Lietas arhīva Nr. CA-0242-20/32
ECLI:LV:RAT:2020:1029.C27165214.14.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2020. gada 29. oktobrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Inese Strelča,
tiesnese Mairita Šķendere,
tiesnesis Mārtiņš Sviķis,
ar tiesas sēžu sekretāri Evelīnu Švābi,
piedaloties atbildētāja pārstāvei zvērinātai advokātei Ivetai Ēdolfai,

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību „GABRIELS" prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Briāna Investment" par līguma izpildi; sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Briāna Investment" vienpusējā paziņojuma par 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma līguma laušanu atzīšanu par spēkā neesošu; 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma līguma atcelšanu daļā par zemes īpašuma pirkumu; aizdevuma summas 50 000 EUR atzīšanu par pirkuma maksu, kas ieskaitāma 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma līgumā noteiktajā nekustamā īpašuma cenā; aizdevuma summas 300 000 EUR atzīšanu pirkuma maksu, kas ieskaitāma 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma līgumā noteiktajā nekustamā īpašuma cenā, ar trešo personu /pers. E/ ar patstāvīgiem prasījumiem pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Briāna Investment" par sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Briāna Investment" parāda piedziņas un līgumsoda prasījuma atzīšanu par spēkā neesošu; aizdevuma līguma atzīšanu par pirkuma līguma sastāvdaļu; nekustamā īpašuma pirkuma līguma vienpusējas laušanas atzīšanu par spēkā neesošu; pirkuma līguma atcelšanu daļā, pirkuma maksas ieskaita un tiesiskā pienākuma uzlikšanu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Briāna Investment" izpildīt pirkuma līgumu; par pirkuma maksas piedziņu no sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Briāna Investment" sakarā ar /pers. E/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2018. gada 17. oktobra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2014. gada 25. jūlijā (ar grozījumiem 2015. gada 12. novembrī) sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk SIA) „GABRIELS" cēlusi tiesā prasību pret SIA „Briāna Investment" par paziņojuma atzīšanu par spēkā neesošu, pirkuma līguma atcelšanu daļā un līguma izpildi, ar trešo personu /pers. E/, lūdzot atzīt par spēkā neesošu atbildētājas vienpusēju paziņojumu par 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma pārdevuma līguma laušanu; atcelt 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma līgumu daļā par zemes īpašuma /adrese/, /kadastra numurs/, platībā 18 342 m^2 pirkumu, bet tieši līguma preambulas „G" punktu, 1.1. punktu daļā par zemes pirkumu, 1.2. punktu daļā par zemes pirkumu, 2.2.1.punkta „a" „b" apakšpunktus, 3.1.-3.9., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 4.8., 4.10., 4.11., 5.9. punktus; atzīt, ka aizdevuma summa 50 000 EUR apmērā ir pirkuma maksa un saskaņā ar 2012. gada 30.marta aizdevuma līguma 5.1. punktu ir ieskaitāma 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma pārdevuma līguma noteiktajā nekustamā īpašuma cenā; atzīt, ka aizdevuma summa 300 000 EUR apmērā ir pirkuma maksa un saskaņā ar 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma 2.2. punktu ir ieskaitāma 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma pārdevuma līguma noteiktajā nekustamā īpašuma cenā; piedzīt no atbildētājas visus tiesāšanās izdevumus.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1587., 1588., 1591., 1846., 2002., 2021., 2038., 2039. pantu.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] 2012. gada 15. martā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts nodomu protokols, kurā atbildētāja pauda nodomu nopirkt par 1 700 000 EUR nekustamo īpašumu /adrese/, kas sastāv no zemes gabala 18 342 m^2 platībā un ēkām (turpmāk – nekustamais īpašums), lai uzbūvētu tirdzniecības centru ar minimālo platību 7500 m^2.

Nodomu protokolā konstatēts, ka ēkas pieder prasītājai, savukārt zemesgabals, kas atrodas zem ēkām, pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai. Tādējādi, prasītāja apņēmās privatizēt zemesgabalu atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam, lai pārdotu atbildētājai ēkas un zemi kā vienu īpašuma objektu vai kā divus patstāvīgus īpašuma objektus.

Atbilstoši nodomu protokola 4.1. un 4.2. punktam, atbildētāja apņēmās uz atsevišķas vienošanās pamata piešķirt prasītājai aizdevumu, lai finansētu zemesgabala privatizāciju, kā arī citiem mērķiem, saskaņā ar protokolu.

Nodomu protokola 3.4. punktā noteikts ka nekustamā īpašuma pirkuma maksa tiek samazināta par aizdevuma summu, ko atbildētāja piešķir prasītājai, kā arī par zemesgabala privatizācijā neizmaksāto cenu.

[1.2] 2012. gada 30. martā starp trešo personu, prasītāju un atbildētāju noslēgts aizdevuma līgums, atbilstoši kura 1. punktam atbildētāja piešķīra trešajai personai aizdevumu 50 000 EUR apmērā, pārskaitot minēto summu uz trešās personas līgumā norādīto bankas kontu 5 darba dienu laikā pēc tam, kad uz atbildētājas vārda tiks pārreģistrēta automašīna /TL marka/, /reģistrācijas numurs/, kā nodrošinājums saistību izpildei.

Minētā līguma 5.1. punktā noteikts, ka ja nodomu protokolā minētais nekustamā īpašuma pirkuma pārdevuma līgums tiek noslēgts un pienācīgā kārtā izpildīts, puses apņemas veikt savstarpējos norēķinus, kuru rezultātā nekustamā īpašuma cenas apmērs tiks samazināts par aizdevuma summu.

[1.3] 2012. gada 21. augustā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma pārdevuma līgums, saskaņā ar kuru prasītāja apņēmās pārdot atbildētājai iepriekš minēto nekustamo īpašumu.

[1.4] 2012. gada 21. augustā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts aizdevuma līgums, saskaņā ar kura 1. punktu atbildētāja apņēmās piešķirt prasītājai aizdevumu 300 000 EUR apmērā, ja tiek izpildīti līguma nosacījumi, proti, tiek iesniegts līgumā noteiktais nodrošinājums izpildei. Atbildētāja pārskaitīja naudas līdzekļus 300 000 EUR apmērā uz prasītājas norēķinu kontu.

Atbilstoši aizdevuma līguma 2.2. punktam, prasītājai piešķirtas tiesības atmaksāt aizdevumu pirms termiņa, veicot ieskaitu ar prasījumiem, kas izriet no pirkuma līguma.

[1.5] Lai nodrošinātu minētā līguma saistību izpildi, 2012. gada 21. augustā starp atbildētāju un trešo personu noslēgts galvojuma līgums, saskaņā ar kuru trešā persona uzņēmās atbildēt atbildētājai pilnā apmērā ar visu savu mantu par visām prasītājas saistībām, kas izriet aizdevuma līguma vai pirkuma līguma. Papildus minētajam kā nodrošinājums aizdevuma līguma izpildei 2012. gada 21. augustā starp atbildētāju un prasītāju tika noslēgts

hipotēkas līgums, ar kuru ieķīlāts prasītājai piederošais nekustamais īpašums /adrese/, /kadastra numurs/.

[1.6] 2013. gada 6. septembrī Rīgas domes Īpašumu departaments izsniedza prasītājai atsavināšanas paziņojumu par apbūvētu zemesgabalu /adrese/ (/kadastra apzīmējums C/). Zemesgabalam noteikta cena 336 000 Ls.

Prasītāja 2013. gada 18. septembra, 17. oktobra un 18. decembra vēstulē informēja atbildētāju par Rīgas domes Īpašumu departamenta 2013. gada 6. septembra zemesgabala atsavināšanas paziņojumu un uzaicināja veikt pirkuma līguma 4.4. punktā noteiktās darbības. Atbildētāja uz aicinājumu neatsaucās.

[1.7] Atbildētāja informēja prasītāju, ka ja līdz 2014. gada 11. martam netiks atmaksāts aizdevums 300 000 EUR apmērā, tad atbildētāja, izmantojot ar nodibināto hipotēku piešķirtās tiesības, vērsīsies tiesā ar pieteikumu par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2014. gada 20. marta lēmumu tika ierosināts prasītājas tiesiskās aizsardzības process, par ko tika informēta atbildētāja.

[1.8] Atbildētāja 2014. gada 25. aprīļa vēstulē paziņoja prasītājai par pirkuma līguma laušanu, saskaņā ar pirkuma līguma 8.3.1., 8.3.2., 8.3.3., 8.3.4. un 8.3.7. punktu.

[1.9] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2014. gada 18. jūnija lēmumu nodota bezstrīdus piespiedu izpildei saistība pēc nekustamā īpašuma ieķīlājuma akta – 2012. gada 21. augusta hipotēkas līguma noslēgta starp prasītāju un atbildētāju pamatparāda 300 000 EUR un līgumsoda 150 000 EUR, kopā 450 000 EUR apmērā pēc hipotēkas, kas nostiprināta uz nekustamo īpašumu /adrese/, ierakstītu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/, /kadastra numurs B/.

Prasītāja nepiekrīt lēmumam, jo uzskata, ka aizdevuma līguma neizpildes iemesls no prasītājas puses ir apstāklis, ka atbildētāja pirmā neizpildīja ar aizdevuma līgumu uzņemtās saistības. Tādējādi, prasītāja, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 406. panta nosacījumiem ceļ apvērsuma prasību, jo konstatējama būtiska aizdevuma līguma neizpilde no atbildētājas puses, kas pilnībā izslēdz tās tiesības un pamatu piedzīt parādu no prasītājas.

[1.10] Rezumējot minēto, konstatējams nevis atbildētājas subjektīvās tiesības prasīt aizdevuma 300 000 EUR apmērā atmaksu, papildus aprēķinot līgumā noteikto līgumsodu un vēršot piedziņu uz ieķīlāto nekustamo īpašumu, bet gan konstatējamas prasītājas tiesības prasīt 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma 2.2. punkta un 2012. gada 30. marta aizdevuma līguma 5.1. punkta izpildi, kas pilnībā izslēdz parāda pastāvēšanu un izslēdz atbildētājas tiesības piedzīt no prasītājas aizdotos naudas līdzekļus.

Vērš uzmanību uz to, ka atbildētāja ir izmantojusi savas tiesības atkāpties no līguma izpildes, neņemot vērā būtisku apstākli, ka pirkuma līguma nosacījumu neizpilde attiecībā uz zemesgabala zonējuma nomaiņu ir iestājusies nepārvaramas varas (Rīgas domes lēmums) ietekmē, proti, neatkarīgi no prasītājas darbības vai bezdarbības, kas atbrīvo prasītāju no atbildības par pirkuma līguma neizpildi.

[1.11] Prasītāja nevarēja izpildīt pirkuma līguma nosacījumus attiecībā uz pašvaldībai piederošās zemes izpirkšanu, jo atbildētāja nepildīja 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma 4.4. punktā pielīgtās saistības attiecībā uz naudas līdzekļu piešķiršanu 200 000 EUR apmērā pašvaldībai piederošā zemesgabala izpirkšanas finansēšanai. Līdz ar to, nav konstatējama prasītājas vaina pirkuma līguma neizpildē.

Tādējādi, prasītājai ir tiesisks pamats atbilstoši Civillikuma 1591. pantā noteiktajam celt prasību par 2012. gada 30. marta aizdevuma līguma 5.1. punkta un 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma 2.2. punkta izpildi un ieskaitīt aizdotos naudas līdzekļus 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma 2.1. punktā noteiktajā pirkuma cenā.

Minētais pilnībā izslēdz atbildētājas tiesības prasīt aizdevuma atmaksu un izslēdz atbildētājas tiesības lūgt nodot bezstrīdus piespiedu izpildei 2012. gada 21. augusta hipotēkas līgumu.

[2] Atbildētājas pilnvarotais pārstāvis iesniedzis rakstveida paskaidrojumus, kuros norādīts, ka apvērsuma prasību neatzīst un lūgts to pilnībā noraidīt. Paskaidrots, ka ir pārkāptas apvērsuma prasības robežas, jo šajā civillietā prasītāja ir tiesīga apstrīdēt tādu atbildētājas prasījumu, kas izriet tikai no 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma. Turklāt, nepieciešamais priekšnosacījums prasītājas tiesībām prasīt pirkuma maksas samaksu ir spēkā esošs pirkuma līgums. Pati prasītāja prasībā ir atzinusi, ka atbildētāja 2014. gada 25. aprīlī ir izbeigusi pirkuma līgumu, ko prasītāja nav apstrīdējusi.

Civillietā nav pamata atzinumam, ka ir iestājusies nepārvarama vara, kā dēļ nebija iespējams pildīt pirkuma līgumu.

Atbildētāja bija gatava maksāt pirkuma maksu 1 700 000 EUR apmērā tikai par tādu nekustamo īpašumu, kuru būtu iespējams izmantot konkrētam mērķim.

Prasītāja 2014. gada 27. februāra vēstulē ir atzinusi savu pienākumu atmaksāt aizdevumu tādā gadījumā, ja atbildētāja izmantos pielīgtās tiesības atkāpties no pirkuma līguma.

[3] Tiesā saņemti trešās personas rakstveida paskaidrojumi, kur norādīts, ka prasība ir pamatota un lūgts prasītājas prasību apmierināt pilnā apjomā.

[4] 2018. gada 18. janvārī tiesā saņemts trešās personas prasības pieteikums pret atbildētāju par parāda piedziņu, kur norādīts, ka 2017. gada 10. janvārī starp prasītāju kā cedentu un trešo personu kā cesionāru noslēgts cesijas līgums, ar kuru cedentam nodotas prasījuma tiesības pret atbildētāju, kuras izriet no 2012. gada 15. martā starp prasītāju un atbildētāju noslēgto nodomu protokola un 2012. gada 21. augusta starp prasītāju un atbildētāju noslēgtā pirkuma līguma, ne vairāk kā 1 000 000 EUR apmērā. Kā redzams saistības, kas izriet no minētajiem līgumiem, atbildētāja nav izpildījusi, tādējādi, trešajai personai, pamatojoties uz Civillikuma 1587., 1652., 1798., 1838. pantu, ir tiesības piedzīt no atbildētājas 1 000 000 EUR, taču trešā persona izmantojot savas tiesības, līdz tiesu piedzīt tikai 200 000 EUR, paturot tiesības atlikušo parāda summu piedzīt vēlāk.

[5] 2018. gada 18. janvārī tiesā saņemts trešās personas patstāvīgais prasījums par atbildētājas parāda piedziņas un līgumsoda prasījuma atzīšanu par spēkā neesošu, aizdevuma līguma atzīšanu par pirkuma līguma sastāvdaļu, nekustamā īpašuma pirkuma līguma vienpusējas laušanas atzīšanu par spēkā neesošu, pirkuma līguma atcelšanu daļā, par pirkuma maksas ieskaitu un tiesiskā pienākuma uzlikšanu atbildētājam izpildīt pirkuma līgumu.

[5.1] Aizdevuma līguma simulatīvā daba izriet no pirkuma līguma satura un vārdu nozīmes. Arī aizdevuma līguma 2.2. punktā ar norādīts, ka aizdevumu var atmaksāt ar ieskaitu, kas izriet no pirkuma līguma.

[5.2] Pirkuma līguma priekšmetā iekļauti divi nekustamie īpašumi – ēku īpašums, kas pieder prasītājai un zemes īpašums, kas pieder Rīgas pilsētai. Tātad līguma izpildei daļā par ēku pirkumu nekādu šķēršļu nav. Tādējādi, pirkuma līguma laušana no atbildētājas puses ir apstrīdama, kā arī pirkuma līgums ir atzīstams par spēkā neesošu daļā par zemes īpašuma pirkumu. Šādos apstākļos atbildētājai ir pienākums izpildīt ēku pirkuma līgumu un atzīt samaksas izdarīšanu daļā.

[5.3] 2012. gada 21. augusta hipotēkas līgumā trūkst norādes, ka no hipotēkas līguma izriet naudas samaksa un tās samaksas termiņš, turklāt, aizdevuma līguma 2.2. punkts nosaka, ka aizdevuma atmaksa ir iespējama ar prasījumu ieskaitu pēc pirkuma līguma. Tādējādi, ievērojot minēto, secināms, ka saistību nodošana piespiedu izpildei ir nepamatota.

[6] Tiesā saņemti atbildētājas pilnvarotās pārstāves rakstveida paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētāja trešās personas iesniegto prasību neatzīst un uzskata par nepamatotu. Atbildētājas ieskatā trešajai personai nav tiesību lietā iesniegt prasības pieteikumu, piesakot augstāk minētos prasījumus, jo tie pārsniedz izskatāmā strīda priekšmetu ierosinātajā civillietā. Kā konstatējams no prasītājas celtās apvērsuma prasības, celtās prasības priekšmets ir 2012. gada 30. martā un 2012. gada 21. augustā noslēgto aizdevuma līgumu izpilde un ieskaita veikšana.

Prasītājas prasība nav celta ne par atbildētājas vienpusējā paziņojuma par 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma laušanu atzīšanu par spēkā

neesošu, ne minētā līguma atcelšanu vai izpildīšanu, ne 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma atzīšanu par simulatīvu darījumu vai 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma sastāvdaļu.

Līdz ar to, ir konstatējams, ka trešās personas iesniegtie patstāvīgie prasījumi ievērojami pārsniedz celtās apvērsuma prasības priekšmetu.

[7] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2018. gada 17. oktobra spriedumu prasītājas un trešās personas prasības ir noraidītas.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[7.1] Lietā nav strīds par to, ka 2012. gada 15. martā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts nodomu protokols, kurā atrunāts pušu nodoms nākotnē noslēgt vairākus darījumus ar vienotu mērķi, proti, atbildētāja pauda nodomu nopirkt par 1 700 000 EUR nekustamo īpašumu /adrese/, kas sastāv no zemes gabala 18 342 m^2 platībā un ēkām, lai uzbūvētu tirdzniecības centru ar minimālo platību 7500 m^2.

[7.2] Nodomu protokolā nodibināts, ka nekustamā īpašuma ēkas pieder prasītājai, savukārt nekustamā īpašuma zemesgabals, kas atrodas zem ēkām, pieder Rīgas pilsētas pašvaldībai. Līdz ar to, prasītāja apņēmās privatizēt zemesgabalu atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumam, lai pārdotu atbildētājai nekustamo īpašumu, proti, ēkas un zemi kā vienu īpašuma objektu vai kā divus patstāvīgus īpašuma objektus.

Atbilstoši nodomu protokola 4.1. un 4.2. punktam, atbildētāja apņēmās uz atsevišķas vienošanās pamata piešķirt prasītājai aizdevumu, lai finansētu zemesgabala privatizāciju, kā arī citiem mērķiem, saskaņā ar minēto protokolu.

Nodomu protokola 3.4. punktā noteikts, ka nekustamā īpašuma pirkuma maksa tiek samazināta par aizdevuma summu, ko atbildētāja piešķir prasītājai, kā arī par zemesgabala privatizācijā neizmaksāto cenu.

[7.3] Tāpat lietā nav strīds par to, ka 2012. gada 21. augustā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts pirkuma līgums, saskaņā ar kuru prasītāja apņēmās pārdot atbildētājai iepriekš minēto nekustamo īpašumu.

2012. gada 21. augustā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts aizdevuma līgums, saskaņā ar kura 1. punktu, atbildētāja apņēmās piešķirt prasītājai aizdevumu 300 000 EUR, ja tiek izpildīti līguma nosacījumi, proti, tiek iesniegts līgumā noteiktais nodrošinājums izpildei.

[7.4] Atbildētāja pārskaitīja naudas līdzekļus 300 000 EUR apmērā uz prasītājas norēķinu kontu, ko neviena no pusēm neapstrīd.

Atbilstoši aizdevuma līguma 2.2. punktam, prasītājai piešķirtas tiesības atmaksāt aizdevumu pirms termiņa, veicot ieskaitu ar prasījumiem, kas izriet no pirkuma līguma.

[7.5] Lai nodrošinātu minētā līguma saistību izpildi, 2012. gada 21. augustā starp atbildētāju un trešo personu noslēgts galvojuma līgums, saskaņā ar kuru trešā persona uzņēmās atbildēt atbildētājai pilnā apmērā ar visu savu mantu par visām prasītājas saistībām, kas izriet aizdevuma līguma vai pirkuma līguma. Papildus minētajam kā nodrošinājums aizdevuma līguma izpildei 2012. gada 21. augustā starp atbildētāju un prasītāju noslēgts hipotēkas līgums, ar kuru ieķīlāts prasītājai piederošais nekustamais īpašums.

Aizdevuma līguma 6.1. punkts paredz gadījumus, kad atbildētāja var prasīt no prasītājas atmaksāt aizdevumu pirms termiņa. Aizdevuma līguma laušanas tiesiskuma apstrīdēšana neatbrīvo prasītāju no pienākuma atmaksāt aizdevumu.

[7.6] Kā izriet no 2012. gada 21. augustā noslēgtā aizdevuma līguma, atbildētāja kā aizdevēja izsniedza un prasītāja kā aizņēmēja saņēma aizdevumu 300 000 EUR apmērā, t.i., zemesgabala ar /kadastra numurs/, /adrese/, privatizācijas finansēšanai.

Aizdevuma līguma 2.1. un 2.3. punktos puses pielīga, ka prasītāja apņemas atmaksāt atbildētājai aizdevumu līdz 2013. gada 22. augustam. Savukārt aizdevuma līguma 2.2. punktā noteikts, ka prasītājai pastāv iespēja atmaksāt aizdevumu pirms minētā termiņa, veicot ieskaitu ar prasījumiem, kas izriet no 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma. Aizdevuma līguma 2.5. punkts šādas tiesības paredzēja atbildētājai.

Šādos apstākļos, tiesa secināja, ka no noslēgtā aizdevuma līguma ir redzams, ka prasītājai tika pielīgtas divas iespējas: atmaksāt saņemto aizdevumu 300 000 EUR apmērā līdz 2013. gada 22. augustam vai pirms minētā termiņa veikt ieskaitu ar prasījumiem, kas izriet no 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma.

[7.7] Izvērtējot pirkuma līguma saturu konstatēts, ka atbildētājas vēlme bija pēc zemesgabala nonākšanas prasītājas īpašumā nopirkt nekustamo īpašumu, sastāvošu no zemes un ēkām. Tādējādi, noslēgtā pirkuma līguma priekšmets līguma noslēgšanas brīdī nepastāvēja un puses noslēdza līgumu par nekustamo īpašumu, kas iespējams nākotnē varētu nonākt prasītājas īpašumā. Pirkuma līguma 1.2. punkts liecina par to, ka atbildētāja ir ieinteresēta iegūt ēkas tikai kopā ar zemesgabalu.

Pirkuma priekšmeta - ēku un zemesgabala - vienota pastāvēšana ir nepieciešams nosacījums pirkuma līguma spēkā esībai, jo no pirkuma līguma 1.2., 83.4. punkta secināms, ka atbildētājas gribа ir iegūt ēkas tikai kopā ar zemesgabalu, pie tam, atbildētājai ir tiesības izbeigt līgumu vienpusēji, ja tā 12 mēnešu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas nav kļuvusi par nekustamā īpašuma, proti, ēku un zemesgabala īpašnieci, ko atbildētāja arī izdarīja ar 2014. gada 25. aprīļa vēstuli paziņojot par atkāpšanos no noslēgtā pirkuma līguma, pamatojoties uz Civillikuma 1589. pantu.

Par to, ka atbildētāja vēlējās iegādāties gan ēkas, gan zemi, liecina arī 2012. gada 15. marta nodomu protokola 1.1., 1.3., 1.4. punkti. Pirkuma līguma 8.3. punktā ir atrunāta virkne gadījumu, kad atbildētājai ir tiesības izbeigt līgumu vienpusēji.

Prasītājai bija tiesības atmaksāt aizdevumu pirms līgumā noteiktā aizdevuma atmaksas termiņa 2013. gada 22. augusta, veicot ieskaitu pielīgtajā pirkuma maksā atbilstoši pirkuma līguma 2.2.3. punktam. Šādos apstākļos, veicot pirkuma maksas samaksu, atbildētājai maksājamā pirkuma cena par nekustamo īpašumu būtu jāsamazina par aizdevuma summu 300 000 EUR.

Pirkuma līguma 4.10. punktā noteikts, ka aizdevums 300 000 EUR apmērā, tiek izsniegts prasītājai uz laiku līdz atbildētājas īpašumtiesību uz nekustamo īpašumu (ēkas un zemesgabals) reģistrācijai, bet ne ilgāk kā līdz 2013. gada 22. augustam.

Tādējādi, no aizdevuma līguma un pirkuma līguma nosacījumiem viennozīmīgi ir konstatējams, ka aizdevuma atmaksāšana ieskaita veidā bija iespējama, iekļaujoties abos līgumos noteiktajā aizdevuma atmaksas termiņā, proti, līdz 2013. gada 22. augustam.

[7.8] Aizdevuma līgums un pirkuma līgums neparedz iespēju prasītājai tiesības neatmaksāt aizdotos naudas līdzekļus, ja nekustamā īpašuma pirkumu nav iespējams realizēt līdz 2013. gada 22. augustam.

Pirkuma līguma 8.3.4. punkts paredz, ja līdz 2013. gada 21. augustam, atbildētāja nav kļuvusi par nekustamā īpašuma īpašnieci, atbildētājai ir tiesības izbeigt pirkuma līgumu vienpusēji. Savukārt, pirkuma līguma 8.7. punkts paredz, ja pirkuma līguma izbeigšana notiek pirms tam, kad atbildētāja kļuvusi par nekustamā īpašuma īpašnieci, atbildētājas saņemto aizdevumu atgriešana notiek saskaņā ar noslēgtiem aizdevuma līgumiem.

[7.9] Tādējādi, pamatojoties uz Civillikuma 1587. un 1588. pantu, tiesa atzina, ka atbildētājai bija tiesības vienpusēji izbeigt pirkuma līgumu un tas ir atzīstams par izbeigtu, kā arī pieprasīt no prasītājas aizdevuma atmaksu 300 000 EUR apmērā.

[7.10] Nepamatota ir prasītājas atsaukšanās uz nepārvaramas varas apstākļiem.

Nav strīds par to, ka prasītājai ir ierobežotas iespējas panākt teritorijas plānojuma izmaiņas, taču šis fakts pats par sevi nav pietiekams, lai atzītu izveidojušos situāciju par nepārvaramas varas gadījumu. Turklāt saprātīgam darījuma dalībniekam līguma noslēgšanas brīdī vajadzēja paredzēt saistības izpildes šķēršļa iestāšanos, un šāds šķēršlis nevar būt par pamatu naudas līdzekļu 300 000 EUR apmērā paturēšanai un neatgriešanai atbildētājai.

Turklāt, jāatzīmē arī fakts, ka prasītāja, likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi pirkuma līguma uzteikumu. Tādējādi, 2012. gada 21. augustā noslēgtais pirkuma līgums ir beidzis savu darbību 2014. gada 25. aprīlī ar atbildētājas atkāpšanos, un nav nekāda tiesiska pamata aizdevuma summas ieskaitīšanai spēkā neesošā pirkuma līguma pirkuma maksā. No lietā iesniegtajiem rakstveida dokumentiem nav redzams, ka aizdevums 300 000 EUR apmērā būtu izlietots zemesgabala privatizācijai.

[7.11] Prasītāja savas saistības nav izpildījusi ne attiecībā uz pirkuma līgumu, ne noslēgtajiem aizdevuma līgumiem. Ievērojot to, ka zemesgrāmatā nav nostiprinātas prasītājas īpašuma tiesības uz pirkuma priekšmetā iekļauto zemesgabalu un nav arī ziņu par tā privatizācijas procesa virzību, prasītājai nav tiesību no atbildētājas saņemt pirkuma maksu par nekustamo īpašumu 1 700 000 EUR apmērā.

Atsaucoties uz Civillikuma 1846. un 1847. pantu, tiesa atzina, ka Civillikuma normas neparedz ieskaita veikšanu par neesošiem prasījumiem.

[7.12] No lietas materiāliem izriet, ka Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā ierosināta civillieta Nr. C68361718 sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Elektro Siltums Grupa" prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „GABRIELS" par īpašuma tiesību atzīšanu uz būvēm /adrese/, ieraksta izdarīšanu Valsts kadastra informatīvajā sistēmā un zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu grozīšanu. Ar 2018. gada 20. jūnija tiesas lēmumu apmierināts prasītājas pieteikums par prasības nodrošināšanu un Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/ ierakstīta aizlieguma atzīme strīdus nekustamā īpašuma 78/100 domājamām daļām.

Kā redzams no Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 20. jūnija lēmuma civillietā Nr. C68361718, prasība celta, pamatojoties uz 2011. gada 15. septembra būvju pirkuma līgumu Nr. G-W un 2014. gada 27. maija pārjaunojumu par nekustamā īpašuma /adrese/, daļas pārdošanu SIA „Elektro Siltums Grupa".

Tādējādi, secināms, ka pirkuma līguma priekšmets ne tikai nepastāv, bet daļa nekustamā īpašuma jau pirms 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma līguma noslēgšanas ir bijusi atsavināta citai personai.

[7.13] Trešā persona šajā lietā nav ne noslēgtā aizdevuma līguma, ne pirkuma līguma dalībnieks. Šādos apstākļos uzskatāms, ka persona, kura nav bijusi līguma dalībnieks un nav parakstījusi konkrēto līgumu, nevar paust viedokli par līdzēju patieso gribu, kā arī apstrīdēt darījumu, jo par to var būt atbildīgs tikai katrs konkrētais līgumslēdzējs.

Tiesiski nepamatots ir trešās personas arguments, ka aizdevuma līgums ir uzskatāms par simulatīvu darījumu Civillikuma 1439. panta izpratnē, jo tikai pušu vienošanās par iespējamu ieskaitu nevar būt uzskatāma par simulatīva darījuma pazīmi.

Gan noslēgtais aizdevuma līgums, gan pirkuma līgums ir tiesiski darījumi un atbilstoši gan tiesību normām, gan labas ticības principam, kā arī nevar pastāvēt nekādas pamatotas šaubas par šo darījumu tiesisko dabu.

Trešās personas prasībā ir norādīts, ka ievērojot aizdevuma līguma simulatīvo dabu, tas nevar palikt spēkā aizdevuma līguma veidā un ir atceļams. Vienlaicīgi prasības pieteikumā norādīts, ka atzīstams, ka aizdevuma līgums ir pirkuma līguma sastāvdaļa.

Tiesas ieskatā, šādā veidā analizējot trešās personas prasībā izteiktos apgalvojumus, var nonākt pie secinājuma, ka vienlaicīgi tiek izvirzīti absolūti pretrunīgi apgalvojumi, proti, ka aizdevuma līgums ir atceļams kā spēkā neesošs, taču vienlaicīgi, aizdevuma līgums ir arī pirkuma līguma sastāvdaļa.

Prasījumam atzīt aizdevuma līgumu par pirkuma līguma sastāvdaļu nav balstīts ne uz vienu tiesību normu, jo neviena no trešās personas uzskaitītajām tiesību normām nerada tiesisku pamatu viena līguma atzīšanai par cita līguma sastāvdaļu.

[7.14] Analogi secinājumi izdarāmi par trešās personas prasījumu par atbildētājas prasījuma pret prasītāju par 300 000 EUR un līgumsoda 150 000 EUR piedziņu par spēkā neesošu. Prasījums var būt vai nu apmierināms, vai nu noraidāms, tas nevar būt spēkā neesošs.

Atsaucoties uz Civillikuma 2007. pantu secināts, ka zemesgabals līdz šim brīdim nav bijis prasītājas īpašumā, tādējādi, arī nepastāv pirkuma līguma priekšmets.

[7.15] Konstatēts, ka pirkuma līgums ir noslēgts atbilstoši Civillikuma 2009. panta nosacījumiem, proti, ka pirkuma priekšmeta pastāvēšana ir nepieciešams nosacījums pirkuma līguma spēkā esībai. Šādos apstākļos, trešajai personai nav tiesības prasīt pirkuma līguma grozīšanu vai atcelšanu kādā daļā. Trešajai personai nepastāv tiesisks pamats uzskatīt, ka pirkuma priekšmets būtu dalāms un atbildētājai būtu jāpērk tikai prasītājai piederošās ēkas. To nekādā veidā nevar secināt arī no noslēgtā pirkuma līguma satura.

No Civillikuma 2040. un 2041. panta izriet, ka pirkuma līguma atcelšana ir iespējama tikai un vienīgi pēc pušu iniciatīvas, bet nevis trešo personu pieprasījuma.

Pirkuma līguma atcelšanu pēc tādas personas pieprasījuma, kas nav līguma puse, neparedz neviena tiesību norma.

Tāpat neviena tiesību norma neparedz trešās personas tiesības prasīt līguma grozīšanu. Civillikuma 2040. un 2041. pants neparedz iespēju pirkuma līgumu atcelt daļā, proti, pirkuma līgums var tikt atcelts tikai pilnībā.

[7.16] Trešās persona izvirzījusi prasījumu par atbildētājas vienpusējā paziņojuma atzīšanu par spēkā neesošu, tādējādi, vēloties atjaunot pirkuma līguma darbību, kā arī lūgts pirkuma līguma atsevišķu punktu atcelšanu, kaut gan tā nav ne tikai līguma puse, bet arī nekustamā īpašuma īpašnieks. Līdz ar to, izvirzītie prasījumi nav saistāmi ar trešo personu un neietilpst tās tiesisko interešu tvērumā.

Tulkojot Civillikuma 1692. un 1701. panta normas, secināms, ka šādas tiesības, proti, izvirzīt iepriekš minētos prasījumus, trešajai personai nepiešķir arī galvotāja statuss.

Atbildētāja nav cēlusi prasību pret trešo personu, līdz ar to trešajai personai nav nekāda tiesiska pamata izvirzīt prasījumus, kas izriet no pirkuma līguma.

[7.17] Galvenā parādnieka ierunas var izlietot tikai galvinieks, pret kuru kreditors ceļ prasību.

No prasības pieteikuma izriet, ka trešās personas prasījumi ir saistīti tieši ar galveno parādnieku, proti, prasītāju. Nav strīds par to, ka prasītāja ir nekustamā īpašuma īpašniece, un trešajai personai nav tiesiska pamata izvirzīt prasījumus saistībā ar nekustamo īpašumu, kas viņam nepieder.

Attiecībā uz trešās personas izteiktajiem iebildumiem par saistību nodošanu bezstrīdus piespiedu izpildei un tiesneša pieņemto lēmumu, secināms, ka Civilprocesa likuma tiesību normas paredz šādu kārtību, kā arī Civilprocesa normas paredz tiesības parādniekam, ja tas uzskata, ka kreditora prasījums nav pamatots pēc būtības, celt prasību pret kreditoru, lai apstrīdētu prasījumu, ko prasītāja arī šajā gadījumā ir izdarījusi.

Tā kā Civilprocesa normas paredz to, ka tiesneša lēmums par saistības izpildīšanu bezstrīdus piespiedu kārtībā nav pārsūdzams, citas tiesas kompetencē neietilpst lēmuma satura pārvērtēšana.

[7.18] Attiecībā par trešās personas prasījumu, kurā lūgts piedzīt no atbildētājas par labu trešajai personai pirkuma maksas daļu, secināts, ka tiesisko pamatu prasībai par parāda piedziņu trešā persona norādījusi 2017. gada 10. janvārī noslēgtu cesijas līgumu par prasījuma tiesību nodošanu pret atbildētāju, kuras izriet no 2012. gada 15. martā noslēgtā nodomu protokola un 2012. gada 21. augustā noslēgtā pirkuma līguma, ne vairāk kā 1 000 000 EUR apmērā.

Cesijas spēkā esībai nepieciešami vairāki priekšnoteikumi, proti, lai prasījums piederētu cedentam, lai cedentam būtu vara rīkoties ar prasījumu, un lai cedējamais prasījums būtu noteikts.

Tādējādi, secināms, ka cesija ir spēkā tikai tad, ja pastāv prasījums, ar kuru rīkojas cedents. No trešās personas celtās prasības un iesniegtajiem dokumentiem nav saprotams, kāds ir cesijas rašanās pamats, ar ko ir pamatojams prasījums 1 000 000 EUR apmērā, kura nokavējums ir iestājies un kura daļu 200 000 EUR trešā persona vēlas piedzīt no atbildētājas šīs tiesvedības ietvaros. Tiesas ieskatā, prasījums nav pamatots, jo šāda cesija nav spēkā, jo nav spēkā arī pats 2012. gada 21. augusta pirkuma līgums, jo atbildētāja ir izmantojusi savu vienpusējas atkāpšanās tiesību par to paziņojot prasītājai jau 2014. gada 25. aprīlī, un minētais atbildētājas uzteikums, kā jau minēts iepriekš, nav apstrīdēts no prasītājas puses.

[7.19] Pirkuma līguma priekšmets nepastāv, tādējādi, pirkuma līguma izpilde nav iespējama ne pie kādiem apstākļiem, pirkuma maksas samaksa nav iespējama bez pirkuma priekšmeta nodošanas pircējam.

Līdz ar to, ar 2017. gada 10. janvāra cesijas līgumu prasītāja kā cedents ir cedējusi trešajai personai neesošu prasījuma tiesību, kas tiesiski nav iespējams un šāda cesija nav atzīstama par spēkā esošu.

[7.20] Tiesa vērsusi uzmanību uz to, ka trešajai personai ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017. gada 22. marta lēmumu prasības iesniegšanas brīdī bija pasludināts maksātnespējas process.

Saskaņā ar Maksātnespējas likuma 134. panta otrās daļas 2., 4. un 5. pantā noteikto, pēc fiziskās personas maksātnespējas pasludināšanas parādnieks nav tiesīgs rīkoties ar savu mantu, tajā skaitā realizēt prasījuma tiesības, kā arī slēgt darījumus un/vai uzņemties jaunas parādsaistības bez administratora atļaujas.

2018. gada 9. martā tiesā vērsies maksātnespējīgās trešās personas maksātnespējas administrators Andis Trokša, norādot, ka trešā persona ir iesniegusi prasības pieteikumus šajā civillietā, veicot darbības, kas ietilpst tikai un vienīgi administratora kompetencē, pārkāpjot Maksātnespējas likuma 6. panta 3. punktā noteikto patvaļas aizlieguma principu un 8. punktā noteikto labticības principu, kā arī lūdzot atkārtoti izvērtēt trešās personas prasības pieteikuma iesniegšanas pieļaujamību.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2018. gada 7. maija lēmumu izbeigts trešās personas maksātnespējas process, nepiemērojot saistību dzēšanas procedūru.

[8] Par minēto pirmās instances tiesas spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi trešā persona /pers. E/, lūdzot izskatīt apelācijas sūdzību un spriedumu atcelt.

Norādīts, ka trešā persona pirmās instances tiesas spriedumu, ar kuru noraidīti trešās personas prasījumi, pārsūdz pilnā apjomā, jo lieta pirmajā instancē izšķirta nepareizi, nepareizi konstatēti fakti, nepareizi novērtēti pierādījumi, sniegts nepareizs lietas apstākļu juridiskais novērtējums.

Apelācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītiem argumentiem.

[8.1] Tiesa nepareizi norāda, ka trešā persona kā galvinieks apvērsuma prasības ietvaros nav tiesīga paust viedokli par saistības dalībnieka patieso gribu, kā arī apstrīdēt darījumu.

Trešā persona un šī prasības pieteikuma autors /pers. E/ pieaicināts prasības tiesvedības lietā kā trešā persona prasītājas SIA „GABRIELS" prasībā pret atbildētāju SIA „Briāna Investment" par nekustamā īpašuma pirkuma līguma vienpusējas laušanas atzīšanu par spēkā neesošu, pirkuma līguma atcelšanu daļā, par pirkuma maksas ieskaitu un tiesiskā pienākuma uzlikšanu atbildētājai izpildīt pirkuma līgumu.

Prasītājas prasība tiesā celta kā apvērsuma prasība, jo ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2014. gada 18. jūnija lēmumu nodota bezstrīdus piespiedu izpildei saistība pēc nekustamā īpašuma ieķīlājuma akta - 2012. gada 21. augusta hipotēkas līguma noslēgta starp SIA „GABRIELS" un SIA „Briāna Investment" pamatparāda 300 000 EUR un līgumsoda 150 000 EUR, kopā 450 000 EUR pēc hipotēkas, kas nostiprināta uz nekustamo īpašumu /adrese/, ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/, /kadastra numurs B/.

Trešās personas statuss konkrētā prasības tiesvedībā izriet no trīs saistību tiesību nodibinošiem darījuma aktiem:

1) 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma noslēgta starp SIA „Briāna Investment" kā aizdevēju un SIA „GABRIELS" kā aizņēmēju par 300 000 EUR aizdevumu;

2) 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma pārdevuma līguma, noslēgta starp SIA „GABRIELS" kā pārdevēju un SIA „Briāna Investment" kā pircēju, par ēku īpašuma /adrese/, nostiprināts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/, /kadastra numurs B/ un cerību pirkumu par zemes īpašumu /kadastra numurs/, nostiprināts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs G/, /kadastra numurs/;

3) 2012. gada 21. augusta galvojuma līguma, noslēgta starp SIA „Briāna Investment" kā kreditoru un /pers. E/ kā galvotāju, par 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma un 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma pārdevuma līguma saistību izpildi.

Tātad trešajai personai, kura galvojusi par prasītājas saistību izpildi pēc diviem darījumiem 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma un 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma ir piešķirtas tiešas ierunas tiesības kā personai, kuras mantiskais stāvoklis ir precīzi atkarīgs no šo līgumu izpildījuma.

Galvotājam un trešajai personai civilprocesā ir pamats apgalvot, ka atbildētājas prasījums par aizdevuma 300 000 EUR un līgumsoda 150 000 EUR piedziņu nepastāv un kā tāds ir atzīstams par spēkā neesošu, jo ir izpildīts (nolīdzināts).

Papildus galvotājs izsaka viedokli un pārliecību, ka parāda un līgumsoda piedziņa saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas kārtībā norisinājusies kļūdaini.

Rodoties strīdam par darījuma pilnīgu vai daļēju spēkā esību, darījumu par spēkā neesošu var atzīt tikai tiesa. Tādā gadījumā ieinteresētā persona, t.i., darījuma dalībnieks vai trešā persona, kuras tiesības vai likumiskās intereses tiek vai var tikt skartas, ir tiesīga celt prasību tiesā par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu.

Trešās personas tiesības celt līguma spēkā neesamības prasību laikā, kad viņš pats nav darījuma dalībnieks, izriet no galvotāja statusa, ar kuru viņš ir galvojis gan par aizdevuma līguma, gan par pirkuma līguma izpildi.

Konkrētajā gadījumā nekustamā īpašuma pirkuma līgums, kura sastāvā ir savītas pirkuma cenas samaksas saistības, kuras ietērptas aizdevuma līguma formā, apstiprina, ka trešajai personai bija tiesības prasīt pirkuma līguma izpildi, tai skaitā galvotājam un cesionāram bija tiesības prasīt atbildētājai pirkuma līguma izpildi, saskaņā ar noslēgto līgumu.

Ievērojot minēto, tiesa nepamatoti ir norādījusi, ka trešā persona kā galvinieks nav tiesīgs apstrīdēt darījumus par kuriem ir galvojis un kuri ir apstrīdamās apvērsuma prasības pamatā.

[8.2] Tiesa nav vērtējusi aizdevuma līguma simulatīvo dabu kopsakarā ar faktiskajiem apstākļiem, tādēļ nonākusi pie nepareiziem secinājumiem.

[8.2.1] 2012. gada 21. augustā, prasītāja un atbildētāja noslēdza divus darījumus par ko sastādīja un parakstīja divus darījuma aktus, tie ir aizdevuma līgums par 300 000 EUR aizdevumu un nekustamo īpašumu pirkuma pārdevuma līgums. Trešajai personai ir pamats apgalvot, ka aizdevuma līgums ir šķietams un simulatīvs darījums, jo tā nosaukums neatbilst pušu patiesajai gribai, darījuma tiesisko attiecību saturam un mērķiem. Ar līgumu, kas nosaukts par aizdevuma līgumu, ir apslēpta pirkuma maksas samaksa, kuras samaksa bija un ir atbildētājas tiesisks pienākums.

[8.2.2] Atsaucoties uz Civillikuma 2002. un 2021. pantu norādīts, ka atbildētājai, noslēdzot nekustamo īpašumu pirkuma pārdevuma līgumu, kā pircējai, radās precīzi noteiktas saistības un pienākumi, kādi parādniekam ir jāizpilda attiecībā pret kreditoru. Tas izriet arī no Civillikuma 2022. panta, ka pirkuma līgumā abām pusēm savstarpēji cieši jāievēro savi pienākumi. Pircēja pamata pienākumi izriet no Civillikuma 2033. panta par to, ka pircējam ir jāsamaksā pirkuma maksa un jāsaņem pirkuma priekšmets (Civillikuma 2022. pants).

[8.2.3] Konkrētā gadījumā ir sajauktas darījumu šķiras. Kā tas izriet no 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma un pirkuma līguma analīzes, ar aizdevuma līgumu ir domāta pirkuma maksas samaksa, nevis naudas aizdevums.

Saskaņā ar pirkuma līguma 4.3. punktu atbildētāja apņēmās, un izsniedza prasītājai naudas summu 300 000 EUR, šī naudas summa ir nosaukta par aizdevumu, kuru pārdevējai izsniegusi pircēja. Skaidrību par šīs naudas summas civiltiesisko dabu ievieš pirkuma līguma 2.2.3. punkts, saskaņā, ar kuru noteikta pilnas pirkuma summas iemaksas kārtība darījuma kontā, norādot, ka no pilnas pirkuma summas ir atņemama tā naudas summa, kura izsniegta pārdevējai kā aizņēmums.

Ar šo puses noteikušas, ka naudas summas 300 000 EUR atdošanas ekonomiskais ekvivalents ir nevis tās pašas šķiras un labuma lieta - nauda, kā tam būtu jābūt pēc aizdevuma līguma (Civillikuma 1934. pants), bet citas šķiras, citas dabas, cita veida un labuma lieta nekustamā īpašuma veidā. Tātad puses līgumā noteikušas, ka saņemtā nauda ir atvietojama nevis ar pašu naudu, bet ar nekustamo īpašumu, kas norāda uz to, ka starp pusēm pastāv nevis aizdevuma, bet citas - nekustamā īpašuma pirkuma attiecības. Ir notikusi darījuma šķiras apzīmēšanas kļūda.

[8.2.4] Tiesa ir nepamatoti norādījusi, ka galvotājam un cesionāram nav tiesības vērtēt pamatlīguma dalībnieku gribu un mērķi.

Konkrētajā gadījumā ir acīm redzami, ka atbildētāja nemaz nevēlējās pirkuma līguma izpildi, jo nesamaksāja pirkuma maksas daļu, kas paredzēta zemes privatizācijai, tādēļ, ka patiesībā vēlējās tikai iegādāties par zemāku cenu ēkas, izmantojot parāda bezstrīdus piedziņu kā instrumentu.

Simulatīvs darījums ir tad, kad darījuma dalībnieki mēģina radīt priekšstatu par it kā reāla darījuma esamību, taču patiesībā viņu mērķis nav tiesiski saistīties vai saistīties savādāk.

Trešā persona un galvotājs secina, ka aizdevuma līgums ir simulatīvs darījums, jo 1) darījums par pirkuma maksas samaksu ir nopietni gribēts, bet ir apslēpts aiz aizdevuma līguma; 2) aizdevuma līgums var būt spēkā tikai tiktāl, cik ar šo aizdevuma līgumu tiek uzturēts spēkā pirkuma līgums.

Civillikuma 2004. pants norāda uz to, ka pirkuma līgums uzskatāms par noslēgtu, kad abas puses vienojušās par pirkuma priekšmetu un maksu. Par pirkuma darījuma būtisko sastāvdaļu noteikšanu šaubas nepastāv.

Tātad aizdevuma līgums kā tāds ir atzīstams par spēkā neesošu, jo nav aizdevuma līgums Civillikuma 1934. panta izpratnē un ir atzīstams par pirkuma līguma sastāvdaļu, jo nosaka pirkuma maksas daļas samaksu. Aizdevuma līgums ietver pirkuma maksas samaksu un šādā veidā var tikt uzturēts spēkā, bet nevis kā aizdevuma līgums, bet kā pirkuma līguma sastāvdaļa par pirkuma maksas samaksu.

Aizdevuma līguma simulatīvā daba izriet no pirkuma līguma satura un vārdu nozīmes. Arī aizdevuma līguma 2.2. punkts paredz, ka aizdevumu var atmaksāt ar ieskaitu, kas izriet no pirkuma līguma.

Pušu patiesā griba ir secināma no līgumu satura un šeit lietoto vārdu nozīmes.

Ievērojot aizdevuma līguma simulatīvo dabu, tas nevar palikt spēkā aizdevuma līguma veidā un ir atceļams. Vienlaicīgi atzīstams, ka aizdevuma līgums ir pirkuma līguma sastāvdaļa.

[8.2.5] Aizdevuma līguma simulatīvā daba sasaucas ar šī līguma 3.1. punktu, ka aizdevums izsniegts bez procentiem, šī līguma 2.1. punktu un pirkuma līguma 8.3.4. punktu par to, ka aizdevuma atmaksas termiņš sakrīt ar to pirkuma līguma termiņu, kurā jāpabeidz privatizācija.

Ievērojot minēto, konkrētajā gadījumā aizdevuma līgums pats par sevi nemaz nevarēja pastāvēt, jo naudas maksājums kalpoja tikai kā nekustamā īpašuma pirkuma maksa un bet tiesa nepareizi nonāca pie secinājuma, ka katrs darījums jāvērtē atrauti un tādēļ katrs atsevišķi ir tiesisks.

[8.3] Tiesa spriedumā nav vērtējusi nekustamā īpašuma noslēgšanas apstākļus, līdzēju gribu un pirkuma cenas samaksu kopsakarā ar aizdevuma līgumā paslēpto prettiesisko mērķi.

[8.3.1] Aizdevuma līgums ir simulatīvs darījums, jo ietver sevī nevis aizdevuma attiecības, bet pirkuma maksas samaksu un kā tāds arī ir uzturams spēkā.

[8.3.3] Augstākās tiesas 2008. gada tiesu prakses apkopojumā „Par Civillikuma 1415. panta piemērošanu", cita starpā norādīts, ka ir pamats apgalvot, ka, neskatoties uz to, ka Civi1likuma 1404. pants uzskaita piecus darījumam nepieciešamos elementus un neizdala atsevišķi tādu elementu kā mērķis, darījuma mērķis (subjektīvais) tomēr ir patstāvīgs tiesiska darījuma elements, kas jāņem vērā, izvērtējot katru darījumu.

Civillikuma 1415. pants pārsvarā tiek piemērots, lai atzītu par spēkā neesošu darījumu, kura prettiesiskums aizskar kādu citu personu, sabiedrības, nevis pašu darījuma slēdzēju intereses. Prettiesiski nodibinātas saistības nevar radīt paliekošas tiesiskas sekas (*Senāta 2006. gada 22. marta spriedums lietā Nr. SKC-200/2006*).

Lai arī Civillikuma 1415. pants ir iekļauts likuma sadaļā par darījuma priekšmetu, patiesībā tas regulē jautājumus par darījuma mērķi un motīvu (*causa*), kas ir pats par sevi atsevišķs un patstāvīgs darījuma elements, kas izvērtējams atsevišķi no darījuma priekšmeta. Civillikuma 1415. pants kopā arī Civillikuma 1592. pantu veido patstāvīgu institūtu.

Ja pat ārēji darījums ir tiesisks (piem., formāli likumīgi noslēgts aizdevuma līgums), tad, izvērtējot tā pamatā esošos motīvus, pastāv iespēja darījumu atzīt par spēkā neesošu. Konkrētajā gadījumā tiesa līgumu noslēgšanas mērķi vispār nevērtēja, bet tikai atreferēja atbildētājas viedokli.

[8.3.2] Aizdevuma līguma mērķis bija un ir prettiesisks, jo apslēpts tā patiesais nolūks - nākotnē izveidojamā nekustamā īpašuma iegāde.

Pirkuma līguma 8.3.4. punkts noteica, ka viens no pirkuma līguma priekšmetiem vēl pārdevējai nepiederēja, bet tas jāprivatizē no Rīgas Domes, tādēļ pirkuma līgumā bija paredzēta zemes privatizācija, kas ir jāpabeidz 12 mēnešu laikā, t.i. līdz 2013. gada 22. augustam.

[8.3.3] Arī izvērtējot aizdevuma līguma 2.1. punktu, aizdevums ir jāatgriež līdz 2013. gada 22. augustam.

Noslēpjot pirkuma maksas samaksu aiz aizdevuma līguma, atbildētāja ieguva neierobežotu prioritāti atkāpties no pirkuma līguma tālākās izpildes, vienlaicīgi vēršot piedziņu uz ieķīlāto īpašumu un šādā veidā kļūstot par objekta - ēku īpašnieku par cenu, kas ir samaksāta, t.i., 300 000 EUR.

Šādā veidā un ar šāda simulatīva aizdevuma līguma starpniecību pircēja ieguva iespēju nesamaksāt atlikušo pirkuma maksu, kas daļā par ēkām ir 1 200 000 EUR (1 700 000 EUR (kopējā darījuma cena) - 200 000 EUR (cena par zemes izpirkšanu no pašvaldības) – 300 000 EUR (pirkuma maksa samaksāta aizdevuma veidā) = 1 200 000 EUR).

[8.4] Tiesa nepareizi vērtējusi trešās personas tiesības apstrīdēt kā galviniekam pirkuma līguma vienpusēju laušanu un pirkuma līguma atzīšana par spēkā neesošu daļā par zemes īpašuma pirkumu.

[8.4.1] 2012. gada 21. augustā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts pirkuma līgums, saskaņā ar kuru prasītāja apņēmās pārdot atbildētājai nekustamo īpašumu /adrese/, kas sastāv no zemes un ēkām, bet atbildētāja apņēmās veikt pirkuma samaksu 1 700 000 EUR.

Tātad pirkuma līguma priekšmetā bija iekļauti divi nekustamie īpašumi:

1) ēku īpašums /adrese/, kas piederēja un pieder prasītājai, nostiprināts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/, /kadastra numurs B/;

2) zemes īpašums /adrese/, kas piederēja Rīgas pilsētai, nostiprināts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs G/, /kadastra numurs/.

Daļā par ēku pirkumu pirkuma izpildei nekādu šķēršļu nav.

Daļā par zemes pirkumu, jāņem vērā, ka uz pirkuma līguma noslēgšanas dienu 2012. gada 21. augustu šis īpašums piederēja Rīgas pašvaldībai.

Šos apstākļus zināja, gan pārdevēja, gan pircēja, gan galvotājs. Tādēļ nepamatots ir tiesas apgalvojums, ka pirkuma priekšmetam ir jāpastāv pirkuma līguma noslēgšanas brīdī.

[8.4.2] Saskaņā ar pirkuma līguma 4.4. punktu šī zemesgabala privatizācijai atbildētāja apņēmās piešķirt 200 000 EUR.

[8.4.3] Sekojot pirkuma līguma 8.3.4. punktam maksimālais pušu noteiktais termiņš, kādā prasītājai bija jākļūst par zemes īpašnieci bija divpadsmit mēneši, tātad līdz 2013. gada 22. augustam.

Daļā par zemes pirkumu starp pusēm bija noslēgts cerību pirkuma līgums, daļā par ēku īpašumu starp pusēm bija noslēgts pamata pirkuma līgums, jo šķēršļi pārdot un nopirkt ēku īpašumu nepastāvēja un nepastāv arī šobrīd.

[8.4.4] Par zemes īpašumu bija noslēgts līgums par svešas lietas pirkumu, kas noslēgts tam gadījumam, ja tā pārietu pārdevēja īpašumā (Civillikuma 2011. pants).

Tiesa sprieduma motīvu daļā nepamatoti atsaucas uz tiesvedību citā lietā, kurā vēl nav taisīts spriedums un vērtē apstākļus un pierādījumus, kas it kā ietekmē vai varēja ietekmēt 2012. gada 21. augusta pirkuma un aizdevuma līgumu spēku, kā arī apsprieda pierādījumus par it kā esošiem nekustamā īpašuma pirkuma līgumiem, kuri vispār nebija šī civiltiesiskā strīda priekšmeti un šādi līgumi vispār netika iesniegti kā pierādījumi.

[8.4.5] Atbilstoši pirkuma līguma 3.1. punktam prasītāja apņēmās pēc iespējas īsākā laikā veikt visas no tās atkarīgās darbības, kas nepieciešamas zemesgabala privatizācijai.

Atbilstoši pirkuma līguma 3.2. punktam prasītāja apņēmās nodrošināt, lai izmainītu zemesgabala statusu tikai pēc tā, kad tiks apstiprināta zemesgabala galīgās privatizācijas cena.

Atbilstoši pirkuma līguma 3.3.-3.9. punktam prasītāja apņēmās informēt atbildētāju par zemes privatizācijas procesu un apņēmās noslēgt zemesgabala pirkuma līgumu.

[8.4.6] Izpildot minētās saistības, prasītāja veica šādas darbības:

1) 2012. gada 20. jūlijā nosūtīja Rīgas domes Pilsētas attīstības departamentam pieprasījumu mainīt zemesgabala zonējumu;

2) 2012. gada 26. novembrī Rīgas domes Attīstības departamentam adresētajā iesniegumā iekļauts lūgums mainīt zemesgabala zonējumu;

3) veikta virkne darbību, lai iegūtu atļauju zemesgabala izpirkšanai.

[8.4.7] 2013. gada 6. septembrī Rīgas domes Īpašumu departaments izsniedza prasītājai atsavināšanas paziņojumu, informējot par prasītājas tiesībām un nosacījumiem apbūvēta zemesgabala /adrese/ (/kadastra apzīmējums C/) izpirkšanai.

[8.4.8] Pirkuma līguma 4.4. punktā noteikts, ka atbildētāja apņemas izsniegt pārdevējai aizdevumu 200 000 EUR, lai finansētu zemesgabala privatizāciju, 10 darba dienu laikā, iestājoties šādiem nosacījumiem:

1) Rīgas dome pieņem lēmumu par zemesgabala privatizāciju, un prasītāja ir noslēgusi ar Rīgas domi zemesgabala pirkuma pārdevuma līgumu;

2) zemesgabala privatizācijas cena nepārsniedz 200 000 EUR;

3) zemesgrāmatā ierežistrēti šādi ēku apgrūtinājumi par labu atbildētājai - otrās kārtas hipotēka un aizliegums atsavināt/apgrūtināt ar lietu vai saistību tiesībām bez pircēja piekrišanas;

4) /pers. E/ izdod notariāli apliecinātu galvojumu par prasītājas saistībām, kas izriet no šā līguma un aizdevuma līguma.

[8.4.9] Tiesa procesa gaitā nav vērtējusi lietas materiālos esošos pierādījumus, tā piemēram, prasītājas 2013. gada 18. septembra, 2013. gada 17. oktobra u n 2013. gada 18. decembra vēstules, kurās prasītāja informēja atbildētāju par Rīgas domes Īpašumu departamenta 2013. gada 6. septembra zemesgabala atsavināšanas paziņojumu un uzaicināja veikt pirkuma līguma 4.4. punktā noteiktās darbības, tomēr atbildētāja uz minēto uzaicinājumu neatsaucās un pirkuma līguma 4.4. punktā noteiktos dokumentus nesagatavoja un neparakstīja, un naudas līdzekļus zemes privatizācijas finansēšanai 200 000 EUR nepiešķīra.

Tādējādi konstatējams, ka atbildētāja 2013. gada nogalē bez jebkāda tiesiska pamata atteicās izpildīt ar pirkuma līgumu pielīgtās saistības un rīkojās vēl negodprātīgāk, jo 2014. gada 25. aprīļa vēstulē paziņoja par pirkuma līguma laušanu saskaņā ar līguma 8.3.1., 8.3.2., 8.3.3., 8.3.4. un 8.3.7. punktu.

Tiesa savā spriedumā atsaukusies uz Civillikuma 1587. un 1588. pantiem, kuri noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem izpildīt apsolīto un viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras puses piekrišanas. Tomēr tiesa izdara pretrunīgu secinājumu, ka atbildētāja pamatoti atkāpusies no līguma, tādēļ tas ir spēkā. Prasītājas ieskatā pirkuma līgums ir spēkā, tādēļ tā noteikumi ir apspriežami.

Tātad prasītājai pieder tiesības prasīt 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma vienpusējas laušanas atzīšanu par neesošu, konstatējamas tiesības lūgt tiesu atcelt pirkuma līgumu daļā, bet pārējā daļā uzlikt par pienākumu atbildētājai noslēgt pirkuma līgumu.

[8.4.10] Zemes privatizācija nevarēja notikt bez attiecīgas samaksas izdarīšanas par labu pašvaldībai. Šīs samaksas izdarīšanai atbildētāja apsolīja piešķirt naudas līdzekļus 200 000 EUR (pirkuma līguma 4.4. punkts), kas tiktu ieskaitīti kopējā pirkuma maksā 1 700 000 EUR par abiem īpašumiem.

[8.4.11] Zemesgabala pārdošana atbildētājai nenotika pašas pircējas vainas dēļ, jo pircēja nepiešķīra to pirkuma maksas daļu 200 000 EUR, lai šis īpašums nonāktu pārdevējas mantā.

[8.4.12] Tātad pirkuma līguma vienpusēja laušana no pircējas puses ir apstrīdama un ir atzīstama par spēkā neesošu. Vienlaicīgi ir atceļams pirkuma līguma daļā par zemesgabala pārdošanu, jo šis īpašums - līguma priekšmets - nav kļuvis par pārdevējas mantu.

[8.5] Tiesa nav pareizi izvērtējusi tiesību prasīt nekustamā īpašuma pircējai izpildīt ēku pirkuma līgumu un atzīt samaksas izdarīšanu daļā.

[8.5.1.] Lietas izskatīšanas ietvaros galviniekam, aizstāvoties pret prasību, ir tiesības norādīt tiesai ne vien uz apstākļiem par galvenā parādnieka saistības izpildījuma apmēru, bet arī uz argumentiem, kuri uz laiku vai vispār paralizē kreditora tiesību saņemt izpildījumu pēc galvenās saistības.

Par zemes īpašumu bija noslēgts līgums par svešas mantas pirkumu un šis īpašums nav nonācis pārdevējas mantā, jo pircēja nepiešķīra pirkuma maksu 200 000 EUR apmērā. Šajā daļā pirkuma līguma izpilde nav iespējama.

Tajā pašā laikā nepastāv jebkādi šķēršļi par otra nekustamā īpašuma pirkumu, t.i., ēku īpašuma pirkuma izpildi.

[8.5.2] Līguma priekšmets sastāvēja no diviem atsevišķiem nekustamajiem īpašumiem un puses nebūt nebija noteikušas, ka pirkumam jābūt kopējam abu apvienoto īpašumu veidā.

Pirkuma līguma 1.1. punkts precīzi noteica, ka pārdevēja apņemas pārdot un pircēja apņemas nopirkt ēkas un privatizēto zemesgabalu, apvienotu vienā īpašumā vai kā divus patstāvīgus īpašumus.

Līguma 1.2. punktā noteikts, ka pircēja ieinteresēta iegādāties ēkas tikai kopā ar zemesgabalu. Atbilstoši Civillikuma 968. pantam uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās sastāvdaļu. Turklāt Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs G/nostiprinātas prasītājas nomas tiesības uz zemesgabalu.

Tātad iegūstot īpašumā ēkas, pircēja iegūst tiesības arī uz zemi. Ievērojot, ka pirkuma līguma 1.1. punkts paredz iespēju realizēt gan ēkas, gan zemi atsevišķi ir saglabājams pircējas pienākums, kāds izriet no pirkuma līguma.

[8.5.3] Civillikuma 2004. pants norāda, ka pirkuma līgums uzskatāms par noslēgtu, kad abas puses vienojušās par pirkuma priekšmetu un maksu. Konkrētajā lietā tas ir noticis. Tālāk atbilstoši Civillikuma 1587., 2021., 2033. pantam pircējas pienākums ir izpildīt pirkuma līgumu, veicot samaksu.

Tiesa nav vērtējusi šos apstākļus, bet tikai vērtējusi pirkuma līguma sadaļu, par pircējas tiesībām uzteikt līgumu.

[8.5.4] Kopējā pirkuma maksa bija 1 700 000 EUR. Pirkuma maksas daļa, kas attiecās uz zemes īpašumu noteikta 200 000 EUR. Ēku pirkuma maksas atlikusī daļa ir 1 500 000 EUR. Samaksa izdarīta 300 000 EUR.

Tātad nekustamā īpašuma pirkuma cenā ieskaitāma naudas summa 300 000 EUR, kas samaksāta pārdevējai kā aizdevums.

Atlikušajā daļā nosakāms pienākums pircējai izpildīt pirkuma līgumu. Turklāt pastāvot nosacījumiem, ka zemesgabala privatizācija nevarēja notikt pašas pircējas vainas dēļ, privatizācijas pabeigšana iespējama jau ar atbildētājas līdzdalību pēc ēku īpašuma iegūšanas.

[8.6] Tiesa nav vērtējusi trešās personas mantisko stāvokli, tādēļ nonākusi pie nepareiza secinājuma, ka trešajai personai ir pienākums atmaksāt valsts nodevu.

Trešā persona piesakot savu prasījumu atbrīvota no valsts nodevas samaksas sakarā ar fiziskās personas maksātnespējas procesu. Šāda tiesība pastāvēja uz prasības iesniegšanas brīdi.

Tiesa, pamatojoties uz atbildētājas sniegto informāciju plaši aprakstīja Maksātnespējas likuma normas un bijušā administratora A. Trokšņa iesniegumu, kā arī norādīja, ka, atbilstoši Maksātnespējas likuma 137. panta otrās daļas noteikumiem, parādnieks nav tiesīgs rīkoties ar savu mantu un uzņemties saistības. Tiesa nepareizi ir attiecinājusi šo Maksātnespējas likuma normu attiecībā uz trešās personas tiesībām iesniegt tiesā prasību. Tas ir pretrunā ar Maksātnespējas likuma 1. pantā noteikto mērķi un likuma jēgu un 127. panta noteikumiem.

Tiesa nav argumentējusi, kāpēc pēc maksātnespējas procesa izbeigšanas tiesai nav jānoskaidro personas mantiskais stāvoklis un kāpēc tiesa ir attiecinājusi Civilprocesa likuma 42. panta noteikumus, ja tiesa pati iepriekš ir lēmusi par puses atbrīvošanu no valsts nodevas un pieņēmusi pieteikumu.

[9] Atbildētāja iesniegusi paskaidrojumus par trešās personas apelācijas sūdzību, kurā norādīts, ka iesniegto apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu un noraidāmu, bet pirmās instances tiesas spriedumu par tiesisku un pamatotu (*lietas 6. sējuma 215.-226. lapa*).

[10] Tiesas sēdē atbildētājas pārstāve /pers. E/ prasību neatzina, apelācijas sūdzību uzskatīja par nepamatotu un paskaidroja, ka pilnībā uztur savus paskaidrojumus, kas sniegti uz apelācijas sūdzību, vēlas uzsvērt, ka faktiski trešā persona ar saviem prasījumiem mēģina panākt ne tikai daļēju pirkuma līguma izpildi, jo zeme nepieder prasītājai, tā pieder Rīgas pašvaldībai, bet mēģina panākt, lai atbildētāja maksātu pirkuma maksu par ēkām, par kurām pats citā tiesvedībā uzstāj, ka tās pieder citai personai. Šobrīd šīs ēkas arī arestētas kriminālprocesa ietvaros. Lai arī trešā persona norāda, ka pirmās instances tiesas spriedums tiek pārsūdzēts pilnā apmērā, no apelācijas sūdzības satura neizriet arguments, kā izpaužas sprieduma nepareizība daļā, kurā noraidīts trešās personas prasījums par 200 000 EUR piedziņu no atbildētājas. Šajā daļā apelācijas sūdzība neatbilst Civilprocesa likuma 416. panta pirmās daļas prasībām.

Trešā persona uz tiesas sēdi nebija ieradusies, tiesā saņemts trešās personas iesniegums, kurā norādīts, ka uz tiesas sēdi nevar ierasties, jo kopš 2020. gada 24. augusta ārstējas SIA „Klīnika Dzintari" dienas stacionārā, pielikumā pievienota darba nespējas lapa A un SIA „Klīnika Dzintars" valdes priekšsēdētājas D. Simsones izziņa, ka /pers. E/ ārstējas SIA „Klīnika Dzintari" dienas stacionārā no 2020. gada 24. augusta.

Tiesas sēdē prasītājas pārstāve administratore nav ieradusies, tiesā saņemts iesniegums ar lūgumu izskatīt lietu bez viņas klātbūtnes, tā kā prasītāja tiesas spriedumu nav pārsūdzējusi.

Civillietu tiesas kolēģija izvērtējusi trešās personas neierašanās iemeslus uz tiesas sēdi, atzīst tos par neattaisnotiem, tā kā viņam nav noteikts gultas režīms un nav pierādījumu, ka ārstējoties dienas stacionārā nevarētu ierasties uz tiesas sēdi un šādos apstākļos atzīst par iespējamu lietu izskatīt bez trešās personas klātbūtnes.

Tāpat ir pamats lietu izskatīt bez maksātnespējīgās SIA „GABRIELS" administratores klātbūtnes, tā kā pieteikusi šāda veida lūgumu tiesai.

Motīvu daļa

[11] Civillietu tiesas kolēģija, uzklausījusi atbildētājas pārstāves tiesas sēdē sniegtos paskaidrojumus, izvērtējusi apelācijas sūdzības motīvus un rakstveida pierādījumus, atzīst, ka /pers. E/ prasība un apelācijas sūdzība nav pamatota un ir noraidāma.

[12] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426. panta pirmo daļu, 430. panta trešo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, un nepārbauda pirmās instances tiesas konstatētos faktus, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Prasītāja pirmās instances tiesas spriedumu nav pārsūdzējusi.

Trešā persona pārsūdz pirmās instances tiesas spriedumu pilnā apjomā, ar kuru noraidīti trešās personas prasījumi, tādējādi prasība apelācijas instances tiesā izskatāma daļā, kurā noraidīta trešās personas prasība.

[13] Lietā nav strīda par sekojošiem faktiem.

2012. gada 15. martā starp prasītāju un atbildētāju tika noslēgts nodomu protokols, kurā tika atrunāts pušu nodoms nākotnē noslēgt vairākus darījumus ar vienotu mērķi, proti, atbildētājs pauda nodomu nopirkt par 1 700 000 EUR nekustamo īpašumu /adrese/, kas sastāv no zemesgabala 18 342 m^2 platībā un ēkām, lai uzbūvētu tirdzniecības centru ar minimālo platību 7500 m^2 (*lietas 1. sējuma 23.-25. lapa*).

Nodomu protokolā tika nodibināts, ka nekustamā īpašuma ēkas pieder prasītājai, savukārt nekustamā īpašuma zemesgabals, kas atrodas zem ēkām, pieder Rīgas pašvaldībai. Līdz ar to, prasītāja apņēmās privatizēt zemesgabalu atbilstoši publiskas personas mantas atsavināšanas likumam, lai pārdotu atbildētājai nekustamo īpašumu, proti, ēkas un zemi kā vienu īpašuma objektu vai kā divus patstāvīgus īpašuma objektus.

Atbilstoši nodomu protokola 4.1. un 4.2. punktam, atbildētāja apņēmās uz atsevišķas vienošanās pamata piešķirt prasītājai aizdevumu, lai finansētu zemesgabala privatizāciju, kā arī citiem mērķiem, saskaņā ar minēto protokolu.

Nodomu protokola 3.4. punktā noteikts ka nekustamā īpašuma pirkuma maksa tiek samazināta par aizdevuma summu, ko atbildētāja piešķir prasītājai, kā arī par zemesgabala privatizācijā neizmaksāto cenu.

2012. gada 21. augustā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts pirkuma līgums, saskaņā ar kuru prasītāja apņēmās pārdot atbildētājai iepriekš minēto nekustamo īpašumu (*lietas 1. sējuma 37.-46. lapa*).

2012. gada 21. augustā starp prasītāju un atbildētāju tika noslēgts aizdevuma līgums, saskaņā ar kura 1. punktu, atbildētāja apņēmās piešķirt prasītājai aizdevumu 300 000 EUR apmērā, ja tiek izpildīti līguma nosacījumi, proti, tiek iesniegts līgumā noteiktais nodrošinājums izpildei (*lietas 1. sējuma 48.-50. lapa*). Atbildētāja pārskaitīja naudas līdzekļus 300 000 EUR apmērā uz prasītājas norēķinu kontu.

[14] Civillietu tiesas kolēģija izvērtējot 2012. gada 21. augustā noslēgtos līgumus, secina, ka aizdevuma līgums un pirkuma līgums pretēji trešās personas uzskatam ir uzskatāmi par diviem atsevišķiem patstāvīgiem līgumiem un to spēkā esamība pēc būtības nav savstarpēji saistīta.

Saskaņā ar aizdevuma līgumu atbildētāja izsniedza prasītājai aizdevumu 300 000 EUR mērķim, kas norādīts 2012. gada 21. augusta pirkuma līgumā, proti, zemesgabala, ar /kadastra numurs/, /adrese/, privatizācijas finansēšanai.

Aizdevuma līguma 2.1 un 2.3 punktā pielīgts, ka prasītāja apņemas atmaksāt atbildētājai aizdevumu līdz 2013. gada 22. augustam. Papildus pielīgts, ka aizņēmēja var atmaksāt aizdevumu pirms minētā termiņa, veicot ieskaitu ar prasījumiem, kas izriet no pirkuma līguma, ja tas tiek realizēts līdz 2013. gada 22. augustam. Savukārt no pirkuma līguma nosacījumiem ir konstatējams, ka atbildētājas vēlme bija pēc zemesgabala nonākšanas prasītājas īpašumā nopirkt nekustamo īpašumu /adrese/, sastāvošu no zemes un ēkām, tādējādi noslēgtā pirkuma līguma priekšmets līguma slēgšanas brīdī nepastāvēja un puses faktiski noslēdza līgumu par tādu nekustamo īpašumu, kas iespējams nākotnē varētu nonākt prasītājas īpašumā.

Arī pirkuma līguma 4.10. punktā noteikts, ka aizdevums 300 000 EUR tiek izsniegts prasītājai uz laiku līdz atbildētājas īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu /adrese/, reģistrācijai, bet ne ilgāk kā līdz 2013. gada 22. augustam. Tādējādi no aizdevuma līguma un pirkuma līguma nosacījumiem vienozīmīgi konstatējams, ka aizdevuma atmaksāšana ieskaita veidā iespējama tikai un vienīgi, iekļaujoties atmaksas termiņā, proti, līdz 2013. gada 22. augustam pie nosacījuma, ja realizētos noslēgtais pirkuma līgums un atbildētājai būtu iespējams no prasītājas iegādāties nekustamo īpašumu sastāvošu no ēkām un zemes /adrese/.

Otrs būtisks aspekts, ka no noslēgtā pirkuma līguma nosacījumiem, konstatējams, ka pirkuma priekšmetu ēku un zemesgabalu vienota pastāvēšana ir nepieciešams nosacījums pirkuma līguma spēkā esībai. Nekustamais īpašums - ēkas un zemes neatradās prasītājas īpašumā pirkuma līguma noslēgšanas brīdī, līdz ar to konstatējams, ka tika noslēgts Civillikuma 2007., 2009. pantā paredzētais cerību pirkuma līgums. Būtisks apstāklis, par ko lietā nav strīda, ka šāds nekustamais īpašums prasītājas īpašumā neatrodas arī šobrīd, jo zemesgabals pieder Rīgas pilsētai, tas nav ticis privatizēts. Šādos apstākļos, kad prasītājas īpašumā nav nonācis pirkuma līguma priekšmetā paredzētais īpašums, atbildētāja izmantoja savas atkāpšanās tiesības no pirkuma līguma, paziņojot par atkāpšanos no noslēgtā pirkuma līguma. Šādas tiesības paredzētas pirkuma līgumā, gan arī izriet no Civillikuma

1589. panta, kas nosaka, ka vienpusēja atkāpšanās no līguma 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.

Tiesas kolēģijas ieskatā ir izpildījušies visi šie nosacījumi, kas pieļauj atbildētājas atkāpšanos no pirkuma līguma. Atkāpšanās ir pamatota ar paša līguma raksturu, jo 2012. gada 21. augustā noslēgtais pirkuma līgums pēc savas būtības uzskatāms par cerības pirkumu, jo noslēgts par pirkuma priekšmetu kurš pārdevējas mantā neatrodas un nav zināms vai jebkad atradīsies. Pirkuma līgums noslēgts tādējādi, ka tā spēkā esība atkarīga no pirkuma priekšmeta nonākšanas pārdevējas mantā, par ko liecina arī atbildētājai piešķirtās tiesības izbeigt līgumu vienpusēji, ja tā nekļūst par zemesgabala un ēku īpašnieci līgumā noteiktajā termiņā. Ievērojot minēto, ir likumsakarīgi, ka atbildētāja ir atkāpusies no pirkuma līguma, kā arī prasīja prasītājai izpildīt aizdevuma līgumus un atmaksāt aizdevumu.

Trešā persona mēģina uzspiest, lai atbildētāja izpildītu pirkuma līgumu daļā par ēkām, tai skaitā par ēkām, par kurām citā tiesvedībā uzstāj, ka tās pārdevis vēl citai personai.

Lietā iesniegts Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 20. jūnija lēmuma noraksts civillietā Nr. C68361718 SIA „Elektro Siltums Grupa" prasībā pret SIA „GABRIELS" par īpašuma tiesību atzīšanu uz būvēm /adrese/, ieraksta izdarīšanu Valsts kadastra informatīvajā sistēmā un zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu grozīšanu, ar kuru apmierināts daļēji SIA „Elektro Siltums Grupa" pieteikums par prasības nodrošināšanu, ierakstot Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs D/ aizlieguma atzīmi nekustamā īpašuma 78/100 domājamām daļām. No lēmuma izriet, ka prasība celta, pamatojoties uz 2011. gada 15. septembra būvju pirkuma līgumu Nr. G-W un 2014. gada 27. maija pārjaunojumu par nekustamā īpašuma /adrese/, daļas pārdošanu SIA „Elektro Siltums Grupa" (*lietas 6. sējuma 46.-51. lapa*). Saskaņā ar atbildētājas pārstāves paskaidrojumiem lieta ir izskatīta, tiesa devusies taisīt spriedumu.

Faktiski trešā persona ar saviem prasījumiem mēģina panākt ne tikai daļēju pirkuma līguma izpildi, jo zeme nepieder prasītājai, tā pieder Rīgas pašvaldībai, bet mēģina panākt, lai atbildētāja maksātu pirkuma maksu par ēkām, par kurām pats citā tiesvedībā uzstāj, ka tās pieder citai personai. Šobrīd šīs ēkas arī arestētas kriminālprocesa ietvaros. Lai arī trešā persona norāda, ka pirmās instances tiesas spriedums tiek pārsūdzēts pilnā apmērā, no apelācijas sūdzības satura neizriet arguments, kā izpaužas sprieduma nepareizība daļā, kur noraidīts trešās personas prasījums par 200 000 EUR piedziņu no atbildētājas. Šajā daļā apelācijas sūdzība neatbilst Civilprocesa likuma 416. panta pirmās daļas prasībām.

[15] Izvērtējot apelācijas sūdzības argumentus, Civillietu tiesas kolēģija tos atzīst par nepamatotiem šādu apsvērumu dēļ.

[15.1] Trešā persona savā apelācijas sūdzībā izteikusi iebildumus par to, ka pirmās instances tiesa nepareizi ir norādījusi, ka trešā persona kā galvinieks apvērsuma prasības ietvaros nav tiesīga paust viedokli par saistības dalībnieka patieso gribu, kā arī apstrīdēt darījumu.

Pirmās instances sprieduma kontekstā jāprecizē, ka tiesa sprieduma 12. lapā ir nodibinājusi, ka „Trešā persona šajā lietā nav ne noslēgtā aizdevuma līguma, ne pirkuma līguma dalībnieks. Pie šādiem apstākļiem uzskatāms, ka persona, kura nav bijusi līguma dalībnieks un nav parakstījusi konkrēto līgumu, nevar paust viedokli par līdzēju patieso gribu, kā arī apstrīdēt darījumu, jo par to var būt atbildīgs tikai katrs konkrētais līgumslēdzējs".

Civillietu tiesas kolēģija pilnībā pievienojas pirmās instances tiesas viedoklim, jo līdzēju patieso gribu objektīvi ir spējīgi paust tikai paši līdzēji: prasītāja un atbildētāja, neviena trešā persona nevar iestāties nevienas līgumslēdzējas puses vietā un izteikt apgalvojumus par citas personas patieso gribu tādā veidā, kā tas darīts trešās personas celtajā prasībā.

[15.2] Prasītājas celtās apvērsuma prasības priekšmets ir 2012. gada 21. augustā noslēgtā aizdevuma līguma 2.2. punkta izpilde un ieskaita veikšana.

Savukārt, trešā persona lūdz tiesu atzīt 2012. gada 21. augusta aizdevuma līgumu par simulatīvu darījumu un atzīt, ka 2012. gada 21. augusta aizdevuma līgums ir 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma sastāvdaļa, kā arī atzīt, ka aizdevuma summa 300 000 EUR ir pirkuma maksa un saskaņā ar 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma 2.2. punktu ir ieskaitāma 2012. gada 21. augusta pirkuma līgumā noteiktajā nekustamā īpašuma cenā.

Šajā gadījumā ir nepārprotami redzams, ka pastāv pretruna starp prasītājas celto prasību, kas uzskata, ka 2012. gada 21. augusta aizdevuma līgums ir spēkā esošs un izpildāms, un trešās personas prasību, kas uzskata, ka minētais aizdevuma līgums ir simulatīvs un aizdevuma summa 300 000 EUR ir pirkuma maksas daļa.

[15.3] Prasībā trešā persona norādīja, ka ir sajauktas darījumu šķiras, pamatojot savu viedokli ar to, ka vienā dienā, 2012. gada 21. augustā, prasītāja un atbildētāja ir noslēgušas divus darījumus - aizdevuma līgumu un pirkuma līgumu. Trešās personas ieskatā aizdevuma līgums ir šķietams un simulatīvs darījums, jo tā nosaukums neatbilst pušu patiesajai gribai, darījuma tiesisko attiecību saturam un mērķiem, ar aizdevuma līgumu esot domāta pirkuma maksas samaksa nevis aizdevums.

Civillietu tiesas kolēģija šādu uzskatu atzīst par nepamatotu, jo 2012. gada 21. augustā noslēgtie līgumi: aizdevuma līgums un pirkuma līgums ir uzskatāmi par diviem atsevišķiem, patstāvīgiem līgumiem un to spēkā esamība nav savstarpēji saistīta.

[15.4] Saskaņā ar aizdevuma līguma 1.1. punktu, atbildētāja kā aizdevēja izsniedza un prasītāja kā aizņēmēja saņēma aizdevumu 300 000 EUR apmērā mērķiem, kuri norādīti 2012. gada 21. augustā noslēgtajā pirkuma līgumā, proti, zemesgabala ar /kadastra numurs/, /adrese/, privatizācijas finansēšanai.

Aizdevuma līguma 2.1. un 2.3. punktos puses pielīga, ka prasītāja apņemas atmaksāt atbildētājai aizdevumu līdz 2013. gada 22. augustam.

Aizdevuma līguma 2.2. punktā noteikts, ka aizņēmēja var atmaksāt aizdevumu pirms minētā termiņa, veicot ieskaitu ar prasījumiem, kas izriet no 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma. Tāpat aizdevuma līguma 2.5. punkts šādas tiesības paredzēja aizdevējai.

Tātad no noslēgtā aizdevuma līguma ir nepārprotami redzams, ka prasītājai tika pielīgtas divas iespējas: atmaksāt saņemto aizdevumu 300 000 EUR apmērā līdz 2013. gada 22. augustam vai pirms minētā termiņa veikt ieskaitu ar prasījumiem, kas izriet no 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma.

[15.5] Savukārt, no 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma nosacījumiem nepārprotami ir konstatējams, ka atbildētājas vēlme bija pēc zemesgabala nonākšanas prasītājas īpašumā nopirkt nekustamo īpašumu /adrese/, sastāvošu no zemes un ēkām, tādējādi, noslēgtā pirkuma līguma priekšmets līguma noslēgšanas brīdī nepastāvēja un puses noslēdza līgumu par nekustamo īpašumu, kas iespējams nākotnē varētu nonākt prasītājas īpašumā. Pirkuma līguma 1.2. punktā nepārprotami ir norādīts, ka pircēja ir ieinteresēta iegūt ēkas tikai kopā ar zemesgabalu.

Pie tam, līguma 8.3. punktā ir pielīgta virkne gadījumu, tai skaitā, ar konkrētiem termiņiem saistītu, kad pircējai, tas ir, atbildētājai, ir tiesības izbeigt līgumu vienpusēji.

[15.6] Trešā persona ir apšaubījusi aizdevuma līguma civiltiesisko dabu, atsaucoties uz pirkuma līguma 2.2.3. punktu.

Nav strīda par to, ka prasītājai bija tiesības atmaksāt aizdevumu pirms aizdevuma līgumā noteiktā aizdevuma atmaksas termiņa 2013. gada 22. augusta, veicot ieskaitu pielīgtajā pirkuma maksā atbilstoši pirkuma līguma 2.2.3. punktam. Respektīvi, veicot pirkuma maksas samaksu, atbildētājai maksājamā pirkuma cena par pirkuma objektu - nekustamo īpašumu /adrese/, būtu jāsamazina par aizdevuma summu 300 000 EUR.

[15.7] Tai pat laikā, pirkuma līguma 4.10. punktā noteikts, ka aizdevumi, t.sk. šajā prasībā minētais aizdevums 300 000 EUR apmērā, tiek izsniegti prasītājai uz laiku līdz atbildētājas īpašumtiesību uz nekustamo īpašumu (ēkas un zemesgabals) /adrese/, reģistrācijai, bet ne ilgāk kā līdz 2013. gada 22. augustam.

Tādējādi, no aizdevuma līguma un pirkuma līguma nosacījumiem viennozīmīgi ir konstatējams, ka aizdevuma atmaksāšana ieskaita veidā ir iespēja,

iekļaujoties abos līgumos noteiktajā aizdevuma atmaksas termiņā.

Savukārt, ja nekustamā īpašuma pirkumu nav iespējams realizēt līdz 2013. gada 22. augustam, neviens no abu līgumu nosacījumiem neparedz, ka prasītājai būtu tiesības neatmaksāt atbildētājai aizdevuma summu, pamatojoties uz ieskaitu.

[15.8] Pirkuma līguma 8.3. punktā ir pielīgta virkne gadījumu, kad pircējai ir tiesības izbeigt līgumu vienpusēji, tai skaitā, 8.3.4. punktā noteiktais - ja 12 mēnešu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas, tas ir, līdz 2013. gada 21. augustam, pircēja nav kļuvusi par nekustamā īpašuma īpašnieci.

Pirkuma līguma 8.7. punkts nosaka, ja līguma izbeigšana notiek pirms tam, kad pircēja kļuvusi par nekustamā īpašuma īpašnieci, pārdevējas saņemto aizdevumu atgriešana notiek saskaņā ar noslēgtiem aizdevuma līgumiem.

Šādos apstākļos nav nekāda tiesiska pamata uzskatīt, ka ar aizdevuma summu būtu saprotama pirkuma maksas samaksa vai ka aizdevuma līgums būtu uzskatāms par pirkuma līguma sastāvdaļu.

[15.9] Civillikuma 1846. pants noteic, ka ar ieskaitu jāsaprot prasījuma dzēšana ar pretprasījumu. Proti, konkrētajā gadījumā, pastāvot zināmiem apstākļiem, pirkuma maksas daļa 300 000 EUR apmērā varētu tikt dzēsta ar pretprasījumu par aizdevuma summas 300 000 EUR atmaksu. Tādējādi, nav nekāda pamata trešās personas apgalvojumam par to, ka naudas summas 300 000 EUR ekonomiskais ekvivalents būtu nevis nauda, bet gan nekustamais īpašums. Šāda apgalvojuma pamatotība, kā to pareizi norāda atbildētājas pārstāve, neizriet ne no aizdevuma līguma, ne pirkuma līguma nosacījumiem.

[15.10] Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā ne aizdevuma līgumā, ne pirkuma līgumā nav neskaidru un nesaprotamu nosacījumu.

Saskaņā ar Civillikuma 1504. pantu, darījumu iztulkojot jāskatās uz darījumā lietoto vārdu nozīmi, un ja tie nav divējādi saprotami, tad tie cieši jāievēro, ja vien nepierāda, ka tie nesaskan ar dalībnieku gribu.

Atbildētājas griba nekad nav bijusi aizdevuma summu uzskatīt par pirkuma maksu. To neapstiprina neviens lietā esošs pierādījums.

Šāda trešās personas apgalvojuma pamatotība neizriet arī no prasītājas celtās prasības, kur, kā minēts iepriekš, tiek prasīta 2012. gada 30. martā un 2012. gada 21. augustā noslēgto aizdevuma līgumu izpilde un ieskaita veikšana.

Tādējādi, ir faktiski un tiesiski nepamatota arī trešās personas atsaukšanās uz to, ka aizdevuma līgums ir uzskatāms par simulatīvu darījumu Civillikuma 1439. panta izpratnē.

Pušu vienošanās par iespējamu ieskaitu nav uzskatāma par simulatīva darījuma pazīmi.

[15.11] Gan noslēgtais aizdevuma līgums, gan pirkuma līgums ir tiesiski darījumi un atbilstoši gan tiesību normām, gan labas ticības principam, nevar pastāvēt nekādas pamatotas šaubas par šo darījumu tiesisko dabu.

Šādos apstākļos nav tiesiskas nozīmes trešās personas prasības pieteikumā un apelācijas sūdzībā izteiktajiem apgalvojumiem par 2012. gada 21. augusta aizdevuma līguma simulatīvo dabu.

[15.12] Līdztekus augstākminētajam, nav pamatots trešās personas apelācijas sūdzības paustais arguments par to, ka prasītājas tiesības celt līguma spēkā neesības prasību laikā, kad viņš pats nav darījuma dalībnieks, izriet no galvotāja statusa, ar kuru viņš ir galvojis gan par aizdevuma līguma, gan par pirkuma līguma izpildi.

Saskaņā ar Civillikuma 1692. pantu galvojums ir ar līgumu uzņemts pienākums atbildēt kreditoram par trešās personas parādu, neatsvabinot tomēr pēdējo no viņas parāda.

Civillikuma 1701. pants noteic, ka galvinieks, pret kuru ceļ prasību kreditors, var izlietot visas galvenā parādnieka ierunas, izņemot tikai tās, pret kurām kreditors taisni gribējis nodrošināties ar galvojumu, vai kuru izlietošana tieši saistīta ar galvenā parādnieka personu.

No minētās tiesību normas izrietoši nosacījumi:

1) galvenā parādnieka ierunas var izlietot tikai galvinieks, pret kuru kreditors ceļ prasību. Pret /pers. E/ kreditors, tas ir, atbildētāja, prasību nav cēlusi, līdz ar to, /pers. E/ nav nekāda tiesiska pamata izvirzīt jebkādas ierunas, kas varētu būt izrietošas no pirkuma līguma;

2) /pers. E/ izlietotās ierunas viennozīmīgi ir saistītas tieši ar galvenā parādnieka - prasītājas personu - jo tieši prasītāja ir nekustamā īpašuma /adrese/, īpašniece, un /pers. E/ nav tiesiska pamata izvirzīt prasījumus saistībā ar nekustamo īpašumu, kas viņam nepieder.

Tādējādi, trešā persona uz prasības pieteikumā norādīto apsvērumu pamata nevar apstrīdēt ne 2012. gada 21. augustā noslēgto aizdevuma līgumu, ne pirkuma līgumu, kā to pamatoti atzinusi pirmās instances tiesa.

[15.13] Trešās personas prasībā, kā arī apelācijas sūdzībā norādīts, ka „ievērojot aizdevuma līguma simulatīvo dabu, tas nevar palikt spēkā aizdevuma līguma veidā un ir atceļams. Vienlaicīgi atzīstams, ka aizdevuma līgums ir pirkuma līguma sastāvdaļa".

No minētā apgalvojuma ir konstatējams, ka vienlaicīgi tiek izvirzīti absolūti pretrunīgi secinājumi - aizdevuma līgums ir atceļams un aizdevuma līgums ir pirkuma līguma sastāvdaļa.

[15.14] Kā norādīts iepriekš 2012. gada 21. augustā noslēgtais aizdevuma līgums un pirkuma līgums ir divi patstāvīgi, tiesiski noslēgti līgumi, aizdevuma līguma mērķis nav un nekad nav bijis prettiesisks, līdz ar to, šāds trešās personas apgalvojums nesatur nekādu tiesisku pamatojumu.

Par pamatojumu nav uzskatāms prasības pieteikuma un apelācijas sūdzībā izklāstītais, jo aizdevuma līgums nekādā veidā nedod iespēju atbildētājai iegūt ēkas /adrese/, savā īpašumā par 300 000 EUR. Šādi nosacījumi ne aizdevuma līgumā, ne pirkuma līgumā, ne hipotēkas līgumā nav paredzēti.

[15.15] No prasības pieteikuma prasījumu daļas ir konstatējams, ka trešā persona lūdz tiesu atzīt 2012. gada 21. augusta aizdevuma līgumu par simulatīvu darījumu un atzīt, ka 2012. gada 21. augusta aizdevuma līgums ir 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma pārdevuma līguma sastāvdaļa.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 128. panta otrās daļas 6. punktu prasības pieteikumā norādāms likums, uz kura prasība pamatota.

Tāpat Civilprocesa likuma 189. panta trešā daļa paredz, ka tiesas spriedumam jābūt likumīgam un pamatotam. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190. panta pirmās daļas normām, taisot spriedumu tiesa vadās pēc procesuālo un materiālo tiesību normām.

Piesakot tiesai prasījumu par aizdevuma līguma atzīšanu par pirkuma līguma sastāvdaļu, nav norādīts, uz kādām tiesību normām šāds prasījums balstīts, jo neviena no trešās personas uzskaitītajām tiesību normām nerada tiesisku pamatu viena līguma atzīšanai par cita līguma sastāvdaļu.

[15.16] Identisku secinājumu tiesas kolēģija izdara attiecībā uz trešās personas prasījumu par atbildētājas prasījuma pret prasītāju par 300 000 EUR un līgumsoda 150 000 EUR piedziņu par spēkā neesošu, jo kā to pamatoti norādījusi atbildētājas pārstāve, prasījums nevar būt spēkā neesošs, tas var būt tikai apmierināms vai noraidāms.

Trešā persona savā prasības pieteikumā lūdz tiesu atzīt par spēkā neesošu atbildētājas vienpusējo paziņojumu par 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma pirkuma pārdevuma līguma laušanu; atcelt 2012. gada 21. augusta pirkuma līgumu daļā par zemes īpašuma /adrese/ pirkumu, bet tieši līguma preambulas „G" punktu, 1.1. punktu daļā par zemes pirkumu, 1.2. punktu daļā par zemes pirkumu, 2.2.1. punkta a., b. apakšpunktus, 3.1.-3.9., 4.4., 4.5., 4.6., 4.7., 4.8., 4.10., 4.11., 5.9. punktu; uzlikt par pienākumu atbildētājai 10 dienu laikā pēc tiesas sprieduma stāšanās likumīgā spēkā izpildīt 2012. gada 21. augusta nekustamā īpašuma /adrese/, pirkuma līgumu par kopējo pirkuma maksu 1 500 000 EUR.

[15.17] Civillietu tiesas kolēģija izvērtējot 2012. gada 21. augusta pirkuma līgumu, konstatē, ka tā priekšmets bija ēkas un zemesgabals, kas neatrodas prasītāja īpašumā Pirkuma līguma noslēgšanas brīdī un neatrodas arī šobrīd. Līdz ar to, viennozīmīgi ir secināms, ka Pirkuma līguma priekšmets nepastāvēja ne līguma noslēgšanas brīdī, ne šobrīd. Civillikuma 2007. pants noteic, ka pirkuma līguma priekšmetam vajag patiesi pastāvēt un būt tik sīki

noteiktam, lai par to nevarētu rasties nekādas pamatotas šaubas; pretējā gadījumā pirkums uzskatāms par nenoslēgtu.

Civillikuma 2009. pants paredz izņēmumu no 2007. panta noteikuma - tā saucamo cerības pirkumu, kuru var noslēgt divējādi:

1) tādā kārtā, ka pircējs paliek saistīts, kaut arī pirkuma priekšmets pavisam nerastos vai nenāktu pārdevēja mantā;

2) tādā kārtā, ka pirkuma priekšmeta pastāvēšana ir nepieciešams nosacījums pirkuma spēkā esamībai.

Pantā lietotais formulējums „priekšmets vēl nav zināms" nav precīzs, nevar slēgt līgumu, pēc kura nav saprotams, ko grib iegūt pircējs un ko pārdevējs apsola dot. Precīzāk būtu norādīt, ka „nav zināms, vai pirkuma priekšmets radīsies, vai nāks pārdevēja mantā (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcija.- R.:Mans īpašums, 417. 1pp.*).

No pirkuma līguma nosacījumiem ir nepārprotami konstatējams, ka pirkuma priekšmeta - ēku un zemesgabala - vienota pastāvēšana ir nepieciešams nosacījums pirkuma līguma spēkā esībai, jo no pirkuma līguma (piem. 1.2. punkts, 83.4. punkts) nepārprotami izriet atbildētājas griba iegūt ēkas tikai kopā ar zemesgabalu, pie tam, atbildētājai ir tiesības izbeigt līgumu vienpusēji, ja tas 12 mēnešu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas nav kļuvis par nekustamā īpašuma - ēku un zemesgabala īpašnieci, ko atbildētāja arī ir izdarījusi ar 2014. gada 25. aprīļa vēstuli paziņojot par atkāpšanos no noslēgtā pirkuma līguma.

[15.18] Saskaņā ar Civillikuma 1589. pantu, vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pieļaujama, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos pieļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta.

Konkrētajā gadījumā izpildās visi Civillikuma 1589. pantā ietvertie nosacījumi, kas pieļauj atbildētājas atkāpšanos no noslēgtā pirkuma līguma:

- atkāpšanās ir pamatota ar paša līguma raksturu, jo 2012. gada 21. augustā noslēgtais pirkuma līgums pēc savas būtības ir uzskatāms par cerības pirkumu, jo noslēgts par pirkuma priekšmetu, kurš pārdevēja mantā neatrodas un nav zināms, vai jebkad atradīsies;

- pirkuma līgums kā cerības pirkums noslēgts tādējādi, ka tā spēkā esība atkarīga no pirkuma priekšmeta nonākšanas pārdevēja mantā, par ko liecina - atbildētājai pielīgtās tiesības izbeigt līgumu vienpusēji, ja tā nekļūst par ēku un zemesgabala īpašnieci līgumā noteiktajā termiņā.

[15.19] Tā kā ir atzīstams, ka pirkuma līgums ir noslēgts atbilstoši Civillikuma 2009. panta 2. punktam tādā kārtā, ka pirkuma priekšmeta pastāvēšana ir nepieciešams nosacījums pirkuma līguma spēkā esībai, secināms, ka trešās personas kompetencē nav prasīt pirkuma līguma grozīšanu vai atcelšanu kādā daļā, kā tas pamatoti atzīts pirmās instances tiesas spriedumā.

Trešajai personai nav nekāda tiesiska pamata uzskatīt, ka pirkuma priekšmets būtu dalāms un atbildētājai būtu jāpērk tikai prasītājai piederošās ēkas. Tas neizriet arī no noslēgtā pirkuma līguma satura.

Tāpat nav pamatots apelācijas sūdzībā izteiktais trešās personas apgalvojums par to, ka daļā par ēku pirkumu pirkuma līguma izpildei nekādu šķēršļu nav.

[15.20] Atbildētājas paskaidrojumus daļā, ka šobrīd šīs ēkas arestētas kriminālprocesa ietvaros atbilstoši Civilprocesa likuma 104. panta pirmajai daļai apstiprina Rīgas reģiona pārvaldes kriminālpolicijas pārvaldes 3. biroja paziņojums, ka ir uzlikts arests SIA „GABRIELS" piederošajam nekustamajam īpašumam (*lietas 7. sējuma 20. lapa*), kā arī Lursoft izdrukā punktā 15.1 norādītais, ka nekustamajam īpašumam uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām, saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361. pantu nodrošinot cietušajam kaitējuma kompensācijas piedziņu kriminālprocesā (*lietas 7. sējuma 16.-19. lapa*). Tāpat lietā ir arī pierādījumi, ka Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā ir ierosināta civillieta Nr. C68361718 sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Elektro Siltums Grupa" prasībā pret prasītāju šajā lietā - par īpašuma tiesību atzīšanu uz būvēm /adrese/, 78/100 domājamo daļu apmērā, ieraksta izdarīšanu Valsts kadastra informatīvajā sistēmā un zemesgrāmatas nodalījuma ierakstu grozīšanu. No Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2018. gada 20. jūnija lēmuma par prasības nodrošināšanu minētajā civillietā izriet, ka prasība celta, pamatojoties uz 2011. gada 15. septembra būvju pirkuma līgumu Nr. G-W un 2014. gada 27. maija pārjaunojumu par nekustamā īpašuma /adrese/, 78/100 domājamo daļu pārdošanu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Elektro Siltums Grupa" (*lietas 6. sējuma 46.-51. 1apa*). Turklāt saskaņā ar atbildētājas pārstāves paskaidrojumiem tiesas sēdē, SIA „GABRIELS", kuru pārstāv /pers. E/, civillietā Nr. C68361718 celto prasību pilnībā atzinis.

Tādējādi, kā to pamatoti norādījusi atbildētājas pārstāve, ir konstatējams, ka trešā persona uzstāj uz to, ka atbildētājai ir jāpērk no prasītājas daļa no 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma priekšmeta ēkas /adrese/, samaksājot par tām 1 500 000 EUR, neskatoties uz to, ka pati trešā persona atzīst, ka jau 2011. gada 15. septembrī, tātad, pirms 2012. gada 21. augusta pirkuma līguma noslēgšanas, 78/100 domājamās daļas no minētā ēku īpašuma bija atsavinājis citai personai.

[15.21] Civillikuma 2040. pants noteic, kādos gadījumos pirkuma līgumu var atcelt vienai pusei prasot. Savukārt, Civillikuma 2041. pants nosaka, ka abām pusēm vienojoties var atcelt katru pirkuma līgumu, izņemot tikai gadījumus, kad ar to aizskartas trešo personu iegūtās tiesības.

No minētajām tiesību normām nepārprotami izriet, ka pirkuma līguma atcelšana ir iespējama tikai un vienīgi pēc pušu iniciatīvas, bet nevis trešo personu pieprasījuma.

Pirkuma līguma atcelšanu pēc tādas personas pieprasījuma, kas nav līguma puse, neparedz neviena tiesību norma.

[15.22] Tāpat neviena tiesību norma neparedz trešās personas tiesības prasīt līguma grozīšanu. Civillikuma 2040. un 2041. pants neparedz iespēju pirkuma līgumu atcelt daļā, respektīvi, pirkuma līgums var tikt atcelts tikai pilnā apjomā.

Vēl jo vairāk, trešā persona ir izvirzījusi prasījumus par atbildētāja vienpusējā paziņojuma atzīšanu par spēkā neesošu, vēloties atjaunot pirkuma līguma darbību, kā arī pirkuma līguma atsevišķu punktu atcelšanu, nebūdama ne tikai līguma puse, bet arī nekustamā īpašuma īpašnieks. Tādējādi izvirzītie prasījumi nekādā mērā nav saistāmi ar pašu trešo personu un neietilpst tā tiesisko interešu tvērumā.

[15.23] Līdztekus minētajiem apstākļiem, kas tiesas kolēģijas ieskatā liedz trešajai personai celt šādu prasību - būtisks apstāklis, ka apelācijas sūdzībā, apstrīdot atbildētājas vienpusējo atkāpšanos no pirkuma līguma un norādot uz atbildētājas pienākumu izpildīt pirkuma līgumu daļā, trešā persona pati ir izteikusi pretrunīgus un pirkuma līguma saturam neatbilstošus apgalvojumus.

Proti, lietā nav strīds par to, ka pirkuma līguma 8.3. punkts nosaka gadījumus, kad pircējai ir tiesības izbeigt līgumu vienpusēji, t.sk. 8.3.4. punktā noteiktais - ja 12 mēnešu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas dienas, t.i., līdz 2013. gada 21. augustam, pircēja nav kļuvusi par nekustamā īpašuma kopības - ēku un zemes - īpašnieci.

Lietā nav strīds arī par to, ka atbildētāja līdz 2013. gada 21. augustam nav kļuvis par nekustamā īpašuma kopības - ēku un zemes /adrese/, īpašnieku.

[15.24] Tai pat laikā, trešā persona uzskata, ka atbildētājai ir jāpērk tikai daļa no pirkuma līguma priekšmeta - prasītājai piederošas ēkas, būves, kam nav nekāda tiesiska pamata, jo pirkuma līguma priekšmets atbilstoši Civillikuma 2004. pantā noteiktajam ir viena no tām līguma būtiskajām sastāvdaļām, bez kurām pirkuma līgums nevar pastāvēt.

Kā minēts jau iepriekš, Civillikuma 2009. pants paredz divus veidus kā var tikt noslēgts cerību pirkums, taču no noslēgtā pirkuma līguma nosacījumiem ir skaidri un nepārprotami redzams, ka konkrētais pirkuma līgums ir noslēgts tādējādi, ka atbildētājai piešķirtas tiesības atkāpties no pirkuma līguma, ja pirkuma priekšmets nav nācis prasītājas mantā un attiecīgi līdz 2013. gada 21. augustam atbildētāja nav kļuvusi par nekustamā īpašuma īpašnieci.

Tādējādi, vienmozīmīgi ir skaidrs no pirkuma līgumā pielīgtā, ka atbildētāja bija ieinteresēta nopirkt nekustamo īpašumu konkrētā laika periodā, un, ja tas nav realizējies, atbildētājai nav intereses pirkt nekustamo īpašumu pēc pirkuma līgumā noteiktā termiņa. Vēl jo vairāk, pirkt daļu no pirkuma līguma priekšmeta.

Ievērojot minēto, nav pamatoti trešās personas apelācijas sūdzībā izteiktie apsvērumi, jo tiem nav tiesiska pamata un tie ir absolūtā pretrunā ar pušu noslēgtā pirkuma līguma nosacījumiem.

[15.25] Ar pirmās instances tiesas spriedumu pilnībā noraidīta arī trešās personas prasība pret atbildētāju par pirkuma maksas daļas 200 000 EUR piedziņu.

Lai arī trešās personas apelācijas sūdzībā norādīts, ka pirmās instances tiesas spriedums tiek pārsūdzēts pilnā apjomā, tomēr no apelācijas sūdzības satura neizriet neviens arguments, kā izpaužas pirmās instances tiesas sprieduma šajā daļā, nepareizība. Ievērojot minēto, šajā daļā tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas argumentiem par cesijas spēkā neesamību.

[15.26] Pārējos trešās personas apelācijas sūdzības argumentus Civillietu tiesas kolēģija atstāj bez ievērības, ievērojot Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņu, ka no Eiropas Cilvēktiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6. panta izriet tiesas pienākums argumentēt spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu (*61. punkts 1994. gada 19. aprīļa spriedumā „Van de Hurk v The Netherlands" (iesniegums Nr. 16034/90*). Tiesnešiem ir jāuzklausa visi argumenti, bet viņiem nav pienākums detalizēti atrunāt jebkuru iesniegumu vai skaidri atbildēt uz jebkuru paskaidrojumu. Tiesai ir atļauts izvērtēt argumentus, kurus tā uzskata par nozīmīgiem no tiesību viedokļa (*Eiropas Cilvēktiesību tiesas komisijas 1986. gada 13. oktobra lēmums lietā Nr. 10153/82 Austria*).

[16] Konstatējot, ka pirmās instances tiesa pareizi izvērtējusi lietā pastāvošos apstākļus atbilstoši tiesas rīcībā esošajiem pierādījumiem un piemērojamām tiesību normām, un apelācijas sūdzībā norādītie argumenti nav guvuši apstiprinājumu, ir pamats analoga sprieduma taisīšanai, noraidot /pers. E/ prasību.

[17] Ievērojot to, ka ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesnese s 2018. gada 7. maija lēmumu /pers. E/ fiziskās personas maksātnespējas process ir izbeigts, trešās personas pienākums šobrīd ir samaksāt valsts nodevu par celtajām prasībām, atbilstoši Civilprocesa likuma 34. panta un 35. panta nosacījumiem.

Tiesas kolēģijas ieskatā, ņemot vērā to, ka trešā persona no prasījumu apmierināšanas negūtu materiālu labumu, ir konstatējami trešās personas seši nemantiski prasījumi, proti, prasījumi atzīt par spēkā neesošu atbildētājas vienpusējo paziņojumu par pirkuma līguma laušanu; daļēji atcelt pirkuma līgumu; uzlikt par pienākumu atbildētājai 10 dienu laikā pēc tiesas sprieduma stāšanās likumīgā spēkā izpildīt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu; atzīt aizdevuma līgumu par simulatīvu darījumu un atzīt, ka aizdevuma līgums ir pirkuma līguma sastāvdaļa; atzīt, ka aizdevuma summa 300 000 EUR ir pirkuma maksa un ir ieskaitāma nekustamā īpašuma pirkuma līguma noteiktajā cenā; atzīt, ka atbildētājas prasījums pret prasītāju par 300 000 EUR un līgumsoda 150 000 EUR piedziņu ir spēkā neesošs.

Tādējādi, par minētajiem prasījumiem tiesas ieskatā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 34. panta pirmās daļas 4. punktu, ir maksājuma valsts nodeva 420 EUR (6x70 EUR) apmērā.

Savukārt par prasījumu piedzīt no atbildētājas par labu trešajai personai pirkuma maksas daļu 200 000 EUR apmērā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 34. panta pirmās daļas 1. punkta e) apakšpunktu, ir maksājama valsts nodeva 3 602,13 EUR apmērā, kas kopā sastāda 4 022,13 EUR.

[18] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42. panta otro daļu, ja prasību noraida, tad tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš piespriežami no prasītāja valsts ienākumos. Atbilstoši Civilprocesa likuma 33. panta otrajai daļai, tiesas izdevumi ir valsts nodeva, kancelejas nodeva un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

[18.1] Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu piespriešanu, to apmēru pamato Latvijas pasta tarifi par pasta sūtījumu pakalpojumu izmaksām un Tiesu informatīvajā sistēmā esošās ziņas par pavēstu nosūtīšanas izmaksām. Konkrētajā lietā ar lietas izskatīšanu saistītie kopējie izdevumi pirmajā instancē bija 162 EUR, savukārt apelācijas instancē 10,32 EUR.

Ievērojot, ka ar pirmās instances tiesas spriedumu no prasītājas valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 155,70 EUR un prasītāja spriedumu nav pārsūdzējusi, atzīstams, ka tas šajā daļā ir stājies likumīgā spēkā.

[18.2] No Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneša 2019. gada 4. janvāra lēmuma izriet, ka /pers. E/ ir atbrīvots no valsts nodevas samaksas par apelācijas sūdzības iesniegšanu.

Ievērojot, ka apelācijas instances tiesā lieta tiek izskatīta sakarā ar /pers. E/ apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu, un tiesas kolēģija atzinusi, ka apelācijas sūdzībā izvirzītie argumenti nevar būt par pamatu pretēja sprieduma pieņemšanai lietā, no /pers. E/ valsts ienākumos piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kas apelācijas instancē ir 10,32 EUR.

[19] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu trešajai personai ir nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu - 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 204.[1], 193., 430., 432., 434. pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

pilnībā noraidīt /pers. E/ prasību un sekojošus prasījumus pret SIA „Briāna Investment", reģistrācijas numurs 40103462981, piedzīt no SIA „Briāna Investment" par labu /pers. E/ pirkuma maksas daļu 200 000 EUR apmērā; atzīt par spēkā neesošu SIA „Briāna Investment" vienpusējo paziņojumu par pirkuma līguma laušanu; daļēji atcelt pirkuma līgumu; uzlikt par pienākumu SIA „Briāna Investment" 10 dienu laikā pēc tiesas sprieduma stāšanās likumīgā spēkā izpildīt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu; atzīt aizdevuma līgumu par simulatīvu darījumu un atzīt, ka aizdevuma līgums ir pirkuma līguma sastāvdaļa; atzīt, ka aizdevuma summa 300 000 EUR ir pirkuma maksa un ir ieskaitāma nekustamā īpašuma pirkuma līguma noteiktajā cenā; atzīt, ka SIA „Briāna Investment" prasījums pret prasītāju par 300 000 EUR un līgumsoda 150 000 EUR piedziņu ir spēkā neesošs.

Piedzīt no /pers. E/, /personas kods/, valsts ienākumos valsts nodevu 4022,13 EUR apmērā.

Maksājuma rekvizīti valsts nodevas apmaksai ir šādi:

saņēmējs - Valsts kase,

NMR 90000050138,

konta Nr. - LV55TREL1060190911200,

mērķis - valsts nodeva, kā arī dati lietas identificēšanai (vārds un uzvārds, civillieta Nr. C27165214).

Piedzīt no /pers. E/, /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 10,32 EUR.

Maksājuma rekvizīti ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu apmaksai ir šādi:

saņēmējs - Tiesu administrācija,

konta Nr. - LV51TREL2190458019000,

NMR 90001672316,

saņēmēja banka - Valsts kase,

mērķis - 21499 ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kā arī dati lietas identificēšanai (vārds un uzvārds, civillieta Nr. C27165214).

Noteikt /pers. E/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu valsts labā 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Labprātīgi izpildot spriedumu daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu valsts labā, maksājuma apliecinošs dokuments ir iesniedzams Rīgas apgabaltiesā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Senāta Civillietu departamentā 30 dienu laikā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Spiedums sastādīts un pieejams tiesas kancelejā 2020. gada 29. oktobrī.

Tiesnese	Inese Strelča
Tiesnese	Mairita Šķendere
Tiesnesis	Mārtiņš Sviķis