



Latvijas Republikas Senāts

SPRIEDUMS

Rīgā 2025. gada 6. novembrī

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Ināra Garda, senatori Normunds Salenieks un Gvido Ungurs

izskatīja rakstveida procesā atbildētāja /Persona A/ kasācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas 2025. gada 28. februāra spriedumu civillietā/Persona H/ prasībā pret /Persona A/ par pirkuma līguma izpildi un īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā, /Persona A/ pretprasībā par pirkuma līguma atcelšanu intereses zuduma dēļ.

Aprakstošā daļa

[1] Nekustamais īpašums /Nosaukums/, adrese: /Adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums /numurs B/) 19,14 ha platībā, dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums /numurs C/) un palīgceltņes (kadastra apzīmējums /numurs D/), ierakstīts /Nosaukums/ pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ (turpmāk – nekustamais īpašums) un 2000. gada 15. novembrī īpašuma tiesība nostiprināta /Persona F/.

/Persona F/ miris /datums /.

Savukārt 2021. gada 8. decembrī zemesgrāmatā īpašuma tiesība uz minēto nekustamo īpašumu nostiprināta /Persona A/, pamatojoties uz zvērinātas notāres Baibas Skrebas 2021. gada 7. decembrī izdoto mantojuma apliecību (par tiesībām uz mantojumu pēc likuma), reģistrācijas Nr. /numurs/.

[2] /Persona H/ 2023. gada 17. aprīlī cēlusi tiesā prasību pret /Persona A/ par pirkuma līguma izpildi un īpašuma tiesības nostiprināšanu uz nekustamo īpašumu zemesgrāmatā.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[2.1] Starp prasītāju kā pircēju un iepriekšējo īpašnieku (mantojuma atstājēju) /Persona F/ kā pārdevēju 2021. gada 10. martā tika noslēgts pirkuma līgums, ar kuru pārdevējs atsavināja pircējai nekustamo īpašumu par pirkuma maksu 14 000euro.

Tā kā /Persona F/ nomira /datums/, netika parakstīts nostiprinājuma lūgums, lai prasītāja varētu nostiprināt īpašuma tiesību uz iegūto nekustamo īpašumu zemesgrāmatā.

Prasītāja pieteica mantojuma lietā kreditora prasījumu par summu 5621,12 euro, ko veido veikto remontdarbu izmaksas nekustamajā īpašumā, norādot, ka mantiniekam ir pienākums pabeigt saistību izpildi mantojuma atstājēja

vietā. Tomēr atbildētājs 2022. gada 19. janvārī paziņoja prasītājai, ka viņš kā mantojuma atstājēja pirmās šķiras mantinieks atkāpjas no pirkuma līguma pirkuma maksas nesamaksāšanas dēļ.

[2.2] Prasītāja uzskata šādu atbildētāja rīcību par nepamatotu. Pirmkārt, pirkuma līgumā pārdevējam nav pielīgta tiesība vienpusēji atkāpties no līguma pirkuma maksas nesamaksāšanas dēļ. Otrkārt, prasītāja un mantojuma atstājējs bija vienojušies pagarināt pirkuma maksas samaksas saistības izpildi uz diviem gadiem, kā arī prasītāja bija uzņēmusies pirkuma maksas samaksas vietā veikt ieguldījumus nekustamajā īpašumā. Treškārt, atbildētājam kā mantiniekam ir jāizpilda mantojuma atstājēja uzņemtās saistības, tostarp jāparaksta nostiprinājuma līgums darījuma koroborācijai zemesgrāmatā.

Prasītāja ir ieskaitījusi tiesu izpildītāja glabājuma depozīta kontā līgumā noteikto pirkuma maksu 14 000 *euro*, lai tādā veidā nodrošinātu tās samaksu atbildētājam.

[2.3] Prasība pamatota ar Civillikuma 1587. pantu.

[3] Atbildētājs 2023. gada 4. septembrī cēlis pretprasību par pirkuma līguma atcelšanu sakarā ar intereses zudumu.

Pretprasībā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[3.1] Prasītāja ir rīkojusies negodprātīgi: 1) līdz pat šim laikam nav samaksājusi pielīgto pirkuma maksu, lai gan atbilstoši līgumam viņai bija jāsamaksā pirkuma maksas puse – 7000 *euro*– jau līguma noslēgšanas dienā, pārskaitot šo summu uz pārdevēja bankas norēķinu kontu; 2) nav izpildījusi pirkuma līguma 4. punktā noteikto pienākumu papildus noslēgt uztura līgumu ar bijušo īpašnieku; 3) bez bijušā īpašnieka (pārdevēja) piekrišanas atļāvusi viņai vēl nepiederošā nekustamā īpašumā dzīvot un veikt jebkādas darbības divām personām – /Persona D/ un viņas pilnvarnieci /Persona C/, kuri ilgstoši lietoja īpašumu bez maksas, turklāt patvaļīgi veica tajā remontdarbus; 4) viņas pilnvarniece /Persona C/ iesniegusi mantojuma lietā apšaubāmus dokumentus, tostarp gan par kaut kāda veida remontdarbiem nekustamajā īpašumā, par kuriem izdevumi būtu atskaitāmi no pirkuma maksas, gan starp prasītāju un /Persona D/ un /Persona C/ 2021. gada 27. aprīlī noslēgto pieskatīšanas līgumu, ar kuru /Persona D/ un /Persona C/ uzņēmušies pieskatīt /Persona F/, turklāt bez viņa piekrišanas, un arī nekustamo īpašumu, gan pēc satura līdzīgu otra pirkuma līguma eksemplāru, kas parakstīts 2021. gada 10. martā pašrocīgi pircējai un pārdevējam; 5) atteikusies komunicēt ar atbildētāju par noslēgtā līguma izpildi un nav cēlusi iebildumus pret atbildētāja 2022. gada 19. janvāra paziņojumu Nr. 1-19/01/2022 par pirkuma līguma atcelšanas iemesliem, kā arī nav uzskatījusi par nepieciešamu izpildīt pienākumu samaksāt pirkuma maksu.

Prasītāja faktiski nav izpildījusi uzņemtās saistības, jo pirkuma maksu nav samaksājusi vairāk nekā divu gadu laikā. Apgalvojumi par vienošanos ar mantojuma atstājēju pagarināt pirkuma maksas samaksu neapstiprinās ar pierādījumiem. Saistību izpildes ilgstošā novilcināšana no prasītājas puses ir radījusi atbildētājam pārmērīgus zaudējumus, tādēļ viņam ir zudusi interese izpildīt šo līgumu, kas ir pamats tā atcelšanai.

[3.2] Prasītāja maldina par nekustamā īpašuma vērtību uz pirkuma līguma noslēgšanas brīdi. Proti, atbilstoši novērtējumam nekustamā īpašuma vērtība uz 2021. gada 10. martu bija 76 200*euro*, bet nevis 18 700 *euro*. Tas nozīmē, ka pielīgta pirkuma maksa noteikta vairākkārt zemāka par nekustamā īpašuma patieso vērtību ar līgumā noteiktu pienākumu papildus noslēgt uztura līgumu, turklāt pirkuma maksa vispār nav samaksāta. Tāpat pārdevēja dzīves laikā netika noslēgts arī pirkuma līgumā papildus ietvertais uztura līgums. Rezultātā atbilstoši Civillikuma 1663. pantam atbildētājs vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā.

[3.3] Pretprasība pamatota ar Civillikuma 1663. pantu, 2040. panta 5. punktu.

[4] Ar Kurzemes rajona tiesas 2023. gada 14. decembra spriedumu prasība apmierināta, bet pretprasība noraidīta.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētāja apelācijas sūdzību, Kurzemes apgabaltiesa ar 2025. gada 28. februāra spriedumu prasību apmierinājusi, bet pretprasību noraidījusi. Proti, nospriedusi:

1) nostiprināt prasītājai īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu zemesgrāmatā, dzēšot ierakstu par īpašuma tiesības nostiprināšanu atbildētājam;

2) izmaksāt atbildētājam no zvērinātas tiesu izpildītājas Nataļjas Bekasovas depozītu konta prasītājas iemaksāto pirkuma maksu 14 000euro;

3) noraidīt pretprasību par pirkuma līguma atcelšanu;

4) piedzīt no atbildētāja prasītājas labā tiesāšanās izdevumus 2710 euro un valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 23 euro;

5) noteikt prasītājai un valstij tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētāja likumiskos 6 % gadā no piedzītās, bet nesamaksātās summas.

Spriedums pamatots ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[5.1] Lietā atrodas divi satura ziņā līdzīgi pirkuma līgumi – viens, kuru mantojuma atstājējs un prasītāja parakstījuši pašrocīgi, bet otrs, kuru minētie līdzēji parakstījuši elektroniski. Elektroniski parakstītais pirkuma līgums datēts ar 2021. gada 10. martu un to šajā datumā elektroniski parakstījis mantojuma atstājējs, bet prasītāja minēto līgumu parakstījusi 2021. gada 27. aprīlī. Līdzēju paraksti uz elektroniski parakstītās līguma versijas pretēji pašrocīgi parakstītajam līgumam nav apstrīdēti. Tādējādi pušu tiesiskās attiecības izriet no elektroniski parakstītā pirkuma līguma.

Atbilstoši pirkuma līguma 1. un 2. punktam mantojuma atstājējs pārdeva prasītājai nekustamo īpašumu par pirkuma maksu 14 000 euro, bet prasītāja apņēmas samaksāt pirkuma maksu divās daļās – līguma noslēgšanas dienā samaksāt 7000 euro, bet atlikušo pirkuma maksas daļu 7000 eurosamaksāt mēneša laikā no brīža, kad prasītājas īpašuma tiesība tiks nostiprināta zemesgrāmatā. No minētā izriet, ka prasītājai 2021. gada 27. aprīlī iestājās pienākums samaksāt daļu no pirkuma maksas, t. i., 7000euro. Tomēr prasītāja nav izpildījusi savas saistības, jo pirkuma maksu nav samaksājusi nedz daļēji, nedz pilnīgi.

[5.2] Saskaņā ar Civillikuma 2021. pantu no pirkuma līguma izceļas līdzējiem savstarpējas tiesības kā uz līguma izpildīšanu, tā arī uz zaudējumu atlīdzību. Tas nozīmē, ka gan pārdevējs, gan pircējs ir tiesīgi prasīt pirkuma līguma izpildi, jo atbilstoši Civillikuma 2039. pantam vienpusēja atkāpšanās no pirkuma līguma nav pieļaujama pat arī tad, ja otra puse neizpilda savu saistību, izņemot Civillikuma 2040. pantā norādītos gadījumus, tostarp, ja kreditors parādnieka nokavējuma dēļ vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā.

Tā kā pārdevējs miris, viņa kā mantojuma atstājēja tiesības un saistības pāriet uz mantinieku – atbildētāju (*Civillikuma 701. pants*).

Prasītāja iemaksājusi zvērinātas tiesu izpildītājas depozīta kontā pirkuma maksu 14 000 euro jau pēc prasības celšanas tiesā, lai tādā veidā nodrošinātu saistību izpildi – samaksātu pirkuma maksu.

Tādējādi secināms, ka prasītāja ir pieļāvusi saistības izpildes nokavējumu. Tomēr apstākļos, kad prasītāja ir iemaksājusi depozīta kontā pilnu pirkuma maksu, ir pamats uzskatīt, ka viņa ir izpildījusi Civillikuma 1665. pantā noteikto pienākumu, t. i., nodrošinājusi pirkuma maksas samaksu atbildētājam. Šāda prasītājas darbība kvalificējama kā nokavējuma seku novēršana.

[5.3] Atbildētājs kā mantojuma atstājēja mantinieks var prasīt līguma atcelšanu, pamatojoties uz Civillikuma 2040. panta 5. punktu un 1663. pantu. Lai apmierinātu pretprasību, konstatējami visi likumā norādītie priekšnoteikumi līguma atcelšanai, tostarp atbildētājam jāpierāda apstākļi, kuru dēļ viņš vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā.

Kā galveno apstākli intereses zudumam atbildētājs norādījis nekustamā īpašuma vērtību, kas vairākkārt pārsniedz pielīgtu pirkuma maksu. Tomēr pirkuma maksas neatbilstība faktiskajai nekustamā īpašuma vērtībai nav saistāma ar intereses zudumu, bet gan ar atbildētājam neizdevīgiem līguma noteikumiem, kurus viņš vienpusēji nevar

grozīt. Tāpat nav tiesiskas nozīmes strīda izšķiršanā: 1) faktam, ka atbildētājs bija uzsācis nekustamā īpašuma sadalīšanu vēl pirms prasības celšanas; 2) ka prasītāja nav pierādījusi vienošanos ar mantojuma atstājēju par saistību izpildes termiņa pagarināšanu uz diviem gadiem; 3) ka starp līdzējiem netika izpildīts līguma 4. punkts, kas paredz papildus līguma – uztura līguma noslēgšanu par mantojuma atstājēja nodrošināšanu līdz mūža galam; 4) ka prasītāja 2021. gada 27. aprīlī noslēdza ar /Persona D/ un /Persona C/ līgumu par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un pieskatīšanu.

[5.4] Apkopojot iepriekš norādīto, konkrētajā gadījumā prasība apmierināma: 1) pirkuma līgums ir spēkā esošs un izpildāms; 2) atbildētājam kā mantojuma atstājēja mantiniekam ir pienākums izpildīt līgumā noteiktās saistības; 3) ir iegūts pietiekams nodrošinājums (pirkuma maksas iemaksa zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā), lai garantētu prasītājas saistību izpildi; 4) prasītājas saistību izpildes nokavējums ir novērsts, iemaksājot zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā pilnu pirkuma maksu. Savukārt pretprasības apmierināšanai nav pamata, jo lietā netika pierādīts atbildētāja intereses zudums, ko izraisījusi prasītājas bezdarbība – pirkuma maksas nesamaksāšana līgumā noteiktajā termiņā.

[6] Par minēto spriedumu atbildētājs iesniedzis kasācijas sūdzību, kurā lūdz spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[6.1] Apelācijas instances tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 97. pantu, nepareizi iztulkojusi Civillikuma 2040. panta 5. punktu kopsakarā ar 1663. pantu, kas noveda pie lietas nepareizas izspriešanas.

[6.1.1] Pārsūdzētajā spriedumā nav ietverts pamatots atbildētāja argumentu un iesniegto pierādījumu izvērtējums, kā arī nav sniegta atbilde, kādu apsvērumu dēļ prasītājas uzdotie lietas apstākļi guvuši apstiprinājumu.

Pirmkārt, tiesa nav ņēmusi vērā, ka nepastāvēja nekādi objektīvi apstākļi, kas traucēja prasītājai izpildīt pirkuma līgumā pielīggtās saistības un veikt pirkuma maksas samaksu, tostarp mantojuma atstājēja dzīves laikā. Arī pēc mantojuma atklāšanās, kad prasītāja pieteica mantojuma lietā kreditora prasījumu par it kā veiktiem remontdarbiem nekustamajā īpašumā, viņa nekādu vēlmi samaksāt pirkuma maksu neizrādīja. Pat tad, kad atbildētājs 2022. gada 19. janvārī nosūtīja paziņojumu gan prasītājai, gan nekustamajā īpašumā nelikumīgi iemitinātajiem /Persona D/ un /Persona C/, nekāda reakcija nesevoja un pirkuma maksa netika nedz piedāvāta, nedz arī samaksāta.

Otrkārt, ar pirmās instances tiesas spriedumu civillietā Nr. C69238323 /Persona D/ un /Persona C/ tika izlikti no nekustamā īpašuma un tikai tad prasītāja 2023. gada 17. aprīlī cēla prasību tiesā par līguma izpildi, nepiedāvājot pirkuma maksas samaksu. Turklāt uzsāktās tiesvedības laikā iesniegtajos prasības papildinājumos, kas datēti ar 2023. gada 21. augustu, atbildētājs pirmo reizi tika informēts par pirkuma līgumā noteiktās pirkuma maksas noguldīšanu zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā.

Šāda prasītājas rīcība skaidri norāda uz nepamatotu saistību izpildes ilgstošu novilcinājumu, tostarp, lai paildzinātu iespēju bez tiesiska pamata un bez maksas dzīvot /Persona D/ un /Persona C/ nekustamajā īpašumā.

[6.1.2] Apelācijas instances tiesa ignorējusi apstākli, ka pagājušas vairāk nekā 850 dienas pēc līgumā noteiktā pienākuma prasītājai veikt pirkuma maksas pirmās daļas – 7000 *euro*– samaksu. Līdz ar to nav saprotams, kādu apsvērumu dēļ tiesa uzskata, ka atbildētājam, iestājoties mantojuma atstājēja vietā, jāsamierinās ar tik ilgstošu saistību izpildes nokavējumu, turklāt situācijā, kad pielīggtā pirkuma maksa noteikta piecas reizes zemāka par nekustamā īpašuma patieso vērtību uz līguma noslēgšanas brīdi – 2021. gada 10. martu un nav izpildīts līgumā pielīggtais pienākums papildus noslēgt uztura līgumu, kas uzskatāms par būtisku nosacījumu saistībā ar noteiktās pirkuma maksas apmēru.

Situācijā, kad /Persona F/ ir miris un vairs nav iespējams noskaidrot visus apstākļus un iemeslus, kāpēc un kā viņš rīkojies, tostarp par noteiktās pirkuma maksas apmēru, jāvērtē pirkuma līguma saturs un prasītājas darbības. Proti, vai prasītāja ir izpildījusi savas pielīggtās saistības, lai iegūtu īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu. Prasītāja nav izpildījusi pirkuma līgumā noteikto pienākumu samaksāt tā noslēgšanas brīdī daļu no pirkuma maksas – 7000 *euro* un šo saistību nav izpildījusi ne tikai mantojuma atstājēja dzīves laikā, bet arī vēlāk pat nav piedāvājusi

samaksāt pirkuma maksu, tādēļ atbildētājam ir tiesības prasītājas ilgstošā nokavējuma dēļ prasīt līguma atcelšanu, pamatojoties uz Civillikuma 2040. panta 5. punktu kopsakarā ar 1663. pantu. Šāda prasītājas rīcība ir cēloniskā sakarā ar atbildētāja intereses zudumu līguma izpildīšanā, kas faktiski rada pārmērīgus zaudējumus, jo īpašuma vērtība ir pieaugusi, ir uzsākta arī īpašuma sadalīšana.

[6.2] Apelācijas instances tiesa iepriekš minētās normas nav piemērojusi saistībā ar Civillikuma 1. pantā nostiprināto labas ticības principu.

Prasītāja ir rīkojusies negodprātīgi – nav samaksājusi pirkuma maksu, nav izrādījusi vēlmi komunicēt ar atbildētāju par iespēju izpildīt pirkuma līgumu, tostarp pēc atbildētāja izrādītās iniciatīvas, ir maldinājusi atbildētāju un arī tiesu ar iesniegto nekustamā īpašuma neobjektīvo novērtējumu, apšaubāmu dokumentu iesniegšanu par kaut kādu ieguldījumu, kas atskaitāmi no pirkuma maksas, izdarīšanu nekustamajā īpašumā. Tādējādi tiesai, lai sasniegtu taisnīgu rezultātu, bija jāvērtē prasītājas rīcība (samaksas nesamērīgi ilgs kavējums, bezdarbība, komunikācijas trūkums, /Persona D/ un /Persona C/ nepamatota iemitināšana nekustamajā īpašumā un tā lietošana bez maksas), proti, vai tā nav uzskatāma par tiesību ļaunprātīgu izmantošanu un vai atbilstoši Civillikuma 1. pantā nostiprinātajam labas ticības principam šādā situācijā atbildētāja intereses ir pamatotākas un vairāk aizsargājamas.

[7] Paskaidrojumos sakarā ar atbildētāja kasācijas sūdzību prasītāja norādījusi, ka kasācijas sūdzību uzskata par nepamatotu, bet apelācijas instances tiesas spriedumu par tiesisku un pamatotu.

Motīvu daļa

[8] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir atceļams turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[9] Lietā problēmjautājums saistīts ar kreditora tiesībām tiesas ceļā prasīt līguma atcelšanu, ja viņš vairs nav ieinteresēts tā izpildīšanā parādnieka nokavējuma dēļ.

Senāts piekrīt kasācijas sūdzības iesniedzēja argumentiem, ka apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 2040. panta 5. punktu kopsakarā ar 1663. pantu, kā rezultātā izdarījusi nepamatotus secinājumus gan attiecībā uz kreditora tiesībām prasīt līguma atcelšanu parādnieka nokavējuma dēļ, gan uz parādnieka nokavējuma seku novēršanu.

[9.1] Konkrētajā gadījumā prasītāja prasību par pirkuma līguma izpildi un īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā pamatojusi ar vispārēju noteikumu – „*pacta sunt servanda*” („līgumi jāpilda!”) principu.

Atbildētājs pretprasību par pirkuma līguma atcelšanu pamatojis ar apstākli, ka pircēja nav samaksājusi pirkuma maksu un papildus nav noslēgusi uztura līgumu, līdz ar to nav izpildījusi savas ar pirkuma līgumu uzņemtās saistības, kā rezultātā atbildētājs prasītājas nokavējuma dēļ vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā. Intereses zudumu atbildētājs saistījis ar šādiem apstākļiem: 1) pirkuma maksas nesamaksāšanu ne tikai līgumā noteiktajā termiņā, bet vispār, tostarp tās samaksas nepiedāvāšanu mantiniekam; 2) papildus līguma – uztura līguma – nenoslēgšanu un sekojoši uztura došanas pienākuma neizpildīšanu pārdevēja dzīves laikā, ņemot vērā līgumā noteiktās pirkuma maksas neatbilstību nekustamā īpašuma tirgus vērtībai uz līguma noslēgšanas brīdi, 3) prasītājas rīcību ar nekustamo īpašumu pirms īpašuma tiesības iegūšanas, t. i., bez pārdevēja piekrišanas iemitinot īpašumā /Persona D/ un /Persona C/, kuri ilgstoši lietoja īpašumu bez maksas un veica tajā patvaļīgus remontdarbus, nodarot zaudējumus, 4) tiesvedības procesu par īpašumā bez tiesiska pamata dzīvojošo personu izlikšanu, 5) uzsākto nekustamā īpašuma sadalīšanas procesu.

Noraidīdama pretprasību, apelācijas instances tiesa atzinusi, ka atbildētāja norādītajiem apstākļiem nav tiesiskas nozīmes, jo tie nepierāda intereses zudumu un tās saistību ar prasītājas saistību izpildes (pirkuma maksa nedz daļēji, nedz pilnībā nav samaksāta uz lietas izskatīšanas dienu) nokavējumu. Minēto secinājumu tiesa balstījusi uz likumā (*Civillikuma 701., 1587., 2021. un 2039. pants*) noteikto pienākumu izpildīt līgumā pielīgtais saistības, tā kā tiesvedības laikā atbilstoši Civillikuma 1591. pantam prasītāja ir novērsusi nokavējuma sekas,

iemaksājot zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā pilnu pirkuma maksu 14 000 *euro*, tādējādi piesolījusi atbildētājam pienācīgu un līgumam atbilstošu izpildījumu.

Šāds secinājums neatbilst lietā nodibinātajiem apstākļiem un pierādījumiem, jo jautājumu par prasītājas piesolīto pienācīgo izpildījumu tiesa vērtējusi atrauti no pretprasībā norādītā nedalāmā pamata līguma atcelšanai.

[9.2] Nav šaubu, ka „*pacta sunt servanda*” principam ir noteicoša loma Civillikuma normu piemērošanā, jo civiltiesiskie pienākumi ir jāizpilda pienācīgā veidā. Šis princips izteikts Civillikuma 1587. pantā, kas noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto un, ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus. Civillikuma 1588. pants pastiprina minēto līdzēja pienākumu, paredzot, ka viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas pat arī tad, ja pēdējā to neizpilda. „*Pacta sunt servanda*” principa mērķis ir civiltiesiskās stabilitātes nodrošināšana, tomēr šo mērķi nepieciešams sabalansēt ar taisnīguma principu civiltiesiskajās attiecībās, ja būtiski mainījušies apstākļi, kas ietekmē saistību pildīšanas pienākumu. Vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pieļaujama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai kad tāda tiesība bijusi noteikti pieļauta (*Civillikuma 1589. pants*).

Gadījumi, kad likums pieļauj prasīt pirkuma līguma atcelšanu, ir paredzēti Civillikuma 2040. pantā, t. i., minētās tiesību normas 5. punktā, kas noteic, ka izņēmuma veidā pirkuma līgumu var atcelt, vienai pusei prasot 1663. pantā norādītos apstākļos arī nokavējuma dēļ. Lai arī vienpusējas atkāpšanās tiesības un tiesības prasīt līguma atcelšanu seku ziņā ir līdzīgas, jo izbeidz līgumiskās attiecības, tomēr tās ir savstarpēji nošķiramas. Vienpusējas atkāpšanās tiesības ir izlietojamas uz likuma, līguma vai līguma rakstura pamata. Savukārt tiesības prasīt līguma atcelšanu ir izlietojamas tikai uz likuma pamata. Pirmajā gadījumā līgums izbeidzas ar paziņojumu otram līdzējam, ja līgums nenosaka citādāk, bet pēdējā – ar tiesas sprieduma stāšanos likumīgā spēkā. Tādējādi abas šīs tiesības ir patstāvīgs pamats līguma izbeigšanai un to nošķiršana ir būtiska.

[9.3] Civillikuma 1663. pants paredz, ja kreditors parādnieka nokavējuma dēļ vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, tad viņš var prasīt tā atcelšanu. No minētās normas satura un jēgas izriet, ka primārais pamats līguma atcelšanai ir kreditora intereses zudums līguma izpildē. Senāts pievienojas tiesību doktrīnā izteiktajam viedoklim, ka intereses zudumam jābūt no nokavējuma objektīvi izrietošam rezultātam un kreditoram tas ir jāpamato un attiecīgi jāpierāda (sal. *Torgāns K. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. Tiesu namu aģentūra, Rīga, 2018, 192. lpp.*). Arī judikatūrā, kas izveidojusies jautājumā par kreditora tiesībām prasīt līguma atcelšanu uz minētā pamata, uzsvērts, ka prasītājam jāpierāda apstākļi, kuru dēļ viņš vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā (sal., piemēram, *Senāta 2012. gada 18. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-126/2012, C33159407, 7. punkts, 2014. gada 11. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-93/2014, C06059407, 7.2. punkts, 2017. gada 21. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-246/2017, C33316313, 11.2. punkts*).

Tādējādi, kā to pareizi pārsūdzētajā spriedumā norādījusi apelācijas instances tiesa, secināms, ka, prasot atcelt līgumu uz Civillikuma 1663. panta pamata, kas ir patstāvīgs līguma izbeigšanas veids, kreditoram jāpierāda: 1) parādnieka nokavējums, 2) kreditora intereses zudums, t. i., apstākļi, kuru dēļ kreditors vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, 3) kreditora intereses zuduma objektīva saistība ar parādnieka nokavējumu.

[9.4] Civillikuma 1652. panta 3. punktā noteikts, ka parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas tad, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc paražas. Citos gadījumos (piemēram, kad termiņš saistībā nav noteikts), lai atzītu parādnieka nokavējumu, viņam jādabū papriekš atgādinājums no kreditora vai tā vietnieka (*Civillikuma 1653. pants*).

Apelācijas instances tiesa konstatējusi un lietā par to nav strīda, ka pirkuma līguma 2. punktā līdzēji vienojušies par pirkuma maksu 14 000 *euro* un tās samaksas konkrētiem termiņiem. Proti, pircēja apņēmas pirkuma maksas daļu 7 000 *euro* samaksāt pārdevējam līguma noslēgšanas dienā, pārskaitot to uz līguma 5. punktā norādīto pārdevēja norēķinu kontu, bet atlikušo pirkuma maksu pircēja apņēmas samaksāt mēneša laikā no brīža, kad pircējas īpašuma tiesība uz nekustamo īpašumu tiks nostiprināta zemesgrāmatā ar līguma 6. punktā paredzēto apgrūtinājumu, ka pārdevējs /Persona F/ līdz mūža galam saglabā tiesības neierobežoti lietot īpašumu un tajā dzīvot. Turklāt līguma 4. punktā līdzēji vienojās papildus pirkuma līgumam noslēgt arī uztura līgumu, atbilstoši kuram pircēja uzņemsies pienākumu nodrošināt pārdevēju līdz mūža galam.

Lietā nav strīda, ka pārdevējs parakstīja pirkuma līgumu 2021. gada 10. martā un šajā dienā griezās pašvaldībā ar iesniegumu, lai saņemtu 1) izziņu par pašvaldības atteikšanos no pirkuma tiesībām un 2) pašvaldības piekrišanu lauksaimniecības zemes atsavināšanai (sk. *lietas 1. sējuma 12. un 18. lapu*). Savukārt pircēja parakstīja pirkuma līgumu 2021. gada 27. aprīlī, tomēr kā to pareizi konstatējusi tiesa nedz šajā dienā, nedz arī vēlāk viņa pienākumu samaksāt pirkuma maksas pirmo daļu 7 000 euroneizpildīja. Tāpat nav strīda, ka starp līdzējiem pārdevēja dzīves laikā (miris /datums/) netika noslēgts arī papildus līgums – uztura līgums.

Juridiskajā literatūrā ir norādīts, ka, piemērojot Civillikuma 1663. pantu, tiesai ir jāņem vērā pušu vienošanās par precīzu saistības izpildi noteiktā laikā. Šādā gadījumā būtu pamats uzskatīt, ka abām pusēm vai vismaz vienai no tām bija būtiski, lai saistība tiktu izpildīta tieši noteiktajā laikā. Tāpēc parādnieka nokavējuma gadījumā kreditoram nav jāpamato savas intereses zudums izpildījuma saņemšanā (sk. *Komentārs Baltijas Vietējo civillikumu korojuma 3321. pantam. Grām.: Буковский В. Сводъ гражданских узаконений губерний Прибалтийских. Том 2, Рига, 1912–1914, с.1321*).

Tādējādi darījuma dalībnieku gribas noskaidrošanai un iztulkošanai ir būtiska nozīme strīda pareizai izšķiršanai, uz ko pamatoti norādīts kasācijas sūdzībā. Darījuma iztulkošanas mērķis ir uzzināt darījuma dalībnieku patieso gribu; to situāciju, kuru patiesībā puses gribēja. Noskaidrojot līdzēju patieso gribu, tiesai jāvadās pēc Civillikuma 1504.–1509. panta noteikumiem, piemērojot šajās normās regulētās iztulkošanas metodes secīgi. Tikai tad, ja saskaņā ar Civillikuma 1504. un 1505. pantu līdzēju patieso nodomu nevar noskaidrot un no darījuma izriet dažādas iztulkojuma iespējas, tiesai jāpiemēro Civillikuma 1507.–1509. pants. Šāda tiesisku darījumu iztulkošanas kārtība nostiprināta arī judikatūrā (sk., piemēram, *Senāta 2022. gada 29. septembra sprieduma lietā Nr. SKC-813/2022, [ECLI:LV:AT:2022:0929.C33417119.14.S](#), 8.2. punktu, 2023. gada 20. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-555/2023, [ECLI:LV:AT:2023:0620.C73383521.12.S](#), 6.2. punktu*).

Apelācijas instances tiesa darījuma dalībnieku gribas noskaidrošanai nav pievērsusies, tostarp pārsūdzētajā spriedumā nav pamatojusi, kādēļ pirkuma līgumā tika ietverts līdzēju pienākums noslēgt arī uztura līgumu, pircējai uzņemoties pienākumu uzturēt un nodrošināt ar dzīvesvietu pārdevēju līdz mūža galam.

No pretpasības pieteikuma un rakstveida iebildumiem pret prasību izriet, un to atbildētājs konsekventi uzsvēris, ka intereses zudumu pamato ne tikai ar pirkuma līgumā noteikto termiņu pirkuma maksas samaksai, bet arī ar pirkuma maksas apmēru, kas līguma noslēgšanas brīdī bija piecas reizes zemāka par nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tā kā prasītāja bija vienlaikus apņēmusies uzturēt un nodrošināt ar dzīvesvietu pārdevēju līdz mūža galam, tomēr uztura līgums pārdevēja dzīves laikā tā arī netika noslēgts, proti, atsaucies uz līgumam atbilstoša izpildījuma neesību. Tomēr apelācijas instances tiesa šī apstākļa un to pamatojošo pierādījumu analīzei šādā aspektā nav pievērsusies, aprobežojoties ar motīvu daļā ietvertu apgalvojumu, ka pirkuma maksas neatbilstība faktiskajai nekustamā īpašuma vērtībai nav saistāma ar intereses zudumu, bet gan ar atbildētājam neizdevīgiem līguma noteikumiem. Līdz ar to no pārsūdzētā sprieduma motīvu daļā ietvertās argumentācijas nav saprotams, kādu apsvērumu dēļ līdzēji ietvēra pirkuma līgumā pienākumu papildus noslēgt arī uztura līgumu un kādēļ šim apstāklim attiecībā uz līguma atbilstošu izpildījumu nav nozīmes.

[9.5] Tāpat atbildētājs intereses zudumu pamatoja ar apstākli, ka prasītāja iemitināja nekustamajā īpašumā bez tiesiska pamata /Persona D/ un /Persona C/, kuri lietoja īpašumu bez maksas un veica tajā patvaļīgus remontdarbus, tādējādi radot zaudējumus, tostarp saistībā ar atbildētāja uzsākto tiesvedību par minēto personu izlikšanu.

Īpašuma tiesības pāreja ir atkarīga no diviem faktoriem: lietas nodošanas un samaksas, kas laika ziņā var būt dažādā secībā. Civillikuma 2033. un 2034. pants vispārējā veidā, bet ar atrunām, nosaka, ka īpašuma tiesības pārejai nepieciešama gan samaksa, gan lietas nodošana.

Līdzēji pirkuma līguma 12. punktā skaidri vienojušies, ka īpašuma tiesība uz nekustamo īpašumu pāriet pircējai ar tās korborācijas brīdī zemesgrāmatā, bet īpašums tiek nodots pircējai ar pilnas pirkuma maksas samaksas brīdī. Lietā nav strīda, ka konkrētajā gadījumā nedz īpašuma tiesības pāreja, nedz nekustamā īpašuma nodošana prasītājai nav notikusi pirkuma maksas un citu līgumā noteikto saistību neizpildīšanas dēļ, tostarp pārdevēja dzīves laikā.

Tādējādi jāpiekrīt kasācijas sūdzības iesniedzēja argumentiem, ka prasītājas rīcība, iemitinot bez pārdevēja piekrišanas nekustamajā īpašumā /Persona D/ un /Persona C/, kuri ilgstoši (vairāk nekā divus gadus) lietoja īpašumu bez maksas un veica tajā nesaskaņotus remontdarbus, saistīta ar līgumam atbilstoša izpildījuma neesību. Apelācijas instances tiesai bija jādod novērtējums minētajam faktam, tomēr šādas prasītājas rīcības tiesiskais pamats un nozīme pārsūdzētajā spriedumā nav analizēta.

[9.6] Civillikuma 1591. pants, ar ko apelācijas instances tiesa pamatojusi spriedumā izdarītos secinājumus, noteic, ka tad, ja ceļ prasību par divpusēja līguma izpildīšanu, prasītājam vai nu jāpiesola pienācīgs izpildījums, vai jāpierāda, ka viņš no savas puses līgumu jau izpildījis. Pretējā gadījumā pret viņu var celt līguma neizpildīšanas ierunu, ja vien no pašas līgumiskās attiecības rakstura neizriet, ka atbildētājam pienākas papriekš izpildīt.

Apelācijas instances tiesa, apmierinādama prasību, atzinusi, ka prasītāja saistības nav izpildījusi nedz pārdevēja dzīves laikā, nedz mantojuma atklāšanās laikā, nedz arī vēlāk, t. i., ir pieļāvusi nokavējumu, tomēr tiesvedības laikā viņa ir iemaksājusi zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā pilnu pirkuma maksu 14 000 *euro* un tādējādi ir piesolījusi atbildētājam pienācīgu un līgumam atbilstošu izpildījumu. Proti, prasītāja ir novērsusi nokavējuma sekas.

Šādam secinājumam nevar piekrist, jo tas neatbilst līdzēju noslēgtā pirkuma līguma saturam un nebalstās uz strīda izšķiršanā nozīmīgu apstākļu izvērtējumu.

Apelācijas instances tiesa prasītājas piesolījumu pienācīgam un pirkuma līgumam atbilstošam izpildījumam saistījusi vienīgi ar tiesvedības laikā zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā iemaksāto pirkuma maksu, nepievēršoties līdzēju patiesās gribas noskaidrošanai atbilstoši Civillikuma 1504.–1509. pantā ietvertajām iztulkošanas metodēm, t. i., teksta daļu par līgumā noteikto pirkuma maksu iztulkojusi atrauti no līguma pārējā satura. Šāda pieeja ir pretrunā līguma iztulkošanas mērķim, uz ko pamatoti norādīts kasācijas sūdzībā.

Turklāt no pārsūdzētā sprieduma motīvu daļā ietvertās argumentācijas nav saprotams, kādā veidā prasītāja piesolījusi nodrošināt pienācīgu pirkuma līgumā pielīgto saistību (piemēram, ne tikai pielīgtais pirkuma maksas, bet arī uztura līguma noslēgšanu) izpildījumu, ja mērķis, ko pārdevējs savas dzīves laikā atsavinot nekustamo īpašumu gribējis sasniegt, prasītājas nokavējuma dēļ kļuvis nesasniedzams.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka prasītājas pieļautā nokavējuma dēļ atbildētājs 2021. gada 19. janvārī rakstveida paziņojumā izvirzīja argumentus, ka viņš ir zaudējis interesi par izpildījumu, tomēr nedz prasītāja, nedz viņas pilnvarniece /Persona C/ uz to nereaģēja un pat nepiedāvāja atbildētājam pirkuma maksas samaksu. Turklāt prasītāja nebija piedāvājusi atbildētājam pirkuma maksas samaksu arī pēc mantojuma atklāšanās.

Senāts pievienojas juridiskajā literatūrā izteiktajam viedoklim, ka Civillikuma 1665. pants nedaudz mulsinoši priekšplānā izvirza piesolījumu izpildīt vai pieņemt izpildījumu un tikai pēc tam seko piebilde, ka nokavējušajai pusei jāpiesola kreditoram arī tas, kas viņam pienākas sakarā ar nokavējumu. „Seku novēršana” apskatāmajā pantā nenozīmē to, ka piesolījums dot vai izdarīt to, kas pienākas, padara pārkāpumu par nebijušu un atbrīvo pārkāpēju no atbildības. Seku novēršana izpaužas tikai tā, ka ar attiecīgu piesolījumu tiek novērsts konflikts, kas varētu būt par tiesas izskatīšanas priekšmetu. Civillikuma 1666. pants papildina, ka ar piesolījumu tiesiskais konflikts nav atrisināms tad, ja kreditors paziņo, ka zaudējis interesi par izpildījumu (sk. *Torgāns K. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2018, 192. lpp.*). Turklāt atbilstoši Civillikuma 1662. panta pirmajam teikumam nokavējuma nozīmīgākās tiesiskās sekas ir radušos zaudējumu atlīdzināšana.

Tomēr, kā liecina pārsūdzētā sprieduma motīvu daļā ietvertā argumentācija, apelācijas instances tiesa šādā aspektā jautājuma par nokavējuma seku novēršanu izvērtējumam nav pievērsusies, lai gan tas vistiešākajā veidā ir saistīts ar līdzēju saistību saturu, to tiesībām un pienākumiem. Līdz ar to apelācijas instances tiesa nav sniegusi atbildi uz jautājumu, vai, ņemot vērā atbildētāja norādītos apstākļus, prasītājas piesolīto izpildījumu Civillikuma 1812. panta izpratnē var uzskatīt par izdarītu pienācīgā kārtā, vai līguma izpilde, samaksājot līgumā noteikto pirkuma maksu, pēc nokavējuma sasniedz sākotnējo mērķi un taisnīgu lietas atrisinājumu.

[9.7] Apkopojot iepriekš izklāstīto argumentu kopumu, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa, izskatot lietu pēc būtības, nav vispusīgi noskaidrojusi visus lietai nozīmīgos apstākļus (Civilprocesa likuma 8. pants), kā arī

nav novērtējusi visus lietā esošos pierādījumus kopumā un savstarpējā sakarībā (Civilprocesa likuma 97. pants), jo sniegusi tikai ļoti virspusēju Civilprocesa likuma 193. panta piektās daļas prasībām neatbilstošu juridisko novērtējumu, kas ir pamats sprieduma atcelšanai. Turklāt minēto procesuālo tiesību normu pārkāpums ir cieši saistīts ar materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu. Tā kā spriedums tiek atcelts, pārējie kasācijas sūdzībā norādītie argumenti, tostarp par pušu interešu vērtējumu sasaistē ar Civillikuma 1. pantā nostiprināto labas ticības principu, netiek apsvērti.

Tāpat spriedums atceļams daļā par piedzītajiem tiesāšanās izdevumiem, jo pusēm atlīdzināmo tiesāšanās izdevumu apmērs ir atkarīgs no lietas iznākuma.

[10] Tā kā spriedums tiek atcelts, atbilstoši Civilprocesa likuma 458. panta otrajai daļai /Persona A/ atmaksājama drošības nauda 300euro (sk. *lietas 1. sējuma 237. lapu*).

Rezolutīvā daļa

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

nosprieda

atcelt Kurzemes apgabaltiesas 2025. gada 28. februāra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Kurzemes apgabaltiesā;

atmaksāt /Persona A/ drošības naudu 300 (trīs simti) *euro*.

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore I. Garda Senators N. Salenieks Senators G. Ungurs