Lietas Nr. C33491719
Lietas arhīva Nr. C-1367-20/34
ECLI:LV:KURT:2020:1023.C33491719.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Ventspilī 2020. gada 23. oktobrī

Kurzemes rajona tiesa:
šādā sastāvā tiesnesis I.Ķiploks
ar tiesas sēdes sekretāri A.Sēli,
piedaloties prasītājas pilnvarotajam pārstāvim zvērinātam advokātam Oskaram Ramiņam un atbildētāja pilnvarotajai pārstāvei /pers. A/,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu SIA "LATIO" prasībā pret /pers. B/ par līgumsoda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2019. gada 17. septembrī prasītāja SIA "LATIO" cēlusi Rīgas rajona tiesā prasību pret atbildētāju /pers. B/ par līgumsoda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2018. gada 16. aprīli starp pusēm noslēgts ekskluzīvs līgums par sadarbību īpašuma pārdošanā Nr. RAZ12892 (turpmāk Līgums). Atbilstoši Līgumam puses brīvprātīgi vienojās par ekskluzīvu sadarbību par īpašumu /adrese A/ (iepriekšējā un Līgumā norādītā adrese /adrese/), /adrese B/ (iepriekšējā un Līgumā norādītā adrese /adrese/) un /adrese C/, (turpmāk īpašumi) pārdošanu.

Līguma jēga un būtība ir piešķirt prasītājai ekskluzīvas tiesības organizēt visas ar īpašuma pārdošanu saistītās darbības par Līgumā fiksētu cenu.

Atbildētājs skaidri un nepārprotami Līguma darbības laikā, t.i., līdz 2019. gada 1. maijam, apņēmās pārdot īpašumu prasītājas piemeklētam pircējam par Līgumā pielīgto īpašumu pārdošanas cenu (Līguma 2.2. punkts). Šī noteikuma mērķis ir prasītājai kā starpniekam, ieguldot savus resursus, finanšu līdzekļus un darba spēku līgumā noteiktajā termiņā, meklēt pircēju un organizēt pārdošanas darījumu par pušu nolīgtu summu. Tādējādi, pārdevējs, īpašuma pārdošanas gadījumā, var rēķināties ar konkrētu summu, kuru tas iegūs par īpašumu, kā arī pārdevējam tiek sniegts vispusīgs un pilnīgs atbalsts īpašuma pārdošanā. Savukārt starpnieks iegūst atlīdzību par ieguldīto darbu, kas rēķināma kā Līgumā pielīgts procents no īpašumu pirkuma kopsummas.

Nav strīds par to, ka īpašumi, pretēji Līguma noteikumiem, Līguma darbības laikā ar 2019. gada 8. februāra pirkuma līgumu pārdoti trešajai personai - SIA "K10", kuru nebija piesaistījis starpnieks. Turklāt summa, par kādu īpašums tika pārdots (vai vismaz kāda tika uzrādīta) bija būtiski zemāka (190 000 *euro*), nekā noteikts Līgumā (890 000 *euro*) un ir vairākas reizes mazāka par īpašumu kadastrālo vērtību.

Noteikums par īpašumu pārdošanu starpnieka atrastam pircējam noteikts tāpēc, ka atbilstoši Līgumam starpnieks līguma darbības laikā īpašuma pārdošanas nolūkos iegulda savus resursus un finanšu līdzekļus, kā dēļ tiek noteikta starpnieka atlīdzība īpašumu pārdošanas gadījumā.

Pusēm, tajā skaitā atbildētājam, bija tiesības un brīva iespēja vienoties par Līguma noteikumiem un termiņiem, kas atbilst viņu interesēm un vajadzībām. Šādos apstākļos pusēm noslēdzot Līgumu, bija jārespektē Līguma noteikumi un uzņemtās saistības līdz pat Līguma beigu termiņam 2019. gada 1. maijam.

Attiecībā par noteikto pārdevēja pienākumu Līguma darbības laikā atsavināt īpašumus starpnieka piemeklētam pircējam norādīts, ka šāds pienākums nav uzskatāms par jebkādu īpašuma tiesību ierobežošanu, bet līgumisku pienākumu pārdot īpašumu konkrētam pircējam (līdzīgi, ka pielīgstot pirmpirkuma tiesības). Šādam noteikumam ir leģitīms pamats un starpnieka saimnieciska interese - iegūt atlīdzību par saviem ieguldījumiem un darbu īpašuma atsavināšanas gadījumā.

Līguma darbības laikā, paļaujoties uz atbildētāja saistību izpildi un godaprātu, prasītāja veica vairākkārtīgas īpašumu apskates dabā, kurās piedalījās arī atbildētāja pārstāvis /pers. D/. Tāpat tika veikta objekta padziļināta izpēte, kuras laikā tika konstatēta neatbilstība starp VZD datiem un stāvokli dabā, sakarā ar ko SIA "Metrum" pēc prasītājas apmaksāta pasūtījuma veica pārbūvētās caurlaides ēkas telpas plānu pēc situācijas dabā, teritorijas skices un citus dokumentus, tika tulkoti piedāvājuma materiāli, organizētas īpašumu apskates ar potenciālajiem pircējiem, organizētas tikšanās pie notāra, u.c.

Minētā rezultātā, prasītājas birojā tika organizēta tikšanās starp potenciālo pircēju SIA "Metkon" un atbildētāja pārstāvi, kuras laikā potenciālais pircējs nosauca cenas piedāvājumu 700 000 *euro*, un kuras laikā atbildētāja pārstāvis pirmo reizi minēja, ka, iespējams, darījums neesot iespējams jau noslēgta rokas naudas līguma dēļ, par ko prasītājai iepriekš nebija sniegta jebkāda informācija.

Minētie apstākļi viennozīmīgi norāda uz atbildētāja negodprātīgu rīcību, kā dēļ Līguma izpilde nebija iespējama, lai gan prasītāja no savas puses ieguldīja laiku, resursus un finanšu līdzekļus, atrodot īpašumu pircēju un vairākus citus potenciālos pircējus. Ar šādām darbībām atbildētājs ne tikai pārkāpa Līguma 2.2. punkta noteikumus, bet arī padarīja neiespējamu Līguma izpildi no prasītājas puses, liedzot pabeigt darījumu ar starpnieka atrastu pircēju un starpniekam saņemt līgumā pielīgto atlīdzību.

Saskaņā ar Līguma 5.4. punktu, gadījumā, ja, starpniekam godprātīgi pildot savas Līgumā noteiktās saistības, pārdevēja darbības vai bezdarbības rezultātā nav iespējama šī līguma izpilde, šis Līgums tiek uzskatīts par lauztu pārdevēja vainas dēļ, pārdevējs maksā starpniekam

līgumsodu 2% apmērā no Līguma 1.1. punktā minētās pārdošanas cenas desmit dienu laikā pēc tam, kad starpnieks iesniedzis pārdevējam pretenziju.

Pamatojoties uz minēto un Līguma 5.4. punktu prasītājam ir tiesības pieprasīt no atbildētāja līgumsodu 17 800 *euro*.

Prasītāja nosūtījusi atbildētājam pretenziju par līgumsoda samaksu, tomēr atbildētājs, prasītājas prasījumu uzskatot par nepamatotu, pretenziju noraidīja. Šādos apstākļos celta prasība tiesā.

Atbildētājs atbildē uz pretenziju ir norādījis, ka Līguma punkts, kas ierobežo patērētāja tiesības slēgt līgumus ar trešajām personām ir pretrunā ar pušu tiesiskās vienlīdzības principu.

Prasītāja uzskata, ka minētais Līguma noteikums nav uzskatāms par īpašuma tiesību ierobežošanu un liegumu atsavināt īpašumu kā tādu, bet terminētu saistību pārdot īpašumu noteiktam subjektam - starpnieka atrastam pircējam.

Šādam aprobežojumam (terminētam) ir leģitīms pamats un starpnieka saimnieciska interese - iegūt atlīdzību par saviem ieguldījumiem un darbu, īpašuma atsavināšanas gadījumā jeb kā norādīts tiesību teorijā - šādam ierobežojumam jābalstās uz kādu saimniecisku vai kādu citu sabiedrisku jēgu un loģiku.

Minētie apstākļi esot saskatāmi arī konkrētajā gadījumā. Starpnieks ieguldot savus finanšu līdzekļus, laiku un resursus, noteiktā termiņā meklē pircēju, un gadījumā, ja šāds pircējs tiek atrasts, starpniekam tiek paredzēta noteikta atlīdzība par sniegto pakalpojumu. Savukārt, ja noteiktajā termiņā šāds pircējs netiek atrasts, tad Līguma darbība izbeidzas, bez tiesībām atprasīt ieguldīto.

Attiecīgā Līguma punkta pamatojums nav bez iemesla ierobežot vienas puses tiesības, bet garantēt starpnieka atlīdzību par savu līgumisko pienākumu izpildi.

Pretēja nostāja novestu pie starpniecības institūta degradācijas, jo pārdevējs varētu izmantot starpnieka sniegtos pakalpojumus, izmantot tā darbu, veiktos ieguldījumus, reklāmas, mērījumus, uzskates materiālus, utt., uz kā pamata pārdot īpašumu ne starpnieka atrastam pircējam, liedzot starpnieka tiesības uz samaksu par sniegtajiem pakalpojumiem.

Šāda norma jau izsenis ir iekļauta Civillikumā. Proti, atbilstoši Civillikuma 1080.pantam ar līgumu var aizliegt lietu atsavināt tikai tad, kad tam, kam par labu šis aprobežojums noteikts, ir pie tam kāda interese. Bet arī tad pretēja darbība dod cietušajam tikai tiesību prasīt atlīdzību, bet pats atsavinājums paliek spēkā.

No minētās normas un tiesību teorijas izriet, ka līgumiski īpašuma atsavināšanas ierobežojumi ir leģitīmi, ja tiem ir saimniecisks vai cits loģisks pamats. Pati par sevi šāda norma nav pretrunā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma prasībām, ja vien tai ir saimniecisks un loģisks pamatojums.

Pēc būtības līdzīgus ierobežojumus nosaka pirmpirkuma tiesību un atpakaļpirkuma tiesību institūti.

Bez tam puses tika apspriedušas Līguma noteikumus un piekrita Līguma noteikumiem, neizvirzot savus noteikumus un nosacījumus. Tādejādi puses, arī atbildētājs piekrita Līgumam, taču šobrīd, Patērētāju tiesību aizsardzības centra likuma aizsegā nepamatoti cenšas savas saistības atzīt par spēkā neesošām.

Prasītājs lūdz tiesu atzīt prasību par pamatotu un to apmierināt pilnā apmērā.

[2] 2019. gada 23. oktobrī Rīgas rajona tiesā iesniegti atbildētāja paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību neatzīst (lietas 56.-58. lapa).

Prasības pieteikumā prasītāja norāda, ka pieprasītais līgumsods ir pamatots ar 2018. gada 16. aprīļa Ekskluzīvā līguma par sadarbību īpašuma pārdošanā Nr. RAZ12892 5.4. punktu, kurā norādīts, ka gadījumā, ja starpniekam godprātīgi pildot savas šajā līgumā minētās saistības, pārdevēja darbības vai bezdarbības rezultātā nav iespējama šī līguma izpilde, šis līgums tiek uzskatīts par lauztu pārdevēja vainas dēļ, pārdevējs maksā starpniekam līgumsodu 2% apmērā no šī līguma 1.1. punktā minētās pārdošanas cenas 10 dienu laikā pēc tam, kad starpnieks iesniedz pārdevējam pretenziju.

No minētā Līguma punkta izriet, ka prasītāja lauž Līgumu, ja atbildētāja darbības vai bezdarbības rezultātā nav iespējama šī Līguma izpilde. Tomēr prasītāja nav lauzusi Līgumu saskaņā ar minēto Līguma punktu. Prasītājas pārstāvis nosūtīja pirmstiesas pretenziju ar aicinājumu veikt līgumsoda samaksu jau pēc tam, kad Līgums, atbilstoši Līguma 5.1. punktam, bija zaudējis savu spēku, proti, Līgums bija spēkā līdz 2019. gada 1. maijam, savukārt pirmstiesas pretenzija nosūtīta 2019. gada 11. jūlijā.

Vēl jo vairāk, Līguma 5.4. punktā ir noteikts, ka līgumsoda piemērošanai ir jākonstatē atbildētāja darbība vai bezdarbība, kuras rezultātā nav iespējama Līguma izpilde. Šāda atbildētāja darbība vai bezdarbība nav konstatēta. Attiecībā uz prasības pieteikumā norādīto prasītājas piemeklēto potenciālo pircēju SIA "Metkon" atbildētājs norāda, ka prasītāja ignorējusi atbildētāja lūgumu atsūtīt SIA "Metkon" piedāvājumu par atbildētājam piederošā nekustamā īpašuma iegādi. Līdz ar to secināms, ka prasītāja nebija atradusi potenciālus pircējus nekustamajam īpašumam. Visā Līguma darbības laikā atbildētājam netika iesniegts neviens reāls nekustamā īpašuma iegādes piedāvājums no prasītājas puses. Līdz ar ko secināms, ka nav konstatēti Līguma 5.4. punktā norādītie apstākļi, kuru iestāšanās gadījumā ir nosakāms līgumsods.

Atbildētājs atsaucas uz Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 5. panta pirmo daļu, 5. panta otrās daļas 2. punktu, 6. panta trešās daļas 1. punktu un uzskata, ka Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskas vienlīdzības principu, jo tie ierobežo patērētāja tiesības slēgt līgumus ar trešajām personām. Līgums nosaka ekskluzīvs tiesības prasītājai un līdz ar to pēc tā būtības tas ir pretrunā minētā likuma 5. pantam. Šādos apstākļos Līguma nosacījumi, no kuriem izriet, ka atbildētājam piederošo nekustamo īpašumu atbildētājs drīkst pārdot tikai ar prasītājas starpniecību, ir netaisnīgi un nav spēkā.

Atbilstoši prasītājas interpretācijai Līgums pēc savas būtības liedz realizēt atbildētājam ar likumu noteiktās īpašnieka tiesības uz nekustamo īpašumu, līdz ar to visi minētā Līguma nosacījumi, kas paredz atbildētāja ar likumu piešķirto tiesību brīvi rīkoties ar savu īpašumu ierobežojumu, tai skaitā nosacījumi par līgumsoda piemērošanu, nav spēkā.

Norādīts, ka līgumsods 17 800 *euro*, kuru prasītāja lūdz tiesu piedzīt no atbildētāja, ir neproporcionāli liels, līdz ar to minētais Līguma noteikums ir atzīstams par netaisnīgu un nav spēkā.

Neesot strīda, ka atbildētājs noslēdza ar prasītāju Līgumu, piešķirot prasītājai tiesības atrast atbildētājam piederošajam nekustamajam īpašumam pircēju. Tomēr ar minēto Līgumu, pretēji prasītājas norādītajam, atbildētājs nav atteicies no savām kā nekustamā īpašuma īpašnieka absolūtām tiesības rīkoties ar savu nekustamo īpašumu, bet gan apņēmās Līguma darbības laikā neuzticēt nekustamā īpašuma pārdošanu kādam citam starpniekam kā tikai prasītājai. Visa Līguma darbības laikā atbildētājs nav atkāpies no saistībām, kuras uzņēmies ar Līgumu, proti, nav uzticējis nekustamā īpašuma pārdošanu kādam citam starpniekam izņemot prasītāju.

Tā kā prasītāja nebija piemeklējusi nevienu pircēju atbildētāja piederošajam nekustamajam īpašumam, tad atbildētājs patstāvīgi pārdevis savu nekustamo īpašumu pircējam, kuru pats piemeklējis. Ja prasītājs būtu piemeklējis nekustamā īpašuma pircēju, kurš būtu izteicis piedāvājumu, kas atbilstu atbildētāja interesēm, atbildētājs būtu nekustamo īpašumu tam pārdevis un samaksājis prasītājai pienākošos komisiju. Tomēr prasītājs nav atradis nekustamajam īpašumam pircēju, līdz ar to nav nekāda pamata prasīt no atbildētāja jebkādu atlīdzību par savu neizdarību.

No prasības pieteikuma secināms, ka pēc prasītājas uzskata tās tiesības ir aizskartas atbildētājam pārdodot nekustamo īpašumu pircējam, kuru nav piemeklējusi prasītāja. Tajā pašā laikā prasītāja savu prasījumu par līgumsoda piedziņu pamato ar Līguma 5.4. punktu, kurš nosaka līgumsodu gadījumā, ja prasītājai godprātīgi pildot savas Līgumā minētās saistības, atbildētāja darbības vai bezdarbības rezultātā nav iespējama šī Līguma izpilde. Norādīts, ka Līgums paredz līgumsodu atbildētājam (Līguma 5.3. punkts) gadījumā, ja tas pārdod nekustamo īpašumu pircējam, kuru nav piemeklējusi prasītāja, tomēr minētajā punktā ir stingri atrunāts, ka līgumsods ir piemērojams, ja atbildētājs pārdod nekustamo īpašumu prasītājas atrastajam pircējam vai ar to saistītajām personām (laulātam, radiniekam, juridiskām personām, kuras prasītājas atrastajam pircējam vai ar to saistītai personai pieder akcijas vai daļas, u.tml.). Lietā nav strīda, ka atbildētājs pārdeva nekustamo īpašumu pircējam, kuru nav piemeklējis prasītājs un kurš neatbilst nevienam no nosacījumiem, kas minēti Līguma 5.3. punktā.

No minētā izriet, ka Atbildētājs, noslēdzot Līgumu, nav atteicies no savām absolūtām tiesības rīkoties ar tam piederošo nekustamo īpašumu, Atbildētājs ir piešķiris Prasītājam, kā vienīgajam starpniekam, atrast nekustamajam īpašumam pircēju, kā arī uzņemies maksāt Prasītājam līgumsodu, ja pārdos nekustamo īpašumu Prasītāja piemeklētajam pircējam, apejot Prasītāju.

Konkrētajā gadījumā atbildētājs ir realizējis savas absolūtās tiesības uz nekustamo īpašumu un pārdevis nekustamo īpašumu pircējam, kuru patstāvīgi ir piesaistījis bez prasītājas vai jebkāda cita starpnieka starpniecības. Līdz ar to Līguma 5.3. punkts nav piemērots un par to nav arī strīda.

Savukārt Līguma 5.4. punkts, ar kuru prasītāja pamato savu prasījumu uz konkrēto situāciju neattiecas, jo minētā punkta nosacījumi konkrētajā situācijā neizpildās.

Atbildētājs uzskata, ka prasība ir nepamatota un noraidāma.

[3] 2019. gada 9. decembrī saskaņā ar Civilprocesa likuma 32. [1] pantu civillieta saņemta izskatīšanai Kurzemes rajona tiesai (lietas 64. lapa).

[4] Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādīto motivāciju.

Atbildētāja pārstāve prasību neatzina, pamatojoties uz rakstveida paskaidrojumos norādīto.

Noklausoties pušu pārstāvju paskaidrojumus tiesas sēdē, liecinieka /pers. H/ liecības, iepazīstoties ar lietas materiāliem, tiesa atzīst, ka prasība ir noraidāma.

Motīvu daļa

[5] Lietā nodibināts, ka 2018. gada 16. aprīli starp pusēm noslēgts Ekskluzīvais līgums par sadarbību īpašuma pārdošanā Nr. RAZ12892 (lietas 12. -15. lapa). Atbilstoši Līgumam puses vienojušās, ka atbildētājs piešķir starpniekam (prasītājai) ekskluzīvas tiesības organizēt visas ar pārdošanu saistītās darbības un piedāvāt pārdošanai pārdevējam (atbildētājam) piederošos nekustamos īpašumus Rīgā: /adrese A/, /adrese B/ un /adrese C/ par kopējo cenu 890 000 *euro*. Noteikts, ka Līgums stājas spēkā no tā parakstīšanas brīža un ir spēkā līdz 2019. gada 1. maijam.

Saskaņā ar Līguma 2.2. punktu atbildētājs apņēmies pārdot Īpašumu prasītājas piemeklētam pircējam par pielīgto pārdošanas cenu. Šī noteikuma mērķis ir prasītājai kā starpniekam, ieguldot savus resursus, finanšu līdzekļus un darbaspēku līgumā noteiktajā termiņā, meklēt pircēju un organizēt pārdošanas darījumu par pušu nolīgtu summu. Tādējādi, pārdevējs, īpašuma pārdošanas gadījumā, var rēķināties ar konkrētu summu, kuru tas iegūs par īpašumu, kā arī pārdevējam tiek sniegts vispusīgs un pilnīgs atbalsts īpašuma pārdošanā. Savukārt starpnieks iegūst atlīdzību par ieguldīto darbu, kas rēķināma kā Līgumā pielīgts procents no īpašumu pirkuma kopsummas.

Lietā nav strīds par to, ka īpašumi Līguma darbības laikā ar 2019. gada 8. februāra pirkuma līgumu pārdoti trešajai personai SIA "K10" par 200 000 *euro* (lietas 20.-22. lapa), kuru nebija piesaistījis starpnieks. Lietā nav strīds arī par to, ka prasītāja no savas puses veica zināmas darbības, ieguldīja laiku, resursus un finanšu līdzekļus, meklējot potenciālos pircējus. Strīds ir par to, vai atbildētājs bija tiesīgs sameklēt pircēju patstāvīgi un pārdot tam īpašumu bez starpnieka ziņas.

Tiesa atzīst atbildētāja rīcību par pareizu un prasību kā nepamatotu un noraidāmu sekojošu apsvērumu dēļ.

[6] Saskaņā ar Civillikuma 927. pantu īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību. Saskaņā ar Civillikuma 1036. pantu īpašums dod īpašniekam vienam pašam pilnīgas varas tiesību par lietu.

Tiesa uzskata, ka atbildētājs ir rīkojies likumā atļautajos ietvaros un neapšaubāmi bija tiesīgs patstāvīgi meklēt sava nekustamā īpašuma pircēju un pārdot īpašumu pēc saviem ieskatiem.

Tiesas ieskatā 2018. gada 16. aprīļa Līguma ekskluzivitāte izpaužas tikai vienā aspektā, t.i., ka prasītāja tika nolīgta kā vienīgā starpniecības pakalpojumu sniedzēja nekustamā īpašuma pārdošanā un citu starpnieku pakalpojumus atbildētājs apņēmies neizmantot. Tiesa nevar piekrist prasītājas interpretācijai, ka Līgums pēc savas būtības liedz realizēt atbildētājam ar likumu noteiktās īpašnieka tiesības uz nekustamo īpašumu un ar likumu piešķirto tiesību brīvi rīkoties ar savu īpašumu, kaut vai tikai uz līguma darbības laiku.

Prasītāja norāda, ka pieprasītais līgumsods ir pamatots ar Līguma 5.4. punktu, kurā norādīts, ka gadījumā, ja starpniekam godprātīgi pildot savas šajā līgumā minētās saistības, pārdevēja darbības vai bezdarbības rezultātā nav iespējama šī līguma izpilde, šis līgums tiek uzskatīts par lauztu pārdevēja vainas dēļ un pārdevējs maksā starpniekam līgumsodu 2% apmērā no šī līguma 1.1. punktā minētās pārdošanas cenas 10 dienu laikā pēc tam, kad starpnieks iesniedz pārdevējam pretenziju. Prasītāja uzskata, ka no minētā Līguma punkta izriet, ka prasītāja lauž Līgumu, ja atbildētāja darbības vai bezdarbības rezultātā nav iespējama šī Līguma izpilde.

Tiesa pievienojas atbildētāja viedoklim, ka prasītāja nav lauzusi Līgumu saskaņā ar minēto Līguma punktu. Prasītājas pārstāvis nosūtīja pirmstiesas pretenziju ar aicinājumu veikt līgumsoda samaksu jau pēc tam, kad Līgums, atbilstoši Līguma 5.1. punktam bija zaudējis savu spēku, proti, Līgums bija spēkā līdz 2019. gada 1. maijam, savukārt pirmstiesas pretenzija nosūtīta 2019. gada 11. jūlijā (lietas 16.-17. lapa).

Bez tam, Līguma 5.4. punktā ir noteikts, ka līgumsoda piemērošanai ir jākonstatē atbildētāja darbība vai bezdarbība, kuras rezultātā nav iespējama Līguma izpilde. Šāda atbildētāja darbība vai bezdarbība nav konstatēta. Attiecībā uz prasības pieteikumā norādīto prasītājas piemeklēto potenciālo pircēju SIA "Metkon" atbildētājs norāda, ka prasītāja ignorējusi atbildētāja lūgumu atsūtīt SIA "Metkon" piedāvājumu par atbildētājam piederošā nekustamā īpašuma iegādi. Līdz ar to secināms, ka prasītāja nebija atradusi potenciālus pircējus nekustamajam īpašumam. Visā Līguma darbības laikā atbildētājam netika iesniegts neviens reāls nekustamā īpašuma iegādes piedāvājums no prasītājas puses. Līdz ar ko secināms, ka nav konstatēti Līguma 5.4. punktā norādītie apstākļi, kuru iestāšanās gadījumā ir nosakāms līgumsods.

Civilprocesa likuma 93. pantā noteikts, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Prasītāja nav pierādījusi savu apgalvojumu, ka bija sameklējusi īpašumam potenciālo pircēju SIA "Metkon" personā. Šo faktu savos paskaidrojumos atbildētājs apšaubījis jau 2018. gada 23. oktobrī, iesniedzot savus paskaidrojumus par celto prasību, norādot, ka rakstisku piedāvājumu no potenciālā pircēja prasītājs nav atsūtījis.

Tiesas sēdē kā liecinieks tika nopratināts SIA "Latio" darbinieks /pers. H/, kurš apliecināja, ka SIA "Metkon" pārstāvis viņa klātbūtnē izteicis gatavību iegādāties īpašumu par cenu līdz 700 000 *euro*. Tiesas vērtējumā prasītājas darbinieka, kurš saistīts ar darba tiesiskajām attiecībām, liecība rada zināmas šaubas. Šaubas kliedēt varētu rakstveida pierādījumi, bet tādi nav iesniegti.

Prasītāja uzskata, ka Līguma 5.4. punkts garantē starpnieka atlīdzību par savu līgumisko pienākumu izpildi. Pretēja nostāja novestu pie starpniecības institūta degradācijas, jo pārdevējs varētu izmantot starpnieka sniegtos pakalpojumus, izmantot tā darbu, veiktos ieguldījumus, reklāmas, mērījumus, uzskates materiālus, utt., uz kā pamata pārdot īpašumu ne starpnieka atrastam pircējam, liedzot starpnieka tiesības uz samaksu par sniegtajiem pakalpojumiem. Prasītāja arī norāda, ka atbilstoši Civillikuma 1080. pantam ar līgumu var aizliegt lietu atsavināt tikai tad, kad tam, kam par labu šis aprobežojums noteikts, ir pie tam kāda interese. Bet arī tad pretēja darbība dod cietušajam tikai tiesību prasīt atlīdzību, bet pats atsavinājums paliek spēkā.

Tiesa secina, ka prasītāja, norādot uz atlīdzības tiesībām, vēlas saņemt līgumsodu. Prasītājas tiesības saņemt atlīdzību par līgumā minēto saistību pildīšanu un līgumsods ir pilnīgi atšķirīgi jēdzieni. Vēl jo vairāk. Jāsecina, ka prasītāja absolutizē līguma 5.4. punktu, ka tajā noteikta sankcija par jebkurām pārdevēja patstāvīgām darbībām. Atbilstoši patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6. pantam, līguma noteikums, kas paredz, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām, uzskatāms par netaisnīgu un nav spēkā.

Konkrētajā gadījumā atbildētājs ir realizējis savas absolūtās tiesības uz nekustamo īpašumu un pārdevis nekustamo īpašumu pircējam, kuru patstāvīgi ir piesaistījis bez prasītājas vai jebkāda cita starpnieka starpniecības. Līguma 5.3. un 5.4. punkts, ar kuru prasītāja pamato savu prasījumu uz konkrēto situāciju neattiecas.

Tiesa uzskata, ka prasītāja varētu pretendēt uz pierādītu atlīdzību par ieguldītajiem resursiem, finanšu līdzekļiem un darba spēku, kas patērētu

meklējot pircēju, taču šāds prasījums nav pieteikts. Tiesa prasību par līgumsoda piedziņu uzskata par nepamatotu un noraidāmu.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 10., 93., 97., 187., 193., 195. pantu, Civillikuma 927., 1036., 1080. pantu, tiesa

nosprieda

noraidīt SIA "LATIO" (reģistrācijas Nr. 41703000843) prasību pret /pers. B/ (personas kods /personas kods/) par līgumsoda piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 (divdesmit) dienu laikā apelācijas kārtībā Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Kurzemes tiesā.

Tiesnesis I.Ķiploks