Lietas arhīva Nr. CA-0324-22/32
ECLI:LV:RAT:2022:0117.C68269321.8.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2022. gada 17. janvārī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesnese referente Inese Strelča,
tiesneses Ilze Celmiņa un Ligita Gavare,

rakstveida procesā izskatīja civillietu /pers. D/ prasībā pret /pers. E/ par darījuma atzīšanu par simulatīvu un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu sakarā ar /pers. D/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021. gada 30. septembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2021. gada 11. janvārī prasītājs /pers. D/ cēlis tiesā prasību pret atbildētāju /pers. E/ par darījuma atzīšanu par simulatīvu un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu, kurā pamatojoties uz Civillikuma 1., 5., 1439., 1934., 1943., 1278. pantu, lūgts tiesu atzīt par simulatīvu starp prasītāju un atbildētāju 2018. gada 20. jūnijā noslēgto dzīvokļa pirkuma līgumu, atzīstot to par aizdevuma līgumu, kas nodrošināts ar nekustamā īpašuma ķīlu; dzēst Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ atbildētāja īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu; atzīt un nostiprināt Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu prasītājam; uzlikt pienākumu prasītājam atmaksāt atbildētājam aizdevumu 4000 *euro*; piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam tā samaksātos tiesas izdevumus – valsts nodevu 769,38 *euro* par šo prasības pieteikumu, valsts nodevu 74,54 *euro* par prasības nodrošināšanas pieteikumu un ar tiesas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 *euro*.

Prasības pieteikumā norādīts šāds pamatojums.

[1.1] 1999. gada 15. aprīlī prasītājs privatizēja nekustamo īpašumu /adrese A/, kadastra numurs /numurs B/(turpmāk arī nekustamais īpašums).

[1.2] Finansiālu apsvērumu dēļ prasītājs vērsies pie atbildētāja, lai noformētu bezprocentu aizdevumu pret nekustamā īpašuma ķīlu, kā rezultātā, atbildētājs prasītājam piedāvājis bezprocentu aizdevumu 4000 *euro* apmērā uz vienu gadu pret dzīvokļa nodrošinājumu. Aizdevuma izsniegšanai atbildētājs izvirzījis nosacījumu, ka darījums jānoformē kā dzīvokļa pirkuma līgums, proti, prasītājam pārdodot dzīvokli atbildētājam, aizdevuma atgriešanas gadījumā dzīvoklis par tādu pašu summu tiks pārdots atpakaļ prasītājam.

[1.3] 2018. gada 20. jūnijā starp pusēm noslēgts dzīvokļa pirkuma līgums. Dzīvoklis pārdots par 4000 *euro* un nostiprināts zemesgrāmatā uz atbildētāja vārda.

Iestājoties saistību izpildes termiņam, prasītājs mēģinājis sazināties ar atbildētāju, lai atdotu aizdoto naudu un vienotos par dzīvokļa nostiprināšanu zemesgrāmatā uz prasītāja vārda, bet ar atbildētāju nav iespējams sazināties.

[1.4] Pirkuma līgumam ir netipisks raksturs, proti, pirkuma maksa 4000 *euro* nesasniedz pat pusi no dzīvokļa kadastrālās vērtības (14 907 *euro*), tā atbilst 37,7 % no dzīvokļa kadastrālās vērtības un tikai 13 % no šāda tipa dzīvokļa tirgus vērtības (30 000 *euro*). Pirkuma līgumā nav noteikts dzīvokļa atbrīvošanas termiņš, nav noteikta dzīvokļa nodošanas un pieņemšanas kārtība, nav pievienots nodošanas un pieņemšanas akts, kas norāda uz to, ka pieteicējam joprojām ir tiesības lietot un dzīvot minētajā dzīvoklī. No pirkuma līguma 4.2. un 4.3. punkta izriet, ka visus izdevumus, kas saistīti ar līguma noslēgšanu un dzīvokļa īpašuma reģistrāciju, tai skaitā valsts un kancelejas nodevu, sedz pārdevējs. Līguma noteikumi ir neraksturīgi pirkuma līgumiem, jo parasti šādus izdevumus sedz pircējs, nevis pārdevējs. Šādi noteikumi parasti ir raksturīgi aizdevuma līgumiem, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma ķīlu (hipotēku), jo tajos vienmēr ir noteikts, ka visus izdevumus, kas saistīti ar līguma noslēgšanu un hipotēkas nostiprināšanu, tai skaitā valsts un kancelejas nodevas, sedz aizņēmējs.

Izdevumus, kas saistīti ar pirkuma līguma noslēgšanu un dzīvokļa īpašuma reģistrāciju apmaksāja prasītājs, principā saņemot 3600 *euro* lielu aizdevumu par dzīvokli, kas parasti vidēji maksā 30 000 *euro*, līdz ar to secināms, ka šāds darījums ir civiltiesiskajai apgrozībai netipisks.

[1.4.1] 2017. gada 17. augustā nomira prasītāja māsa, pēc kuras nāves atklājās mantojums. No 2018. gada 4. decembra mantojuma apliecības izriet, ka par dzīvokļa īpašuma /adrese/, īpašnieku kļuvis prasītājs. Prasītājs dzīvokli pārdeva par 28 000 *euro*.

Pēc māsas nāves prasītājam steidzami bija nepieciešama nauda, lai nokārtotu mantojuma lietu un apmaksātu uzkrātos parādus. Pastāvot minētajiem apstākļiem prasītājs vērsās pie atbildētāja, kurš izsniedza bezprocentu aizdevumu 4000 *euro* apmērā uz vienu gadu pret dzīvokļa nodrošinājumu.

Minētie apstākļi papildus norāda uz pirkuma līguma simulatīvu raksturu, jo prasītājam nebija pamata pārdot atbildētājam savu vienīgo nekustamo īpašumu, kurā prasītājs dzīvo no 1999. gada par zemu cenu, jo prasītājam bija nekustamais īpašums, kuru viņš mantoja no savas mirušās māsas un kuru atsavināja par tirgus vērtībai atbilstošu cenu.

[1.4.2] Nekustamā īpašuma pārdošana svešam cilvēkam par cenu, kas faktiski atbilst tikai 13 % no tirgus vērtības ir civiltiesiskajai apgrozībai acīmredzami netipisks darījums, kas norāda uz līdzēju nolūku aizslēpt patieso darījumu aiz cita. Vienīgais, visticamākais mērķis šāda darījuma noslēgšanai konkrētajā gadījumā ir aizdevuma saņemšana pret nekustamā īpašuma ķīlu.

Ievērojot minēto, pirkuma līgums atzīstams par simulatīvu, jo konkrētajā gadījumā faktiski ir notikusi aizdevuma izsniegšana un saņemšana pret nekustamā īpašuma nodrošinājumu. Prasītājs piekrīt un vēlas atdot atbildētājam 4000 *euro*, bet atbildētājs izvairās no naudas saņemšanas.

[2] 2021. gada 5. februārī saņemti atbildētāja pārstāvja paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētājs prasību neatzīst.

[3] Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021. gada 30. septembra spriedumu prasība noraidīta.

Pirmās instances tiesas spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[3.1] 2018. gada 20. jūnijā starp pusēm noslēgts dzīvokļa pirkuma līgums (turpmāk – pirkuma līgums), saskaņā ar kuru prasītājs pārdevis atbildētājam savu nekustamo īpašumu /adrese A/. 2018. gada 30. jūlijā nekustamais īpašums nostiprināts zemesgrāmatā uz atbildētāja vārda.

Prasītājs lūdzis tiesu atzīt minēto darījumu par simulatīvu saskaņā ar Civillikuma 1439. pantu, norādot, ka patiesībā starp pusēm noslēgts aizdevuma līgums ar ķīlas nodrošinājumu. Atbildētājs savukārt to noliedz, norādot, ka aizdevuma līgumu ar prasītāju nekad nav slēdzis un nav paslēpis to aiz pirkuma līguma.

Prasītāja pienākums šajā prāvā ir pierādīt visupirms aizdevuma līguma noslēgšanas faktu un šā līguma saturu.

[3.2] Prasītājs apgalvo, ka puses patiesībā vienojās par bezprocentu aizdevuma 4000 *euro* apmērā piešķiršanu prasītājam uz vienu gadu ar nekustamā īpašuma nodrošinājumu, tādēļ pirkuma līgumā norādīta pirkuma maksa 4000 *euro* apmērā.

Lietā nav pierādījumu, ka atbildētājs būtu piešķīris prasītājam aizdevumu 4000 *euro* apmērā ar pienākumu to atdot pēc viena gada, turklāt bez pienākuma maksāt procentus. Kaut arī prasības pieteikumā norādīts, ka šādus apstākļus var apstiprināt liecinieki, lūgumu par liecinieku uzaicināšanu un nopratināšanu tiesas sēdē prasītājs nav pieteicis.

No lietas materiāliem un no pušu pārstāvju paskaidrojumiem tiesas sēdē secināts, ka puses pirms pirkuma līguma noslēgšanas iepriekš nebija pazīstamas un nekad nav tikušās.

Šādos apstākļos, maz ticams, ka atbildētājs svešai personai būtu vēlējies piešķirt aizdevumu bez lietošanas procentiem, t.i., bez ekonomiska izdevīguma (labuma) sev. Tāpat no lietas materiāliem nav konstatējams, ka atbildētājs jelkad būtu pieprasījis prasītājam veikt maksājumus, ko varētu vērtēt kā aizdevuma atmaksu.

Konstatēts, ka prasītājs savos skaidrojumos par saņemto naudas summu no atbildētāja nav bijis konsekvents. Proti, prasītājs prasības pieteikumā norādījis, ka patiesībā „uz rokas" ir saņēmis aizdevumu 3600 *euro* apmērā, jo izdevumi par līguma sagatavošanu un reģistrēšanu zemesgrāmatā sastādīja 400 *euro,* tajā skaitā valsts un kancelejas nodeva, kā arī notāra izmaksas. Tajā pašā laikā prasībā prasītājs lūdz tiesu uzlikt par pienākumu atmaksāt atbildētājam aizdevumu 4000 *euro* apmērā.

Turklāt, no atbildētāja iesniegtajiem maksājuma dokumentiem ir konstatējams, ka patiesībā šīs izmaksas par nekustamā īpašuma reģistrēšanu zemesgrāmatā ir sedzis atbildētājs kā nekustamā īpašuma pircējs.

Ievērojot minēto, prasītāja skaidrojumi par lietas faktiskajiem apstākļiem tiesas ieskatā ir vērtējami kritiski.

[3.3] Kā pierādījumu savam apgalvojumam par pirkuma līguma simulatīvo raksturu prasītājs norāda to, ka pirkuma līgumā ir norādīta nesamērīgi zema pirkuma maksa – 4000 *euro.* Prasītājs norāda, ka šāda pirkuma maksa ir nesamērīgi zema salīdzinājumā pat ar nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību, kas ir 14 907 *euro.*

Lietā nav strīds un atbildētājs nenoliedz faktu, ka nekustamā īpašuma pirkuma maksa 4000 *euro* ir vērtējama kā zema šādam nekustamam īpašumam, tomēr šāds fakts pats par sevi neliecina un nepierāda to, ka aiz šī pirkuma līguma ir paslēpts aizdevuma līgums un ka puses būtu vienojušās par aizdevuma līguma būtiskām sastāvdaļām.

Kā to norādījis pats prasītājs savā pieteikumā, sava piekoptā dzīvesveida dēļ viņš bija kļuvis atkarīgs no alkohola un azartspēlēm, zaudējis darbu un viņam izveidojušies parādi. Tādejādi nav pamata apšaubīt, ka prasītājam radusies nepieciešamība ātri iegūt naudas līdzekļus. Savukārt viens no iespējamiem veidiem, kā to īstenot, ir pārdot sev piederošo īpašumu par salīdzinoši zemu cenu.

[3.4] Nav pamatots prasītāja pārstāves viedoklis, ka pirkuma līgums nesatur visas līguma būtiskās sastāvdaļas, jo no pirkuma līguma kopijas izriet, ka tajā ir ietvertas visas tā būtiskās sastāvdaļas atbilstoši Civillikuma 2002. un 2004. pantam.

Tas vien, ka puses pirkuma līgumā papildus būtiskām sastāvdaļām nav rakstiski vienojušās par citiem līguma nosacījumiem (nav noteikts īpašuma atbrīvošanas termiņš, īpašuma nodošanas – pieņemšanas kārtība u.c.), neietekmē līguma spēku un nenorāda uz tā simulatīvo raksturu. Kā to paskaidroja atbildētājs un lietā par to nav strīds, nevienai no pusēm nav juridiskas izglītības un puses arī nevērsās pie profesionāla jurista pēc palīdzības, lai sagatavotu pirkuma līgumu. Pirkuma līguma saturs sagatavots atbilstoši publiski pieejamiem pirkuma līguma paraugiem.

Kaut arī puses līgumā vienojušās, ka ar nekustamā īpašuma pārreģistrēšanu zemesgrāmatā saistītās izmaksas segs prasītājs kā pārdevējs (līguma 4.3. punkts), tomēr no atbildētāja iesniegtajiem maksājuma dokumentiem ir konstatējams, ka patiesībā šīs izmaksas, kā arī izmaksas par zemesgrāmatā reģistrētās hipotēkas dzēšanu ir sedzis atbildētājs kā nekustamā īpašuma pircējs, kas tiesas ieskatā arī ir loģiski un nekustamā īpašuma pirkuma līgumam raksturīgi, sevišķi ņemot vērā nolīgto pirkuma maksu.

Prasītāja apgalvojums par to, ka atbildētājs vēlējās paturēt nekustamo īpašumu kā ķīlu un nav vēlējies, lai prasītājs šo īpašumu nodotu atbildētājam valdījumā, nonāk pretrunā ar atbildētāja paskaidrojumiem lietā. No atbildētāja paskaidrojumiem izriet, ka pirms pirkuma līguma noslēgšanas prasītājs informēja atbildētāju, ka tas kārto mantojuma lietu, lai iegūtu īpašuma tiesības uz citu nekustamo īpašumu – /adrese/. No lietas materiāliem izriet, ka īpašuma tiesības uz šo īpašumu atbildētājs ieguva pusgadu vēlāk - 2018. gada 5. decembrī. Saskaņā ar atbildētāja paskaidrojumiem, starp pusēm bija mutiska vienošanās par to, ka atbildētājs atbrīvos nekustamo īpašumu pēc tam, kad būs ieguvis īpašuma tiesības uz mantojamo īpašumu, turklāt prasītājs šajā periodā segs ar nekustamo īpašumu saistītās izmaksas. Neskatoties un minēto, prasītājs joprojām turpina dzīvot strīdus īpašumā, savukārt visas nekustamā īpašuma uzturēšanas un komunālo pakalpojumu izmaksas sedz atbildētājs kā īpašuma īpašnieks, tādējādi ciešot zaudējumus.

Kaut arī lietā nav konstatēts, ka atbildētājs būtu cēlis tiesā prasību par valdījuma tiesību nodošanu un zaudējumu piedziņu, minētais tiesas ieskatā neliecina, ka atbildētājs būtu zaudējis interesi par šādu tiesību īstenošanu vispār, jo tiesa ņem vērā, ka šāda tiesība vēl nav noilgusi.

Papildus tam, ja prasītājs tik tiešām sevi uzskatītu par patieso nekustamā īpašuma īpašnieku un ķīlas devēju, tad tiesas ieskatā būtu loģiski un aizdevuma (kredīta) līgumam raksturīgi, ja prasītājs arī pēc līguma noslēgšanas turpinātu segt visus izdevumus, kas attiecas uz īpašuma apsaimniekošanu un komunālajiem maksājumiem, taču to viņš nav darījis, par ko lietā nav strīds.

Ievērojot norādīto, lietā nav gūti pārliecinoši pierādījumi par aizdevuma līguma noslēgšanas faktu un šā līguma saturu, tādējādi tiesai nav pamata strīdus pirkuma līgumu vērtēt kā simulatīvu.

Neatzīstot apstrīdēto pirkuma līgumu par simulatīvu darījumu un secīgi par aizdevuma līgumu, prasība ir noraidāma pilnībā, tajā skaitā arī daļā par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

Līdz ar to tiesa nevērtē citus pušu argumentus, jo tiem nav būtiskas un izšķirošas nozīmes lietā.

[3.5] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 140. panta sesto daļu atzīts, ka prasības nodrošinājums, kas piemērots ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021. gada 14. janvāra lēmumu, ir atceļams.

[4] Par minēto spriedumu apelācijas sūdzību iesniedzis prasītājs, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā.

Apelācijas sūdzība pamatota ar sekojošiem argumentiem.

[4.1] Nepiekrīt tiesas viedoklim, ka maz ticams, ka atbildētājs svešai personai būtu vēlējies piešķirt aizdevumu bez lietošanas procentiem, t.i., bez ekonomiska izdevīguma (labuma) sev. Turklāt, atbildētājs nav prasījis no prasītāja veikt aizdevuma atmaksu.

Uzskata, ka šāds darījums atzīstams par atbildētājam izdevīgu un, jo atbildētājs ieguvis savā īpašumā dzīvokli par 4000 *euro*, kas atbilst tikai 13 % no šāda tipa dzīvokļa parastās tirgus vērtības (30 000 *euro*). Šādos apstākļos atbildētājs nav ieinteresēts prasīt no prasītāja veikt aizdevuma atmaksu. Iestājoties atrunātajam saistību izpildes termiņam, prasītājs mēģināja sazināties ar atbildētāju, lai atgrieztu aizņemto naudu un vienotos par dzīvokļa nostiprināšanu atpakaļ uz prasītāja vārda zemesgrāmatā. Taču atbildētājs pazuda, durvis neatvēra, uz telefona zvaniem neatbildēja, tādējādi izvairoties no saistību izpildes.

[4.2] Atbilstoši 2019. gada 7. janvāra līgumam par materiālo palīdzību segt visus izdevumus, kas attiecas uz īpašuma apsaimniekošanu un komunālajiem maksājumiem apņēmusies cita persona - /pers. F/, kas ir atbildētāja darījumu partneris. Tāpēc maksājumus patērētajiem komunālajiem pakalpojumiem prasītājs neveica.

Ievērojot minēto, nav pamatots tiesas atzinums, ja prasītājs tik tiešām sevi uzskatītu par patieso nekustamā īpašuma īpašnieku un ķīlas devēju, tad

tiesas ieskatā būtu loģiski un aizdevuma (kredīta) līgumam raksturīgi, ja prasītājs arī pēc līguma noslēgšanas turpinātu segt visus izdevumus, kas attiecas uz īpašuma apsaimniekošanu un komunālajiem maksājumiem, taču to viņš nav darījis, par ko lietā nav strīds.

[4.3] Attiecībā par tiesas atziņu, ka nekustamā īpašuma pirkuma maksa 4000 *euro* ir vērtējama kā zema tādam nekustamam īpašumam, tomēr šāds fakts pats par sevi tiesas ieskatā nepierāda to, ka aiz pirkuma līguma ir paslēpts aizdevuma līgums, norādīts, ka šāda pirkuma maksa acīmredzami ir pārāk zema, tā nesasniedz pat 15% no šāda dzīvokļa parastās tirgus vērtības (30 000 *euro*). Spriedumā nav vērtēts, vai konkrētajos apstākļos prasītājam vispār bija jēga „pārdot" savu vienīgo dzīvokli par šādu netipiski zemu cenu svešam cilvēkam.

Pirkuma līgumā arī citi pirkuma darījumam neraksturīgi noteikumi. Tā, piemēram, atbilstoši pirkuma līguma 4.2. un 4.3. punktam visus izdevumus, kas saistīti ar šā līguma noslēgšanu un dzīvokļa īpašuma reģistrāciju, tai skaitā valsts un kancelejas nodevu, sedz pārdevējs. Šāds noteikums pirkuma darījumam ir neraksturīgs, jo parasti šādus izdevumus pirkuma darījumos sedz pircējs, nevis pārdevējs.

Šāds noteikums parasti ir paredzēts aizdevuma līgumos, kas nodrošināti ar nekustama īpašuma (hipotēku), proti, tajos vienmēr ir noteikts, ka visus izdevumus, kas saistīti ar līguma noslēgšanu un hipotēkas nostiprināšanu, tai skaitā valsts un kancelejas nodevas, sedz aizņēmējs.

Konkrētajā gadījumā izdevumi saistībā ar pirkuma līguma noslēgšanu un dzīvokļa īpašuma reģistrāciju kopumā sastādīja 400 *euro*, no kuriem valsts un kancelejas nodeva – 320 *euro*, jurista un notāra pakalpojumi – 80 *euro*. Tas nozīmē, ka prasītājs saņēma tikai 3600 *euro* par dzīvokli, kas parasti maksā vidēji 30 000 *euro*, lai gan minētos maksājumus faktiski veica atbildētājs.

Pirkuma līgumā nav noteikts dzīvokļa atbrīvošanas termiņš, nav noteikta dzīvokļa nodošanas un pieņemšanas kārtība, tam nav pievienots dzīvokļa nodošanas un pieņemšanas akts, kas norāda uz to, ka prasītājam joprojām ir tiesības lietot dzīvokli un dzīvot tajā.

Atbildētājs dzīvoklī nevienu reizi nav ieradies, nav to redzējis dabā, prasības par dzīvokļa atbrīvošanu un ievešanu valdījumā pret prasītāju nav izvirzījis, kas norāda uz to, ka dzīvokļa lietošana un dzīvošana tajā atbildētāju neinteresē. Tas, ka atbildētājs joprojām nav cēlis tiesā prasību par dzīvokļa nodošanu valdījumā un zaudējumu piedziņu, liecina, ka atbildētājam jau no paša sākuma nebija un arī tagad nav intereses par šādu tiesību īstenošanu vispār.

Atbildētājs savos paskaidrojumos ir atzinis, ka pirms pirkuma līguma noslēgšanas prasītājs informēja, ka viņš kārto mantojuma lietu, lai iegūtu īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/. No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs C/ierakstiem izriet, ka īpašuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu prasītājs ieguvu pusgadu vēlāk - 2018. gada 5. decembrī.

2017. gada 17. augustā nomira prasītāja māsa /pers. G/, pēc viņas nāves atklājās mantojums, dzīvokļa īpašums /adrese/. Šādos apstākļos prasītājam bija steidzami nepieciešama nauda, lai nokārtotu mantojuma lietu un apmaksātu uzkrātos parādus. Lai gan pēc māsas nāves dzīvoklī neviens nedzīvoja, taču bija jāveic maksājumi par komunālajiem pakalpojumiem. Savukārt mantojuma kārtošanas process aizņēma diezgan ilgu laiku radniecību pierādošu dokumentu trakuma dēļ. Līdz ar to prasītājs vērsās pēc palīdzības pie atbildētāja un viņš izsniedza prasītājam bezprocentu aizdevumu 4000 *euro* apmērā uz 1 gadu pret dzīvokļa /adrese A/, nodrošinājumu. No Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs C/ierakstiem redzams, ka mantojumā saņemto dzīvokli prasītājs vēlāk pārdeva par summu 28 000 *euro*.

Minētie apstākļi papildus liecina par pirkuma līguma simulatīvu raksturu, jo prasītājam nebija nekādas jēgas pārdot atbildētājam savu vienīgo dzīvokli /adrese A/, kurā viņš dzīvoja kopš 1999. gada, par smieklīgi zemu cenu (4000 *euro*), jo prasītājs mantoja nekustamo īpašumu, kuru atsavināja par tirgus vērtībai atbilstošu cenu (28 000 *euro*). Aizdevums no atbildētāja viņam bija nepieciešams mantojuma lietas kārtošanai un uzkrāto parādu apmaksai.

Pārdodot mantojumā saņemtu dzīvokli un iestājoties atrunātajām saistību izpildes termiņam, prasītājs mēģināja sazināties ar atbildētāju, lai atgrieztu aizņemto naudu un vienotos par dzīvokļa nostiprināšanu atpakaļ uz viņa vārda zemesgrāmatā. Tomēr atbildētājs vienkārši pazuda, durvis neatvēra, uz telefona zvaniem neatbildēja, tādējādi izvairoties no saistību izpildes. Šāda atbildētāja nevēlēšanās ņemt atpakaļ naudu ir saprotama, jo atbildētājs dabūjis dzīvokli par zemu cenu, lai gan šāda tiesību izlietošana neatbilst Civillikuma 1. pantā nostiprinātam labas ticības principam un Civillikuma 2391. pantā nostiprinātam netaisnas iedzīvošanās aizlieguma principam.

Dzīvē gūtie novērojumi rāda, ka nekustamā īpašuma pārdošana svešam cilvēkam par cenu, kas faktiski atbilst tikai 13 % no tā parastās (tirgus) vērtības, ir civiltiesiskajai apgrozībai acīmredzami netipisks darījums, kas norāda uz līdzēju nolūku aizslēpt patieso darījumu aiz cita. Saprātīgam civiltiesisko attiecību dalībniekam ir jābūt iemeslam un mērķim, kādēļ viņš „pārdod" savu vienīgo dzīvokli par šādu netipiski zemu cenu svešam cilvēkam. Vienīgais, visticamākais mērķis šāda darījuma noslēgšanai konkrētajā gadījumā ir aizdevuma saņemšana pret nekustamā īpašuma ķīlu.

Līdz ar to uzskata, ka pirkuma līgums atzīstams par simulatīvu, jo konkrētajā gadījumā faktiski ir notikusi aizdevuma izsniegšana pret nekustamā īpašuma nodrošinājumu.

[4.4] Atbildētājs iesniedzis tiesā 2018. gada 25. oktobra aizdevuma līgumu, kurš noslēgts starp /pers. F/ kā kreditoru un prasītāju kā aizņēmēju (turpmāk tekstā - aizdevuma līgums).

Saskaņā ar Aizdevuma līguma 1. punktu /pers. F/ izsniedzis prasītājam kredītu 15 000 *euro* apmērā ar atmaksas termiņu līdz 2019. gada 25. oktobrim, nosakot maksu par kredīta lietošanu 5 400 *euro* apmērā. Aizdevuma līguma 2.1. apakšpunktā norādīts, ka aizņēmējs apņemas nodrošināt savu pienākumu izpildīšanu pret kreditoru ar savu īpašumu -dzīvokli /adrese A/, - nododot to kreditora īpašumā līdz pilnai kredīta un maksas par tā izmantošanu samaksai.

Aizdevuma līgums, atbildētāja ieskatā, pierāda prasītāja negodprātību un ļaunprātību, aizņemoties naudu un nododot nekustamo īpašumu citam kreditoram.

Tajā pat laikā, atbildētājs savos paskaidrojumos nav minējis, ka /pers. F/ jau ilgu laiku ir viņa sadarbības partneris, ar kuru viņam ir kopīgs bizness sociālās aprūpes pakalpojumu jomā un nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā.

2015. gada 27. jūlijā /pers. E/ un /pers. F/ nodibināja biedrību „/Nosaukums A/", ko apstiprina Uzņēmuma reģistra notāra 2015. gada 21. jūlija lēmums Nr. 6-24/134521 „Par biedrības ierakstīšanu biedrību un nodibinājumu reģistrā". Biedrības „/Nosaukums A/" nodibināšanas mērķis ir „labdarības projektu īstenošana, sociālo pakalpojumu sniegšana". Biedrībai piešķirts sabiedriskā labuma organizācijas statuss, kurš 2020. gada 7. maijā atņemts, ko apstiprina izdruka no SIA „Lursoft" datu bāzes par biedrību „/Nosaukums A/".

2018. gada 11. novembrī /pers. E/ piekrita SIA „/Nosaukums B/", /reģistrācijas numurs/, juridiskas adreses reģistrācijai strīdus nekustamajā īpašumā /adrese A/. Kā izriet no pielikumā esošā oficiālā paziņojuma OP 2018/231.KRJ11, SIA „ /Nosaukums B/" vienīgais valdes loceklis ir /pers. F/. SIA „/Nosaukums B/" nodarbojas ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu par atlīdzību vai uz līguma pamata, ko apstiprina pielikumā esošā izdruka no SIA „Lursoft" datu bāzes par SIA „/Nosaukums B/".

Turklāt, no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs A/ierakstiem izriet, ka nekustamajam īpašumam /adrese A/, atbildētājs ir nostiprinājis dzīvokļa tiesību līdz mūža galam /pers. F/ labā.

Minētie apstākļi neapšaubāmi norāda uz to, ka atbildētājs /pers. E/ ilgstoši sastāv sadarbības attiecībās ar /pers. F/ - cilvēku, kurš nodarbojas ar kreditēšanu, slēdzot aizdomīgus darījumus. Tas dod pamatu uzskatīt, ka atbildētājs arī nodarbojas ar slēptu kreditēšanu, slēdzot simulatīvus darījumus nolūkā slēpt patiesos darījuma iemeslus no citām personām.

Ievērojot, /pers. F/ un /pers. E/ kopīgo darbību, prasītājs apšauba, ka /pers. F/, slēdzot aizdevuma līgumu, nebija zināms, par pirkuma līguma

esību.

Aizdevuma līgums, saskaņā ar kuru prasītājam piederošais nekustamais īpašums /adrese A/, nododams /pers. F/ īpašumā uz laiku līdz pilnai kredīta atmaksai, noslēgts, neraugoties uz to, ka nekustamajam īpašumam tobrīd bija cits īpašnieks (/pers. E/). No tā secināms, ka gan /pers. F/, gan viņa partnerim /pers. E/ bija zināms, ka pirkuma līgumam ir simulatīvs raksturs, ka patiesībā nekustamais īpašums prasītājam atgriežams, kad viņš atmaksās atbildētājam no viņa saņemto naudas summu 4000 *euro* apmērā.

[4.5] Tiesas uzdevums ir lietas izskatīšanas gaitā ar civilprocesuālajiem līdzekļiem noskaidrot, vai prasītāja norādītie apstākļi par līgumslēdzēju patiesā nodoma aizslēpšanu aiz cita darījuma atbilst patiesībai un uz ko bijusi vērsta konkrēto līgumslēdzēju saskaņotā patiesā griba, savstarpēji saistoties. (*sal. Senāta 2017. gada 29. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-266/2017 (C04277105) 12. punktu, 2019. gada 28. jūnija sprieduma lieta Nr. SKC-186/2019 (C30452215) 6.3. punktu*).

Tiesa pušu patieso gribu šādā aspektā spriedumā nav skaidrojusi.

Atbilstoši Civillikuma 1427. pantam līdzēju gribas izteikums ir katra tiesiska darījuma pamatelements. Personas gribas izpaudums ir vērsts uz noteiktu tiesisko seku iestāšanos. No sprieduma argumentācijas izriet, ka tiesa, noraidot prasītāja prasību, darījuma dalībnieku gribas noskaidrošanai vadījusies galvenokārt no atbildētāja paskaidrojumos paustajiem argumentiem un apstrīdētā darījuma teksta, kas konkrētajā gadījumā, kad pārbaudāma ir šī darījuma simulatīvā daba, acīmredzami nav pietiekami. Uzskata, ka tiesa nav pienācīgi izvērtējusi, kādu tiesisko attiecību nodibināšanu un kādu seku iestāšanos līdzēji patiesībā ar slēgto darījumu vēlējušies panākt. Citiem vārdiem sakot, tiesa nav pilnīgi un rūpīgi pārbaudījusi visus prasības pieteikumā norādītos apstākļus.

Uzskata, ka spriedums neatbilst Civilprocesa likuma 193. panta piektās daļas prasībām, kas nosaka tiesas pienākumu norādīt lietā konstatētos faktus, pierādījumus, uz kuriem pamatoti tiesas secinājumi, un argumentus, ar kuriem noraidīti tie vai citi pierādījumi.

Spriedumā tiesas sniegtais pierādījumu vērtējums neatbilst Civilprocesa likuma 97. panta prasībām. Faktiski tiesa ir vērtējusi tikai pušu parakstīto darījumu un atbildētāja paskaidrojumus, aprobežojoties ar atziņām, ka pirkuma līgumā ir ietvertas visas tā būtiskās sastāvdaļas atbilstoši Civillikuma 2002. un 2004. pantam, un ka lietā nav pierādījumu, ka atbildētājs būtu piešķīris prasītājam aizdevumu 4000 *euro* apmērā ar pienākumu to atdot pēc viena gada. Taču minētās atziņas nekādi neattiecas uz simulatīva darījuma vērtējumu.

Tajā pat laikā attiecībā uz noslēgto darījumu patieso mērķi prasības pieteikumā norādīto apstākļu kontekstā tiesa nav sniegusi izsmeļošu vērtējumu vairākiem būtiskiem apstākļiem. Piemēram, ka pirkuma priekšmeta cena ir vairākkārt zemāka par tā tirgus vērtību (atbilst tikai 13% no tā parastās vērtības), ka darījums neparedz nekustamā īpašuma nodošanu atbildētājam, ka pie darījumu noslēgšanas prasītājs turpina dzīvot atsavinātajā nekustamajā īpašumā, ka uzreiz pēc pirkuma līguma noslēgšanas noslēgts aizdevuma līgums ar atbildētāja sadarbības partneri /pers. F/, kas paredz aizdomīgu noteikumu par dzīvokļa nodošanu kreditora īpašumā līdz kredīta atmaksai.

Kā norādīts judikatūrā, ja darījums tiek apstrīdēts kā simulatīvs, ņemot vērā šāda darījuma netipisko raksturu, izšķiroša nozīme var būt netiešo pierādījumu kopumam, kuri kopsakarā var norādīt uz līdzēju nolūku aizslēpt patieso darījumu aiz cita (*sk. Senāta 2017. gada 29. novembra sprieduma lieta Nr. SKC-266/2017 (C04277105) 19. punktu*).

Rūpīgi pievēršoties visu lietā apkopoto pierādījumu vērtēšanai pēc to patiesās jēgas, tiesai bija pamats izdarīt loģiskus, uz dzīves pieredzi un tiesisko apziņu balstītus secinājumus par noslēgtā darījuma juridisko būtību no personas saprātīgi sagaidāmas rīcības perspektīvas, nevis aprobežoties ar konstatējumiem, ka Pirkuma līgumā ir ietvertas visas tā būtiskās sastāvdaļas un lietā nav gūti pārliecinoši pierādījumi par aizdevuma līguma noslēgšanas faktu.

Ievērojot minēto, ir pamats atzīt, ka materiālo un procesuālo tiesību normu pārkāpumi noveduši pie faktiskajiem apstākļiem neatbilstošu secinājumu izdarīšanas spriedumā.

[5] Civillietu tiesas kolēģija, izvērtējot lietas apstākļus, pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. pantu atzina, ka lietu ir iespējams izskatīt rakstveida procesā, dodot lietas dalībniekiem termiņu papildu paskaidrojumu vai citu procesuālo lūgumu iesniegšanai tiesā. Par lietas izskatīšanas datumu lietas dalībniekiem savlaicīgi un likumā noteiktajā kārtībā paziņots.

Tiesā saņemti atbildētāja pārstāvja paskaidrojumi uz apelācijas sūdzību, kuros norādīts, ka apelācijas sūdzība kā nepamatota noraidāma (*lietas 138.-141. lapa*).

Savukārt 2021. gada 28. decembrī tiesā saņemta /pers. D/ atsauksme par atbildētāja iesniegto rakstveida paskaidrojumu, norādot, ka paskaidrojumos sniegtā informācija ir pretrunīga un nekonsekventa (*lietas 145.-148. lapa*).

Motīvu daļa

[6] Civillietu tiesas kolēģija, izvērtējusi apelācijas sūdzības motīvus un rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma, savukārt apelācijas sūdzība nav pamatota.

[7] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu un Civilprocesa likuma 430.panta trešo daļu, apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar prasītājas /pers. D/ apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā un nepārbauda faktus, kas konstatēti pirmās instances tiesā, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, ja apelācijas instances tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma argumentācijai. Šajā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Prasītājs iesniegtajā apelācijas sūdzībā pārsūdz pirmās instances tiesas spriedumu pilnībā, tādējādi prasība apelācijas instances tiesā izskatāma pilnā apmērā.

Izskatot lietu, tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tādēļ tam pievienojas.

[8] Tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzībā norādītie argumenti nav pamatoti un pierādīti. Turklāt tiesas kolēģija secina, ka apelācijas sūdzībā pausties argumenti pēc būtības jau ir izvērtēti pirmās instances tiesas spriedumā.

[8.1] Lietā nav strīda par to, ka starp pusēm rakstveidā noslēgts dzīvokļa pirkuma līgums, kuru personīgi un bez iebildēm parakstīdams, prasītājs apliecinājis, ka par pārdoto nekustamo īpašumu tiek samaksāta pirkuma maksa 4000 EUR (*līguma 2. punkts*). Tāpat lietā nav strīda, ka līgums noslēgts, līdzējiem izteicot savu gribu brīvi, proti, bez maldības, viltus vai spaidiem un ka darījuma tekstā lietoto vārdu nozīme nav divējādi saprotama (*līguma 4.5 punkts*). Dzīvoklis nostiprināts zemesgrāmatā uz atbildētāja vārda.

Civillikuma 1431. pants noteic, ka akta parakstīšana, vienalga, vai tas attiecas uz pašu parakstītāju vai trešo personu, uzskatāma par piekrišanu šim aktam, ja tā saturs parakstītājam bija zināms un ja viņam tajā tiesiskajā darījumā, uz kuru akts attiecas, ir personīga interese un ierunas tiesība.

Tiesību doktrīnā, atklājot minētās normas būtību, pausts viedoklis, ka: „Piekrišana ir kāda fakta vai priekšlikuma pozitīva vērtējuma izpausme, kas var būt gan darījuma veidošanas sastāvdaļa (akcepts), gan kāda stāvokļa, fakta, arī pārkāpuma apliecinājums [..]" (sk. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. (1401.-2400. pants). Sagatavojis autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: 1998, 40. lpp.*).

Savukārt tas, kurš izteic savu piekrišanu, Civillikuma 1432. panta izpratnē ir pieņēmis darbību ar visām tās tiesiskām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot.

Līdz ar to atzīstams, ka tāda akta parakstīšanu, kurā bez ierunām fiksēti kādi juridiski nozīmīgi fakti, nav pamata aplūkot kā parastu formalitāti, jeb darbību, kas nekādas tiesiskas sekas nerada. Gluži otrādi, „[..] ar darījuma parakstīšanu tiek nodibināta prezumpcija, ka darījuma dalībnieks no brīvas gribas ir izteicis piekrišanu dokumentā atspoguļotajam darījuma saturam" (sk. *Augstākās tiesas 2016. gada 31. oktobra spriedums lietā Nr. SKC-53/2016 (C17147209) 12.3. punktu, 2017. gada 21. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-181/2017 (C24150311) 9. punktu*).

Ievērojot minēto, ir pamats atzīt, ka puses, parakstot 2018. gada 20. jūnija līgumu, tā saturam ir piekrituši un līgums tām ir saistošs.

[8.2] Prasītājs, atsaucoties uz Civillikuma 1439. panta noteikumiem, norāda uz noslēgtā pirkuma līguma simulatīvo dabu, apgalvojot, ka līguma parakstīšanas mērķis nav bijis reāli pirkt nekustamo īpašumu, bet izsniegt prasītājam aizdevumu pret nekustamā īpašuma nodrošinājumu. Savukārt atbildētājs to noliedz, norādot, ka aizdevuma līgumu ar prasītāju nekad nav slēdzis un nav paslēpis to aiz pirkuma līguma.

[8.2.1] Pirkuma līgums ir līgums, ar ko viena puse apsola otrai par norunātas naudas summas samaksu atdodot zināmu lietu vai tiesību (Civillikuma 2002. pants). Tas ir konsensuāls atlīdzības un līdz ar to divpusējs līgums, kas vērsts uz īpašuma tiesību pāreju un satur divus pretēji vērstus apsolījumus: dot lietu un pretī dot norunāto naudas summu.

Saskaņā ar Civillikuma 2004. pantu pirkuma līgums uzskatāms par noslēgtu, kad abas puses vienojušās par pirkuma priekšmetu un maksu.

Tiesas kolēģija konstatē, ka puses pauda gribu par atlīdzību atsavināt nekustamo īpašumu, veicot naudas summas samaksu, kas atbilst Civillikuma 2002. pantā definētajām pirkuma līguma būtiskajām sastāvdaļām: 1) pirkuma maksa; 2) pirkuma objekta (lietas vai tiesības) nodošana.

Tādējādi no pirkuma līguma satura secināms, ka pirkuma objekts ir dzīvokļa īpašums /adrese A/, savukārt pirkuma maksa ir 4000 *euro*.

Tas vien, ka puses pirkuma līgumā papildus būtiskām sastāvdaļām nav rakstiski vienojušās par citiem līguma nosacījumiem (nav noteikts īpašuma atbrīvošanas termiņš, īpašuma nodošanas un pieņemšanas kārtība u.c.), neietekmē līguma spēku un nenorāda uz tā simulatīvo raksturu.

[8.2.2] Simulatīva darījuma gadījumā formāli pastāv divi atšķirīgi gribas izpaudumi: viens nopietni gribēts darījums ir apslēpts aiz cita – simulatīva – darījuma. Šajā gadījumā abas līgumslēdzējas puses darījuma parakstīšanas brīdī apzinās noslēgtā darījuma simulatīvo dabu, taču katrai no tām zināmu apstākļu dēļ ir izdevīgi, ka patiesais darījums tiek apslēpts. Respektīvi, pēc abpusējas vienošanās un atbilstoši savām interesēm puses piekrīt aiz formāli parakstīta darījuma aizslēpt citu – patiesi izpildāmo darījumu, uz kuru arī bijis vērsts pušu nolūks saistīties. Civillikuma 1857. pantā ietvertais princips, ka līgumi ir jāpilda (*pacta sunt servanda*), šajā gadījumā darbojas attiecībā uz nopietni gribēto vai patieso gribas izteikumu, kurš bijis aizslēpts aiz simulatīvā darījuma.

Tādējādi tieši tādam gadījumam, kad līgumslēdzēji vienojušies par patiesi gribēta darījuma aizslēpšanu aiz cita, Civillikumā ir ieviesta 1439. panta norma, kurai atbilstoši, darījuma izpildes gaitā rodoties strīdam, prasītāja pienākums ir pierādīt šādas apslēptas vienošanās esību un patieso darījuma slēgšanas nolūku. Proti, prasītājam jāpierāda, ka pastāvējusi abu līgumslēdzēju saskaņoti izteikta griba (nodoms) saistīties cita veida darījumā, nekā atspoguļots rakstveida aktā.

Secināms, ka par simulatīvu kvalificējams tāds darījums, aiz kura apslēpts cits – līdzēju patiesi gribētais un likumā regulētais – līguma tips. Šis gribētais līgums paliek spēkā, ja vien tas nav noslēgts ar mērķi pievilt trešo personu vai apiet likumu. Ja tādu simulatīvu darījumu, kas neskar trešo personu intereses, līdzēji noslēguši brīvi izteicot savu gribu, tad tiesas kolēģijas ieskatā nav iedomājama tāda situācija, kad šāds darījums varētu tikt atzīts par spēkā neesošu pēc vienas saistītās puses pieprasījuma.

Ja prasītājs uzskata, ka līgumā nav norādīts patiesais darījuma noslēgšanas mērķis, tad prasītājam pašam ir jāuzņemas atbildība par to. Šis apstāklis nekādā mērā neizmīcina pušu starpā noslēgtā darījuma juridisko spēku.

Pienākumu līdzējiem būt atbildīgiem līgumattiecībās noteic Civillikuma 1587. panta nosacījumi, kas paredz, ka tiesīgi noslēgts līgums līgumslēdzējiem ir jāpilda un ne tā sevišķais smagums, ne vēlāk radušās izpildīšanas grūtības, nedod vienai pusei tiesības atkāpties no tā.

[8.3] Prasītājs apgalvo, ka puses patiesībā vienojās par bezprocentu aizdevuma 4000 *euro* apmērā piešķiršanu prasītājam uz vienu gadu ar nekustamā īpašuma nodrošinājumu, tādēļ pirkuma līgumā norādīta pirkuma maksa 4000 *euro* apmērā.

[8.3.1] Lai atzītu darījumu par simulatīvu, primāri nepieciešams konstatēt, kādu citu līgumu puses vēlējušās un aizslēpušas aiz faktiski noslēgtā līguma (sk. *Augstākā tiesas 2018. gada 19. februāra spriedumu lietā Nr. SKC-7/2018*).

Atbilstoši Civilprocesa likuma 93. panta prasībām, ievērojot Civillikuma 1431., 1432., 1439. panta noteikumus, šajā gadījumā tieši prasītājam lietā bija jāiesniedz neapstrīdami pierādījumi saviem apgalvojumiem par to, ka aiz pirkuma līguma slēpts cits darījums un ka pušu patiesā griba, slēdzot darījumu, bija tāda kā to norāda prasītājs.

Tiesas kolēģija secina, ka šādi pierādījumi lietā nav iesniegti.

[8.3.2] Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētājs ir piešķīris prasītājam aizdevumu 4000 *euro* apmērā ar pienākumu to atdot pēc viena gada, turklāt bez pienākuma maksāt procentus.

Kaut arī prasības pieteikumā norādīts, ka šādus apstākļus var apstiprināt liecinieki, lūgumu par liecinieku uzaicināšanu un nopratināšanu ne tiesas sēdē pirmās instances tiesā, ne apelācijas sūdzībā prasītājs nav pieteicis.

[8.3.3] Lietā nav strīda, ka pirms pirkuma līguma noslēgšanas puses nebija pazīstamas un nav tikušās.

Tiesas kolēģija atzīst par maz ticamu, ka atbildētājs svešai personai būtu vēlējies piešķirt aizdevumu bez lietošanas procentiem, t.i., bez ekonomiska izdevīguma (labuma) sev. Tāpat no lietas materiāliem nav konstatējams, ka atbildētājs jelkad būtu pieprasījis prasītājam aizdevuma atmaksu.

[8.3.4] Prasītājs savos skaidrojumos par saņemto naudas summu no atbildētāja nav konsekvents, proti, prasītājs prasības pieteikumā norādījis, ka patiesībā ir saņēmis aizdevumu 3600 *euro* apmērā, jo izdevumi par līguma sagatavošanu un reģistrēšanu zemesgrāmatā bija 400 *euro*, tajā skaitā valsts un kancelejas nodeva, kā arī notāra izmaksas. Tajā pašā laikā prasībā prasītājs lūdzis tiesu uzlikt par pienākumu atmaksāt atbildētājam aizdevumu 4000 *euro* apmērā.

Tiesas kolēģija, no atbildētāja iesniegtajiem maksājuma dokumentiem konstatē, ka patiesībā izmaksas par nekustamā īpašuma reģistrēšanu zemesgrāmatā ir sedzis atbildētājs kā nekustamā īpašuma pircējs (*lietas 86.-89., 91. lapa*), kas tiesas kolēģijas ieskatā arī ir loģiski un nekustamā īpašuma pirkuma līgumam raksturīgi, sevišķi ņemot vērā nolīgto pirkuma maksu. Tāpat atbildētājs papildus samaksāja arī AS „REVERTA" rēķinu prasītājam par hipotēkas dzēšanu.

Ievērojot minēto, prasītāja skaidrojumi par lietas faktiskajiem apstākļiem ir vērtējami kritiski.

[8.4] Tiesas kolēģija nepiekrīt prasītāja apgalvojumiem, ka tiesai spriedumā bija jāvērtē pirkuma līgumā noteiktās pirkuma maksas acīmredzamā neatbilstība nekustamā īpašuma faktiskajai vērtībai, tas ir, pirkuma maksa noteikta nesamērīgi maza salīdzinot gan ar nekustamā īpašuma kadastrālo, gan ar tirgus vērtību, un prasītājam šāda pirkuma līguma noslēgšana būtu ekonomiski neizdevīga.

Tiesas kolēģija atzīst, ka šāds fakts pats par sevi neliecina un nepierāda to, ka aiz pirkuma līguma ir paslēpts aizdevuma līgums un ka puses būtu vienojušās par aizdevuma līguma būtiskām sastāvdaļām.

Saskaņā ar Civillikuma 870. pantu, lietas novērtējamas vai nu pēc to parastās vērtības vispārējā lietošanā, vai arī pēc vērtības, ko noteic lietas sevišķā nozīme valdītājam vai viņa personīgās tieksmes. Tāpēc lietu vērtība var būt vai nu parasta, vai sevišķa, vai arī ar personīgām tieksmēm pamatota.

Tiesību doktrīnā pausts viedoklis, ka personu privāttiesiskajās attiecībās kadastrālajai vērtībai nav nozīmes (sk. *G. Višņakovas Civillikuma 870. panta komentārs, Latvijas Republikas Civillikuma komentāri; Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. R.: Mans Īpašums, 1998, 30. lpp.*).

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2016. gada 21. decembra spriedumā lietā Nr. CA-0347-16 ir norādījusi, ka atbilstoši Latvijas standartam LVS 401-2013, tirgus vērtība definēta kā aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašums pāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša mārketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas, tā atbilst Civillikuma 871. panta definētajai „parastai vērtībai".

Savukārt Civillikuma 871. pantā noteikts, ka parastā vērtība noteicama pēc tā labuma, kādu lieta var dot katram valdītājam pati par sevi, neatkarīgi no viņa personīgām attiecībām. Ar parasto vērtību saprot tirgus cenu un attiecībā uz nekustamajiem īpašumiem ar to domāts tas labums, ko šis īpašums var dot katram no lietotājiem, kas sev iegūst nekustamo īpašumu. Tirgus cenu var noteikt speciālists jeb sertificēts vērtētājs, kurš pārzina tirgus situāciju nekustamo īpašumu jomā un, vadoties no likumā noteiktās vērtēšanas metodikas, var noteikt iespējamo nekustamā īpašuma patieso vērtību uz attiecīgu darījuma noslēgšanas (iespējamās pārdošanas) datumu.

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija minētajā spriedumā arī ir atzinusi, ka kadastrālā vērtība nav identiska aktuālajai tirgus vērtībai un tās galvenais uzdevums ir saistīts ar nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanu, tomēr tieši šīs vērtības izmantošana ir noteikta gan īpašuma reformu reglamentējošos normatīvajos aktos, gan arī izmantota tiesu praksē gadījumos, kad zemes nomas maksa ir nosakāma atbilstoši Civillikuma noteikumiem. Kadastrālo vērtību aprēķina Valsts zemes dienests saskaņā ar normatīvajos aktos noteikto metodiku, tas ir skaidrs un neapstrīdams nekustamā īpašuma novērtējums, kas ir viegli pieejams un nerada papildu izmaksas.

Pamatojoties uz norādītajiem apstākļiem kopsakarā un savstarpējā sakarībā, tiesas kolēģija atzīst, ka nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība nav tā tirgus vērtība, tādēļ prasītāja pieņēmums, ka strīdus nekustamo īpašumu varēja pārdot par lielāku cenu ir nepamatots, jo pierādījumi, ka pirkuma līgumā noteiktā pirkuma maksa neatbilst nekustamā īpašumu faktiskajai vērtībai, tiesai nav iesniegti. Atbilstoši Civillikuma 2015. pantam, nav vajadzīgs, lai pirkuma maksa taisni atbilstu pirkuma priekšmeta vērtībai un līgums paliek spēkā kaut arī priekšmets būtu pārdots zem tā īstās vērtības vai virs tās. Līdz ar to likums neuzliek par pienākumu pārdot priekšmetu tieši par kadastrālo vērtību vai lielāku cenu.

Tiesas kolēģija norāda, ka pirkuma līguma atcelšana pārmērīga zaudējuma dēļ ir atsevišķs prasības pamats, kuru šajā lietā prasītājs nav norādījis, un kurš ir saistīts ar noteiktiem nosacījumiem, proti, saskaņā ar Civillikuma 2046. pantu šāda prasība būtu ceļama viena gada laikā no līguma noslēgšanas, ko prasītājs nav darījis.

Turklāt, kā to norādījis pats prasītājs savā pieteikumā, sava piekoptā dzīvesveida dēļ prasītājs kļuva atkarīgs no alkohola un azartspēlēm, zaudēja darbu un viņam bija izveidojušies parādi. Tādejādi nav pamata apšaubīt, ka prasītājam radusies nepieciešamība ātri iegūt naudas līdzekļus. Savukārt viens no iespējamiem veidiem, kā to īstenot, ir pārdot sev piederošo īpašumu par salīdzinoši zemu cenu.

Prasītāja apgalvojums par to, ka atbildētājs ir vēlējies paturēt nekustamo īpašumu tikai un vienīgi kā ķīlu un nekad nav vēlējies, lai prasītājs šo īpašumu nodotu atbildētājam valdījumā, nonāk pretrunā ar atbildētāja paskaidrojumiem lietā.

Proti, no atbildētāja paskaidrojumiem izriet, ka pirms pirkuma līguma noslēgšanas prasītājs informēja atbildētāju, ka tas kārto mantojuma lietu, lai iegūtu īpašuma tiesības uz citu nekustamo īpašumu –/adrese/. No lietas materiāliem redzams, ka īpašuma tiesības uz šo īpašumu prasītājs ieguva pusgadu vēlāk - 2018. gada 5. decembrī (*lietas 64. lapa*). Saskaņā ar atbildētāja paskaidrojumiem, starp pusēm bija mutiska vienošanās par to, ka atbildētājs atbrīvos nekustamo īpašumu pēc tam, kad būs ieguvis īpašuma tiesības uz mantojamo īpašumu, turklāt prasītājs šajā periodā segs ar nekustamo īpašumu saistītās izmaksas.

Neskatoties un minēto, prasītājs joprojām turpina dzīvot strīdus īpašumā, savukārt visas nekustamā īpašuma uzturēšanas un komunālo pakalpojumu izmaksas sedz atbildētājs kā īpašuma īpašnieks, tādejādi ciešot zaudējumus.

Kaut arī lietā nav konstatēts, ka atbildētājs būtu cēlis tiesā prasību par valdījuma tiesību nodošanu un zaudējumu piedziņu, minētais tiesas ieskatā neliecina, ka atbildētājs būtu zaudējis interesi par šādu tiesību īstenošanu vispār, jo tiesas kolēģija ņem vērā, ka šāda tiesība vēl nav noilgusi.

Papildus tam, ja prasītājs tik tiešām sevi uzskatītu par patieso nekustamā īpašuma īpašnieku un ķīlas devēju, tad būtu loģiski un aizdevuma (kredīta) līgumam raksturīgi, ja prasītājs arī pēc līguma noslēgšanas turpinātu segt visus izdevumus, kas attiecas uz īpašuma apsaimniekošanu un komunālajiem maksājumiem, taču to prasītājs nav darījis, par ko lietā nav strīds.

[8.5] Nav pamatots prasītāja izdarītais secinājums, ka faktu, ka atbildētājs nav uzskatāms par labticīgu ieguvēju apstiprina tas apstāklis, ka atbildētājs strīdus dzīvokli iegādājies, pat to neapskatot.

Tas, vai pircējs pirms dzīvokļa iegādes to apskata vai nē, ir tā brīva izvēle. Turklāt, pušu parakstītajā pirkuma līgumā prasītājs 3.3. punktā apliecina, ka dzīvoklis ir tikai un vienīgi viņa īpašums, līdz šā līguma noslēgšanai tas nav nevienam citam atsavināts, nav ieķīlāts, par to nav strīdu un tam nav uzlikts aizliegums, tas nav apgrūtināts ar parādiem, lietu tiesībām, saistībām, par to nav nenokārtotu maksājumu vai trešo personu prasījumu.

Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā ieskatīšanās zemesgrāmatas nodalījumā ir pietiekama, lai pārliecinātos, ka prasītājam bija tiesības atsavināt dzīvokli un nekādus citus pasākumus veikt atbildētājam likumdevējs nav noteicis. 2018. gada 20. jūnijā (pirkuma līguma noslēgšanas dienā) nepastāvēja nekādi aizliegumi zemesgrāmatā, kas būtu šķērslis pirkuma līguma noslēgšanai un īpašnieka maiņai, ko pārbaudījis zvērināts notārs pirms nostiprinājuma lūguma sastādīšanas. Ja pastāvētu šķēršļi īpašuma tiesību pārejai, zvērināts notārs atteiktos sastādīt nostiprinājuma lūgumu.

[8.6] Vienlaikus tiesas kolēģija atzīst, ka pušu rīcībai, cenšoties atsaukties uz starp prasītāju un /pers. F/ noslēgto vienošanos saskaņā ar kuru trešā persona ieguvusi dzīvokļa tiesību līdz mūža galam un prasītāja un /pers. F/ starpā noslēgto aizdevuma līgumu, lai panāktu sev vēlamo rezultātu, risinot pirkuma līguma izpildes jautājumus, nav izšķirošas nozīmes izskatāmajā lietā, jo neietekmē lietā nodibināto apstākļu un noslēgtā apstrīdētā darījuma tiesisko kvalifikāciju.

Pat ja puses īstenoja savas subjektīvās tiesības pretēji labai ticībai, Civillikuma 1. pantā paredzētās sekas ir attiecināmas vienīgi uz simulatīviem darījumiem, kas izmantoti netaisnīga rezultāta panākšanai. Attiecīgi pušu negodprātīgā rīcība nevar ietekmēt tiesiski noslēgta pirkuma līguma spēkā esību un tā izpildi.

Tāpat tiesas kolēģija vērš prasītāja uzmanību uz to, ka arī gadījumā, ja atbildētājs būtu rīkojies ar viltu, kā to uzskata prasītājs, bet ko prasītājs nav pierādījis, jāņem vērā Civillikuma 1460. panta noteikumi, ka tas, kas viltu viegli varējis noskārst, tiesiskā nozīmē nav atzīstams par pieviltu.

Rezumējot minēto, tiesas kolēģija atzīst, ka prasītājs nav pierādījis, ka atbildētāja nodoms bija noslēgt aizdevuma līgumu ar ķīlas nodrošinājumu, lietā nav konstatēts, ka aiz pirkuma līguma apslēpts aizdevuma līgums, tāpēc nav pamata Civillikuma 1439. panta piemērošanai un pirkuma līguma atzīšanai par simulatīvu, aiz kura apslēpts aizdevuma līgums.

[9] Ievērojot Civilprocesa likuma 432. panta piektajā daļā noteikto pienākumu motivēt attieksmi pret pirmās instances tiesas spriedumu, tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa izskatot lietu, ir pareizi noteikusi lietas faktiskos apstākļus un izdarījusi pamatotus secinājumus, ka prasība ir noraidāma, jo no lietas materiāliem nav konstatējams, ka aiz faktiski noslēgtā pirkuma līguma puses vēlējušās apslēpt aizdevuma līgumu, kas būtu par pamatu līgumu atzīt par simulatīvu.

Apelācijas instances tiesā izvērtētie apstākļi nerada pamatu citādu secinājumu izdarīšanai kā pārsūdzētajā spriedumā.

Ievērojot minēto, pirmās instances spriedumu Civillietu tiesas kolēģija vērtē kā atbilstošu strīdā piemērojamajām materiālo un procesuālo tiesību normām, tālab apelācijas instances tiesā taisāms analogs spriedums.

[10] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 140. panta sesto daļu, noraidot prasību, tiesa spriedumā atceļ prasības nodrošinājumu. Prasības nodrošinājums saglabājas līdz dienai, kad spriedums stājas likumīgā spēkā. Izpildot šīs likuma normas prasības.

Ievērojot, ka ar šo apelācijas instances tiesas spriedumu prasība tiek noraidīta, ir atceļams prasības nodrošinājums, kas noteikts ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021. gada 14. janvāra lēmumu (*lietas 47.-50. lapa*).

[11] Atbilstoši Civilprocesa likuma normām, uz tiesu gulstas pienākums izspriest jautājumu par tiesas izdevumu piedziņu.

[11.1] Tā kā prasība tiek noraidīta, nav pamata prasītāja samaksāto tiesas izdevumu atlīdzināšanai.

[11.2] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42. panta otro daļu no prasītāja valsts ienākumos ir piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

No lietā esošās uzziņas par ar lietas izskatīšanu saistītiem izdevumiem izriet, ka tie ir 3,51 *euro* (*lietas 3. lapa*). Ievērojot prasītāja iepriekš samaksātos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 *euro* (lietas 13. lapa), nesamaksātu ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu lietā nav.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 204.[1]., 193., 430., 432., 434. pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

noraidīt /pers. D/ prasību pret /pers. E/ par darījuma atzīšanu par simulatīvu un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

Atcelt prasības nodrošinājumu, kas piemērots ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021. gada 14. janvāra lēmumu, ierakstot atsavināšanas un apgrūtināšanas ar lietu tiesībām aizlieguma atzīmi Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/, uz /pers. E/ piederošo nekustamo īpašumu – dzīvokļa īpašumu /adrese A/ un kopīpašuma 9/1000 domājamām daļām no daudzdzīvokļu mājas, ar kadastra Nr. /numurs B/.

Spriedumu var pārsūdzēt 30 (trīsdesmit) dienu laikā no sprieduma pieejamības dienas Senāta Civillietu departamentā, kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesā, un iemaksājot drošības naudu 300 EUR Augstākās tiesas depozītu kontā Nr. LV83TREL8280010000000; saņēmējs: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, reģistrācijas Nr. 90000068892; saņēmēja banka: Valsts kase; klasifikācijas kods F22010010.

Spiedums pieejams tiešsaistes sistēmā 2022. gada 17. janvārī.

Tiesnese Inese Strelča

Tiesnese Ilze Celmiņa

Tiesnese Ligita Gavare