma savstarpēji saistīties un iestāties pircēja tiesībās un pienākumos.

Prasītājs savu viedokli pamato ar apstākli, ka atbildētājs savas ar 2005.gada 9.decembra pirkuma līgumu uzņemtās saistības nav izpildījis, nav cēlis nekādus iebildumus un nav devis nekādus paskaidrojumus, lai varētu saprast atbildētāja līguma nepildīšanas iemeslus. Apstāklis vien, ka atbildētājs nav izpildījis 2005.gada 9.decembra pirkuma līguma nosacījumus par pirkuma maksas samaksu, Civillietu tiesu palātas ieskatā nedod pamatu uzskatīt, ka atbildētāja 2005.gada 20.decembra paziņojums par pirmpirkuma tiesību izmantošanu tika izdarīts tikai izskata pēc. No lietas materiālos esošās pušu sarakstes (1.sējums l.l.72-l.l.73, l.l.153), atbildētāja atsauksmes uz prasību (1.sējums l.l.57) un celtās pretprasības (1.sējums l.l.66-l.l.68) ir redzams, ka atbildētājs, atkārtoti apliecinot, ka vēlas izmantot savas pirmpirkuma tiesības, norādījis uz nepieciešamību ievērot citus 2005.gada 9.decembra pirkuma līguma noteikumus, kuri attiecināmi uz pirkuma objektu un pirkuma maksu, t.i., daļa no pirkuma maksas tiek novirzīta uz īpašumu reģistrēto hipotēku dzēšanai, īpašums tiek pirkts bez apgrūtinājumiem un pirkuma maksas daļu, kura ir atlikusi pēc hipotekāro parādu dzēšanas, pārdevējs saņem pēc pircēja īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā. Šādus nekustamā īpašuma pārdošanas noteikumus paredzēja līguma 3.1. un 3.2.punkts par pirkuma cenu un maksāšanas kārtību (1.sējums l.l.10-l.l.11), kā arī hipotekārā kreditora akciju sabiedrības „NORD/LB Latvija" 2005.gada 14.novembra piekrišana pārdošanai (1.sējums l.l.151).

Tādējādi, pretēji prasītāja prasībā norādītajam, atbildētāja 2006.gada 17.jūlija vēstulē (1.sējums l.l.72, l.l.153), atsauksmē uz prasību (1.sējums l.l.57) un celtajā pretprasībā (1.sējums l.l.66) esošā norāde par nepieciešamību noslēgt darījuma konta apkalpošanas līgumu, pirkuma līgumu un parakstīt nostiprinājuma lūgumu ir saistīta ar iepriekšminēto citu 2005.gada 9.decembra pirkuma līguma noteikumu ievērošanu, nevis ar pārrunu par jauna pirkuma līguma noslēgšanu ar prasītāju uzsākšanu.

Ievērojot minēto, nav pamata uzskatīt, ka atbildētāja paziņojums par pirmpirkuma tiesību izmantošanu tika izdarīts tikai izskata pēc, un līdz ar to nav pamata tā atzīšanai par spēkā neesošu, pamatojoties uz Civillikuma 1427., 1438.pantu, kā tas lūgts prasītāja prasības pieteikumā.

[14] Nav pamatota arī prasītāja atsaukšanās uz Civillikuma 1519., 1533., 1534., 2004., 2015., 2033., 2034.pantu un argumenti par draudzības pirkumu un pirkuma līguma būtiskajām sastāvdaļām un blakusnoteikumiem, secinot, ka prasītāja un atbildētāja gribas izteikums nesaskan, jo, piedāvājot atbildētājam izmantot pirmpirkuma tiesības un saņemot atbildētāja piekrišanu, prasītājs uzskatīja, ka atbildētājs iestājas pircēja vietā un apņemas samaksāt norunāto pirkuma maksu, bet atbildētājs faktiski gaidīja jauna pirkuma līguma noslēgšanu ar citiem sev vēlamiem noteikumiem, uzskatot, ka ar /pers. C/ neslēgto pirkuma līgumu viņam nav jāpilda. No iepriekšminētajiem pierādījumiem – atbildētāja 2006.gada 17.jūlija vēstules (1.sējums l.l.72, l.l.153), 2006.gada 16.jūnija atsauksmes uz prasību (1.sējums l.l.57) un celtās pretprasības (1.sējums l.l.66) – nepārprotami izriet atbildētāja vēlēšanās izmantot pirmpirkuma tiesības, izpildot tos pašus nosacījumus, ko piedāvāja jaunais pircējs /pers. C/, nevis noslēgt jaunu pirkuma līgumu ar citiem sev vēlamiem noteikumiem.

Šādos apstākļos, pretēji prasības pieteikumā norādītajam, nav pamata uzskatīt, ka atbildētājs ar savu 2005.gada 20.decembra iesniegumu 2005.gada 9.decembra pirkuma līgumu un priekšlikumu izmantot pirmpirkuma tiesības nav akceptējis un ka pirmpirkuma tiesību izmantošana būtu uzskatāma par spēkā neesošu sakarā ar atbildētāja iekšējās gribas trūkumu savstarpēji saistīties un pildīt jau noslēgto pirkuma līgumu.

[15] Ņemot vērā minēto, Civillietu tiesu palāta atzīst, ka prasītāja prasība par pirmpirkuma tiesību izmantošanas un pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu nav pamatota un ir noraidāma.

[16] Noraidot prasību, saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no prasītāja atbildētāja labā piedzenami atbildētāja samaksātie tiesas izdevumi – valsts nodeva par apelācijas sūdzību Ls 820,00 (1.sējums l.l.238). Pierādījumi par citu tiesāšanās izdevumu esamību lietā nav iesniegti, savukārt lietas materiālos esošais 2007.gada 2.janvāra rēķins par juridiskajiem pakalpojumiem Ls 1563,50 apmērā (1.sējums l.l.74) attiecas uz juridiskajiem pakalpojumiem sakarā ar atbildētāja iesniegto pretprasību, kā arī neapstiprina minētās naudas summas samaksu.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktam, 42.panta otrajai daļai no prasītāja valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu apelācijas instances tiesā saistītie izdevumi Ls 9,94 (1.sējums l.l.248).

[17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 434.panta ceturto daļu, $204^1$.pantu prasītājam nosakāms 10 dienu termiņš no sprieduma spēkā stāšanās dienas sprieduma daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgai izpildei.

[18] Civillietu tiesu palātas ieskatā pirmās instances tiesa kļūdaini piemērojusi Civillikuma 1522.pantu, secinot, ka puses faktiski no pirkuma līguma ir atkāpušās, taču nav vērtējusi prasītāja prasības pieteikumā norādītos argumentus pirmpirkuma tiesību izmantošanas un pirkuma līguma atzīšanai par spēkā neesošu.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432.-434.pantu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta

**nosprieda**

/pers. A/ prasību pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „VLPS" ar trešo personu /pers. C/ par pirmpirkuma tiesību izmantošanas un pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu – noraidīt.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību „VLPS", reģistrācijas numurs 40003245625, labā tiesāšanās izdevumus Ls 820,00 (astoņi simti divdesmit lati).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 9,94 (deviņi lati 94 santīmi).

Noteikt /pers. A/ 10 dienu termiņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas sprieduma daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgai izpildei.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamentam 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas datuma, iesniedzot kasācijas sūdzību Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātā un iemaksājot drošības naudu Ls 200,00 apmērā.

Pilna sprieduma sastādīšanas datums – 2014.gada 9.jūnijs.

| | | |
|---|---|---|
| Tiesneses | (paraksts) | I.Grauda |
| | (paraksts) | Ļ.Kušnire |
| | (paraksts) | I.Ozola |

NORAKSTS PAREIZS

Civillietu tiesu palātas tiesnese I.Grauda

Rīgā 2014.gada 9.jūnijā