Lietas Nr. C22035912
Lietas arhīva Nr. C-0097-13

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Ludzā, 2013.gada 27.decembrī

Ludzas rajona tiesa šādā sastāvā: tiesnese Inta Marnauza, ar sekretārēm Sandru Rodi, Tatjanu Žurzdinu, piedaloties zvērinātiem advokātiem Lolitai Vinogradovai un Valērijam Petrovskim izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. C/, personas kods /personas kods/, prasībā pret /pers. D/, personas kods /personas kods/, par nekustamā īpašuma pirkuma līguma, par nekustamā īpašuma īres līguma atzīšanu par spēkā neesošiem, par izlikšanu no dzīvojamās mājas, par īres maksas parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2012.gada 28.augustā, bet pēc trūkumu novēršanas 2012.gada 24.septembrī, /pers. C/ (turpmāk – prasītājs) iesniedza tiesā prasību pret /pers. D/ (turpmāk –atbildētāja) par nekustamā īpašuma pirkuma līguma, nekustamā īpašuma īres līguma atzīšanu par spēkā neesošiem.

Prasībā norādīja, ka 2011.gada 15.septembrī attiecībā uz nekustamo īpašumu ar kadastra Nr./numurs A/, zemes gabalu 0,3 ha kopplatībā un uz tā esošo namīpašumu, kas sastāv no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums /numurs B/) un nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums /numurs C/), kas atrodas Kārsavas novadā, Mērdzenes pagastā, /Nosaukums A/ (turpmāk tekstā – nekustamais īpašums) tika noslēgti divi dažādi līgumi: pirkuma līgums, ar kuru nekustamā īpašuma īpašnieks /pers. C/ pārdod savā īpašumā esošo nekustamo īpašumu pircējai /pers. D/ (turpmāk tekstā – pirkuma līgums) un nekustamā īpašuma īres līgums, ar kuru nekustamā īpašuma īpašnieks /pers. C/ izīrēja savā īpašumā esošo nekustamo īpašumu, kā arī nodeva lietošanā nekustamajā īpašumā esošās mēbeles, apkurei sagādāto malku, saimniecības ēkas, zemi ar iespēju ievākt dārzeņus un augļu ražu īrniecei /pers. D/ (turpmāk tekstā – īres līgums). Prasītājs atsaucās uz Civillikuma 2002.pantu un 2112.pantu, kuros ietvertas attiecīgi pirkuma līguma un īres līguma definīcijas.

2011.gada l5.septembrī puses nolūkā noslēgt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, vērsušās pie Latgales apgabaltiesas zvērināta notāra Marinas Jakimovas; pirkuma līgums reģistrēts aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.3653. Prasītājs notārei un atbildētājai paskaidroja savas vēlmes attiecībā uz pirkuma līgumu un nekustamā īpašuma samaksas apmēru un kārtību, nosakot pirkuma maksu Ls 10 000 apmērā, paskaidroja, ka pirkuma līguma slēgšanas dienā vēlas saņemt Ls 300, bet atlikušo pirkuma maksas summu pa daļām, pamatojoties uz maksājuma grafiku. Atbildētāja maksājuma grafikam nepiekrita un lūdza prasītājam iekļaut pirkuma līgumā noteiktu datumu visas pirkuma summas apmaksai, savu lūgumu pamatojot ar to, ka ir stājies likumīgā spēkā kādas lietas spriedums par naudas piedziņu par labu atbildētājai. Atbildētāja notāra klātbūtnē uzrādīja prasītājam spriedumu un norādīja, ka līdzko saņems naudu, tā norēķināsies ar prasītāju par nekustamā īpašuma iegādi. Prasītājs piekrita pirkuma līgumā noteikt nekustamā īpašuma pirkuma maksas apmaksas datumu 2014.gada 15.septembri, ar nosacījumu, ka pirkuma līguma noslēgšanas dienā prasītājs nodos atbildētājas lietošanā nekustamo īpašumu, kā arī nodos lietošanā nekustamajā īpašumā esošās mēbeles, apkurei sagādāto malku, saimniecības ēkas, zemi ar iespēju ievākt dārzeņus un augļu ražu, saņemot par to ikmēneša īres maksu Ls 40 apmērā līdz 2014.gada 15.septembrim. Prasītājs paskaidroja, ka vēlas saņemt ikmēneša maksu, jo nekustamais īpašums no 2011.gada 15.septembra līdz 2014.gada 15.septembrim (trīs gadi), līdz pilnas pirkuma summas samaksas saņemšanai un nekustamā īpašuma koroborēšanai zemesgrāmatā, būs nodots lietošanā un valdījumā atbildētājai. Notāre prasītājam paskaidrojusi, ka ikmēneša īres maksu par nekustamā īpašuma, tajā esošo mēbeļu, malkas, saimniecības ēku un zemes lietošanu pirkuma līgumā iekļaut nevar, ikmēneša īres maksa nosakāma atsevišķā līgumā. Prasītājs, saņemot šādu informāciju, piekritis noslēgt pirkuma līgumu ar nosacījumu, ka puses parakstīs arī īres līgumu. Īres līgums netika slēgts pie notāra augsto notāru atlīdzības taksu dēļ. Pirkuma līguma parakstīšanas dienā prasītājs saņēma no atbildētājas Ls 300, bet atlikušo pirkuma maksas daļu Ls 9700, saskaņā ar notāra sagatavoto pirkuma līgumu, atbildētājai jāsamaksā līdz 2014.gada 15.septembrim, nenorādot ikmēneša maksājuma apmēru saskaņā ar maksājuma grafiku.

Pēc pirkuma līguma parakstīšanas puses vērsās Kārsavas novada bāriņtiesā, lai noslēgtu īres līgumu par nekustamā īpašuma, tajā esošo mēbeļu, apkurei sagādātās malkas, saimniecības ēku un zemes lietošanu. Īres līgumā tika noteikts, ka sākot ar 2011.gada 15.septembri uz trim gadiem, tas ir, līdz 2014.gada 15.septembrim, prasītājs nodod atbildētājai īrē un lietošanā nekustamo īpašumu, tajā esošās mēbeles, apkurei sagādāto malku, saimniecības ēkas un zemi, bet atbildētāja maksās prasītājam ikmēneša īres maksu Ls 40 apmērā. Atbildētāja, pamatojoties uz īres līgumu, veica pirmo mēneša īres maksu Ls 40, šādā veidā apliecinot, ka piekrīt īres līgumam un tajā atrunātajam.

Tādējādi par nekustamo īpašumu vienlaicīgi tika noslēgti divi līgumi, pusēm nosakot dažādus pienākumus un tiesības. Prasītājs uzskata, ka līgumi noslēgti pretēji Civillikumam un prasītājs ir ticis ar viltu maldināts par savām tiesībām un pienākumiem, neņemot vērā viņa gribu. Prasītājam nav saprotams, kādēļ pirkuma līgumā nav iekļauti prasītāja kā pārdevēja interešu aizsardzības elementi,

tādā veidā pārkāpjot prasītāja tiesības. Prasītājs atsaucās uz Civillikuma 2033.pantu, kur esot norādīta pirkuma līguma būtību, ka pārdevējam jāsaņem nauda par viņa īpašumā esošo lietu un tikai tad jānodod lieta pircējam. Prasītājam nezināmu iemeslu dēļ, ņemot vērā visus lietas apstākļus un darījuma būtību, notāre neesot piedāvājusi pusēm noslēgt nekustamā īpašuma īres līgumu ar izpirkuma tiesībām, vai pirkuma līgumu uz nomaksu, prasītājam netika izskaidrots, ka pārdodot nekustamo īpašumu, puses var noslēgt līgumu kā nomaksas pirkumu, kā to paredz Civillikuma 2070.pants. Prasītājs paļāvies uz notāres godaprātu, zināšanām un profesionalitāti, uz atbildētājas godaprātu, un parakstīja pirkuma līgumu, bet Kārsavas novada bāriņtiesā parakstīja īres līgumu, neapzinoties, ka darījumi notikuši kļūdainas izpratnes dēļ. Tā kā uz prasības celšanas brīdi prasītājs nesaņem ne īres maksu, ne pirkuma maksu, toties atbildētāja lieto nekustamo īpašumu, prasītājs uzskata, ka viņa tiesības ir aizskartas un viņš ir maldināts, līdz ar ko noslēgtie pirkuma līgums un īres līgums zaudē savu spēku.

Prasītājs atsaucās uz Civillikuma 1404., 1592., 1440, 1441., 1459.pantiem, kā arī uz judikatūru – Augstākās tiesas Senāta 2005.gada 5.oktobra nolēmumu civillietā Nr.SKC-607; norādīja, ka apstrīdētajos darījumos gribas izteikuma objektīvs saturs neatbilst prasītāja subjektīvai gribai. Pēc pirkuma līguma parakstīšanas tika noslēgts īres līgums, prasītājam uzskatot, ka abi līgumi viens otru papildina, tādā veidā radot pretrunu starp gribēto un uz āru izpausto, kas dod pamatu maldības atzīšanai. Prasītājam, iekļaujot savā gribas izteikumā likuma regulējumu vai juridiskus jēdzienus, var izveidoties nepareizs priekšstats par tiem kā savas gribas izpausmes sastāvdaļām. Prasītājs ir nepareizi izpratis faktus un tāpēc ir domājis, ka viņa gribas izteikums izraisa citas juridiskas sekas, nekā tās ir patiesībā, ir pieļauta maldība, t.i., neatbilstība starp izteikumu un iekšēju gribu.

Prasītājs uzskata, ka saskaņā ar Civillikuma 1444.pantu esošajā situācijā ir notikusi svarīga maldība. Svarīgas maldības ietekmē noslēgts darījums tiek uzskatīts par absolūti spēkā neesošu - brīvas gribas izteikuma trūkuma dēļ. Turklāt šai maldībai jābūt atvainojamai un faktiskai. Civillikuma 1445.pants nosaka, ka svarīga maldība (1444. p.) iznīcina visu darījuma spēku, jo jāpieņem, ka tas, kas tā maldījies, nav nemaz devis darījumam savu piekrišanu un darījums tātad nemaz nav noticis. Maldība tiek atzīta par svarīgu, ja ir pamats uzskatīt, ka persona nebūtu noslēgusi darījumu, ja viņa zinātu par lietas apstākļiem. Prasītājs nebūtu slēdzis pirkuma līgumu un īres līgumu, ja netiktu maldināts par to tiesiskumu un spēkā esamību. Prasītājs pirms visas pirkuma summas saņemšanas nebūtu nodevis lietošanā nekustamo īpašumu, kā arī nebūtu nodevis lietošanā nekustamajā īpašumā esošās mēbeles, apkurei sagādāto malku, saimniecības ēkas, zemi ar iespēju ievākt dārzeņus un augļu ražu. Nekustamais īpašums tika nodots atbildētājai pateicoties īres līgumam. Neviens pārdevējs nav ieinteresēts nodot bez maksas lietošanā un valdījumā nekustamo īpašumu pircējam, kamēr nav saņemta pirkuma maksa. Trīs gadi ir ļoti ilgs laiks, turklāt nav nekur noteikts, ka pirkuma maksa vispār tiks saņemta. Šie visi apstākļi ir bijuši tik būtiski, lai prasītājs (ja vien viņam būtu tāda izvēle) pamatoti izlemtu vispār neslēgt darījumus, nevis tomēr atstāt tos spēkā ar pašreizējo saturu. Svarīga maldība pilnībā iznīcina darījuma spēku, jo tiek uzskatīts, ka persona, kas to ir pieļāvusi, vispār nav veikusi tiesisku rīcību.

Kopš minēto līgumu noslēgšanas atbildētāja visu laiku dzīvo prasītāja nekustamajā īpašumā, nemaksājot ne pirkuma maksu, ne komunālos maksājumus. Prasītājs ir vērsies pie atbildētājas ar atgādinājumu par pirkuma līguma izpildi, uz ko atbildētāja atbild, ka īres līgums nekad nav bijis spēkā un ka pirkuma līgumā noteiktā samaksa jāveic tikai 2014.gada 15.septembrī. Minētais liecina, ka atbildētāja ir bijusi lietas kursā par abu līgumu tiesiskumu un juridiskajām sekām, no kā izriet, ka prasītājs ticis maldināts no atbildētājas puses un ar viltu un maldiem ir noslēdzis līgumus. 2012.gada 19.aprīlī prasītājs bija ieradies pie atbildētājas atkārtoti izrunāt esošās lietas apstākļus, un konstatēja, ka nekustamajā īpašumā bez viņa informēšanas ir izzāģēti pārsvarā visi koki, krūmi, tajā skaitā augļu koki, māja ir sliktā tehniskā stāvoklī un nesaimnieciskas rīcības dēļ ar katru dienu nekustamā īpašuma stāvoklis pasliktinās.

Pamatojoties uz Civillikuma 1404., 1440., 1441., 1444., 1459., 1455., 1592., 2002., 2033., 2112., 2040., 2369. pantu, prasītājs lūdza tiesu atzīt par spēkā neesošiem 2011.gada 15.septembra pirkuma līgumu un nekustamā īpašuma īres līgumu attiecībā uz nekustamo īpašumu pēc adreses Kārsavas novadā, Mērdzenes pagastā, /Nosaukums A/.

2013.gada 24.janvārī, bet pēc trūkumu novēršanas 2013.gada 22.februārī, prasītājs papildināja prasību, pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.pantu, lūdza izlikt atbildētāju no dzīvojamās mājas /Nosaukums A/ Mērdzenes pagastā Kārsavas novadā un piedzīt no atbildētājas īres maksas parādu par 17 mēnešiem laika posmā no 2011.gada oktobra līdz 2013.gada februārim kopējā summā Ls 680 jeb Ls 40 par katru mēnesi. Norādīja, ka atbildētāja ļaunprātīgi nepilda 2011.gada 15.septembrī starp pusēm noslēgtā īres līguma nosacījumus – nemaksā prasītājam īres maksu 40 latu apmērā ik mēnesi, neveic komunālos maksājumus, nemaksā ikgadējo nekustamā īpašuma nodokli, neveic maksājumus par patērēto elektroenerģiju, kā dēļ elektrība mājā ir atslēgta, atbildētāja nodarījusi zaudējumus prasītāja mājai un dārzam. Starp pusēm 2011.gada 15.septembrī noslēgtais īres līgums pamatots ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" noteikumiem, tas noslēgts uz trim gadiem, atbildētāja to nav apstrīdējusi, tāpēc atbildētājai tas jāpilda. Prasītājs paziņoja atbildētājai, ka sakarā ar atbildētājas ļaunprātīgu saistību nepildīšanu prasītājs uzskata īres līgumu par izbeigtu un lūdz atbildētāju atbrīvot māju, ko atbildētāja labprātīgi atsakās darīt, turpina dzīvot prasītāja īpašumā, nemaksājot par to.

2013.gada 16.augustā prasītājs papildināja prasības pamatu, kā arī palielināja prasības apmēru, lūdzot atcelt nekustamā īpašuma īres līgumu, kas ir noslēgts pušu starpā 2011.gada 15.septembrī; atcelt pirkuma līgumu /reģ.nr.3653/, kas ir noslēgts pušu starpā 2011.gada 15.septembrī pie Latgales apgabaltiesas zvērinātas notāres M.Jakimovas; piedzīt prasītāja labā no atbildētājas īres maksu par laika posmu no 2013.gada 1.marta līdz 2013.gada 1.septembrim Ls 240 apmērā, t.i., par 6 mēnešiem Ls 40 ik mēnesi, kā arī tiesāšanās izdevumus. Papildus prasības pieteikumā norādīja, ka 2013.gada 19.martā notikušajā tiesas sēdē ticis konstatēts, ka atbildētāja bojā un nepienācīgi izmanto nekustamo īpašumu, kas atrodas viņas valdījumā, kas neatbilst Civillikuma 1.pantam, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības, proti, kopš nekustamā īpašuma lietošanas uzsākšanas atbildētāja bez prasītāja piekrišanas iznīcināja vairākus augošus kokus un krūmus, nemaksāja par elektroenerģijas piegādi, sakarā ar ko mājai tika atslēgta elektrība, nemaksā nolīgto īres maksu Ls 40 apmērā ik mēnesi, izņemot vienu maksājumu; mājas vannas istabā stūrī norauta seglīste un kopā ar vertikālo latu atrauts plastmasu dēlīšu apšuvums (atbildētāja paskaidroja, ka vēlējās redzēt sienas baļķus); mājas vannas istabā virs elektriskā sildītāja siena no pārlieku liela karstuma kļuvusi melna; ārdurvis suņu nagu izvagotas dziļām rievām, iespējams, tas pats ir mājas iekšpuses durvīm (māju atbildētāja apskatīt neļāva); mājas dienvidaustrumu stūrī salocīta notekcaurule (noteklīstes un notekcaurules 2008.gadā visai mājai pierīkotas jaunas pēc speciāla pasūtījuma Rēzeknes rūpnīcā).

Saskaņā ar noslēgto 2011.gada 15.septembrī pušu starpā nekustamā īpašuma pirkuma līgumu nekustamais īpašums tiek pārdots tādā stāvoklī, kādā tas ir šī līguma noslēgšanas brīdī (3.p.); šī līguma objekts tiek nodots pircējas lietojumā un valdījumā šī līguma

noslēgšanas dienā (6.p.); pārdotā lieta īstā laikā un īstā vietā jānodod pircējam ar visiem tās piederumiem, kā arī ar visu to, kas var nodrošināt tiesību uz šo lietu (notāra skaidrojums darījuma dalībniekiem).

Vienlaikus, t.i., 2011.gada 15.septembrī, ar nekustamā īpašuma pirkuma līgumu puses savā starpā noslēdza nekustamā īpašuma īres līgumu, atbilstoši kuram prasītājs apņēmās izīrēt nekustamo īpašumu atbildētājai ar tiesībām lietot dzīvojamā mājā esošās mēbeles, izmantot apkurei sagādāto malku, kā arī lietot saimniecības ēkas, apstrādāt zemi, ievākt dārzeņu un augļu ražu, savukārt, atbildētāja apņēmās uzturēt kārtībā māju un rūpīgi kopt nekustamajam īpašumam piederošo teritoriju, maksāt noteiktajā laikā un apmērā īres maksu.

Prasītājs uzskata, ka prasības būtība ir abu par nekustamo īpašumu noslēgto līgumu atzīšana par spēkā neesošiem un atcelšana atbilstoši Civillikuma 1589.pantam, kad vienpusējā atkāpšanās no līguma pielaižama tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta, t.i., minētie noteikumi satur izņēmumu no Civillikuma 1587.panta noteikumiem. Abu līgumu priekšmets ir nekustamais īpašums, sastāvošs no namīpašuma un zemes gabala ar piederumiem - augļu kokiem, krūmiem un tml., kas ir atbildētājas lietojumā un valdījumā - tiesībām atbilstošā faktiskā varā (Civillikuma 875., 2134.pants), bet prasītāja īpašumā, kas ir regulējams ar Civillikuma 927., 928.panta noteikumiem, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma tiesību; kaut gan īpašums var kā pēc privātas gribas, tā arī pēc likuma būt dažādi aprobežots, tomēr visi šādi aprobežojumi iztulkojami to šaurākā nozīmē, un šaubu gadījumā arvien pieņemams, ka īpašums ir neaprobežots. Īpašums dod īpašniekam vienam pašam pilnīgas varas tiesību par lietu, ciktāl šī tiesība nav pakļauta sevišķi noteiktiem aprobežojumiem (Civillikuma 1036.pants), nevis tā lietotājam un valdītājam.

Lietā jau ir konstatēti apstākļi, kas ļauj uzskatīt, ka atbildētāja valda īpašumu ļaunticīgi, līdz ar to viņas rīcība ir vērtējama pēc Civillikuma 1053.panta, ka atbildētāja atbildība pret prasītāju ir dažāda, raugoties pēc tam, vai viņš ir labticīgs vai ļaunticīgs lietas valdītājs. No tā brīža, kad pret atbildētāju celta prasība, viņš atzīstams par ļaunticīgu valdītāju, kaut arī līdz tam būtu valdījis labā ticībā, tā kā viņš neatbild tikai par savu agrāko darbību un bezdarbību. Saskaņā ar Civillikuma 2027. un 2028.pantu pārdotā lieta īstā laikā un īstā vietā nodota pircējai ar visiem tās piederumiem, kas atradās nekustamā īpašumā un noderēja tam par labu un ērtību, bija pārdevējam vajadzīgs, atradās viņa lietošanā, krājumā un bija pārdevēja īpašums. Savukārt, pircējs, saņemot pārdoto lietu savā lietošanā un valdījumā, pirms pirkuma maksas samaksas neiegūst uz pirkto lietu īpašuma tiesību atbilstoši Civillikuma 2034.panta noteikumiem. Sakarā ar atbildētājas rīcību jāpiemēro ne tikai iepriekšējos prasības pieteikumos minēto maldību, bet arī Civillikuma 2040.panta 3. un 4.punkta nosacījumus, ka netiek pildīti blakus nolīgumi un pārdevējs cieš zaudējumus sakarā ar noslēgtajiem līgumiem, t.sk., saistībā ar noslēgto nekustamā īpašuma īres līgumu, kas uzskatāms par blakus līgumu atbilstoši Civillikuma 2072.pantam, ka līdzēji var noslēgt visādus citādus blakus līgumus, ar kuriem nodrošina savas tiesības. Saskaņā ar Civillikuma 2118.pantu, ja ir iznomāta visa lauku zemes vienība, tad ar to jāsaprot - ja nav nolīgts citādi - arī visi tās piederumi, t.i., konkrētajā gadījumā - augļu dārzs. Abām pusēm jāpiegriež no līguma izrietošām saistībām visa tā rūpība, kādu pēc taisnības var no viņām prasīt, it sevišķi lietas glabāšanas ziņā. Tādēļ viņas atbild viena otrai par katra zaudējumu, kas noticis viņu ļaunprātības vai neuzmanības dēļ, un tikai nejauši zaudējumi nevienam nav jāatlīdzina (Civillikuma 2128.pants). Nomniekam jāuztur nomātā saimniecība lietošanai derīgā stāvoklī, bet iznomātājam ir tiesība ik gadus pārbaudīt nomnieka pārvaldību (kas praktiski nav iespējams, jo atbildētāja neļauj pilnībā apskatīt īpašumu, uzskatot, ka tas ir vienīgi viņas īpašums), kas noteikts Civillikuma 2158.pantā. Nomniekam nav tiesību bez iznomātāja pielaišanas uzsākt pirms pastāvējušā saimniecības sistēmā nekādus svarīgus pārgrozījumus, kuri varētu to ietekmēt arī pēc viņa nomas izbeigšanas, savukārt, laukus (konkrētajā gadījumā augļu dārzu piemājas zemes gabalā) ar vairākgadīgiem augiem nedrīkst izmantot tā, ka var ciest nākamo gadu raža (Civillikuma 2159.pants), kas jau nav iespējams faktiski visa dārza iznīcināšanas dēļ. Saskaņā ar Civillikuma 2171.pantu izīrētājs var prasīt līguma atcelšanu bez otras puses piekrišanas, ja īres maksa nav samaksāta līgumiskā termiņā; ja īrnieks bojā lietu, to nekārtīgi vai līgumam pretēji lietojot.

Sakarā ar to, ka prasība tiesai satur prasījumu atzīt par spēkā neesošu arī nekustamā īpašuma īres līgumu atbildētājas rīcības dēļ, uzskatāms, ka prasītājs izpildīja Civillikuma 2173.panta noteikumus un paziņoja atbildētājai par savu nodomu atkāpties arī no īres līguma.

Prasības pieteikuma papildinājums pamatots arī ar Civillikuma 2022., 2035., 2069., 2070., 2170.pantiem.

2013.gada 10.oktobrī tiesā saņemti atbildētājas /pers. D/ paskaidrojumi par prasības pieteikumu, ka atbildētāja atzīst prasības pieteikumu daļēji, proti, pilnīgi atzīst formulēto pēdējā un galīgajā prasības pieteikumā izteikto prasību par 2011.gada 15.septembra nekustamā īpašuma īres līguma atcelšanu. Atbildētāja uzskata, ka līguma sastādīšanas un parakstīšanas brīdī 2011.gada 15.septembrī Kārsavas novada Mērdzenes pašvaldības bāriņtiesā viņa parakstīja ar pašvaldību tajā pašā dienā no prasītāja nopirktās mājas apsaimniekošanas līgumu, un šo līgumu līdz ar atbildētāju kā otra līgumslēdzējas puse parakstīja pašvaldības amatpersona nevis prasītājs /pers. C/. Atbildētājai nebija fiziski iespējams izlasīt līgumu un saprast tā būtību sakarā ar redzes traucējumiem, kā dēļ atbildētājai piešķirta invaliditātes grupa. Atbilstoši Civillikuma 1440.pantam, lai tiesisks darījums būtu spēkā, nepietiek ar to vien, ka tā dalībnieki izteic savu gribu, bet ir vēl vajadzīgs, lai šī griba būtu radusies brīvi - bez maldības, viltus vai spaidiem. Maldības ietekmē noslēgtais līgums automātiski nav spēkā no paša sākuma, ir tiesisks pamats lauzt 2011.gada 15.septembra nekustamā īpašuma īres līgumu. Pārējā daļā atbildētāja prasību neatzīst, lūdz tiesu to noraidīt. Prasītājam nav nekāda tiesiska pamata lūgt atcelt 2011.gada 15.septembrī noslēgto pie zvērināta notāra nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, tas noslēgts atbilstoši Civillikuma normām un tajā norādīts pircēja pienākumu izpildes termiņš - 2014.gada 15.septembris, proti, saskaņā ar pirkuma līguma 4.punkta otro daļu, atlikušo pirkuma maksas daļu Ls 9700 pircēja pārskaitīs uz /pers. C/ personīgo kontu līdz 2014.gada 15.septembrim. Šis līgumā noteiktais termiņš nav iestājies, pretenzijas pret atbildētāju kā pircēju var celt tikai pēc saistības izpildes termiņa notecēšanas. Prasītāja apgalvojumi par īpašuma (dārza) bojāšanu, elektrības atslēgšanu, ir nepamatoti un neatbilst lietas faktiskajiem apstākļiem. No zemes robežu eksplikācijas plāna redzams, ka apkārt mājām /Nosaukums A/ nav augļu dārza vai atsevišķu augļu koku, tāpēc prasītāja apgalvojumi, ka atbildētāja pēc mājas pirkuma iznīcināja vairākus augļu kokus un krūmus, ir nepatiesi. 2011.gada 20.oktobrī atbildētāja ar VAS „Latvenergo" noslēdza līgumu Nr.1014043489 par elektroenerģijas piegādi un atbildētājas rīcībā ir piegādātās elektroenerģijas apmaksu apliecinošie dokumenti (lietas 105.-106.lapa).

Tiesas sēdē prasītājs /pers. C/ uzturēja prasību pēc tādiem pamatiem, kā norādīti viņa pēdējos tiesā 2013.gada 16.augustā iesniegtajos prasības pieteikuma papildinājumos, lūdza atcelt nekustamā īpašuma īres līgumu, kas ir noslēgts pušu starpā 2011.gada

15.septembrī; atcelt pirkuma līgumu /reģ.nr.3653/, kas ir noslēgts pušu starpā 2011.gada 15.septembrī pie Latgales apgabaltiesas zvērinātas notāres M.Jakimovas; izlikt atbildētāju no dzīvojamās mājas /Nosaukums A/ Mērdzenes pagastā, Kārsavas novadā, piedzīt prasītāja labā no atbildētājas īres maksu par laika posmu no 2011.gada oktobra līdz 2013.gada 1.septembrim Ls 920 apmērā, kā arī tiesāšanās izdevumus. Prasītājs paskaidroja, ka pēc pirkuma un īres līgumu noslēgšanas māja ar piemājas dārzu, ar mēbelēm, ledusskapi, aizkariem utt. izremontētā stāvoklī bija nodota atbildētājas lietošanā, prasītājs ierādīja atbildētājai, kā lietojams ūdenssūknis, kurināma plīts un krāsns, atbildētāju pilnībā apmierināja mājas stāvoklis un īpašības. Uz doto brīdi atbildētāja novedusi māju līdz kapitāla remonta stāvoklim - atbildētāja neprasmīgi un nepareizi kurina māju, kā dēļ no mitruma mājā ieviesusies sēnīte, izpuvusi dēļu grīda, mājai draud sapūšana un sabrukšana. Atbildētāja apzināti noved prasītāja māju līdz grausta stāvoklim. 2012.gada aprīlī prasītājs ieradās namīpašumā nolūkā likvidēt mājā ieviesušos sēnīti, nomainīt bojātās koka konstrukcijas un elementus, lai pārtrauktu sēnītes izplatīšanos. Atbildētāja neļāva veikt remontdarbus un apstrādāt māju ar antiseptiķi, neielaida prasītāju ar sarunāto meistaru namīpašumā; turpmāk, ierodoties namīpašumā kopā ar lieciniekiem un policijas iecirkņa inspektoru, prasītājs konstatēja, ka mājas iekšpusē atbildētājas suņi ar nagiem izvagojuši verandas rāmīšus un durvis, sabojājuši krāsojumu, vannas istabā nomelnējusi siena; atbildētājas nepareizas saimniekošanas dēļ mājā izjaukta elektrības sistēma, pastāv draudi, ka atbildētāja, lietojot sildītāju, var nodedzināt māju. Atbildētāja patvaļīgi izzāģēja prasītāja stādīto ābeļdārzu, papeles, pie mājas augošo kastani. Bez tam prasītājs paskaidroja, ka namīpašuma pirkuma līgumu ar atbildētāju slēdza pie notāra, prasītājs piekrita pārdot atbildētājai namīpašumu par 10 tūkstošiem latu, pirkuma līguma noslēgšanas dienā saņēma no atbildētājas pirkuma maksas daļu 300 latu apmērā; puses vienojās, ka kamēr atbildēja lieto prasītāja māju un kamēr to nenopērk (nesamaksā pilnīgi pirkuma maksu), atbildētāja maksā prasītājam 40 latus mēnesī, par šo puses noslēdza īres līgumu liecinieku klātbūtnē un tā saturs atbildētājai bija zināms, atbildētāja vienu reizi ir samaksājusi prasītājam īres maksu 40 latu apmērā. Noslēgtie līgumi ir atceļami, jo atbildētāja apzināti izposta prasītāja namīpašumu, neveic nekādus maksājumus prasītājam, un namīpašums var aiziet bojā.

Atbildētāja /pers.D/ atzina prasību daļā par nekustamā īpašuma īres līguma atcelšanu, pārējā daļā prasību neatzina. Paskaidroja, ka sākotnēji gribējusi noīrēt prasītāja namīpašumu uz trim gadiem nevis to pirkt, nav bijis naudas tūlītējai pirkuma maksas samaksai, šo apstākli no prasītāja nav slēpusi, puses vienojās un noslēdza attiecīgu pirkuma līgumu pie notāra, atbildētāja paņēma kredītu un samaksāja prasītājam pirkuma maksas daļu 300 latu apmērā ar norunu, ka pārējo pirkuma maksu samaksās pēc trīs gadiem, pie pirkuma līguma noslēgšanas atbildētāja uzrādīja notārei izpildrakstu, ka tiesa viņai par labu piedzinusi naudas līdzekļus un atbildētājai nākotnē būs nauda pirkuma maksas samaksai. Noslēdzot pirkuma līgumu, atbildētāja apskatīja māju, atbildētāju mājas stāvoklis apmierināja un atbildētājas sliktās redzes dēļ viņai likās, ka mājā viss ir labi, trūkumi atklājās tikai tad, kad atbildētāja sāka dzīvot prasītāja namīpašumā. Izrādījās, ka mājas logus nav iespējams atvērt; māju nevar kurināt, jo krāsns veca un mājas iekšpusē nāk dūmi, plīts apakšā bijušās kartupeļu bedres vietā, ko prasītājs aizbēra, krājas ūdens un māja peld ūdenī, pieliekamais nav apkurināms, 2011.gada decembrī iekrita mājas grīda; prasītājs maldināja atbildētāju, ka mājai esot pagrabs. Prasītājs ilgstoši nebija uzkopis piemājas teritoriju, zāle bija saaugusi līdz viduklim, apkārt mētājās stikla burkas un pudeles, atbildētāja par saviem līdzekļiem sakopa mājas teritoriju, izveda netīrumus, izzāģēja vecos krūmus un koku stumbrus, nozāģēja kastani, ābeles neaiztika, papildus iestādīja vairākus ogu un citus krūmus, etiķa koku. Atbildētāja nepiekrīt pirkuma līguma atcelšanai, jo ieguldījusi savus līdzekļus namīpašuma sakopšanā un pirkuma maksas samaksas termiņš nav iestājies. Bez tam atbildētāja paskaidroja, ka līdzās pirkuma līgumam īres līgumu ar prasītāju pašvaldībā nav slēgusi, bet gan ar pašvaldību noslēdza līgumu par komunālajiem pakalpojumiem. Atbildētāja pēc prasītāja lūguma piekrita samaksāt prasītājam 40 latus saskaņā ar starp pusēm noslēgto pirkuma līgumu, lai būtu mazāks pirkuma maksas atlikums. Turpmāk atbildētāja prasītājam nekādas samaksas nav veikusi, jo atklājās mājas trūkumi un atbildētāja sāka sūdzēties par tiem prasītājam. Atbildētājas ieskatā viņai nav pamata maksāt prasītājam nomas maksu, atbildētāja neapstrīd, ka namīpašuma īpašnieks ir prasītājs.

Motīvu daļa

Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, liecinieku liecības, novērtējusi rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka /pers. C/ prasība apmierināma daļēji.

Tiesa konstatēja, ka 2011.gada 15.septembrī puses noslēdza pirkuma līgumu, saskaņā ar kura 1., 2.punktu prasītājs pārdod atbildētājai viņam uz personīgā īpašuma pamata piederošo nekustamo īpašumu ar kadastra numuru /numurs D/– zemes gabalu 0,3 ha kopplatībā ar kadastra numuru /numurs D/un uz tā esošo namīpašumu, kas sastāv no dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums /numurs B/) un nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums /numurs C/), kas atrodas Kārsavas novada Mērdzenes pagastā ar nosaukumu /Nosaukums A/. Saskaņā ar šī līguma 4.punktu, puses vienojās, ka augstākminētais nekustamais īpašums tiek pārdots par 10 000 latiem, no kuriem 300 latus pircēja (atbildētāja) samaksā pārdevējam (prasītājam) skaidrā naudā pie šī līguma parakstīšanas, bet atlikušo pirkuma maksas daļu 9 700 latu atbildētāja pārskaitīs uz prasītāja personīgo kontu līdz 2014.gada 15.septembrim. Saskaņā ar minētā līguma 6.punktu, līguma objekts (nekustamais īpašums) tiek nodots pircējas (atbildētājas) lietojumā un valdījumā šī līguma noslēgšanas dienā; īpašuma tiesības pāriet pircējai pēc šī līguma reģistrācijas zemesgrāmatu nodaļā; risks par šī līguma priekšmeta nejaušu bojāeju vai bojājumu pāriet uz pircēju no brīža, kad objekts nonāk pircējas lietojumā un valdījumā (lietas 13.-15.lapa).

Minētajam līgumam ir notariāla akta statuss, puses noslēgušas pirkuma līgumu pie zvērināta notāra, kas prezumē, ka ir ievērotas 17.06.1996. „Notariāta likuma" prasības un procedūras, akta dalībnieki (puses) ar saviem parakstiem apstiprināja, ka ir sapratuši akta saturu un nozīmi, ka akts atbilst viņu gribai, kas ir nepārprotami izpausta aktā, par ko viņi parakstījušies zvērināta notāra klātbūtnē.

Pušu noslēgtais pirkuma līgums atbilst tiesīgi noslēgtā līguma statusam, Civillikuma 1511.pantā noteiktajai līguma definīcijai un saskaņā ar Civillikuma 2002.pantu, ir pirkuma līgums. Civillikuma 13.nodaļas pirmās apakšnodaļas IV sadaļa paredz pirkuma blakus līgumus. Civillikuma „nodaļa par pirkumu izceļas ar to, ka tajā ir visai daudz normu, kas jāņem vērā, slēdzot un pildot līgumus ar savdabīgām atrunām, ko Civillikumā sauc par blakus līgumiem un kas būtībā noveduši pie pirkuma sevišķu veidu nošķiršanas. Civillikumā tādi ir „[...] 3) nomaksas pirkums [...]" (Kalvis Torgāns „Saistību tiesības II daļa. Mācību grāmata." Tiesu namu aģentūra, Rīga, 2008., 26.lpp.). Tiesa secina, ka pušu noslēgtais pirkuma līgums pieder pie nomaksas pirkuma veida, jo atbilst Civillikuma 2069.pantā noteiktajam, ka pārdevējs var paturēt sev īpašuma tiesību uz pārdoto lietu vai nu tā, ka šī tiesība viņam paliek līdz tam laikam, kamēr nav galīgi samaksāta pirkuma maksa, vai arī tā, ka īpašuma tiesība pāriet atpakaļ uz viņu, ja pircējs nesamaksā. Ja rodas šaubas par līdzēju nodomu, tad pieņemams par nolīgtu, ka īpašuma tiesība paliek pārdevējam, kamēr nav galīgi samaksāta

pirkuma maksa.

Bez tam tiesa konstatēja, ka augstākminētā pirkuma līguma noslēgšanas datumā puses Kārsavas novada Mērdzenes pagastā noslēdza nekustamā īpašuma /Nosaukums A/ (pušu noslēgtā pirkuma līguma objekta) īres līgumu, saskaņā ar kuru prasītājs apņēmās izīrēt savu nekustamo īpašumu /Nosaukums A/ atbildētājai uz trīs gadiem ar tiesībām atbildētājai lietot sagādāto malku, kā arī lietot saimniecības ēkas, apstrādāt zemi, ievākt dārzeņus un augļu ražu, savukārt atbildētāja apņēmās par mājas īri maksāt prasītājam 40 latus mēnesī, pārskaitot uz mājas īpašnieka kontu (lietas 12.lapa).

Tiesai nav šaubu par to, ka šāds nekustamā īpašuma īres līgums starp pusēm tika noslēgts. Kā redzams, no līguma satura, to ir parakstījušas abas līgumslēdzējas puses Kārsavas novada bāriņtiesas amatpersonas Lidijas Čigānes klātbūtnē. Saskaņā ar Lidijas Čigānes rakstveida paskaidrojumu, viņa 2011.gada 15.septembrī Mērdzenes pagasta pārvaldē kā Kārsavas bāriņtiesas locekle apstiprināja parakstus uz nekustamā īpašuma īres līguma starp /pers. C/ un /pers. D/, pirms tam līgums tika skaļi nolasīts un tikai tad iznomātājs atdeva mājas atslēgas (lietas 57.lapa). Tiesai nav pamata neticēt šādiem L.Čigānes paskaidrojumiem. Atbildētājas faktiskā rīcība, proti, tas, ka mēneša laikā pēc īres līguma noslēgšanas 2011.gada 14.oktobrī viņa pārskaitīja uz prasītāja kontu īres līgumā norādīto ikmēneša maksājumu 40 latus (lietas 48.lapa), apliecina, ka atbildētājai bija zināms īres līguma saturs un viņa uzsāka to pildīt. Nav pamata attiecināt atbildētājas prasītājam samaksātos 40 latus uz nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, jo pušu noslēgtajā pirkuma līgumā netika paredzēta pirkuma maksas samaksa pēc grafika vai vairāk kā divos maksājumos. Tādējādi atbildētājas iebildums, ka viņa īres līgumu ar prasītāju nav slēgusi un domājusi slēdzam citu līgumu ar citu personu, ir nepatiess; atbildētāja nav cēlusi pretprasību par nekustamā īpašuma īres līguma apstrīdēšanu.

Tādējādi noslēgtais īres līgums atbilst tiesīgi noslēgtā līguma statusam.

Saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu, 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 otrai zaudējumus.

Saskaņā ar Civillikuma 2039.pantu, vienpusēja atkāpšanās no pirkuma līguma nav pielaižama pat arī tad, ja otra puse neizpilda savas saistības. Saskaņā ar Civillikuma 1589.pantu, vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pielaižama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta.

Noslēgtajā pirkuma līgumā puses nav pielīgušas tiesību vienpusēji atkāpties no līguma kādos noteiktos gadījumos vai iestājoties noteiktiem apstākļiem, savukārt likumā ir paredzēts izsmeļošs to gadījumu uzskaitījums, kad vienpusēji var prasīt pirkuma līguma atcelšanu.

Proti, Civillikuma 2040.pants paredz, ka izņēmuma veidā pirkuma līgumu var atcelt vienai pusei prasot: 1) kad viena puse bijusi piedabūta noslēgt līgumu vai nu ar otras ļaunprātību, vai ar viltu, vai ar spaidiem; 2) pirktās lietas trūkumu dēļ; 3) pamatojoties uz blakus nolīgumiem, ar kuriem paturēta atkāpšanās tiesība; 4) pārmērīgā zaudējuma dēļ, ko cieš viena vai otra puse; 5) 1663.pantā norādītos apstākļos (ja kreditors parādnieka nokavējuma dēļ vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā) arī nokavējuma dēļ. Kā arī pie nomaksas pirkumiem, saskaņā ar Civillikuma 2070.pantu, ja nolīgta tiesība maksāt pirkuma cenu pa daļām un pircējs palaiž divus maksājumu termiņus [...], vai ja pircējs atsavina pirkto mantu, vai to nozaudē, vai tā sabojā, ka tās vērtība vairs nesedz nenokārtotos maksājumus, tad pārdevējs var prasīt līguma atcelšanu un pārdotās mantas atdošanu līdz ar atlīdzību par lietošanu starplaikā no mantas nodošanas pircējam līdz atdošanai pārdevējam un par pārdevējam nodarītiem zaudējumiem.

Ņemot vērā iepriekš minētos līguma noslēgšanas apstākļus par pirkuma līguma noslēgšanu pie zvērināta notāra, kā arī ievērojot to, ka tiesas sēdē prasītājs neuzturēja prasību par līguma atcelšanu uz tāda pamata, ka tas būtu slēgts aiz maldības un ar viltu, tiesai nav pamata konstatēt, ka prasītājs būtu piedabūts noslēgt līgumu ar ļaunprātību, viltu vai spaidiem. Nav pamata konstatēt, ka pirkuma līgums būtu atceļams pirktās lietas trūkumu dēļ, prasība uz šāda pamata nav celta, prasītājs pēc puses statusa noslēgtajā pirkuma līgumā ir pārdevējs, no pirkuma līguma rakstura un loģikas viedokļa interese vienpusēji prasīt pirkuma līguma atcelšanu pirktās lietas trūkumu dēļ ir pircējai, kas konkrētajā gadījumā ir atbildētāja, kura neprasa pirkuma līguma atcelšanu. Kā arī tiesa nekonstatē Civillikuma 2040.panta 3), 4) un 5) punktos norādītos pirkuma līguma atcelšanas pamatus, jo pirkuma līgumā pušu pielīgtais visas pirkuma maksas samaksas termiņš nav iestājies, kā arī prasītājs nav cēlis iebildumus, ka pirkuma maksa nesasniedz pat ne pusi no lietas parastās vērtības (Civillikuma 2042.pants), kā arī no pušu noslēgtā īres līguma, kas pēc savas būtības ir pirkuma līguma blakus nolīgums, satura redzams, ka tajā nav paturēta prasītāja atkāpšanās tiesība no pušu starpā noslēgtā pirkuma līguma (lietas 12.lapa).

Starp pusēm nav strīda par to, ka pirkuma līguma priekšmeta – nekustamā īpašuma īpašnieks ir prasītājs, bet nav pamata uzskatīt, ka atbildētāja valda viņa īpašumu ļaunticīgi. Ar pirkuma līguma noslēgšanas brīdi atbildētāja ieguva nekustamā īpašuma tiesīgā valdītāja statusu, jo saskaņā ar minētā līguma 6.punktu nekustamais īpašums tika nodots atbildētājas lietojumā un valdījumā šī pirkuma līguma noslēgšanas dienā. Ar liecinieku /pers. K/, /pers. L/, /pers. M/, /pers. N/, /pers. O/ liecībām tiesas sēdē nodibināms, ka pēc pirkuma līguma noslēgšanas atbildētāja nekustamā īpašumā piemājas teritorijā nozāģējusi un nocirtusi vairākus kokus un krūmus. Lietā trūkst objektīvu datu par koku, krūmu daudzumu un kvalitāti prasītāja nekustamajā īpašumā pirms valdījuma tiesību uz to nodibināšanu atbildētājai. Tiesa nevērtē kā pierādījumu paša prasītāja sastādīto 2012.gada 19.aprīļa apsekošanas aktu (lietas 68.-72.lapa), jo tajā nodibinātais objektīvi neapstiprinās ar citiem pierādījumiem, atbildētāja tajā konstatēto apstrīd un minētajā apsekošanas aktā norādītais ir pretrunā nekustamā īpašuma zemes robežu plāna eksplikācijā norādītajam, ka uz zemes gabala nav augļu dārzu un krūmāju (lietas 107.-108.lapa), kā arī ar Valsts policijas Latgales reģiona pārvaldes Ludzas iecirkņa Kārtības policijas nodaļas inspektora spēkā esošajā 2012.gada 30.novembra lēmumā par atteikšanos uzsākt kriminālprocesu konstatēto, ka /pers. D/ pēc pirkuma līguma noslēgšanas sāka apsaimniekot nekustamo īpašumu /Nosaukums A/ kā savu un izkopa ap māju pieguļošo teritoriju, izcērtot dažādus krūmus (lietas 81.lapa). Tādējādi atbildētājas darbība, izcērtot kokus un krūmus, vērtējama kā tiesīga labticīga valdītāja darbošanās pēc saviem ieskatiem piemājas teritorijas sakopšanā un uzturēšanā. Turklāt, kā jau iepriekš tika minēts, prasītājs pirkuma līgumā nav pielīdzis sev tiesību vienpusēji prasīt pirkuma līguma atcelšanu sakarā ar koku vai krūmu nociršanu, ko būtu veikusi atbildētāja, kad nekustamais īpašums atrodas viņas valdījumā.

Nav nozīmes liecinieku /pers. O/, /pers. N/, /pers. M/ liecībām par prasītāja namīpašuma izremontēto labo stāvokli pirms pirkuma līguma noslēgšanas, jo pirkuma līgums starp pusēm jau noslēgts un pircēju apmierināja īpašuma stāvoklis pirkuma noslēgšanas brīdī.

Ar liecinieka /pers. K/ liecībām, /pers. M/ liecībām, ka 2012.gada aprīlī prasītāja namīpašumā vienā vietā līgojusies grīda, ka mājas durvis bija saskrāpētas, vannas istabā melns un sapuvusi grīda, nav pamata konstatēt, ka atbildētāja būtu ļaunprātīgi bojājusi viņas valdījumā esošo pirkuma līguma objektu, kurā pati dzīvo, to lieto un par kuru atbildētājai nākotnē ir pienākums samaksāt prasītājam visu pirkuma maksu, pie tam saskaņā ar liecinieka /pers. O/ liecībām, jau pirms pirkuma līguma noslēgšanas prasītājs lieciniekam apgalvojis, ka mājā ieviesusies sēnīte un jāveic remontdarbi.

Tādējādi tiesa nekonstatē, ka atbildētāja bojā pirkto mantu un tās vērtība vairs nesedz nenokārtotos maksājumus, tāpēc nav pamata pirkuma līguma atcelšanai uz Civillikuma 2070.pantā norādītiem pamatiem. Tas apstāklis, ka atbildētājai ir neizpildītas līgumsaistības pret trešo personu par prasītāja namīpašumam piegādāto komunālo pakalpojumu apmaksu, pats par sevi nerada pirkuma līguma atcelšanas pamatu, ja pielīgtie komunālo pakalpojumu maksājumi netiek veikti, komunālo pakalpojumu sniedzējam ir tiesības celt prasību par to pret atbildētāju uz noslēgtā līguma pamata.

Ņemot vērā to, ka pirkuma līgumā puses nav noteikušas līguma atcelšanas pamatus un netiek konstatēti neviens no likumā noteiktajiem, prasītāja prasījums par pirkuma līguma atcelšanu ir noraidāms.

Tiesa konstatē, ka atbildētāja nepilda ar nekustamā īpašuma īres līgumu uzņemtās saistības maksāt mājas īpašniekam 40 latus mēnesī, ir veikusi tikai vienu īres maksas maksājumu par 2011.gada septembri un kopš 2011.gada oktobra nepārtraukti īres maksu nav maksājusi; saskaņā ar prasītāja aprēķinu īres maksas parāds par laiku no 2011.gada oktobra līdz 2013.gada 1.septembrim ir 920 lati. Minētais īres maksas parāds ir piedzenams no atbildētājas par labu prasītājam, pamatojoties uz Civillikuma 1587., 2141.pantu.

Lai gan pušu noslēgtais nekustamā īpašuma īres līgums atbilst Civillikuma 2112.pantā noteiktajai nomas vai īres līguma definīcijai un atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 3.pantā noteiktajam, par dzīvojamās telpas īres līguma priekšmetu var būt arī dzīvojamā māja, ar pušu noslēgto īres līgumu nav jāsaprot īre tās faktiskajā izpratnē. Kā jau tika minēts, pušu noslēgtais īres līgums pēc būtības ir starp pusēm noslēgtā pirkuma līguma blakus nolīgums, jo ar šo līgumu vienīgi tiek precizēts, ka atbildētājai jāmaksā prasītājam par prasītāja īpašuma (pirkuma objekta) lietošanu līdz atbildētājas īpašuma tiesību reģistrācijai uz šo pirkuma objektu. Tādējādi konkrētajā gadījumā nevar iestāties tās sekas, kas iestātos, ja būtu izbeigts īres līgums pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta pirmās daļas 1.punktu, proti, īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu. Nav pamata atbildētājas izlikšanai no namīpašuma un nav nozīmes īres līguma izbeigšanai, jo nekustamais īpašums ir atbildētājas faktiskā varā (Civillikuma 875.pants) uz tiesīgi noslēgtā nekustamā īpašuma pirkuma līguma pamata. Ņemot vērā, ka slēdzot īres līgumu, pušu patiesā griba bija vienoties par samaksu, ko saņem prasītājs no atbildētājas par īpašuma lietošanu līdz pirkuma līguma izpildei, pušu pirkuma līgums nav atceļams un tā izpildes termiņš atbildētājai iestājas 2014.gada 15.septembrī, īres līguma atcelšanai nav pamata. Īres līguma atcelšana konkrētā gadījumā būtu netaisnīga, radītu prasītājam nelabvēlīgas sekas, būtu pretrunā pušu īres līgumā paustajai gribai, radītu atbildētājai tiesības turpmāk lietot prasītāja īpašumu bez maksas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji šīs summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram. Tāpēc no atbildētājas par labu prasītājam jāpiedzen valsts nodeva Ls 138 lati.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 33.panta trešās daļas 1.punktu, 44.panta pirmās daļas 1.punkta b) apakšpunktu, otro daļu no atbildētājas par labu prasītājam jāpiedzen ar lietas vešanu saistītie izdevumi – izdevumi advokāta palīdzības samaksai to faktiskajā apmērā Ls 120 (lietas 60., 121.lapa).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 33.panta trešās daļas 2.punktu, 44.panta pirmās daļas 2.punktu, otro daļu, no atbildētājas par labu prasītājam piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi – izdevumi sakarā ar prasītāja ierašanos uz tiesas sēdēm Ls 86,11 apmērā (lietas 45.-46., 103., 120.lapa). Nav piedzenami izdevumi sakarā ar liecinieces /pers. M/ ierašanos uz tiesas sēdi, jo prasība par līgumu atcelšanu tiek noraidīta.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma $204.^1$pantu atbildētājai ir nosakāms termiņš sprieduma labprātīgais izpildei.

Rezolutīvā daļa

pamatojoties uz Civilprocesa likuma 189., 191., 193., 194., $204.^1$ pantiem, tiesa

n o s p r i e d a

/pers. C/ prasību apmierināt daļēji.

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. C/, personas kods /personas kods/, īres maksas parādu Ls 920 (deviņi simti divdesmit lati) jeb 1309,04 EURO, valsts nodevu Ls 138 (viens simts trīsdesmit astoņi lati) jeb 196,36 EURO, ar lietas vešanu saistītos izdevumus: izdevumus par advokāta palīdzību Ls 120 (viens simts divdesmit lati) jeb 170,74 EURO, un izdevumus sakarā ar ierašanos uz tiesas sēdēm Ls 86,11 (astoņdesmit seši lati 11 santīmi) jeb 122,52 EURO, kopā Ls 1264,11 (viens tūkstotis divi simti sešdesmit četri lati 11 santīmi) jeb 1798,67 EURO.

Pārējā daļā prasību noraidīt.

Noteikt /pers.D/termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas - 2014.gada 10.janvāra apelācijas kārtībā var pārsūdzēt Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Ludzas rajona tiesā.

Tiesnese

I.Marnauza