ECLI:LV:AT:2025:1014.C29507419.19.S

Lieta Nr. C29507419, SKC-28/2025

Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts

S P R I E D U M S

Rīgā 2025. gada 14. oktobrī

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Kristīne Zīle, senatori Valerijs Maksimovs un Marika Senkāne,

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā SIA „JURBALT” un SIA „Digital Investment MGMT” kasācijas sūdzībām par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 30. jūnija spriedumu civillietā /Persona A/ prasībā pret SIA „Digital Investment MGMT” un SIA „JURBALT” par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža, pirkuma līguma atcelšanu, īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu un īpašuma tiesību nostiprinājuma dzēšanu.

Aprakstošā daļa

[1] /Persona A/ cēlusi tiesā prasību, to vēlāk grozot, pret SIA „Digital Investment MGMT” (iepriekšējais nosaukums – SIA „Latvijas Hipotēka”) un SIA „JURBALT” par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža, pirkuma līguma atcelšanu, īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu (dzīvokļa īpašumu) un īpašuma tiesību nostiprinājuma dzēšanu.

Prasības pieteikumā norādīts šāds pamatojums.

[1.1] Prasītāja 2016. gadā saņēma aizdevumu no SIA „Baltic finance fund”, un šo saistību nodrošināšanai prasītājas dzīvokļa īpašumam /Adrese E/ (iepriekšējais ielas nosaukums – /Nosaukums D/ iela), zemesgrāmatā nostiprināta hipotēka.

Pildot minētās saistības, prasītājai izveidojies parāds SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, un šī parāda piedziņas procesā izsludināta prasītājas dzīvokļa īpašuma pārdošana izsolē.

Lai risinātu situāciju, prasītāja sazinājusies ar SIA „Digital Investment MGMT”, kuras bukletu bija atradusi pastkastītē. Šīs sabiedrības birojā notika saruna ar tās darbiniekiem, kuri solīja aizdot finanšu līdzekļus prasītājas saistību izpildei, norādot, ka būs jānoslēdz aizdevuma līgums un prasītājai piederošajam dzīvokļa īpašumam tiks uzlikts nodrošinājums. Prasītājas dzīvokļa īpašumam jau bija hipotēka, līdz ar to šāda prasība nelikās aizdomīga.

Prasītāja norādījusi SIA „Digital Investment MGMT” pārstāvim, ka no juridiskajām lietām neko nesaprot, tādēļ paļaujas uz viņa godaprātu. Prasītājai apgalvots, ka viss notiks likumīgi, kā norunāts.

Līguma slēgšanas brīdī prasītājai nebija un joprojām nav interneta, lai pārliecinātos par atsauksmēm par SIA „Digital Investment MGMT”, turklāt prasītāja ir invalīde, kā arī kopj divas personas ar invaliditāti, tāpēc viņai

nav laika papildu informācijas meklēšanai. Mutiski vienojušies, ka aizdevuma līgumā būs norādīta aizdevuma summa, kura tiks pārskaitīta prasītājas kreditoriem.

[1.2] Prasītāja 2018. gada 16. novembrī parakstījusi līgumus. Lai gan prasītāja latviešu valodu nepārvalda un nav sapratusi dokumentā rakstīto, viņai nav ļāvuši iepazīties ar līgumu tekstu, norādot, ka viss ir tā, kā vienojušies, un nav neviena, kurš varētu pārtulkot krieviski. Vienīgais, ko prasītāja no teksta sapratusi, ir naudas summas un personas, kurām nauda tiks samaksāta, līdz ar to paļāvusies, ka tas ir aizdevuma līgums. Prasītājai paskaidrots, ka otrs līgums būs par nodrošinājuma reģistrēšanu dzīvokļa īpašumam, kam viņa nav iebildusi.

Pēc līgumu parakstīšanas prasītāja nogādāta pie zvērināta notāra Rīgas centrā, precīzu adresi nevar nosaukt, jo Rīgas centrā orientējas ar grūtībām. Līgumā bija norādīta naudas summa 225 EUR un paskaidrots, ka šī summa ir ikmēneša maksājums kredīta dzēšanai.

[1.3] 2018. gada 17. decembrī pie prasītājas ieradiesSIA „Digital Investment MGMT”pārstāvis un lūdzis vēlreiz parakstīties, paziņojot, ka ir nepieciešams veikt nelielas korekcijas, taču pēc būtības nekas nemainās. Savukārt 2019. gada septembrī pie viņas ieradies jaunais dzīvokļa īpašuma īpašnieksSIA „JURBALT”, norādot, ka ir iegādājusies dzīvokļa īpašumu no SIA „Digital Investment MGMT”. Prasītāja sapratusi, ka ir apkrāpta. Sazināties ar SIA „Digital Investment MGMT” nav bijis iespējams. Jaunais īpašnieks piedāvājis noslēgt īres līgumu, kam prasītāja piekritusi, citādi tiktu izlikta.

[1.4] Prasītājas rīcībā ir informācija, ka pret SIA „Digital Investment MGMT”ir uzsākts vismaz viens kriminālprocess par līdzīgām darbībām un tas atrodas Kriminālpolicijas pārvaldes 3. biroja 2. nodaļas lietvedībā.

SIA „Digital Investment MGMT” ir izmantojusi prasītājas neorientēšanos situācijā, dodot pamatu uzskatīt, ka tiek slēgts viena veida darījums, taču parakstīšanai dodot cita satura līgumu, kā rezultātā prasītāja zem kadastrālās vērtības ir atsavinājusi sev piederošo vienīgo nekustamo īpašumu. Tādējādi SIA „Digital Investment MGMT” ir rīkojusies pretēji Civillikuma 1. un 1415. pantam. Ja prasītāja būtu izpratusi līgumu saturu, šādam darījumam nebūtu piekritusi, jo ir zaudējusi visu. Ja notiktu dzīvokļa īpašuma izsole, prasītājai paliktu naudas līdzekļi pēc saistību dzēšanas, bet šobrīd viņai nav nekā. Prasītāja ir iesaistīta klaji netaisnīgā un neizdevīgā darījumā – ar viltu solot aizdot naudu, viņai izkrāpts dzīvokļa īpašums (*Civillikuma 1459. pants*).

[1.5] Prasības grozījumos prasītāja atsaukusies uz Civillikuma 1404. pantu, norādot, ka, tā kā prasītājai nav izskaidrota darījuma būtība, viņas paraksts uz tā neapliecina piekrišanu.

[2] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022. gada 22. aprīļa spriedumu prasība noraidīta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar /Persona A/ apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesa ar 2023. gada 30. jūnija spriedumu prasību apmierinājusi, nospriežot:

1) atzīt par spēkā neesošiem no noslēgšanas brīža starp /Persona A/ un SIA „Digital Investment MGMT” noslēgtos 2018. gada 16. novembra dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu, 2018. gada 17. decembra grozījumus pie pirkuma līguma un 2018. gada 16. novembra nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līgumu;

2) atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža starp SIA „Digital Investment MGMT” un SIA „JURBALT” 2019. gada 14. augustā noslēgto nekustamā īpašuma pārdošanas līgumu;

3) atzīt /Persona A/ īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu, dzēšot SIA „JURBALT” īpašuma tiesību nostiprinājumu uz šo dzīvokļa īpašumu.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[3.1] Civillikuma 1. pantā noteiktais labas ticības princips ir piemērojams kā mēraukla, pārbaudot, vai atbildētāju rīcība ir samērojama ar pretējās puses interesēm un vai tā ir tiesiski aizsargājama.

Ievērojot Civillikuma 1403., 1404., 1427., 1431. un 1432. pantu un judikatūru, secināms, ka lietas apstākļi apstiprina prasības pieteikumā norādīto, ka SIA „Digital Investment MGMT” ir solījusi aizdot naudu un prasītāja

uzskatījusi, ka tiek slēgts aizdevuma līgums, jo prasītāja nepārvalda latviešu valodu, līdz ar to nesaprot dokumentu satura juridisko nozīmi, prasītājai nav izskaidrots dokumentu juridiskais saturs, tādēļ viņa paļāvusies uz SIA „Digital Investment MGMT" teikto, ka viss ir tā, kā iepriekš runāts.

[3.2] Civillikuma 1441. pantā noteikts, ka maldība var rasties vai nu no tā, ka pavisam trūkst ziņu, vai no tā, ka ir tikai nepietiekamas ziņas par kādiem faktiskiem apstākļiem (faktiska maldība) vai kādām tiesību normām (tiesiska maldība). Atbilstoši Civillikuma 1445. pantā noteiktajam svarīga maldība (*Civillikuma 1444. pants*) iznīcina visu darījuma spēku, jo jāpieņem, ka tas, kurš tā maldījies, nemaz nav devis darījumam savu piekrišanu un darījums tātad nemaz nav noticis. Saskaņā ar Civillikuma 1447. pantu tad, ja par darījuma šķiru noticis pārpratums, proti, viens dalībnieks domājis, ka noslēdz citu līgumu nekā tas, kādu domājis otrs, tad līdzēji nav vienojušies, maldība atzīstama par svarīgu un tādēļ pats darījums nav spēkā.

[3.3] Apelācijas instances tiesas sēdē nopratinātais liecinieks /Persona N/ apstiprināja, ka prasītāja 2018. gada 16. novembrī pieteikuma veidlapu dzīvokļa īpašuma pirkumam ar atpakaļpirkuma tiesībām, iesniegumus uz SIA „Digital Investment MGMT" veidlapām, pielikumu pirkuma līgumam un pielikumu atpakaļpirkuma līgumam ir rakstījusi, pārrakstot tos savā rokrakstā no darbinieku iedotiem, iepriekš sagatavotiem paraugiem ar konkrētiem tekstiem latviešu valodā. Tieši tāpat apliecinājuma tekstus pie pirkuma un atpakaļpirkuma līguma rakstījis arī /Persona N/. Arī 2018. gada 17. decembrī prasītāja parakstījusi SIA „Digital Investment MGMT" iepriekš sagatavotu apliecinājuma formu par dzīvokļa īpašuma pirkuma maksu 12 177,75 EUR un tās samaksas kārtību.

[3.4] Rakstveida pierādījumos atspoguļotā prasītājas un viņas dēla /Persona N/ diagnoze dokumentu parakstīšanas laikā objektīvi apstiprina prasītājas apgalvoto, ka viņai nebija saprotama darījuma juridiskā nozīme, kā arī to, ka prasītājas dēls /Persona N/, atrodoties kopā ar prasītāju darījuma slēgšanas laikā, neprata izskaidrot prasītājai parakstāmo dokumentu nozīmi un sekas. Pārrakstīt no iepriekš sagatavota parauga latviešu alfabēta burtus un saprast atsevišķus, sadzīvē lietojamus vārdus latviešu valodā nenozīmē prasītājas spēju saprast juridiskā valodā formulētus apjomīga satura dokumentus latviešu valodā, kas nav prasītājas dzimtā valoda.

[3.5] SIA „Digital Investment MGMT" nav pierādījusi, ka pirms dokumentu parakstīšanas prasītājai būtu saprotami izskaidroti visi darījuma noteikumi un tā noslēgšanas tiesiskās sekas, it īpaši, ievērojot prasītājas veselības stāvokli, kā arī parakstāmo dokumentu skaitu un apjomu. Tādējādi ir konstatējams prasītājas kā patērētājas tiesību pārkāpums Patērētāju tiesību aizsardzības likuma izpratnē.

[3.6] Prasītājas gribas izpaudums, kas vērsts uz aizdevuma tiesisko attiecību nodibināšanu, Civillikuma 1431. un 1432. panta izpratnē neapstiprina prezumpciju, ka prasītāja no brīvas gribas būtu izteikusi piekrišanu sava dzīvokļa īpašuma atsavināšanas darījuma noslēgšanai un dokumentos atspoguļotajam darījuma saturam. Prasītājas brīvas gribas noslēgt tieši dzīvokļa īpašuma atsavināšanas darījumu trūkums liedz pirkuma līgumus atzīt par tiesiski noslēgtiem darījumiem, savukārt prasītājas pieļautā svarīgā maldība ir patstāvīgs pamats minēto darījumu atzīšanai par spēkā neesošiem no noslēgšanas brīža.

[3.7] Tam, ka prasības pieteikumā nav atsauces uz Civillikuma 1441., 1445. un 1447. pantu, nav nozīmes. Tiesību doktrīnā nostiprinātais *iura novit curia* princips pauž, ka tiesai pašai jāzina likumi un jāpiemēro tie ne tikai pēc likuma burta, bet arī pēc likuma gara.

[3.8] Tā kā rīcība, kas pretēja likumam vai labiem tikumiem, ir Civillikuma 1415. panta tiesiskā sastāva elements, tiesai jāizvērtē visi apstākļi, kuri celtajā prasībā minēti kā pretēji likumam un labiem tikumiem. Arī dzīvokļa īpašuma atsavināšana par cenu, kas ir vairākkārt zemāka par tā tirgus vērtību, turklāt atbilst tieši prasītājas parādsaistību apmēram, liecina, ka SIA „Digital Investment MGMT" mērķis, slēdzot strīdus līgumus, nepārprotami bija pretējs prasītājas gribai, tādējādi ir bijis pretējs likumiem, un šāds darījums neatbilst labiem tikumiem, būtībā vērsts uz to, lai apietu likumu.

Atbilstoši /Persona N/ liecībām SIA „Digital Investment MGMT" darbinieki bijuši tik ieinteresēti darījuma slēgšanā, ka pat nodrošinājuši automašīnu prasītājas un viņas dēla pārvadāšanai darījuma noslēgšanai. Šo apstākli atbildētājas nav noliegušas, kas ļauj secināt, ka darījumu slēgšanas process bijis netipisks. Dzīvē gūtie novērojumi ir pamats secinājumam, ka dzīvokļa īpašuma ieguvēja rīcība bija balstīta objektīvi neizskaidrojamā interesē darījumu noslēgt, nepieļaujot kavēšanos.

[3.9] Starp atbildētājām noslēgtā pirkuma līguma 1.2. punktā norādīts, ka pircējs ir informēts, ka uz dzīvokļa īpašumu ir nostiprināta hipotēka par labu AS „LPB Bank”. No noslēgtā pirkuma līguma 2.1., 2.2. un 2.3. punkta izriet, ka dzīvokļa īpašums, pusēm vienojoties, ir novērtēts un tiek pārdots par pirkuma maksu 12 500 EUR, kura tiek pārskaitīta uz pārdevēja bankas kontu; puses atzīst, ka pirkuma maksa ir dzīvokļa īpašuma patiesā vērtība un tām nav tiesību atkāpties no līguma izpildīšanas vai prasīt tā grozīšanu vai atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ.

[3.9.1] Judikatūrā ir nostiprināts princips, ka, vērtējot darījuma atbilstību Civillikuma 1415. pantam, ir jāņem vērā nevis darījuma formālā puse jeb objektīvais mērķis, bet gan darījuma subjektīvais motīvs jeb *causa* (sk.*Latvijas Republikas Augstākās tiesas tiesu prakses apkopojumu „Par Civillikuma 1415. panta piemērošanu”, 2008. gads, 6.-7. un 36.-37. lpp*.).

[3.9.2] Nekustamā īpašuma pirkuma darījuma noslēgšana var tikt uzskatīta par neatļautu darbību Civillikuma 1415. panta izpratnē, ja tiek konstatēts prettiesisks darījuma motīvs jeb darījuma subjektīvais mērķis vai ja tā notikusi, pārkāpjot likumu, turklāt šādā gadījumā nav nozīmes apstāklim, ka pirkuma līgums pats par sevi nav prettiesisks.

[3.9.3] SIA „JURBALT” kā juridiska persona, no kuras sagaidāms, ka tā, pērkot dzīvokļa īpašumu, pirms darījuma noslēgšanas to apsekos dabā un pārliecināsies par tā juridisko statusu un pirkuma cenas atbilstību, nevarēja nezināt, ka strīdus dzīvokļa īpašumā ilgstoši dzīvo un ir deklarētas vairākas fiziskas personas. Turklāt SIA „JURBALT” nevarēja nezināt, ka pirkuma maksa ir vairākkārt zemāka par dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību un to, ka dzīvokļa īpašumu pārdod juridiska persona, kuras komercdarbība tieši saistīta ar aizdevumu izsniegšanu pret nekustamā īpašuma ķīlu. SIA „JURBALT” tādējādi atbalstīja un veicināja SIA „Digital Investment MGMT” mērķa sasniegšanu, kas vērsta uz dzīvokļa īpašuma tirgus cenas mākslīgu samazināšanu un secīgi kropļo nekustamo īpašumu darījumu tirgu. Minētajos apstākļos ir likumīgs pamats atzīt, ka atbildētāju noslēgtais pirkuma līgums ir vērtējams kā darījums, kas ir pretējs likumiem un labiem tikumiem, līdz ar to nav tiesiski aizsargājams un ir atzīstams par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža.

[3.10] Atbilstoši Civillikuma 1480. pantam darījuma korroborācijas fakts neizslēdz iespēju ieinteresētajai personai likumā noteiktā kārtībā apstrīdēt darījumu, uz kura pamata izdarīts zemesgrāmatu ieraksts, un prasīt attiecīgā zemesgrāmatu ieraksta izlabošanu. Dzīvokļa īpašuma atsavinājuma līgumi atzīti par spēkā neesošiem, jo to noslēgšanas mērķis ir pretējs labiem tikumiem un vērsts uz likuma apiešanu. Savukārt prettiesiski nodibinātas saistības nevar radīt tiesiskas sekas.

Īpašuma tiesību pāreja ieguvējam ir atkarīga no atsavinājuma līguma spēkā esības, ieguvējs iegūst īpašuma tiesību uz viņam atsavināto lietu tikai tad, ja pastāv tiesisks pamats (*causa*) īpašuma tiesības pārejai, jo šāda pamata neesības gadījumā īpašuma tiesība paliek atsavinātājam, kaut arī lieta būtu nodota ieguvēja valdījumā (sk.*Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 211.–212. lpp.*). No minētā secināms, ka, neesot tiesiskam pamatam ieguvēja īpašuma tiesībai, nevar pastāvēt arī pati īpašuma tiesība.

Atzīstot par spēkā neesošiem pirkuma līgumus, zūd arī īpašuma tiesību nostiprinājuma pamats. Neesot tiesiskam pamatam ieguvēja īpašuma tiesībai, nevar pastāvēt arī īpašuma tiesība. Ieguvēja labticībai šajā gadījumā nav nozīmes (sk.*Senāta 2012. gada 1. februāra spriedumu lietā Nr. SKC-1012/2012).*

[4] Par minēto spriedumu SIA „JURBALT” un SIA „Digital Investment MGMT”iesniegušas kasācijas sūdzības, kurās lūgušas spriedumu atcelt.

[5] SIA „JURBALT” kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[5.1] Tiesas skatījumā dzīvokļa īpašuma pirkuma darījuma noslēgšana var tikt uzskatīta par neatļautu darbību Civillikuma 1415. panta izpratnē, ja tiek konstatēts prettiesisks darījuma motīvs jeb darījuma subjektīvais mērķis vai ja šāda darījuma slēgšana notikusi, pārkāpjot likumu. Vienlaikus spriedums nesatur argumentāciju, ka 2019. gada 14. augustā noslēgtais dzīvokļa īpašuma pārdošanas līgums atzīstams par spēkā neesošu prettiesiska darījuma motīva dēļ. Spriedums nesatur SIA „JURBALT” subjektīvo mērķu tiesiskuma vērtējumu.

Pirkuma līguma slēgšana ar nebanku kreditēšanas kapitālsabiedrību par dzīvokļa īpašumu, kurā dzīvo un ir deklarētas trešās personas, pati par sevi nav atzīstama par neatļautu un nepieklājīgu darbību, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem. Līdz ar to tiesa ir nepareizi piemērojusi Civillikuma 1415. pantu, jo, atzīstot pirkuma līgumu par spēkā neesošu, vienlaikus nav nodibinājusi iepriekšējā stāvokļa atjaunošanu, proti, nav noteikusi, ka par strīdus dzīvokļa īpašumu samaksātā pirkuma maksa atgriežama pircējam.

Tiesa nav ievērojusi, ka prasījums par atbildētāju starpā noslēgtā pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu nav izvirzīts un šī darījuma tiesiskums faktiski nav apstrīdēts. Lai gan prasība celta pret diviem atbildētājiem, prasītāja lūgusi atzīt par spēkā neesošiem (prettiesiskiem) tikai ar SIA „Digital Investment MGMT" noslēgtos darījumus, bet atbildētāju starpā noslēgto pirkuma līgumu lūgusi atcelt automātiski, neapstrīdot šī darījuma motīvus un tiesiskumu. Atzīstot atbildētāju starpā noslēgto pirkuma līgumu par spēkā neesošu, tiesa ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 426. panta otro daļu.

Vērtējot atbildētāju starpā noslēgtā pirkuma līguma 2.1. punktā norādīto pirkuma maksu un iejaucoties līgumslēdzēju privātautonomijā, tiesa nav vērtējusi šā līguma 3.7. punktā noteikto, ka dzīvokļa īpašums ir apgrūtināts ar īres līgumu. Arī no citiem lietas materiālos esošiem pierādījumiem izriet, ka pirkuma līguma noslēgšanas brīdī dzīvokļa īpašumā dzīvoja un arī joprojām dzīvo trīs maznodrošinātas personas ar invaliditāti (/Persona A/ ar ģimenes locekļiem). Tiesa nav vērtējusi, kā šis fakts pats par sevi ietekmē dzīvokļa īpašuma vērtību, jo saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8. pantu (zaudējis spēku 2021. gada 1. maijā), dzīvojamās telpas jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Tātad jaunajam īpašniekam jārēķinās ar to, ka izlikt īrniekus no dzīvokļa īpašuma iespējams tikai tiesas ceļā un likumā tieši paredzētajos gadījumos.

Tiesa nepamatoti nav vērtējusi atbildētāju starpā noslēgtā pirkuma līguma 3.1. punktu, ar kuru SIA „Digital Investment MGMT"ir apliecinājusi, ka tā ir dzīvokļa īpašuma vienīgais pilntiesīgais īpašnieks, ka dzīvokļa īpašums nav apgrūtināts ar lietu tiesībām, par to nav strīda, un nav tādu personu, kurām būtu likumīgas tiesības iebilst pret dzīvokļa īpašuma pārdošanu.

[5.2] Tiesa nepamatoti nav piemērojusi Civillikuma 927., 993. un 994. pantu, kā arī Zemesgrāmatu likuma 1. pantu, kas novedis pie kļūdainiem secinājumiem par labticīga ieguvēja aizsardzības principa neattiecināšanu uz izskatāmo gadījumu. Nepareizs ir tiesas secinājums, ka ieguvēja labticībai šajā gadījumā nav nozīmes.

Lietu tiesības atbilstoši Civillikuma 927. pantam ir absolūtas tiesības un tās ir spēkā pret jebkuru trešo personu. Tāpēc šādu tiesību pastāvēšana un saturs darāms zināms trešajām personām. Šajā ziņā attiecībā uz nekustamiem īpašumiem lietu tiesību publicitāti nodrošina zemesgrāmatas. Lai nodrošinātu privāttiesiskās apgrozības stabilitāti (it īpaši hipotekārās kreditēšanas jomā), tiek prezumēts, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku uzskatāms tas, kurš par tādu ierakstīts zemesgrāmatā (*Civillikuma 994. panta pirmā daļa*). Tādējādi īpašuma tiesību nostiprinājums zemesgrāmatā leģitimē attiecīgo personu kā īpašnieku, kurš ir tiesīgs rīkoties ar lietu.

No Zemesgrāmatu likuma 1. panta un Civillikuma 993. panta otrās daļas izriet zemesgrāmatu publiskās ticamības princips, kas ir vērsts uz trešo personu aizsardzību. Zemesgrāmatu publiskās ticamības princips nozīmē, ka nekustamā īpašuma pircējam nav jāvērtē dokumenti, uz kuru pamata pārdevējam tika nostiprināta īpašuma tiesība zemesgrāmatā. Turklāt šie dokumenti pieejami tikai darījuma pusēm un nav izsniedzami trešajām personām, jo satur ierobežotas pieejamības informāciju.

Saskaņā ar Civillikuma 910. pantu labticīgs valdītājs ir tas, kurš pārliecināts, ka nevienam citam nav vairāk tiesību valdīt lietu kā viņam, bet ļaunticīgs – tas, kurš zina, ka viņam nav tiesību lietu valdīt vai ka kādam citam šajā ziņā ir lielākas tiesības nekā viņam.

Normatīvajos aktos ietvertajā tiesiskajā regulējumā nav norādīts nekustamā īpašuma labticīga ieguvēja jēdziens, skaidri labticīgas iegūšanas priekšnoteikumi un tiesiskās sekas. Tomēr saskaņā ar likumu labticīga ieguvēja institūts attiecas uz situāciju, kad persona saņem lietu no tādas personas, kurai patiesībā nepieder īpašuma vai rīcības tiesība uz attiecīgo lietu (*Civillikuma 1065. pants*), proti, līgumam zaudējot spēku, lietas īpašnieks saskaņā ar kauzalitātes principu automātiski pārvēršas par neīpašnieku un trešā persona ir atzīstama par tādu, kas ieguvusi svešu lietu no neīpašnieka. Likums pieļauj svešas lietas pāreju citas personas īpašumā bez tās īpašnieka

piekrišanas tikai tajā gadījumā, ja lietas ieguvējs ir bijis labticīgs. Prasība pēc ieguvēja labticības izskaidrojama ar to, ka jebkuram tiesiskās apgrozības dalībniekam ir jārespektē citas personas īpašuma tiesības.

Tiesību doktrīnā norādīts, ka princips par labticīga ieguvēja aizsardzību izriet no Civillikuma 994. panta un Zemesgrāmatu likuma 1. panta, un tā mērķis ir nodrošināt civiltiesiskās apgrozības stabilitāti un uzticības aizsardzību.

Arī Senāts vairākkārt ir paudis uzskatu, ka, atzīstot par spēkā neesošu pirmo darījumu ar nekustamo īpašumu, nevar izdarīt vispārinātu secinājumu, ka pilnīgi visi turpmākie darījumi ar šo nekustamo īpašumu neapšaubāmi ir spēkā neesoši, nepētot, vai to dalībnieki ir labticīgi vai ļaunticīgi; ja īpašnieks ir labticīgs ieguvējs, attiecībā uz viņu piemērojams labticīga ieguvēja aizsardzības princips. Tātad spriedumā jābūt motivācijai, kāpēc persona atzīstama par nekustamā īpašuma ļaunticīgu vai labticīgu ieguvēju. Nevērtējot ieguvēja labticību un nepārbaudot, vai SIA „JURBALT” bija zināms, ka pārdoto dzīvokļa īpašumuSIA „Digital Investment MGMT”nebija atļauts atsavināt, nevar atzīt, ka prasība pret SIA „JURBALT” apmierināta pamatoti. Spriedumā nav norādīts, kādas neatļautas darbības, iegūstot strīdus dzīvokļa īpašumu, pieļāvusiSIA „JURBALT”un kādēļ nav jāievēro zemesgrāmatu publiskās ticamības princips

Tiesas norāde, ka darījuma korroborācijas fakts neizslēdz iespēju ieinteresētajai personai likumā noteiktā kārtībā apstrīdēt darījumu, uz kura pamata izdarīts zemesgrāmatu ieraksts, un prasīt attiecīgā zemesgrāmatu ieraksta izlabošanu, neapsverot SIA „JURBALT”iebildumus par tās labticību, ir pretrunā Civilprocesa likuma 97. panta pirmajai daļai un 193. panta piektajai daļai, tādējādi spriedums neatbilst Civilprocesa likuma 190. pantā noteiktajiem kritērijiem.

[6] SIA „Digital Investment MGMT” kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[6.1] Lietā nav strīda, ka prasītāja ir parakstījusi apstrīdētos līgumus. Līgumu saturs un nosaukums ir skaidrs un nepārprotams. Prasītājai ir bijis pietiekams laiks iepazīties ar dokumentiem, pretējais nav pierādīts. Turklāt prasītāja ir pašrocīgi rakstījusi iesniegumus. Starp sākotnējo līgumu parakstīšanu un vēlāko grozījumu parakstīšanu ir pagājuši vairāki mēneši. Šajā laikā prasītājai bija iespēja rūpīgi iepazīties ar līgumiem, lūgt padomu citai personai un izteikt pretenzijas, ja tie nebija saprotami.

Apgalvojumu par prasītājas maldības esību tiesa balsta uz argumentu, ka prasītāja nav sapratusi latviešu valodu, kurā sagatavoti dokumenti. Taču vienas puses apgalvojums par latviešu valodas nesaprašanu, slēdzot darījumu, nevar kalpot par pamatu darījuma apstrīdēšanai un atcelšanai, īpaši tad, ja persona ir Latvijas valstspiederīgā.

Šajā gadījumā tiesai bija jāpiemēro Civillikuma 1443. pants. Prasītājas rīcība, parakstot tādus dokumentus, kuru saturu viņa it kā nesaprot, turklāt rakstot un parakstot šajā valodā plašus tekstus, ir klaji bezatbildīga un nolaidīga, šāda rīcība nav tiesiski aizsargājama. Lietā nav pierādījumu, ka prasītāja būtu rīcībnespējīga, secīgi otrai darījuma pusei ir tiesības paļauties uz to, ka prasītāja nerīkojas vieglprātīgi un bezatbildīgi. Kopā ar līgumiem pie zvērināta notāra tika parakstīts arī nostiprinājuma lūgums. Tiesa faktiski konstatēja, ka prasītāja ir atvainojami maldījusies un neko nav sapratusi, parakstot līgumus, kuru virsrakstā lieliem burtiem skaidri norādīts, ka tas ir pirkuma un atpakaļpirkuma līgums, kā arī vēl turpinājusi maldīties pie zvērināta notāra.

[6.2] Tiesai bija jāizvērtē līgumu noslēgšanas apstākļi arī Civillikuma 1459.–1462. panta kontekstā. Vērtējot apgalvojumus par prasītājas maldināšanu līgumu noslēgšanas laikā, tiesai bija jāpiemēro Civillikuma 1460. pants. Ja prasītāja uzskata, ka viņa tikusi apzināti maldināta, vienīgais, kas viņai bija jāizdara, bija jāizlasa vismaz līguma nosaukums, kur skaidri un nepārprotami norādīts, ka tas ir pirkuma līgums. Prasītājai bija visas iespējas neparakstīt līgumus, ja viņa vispār nesaprata to saturu un nozīmi, kā arī neparakstīt nostiprinājuma lūgumu pie notāra vai arī lūgt zvērinātam notāram izskaidrot parakstāmā dokumenta būtību.

Tiesa nav argumentējusi, kādēļ par atvainojamu un pieļaujamu rīcību būtu uzskatāma šāda bezatbildīga un nolaidīga rīcība, parakstot dokumentu, kura saturs tā parakstītājam pat aptuveni nav saprotams. Prasītājas kā Latvijas valstspiederīgās apgalvojums, ka viņa nezina latviešu valodu, nevar baudīt tiesisku aizsardzību Latvijas tiesā, jo liecina par prasītājas prettiesisku rīcību. Tiesu praksē būtu nostiprināms, ka šādi argumenti attiecībā uz

valsts valodas nezināšanu Latvijas valstspiederīgajiem, izņemot objektīvas situācijas, kad cilvēks invaliditātes vai psihisku traucējumu dēļ nespēj saprast valsts valodu, nepelna tiesas aizsardzību un ir noraidāmi saskaņā ar Civillikuma 1. pantu.

[6.3] Tiesa nepamatoti piemērojusi Civillikuma 1415. pantu. Nav saprotams, kādu tieši nelikumīgu darbību ir izdarījusi atbildētāja. Norāde uz pirkuma cenu ir nekorekta, jo regulējums attiecībā uz pirkuma līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ ir iekļauts Civillikuma 2042.–2046. pantā, kas ir speciālās normas, uz kuru pamata prasība nav celta. Atsaukšanās uz pirkuma it kā pārāk zemo cenu kā pamatu līguma atcelšanai nevar būt iemesls Civillikuma 1415. panta piemērošanai, turklāt tas ir pretrunā Civillikuma 2042.–2046. pantā noteiktajam. Situācijā, kad bija piemērojamas speciālās tiesību normas, nepamatoti un faktiski prettiesiski, nolūkā apiet speciālo regulējumu, tiek piemērota vispārējā tiesību norma.

SIA „Digital Investment MGMT”ir sniegusi izsmeļošu skaidrojumu par to, kā tiek noteikta cena un kāpēc tā šādos darījumos vienmēr būs ievērojami zemāka nekā tirgus cena. Šos argumentus tiesa nav vērtējusi. Pirkums ar atpakaļpirkumu ir Civillikumā paredzēts darījuma veids. Nav saprotams, kādēļ Civillikuma 2054.–2059. panta noteikumiem atbilstoši darījumi būtu uzskatāmi par neatļautu darbību.

[6.4] Tiesa pārsniegusi lietas izskatīšanas robežas, pēc savas iniciatīvas piemērojot Civillikuma 1441., 1445. un 1447. pantu. Atsauce uz minētajām tiesību normām nav ietverta nedz prasības pieteikumā, nedz apelācijas sūdzībā, turklāt prasības pieteikumā un apelācijas sūdzībā ir atsauces nevis uz maldību, bet gan uz viltu kā pamatu darījumu atcelšanai. Ievērojot minēto, atbildētājai ir liegta iespēja pilnvērtīgi aizstāvēties. Tiesa uz šīm normām norādījusi tikai apelācijas instancē, līdz ar to atbildētajai, pārsūdzot spriedumu, nav iespēju norādīt uz argumentiem un pierādījumiem par prasītājas nespēju maldīties darījuma būtībā.

[6.5] Tiesa uzskatīja par pierādītu, ka prasītāja nav sapratusi darījumu būtību, balstoties vienīgi uz viņas paskaidrojumiem. SIA „Digital Investment MGMT”ir norādījusi uz apstākļiem, kas pierāda, ka prasītājai bija saprotama gan latviešu valoda pietiekamā līmenī, gan darījuma būtība, vai vismaz, pieliekot elementāras pūles, viņai bija iespēja to saprast. SIA „Digital Investment MGMT” irnorādījusi ne vien uz prasītājas pašrocīgi rakstītajiem dokumentiem un tekstiem, bet arī uz prasītājas iepriekšējām darba gaitām, iepriekšējo pieredzi saņemto kredītu jomā, faktu, ka prasības pieteikums un citi procesuālie dokumenti, kurus parakstījusi pati prasītāja, ir latviešu valodā u. c. Turpretī prasītāja objektīvus pierādījumus saviem paskaidrojumiem nav iesniegusi.

Tiesa atsaukusies uz prasītājas diagnozi, taču jebkāda diagnoze pati par sevi nenozīmē, ka persona nespēj stāties tiesiskajās attiecībās, slēgt līgumus un saprast to nozīmi. Lietā nav ziņu par prasītājas rīcībnespēju. Turklāt prasība ir celta patstāvīgi, nevis ar aizbildņa palīdzību. Ja tiesas ieskatā SIA „Digital Investment MGMT”nebija pietiekami pierādījusi apstākli, ka prasītāja saprata vai viņai vismaz vajadzēja saprast darījumu nozīmi, tad tiesa nav ievērojusi Civilprocesa likuma 93. panta ceturto daļu un nav informējusi, ka šāda apstākļa pierādīšanai nav iesniegti pienācīgi pierādījumi, tādējādi liedzot SIA „Digital Investment MGMT” kāatbildētājai iespēju iesniegt papildu pierādījumus, piemēram, lūdzot tiesu noteikt prasītājai tiesu psihiatrisko ekspertīzi.

[6.6] Tiesa ir nepamatoti atsaukusies uz Civillikuma 1441., 1445., 1447. un 1415. pantu, jo starp pusēm ir strīds nevis par tiesisko attiecību pastāvēšanu, bet gan par to saturu.

Saskaņā ar Civillikuma 1439. pantu gadījumā, kad darījums ir gan nopietni gribēts, bet apslēpts aiz kāda cita darījuma, tad pirmais ir spēkā, ja vien ar to nav bijis nolūka pievilt trešo personu vai vispār izdarīt kaut ko prettiesīgu; bet otrs, tikai izskata pēc noslēgtais darījums, paliek spēkā tikai tiktāl, ciktāl tas izrādās par vajadzīgu pirmā uzturēšanai spēkā.

Starp pusēm līgums nav slēgts par kādu prettiesisku darbību vai nolūkā pievilt trešo personu. Līdz ar to nav pamata apmierināt prasību par līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem. Savukārt prasība par pirkuma un atpakaļpirkuma līguma atzīšanu par simulatīviem nav celta. Tā kā no noslēgtajiem līgumiem izrietošās saistības ir uzsākts pildīt, prasītāja bija saņēmusi pielīgto pirkuma maksu un atbildētāja ir dzēsusi prasītājas vietā viņas saistības. Ar konkrēto prasību prasītāja lūdz izbeigt jebkādas pušu tiesiskās attiecības, kas būtībā ļauj viņai iedzīvoties uz SIA „Digital Investment MGMT”rēķina. Šādos apstākļos bija piemērojams Civillikuma 2041. un 2045. pants.

[6.7] Tiesa pretēji Civilprocesa likuma 193. panta piektajai daļai nav argumentējusi, kāpēc tā noraida pierādījumus, kas apstiprina līgumu slēgšanas procedūru. SIA „Digital Investment MGMT”sadarbībā ar Patērētāju tiesību aizsardzības centru izstrādāja procedūru darījumiem, slēdzot nekustamo īpašumu pirkuma līgumus ar atpakaļpirkumu, kā arī iesniedza šīs procedūras aprakstu. Minētā procedūra tika īpaši izstrādāta un apstrīdēto līgumu slēgšanas laikā izmantota, lai nešaubīgi nodrošinātu, ka persona izprot slēgto līgumu būtību un sekas. Uz minēto bija vērsts arī tas, ka persona pirms līguma slēgšanas pašrocīgi rakstīja apliecinājumu par līguma saturu, nevis tikai parakstīja iepriekš sagatavotu tekstu, jo nav iespējams pašrocīgi uzrakstīt tekstu, to neizlasot.

Nav tiesiska pamata atbildētāju starpā noslēgtā pirkuma līguma atcelšanai un prasītājas īpašuma tiesību atjaunošanai uz dzīvokļa īpašumu, jo minētais darījums bija noslēgts likumīgi, brīdī, kad SIA „Digital Investment MGMT” bija tiesīga brīvi rīkoties ar dzīvokļa īpašumu.

[7] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzībām prasītāja norādījusi, ka uzskata tās par nepamatotām.

Motīvu daļa

[8] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personām, kas to pārsūdzējušas, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībās, kā to noteic Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir atceļams daļā, ar kuru apmierināta prasība atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža starp SIA „Digital Investment MGMT”un SIA „JURBALT” 2019. gada 14. augustā noslēgto dzīvokļa īpašuma pārdošanas līgumu Nr. 338433, kā arī daļā, ar kuru atzītas prasītājas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu, dzēšot SIA „JURBALT” īpašuma tiesību nostiprinājumu uz šo dzīvokļa īpašumu.

[9] SIA „Digital Investment MGMT”argumenti par Civillikuma 1441., 1443., 1445. un 1447. panta piemērošanu, kā arī Civilprocesa likuma 93. panta ceturtās daļas, 192. panta un 193. panta piektās daļas pārkāpumu nav pietiekami sprieduma atcelšanai daļā par 2018. gada 16. novembra pirkuma līguma Nr. 337983, 2018. gada 17. decembra grozījumu Nr. 337983/01 pie dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma Nr. 337983 un 2018. gada 16. novembra dzīvokļa īpašuma atpakaļpirkuma līguma Nr. 337984 atzīšanu par spēkā neesošiem no to noslēgšanas brīža.

[9.1] Savā kasācijas sūdzībā SIA „Digital Investment MGMT” nepamatoti apgalvojusi, ka apelācijas instance esot paplašinājusi prasības pamatu, izvērtējot prasītājas pieļautās maldības esību, lai gan prasības pieteikumā esot bijusi tikai atsauce uz Civillikuma 1459. pantu, proti, viltu. Saskaņā ar Senāta judikatūru tiesas sprieduma pamatošana ar tādu tiesību normu, kas nav norādīta prasības pieteikumā, nenozīmē, ka ir grozīts vai paplašināts prasības priekšmets vai pamats (sk.*Senāta 2023. gada 23. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-49/2023,ECLI:LV:AT:2023:1123.C33523419.15.S, 14.2. punktu*).

Turklāt, kā izriet jau no paša Civillikuma 1459. panta, tad viltus ir personas prettiesīgs maldinājums, respektīvi, persona ir maldījusies, taču tā uzskata, ka tai maldīgu priekšstatu radījusi personas ļaunprātīga, mērķtiecīga rīcība. Doktrīnā ir atzīts, ka viltus ir kvalificēta maldība, jo atšķiras tikai maldības cēloņi. Maldības gadījumā tā radusies pašas personas vainas dēļ, bet viltus gadījumā – citas personas ļaunprātīgas ietekmes dēļ (*Vīnzarajs N. Gribas trūkumi. Tieslietu ministrijas Vēstnesis Nr. 2, 1937. Rīga: Tieslietu ministrijas izdevums, 1937, 308. lpp.*). Turklāt šīs cēloņsakarības noskaidrošana un secinājuma izdarīšana par maldības esību ir juridiski iespējama, ja prasītājs ir apgalvojis, ka pret viņu ir īstenots viltus, bet tiesa atbilstoši lietas materiāliem konstatē, ka prasītājs ir maldījies savas vainas dēļ un tāpēc konstatējama svarīga maldība, nevis citas personas īstenots viltus pret prasītāju. Savukārt konstatējums par viltus esību nebūtu iespējams, ja prasītājs būtu norādījis, ka ir pats maldījies un lūdzis konstatēt svarīgas maldības esību, jo tādā gadījumā nav apgalvots, ka maldību ļaunprātīgi izraisījusi cita persona. Līdz ar to, atbilstoši „tiesa zina tiesības” (*iura novit curia*) principam apsverot svarīgu maldību kā faktiskos apstākļu juridisko novērtējumu, tiesa nav patvarīgi paplašinājusi prasības pamatu, bet gan prasītājas pieteikumā un paskaidrojumos norādītos apstākļus pamatoti saistījusi ar Civillikuma 1459. pantā un Civillikuma 1441., 1445. un 1447. panta pirmajā teikumā noteikto.

[9.2] Nepamatots ir kasācijas sūdzības iesniedzējas uzskats, ka tiesai strīda izšķiršanā bija jāpiemēro Civillikuma 1443. pantā paredzēto. Civillikuma 1443. pants noteic, ka maldība savā paša darbībā nav atvainojama, izņemot likumā norādītos gadījumus. Civillikuma 1447. pantā minētais gadījums ir viens no šiem izņēmuma gadījumiem. Kā atzīts tiesību doktrīnā, Civillikuma 1447. pantā ir paredzēts izņēmums no Civillikuma 1443. pantā

noteiktā, proti, svarīgas maldības gadījumam (maldība darījuma šķirā) izpaužoties abpusējās darbībās, proti, abpusējā maldībā. Likumdevējs maldību par darījuma šķiru, kas paredzēta Civillikuma 1447. panta pirmajā teikumā, ir atzinis par svarīgu tāpēc, ka atšķirīgiem darījumiem ir atšķirīgas tiesiskās sekas. Ja katra līdzēja griba ir vērsta uz atšķirīgu tiesisko seku iestāšanos, tad līgums nav noslēgts un līdz ar to nevar būt spēkā. (sk. *Torgāns K. Komentārs Civillikuma 1443. pantam. Grām.: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.–2400. p.). Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 47. lpp.; Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 254. lpp.*). Arī starpkaru periodā Senāts ir norādījis, ka Civillikuma 1443. pantā paredzētais noteikums nav attiecināms uz gadījumiem, kad ir runa par svarīgu maldību (sk. *Senāta 1930. gada 29. aprīļa spriedumu Nr. 681. Grām.: Senāta Civīlā kasācijas departamenta 1930. g. spriedumi. Oficiālais izdevums. Rīga: Valsts tipogrāfija Rīgas pilī, 1936, 66. lpp.; Senāta 1935. gada spriedumu Nr. 227. Grām.: XI Izvilkumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Sastādījuši: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Valters. Rīga: Izdevniecība „Grāmatrūpnieks", 1934/1935, 571. lpp.*). Pārbaudāmajā spriedumā atzīts, ka konkrētajā gadījumā runa ir par Civillikuma 1447. pantā pirmajā teikumā paredzēto svarīgas maldības gadījumu – maldību par darījumu šķiru. Līdz ar to tiesa, balstoties uz tās konstatēto faktisko apstākļu novērtējumu, pareizi ir piemērojusi Civillikuma 1447. panta pirmo teikumu.

[9.3] Senāts nekonstatē, ka tiesa būtu nepamatoti atsaukusies uz Civillikuma 1441., 1445. un 1447. pantu, jo starp pusēm ir strīds tieši par darījumu spēkā esību. Tas skaidri izriet no prasītājas pieteiktajiem prasījumiem. Civillikuma 1447. pantā ir runa tieši par svarīgu maldību attiecībā uz darījuma šķiru, kas savukārt nozīmē, ka, pastāvot šādai atvainojamai maldībai, darījums nav spēkā. Minētais skaidri izriet no Civillikuma 1447. panta pirmā teikuma, kurš regulē pārpratumu saistībā ar darījumu šķiru, nosakot, ka šāda maldība ir atzīstama par svarīgu un tādēļ pats darījums nav spēkā. Turklāt Civillikuma 1448. pantā noteikts: „Tāpat (1447. p.) līdzēju savstarpējas vienošanās trūkums iznīcina tiesisku darījumu [..]." No tā izriet, ka svarīgas maldības par darījuma šķiru gadījumā nepastāv tiesisks darījums, jo trūkst attiecīgā dalībnieka brīvas gribas izteikums kā viņa piekrišanas konkrētā darījuma noslēgšanai.

[9.4] Nav pamatoti arī SIA „Digital Investment MGMT" kasācijas sūdzības argumenti par Civilprocesa likuma 93. panta ceturtās daļas, 104. panta pirmās daļas, 190. panta otrās daļas un 193. panta piektās daļas pārkāpumiem.

[9.4.1] No pārbaudāmā sprieduma izriet, ka apgabaltiesa pēc būtības ir vērtējusi argumentus par darījumu slēgšanas procedūru, izvērtējot argumentus par veidlapu aizpildīšanu, kā arī par iepriekš sagatavotu tekstu pārrakstīšanu latviešu valodā, kuru prasītāja nepārvalda. Līdz ar to neatbilst patiesībai tas, ka apgabaltiesa nav vērtējusi darījumu noslēgšanas procedūru.

[9.4.2] Argumenti par Civilprocesa likuma 104. panta pirmās daļas un 190. panta otrās daļas pārkāpumiem arī nav pamatoti, jo apelācijas instances tiesa savus secinājumus par prasītājas pieļauto maldību ir balstījusi uz pierādījumu kopuma izvērtēšanu. Proti, nevis tikai ar apsvērumiem par prasītājas veselības stāvokli, bet arī ar apsvērumiem par nesamērīgi zemo cenu salīdzinājumā ar dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību un prasītājas patērētājas statusu. Kā norādīts pārbaudāmajā spriedumā, prasītājai kā patērētājai netika izskaidrota darījumu būtība un saturs. Apelācijas instances tiesa secinājumus pamatojusi arī ar apsvērumiem par prasītājas spēju saprast juridisko latviešu valodu, apjomīgo dokumentu skaitu un juridiskajiem terminiem, kā arī ar apsvērumiem par prasītājas dēla, par kura vešanu līdzi darījuma slēgšanas brīdī gādāja SIA „Digital Investment MGMT", nespēju izskaidrot prasītājai, ko nozīmē darījumos lietotie termini viņam konstatētās garīga rakstura saslimšanas dēļ.

[9.4.3] Visbeidzot, pretēji kasācijas sūdzībā apgalvotajam, Senāts nesaskata arī Civilprocesa likuma 93. panta ceturtās daļas pārkāpumu. Kā atzīts tiesību doktrīnā, Civilprocesa likuma 93. panta ceturtajā daļā paredzētā norādīšanas pienākuma jēga ir novērst pārsteiguma sprieduma risku (sk. *Gulbis R. Tiesneša norādīšanas pienākuma izpratne un nozīme civilprocesā. Jurista Vārds 11.10.2022., Nr. 41 (1255)*). Senāts vairākos spriedumos jau ir atzinis, ka tiesai saskaņā ar Civilprocesa likuma 93. panta ceturto daļu nav pienākuma informēt lietas dalībnieku, vai lietā iesniegtie pierādījumi ir pietiekami attiecīgā apstākļa apstiprināšanai, jo tas, kādā apjomā un kāda satura pierādījumus iesniegt tiesai, lai apstiprinātu attiecīgo pierādāmo apstākli, ir katra lietas dalībnieka izlemšanas jautājums (sk. *Senāta 2021. gada 11. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-27/2021,ECLI:LV:AT:2021:0211.C29335917.9.S, 8.3. punktu un tajā norādītos spriedumus*).

Kasācijas sūdzībā norādīs, ka SIA „Digital Investment MGMT” kā atbildētāju esot pārsteigusi nepieciešamība pierādīt, ka prasītāja saprata darījumu nozīmi. Kā izriet no apelācijas sūdzības un paša apelācijas instances tiesas sprieduma, šis aspekts bija strīdīgs visā lietas izskatīšanas laikā. Proti, tika izvērtēts, vai prasītājai bijis maldīgs priekšstats par noslēgtā darījuma šķiru. Līdz ar to Senāts nekonstatē to, ka lietas dalībniekiem nebija zināms par minētā apstākļa nozīmīgumu lietas izskatīšanā. Turklāt arī pati SIA „Digital Investment MGMT” savā kasācijas sūdzībā ir norādījusi argumentu, ka tiesa it kā neesot izvērtējusi un argumentējusi darījuma noslēgšanas procedūru. Kā norādīts kasācijas sūdzībā, SIA „Digital Investment MGMT” nebija šaubu par to, ka darījumu būtība un saturs prasītājai ir izskaidrots. Tāpat arī attiecībā uz prasītājas veselības stāvokli abu atbildētāju advokāti norādīja, ka viņu ieskatā dokumenti par prasītājas veselības stāvokli nav pievienojami lietai, jo tie nav būtiski lietas izskatīšanai, taču tiesa izlēma tos pievienot lietai ar 2023. gada 6. februāra protokollēmumu (sk.*Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 6. februāra tiesas sēdes protokola skaņu ierakstu: [00:34:26]–[00:37:20], kā arī [00:44:53]–[00:47:19]*). Citiem vārdiem, atbildētājām bija jāapzinās, ka lietas materiāliem pievienotajiem pierādījumiem par prasītājas veselības stāvokli būs nozīme lietas izskatīšanā. Argumenti par konkrētiem Civilprocesa likuma 97. panta pārkāpumiem, kas attiektos uz šo pierādījumu novērtēšanu, kasācijas sūdzībā nav izteikti.

[9.5] Ņemot vērā iepriekš minēto, Senāts nekonstatē SIA „Digital Investment MGMT” norādītos Civilprocesa likuma 93. panta ceturtās daļas, 104. panta pirmās daļas, 190. panta otrās daļas un 193. panta piektās daļas pārkāpumus.

[10] SIA „Digital Investment MGMT” argumenti par nepareizu Civillikuma 1415. panta piemērošanu ir daļēji pamatoti. Tikai atsaukšanās uz pārāk zemo pirkuma maksu kā pamatu atzīt pirkuma līgumu par spēkā neesošu nevar būt par iemeslu Civillikuma 1415. panta piemērošanai. Taču vienlaikus tas ir viens no kritērijiem šīs normas piemērošanā gadījumā, kad persona apzināti ir izmantojusi citas personas smago mantisko stāvokli, lai no tā, pateicoties īpaši apgrūtinošiem nosacījumiem, gūtu neattaisnotas priekšrocības. Šādos gadījumos darījumi ir atzīstami par pretējiem labiem tikumiem.

[10.1] Kā atzīts tiesību doktrīnā, komentējot Civillikuma 1415. pantu, pretēji labiem tikumiem un arī spēkā neesošiem atzīstami neattaisnojami, īpaši spiedīgi līguma noteikumi. Tāds gadījums ir, piemēram, citas personas grūtību apzināta izmantošana ar nolūku iegūt mantiskas priekšrocības no personas, kas nonākusi grūtībās (sk. *von Klot B. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Band II, 1. Das Rechtsgeschäft. Riga: Verlag der A/G „Ernst Plates“, 1940,S. 56*).

Arī mūsdienās Latvijas likumdevējs par citas personas smagā materiālā stāvokļa izmantošanu Krimināllikuma 201. pantā ir paredzējis sodāmību par augļošanu Vienlaikus, kā norādīts doktrīnā, civiltiesībās augļošanas jēdziens ir plašāks nekā krimināltiesībās. Proti, no civiltiesību viedokļa augļošana var izpausties ne tikai aizdevuma līgumu, bet arī cita veida darījumu noslēgšanā. Uz tiem civiltiesiskajiem līgumiem, kas nav aizdevuma līgumi, neattiecas krimināltiesiskais augļošanas aizliegums. Tāpēc no civiltiesību viedokļa tie ar augļošanu saistītie līgumi, kas nav aizdevuma līgumi, ir jāvērtē tikai un vienīgi labu tikumu pārkāpuma kontekstā. Krimināltiesībās augļošanas obligāta pazīme ir līgumpartnera smagā materiālā stāvokļa ļaunprātīga izmantošana. Civiltiesībās parādnieka smagā stāvokļa apzināta izmantošana ir tikai viena no iespējamajām augļošanas pazīmēm. Augļotājs var izmantot ne tikai līgumpartnera smago materiālo stāvokli, bet arī pieredzes trūkumu vai arī vecuma vai veselības stāvokļa izraisītu nespēju izprast darījumam būtiskos apstākļus (sk. *Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 226. lpp.*).

Piemēram, līgumpartnera finansiālo grūtību izmantošana nozīmē ne tikai to, ka šo grūtību izmantotājam tās ir zināmas, bet arī to, ka šo grūtību izmantotājam ir griba no tām gūt labumu, un tas tiek īstenots. Turpretim kāds pircējs, kurš no finansiālās grūtībās nonākušas personas pēc tās izteikta piedāvājuma nopērk preci zem tās vērtības, neizmanto tās finansiālās grūtības, jo pircējam iztrūkst gribas no finansiālās grūtībās nonākušās personas gūt labumu, turklāt viņa rīcībā iztrūkst šādas gribas īstenošanai raksturīgā iedarbošanās uz finansiālās grūtībās nonākušās personas gribu noslēgt darījumu (sk. *Zwingmann V. Civilrechtliche Entscheidugnen der Riga'schen Stadtgerichte. Sechster Band. Riga: Verlag von N. Kymmel, /Datums H/, S. 255*).

No pārbaudāmajā spriedumā aprakstītajiem apstākļiem izriet, ka piedāvājums slēgt darījumu tika izteikts no SIA „Digital Investment MGMT”, nevis no prasītājas puses. Turklāt SIA „Digital Investment MGMT” bija zināms,

ka prasītājai nav pietiekamu ienākumu saistību izpildīšanai un ir kredītsaistības. Kā izriet no pārbaudāmā sprieduma, naudas līdzekļi tika pārskaitīti nevis prasītājai kā pārdevējai, bet gan prasītājas kreditoriem. Tāpat nauda tika izlietota pašas SIA „Digital Investment MGMT" izdevumiem saistībā ar SIA „Digital Investment MGMT" īpašuma tiesību uz dzīvokļa īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā. Visbeidzot, SIA „Digital Investment MGMT" no šīs naudas iekasēja komisijas maksu par prasītājai sniegtajiem pakalpojumiem. Tāpat dzīvokļa īpašums atsavināts SIA „Digital Investment MGMT" zem tā kadastrālās vērtības un ticis izīrēts prasītājai, nosakot īres maksu 225 EUR mēnesī, kā arī nodibinot prasītājai atpakaļpirkuma tiesību ar lielāku atpakaļpirkuma maksu nekā pirkuma maksu, par kuru dzīvokļa īpašums pirms tam ticis atsavināts SIA „Digital Investment MGMT" (sk.*pārbaudāmā sprieduma 1.4., 3.1., 3.3., 3.4., 3.6. un 3.8. punktu*).

[10.2] Apsvērums, ka likumdevējs ir paredzējis pirkuma līguma atcelšanu, arī pamatojoties uz Civillikuma 2042. pantu saistībā ar pārmērīgiem zaudējumiem, nav pretrunā Civillikuma 1415. pantam. Civillikuma 1415. pantā paredzētas citādākas tiesiskās sekas nekā Civillikuma 2042. pantā (līguma atcelšana), proti, darījuma absolūta spēkā neesība no tā noslēgšanas brīža. Gan Civillikuma 2042. pants, gan Civillikuma 1415. pants var tikt piemērots darījumiem, kuros ir neatbilstība starp izpildījumu un pretizpildījumu. Taču prasības par pārmērīga zaudējuma gadījuma pamatā ir pieņēmums, ka puses būtu vēlējušās vienoties par taisnīgu cenu (sk. *Finkenauer T. Laesio Enormis. Max Planck Encyclopedia of European Private Law. Pieejams:/Tīmekļvietne B/*). Turpretim Civillikuma 1415. panta piemērošanas gadījumā, kad runa ir par apzinātu citas personas grūtību izmantošanu, šāda pieņēmuma nav. Civillikuma 1415. panta piemērošanas gadījumā ir papildus jākonstatē apzināta grūtību izmantošana, lai varētu runāt par darījumu pretēji labiem tikumiem. Iepriekšminētie tiesiskie pamati – darījuma atcelšana saistībā ar pārmērīgiem zaudējumiem un darījuma atzīšana par spēkā neesošu – var pastāvēt vienlaikus, proti, tie nav savstarpēji izslēdzoši.

[10.3] Nav pamatots SIA „Digital Investment MGMT"arguments, ka no Civillikuma 1415. panta piemērošanas viedokļa nav nozīmes tam, ka prasītāja ir aizvesta ar vieglo automašīnu pie zvērināta notāra. Šis arguments ir vērsts uz lietas apstākļu pārvērtēšanu. Faktam varēja būt nozīme Civillikuma 1415. panta piemērošanā, vērtējot faktus to kopsakarā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 97. panta pirmo daļu. Apsvērumi par atbildētājas SIA „Digital Investment MGMT" rīcību, izvērtējot darījuma atbilstību labiem tikumiem, ir tieši Civillikuma 1415. panta piemērošanas jautājums. Proti, vai darījuma puses rīcības iekšējie motīvi bija pretēji labiem tikumiem Civillikuma 1415. panta izpratnē un tāpēc darījums atzīstams par spēkā neesošu. Kā norādīts tiesību doktrīnā, tad atbilstoši Civillikuma 1415. pantā noteiktajam labu tikumu pārkāpums var būt divējāds. Tas var izrietēt no darījuma satura vai arī pastāvēt, ņemot vērā apstākļus kopumā. Vērtējot apstākļus kopumā, jāņem vērā tiesiskā darījuma kā darbības mērķi. Proti, ar „darbības mērķi" Civillikuma 1415. pantā saprotams tās iekšējais mērķis (*causa finalis*). Šis iekšējais mērķis ir jānošķir no objektīvas jeb ārējas kauzas (t.i. tiesiskā pamata, kas ir saskaņā ar Civillikuma 1402. pantu tiesiskais darījums, delikts vai likums). Savukārt persona saskaņā ar savu iekšējo mērķi (*causa finalis*) izvēlas to vai citu pamatu saistības radīšanai (*causa*). Definējot iekšējo mērķi, ir jāņem vērā tuvākais mērķis, darbības mērķis, kas jānošķir no psiholoģiskiem motīviem. Darījums, kurš pēc sava ārēja mērķa būtu spēkā, bet pēc iekšēja mērķa izdarīts, lai apmānītu pretējo vai trešo pusi, var tikt atzīts par spēkā neesošu. Tāpēc, vērtējot labu tikumu pārkāpumu, nevar aprobežoties ar darījuma priekšmeta izolētu izskatīšanu, bet jāņem vērā arī līdzēju motīvi un citi darījuma noslēgšanas apstākļi. Līdz ar to personai ir jārīkojas labā ticībā ne tikai attiecībā uz saistību tiesības tiesisko pamatu, bet arī šīs saistības iekšējo mērķi (sk. *Rudāns S. Saistību tiesību komentāri. Jurista Vārds 4. aprīlis 2006 /Nr. 14 (417) 10.-11. lpp.; Sinaiskis V. Latvijas Civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996, 122-123. lpp.*).

[11] Senāts par pamatotiem atzīst SIA „JURBALT" kasācijas sūdzībā paustos argumentus parnepareizi piemērotu Civillikuma 1415. pantu, kā arī par Civillikuma 994. panta pirmajā daļā paredzētās nekustamā īpašuma piederības prezumpcijas un Zemesgrāmatu likuma 1. panta nostiprinātā zemesgrāmatu publiskās ticamības principa neievērošanu.

[11.1] Senāta judikatūrā ir nostiprināts, ka, atzīstot par spēkā neesošu pirmo nekustamā īpašuma atsavinājuma darījumu, nevar izdarīt vispārinātu secinājumu, ka pilnīgi visi turpmākie darījumi ar šo nekustamo īpašumu neapšaubāmi ir spēkā neesoši, neanalizējot, vai to dalībnieki ir labticīgi vai ļaunticīgi, jo tad, ja īpašnieks ir labticīgs ieguvējs, attiecībā uz viņu piemērojams labticīga ieguvēja aizsardzības princips. Savukārt jautājuma par ieguvēja labticību vai ļaunticību noskaidrošana iespējama, izvērtējot darījumu, uz kura pamata zemesgrāmatā ir

tikusi nostiprināta attiecīgās trešās personas īpašuma tiesība (sk. *Senāta 2012. gada 18. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-136/2012, C23053209, 7.4. punktu un tajā minētos spriedumus*).

[11.2] Zemesgrāmatu publiskās ticamības principa galvenais uzdevums ir aizsargāt trešo personu intereses un civiltiesiskās apgrozības stabilitāti. Trešajai personai, iegādājoties nekustamo īpašumu, jābūt pārliecinātai par iegūtās tiesības patiesumu, stabilitāti un neapstrīdamību. Turpretim, ja šī persona zināja par īpašuma tiesību ieraksta neatbilstību patiesībai, šāda persona nav aizsargājama kā labticīga ieguvēja.

Jautājumā par Civillikuma 1415. panta piemērošanu norādāms, ka pirkuma līguma par dzīvokļa īpašumu starp prasītāju un SIA „Digital Investment MGMT" atzīšana par spēkā neesošu automātiski nepadara par spēkā neesošu SIA „Digital Investment MGMT" un SIA „JURBALT" starpā noslēgto līgumu par tā paša dzīvokļa īpašuma atsavināšanu SIA „JURBALT".Var piekrist, ka Civillikuma 1415. pants var būt nepamatoti attiecināts uz gadījumu, ja SIA „JURBALT" tiktu atzīta par labticīgu ieguvēju, saistot to ar SIA „Digital Investment MGMT" noslēgtā darījuma ar prasītāju prettiesiskumu. Vienlaikus no lietas apstākļiem izriet, ka prasītāja tiesai ir norādījusi uz vairākiem izvērtējamiem apstākļiem, lai izdarītu secinājumus par prasītājas ieskatā labticīga ieguvēja statusa neesību SIA „JURBALT" un attiecīgi pirkuma līguma starp SIA „Digital Investment MGMT" un SIA „JURBALT" atzīšanu par spēkā neesošu saskaņā ar Civillikuma 1415. pantu. Proti, no konkrētās lietas apstākļiem izriet, ka SIA „Digital Investment MGMT" saskaņā ar pašas apgalvoto pārdevusi dzīvokļa īpašumu daudzdzīvokļu mājā bez peļņas nolūka, apzinoties, ka tā tirgus vērtība ir teju trīs reizes lielākā nekā tā pārdošanas vērtība (sk.*lietas 1. sēj. 107. lapa*). Turklāt par šādu summu tā atsavināta tādai pircējai kā SIA „JURBALT", kuras atrašanas apstākļus nedz SIA „Digital Investment MGMT", nedz pati pircēja SIA „JURBALT" tiesā nespēja izskaidrot (sk.*Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2022. gada 22. aprīļa sprieduma lietā Nr.C29507419, ECLI:LV:RLPT:2022:0422.C29507419.6.S, 11.-12. lapu*). SIA „JURBALT' pretēji publiski pieejamai informācijai norāda, ka tās pamatdarbība ir īpašumu izīrēšana, pirkšana un pārdošana, un tikai šī iemesla dēļ tā, kas it kā nodarbojas ar šo pamatdarbību, ir saņēmusi informāciju par iespēju iegādāties konkrēto dzīvokļa īpašumu no SIA „Digital Investment MGMT" (sk.*turpat*). Pretēji SIA „JURBALT" apgalvotajam, publiski pieejama informācija par SIA „JURBALT" apliecina, ka tā ir komersants, kurš nodarbojas ar juridisko pakalpojumu sniegšanu, nevis ar nekustamo īpašumu izīrēšanu, pirkšanu vai pārdošanu. Respektīvi, SIA „JURBALT" pati norādījusi NACE 69.10 kodu par juridisko pakalpojumu sniegšanu, nevis ar nekustamā īpašuma izīrēšanu, pirkšanu vai pārdošanu saistītu NACE kodu (sk.*/https: ///company.lursoft.lv/jurbalt/numurs/*). Šāda notikumu gaita ir pretēja dzīves parastajai norisei nekustamo īpašumu pārdošanā, ka ne pircējs, ne pārdevējs nevar izskaidrot, kā viens otru atradis. Tas var liecināt par šādas informācijas slēpšanu ar nolūku slēpt pirkuma līguma īsteno mērķi, kas var būt pretējs labiem tikumiem. Senāts norāda, ka tiesai, pastāvot šādiem netiešiem pierādījumiem, bija pienākums un sekojoši iespēja attiecīgi izdarīt secinājumu par SIA „JURBALT" labticīguma neesību un attiecīgi izvērtēt Civillikuma 1415. panta piemērošanu attiecībā uz SIA „Digital Investment MGMT" un SIA „JURBALT" noslēgto pirkuma līgumu par konkrēto dzīvokļa īpašumu.

Kā jau iepriekš norādīts, tad vērtējot labu tikumu pārkāpumu Civillikuma 1415. panta kontekstā, nevar aprobežoties ar darījuma priekšmeta izolētu izskatīšanu, bet jāņem vērā arī līdzēju motīvi un citi darījuma noslēgšanas apstākļi. Līdz ar to saskaņāar Civillikuma 1415. pantā paredzēto tiesai būtu jāizvērtē līdzēju motīvi un citi darījuma noslēgšanas apstākļi. Ņemot vērā iepriekšminēto, tiesai, izskatot lietu pēc būtības, jānoskaidro SIA „JURBALT" kā juridisko pakalpojumu sniedzējas, kura nenodarbojas ar nekustamo īpašumu izīrēšanu, pirkšanu vai pārdošanu, iekšējos motīvus, iegādājoties ieķīlātu nekustamo īpašumu (dzīvokļa īpašumu daudzdzīvokļu mājā). Proti, kā SIA „JURBALT" uzzinājusi par nekustamā īpašuma iegādes iespējām un kāpēc īpašums ticis iegādāts, kā notikusi vienošanās par darījumu, un SIA „Digital Investment MGMT" iekšējos motīvus, atsavinot iepriekšminēto nekustamo īpašumu par cenu, ko pati SIA „Digital Investment MGMT" un apgabaltiesa raksturojusi kā cenu pat zem kadastrālās vērtības, ar sevi šķietami nesaistītai personai.

[11.3] Senāts vērš uzmanību, ka tas, ka kasācijas instances tiesa atcēlusi spriedumu uz tā pamata, ka nav pienācīgi izvērtēti lietas apstākļi, nenozīmē, ka, izskatot lietu atkārtoti, jāvērtē tikai tie apstākļi, kuri netika izvērtēti atceltajā spriedumā un ka nākamajam spriedumam ir jābūt ar pretēju iznākumu. Tiesai joprojām jāvērtē visi lietas apstākļi to loģiskā kopsakarā, un tikai uz šāda izvērtējuma tiesa var balstīt savus secinājumus par vienas vai otras puses pozīcijas pamatotību (sk. *Senāta 2018. gada 15. marta sprieduma lietā Nr. SKC-29/2018,ECLI:LV:AT:2018:0315.C28322309.1.S, 10. punktu*).

[12] Tiesāšanās izdevumiem nav patstāvīga rakstura. To atlīdzināšanas apmērs atkarīgs no lietas izskatīšanas rezultāta, tāpēc spriedums atceļams arī šajā daļā.

[13] Tā kā spriedums tiek atcelts daļā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu SIA „JURBALT” un SIA „Digital Investment MGMT” atmaksājama drošības nauda 300*euro* katrai.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474. panta 2. punktu, Senāts

nosprieda

Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 30. jūnija spriedumuatcelt daļā, ar kuru apmierināta prasība atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža starp SIA „Digital Investment MGMT” (iepriekš nosaukums – SIA „Latvijas Hipotēka”) un SIA „JURBALT” 2019. gada 14. augustā noslēgto nekustamā īpašuma pārdošanas līgumu Nr. 338433, kā arī atzītas /Persona A/ īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu /Adrese D/ (pēc nosaukuma maiņas /Adrese E/, kadastra Nr. /numurs E/, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs E/, dzēšot SIA „JURBALT” īpašuma tiesības uz minēto dzīvokļa īpašumu un daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu un lietu nodot jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā;

atmaksāt SIA „JURBALT” drošības naudu 300 EUR;

atmaksāt SIA „Digital Investment MGMT” drošības naudu 300 EUR.

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore K. Zīle Senators V. Maksimovs Senatore M. Senkāne