Lietas arhīva Nr. C-1924-19/27
ECLI:LV:RPPT:2019:0906.C68474718.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2019. gada 6. septembrī

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesa
tiesnese Lana Leja
ar tiesas sēdes sekretāri Līvu Ošenieci,
piedaloties prasītājas /pers. A/ pārstāvei zvērinātai advokātei Sandai Krauklei,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par pirkuma līguma atcelšanu un samaksātās naudas piedziņu.

A p r a k s t o š ā d a ļ a

[1] 2018. gada 18. oktobrī /pers. A/ (turpmāk – prasītāja) cēlusi tiesā prasību pret /pers. B/ (turpmāk – atbildētāja) par pirkuma līguma atcelšanu un samaksātās naudas piedziņu.

[1.1] Prasības pieteikums pamatots uz tālāk norādītajiem apstākļiem un argumentiem.

2008. gada 31. jūlijā starp pusēm noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma līgums, saskaņā ar kuru atbildētāja pārdeva prasītājai nekustamo īpašumu /adrese A/, Carnikavas pagastā, Rīgas rajonā, kadastra Nr. /numurs A/, kas sastāv no dārza mājas (kadastra Nr. /numurs B/) un zemes gabala ar platību 0,0707 ha (turpmāk - Nekustamais īpašums). Nekustamais īpašums tika atsavināts par kopējo pirkuma summu 82 000,00 *euro* apmērā, kuru prasītāja samaksāja atbildētājai pilnā apmērā, tomēr īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nekad nav bijušas reģistrētas uz prasītājas vārdu. Taču kopš 2008. gada novembra Nekustamais īpašums atrodas prasītājas faktiskajā valdījumā.

Nekustamajam īpašumam tika nodibināta hipotēka par labu Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fondam, ASV Bezpeļņas sabiedrībai par kopējo prasījuma summu 81 839,32 *euro*. Tāpat, pamatojoties uz 2005. gada 12. maija aizdevuma līgumu, Zemesgrāmatā tika nodibināta aizlieguma atzīme bez Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fonda, ASV Bezpeļņas sabiedrības rakstiskas piekrišanas aizliegts nekustamo īpašumu atsavināt, atkārtoti ieķīlāt, apgrūtināt ar lietu tiesībām utt.

Neskatoties uz to, ka atbildētāja saņēma pirkuma maksu, atbildētāja nenokārtoja saistības ar Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fondu, kā rezultātā Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fonds nedzēsa Zemesgrāmatā nostiprināto hipotēku un aizlieguma atzīmi.

Nekustamais īpašums tika atsavināts izsolē un ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas 2010. gada 20. maija lēmumu civillietā Nr. C04262110 AS "Danske Bank" tika apstiprināta par Nekustamā īpašuma ieguvēju. Kā rezultātā 2017. gada 7. aprīlī prasītāja atkārtoti iegādājās to pašu Nekustamo īpašumu, noslēdzot pirkuma līgumu ar AS "Danske Bank" par pirkuma maksu 55 000,00 *euro*.

Tādējādi atbildētāja nav izpildījusi no pirkuma līguma izrietošos pienākumus un nav nodrošinājusi īpašuma tiesību pāreju no atbildētājas uz prasītāju, lai gan visu šo gadu laikā atbildētāja solīja prasītājai samaksāt iegūto pirkuma maksu hipotekārajam kreditoram, kā arī vēlāk jau solīja atgriezt prasītājai saņemto pirkuma maksu vismaz pa daļām, bet tā arī savu solījumu vispār nav pildījusi.

[1.2] Prasības pieteikums pamatots uz Civillikuma 1587., 1662., 1663., 1906. un 2389. pantu.

[1.3] Prasītāja lūdz tiesu: atcelt starp pusēm 2008. gada 31. jūlijā noslēgto nekustamā īpašuma pirkuma līgumu; piedzīt no atbildētājas prasītājas labā naudas līdzekļus 82 000,00 *euro* apmērā; piedzīt no atbildētājas prasītājas labā ar tiesvedību saistītos izdevumus.

[2] Atbildētājas rakstveida paskaidrojumi par celto prasību tiesā nav saņemti.

[3] Tiesas sēdē prasītājas pārstāve uzturēja prasību pilnā apmērā uz prasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem un pamatiem.

Atbildētāja uz tiesas sēdi nebija ieradusies. Atzīstot atbildētājas neierašanos par neattaisnojušu, nekonstatējot Civilprocesa likuma 209. un 210. pantā norādītos pamatus lietas izskatīšanas atlikšanai, tiesa nolēma saskaņā ar minētā likuma 156. panta pirmo daļu lietu izskatīt atbildētājas prombūtnē.

M o t ī v u d a ļ a

[4] Noklausījusies prasītājas pārstāves paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi lietā esošos pierādījumus, novērtējusi tos kopsakarā, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma tālāk norādīto apsvērumu dēļ.

[5] Lietā nodibināts, ka 2008. gada 31. jūlijā starp atbildētāju kā pārdevēju un prasītāju kā pircēju noslēgts pirkuma līgums (*lietas 7.-11. lapa*), ar kuru atbildētāja pārdeva un prasītāja nopirka atbildētājai piederošo Nekustamo īpašumu. Puses vienojušās, ka Nekustamā īpašuma pirkuma maksa ir 82 000,00 *euro*.

Saskaņā ar pirkuma līguma 2.1. punktu pirkuma maksas norēķins noteikts, ka pirkuma maksas daļu 7 000,00 *euro* apmērā pircēja ir samaksājusi pārdevējai kā rokasnaudu pirms pirkuma līguma noslēgšanas, ko apstiprina atbildētājas paraksts pirkuma līgumā, savukārt atlikusī pirkuma maksa 75 000,00 *euro* apmērā pircēja samaksā pārdevējai līdz 2008. gada 10. augustam.

Ar prasītājas AS "Swedbank" bankas konta pārskatu apstiprinās fakts, ka prasītāja ir pārskaitījusi atbildētājai pirkuma maksas daļu 75 000,00 *euro* apmērā 2008. gada 7. augustā (*lietas 12. lapa*).

Tādējādi lietā pierādīts, ka prasītāja samaksāja atbildētājai 2008. gada 31. jūlija pirkuma līgumā pieļīgto pirkuma maksu 82 000,00 *euro* apmērā.

Ar Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs C/izdrukā (*lietas 13.-15. lapa*) fiksētajām ziņām lietā pierādīts fakts, ka 2005. gada 12. jūlijā atbildētājai bija nostiprinātas īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu, pamatojoties uz 2005. gada 18. maija pirkuma līgumu. Pēc kā īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprinātas uz AS "DANSKE BANK" vārdu, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2010. gada 20. maija lēmumu lietā Nr. C04262110. Savukārt prasītājas īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprinātas 2017. gada 6. decembrī, pamatojoties uz 2017. gada 7. aprīļa pirkuma līgumu.

Tāpat no zemesgrāmatu izdrukas redzams, ka laikā, kad Nekustamā īpašuma īpašniece bija atbildētāja, zemesgrāmatā bija reģistrēta atzīme -

aizliegums bez Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fonda, ASV Bezpeļņas sabiedrības, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, atkārtoti ieķīlāt, apgrūtināt ar lietu tiesībām utt. Kā arī uz Nekustamo īpašumu bija nodibināta hipotēka par labu Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fondam, ASV Bezpeļņas sabiedrībai par kopējo prasījuma summu 57 517,00 lati, kas atbilst 81 839,32 *euro*. Kā aizlieguma atzīme, tā hipotēka ierakstīta, pamatojoties uz 2005. gada 12. maija aizdevuma līgumu. Tiesa konstatē, ka reģistrētā aizlieguma atzīme un hipotēka tika dzēstas, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2010. gada 20. maija lēmumu lietā Nr. C04262110.

[6] Viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas pat arī tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda (Civillikuma 1588. pants). Vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pielaižama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta (Civillikuma 1589. pants).

Viens no gadījumiem, kad likums pieļauj atkāpšanos no pirkuma līguma, ir paredzēts Civillikuma 2040. panta pirmās daļas 5. punktā, kas noteic, ka izņēmuma veidā pirkuma līgumu var atcelt, vienai pusei prasot 1663. pantā norādītos apstākļos arī nokavējuma dēļ. Atbilstoši Civillikuma 1663. pantam, ja kreditors parādnieka nokavējuma dēļ vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, tad viņš var prasīt tā atcelšanu.

Saskaņā ar Civillikuma 1652. panta pirmās daļas 3. punktu parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas. Citos gadījumos, lai atzītu parādnieka nokavējumu, viņam jādabū paprieks atgādinājums no kreditora vai tā vietnieka (Civillikuma 1653. pants). Prasot atcelt līgumu uz Civillikuma 1663. panta pamata sakarā ar intereses zudumu parādnieka nokavējuma gadījumā, prasītājam jānorāda un jāpierāda, pirmkārt, parādnieka nokavējums, otrkārt, kreditora intereses zudums – apstākļi, kuru dēļ viņš vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, un, treškārt, intereses zuduma objektīva saistība ar nokavējumu.

Citiem vārdiem, nokavējums pats par sevi vien nedod tiesības prasīt līguma atcelšanu. Tas dod tiesības prasīt līguma izpildi, bet, prasot pirkuma līgumu atcelt, prasītājam ir jāpierāda intereses zudums. Ceļot prasību par pirkuma līguma atcelšanu un norādot, ka prasītāja kā kreditore nokavējuma dēļ vairs nav ieinteresēta līguma izpildīšanā, prasītājai ir jānorāda un jāpierāda tie apstākļi, kuru dēļ viņa nav vairs ieinteresēta līguma izpildē.

Šāda Civillikuma 1663. panta tiesību normas interpretācija ir nostiprināta gan tiesību doktrīnā (*sk. K. Torgāns, Saistību tiesības. Mācību grāmata, Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2014, 200. lpp.*), gan judikatūrā (*sk. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009. gada 26. augusta spriedumu lietā Nr. SKC-199/2009 (Nr. C04267107), 2011. gada 12. janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-21/2011 (C04334606), 2012. gada 18. aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-126/2012 (Nr. C33159407)*).

[6.1] Prasītāja prasījumu par pirkuma līguma atcelšanu pamatojusi ar apstākli, ka, neskatoties uz to, ka atbildētāja saņēma pirkuma maksu, atbildētāja nenokārtoja saistības ar Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fondu, kā rezultātā Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fonds nedzēsa Zemesgrāmatā nostiprināto hipotēku un aizlieguma atzīmi un prasītāja nevarēja nostiprināt īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu. Vēlāk Nekustamais īpašums tika atsavināts izsolē un, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas 2010. gada 20. maija lēmumu civillietā Nr. C04262110, īpašuma tiesības uz Nekustamā īpašumu tika nostiprinātas AS "Danske Bank". Prasītājas norādītie apstākļi apstiprinās ar ierakstiem Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs D/.

Bez tam lietā nodibināts, ka prasītāja kā pircēja ar AS "Danske Bank" kā pārdevēju 2017. gada 7. aprīlī noslēdza pirkuma līgumu, ar kuru prasītāja atkārtoti iegādājās Nekustamo īpašumu, samaksājot AS "Danske Bank" pirkuma maksu 55 000,00 *euro* apmērā (*lietas 19.-21. lapa*).

No Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Carnikavas novada zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs C/izdrukas redzams, ka šobrīd īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu nostiprinātas jau uz prasītājas vārda.

[6.2] Lietā nodibināts, ka prasītāja ir pārskaitījusi atbildētājai pilnu pirkuma maksu, ievērojot pirkuma līguma 2.1. punktā noteikto termiņu. Noslēdzot pirkuma līgumu, uz Nekustamo īpašumu jau bija nostiprināta hipotēka par labu Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fondam, ASV Bezpeļņas sabiedrībai, turklāt saskaņā ar pirkuma līguma 3.7. punktu atbildētāja apņēmās sniegt nepieciešamo palīdzību pircējai viņas īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Ar zvērināta tiesu izpildītāja Rolanda Veinberga 2018. gada 12. jūnija aktā par fakta fiksēšanu norādītajām ziņām (*lietas 21.-26. lapa*) apstiprinās fakts, ka vēl 2017. gada septembrī, oktobrī, novembrī starp atbildētāju un prasītāju, izmantojot mobilā telefona ierīces, notikusi sarakste par saņemtās pirkuma maksas atmaksas iespējamiem variantiem.

No Rīgas rajona tiesas 2018. gada 31. jūlija lēmuma (*lietas 27.-31. lapa*) redzams, ka atbildētāja maksātnespējas procesā sniegusi paskaidrojumus, ka 2008. gada 31. jūlijā atbildētāja bija saņēmusi Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fonda piekrišanu Nekustamā īpašuma pārdošanai ar nosacījumu, ja pirkuma maksas daļa 71 181,96 *euro* apmērā tiks iemaksāta Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fondam līdz 2008. gada 31. augustam. Pirkuma maksas daļu 75 000,00 *euro* apmērā no prasītājas atbildētāja saņēmusi jau 2008. gada 7. augustā. 2008. gada 1. augustā parādniece un pieteicēja parakstīja nostiprinājuma lūgumu īpašuma tiesību pārreģistrācijai, kas 2008. gada 4. septembrī tika iesniegts Rīgas rajona zemesgrāmatā. Nostiprinājuma lūgumam netika pievienota Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fonda piekrišana īpašuma tiesību pārreģistrācijai, jo fonds atteicās izsniegt piekrišanu Nekustamā īpašuma pārreģistrācijai sakarā ar to, ka atbildētāja nebija izpildījusi nosacījumus, uz kādiem piekrišana Nekustamā īpašuma atsavināšanai tika izsniegta.

Tādējādi lietā pierādīts, ka atbildētāja, saņemot pielīgto pirkuma maksu un nenokārtojot saistību tiesības ar Baltijas Amerikas uzņēmējdarbības fondu, ir liegusi prasītājai iespēju reģistrēt īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu. Šāda atbildētājas rīcība vērtējama kā neatbilstoša Civillikuma 1. pantā nostiprinātajam labas ticības principam.

Ievērojot apstākļus, ka atbildētāja neveica darbības, lai prasītāja pamatojoties uz 2008. gada 31. jūlija pirkuma līgumu varētu nostiprinātas īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz Nekustamo īpašumu, kā rezultātā Nekustamais īpašums tika atsavināts izsolē un īpašuma tiesības uz to ieguva AS "Danske Bank", kas kā Nekustamā īpašuma jaunieguvēja atsavināja to prasītājai, tiesa atzīst, ka prasītāja ir pamatojusi intereses zudumu un iesniegusi to pamatojošus pierādījumus, tad 2008. gada 31. jūlija pirkuma līguma ir atceļams, jo cits taisnīgs lietas risinājums nav iespējams.

[7] Prasītāja lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai samaksāto pirkuma maksu 82 000,00 *euro* apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 2389. pantu, ja kādam ir bez jebkāda pamata kāds priekšmets no otra mantas, tad to var no viņa atprasīt. Attiecībā uz šādu atprasījumu nav nekādas nozīmes, vai tāda priekšmeta iegūšanai nav bijis pamata no paša sākuma, jeb vai pamats, kas agrāk ir bijis, vēlāk atkritis.

Tiesa atzīst, ka ņemot vērā to, ka prasība daļā par 2008. gada 31. jūlijā noslēgtā līguma atcelšanu ir apmierināma, līdz ar to, no atbildētājas par labu prasītājai piedzenama samaksātā pirkuma maksa 82 000,00 *euro* apmērā.

[8] Civilprocesa likuma 195. pants noteic, ka, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa tā rezolutīvajā daļā cita starpā norāda prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt procentus, minot arī to apmēru. Atbilstoši Civillikuma 1763. panta 1. punktam nosakāms, ka procentu pieaugums apstājas, kad nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu. Civillikuma 1765. panta ceturtā daļa noteic, ka procenti aprēķināmi tikai no paša kapitāla. Bet, ja noliktajā termiņā nesamaksā procentus vismaz par gadu, tad pēc kreditora pieprasījuma par viņam pienākošos procentu summu aprēķina likumiskos procentus par minēto termiņu.

Saskaņā ar Civillikuma 1765. panta un Civilprocesa likuma 195. panta nosacījumiem prasītājam nosakāmas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no atbildētājas likumiskos procentus 6% (seši no simta gadā) no piedzītās, bet nenomaksātās zaudējumu summas, ievērojot Civillikuma 1763. panta nosacījumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla

lielumu. Tādējādi procentu pieaugums apstājas, kad to daudzums sasniegs zaudējumu atlīdzības apmēru.

[9] Tiesai izlemjams jautājums par tiesas izdevumiem.

[9.1] Civilprocesa likuma 41. panta pirmā daļa noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam — proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

Ceļot prasību, prasītāja samaksājusi valsts nodevu 2056,69 *euro* apmērā (*lietas 8. lapa*). Ar spriedumu apmierināta pilnā apmērā, līdz ar to prasītājas samaksātā valsts nodeva piedzenama no atbildētājas par labu prasītājai.

[9.2] Atbilstīgi Civilprocesa likuma 39. panta pirmās daļas 5. punktam un valsts akciju sabiedrības „Latvijas Pasts" tarifiem ar tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi šajā lietā ir bijuši 8,86 *euro*. Tiesa atzīst, ka minētie izdevumi saskaņā ar Civilprocesa likuma 42. panta noteikumiem ir piedzenami valsts labā no atbildētājas.

[10] Tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu sprieduma labprātīgas izpildes termiņš nosakāms 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās.

R e z o l u t ī v ā d a ļ a

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 189.-193., 195. un 204.[1] pantu, tiesa

n o s p r i e d a

apmierināt /pers. A/ prasību par pirkuma līguma atcelšanu un samaksātās naudas piedziņu.

Atcelt starp /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. A/, personas kods /personas kods/, 2008. gada 31. jūlijā noslēgto pirkuma līgumu.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, saskaņā ar 2008. gada 31. jūlija pirkuma līgumu samaksāto naudas summu 82 000,00 *euro* (astoņdesmit divus tūkstošus *euro*) un tiesāšanās izdevumus 2056,69 *euro,* pavisam kopā 84 056,69 *euro* (astoņdesmit četrus tūkstošus piecdesmit sešus *euro* un sešdesmit deviņus centus).

Noteikt /pers.A/, personas kods /personas kods/, tiesības saņemt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, likumiskos sešus procentus gadā no piedzītās summas 82 000,00 *euro* līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), ņemot vērā nosacījumu, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot to apmēru.

Piedzītās summas samaksa veicama uz /pers. A/ AS "Swedbank" norēķinu kontā Nr. /numurs/.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,86 *euro* (astoņus *euro* un astoņdesmit sešus centus), samaksu veicot Tiesu administrācijai, NMR 90001672316 ar PVN apliekamās personas reģistrācijas Nr. LV90001672316, saņēmēja iestāde: valsts kase, BIC kods: TRELLV22, konta Nr. LV51TREL2190458019000, klasifikācijas kods 21499, iemaksas mērķis: 21499, norādot datus personas un lietas identificēšanai.

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

Labprātīgi izpildot spriedumu daļā par tiesas izdevumu piedziņu valsts ienākumos, maksājumu apliecinošu dokumentu oriģinālu nekavējoties iesniegt Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas kancelejā 110. kabinetā, Daugavgrīvas ielā 58, Rīgā, lai netiktu uzsākta piespiedu izpilde.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas – 2019. gada 6. septembra, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā.

Tiesnese Lana Leja