Lietas Nr. C05057012
Lietas arhīva Nr. C-0025-14/9

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Vidzemes apgabaltiesa šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētāja E. Sudāre

ar sekretāri G.Kāznieci

Madonā, 2014. gada 28. maijāizskatot atklātā tiesas sēdē civillietu **/pers. B/ pilnvarotās personas /pers. C/ prasībā pret /pers. D/ un /pers. E/** par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu, zemesgrāmatu ieraksta dzēšanu, īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu,

k o n s t a t ē j a:

2006.gada 13. aprīlī starp /pers. D/ un /pers. B/ noslēgts Pirkuma līgums, saskaņā ar kuru /pers. B/ nopirka divistabu dzīvokli, kas atrodas Madonas rajona Sausnējas pagasta "/Nosaukums/" Nr.16 par Ls 300,-, kas pārdevējam tika samaksāti uz līguma slēgšanas brīdi. Pirkuma līguma slēgšanas dienā bāriņtiesā tika sastādīts un apliecināts nostiprinājuma lūgums. /pers. B/ īpašuma tiesības zemesgrāmatā nav reģistrētas.

2012.gada 19.aprīlī noslēgts Pirkuma līgums starp /pers. D/ un /pers. E/ par minētā dzīvokļa pārdošanu /pers. E/. Pamatojoties uz noslēgto pirkuma līgumu, /pers. E/ īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā 2012.gada 28. aprīlī.

2012. gada 1.oktobrī Vidzemes apgabaltiesā saņemts /pers. B/ pilnvarotās personas /pers. C/ prasības pieteikums par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu, zemesgrāmatu ieraksta dzēšanu, īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu. Prasītāja lūdz:

1) atzīt par spēkā neesošu no tā noslēgšanas dienas 2012.gada 19.aprīļa Ērgļu novada Sausnējas pagasta /Nosaukums A/ noslēgto Pirkuma līgumu starp /pers. D/, personas kods /personas kods/, un /pers. E/, personas kods /personas kods/;

2) atcelt un dzēst nostiprinājumu Zemesgrāmatā uz /pers. E/ vārda Madonas zemesgrāmatu nodaļas Sausnējas pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/nostiprinātajam nekustamajam īpašumam /Nosaukums B/-16, kas atrodas /adrese/ un sastāv no dzīvokļa īpašuma Nr. 16-48,1 m^2 platībā un pie dzīvokļa īpašuma piederošās kopīpašuma 481/13212 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes (kadastra numurs /numurs B/);

3) nostiprināt /pers. B/, personas kods /personas kods/, īpašuma tiesības Zemesgrāmatā uz nekustamo īpašumu- dzīvokli /Nosaukums B/-16-48,1 m^2 platībā un pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 481/13212 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kas atrodas /adrese/, nostiprinātu Madonas zemesgrāmatu nodaļas Sausnējas pagasta Zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/, ar kadastra numuru /numurs B/.

Prasības pieteikumā norādīts, ka starp /pers. D/ un /pers. B/ tika noslēgts pirkuma līgums, kurā norādīts, ka /pers. D/ pārdod /pers. B/ viņam piederošo divistabu dzīvokli, kas atrodas Madonas rajona Sausnējas pagasta /Nosaukums B/ nr.16, kadastra numurs:/numurs/ un iereģistrēts Madonas Zemesgrāmatu nodaļā Sausnējas pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr. /numurs/ Līgumā norādīts, ka pircējs pārdevējam uz līguma slēgšanas brīdi ir samaksājis visu summu 300,00 latus. Pirkuma līguma noslēgšanas dienā bāriņtiesā tika sastādīts Nostiprinājuma lūgums jaunas tiesības nostiprināšanai.

Prasītāja norāda, ka īpašumu nebija nostiprinājusi Zemesgrāmatā, jo, dzīvojot Latvijā un audzinot divus bērnus, pietrūka naudas īpašuma tiesību nostiprināšanai. Vēlāk prasītāja devās uz ārzemēm ar domu nopelnīt naudu, lai varētu sakārtot dokumentus un izņemt Zemesgrāmatu apliecību. Dodoties uz ārzemēm, /pers. B/ dzīvokli izīrēja /pers. E/. Īres maksa netika prasīta, tika noslēgta mutiska vienošanās par to, ka /pers. E/ veiks visus komunālos maksājumus.

Atrodoties ārzemēs, /pers. B/ uzzinājusi, ka viņai piederošais dzīvoklis pārdots otru reizi- 2012.gada 19.aprīlī noslēgts dzīvokļa pirkuma līgums starp /pers. D/ un /pers. E/.

Prasības pieteikumā norādīts, ka atbildētāji pret prasītāju rīkojušies negodprātīgi- /pers. D/ dzīvokli pārdevis /pers. E/, labi zinot un apzinoties, ka pārdodot dzīvokli atkārtoti, viņš izdarīja pretlikumīgu darbību. /pers. E/ strīdus dzīvokli nopircis labi zinot, ka to pirms viņa ir nopirkusi prasītāja un viņa ir minētā dzīvokļa lietotāja un valdītāja.

Prasības pieteikumā norādīts, ka /pers. E/ ir pielietojis viltu pret /pers. B/, jo pirms viņas došanās uz ārzemēm, pamudinājis viņu noslēgt mutisku īres līgumu, vienojoties, ka dzīvokli atbrīvos, tiklīdz prasītāja ar bērniem grasīsies atgriezties no ārzemēm uz Latviju. Norādīts, ka /pers. E/ jau iepriekš izplānojis un pielietojis viltu, lai laicīgi iekļūtu dzīvoklī un pēc Pirkuma līguma noslēgšanas nebūtu jāuzlauž dzīvokļa durvis, ievācoties uz dzīvi strīdus dzīvoklī.

Prasība pamatota uz Civillikuma 1044.p., 1052.p., 1053.p., 1055.p., 1056.p., 1060.p., 1459.p., 2039.p.

2012.gada 18.oktobrī Vidzemes apgabaltiesā saņemti atbildētāja /pers. E/ paskaidrojumi par iesniegto prasību.

Paskaidrojumos norādīts, ka atbildētājs prasību neatzīst, jo uzskata, ka īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu ieguvis likumīgi. Prasītāja apsolījusi nodot dzīvokli īpašumā, ja tajā tiks sataisīta kanalizācija. /pers. E/ ar savu darbu un līdzekļiem šī gada vasarā pilnībā nomainīju kanalizācijas trubas trīsstāvu bloku mājas pagrabā, apmaksājis traktorista darbu, kas izracis jaunu kanalizācijas bedri un ierīkojis kanalizāciju gan dzīvokļa īpašumā Nr. 16, gan visā mājā. Virtuvē izjaucis grīdu, jo tā bijusi mitra, bijušas savairojušās žurkas. Prasītāja aizbraukusi dzīvot uz ārzemēm, par dzīvokli nerūpējusies un teikusi, ka tas viņai nav vajadzīgs.

Paskaidrojumos norādīts, ka prasītāja nepatiesi apgalvo, ka /pers. E/ lūdzis dzīvokli dzīvošanai savai ģimenei. Tas neatbilst patiesībai, jo saskaņā ar 12.01.2012. dzīvojamo telpu īres līgumu Nr. 3-1.8/RPB-12-79 /pers. E/ īrējis divistabu dzīvokli /adrese A//adrese/ ar kopējo platību 60, 30. Tādēļ viņam neeesot bijusi nepieciešama dzīvojamā platība.

Norādīts, ka prasītāja pati piedāvājusi strīdus dzīvokli, lai atbildētājs ar ģimeni varētu pārnakšņot, kad ieradīsies apciemot radus, tādējādi vienlaicīgi arī pieskatot dzīvokli viņas prombūtnē. Kad bijusi nomainīta kanalizācija strīdus dzīvoklī un visā mājā, tad prasītāja mainījusi savu nodomu dzīvokli nodot īpašumā un likusi atdot dzīvokļa atslēgas citai ģimenei, kurai arī bijusi apsolījusi dzīvokli pārdot.

Atbildētājs uzskata, ka, pierunājot viņu ierīkot dzīvoklī kanalizāciju, pati prasītāja rīkojusies ar viltu, vēloties iedzīvoties uz cita rēķina. Ja prasītāja nebūtu apsolījusi dzīvokli atsavināt, /pers. E/ nebūtu ieguldījis savu darbu un līdzekļus kanalizācijas ierīkošanā.

Norādīts, ka prasītāja bija apsolījusi atsavināt dzīvokli par konkrētu mantisku pakalpojumu - kanalizācijas ierīkošanu, kas kopā ar materiāliem, transportu un darbu maksā ap Ls 500. Šis pakalpojums esot dārgāks par Ls 300,- par kuriem prasītāja bija vienojusies par dzīvokļa pirkšanu no /pers. D/. Tādējādi nav pamata /pers. E/ uzskatīt par ļaunticīgu valdītāju. /pers. E/ norādījis, ka ir izpildījis nosacījumus, pie kuriem varējis iegūt dzīvokli savā īpašumā - ierīkojis kanalizāciju. /pers. E/ ir noslēdzis pirkuma līgumu par strīdus dzīvokļa īpašuma iegādi, kā arī nostiprinājis savas īpašuma tiesības Madonas zemesgrāmatu nodaļas nodalījumā /numurs/.

Bez tam atbildētājs uzsver, ka dzīvoklis nav atsavināts prāvas laikā, tādējādi bez pamata prasības pieteikumā ir izdarīta atsauce uz Civillikuma 1055., 1056.pantiem.

Paskaidrojumi pamatoti ar Civillikuma 994.p., 2391.p., 1512.p., 2004..p., 1060., 1061.p., 1480.p., 1477.p.

2012.gada 22.oktobrī Vidzemes apgabaltiesā saņemti /pers. D/ paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību neatzīst, uzskata, ka ir likumīgi atsavinājis viņam piederošo dzīvokļa īpašumu. Norādīts, ka prasītāja savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā nebija nostiprinājusi, dzīvokli bija pametusi un par to nerūpējās. /pers. D/ norāda, ka piekrīt /pers. B/ atdot Ls 300,- .

Tiesas sēdē prasītājas /pers. B/ pilnvarotā persona /pers. C/ uzturēja spēkā iesniegto prasību un sniedza paskaidrojumus saskaņā ar prasības pieteikumā izteiktajiem argumentiem. Norādīja, ka 2006.gada 13.aprīlī starp /pers. J/ un /pers. B/ ticis noslēgts pirkuma līgums, ar kuru ir pārdots divistabu dzīvoklis "/Nosaukums/", Sausnējas pagastā. Pirkuma maksa bija 300,- Ls, ko pircēja ir samaksājusi pārdevējam pirms līgums noslēgšanas. Pirkuma līgums sastādīts bāriņtiesā un tika sastādīts arī lūgums nostiprināt īpašumu Zemesgrāmatā. Ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, prasītājai bija būtiskas problēmas personīgajā dzīvē un nebija naudas līdzekļu nostiprināt īpašumu Zemesgrāmatā. /pers. E/ un viņa faktiskā sieva /pers. K/ bija bieži ciemiņi šajā dzīvoklī. Viņi vairākkārt lūdza /pers. B/ pārdot šo dzīvokli, kam /pers. B/ nepiekrita. Pēc vairākkārtējiem atteikumiem pārdot šo īpašumu /pers. E/, viņš joprojām vēlējās pirkt dzīvokli no /pers. B/. /pers. E/ zināja, ka īpašums pieder /pers. B/, nevis /pers. J/. /pers. J/ izmantoja situāciju un pārdeva īpašumu /pers. E/. Abi apzinājās, ka darījums noslēgts negodprātīgā kārtā. Atrazdamās ārzemēs prasītāja uzzināja, ka dzīvoklis ticis pārdots atkārtoti. Atbildētāji ir rīkojušies nelikumīgi, prettiesiski, pielietojot viltu un nav uzskatāmi par īpašuma labticīgiem ieguvējiem. Šāda vienošanās, līgums par kanalizācijas remontu un dzīvokļa tehniskā stāvokļa uzlabošanu starp prasītāju un /pers. E/ nekad neesot bijusi. Tāda bijusi /pers. E/ griba sakārtot kanalizācijas sistēmu visā dzīvojamā mājā. /pers. E/ rīkojies patvaļīgi. Dzīvoklī joprojām atrodoties prasītājas mēbeles un personīgās mantas.

Atbildētāja/pers. D/ pilnvarotās personas /pers. O/ un zvērināta advokāte L. Skrajāne tiesas sēdēs prasību neatzina. Paskaidroja, ka dzīvoklis ticis pārdots otro reizi, jo bijušas finansiālas problēmas sakarā ar vīratēva saslimšanu. Kanalizācija mājai bijusi briesmīga, jau 20 gadus bijusi tādā stāvoklī. Kanalizācijas remonts sākts 2011.gada beigās un beigts 2012.gada sākumā. Remonta darbos piedalījušies arī citi cilvēki, bijis traktorists, kas racis bedri, mājas vecākais un saimniecības daļas vadītājs. Norādīja, ka atzīst vainu, ka dzīvoklis pārdots otrreiz. Pēc tam informējusi /pers. B/ un teikusi, ka ir ar mieru atdot viņai pārdevuma summu 300,- Ls. Pēc likuma bijušas tiesības dzīvokli pārdot, jo prasītāja savas īpašuma tiesības nebija reģistrējusi zemesgrāmatā. Otrā līguma slēdzējus nevarot uzskatīt par ļaunticīgiem, jo abas puses uzskatījušas, ka prasītājai dzīvoklis nav nepieciešams.

Atbildētājs/pers. E/ tiesas sēdē prasību neatzina. Paskaidroja, ka 2011.gada vasarā prasītāja uzaicinājusi ciemos pie sevis, teikusi, ka viņai ir labs darbs ārzemēs un piedāvājusi palikt pie viņas. Dzīvoklī bijusi slikta kanalizācija, prasītāja piedāvājusi, lai /pers.

E/ saremontē kanalizāciju, tad varbūt pārdošot viņam dzīvokli. Teicis, ka nav tādas naudas. Prasītāja teickusi: „ja tu saremontēsi kanalizāciju, varbūt vispār dzīvokli atdošu". Palikuši pie tā, kad sataisīs kanalizāciju, tad vēlāk runās par pārdošanu. /pers. B/ teikusi, ka dzīvoklis viņai nav vajadzīgs un ka atpakaļ uz Latviju viņa nebrauks. Braukājis un taisījis kanalizāciju. /pers. D/ piedāvājis nopirkt šo dzīvokli. Dzīvoklis esot nepieciešams, lai ir kur palikt atbraucot ciemos. /pers. B/ teikusi, ja saremontēs kanalizāciju, tad viņa atdos dzīvokli un ielaidusi dzīvoklī. Citādi nebūtu uzsācis kanalizācijas remontu. Padarītos darbus vērtējot uz Ls 500,-. Īres maksu /pers. B/ neprasījusi, piedāvājusi izpirkt dzīvokli pa daļām. Bijusi runa par 800,- līdz 1000,- Ls.

Kanalizācijas remontu sācis 2011.gada beigās un beidzis 2012.gadā. Mājas iedzīvotāji par kanalizācijas remontu neko nekompensējuši. Mājas vecākais nācis un palīdzējis remontēt. Sevi uzskatot par labticīgu dzīvokļa ieguvēju.

2014.gada 14.maija tiesas sēdē atbildētājs /pers. E/ Civilprocesa likuma 166.panta kārtībā iesniedza rakstiskus paskaidrojumus (lietas 118.-120.lapa), kuros, analoģiski iepriekšējās tiesas sēdēs sniegtajiem pakaidrojumiem norādīja, ka prasību neatzīst, jo prasītāja bija apsolījusi, ka nodos viņam dzīvoklī īpašumā, ja viņš sataisīs kanalizāciju.

Novērtējusi lietas dalībnieku paskaidrojumus un tiesas sēdē pārbaudītos pierādījumus, tiesa secina, ka prasība ir apmierināma.

Lietā nav strīda par to, ka 2006.gada 13. aprīlī starp /pers. D/ un /pers. F/ tika noslēgts Pirkuma līgums, saskaņā ar kuru /pers. B/ nopirka divistabu dzīvokli, kas atrodas Madonas rajona Sausnējas pagasta "/Nosaukums/" Nr.16 par Ls 300,-, kas pārdevējam tika samaksāti līguma slēgšanas brīdī. Pirkuma līguma slēgšanas dienā bāriņtiesā tika sastādīts un apliecināts nostiprinājuma lūgums. /pers. B/ īpašuma tiesības zemesgrāmatā nav reģistrētas.

Nav strīda arī par to, ka nopirktais dzīvoklis atradās prasītājas /pers. B/ valdījumā līdz 2011.gadam, kad viņa šo dzīvokli nodeva lietošanā atbildētājam /pers. E/ un pati devas strādāt ārpus Latvijas.

2012.gada 19.aprīlī noslēgts Pirkuma līgums starp /pers. D/ un /pers. E/ par minētā dzīvokļa pārdošanu /pers. E/. /pers. E/ savas īpašuma tiesības ir reģistrējis zemesgrāmatā.

Tas apstāklis, ka prasītājas īpašuma tiesības uz nopirkto nekustamo īpašumu nebija ierakstītas zemesgrāmatā, nepadara 2006.gada 13.aprīļa pirkuma līgumu par spēkā neesošu, jo saskaņā ar Civillikuma 1478.pantā noteikto, ja darījums nav koroborēts, tad tas tādēļ nezaudē savu spēku; ieguvējs līdz korroborācijai nevar izlietot īpašuma tiesību vai kādu citu lietu tiesību, bet var tikai celt personīgu prasību pret atsavinātāju.

Civillikuma 1479.pantā noteikts, ka personiskās prasības priekšmets, kad visā citā ziņā darījums galīgi noslēgts, ir korroborācija, un neviens no dalībniekiem nevar bez otra piekrišanas atkāpties no lietas aiz tā iemesla, ka akts vēl nav ierakstīts zemes grāmatās.

Savukārt Civillikuma 2031.panta otrā daļa nosaka, ka atkārtoti pārdodot nekustamu īpašumu, priekšroka ir tam pircējam, kura līgums ierakstīts zemesgrāmtās.To, ka vienas un tās pašas nekustamās lietas pārdošanas atsevišķi diviem pircējiem neizsauc otra pirkuma līguma spēkā neesamību, norāda Civillikuma 2031.panta normas. Secināms, ka likums atļauj nekustamās lietas īpašniekam atsavināt īpašumu, neraugoties uz to, ka tas nodots valdījumā kādai citai personai.

Atbilstoši Civillikuma 994.panta pirmās daļas noteikumiem, par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādui ierakstīts zemesgrāmatās.

Tiesas ieskatā minēto tiesību normu mērķis ir nodrošināt civiltiesiskās apgrozības stabilitāti un uzticības aizsardzību un tās pamatojas uz labticīga nekustamā īpašuma ieguvēja aizsardzību. Tādējādi, apstrīdot īpašuma tiesības, juridiska nozīme ir apstākļiem vai persona, no kuras tiek atprasīts īpašums, to ir ieguvusi kā labticīgs vai ļaunticīgs ieguvējs. Gadījumā, ja īpašnieks ir labticīgs ieguvējs, tad attiecība uz viņu ir piemērojams labticīga ieguvēja aizsardzības princips.

Novērtējot konkrētās lietas apstākļus, tiesa secina, ka izspriežot lietu, burtiski nav piemērojams Civillikuma 994. un 2031.pants, bet gan piemērojams Civillikuma 5.pants, kas nosaka: ,,Kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata vai atkarībā no svarīgiem iemesliem, tad tiesnesim jāspriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem", jo tiesas ieskatā atbildētāji /pers. D/ un /pers. E/, slēdzot pirkuma līgumu par dzīvokli, kurš iepriekš bija pārdots un atradās prasītājas valdījumā, nav rīkojušies labā ticībā.

Kā to norādījis prof. V.Sinaiskis, tad taisnības princips Latvijas civiltiesībās ir: ,,Taisnība ir visiem kaut kas acīmredzams, pamatots uz cilvēku veselo saprātu un tāpēc visiem piemītošs (immanenti), pastāvīgs uz visiem attiecināms, tāpēc visu cilvēku aizstāvēts kā sabiedrības dzīves princips, kas gala iznākumā gūst uzvaru par savu pretstatu – netaisnību" (Jurists, 1937.g., Nr. 7/8, 120.aile).

Civillikuma 1.pants nosaka, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības, kas nozīmē, ka civiltiesisko attiecību dalībniekiem, īstenojot savas subjektīvās tiesības un izpildot subjektīvos pienākumus, jārīkojas labā ticībā.

Civillikuma 1. pants attiecas uz visām civiltiesībām, lai ierobežotu tiesību netaisnprātīgu un formālu izlietošanu. Paredzot pienākumu rīkoties labā ticībā, Civillikuma 1. pants satur prasību pēc vispārēji taisnprātīgas, korektas un uzticamas rīcības, kā arī prasību rēķināties ar citu personu aizsargājamām interesēm un dibināto uzticēšanos. Tādējādi rīkoties atbilstoši labas ticības principam nozīmē rīkoties godīgi, būt uzticamam un lojālam, turēt doto vārdu, sadarboties ar otru pusi un rēķināties ar citu personu pamatotajām interesēm, kā arī atturēties no nesaprātīgas vai neattaisnojamas rīcības un kaitējuma nodarīšanas citām personām.

Lietā nav strīda par to, ka abiem atbildētājiem bija zināms par to, ka 2006.gada 13. aprīlī starp prasītāju un /pers. D/ bija noslēgts dzīvokļa, kas atrodas Madonas rajona Sausnējas pagasta "/Nosaukums/" Nr.16, pirkuma līgums un minētais dzīvoklis kopš šī laika atradās prasītājas valdījumā- bija viņas un viņas ģimenes dzīves vieta, tika remontēts un apsaimniekots (maksāti komunālo pakalpojumu rēķini). Savukārt, braucot strādāt ārpus Latvijas, prasītāja šo dzīvokli atļāva lietot atbildētāja /pers. E/ ģimenei laikā kad viņi atbrauca apciemot radus Sausnējas pagastā. Lietā nav strīda par to, ka stbildētājs /pers. E/ vairākas reizes prasījis prasītājai, lai

viņa pārdod viņam dzīvokli, bet prasītāja to atteikusies darīt.

Tiesību doktrīnā atzīts, ka labticīga nekustamās lietas ieguvēja aizsardzība izriet no 1) Civillikuma 994.panta pirmajā daļā paredzētās t.s. „nekustamā īpašuma piederības prezumpcijas un 2) Zemesgrāmatu likuma 1.pantā ietvertā „zemesgrāmatu publiskās ticamības principa". Noteikumi par nekustamās lietas iegūšanu īpašumā paredz būtisku un praksē ļoti nozīmīgu izņēmumu no principa, kuram atbilstoši, neviens nevar nodot citam vairāk tiesību, kā pieder viņam pašam; to mērķis ir nodrošināt civiltiesiskās apgrozības stabilitāti un uzticības aizsardzību *(sk. Andris Grūtups, Erlens Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. 2.izd. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 198.lpp.).*

Tas, ka labticīga ieguvēja tiesības likums aizsargā, secināts arī judikatūrā (sk. Senāta 2004.gada 3.novembra spriedums lietā SKC-614, Senāta 2010.gada 10.marta spriedums lietā Nr.SKC-52, Senāta 2010.gada 12.maija spriedums lietā SKC-11). Apstrīdot personas īpašuma tiesības, juridiska nozīme ir apstāklim, vai persona, no kuras tiek atprasīts īpašums, to ir ieguvusi kā labticīgs vai ļaunticīgs ieguvējs. Gadījumā, ja īpašnieks ir labticīgs ieguvējs, tad attiecībā uz viņu ir piemērojams labticīga ieguvēja aizsardzības princips. (sk. Senāta 2009.gada 28.janvāra spriedumu lietā Nr.SKC-2, 12.punkts).

Civillikuma 909.panta otrā daļā noteikts, ka prettiesīgs ir katrs valdījums, kas iegūts slepenībā no tās personas, no kuras varētu sagaidīt iebildumus.

Saskaņā ar Civillikuma 910.pantu ļaunticīgs valdītājs ir tas, kas zina, ka viņam nav tiesības lietu valdīt vai ka kādam citam šajā ziņā ir lielākas tiesības nekā viņam.

Tiesa nevērtē kā pierādītu atbildētāja /pers. E/ argumentu, ka starp viņu un prasītāju /pers. B/ bija noslēgta mutiska vienošanās par to, ka /pers. B/ nodos viņam īpašumā dzīvokli, jo tas viņai pašai nav vajadzīgs, ja viņš sataisīs dzīvoklī kanalizāciju, kā arī to, ka /pers. E/ kanalizācijas remontā ieguldījis Ls 500,- personīgos līdzekļus.

Prasītāja /pers. B/ šādas vienošanās esamību nekad nav atzinusi.

Lietā nopratinātais liecinieks /pers. AA/liecināja (lietas 94.-95.lapa), ka - dzīvo vienā mājā ar /pers. B/. Visi uzskatot viņu par mājas vecāko, bet oficiāli tas neesot. /pers. E/, kurs dzīvojis /pers. B/ dzīvokli, nācis ar priekšlikumu, ka vajadzētu pusmājai sakārtot kanalizāciju, otrai mājas pusei kanalizācija bijusi kārtībā. Abi ar /pers. E/ vienojuši nost vecās trubas un likuši klāt jaunās trubas, kuras nopircis liecinieks. Iedzīvotāji, kuru dzīvokļiem bijusi problēma ar kanalizāciju, sametuši naudu. /pers. E/ viņam iedevis 20,-Ls, pats arī pielicis 20,- Ls, kurus samaksājis traktoristam, kurš aizraka bedri. No dzīvokļiem liecinieks savācis apmēram 150,- Ls, apmēram 30,- Ls stāvējuši veikalā. Tā nauda bijusi savākta no mājas iedzīvotājiem jau iepriekšējos gados, it kā krāna maiņai. /pers. E/ atbraucis, tad abi gājuši un kautko darījuši kanalizācijas remontos. Pirmo reizi bedri no mājas līdz kanalizācijas akai izracis pašvaldības traktors. Grāvis nebijis izrakts līdz galam un izraktais vēl piebrucis un tad meklējuši kaimiņu traktoru. Tam samaksājis 20,- Ls. Tagad kanalizācija ejot tur, kur tai jāiet, nevis līstot pagrabā. Kanalizācijas remonts noticis 2011.gada vasarā-rudenī. Līdz rudenim bijušas saliktas jaunas trubas, bet bedre ciet pavisam aizrakta un nolīdzināta tikai 2012.gada pavasarī. /pers. E/ teicis, ka pagaidām nav nopircis dzīvokli no /pers. L/, bet īrējot.

Pirmās trubas pirktas par 20,- Ls no /pers. E/ dotās naudas, liecinieka 20,-Ls tikuši samaksāti traktoristam. Pārējie materiāli izmaksājuši apmēram 100,-Ls. Liecinieks samaksājis par bedres aizrakšanu 8,-Ls, pārējā naudiņa, 2011-2012.gada apkures sezonā tikusi novirzīta no 16. dzīvokļa (prasītājas dzīvokļa) kā maksa par apkuri. Iznācis, ka /pers. E/ maksājis par apkuri no iedzīvotāju savāktās naudas summas. 16. dzīvoklis esot 1.stāva dzīvoklis, bet dzīvoklis no pagraba kanalizācijas neapplūdis.

Liecināja, ka neatceros kurā gadā, bet /pers. B/ mainījusi dzīvoklim visus logus. Kad dzīvokli /pers. B/ no /pers. D/ nopirkusi, neatceroties, tas bijis daudzus gadus atpakaļ.

Liecinieks apliecināja, ka lietas lapā Nr. 38. esošais pirkuma čeks par 95,85 Ls esot samaksa par materiāliem, par kuriem maksāts ar no iedzīvotājiem savāktās naudas, tā neesot bijusi /pers. G/ nauda. Čeks ar summu Ls 19,36 - esot pirktas trubas par /pers. E/ doto naudu 20 latiem, pirkuma čeks par 2,30, esot vai nu no viņa vai kopējās savāktās naudas. Materiālus braukuši pirkt kopā ar /pers. E/. Visi pirkuma čeki visu laiku atradušies pie viņa, bet 2012.gada pavasarī, vai vasaras sākumā /pers. E/ čekus paprasījis sakot, ka iespējams būs tiesas darbi.

No minētajām liecinieka /pers. AA/ liecībām, kuru patiesumu tiesai nav pamata apšaubīt, tiesa secina, ka atbildētājs /pers. E/, sniedzot lietā savus rakstveida paskaidrojumus (lietas 32.-33.lapa), kuriem pievienojis čeku fotokopijas (lietas 38.lapa), ir tiesai sniedzis nepatiesu informāciju par naudas līdzekļiem, kurus it kā pats ir ieguldījis mājas kanalizācijas sistēmas remontā.

Analogi liecinieka /pers. AF/ sniegtajām liecībām, tiesas sēdē liecināja arī liecinieks /pers. AG/, kurš liecināja, ka /pers. B/ ir pazīstama, jo dzīvo pretējā mājā. Viņam piezvanījis /pers. AA/ un teicis, ka /pers. B/ dzīvoklī ir jauns iemītnieks, pilns iniciatīvas sakārtot kanalizāciju. Esot pašvaldības komunālās saimniecības specialists un kā komunālās saimniecības speciālists noorganizējis, lai pašvaldības traktors izrok grāvi no mājas līdz kanalizācijas akai. Saņemot tiesas pavēsti, pašvaldībā painteresējies, kurš ir slēdzis līgumu par apsaimniekošanu, kurš maksātājs un viņam paskaidrots, ka līgumu ar pašvaldību ir slēgusi /pers. B/, kura veikusi arī maksājumus, lai gan maksājis par ūdeni un kanalizāciju arī /pers. E/ tajā laikā, kad dzīvojis dzīvoklī.

Lieciniece/pers. AH/ liecināja, ka strādā veikalā kurš atrodas ēkā, kurā ir dzīvoklis /pers. B/. Kas vāca naudu, kas glabājās veikalā nezinot, bet veikalā tā glabājusies ilgāku laiku. Bijuši savākti 35,-Ls to atdevusi /pers. AF/. /pers. B/ šajā laikā bijusi aizbraukusi. Viņa zvanījusi un lūgusi vai lieciniecei nebūs iebildumu ka viņa pārskaitīs naudu mājas malkai uz liecinieces kontu un lai lieciniece šo naudu nodod attiecīgiem cilvēkiem un vēl noteikusi, ka lai atdod tikai tad, kad malka ir pagalmā. Vēl /pers. B/ ieskaitījusi naudu ko samaksāt kurinātājam. Viena gada laikā viņa vairākas reizes sūtījusi naudu. Tas bijis 2011.gadā. Kopā prasītāja liecinieces kontā ieskaitījusi apmēram 150,- latus. /pers. B/ atstājusi naudu arī par zemes nodokli, kas lieciniecei bija jāatdod /pers. O/, piebilstot, ka iepriekš par zemi maksājusi nodokli gadā 5,-Ls, bet tagad jāmaksā 10,-Ls, teikusi, ka nevarējusi satikt /pers. D/. Šo naudu lieciniece /pers. O/ atdevusi. Tas bijis 2011.gadā.

No liecinieces /pers. AH/ liecībām, kuru patiesumu arī tiesai nav pamata apšaubīt, tiesa secina, ka tieši pretēji atbildētāja /pers. E/ apgalvojumam, ka prasītāja izteikusies, ka dzīvoklis viņai nav vajadzīgs, prasītāja ir rūpējusies par dzīvokli kā savu īpašumu- sedzot apkures izmaksas un dodot naudu dzīvokļa juridiskajiem īpašniekiem /pers. D/ nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem.

Bez tam arī tiesas sēdē pats /pers. E/ nenoliedza faktu, ka 2012.gadā prasītāja viņa kontā ir ieskaitījusi 200 latus dzīvokļa apkures krāsniņas skursteņa trubas nomaiņai, ko /pers. E/ arī ir izdarījis, nomainot minēto trubu no pirmā stave līdz mājas jumtam.

Atbildētāja /pers. D/ pārstāve tiesas sēdē 2013.gada 23.janvārī paskaidroja, ka attaisnot savu rīcību, ka otrreiz pārdeva dzīvokli var vienīgi ar to, ka nebija citas iespējas kur dabūt naudu (lietas 63.lapas otrā puse).

Pamatojoties uz iepriekš minēto, tiesa secina, ka atbildētājs /pers. E/, negodprātīgi, izmantojot apstākli, ka prasītāja nebija savas īpašuma tiesības noformējusi zemesgrāmatā un atbildētājam /pers. D/ bija nepieciešami naudas līdzekļi, noslēdza prasītājai piederošā dzīvokļa pirkuma līgumu.

Ņemot vērā šos apstākļus, ka atbildētājam /pers. E/ bija zināms par noslēgto pirkuma līgumu, burtiski nav piemērojams Civillikuma 994. un 2031.pants, bet piemērojams Civillikuma 5.pants, izspriežot lietu pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem un /pers. B/ ir atzīstamas īpašuma tiesības uz 2006.gada 13.aprīlī nopirkto nekustamo īpašumu- divistabu dzīvokli, kas atrodas Madonas rajona Sausnējas pagasta "/Nosaukums/" Nr.16, dzēšot /pers. E/ zemesgrāmatā ierakstītās īpašuma tiesības uz šo īpašumu.

Piemērojot Civillikuma 5.pantu atkarībā no svarīgiem apstākļiem un taisot spriedumu pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem, tiesa atzīst prasītājas īpašuma tiesības, liedzot to subjektīvo tiesību izmantošanu /pers. E/, kā personai, kura reģistrēta zemesgrāmatā kā nekustamā īpašuma īpašnieks, jo atzīst, ka prasītājas intereses saskaņā ar likuma mērķi un konkrētas lietas apstākļiem atzīstamas par svarīgākām, ka ir izslēdzama Civillikuma 994.panta piemērošana.

Viedoklis, ka, taisot spriedumu saskaņā ar Civillikuma 5.pantu un atzīstot īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, tiek izslēgta Civillikuma 994.panta piemērošana, izteikts Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2005.gada 5.oktobra spriedumā lietā Nr. SKC-625.

Tiesību doktrīnā uzsvērts, ka „Labas ticības princips nozīmē, ka katram savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvie pienākumi jāpilda, ievērojot citu personu pamatotās intereses. CL 1.pants palīdz novērst gadījumus, kuros Civiltiesību subjekti savas tiesības izmanto vai pienākumus izpilda neattaisnojamu mērķu sasniegšanai, rīkodamies pēc likuma vai tiesiskā darījuma burta, taču pretēji tā patiesajiem mērķiem. Tāpēc, saskaņā ar labas ticības principu, personai var tikt liegta subjektīvo tiesību īstenošana vai pat subjektīvo pienākumu izpilde, ja izrādās, ka otras puses pretējās intereses, saskaņā ar likuma mērķi un konkrētās lietas apstākļiem ir atzīstamas par svarīgākām. Labas ticības pamatā ir atziņa, ka tiesību izlietošanā un pienākumu izpildē katram subjektam ir jāievēro noteiktās ētikas robežas, kuru pārkāpšanas gadījumā viņš nebauda tiesisku aizsardzību. Plašākā nozīmē labas ticības mērķis ir veicināt savstarpēju lojalitāti, uzticību un godīgumu civiltiesiskajā apgrozībā. CL 1. pants ir imperatīva norma, kas nav grozāma vai atceļama ar pušu vienošanos. Tiesai pašai ir jāsaskata labas ticības pārkāpums un jādod tam attiecīgs vērtējums, negaidot, vai uz pārkāpumu norādīs pašas puses. Norāde uz labas ticības pārkāpumu, kuras mērķis ir nepieļaut otras puses subjektīvās tiesības īstenošanu, pēc savas juridiskās dabas ir materiāltiesisks iebildums" (skat. Balodis K. Ievads civiltiesībās,-Rīga, Zvaigzne ABC, 2007, 141-142.lpp.

Bez tam tiesas ieskatā atbildētāja /pers. E/ rīcība- pērkot dzīvokli, zinot, ka iepriekš to ir nopirkusi prasītāja, ir pretēja arī Civillikumā noteiktajiem labiem tikumiem un arī no šāda viedokļa /pers. E/ īpašuma tiesības ir apstrīdamas. (sk. Senāta Civillietu departamenta 2000.gada 20.decembra spriedumu lietā Nr.SKC–568).

Pamatojoties uz iepriekš konstatēto, tiesa secina, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 40.panta pirmajai daļai no atbildētājiem par labu valstij piedzenami arī ar lietas izskatīšanu saistīties izdevumi- par pasta pakalpojumiem lietā 9,89 *euro* apmērā no katra.

Ņemot vērā tiesas sēdē konstatēto un pamatojoties uz Civillikuma 1., 5., 994., 1478., 1479., 2031.p.p., Civilprocesa likuma 40.panta pirmo daļu, 193.pantu, Vidzemes apgabaltiesa

n o s p r i e d a :

/pers. B/, p.k. /personas kods/, pilnvarotās personas /pers. C/ **prasību apmierināt.**

Atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas dienas 2012.gada 19. aprīlī noslēgto pirkuma līgumu, noslēgtu starp /pers. D/, p.k. /personas kods/, **un /pers. E/,** p.k. /personas kods/, ar kuru /pers. E/ nopirka nekustamo īpašumu- divistabu dzīvokli, kas atrodas Madonas rajona Sausnējas pagasta "/Nosaukums/" Nr.16, kas reģistrēts Madonas Zemesgrāmatu nodaļas Sausnējas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/.

Dzēst Madonas Zemesgrāmatu nodaļas Sausnējas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/**/pers. G/**, p.k. /personas kods/, **īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu**- divistabu dzīvokli, kas atrodas Madonas rajona Sausnējas pagasta "/Nosaukums/" Nr.16.

/pers. B/, p.k. /personas kods/, **īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu-** divistabu dzīvokli, kas atrodas Madonas rajona Sausnējas pagasta "/Nosaukums/" Nr.16, kas reģistrēts Madonas Zemesgrāmatu nodaļas Sausnējas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs D/.

Piedzīt no /pers. D/,p.k. /personas kods/, **u n /pers. G/**, p.k. /personas kods/, **par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 9,89** ***euro*** (deviņi *euro* 89 centi) **no katra**, kas ieskaitāmi: saņēmējs Tiesu administrācija, Mūkusalas iela 41 b, Rīga, reģ. Nr. 90001672316, konta Nr. LV51TREL2190458019000, saņēmēja iestāde: valsts kase, BIC kods TRELLV22, iemaksas mērķis: 21499, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr. C05057012.

/pers. D/ un /pers. E/ termiņusprieduma labprātīgai izpildei daļā par ar tiesas izdevumu samaksu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Minēto izdevumu samaksas gadījumā- maksājumu apliecinošais dokuments iesniedzams Vidzemes apgabaltiesā minētajā termiņā.

Spriedumu var pārsūdzēt LR Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas- 2014.gada 12. jūnija, apelācijas sūdzību iesniedzot Vidzemes apgabaltiesā.

Tiesnese E. Sudāre