Lietas Nr. C06048708
Lietas arhīva Nr. PAC-1195-14

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2014. gada 30. septembrī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis A.Dundurs,
tiesneses M. Katlapa un S. Krūmiņa,
ar sekretāri M. Tugolukovu
lietā ar dalībniekiem
- prasītāju /pers. A/, viņas pārstāvi /pers. B/,
- atbildētāju /pers. C/,
- atbildētāju /pers. D/ un trešo personu AS „Sun Credo", viņu pārstāvi /pers. E/

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. C/, /pers. D/ ar trešo personu AS „Sun Credo" (iepriekš - SIA „Kredītsabiedrība Zemgale") par pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem, iepriekšējā īpašnieka nostiprināto īpašuma tiesību zemesgrāmatā dzēšanu, hipotēkas un aizlieguma atzīmes zemesgrāmatā dzēšanu un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013. gada 28. decembra spriedumu un /pers. D/ pretprasībā pret /pers. A/ par izlikšanu no dzīvojamām telpām sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 28. decembra spriedumu.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta

A p r a k s t o š ā

2008. gada 4. jūlijā /pers. A/ cēlusi tiesā prasību pret /pers. C/ un /pers. D/ ar trešo personu SIA „Kredītsabiedrību Zemgale", lūdzot tiesu atzīt viņai īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/, dzēšot zemesgrāmatā ziņas par īpašnieku /pers. D/ un atzīt par spēkā neesošiem 2008. gada 20. maijā un 2008. gada 21. maijā noslēgtos pirkuma līgumus ar /pers. D/.

Prasības pietiekumā norādīts, ka 2008. gada 28. aprīlī viņa saņēmusi SIA „Letonija" izsniegtu patēriņa kredītu. Minētajā sabiedrībā strādājis kredītspeciālists /pers. C/, kurš pārliecinājis prasītāju izdot viņam universālpilnvaru prasītājas darījumu kārtošanai.

Prasītāja uzticējusies /pers. C/ kā oficiālam sabiedrības pārstāvim un nav iedomājusies, ka atbildētājs varētu rīkoties pretēji viņas gribai. Atbildētājs brīdinājis prasītāju, ka viņas īpašums tiks apgrūtināts ar hipotēku Ls 2000 apmērā, taču tas neesot noticis. 2008. gada 9. jūnijā pie prasītājas ieradies /pers. D/ pilnvarotais pārstāvis /pers. F/ un paziņojis, ka viņas māja ir pārdota. Viņai nezinot, prasītāja tikusi izdeklarēta no sava īpašuma adreses un deklarēta /adrese B/.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītāja nebija vienojusies ar /pers. C/ par viņai piederošā īpašuma pārdošanu un nekad nav gribējusi šo īpašumu pārdot. Pirkuma maksu viņa nav saņēmusi. Universālpilnvaru atbildētājam izsniegusi ar tiesībām veikt vairākas darbības, tajā skaitā arī īpašumu pārdošanu, bet tādas darbības bija veicamas, ja prasītāja tās konkretizējusi un akceptējusi.

Prasītājas ieskatā atbildētājs ir darbojies pilnīgi pretēji viņas interesēm, rīkojies krāpnieciski. Arī atbildētājs /pers. D/ nav rīkojies labticīgi, jo nopircis māju, nepārbaudot tās stāvokli, ne arī iespējamos apgrūtinājumus. Māja ir ieķīlāta SIA „Kredītsabiedrībā Zemgale", nenovērtējot tās stāvokli, jo neviens nav bijis īpašumā, lai šo novērtējumu veiktu. /pers. C/ pārdevis īpašumu par Ls 20 000, kas ir būtiski zemāka cena nekā īpašuma tirgus vērtība, ņemot vērā, ka kadastrālā vērtība īpašumam ir Ls 18 185.

Prasītājas ieskatā /pers. D/, pērkot īpašumu, nevarēja nezināt, ka īpašuma vērtība ir nesamērīgi zema un šim apstāklim vajadzēja darīt viņu uzmanīgu, pretējā gadījumā viņam jāuzņemas viss risks un atbildība par to, ka īpašums var tikt attiesāts. Arī darījumu /pers. D/ slēdza ar pilnvarnieku un īpašumu neapskatīja. Visi minētie apstākļi liecina, ka darījums slēgts pretēji labai ticībai. Tā kā prasītājas griba nav bijusi pārdot īpašumu, noslēgtie pirkuma līgumi viņu nesaista. Prasība pamatota ar Civillikuma 2300., 2302., 2304.pantu.

2008. gada 2. decembrī /pers. D/ cēlis pret /pers. A/ pretprasību, kuru vēlāk papildinājis un precizējis, lūdzot tiesu izlikt /pers. A/ ar visām no viņas atkarīgajām personām un mantām no nekustamā īpašuma /adrese A/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, kā arī piedzīt no prasītājas par labu atbildētājam viņa samaksāto valsts nodevu Ls 20.

Pretprasībā norādīts, ka, pamatojoties uz 2008. gada 20. un 2008. gada 21. maija pirkuma līgumiem, /pers. D/ 2008. gada 29. maijā nostiprinājis zemesgrāmatā savas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/, kuru iegādājies ar mērķi uzbūvēt sev māju, bet nekustamajā īpašumā bez tiesiska pamata dzīvo prasītāja, kas liedz atbildētājam īstenot valdījuma un īpašuma tiesības. Atbildētājs nav slēdzis īres vai nomas līgumu ar prasītāju, tādēļ uzskatījis, ka prasītāja dzīvojamās telpas aizņem patvaļīgi.

Pretprasība pamatota ar Civillikuma 911., 912., 913., 914., 918, 927., 929, 994., 995., 1036., 1038., 1039.pantu un likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2. panta otro daļu, 3.pantu.

Ar Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 28. decembra spriedumu /pers. A/ prasība pret /pers. C/, /pers. D/ par īpašuma tiesību atzīšanu, pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem atstāta bez izskatīšanas.

Savukārt, /pers. D/ pretprasība apmierināta un tiesa nospriedusi izlikt /pers. A/ ar visām no viņas atkarīgajām personām un mantām no nekustamā īpašuma /adrese A/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas. No /pers. A/ par labu /pers. D/ piedzīti tiesas izdevumi Ls 24,28 un par labu valstij ar lietas izskatīšanu un vešanu saistītie izdevumi Ls 27,65.

Apgabaltiesa secinājusi, ka prasītāja atkārtoti nav ieradusies uz tiesas sēdi, nav lūgusi lietu skatīt viņas prombūtnē, kā arī nav ievietojusi laikrakstā „Latvijas Vēstnesis" publikāciju ar uzaicinājumu ierasties uz tiesas sēdi atbildētājam /pers. C/.

Konstatējot, ka ar 2008. gada 20. maija un 21. maija pirkuma līgumiem /pers. A/ pilnvarotais pārstāvis /pers. C/ atsavinājis /pers. D/ nekustamo īpašumu /adrese A/, par Ls 20 000, universālpilnvara /pers. C/ atsaukta 2008.gada 10.jūnijā, bet /pers. D/ savas īpašuma tiesības uz iegūto nekustamo īpašumu nostiprinājis zemesgrāmatā 2008.gada 29.maijā, atzinusi, ka nav pamata apšaubīt /pers. D/ īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu.

Ar spriedumu konstatēts, ka /pers. C/ nav rīkojies pretēji /pers. A/ interesēm un ka atbildētājs /pers. D/ nav rīkojies nelabticīgi, pērkot minēto nekustamo īpašumu.

Tiesa atzinusi, ka pēc nekustamā īpašuma /adrese A/ atsavināšanas prasītāja /pers. A/ un atbildētājs /pers. D/ nav slēguši dzīvojamās mājas īres līgumu, vai kā citādi vienojušies par namīpašuma īri noslēgtajos pirkuma līgumos, starp pusēm nepastāv īres tiesiskās attiecības, līdz ar to secinājusi, ka prasītāja lieto atbildētājam piederošo nekustamo īpašumu bez tiesiska pamata un atbildētājs, kā nekustamā īpašuma īpašnieks, nevar tiesiski rīkoties ar lietu, atbilstoši Civillikuma 927.pantam.

Tā kā prasītājai zudis tiesiskais pamats dzīvot strīdus nekustamā īpašumā, Civillietu tiesu kolēģija secinājusi, ka prasītāja /pers. A/ ir izliekama ar visām no viņas atkarīgajām personām un mantām no strīdus nekustamā īpašuma bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Ar Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011.gada 24.janvāra papildspriedumu atcelts ar Zemgales apgabaltiesas tiesneša 2008.gada 19.augusta lēmumu piemērotais prasības nodrošinājums – dzēsta aizlieguma atzīme zemesgrāmatā uz strīdus nekustamo īpašumu.

Apelācijas sūdzību par spriedumu un papildspriedumu iesniegusi prasītāja /pers. A/, lūdzot prasību apmierināt.

Sūdzībā norādīts, ka tiesa atstājusi prasību bez izskatīšanas, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 220.pantu, bet nolēmumu lietā pieņēmusi sprieduma veidā, ko minētā tiesību norma neparedz. Apelācijas sūdzības iesniedzējas ieskatā tiesai bija jāskata prasība pēc būtības, neskatoties uz to, ka prasītāja atkārtoti neieradusies tiesā un nav lūgusi lietu izskatīt bez viņas klātbūtnes. Fakts, ka prasītāja nebija ieradusies uz tiesas sēdi atkārtoti, viņasprāt nenozīmē, ka nebija attaisnojošu iemeslu.

Prasītāja uzskata, ka lieta bija jāskata pēc būtības, jo tiesai nebija zināmi viņas neierašanās iemesli, to prasītājas ieskatā nosaka arī Civilprocesa likuma 156.pants. Tiesa ir apmierinājusi pretprasību, neizskatot prasību pēc būtības, neizanalizējot iesniegtos pierādījumus, ne arī citus apstākļus.

Norāda, ka lietas materiālos ir pirkuma līgumi, no kuru jēgas neizriet, ka prasītāja būtu saņēmusi pirkuma maksu. Papildspriedumu apelācijas sūdzības iesniedzēja pārsūdz, jo tas ir saistīts ar spriedumu.

/pers. C/ iesniedzis paskaidrojumus par apelācijas sūdzību, kuros norāda, ka neko nav zinājis par celto prasību, jo atradies trīs gadus ārzemēs.

Atbildētājam nezināmu iemeslu dēļ prasītāja ir maldinājusi tiesu, apgalvojot, ka /pers. C/ nav viņai atdevis Ls 20 000 un rīkojies pretēji prasītājas interesēm, pārdodot viņas nekustamo īpašumu. Faktu, ka prasītāja saņēma pirkuma maksu apliecina lietas materiālos esošais apliecinājums, ka prasītāja naudu saņēmusi un viņai nav pretenziju pret /pers. C/, ko pati prasītāja parakstījusi. Turklāt, /pers. C/, meklējot pircēju nekustamajam īpašumam /adrese A/, un veicot tā pārdošanu, rīkojies saskaņā ar prasītājas doto uzdevumu un viņas izsniegto pilnvaru.

Paskaidrojumos /pers. C/ apgabaltiesas spriedumu uzskata par pamatotu un Civilprocesa likuma normām atbilstošu. Prasītāja savas tiesības realizējusi ar pilnvarotās pārstāves starpniecību, tādēļ pašas prasītājas klātbūtne saskaņā ar Civilprocesa likuma 86. pantu nebija nepieciešama. Turklāt, prasītāja bija informēta par tiesas sēdes laiku, taču pati ir ignorējusi tiesu, nepaziņojot par neierašanās iemesliem.

Izskatot /pers. A/ apelācijas sūdzību, Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta ar 2012.gada 18.decembra lēmumu atcēlusi Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010.gada 28.decembra spriedumu daļā, ar kuru atstāta bez izskatīšanas /pers. A/ prasība /pers. C/, /pers. D/ par īpašuma tiesību atzīšanu, pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem un lietu šajā daļā nosūtījusi izskatīšanai pirmās instances tiesā. Apelācijas tiesvedība civillietā /pers. D/ pretprasībā pret /pers. A/ par izlikšanu no dzīvojamām telpām apturēta līdz /pers. A/ prasījumu par īpašuma tiesību atzīšanu, pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem izskatīšanai pirmās instances tiesā.

Ar Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013.gada 27.novembra spriedumu noraidīta /pers. A/ prasība pret /pers. C/, /pers. D/ ar trešo personu SIA „Kredītsabiedrību Zemgale" par īpašuma tiesību atzīšanu, pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem, hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu, piedzenot no prasītājas valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos tiesas izdevumus Ls 4,40.

Apgabaltiesa atzinusi, ka lietā nav iegūti pierādījumi, kas apstiprinātu prasītājas apgalvojumus. Apstrīdētos pirkuma līgumus /pers. A/ vārdā /pers. C/ ir noslēdzis, pamatojoties uz 2008.gada 14.maijā zvērinātas notāres Ināras Dzenes kā notariālu aktu izdotu universālpilnvaru, ar kuru prasītāja pilnvaroja atbildētāju pārzināt visas viņas lietas – jebkurā vietā un jebkurā laikā pārstāvēt un viņas interesēs rīkoties, tostarp pārdot, dāvināt, patapināt, izīrēt, iznomāt, ieķīlāt un apgrūtināt ar citām lietu tiesībām par jebkuru summu /pers. A/ piederošos nekustamos īpašumus, ēkas, būves un arī citu kustamu un nekustamu mantu, tajā skaitā, arī pilnvardevēja, pilnvarnieka, jebkuru citu personu kredītsaistību nodrošināšanai.

Pretēji /pers. A/ apgalvojumam, apgabaltiesa konstatējusi, ka prasītāja ir pilnvarojusi /pers. C/ pārdot jebkuru viņai piederošu nekustamo īpašumu, ko apliecina pilnvaras tiešais teksts un no tā izrietošā jēga. Pilnvara satur zvērināta notāra apliecinājumu par to, ka pilnvaras teksts prasītājai ir nolasīts un izskaidrots.

Konstatēts, ka apstrīdēto pirkuma līgumu 5.1.punktā apliecināts pirkuma maksas nodošanas fakts pārdevējam skaidrā naudā pie šī līguma

parakstīšanas Zemgales apgabaltiesas zvērinātas notāres Ināras Dzenes klātbūtnē. Notariālo aktu patiesīgumu nevar apšaubīt; tos var apstrīdēt, ceļot atsevišķu prasību. Tādējādi nav pamata atzīt, ka pilnvarnieks ir pārkāpis viņam dotā uzdevuma robežas un rīkojies pretēji pilnvarotājas gribai.

Apgabaltiesa atzinusi, ka nav pamata Civillikuma 1415.panta izpratnē apstrīdētos pirkuma līgumus atzīt par spēkā neesošiem uz prasībā norādītiem pamatiem.

Prasītāja pareizi norādījusi uz Civillikuma 2304.pantu, taču prasība pret pilnvarnieku /pers. C/ par pirkuma maksas piedziņu nav celta. Lietā nav apstrīdēts tas, ka /pers. C/ /pers. A/ vārdā veiktajā darījumā pirkuma maksu no pircēja /pers. D/ ir saņēmis.

Lietā nav gūti pierādījumi, kas dotu pamatu viennozīmīgi atzīt, ka atbildētājs /pers. C/ ir darbojies pilnīgi pretēji prasītājas interesēm un rīkojies krāpnieciski. Puses nav arī lūgušas apturēt tiesvedību izskatāmajā lietā, līdz tiks izšķirta iepriekš minētā krimināllieta.

Tā kā prasības daļā par pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem un īpašuma tiesību atzīšanu apmierināšanai nav pamata, tiesa nospriedusi, ka nav pamata apmierināt prasību arī daļā par aizlieguma atzīmes un SIA „Kredītsabiedrība Zemgale" nostiprinātās hipotēkas dzēšanu zemesgrāmatā.

Apelācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013.gada 27.novembra spriedumu iesniegusi prasītāja /pers. A/, lūdzot prasību apmierināt.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka prasītāja neapstrīd, ka ir izdevusi /pers. C/ pilnvaru, bet pavisam citiem mērķiem, nevis īpašuma pārdošanai. Viņas griba nav bijusi pārdot nekustamo īpašumu un nekustamais īpašums arī nav ticis pārdots. Nav pierādīts arī pirkuma maksas saņemšanas fakts.

Tiesa nav noskaidrojusi prasītājas patieso gribu, kā arī nav izvērtējusi, vai konkrētais darījums vispār ir reāli noticis. Tāpat nav vērtēts eksperta atzinums, kurš satur prasītājas paraksta īstuma noliegumu.

Prasītāja norāda, ka no strīdus pirkuma līgumiem nevar secināt naudas saņemšanas faktu, ko notāre nav arī apliecinājusi. Tiesa nav ņēmusi vērā prasītājas iesniegto pierādījumu par vēršanos policijā sakarā ar krāpšanas faktu,

Atbildētāji ir rīkojušies negodīgi un krāpnieciski. /pers. C/ joprojām ir meklēšanā, /pers. D/ arī neierodas tiesā.

Tiesas spriedumam trūkst atbilstošas motivācijas, kas nerada pārliecību par rūpīgu pierādījumu analīzi, nav izvērtēta pierādījumu prioritāte, nav vērtēti līgumā iekļautie pretrunīgie 6.un 7.punkts, kā arī fakts, ka /pers. D/ ir apliecinājis, ka ir iepazinies ar īpašuma faktisko stāvokli, kaut gan nav tajā bijis, ir palicis bez vērtējuma. Noslēgtais pirkuma līgums prasītājas ieskatā ir simulatīvs un iegūts ar prettiesiskām darbībām.

Tiesas sēdē /pers. A/ pilnvarotā pārstāve /pers. B/ uzturēja prasību un apelācijas sūdzības uz tajās norādītajiem apsvērumiem, pretprasību neatzina.

Atbildētāja/pers. D/ un trešās personas AS „Sun Credo" pilnvarotais pārstāvis /pers. E/ prasību un apelācijas sūdzības neatzina.

Atbildētājs/pers. C/ uz tiesas sēdi nav ieradies, par tiesas sēdes laiku un vietu viņam ziņots likumā noteiktā kārtībā.

M o t ī v u d a ļ

Izvērtējot lietā esošos rakstveida pierādījumus, noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus un apsverot apelācijas sūdzībās norādītos motīvus, Civillietu tiesu palāta uzskata, ka /pers. A/ apelācijas sūdzības nav pamatotas un viņas prasība noraidāma, bet pretprasība ir apmierināma šādu motīvu dēļ.

Prasītāja lūgusi atzīt par spēkā neesošiem divus pirkuma līgumus, uz kuru pamata viss viņai piederošais nekustamais īpašums /adrese A/, ir ticis atsavināts atbildētājam /pers. D/.

Civillietu tiesu palāta secina, ka prasītāja neapstrīd 2008. gada 14. maijā atbildētājam /pers. C/ izdoto pilnvaru, ar kuru pilnvarniekam cita starpā piešķirtas arī tiesības pārdot prasītājai piederošos nekustamos īpašumus par jebkuru summu.

Tādējādi prasības pamatā ir divi juridiski aspekti.

Pirmais, ka /pers. C/, pārdodot prasītājai piederošo nekustamo īpašumu, nav rīkojies pēc pilnvarotāja rīkojumiem un tādējādi pārkāpis Civillikuma 2300. panta noteikumus, kas liedz pilnvarniekam pārkāpt pilnvarojuma robežas, kā arī Civillikuma 2304. pantu, kas liedz pilnvarniekam gūt no pilnvarojuma sev peļņu.

Otrais, ka prasītājai piederošā nekustamā īpašuma pircējs /pers. D/ darījumu noslēdzis pretēji labai ticībai, par ko liecina apstāklis, ka māju viņš nopircis bez apskates dabā un, nepārbaudot tās stāvokli, kā arī pircis to par cenu, kas ir būtiski zemāka par tirgus vērtību.

Prasītājas ieskatā pircēja uzvedība, ko raksturo iepriekš minētās viņa darbības kopumā, liecina, ka darījumu viņš slēdzis pretēji labai ticībai, tādēļ Civillikuma 1415. panta izpratnē šāds darījums nav spēkā.

Izvērtējot prasībā minētos apstākļus un uz tiem attiecināto juridisko pamatojumu, Civillietu tiesu palāta secina, ka atzīt apstrīdētos darījumus par spēkā neesošiem nav pamata.

Saskaņā ar Civillikuma 2004. pantu pirkuma līgums uzskatāms par noslēgtu, kad abas puses vienojušās par pirkuma priekšmetu un maksu.

Kā 2008. gada 20. maija pirkuma līgumā, tā arī 2008. gada 21. maija pirkuma līgumā (l. l. 33., 34., 1.sēj.) pirkuma priekšmets un maksa ir skaidri noteikti.

Prasītāju abos darījumos uz pilnvaras pamata pārstāvēja atbildētājs /pers. C/, kurš prasītājas vārdā vienojās ar pircēju /pers. D/ gan par pirkuma priekšmetu, gan arī par maksu.

Pilnvara līdz 2008. gada 19. jūnijam nebija atsaukta, kas nozīmē, ka pilnvaras devējs tādu pilnvarnieka rīcību kā sev piederošā nekustamā īpašuma pārdošanu apņēmās atzīt sev par saistošu (Civillikuma 2289. pants).

Lietā nav strīda par to, ka pirkuma līgumus par prasītājai piederošā nekustamā īpašuma pārdošanu ir parakstījis /pers. C/ kā viņas pārstāvis. Abos pirkuma līgumos (punkts 5.1.) ir norādīts, ka pircējs ir samaksājis pārdevējam skaidrā naudā pie līguma parakstīšanas zvērināta notāra Ināras Dzenes klātbūtnē.

Ināra Dzene, nopratināta pirmās instances tiesā liecinieka statusā, ir norādījusi, ka viņas praksē naudas nodošanas gadījumi darījumos gadās bieži

un viņa neatceras, vai naudas nodošana notikusi arī konkrētajos gadījumos (l. l. 140., 1.sēj.).

Minētais nerada tiesai pārliecību, ka /pers. D/ nav samaksājis pirkuma maksu /pers. A/ pārstāvim /pers. C/ atbilstoši abos līgumos noteiktajai kārtībai, jo liecinieks starp līdzīgiem gadījumiem konkrētos neatceras, tādēļ Civillietu tiesu palātas vērtējumā samaksas faktu notāra klātbūtnē pilnībā izslēgt nevar.

Ja nav pierādīts, ka /pers. D/ kā pārdevējs par pirkuma priekšmetu nemaz nav norēķinājies, bet apstrīdētos pirkuma līgumus ar /pers. C/ ir slēdzis tikai formas pēc un abu nodoms bijis izkrāpt prasītājai piederošo nekustamo īpašumu, lai to ieķīlātu un saņemtu aizdevumu, tad nav pamata uzskatīt, ka /pers. D/ ir rīkojies pretēji labai ticībai un viņa slēgtie darījumi Civillikuma 1415. panta izpratnē nav spēkā.

Civillikuma 1415. pants paredz, ka neatļauta un nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu; tāds darījums nav spēkā.

Par nepieklājīgu un neatļautu darbību nav pamats uzskatīt /pers. D/ piekrišanu iegādāties prasītājai piederošo nekustamo īpašumu par cenu, kas ir zemāka par īpašuma tirgus vērtību, tādēļ nevar piekrist prasībā norādītajam, ka nesamērīgi zemajai pārdošanas cenai vajadzēja darīt pircēju uzmanīgu, pretējā gadījumā viņš uzņemas risku, ka īpašumu attiesās.

Par to, ka lietu neattiesās, atbildība pēc Civillikuma 1593. panta noteikumiem ir jānes atsavinātājam pret ieguvēju, nevis otrādi.

Savukārt, konkrētajā gadījumā /pers. D/ pietika pārliecināties, ka /pers. C/ uz pilnvaras pamata ir tiesīgs pārdot /pers. A/ nekustamo īpašumu par jebkuru summu.

Zemās pirkuma cenas iemesla nenoskaidrošana juridiskas sekas /pers. D/ kā pircējam nerada. Cenas noteikšana ir pilnvaras devēja un pilnvarnieka savstarpējās attiecības un nav pamats prasīt, lai pircējs no pārdevēja pārstāvja skaidrotu, kādiem tieši dzīves gadījumiem pārstāvim ir paredzēta tiesība pārdot pārdevēja īpašumu arī zem tirgus vērtības un, vai apstākļi šādas tiesības izmantošanai, ir patiešām iestājušies.

Uz to, ka darījumus atbildētājs /pers. D/ ir noslēdzis pretēji labai ticībai, prasītājas ieskatā apliecina apstāklis, ka māju viņš nopircis bez apskates dabā un, nepārbaudot tās stāvokli, kā arī pircis to par cenu, kas ir būtiski zemāka par tirgus vērtību.

Civillietu tiesu palāta vērš uzmanību, ka atbilstoši Civillikuma 994. pantam par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās.

Tādēļ atšķirībā no kustamām lietām, nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā lietas nodošana nav nepieciešama un īpašuma tiesību pāreja notiek ar jaunā īpašnieka ierakstīšanu zemes grāmatā (Civillikuma 922. un 993. pants).

Šā iemesla dēļ nav juridiskas nozīmes apstāklim, vai pircējs pirms pirkuma līguma noslēgšanas ir veicis nekustamā īpašuma apskati dabā un pārbaudījis tā stāvokli, jo nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā lietas nodošana nav nepieciešama un apstāklis, ka bez lietas apskates pircējs riskē to iegūt īpašumā ne tādu, kādu bija vēlējies, ir paša pircēja risks (Civillikuma 2023. pants).

Konkrētajā gadījumā, kā tas izriet no lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem, atbildētājs /pers. D/ ir atzinis pārdevēja piedāvājumu par tik izdevīgu, ka nekustamo īpašumu dabā nav pat apskatījis.

Tomēr atzīt tādēļ /pers. D/ darbības par neatļautām un nepieklājīgām, kuru mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai arī atzīt, ka šādas darbības vērstas uz to, lai apietu likumu, Civillietu tiesu palātai nav pamata, jo tam apstiprinošus pierādījumus prasītāja nav iesniegusi. Un, proti, nav iesniegusi pierādījumus, ka /pers. D/ un /pers. C/ ir bijis vienots nodoms bez atlīdzības iegūt prasītājas nekustamo īpašumu un iedzīvoties uz viņas rēķina, saņemot naudas līdzekļus no šā īpašuma ieķīlāšanas.

Apelācijas sūdzībā tiek norādīts, ka liecinieki /pers. G/ un /pers. H/ ir apstiprinājuši, ka /pers. C/ un /pers. D/ bija vienojušies, ka izkrāps prasītājai piederošo īpašumu un to pirmās instances tiesa nav ņēmusi vērā.

No pirmās instances tiesas sēdes protokolā atspoguļotajām liecinieka /pers. G/ liecībām izriet, ka viņa juridiskajā birojā ir ieradies /pers. C/ un atklāti pateicis, ka tā ir bijusi afēra un /pers. A/ nekādu naudu nav saņēmusi. /pers. C/ arī pateicis, ka par visu afēru viņš saņēmis 2000 Ls. Vēl bijis iesaistīts arī pircējs /pers. D/ (l.l. 99., 2.sēj.). Civillietu tiesu palāta konstatē, ka uz tiesas uzdoto jautājumu liecinieks /pers. G/ ir atbildējis, ka viņš nezin, kurš ir samaksājis /pers. C/ 2000 Ls – /pers. D/ vai kredītsabiedrība, ar kuru /pers. D/ bijs saistīts.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 105. panta piektajai daļai nevar būt par pierādījumu liecinieka liecības, kas pamatotas uz ziņām, kuru avots nav zināms, vai uz citu personu sniegtajām ziņām, ja šīs personas nav nopratinātas. Cita persona Civilprocesa likuma 105. panta izpratnē ir /pers. C/, kurš šādas ziņas tiesā nekad nav apstiprinājis.

Turklāt, no minētajām /pers. G/ liecībām nav arī saprotams, ko tieši nozīmē pircēja /pers. D/ iesaistīšanās un kā konkrēti tā izpaudusies.

No pirmās instances tiesā nopratinātā liecinieka /pers. H/ liecībām izriet, ka 2008. gadā viņš strādājis SIA „Denro" par detektīva palīgu, kad viņu birojā pēc palīdzības griezusies /pers. A/ un paskaidrojusi, ka viņu apmānījis /pers. C/, kuram /pers. A/ ir izdevusi universālpilnvaru, bet kurš par mājas pārdošanu nav atdevis naudu. /pers. C/ viņš ar kolēģi jau zinājuši pēc citām lietām, kurās palīdzību lūguši citi kreditori. /pers. C/ piekritis ierasties birojā un viņam (lieciniekam /pers. H/) /pers. A/ klātbūtnē ir paziņojis, ka par darījumu saņēmis tikai 2000 Ls, bet pārējā nauda palikusi pie /pers. D/.

Civillietu tiesu palāta secina, ka arī šīm liecībām nav pierādījuma svara, jo persona, uz kuru liecinieks norādījis, šādas ziņas tiesā nav apstiprinājusi. Turklāt, lietā esošie rakstveida pierādījumi neapstiprina to, ka /pers. D/ vai /pers. C/ jelkad ir bijuši kādas no prasībā minēto kredītsabiedrību darbiniekiem un savstarpēji pazīstami pirms apstrīdēto darījumu noslēgšanas.

Norādītajos apstākļos Civillietu tiesu palāta atzīst, ka prasītāja nav pierādījusi faktu, ka pircējs /pers. D/ bija vienojies ar /pers. C/ par prasītājai piederošā īpašuma izkrāpšanu.

Saskaņā ar Civillikuma 2301. panta pirmās daļas noteikumiem - ja nav noteiktu norādījumu, tad pilnvarniekam, kaut tas arī būtu pat universālpilnvarnieks, jārīkojas nevis vienīgi pēc savas iegribas, bet tā, kā attiecīgā gadījumā, domājams, rīkotos pats pilnvarotājs, lai lietu visizdevīgāki nobeigtu.

Pirmās instances tiesas prasību noraidošā sprieduma pamatā ir motivācija, ka /pers. C/ izdotais pilnvarojums paredzēja tiesības pārdot jebkuru

prasītājai piederošu nekustamo īpašumu par jebkuru summu.

Neskatoties uz visai plašo /pers. C/ piešķirto pilnvarojuma apjomu, Civillikuma 2301. panta pirmās daļas noteikumi paredz izvērtēt, vai tā, domājams, rīkotos pats pilnvarotājs, lai lietu visizdevīgāk nobeigtu.

Lai arī pirmās instances tiesa šādā aspektā prasības pamatotību nav vērtējusi, tomēr tās secinājums, ka prasība par apstrīdēto darījumu atzīšanu par spēkā neesošiem ir noraidāma, ir pareizs un atbilst lietā konstatētajiem apstākļiem un likuma prasībām.

Pilnvaras devējas /pers. A/ un pilnvarnieka /pers. C/ tiesiskās attiecības neskar atbildētāju /pers. D/ kā nekustamā īpašuma pircēju apstrīdētajos darījumos.

Tādēļ apstāklim, vai pilnvaras devēja ir saņēmusi no pilnvarnieka samaksu par pārdoto nekustamo īpašumu, nav nozīme strīdā par pirkuma līgumu spēkā esamību.

Pretēji apelācijas sūdzībā minētajiem iebildumiem par eksperta atzinuma nepienācīgu novērtēšanu, Civillietu tiesu palāta atzīst, ka apstrīdēto pirkuma līgumu spēkā esamības aspektā šim atzinumam nav arī izšķirošas nozīmes, jo tas nesatur secinājumus, kas dotu pamatu tiesai atzīt, ka /pers. D/ kā pircējs nav norēķinājies ar prasītājas pilnvarnieku par pirkuma priekšmetu.

Civillikuma 2006. pants paredz, ka, ja abām pusēm vai kaut arī vienīgi pircējam bijis zināms, ka pārdoto lietu nav bijis atļauts atsavināt, tad līgums nav spēkā. Bet, ja tas bijis zināms tikai pārdevējam, tad līgums paliek spēkā un pārdevējam jāatlīdzina pircējam zaudējumi. Beidzot, ja tas nav bijis zināms nevienai pusei, tad līgums nav spēkā.

Apstrīdēto darījumu slēgšanas laikā pārdot nekustamo īpašumu par brīvu cenu ir atļāvusi pati prasītāja, par ko /pers. D/ kā pircējs varēja pārliecināties no /pers. C/ izdotās pilnvaras.

Līdz ar to nav konstatējami priekšnoteikumi apstrīdēto pirkuma līgumu atzīšanai par spēkā neesošiem arī uz Civillikuma 2006.pantā norādītajiem pamatiem, bet, kas attiecas uz prasītājas kā pilnvaras devējas pretenzijām pret savu bijušo pilnvarnieku par nesaņemto pirkuma maksu un iespējamiem zaudējumiem, slēdzot darījumus ar pilnvaras devējam neizdevīgām sekām, tad tas nav prasības šajā lietā priekšmets.

Tādējādi prasība daļā par apstrīdēto pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem un atbildētāja /pers. D/ zemes grāmatā nostiprināto īpašuma tiesību dzēšanu ir noraidāma, jo tajā norādītais pamats nav pierādīts.

No lietā esošā 2008. gada 22. maija aizdevuma līguma Nr. JL-341 redzams, ka SIA „Kredītsabiedrība Zemgale" ir izsniegusi /pers. D/ aizdevumu 20 000 Ls apmērā (l. l. 85., 2.sēj.) un no šā līguma izrietošās saistības ar iespējamajiem blakus prasījumiem 20 000 Ls apmērā ir tikušas pastiprinātas ar /pers. D/ piederošā nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr. /numurs A/, ķīlu.

To pamato lietā esošais 2008. gada 22. maija hipotēkas līgums (l.l. 89., 2.sēj.). Minētā hipotēkas līguma 2.1.2. punktā /pers. D/ kā ieķīlātājs ir apņēmies bez ķīlas ņēmēja iepriekšējas rakstveida atļaujas nedalīt, neatsavināt, neizīrēt, neiznomāt, neieķīlāt un citādāk neapgrūtināt ķīlas objektu.

Uz šādiem tiesiskiem pamatiem strīdus nekustamajam īpašumam Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/ 2008. gada 29. maijā ir tikusi nostiprināta hipotēka par labu SIA „Kredītsabiedrība Zemgale" 40 000 Ls apmērā, kā arī ierakstīta aizlieguma atzīme (l.l. 9., 1.sēj.).

Prasītājas vienīgais arguments, kādēļ viņas ieskatā hipotēka un aizlieguma atzīme būtu dzēšama, ir apstāklis, ka atbildētāja /pers. D/ slēgtie nekustamā īpašuma pirkuma līgumi nav spēkā no tā noslēgšanas brīža, līdz ar to, nebūdams faktiski tiesīgs īpašnieks, viņš nevarēja saņemtā aizdevuma nodrošinājumam ieķīlāt strīdus nekustamo īpašumu, jo atbilstoši Civillikuma 1306. pantam, uz ko uzmanību vērsa prasītājas pārstāve tiesas sēdē, - ieķīlāt lietu var tikai tas, kam vispār ir tiesība ar savu lietu brīvi rīkoties.

Ņemot vērā, ka atzīt par spēkā nesošiem apstrīdētos pirkuma līgumus nav pamata iepriekš jau norādīto motīvu dēļ, Civillietu tiesu palāta secina, ka /pers. D/ kā īpašniekam bija Civillikuma 927.pantā minētā pilnīgas varas tiesība par lietu un viņš varēja sev piederošo nekustamo īpašumu apgrūtināt ar ķīlas tiesībām.

Tādējādi noraidāma ir arī /pers. A/ prasība daļā (l.l. 56., 2.sēj.) par strīdus nekustamā īpašuma nodalījumā nostiprinātās hipotēkas un ierakstītās aizlieguma atzīmes dzēšanu.

Civillietu tiesu palāta atzīst, ka atbildētāja /pers. D/ pretprasība ir pamatota un apmierināma.

Ar strīdus nekustamā īpašuma pārdošanu /pers. D/ un prasītājas zemesgrāmatā nostiprināto īpašuma tiesību izbeigšanos tiesisks pamats lietot nekustamo īpašumu /adrese A/, ka arī atrasties minētajā nekustamajā īpašumā, prasītājai ir zudis.

Tādējādi pamatoti ir /pers. D/ iebildumi, ka Civillikuma 914. panta izpratnē prasītāja kavē izlietot viņa valdījumu, jo prasītājas īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu ir izbeigušās, bet nomas tiesiskās attiecības starp viņiem nepastāv.

Civillietu tiesu palāta atzīst, ka pretprasība ir apmierināma uz Civillikuma 1039. panta pamata, kas paredz, ka īpašnieks var aizliegt visiem citiem ietekmēt viņa lietu, kā arī to lietot vai izmantot, kaut arī viņam pašam no tam nerastos nekāds zaudējums.

Konkrētajā gadījumā šāda likumā noteiktā īpašnieka tiesība ir nodrošināma piespiedu kārtā tiesas ceļā, jo no aizskārēja puses tā labprātīgi netiek atzīta, un prasītāja ar tai piederošajām mantām izliekama no atbildētājam /pers. D/ piederošā nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/.

Prasītāja 2011. gada 26. janvārī iesniegtajā apelācijas sūdzībā ir norādījusi, ka prasījumu par izlikšanu neatzīst, jo viņa nav saņēmusi no /pers. D/ pirkuma maksu.

Civillietu tiesu palāta iepriekš jau norādīja, ka lietā nav iesniegti pārliecinoši pierādījumi tam, ka /pers. D/ nebūtu samaksājis pirkuma maksu par strīdus nekustamo īpašumu prasītājas pilnvarniekam tajā laikā - /pers. C/.

Samaksas neizdarīšanas fakts pēc būtības tiek balstīts uz pieņēmumiem un liecinieku liecībām par ziņām, ko pats šo ziņu avots nav apstiprinājis, jo no /pers. C/ rakstveida paskaidrojumiem tiesai (l. l. 244., 245.) izriet gan tas, ka pirkuma maksu no /pers. D/ viņš ir saņēmis, gan arī tas, ka šo naudu viņš kā pilnvarnieks ir nodevis savai pilnvaras devējai /pers. A/.

Apstāklis, ka /pers. C/ iespējams nav nodevis pirkuma maksu /pers. A/, Civillietu tiesu palātas vērtējumā pirkuma līguma spēkā esamību

neietekmē, jo, kā jau minēts iepriekš, tās ir pilnvaras devējas un pilnvarnieka tiesiskās attiecības, kuru neizpildīšana pienācīgā kārtā nekādi nesaista /pers. D/ kā otru pusi pirkuma līgumā.

Līdz ar to apstāklis, ka pilnvaras devēja iespējams nav saņēmusi no pilnvarnieka pirkuma maksu, nekādi neietekmē /pers. D/ uz noslēgto pirkuma līgumu pamata iegūto īpašuma tiesību, tai skaitā viņa kā tiesīgā īpašnieka tiesību prasīt prasītājas izlikšanu no strīdus nekustamā īpašuma.

Kā otru argumentu pretprasības noraidīšanai prasītājas pārstāve apelācijas instances tiesas sēdē norādīja apstākli, ka prasības apmierināšanas gadījumā šāda īpašnieka prasības tiesība atbildētājam nav jau no apstrīdēto darījumu noslēgšanas brīža.

Prasība par darījumu atzīšanu par spēkā neesošiem un atbildētāja /pers. D/ zemesgrāmatā nostiprināto īpašuma tiesību dzēšanu ir noraidīta, kas pats par sevi izslēdz pretprasības noraidīšanu uz šāda pamata.

Pirmās instances tiesas spriedumos izdarītie secinājumi par prasības nepamatotību un pretprasības pamatotību atbilst lietā konstatētajiem faktiskajiem apstākļiem un likuma prasībām.

Apmierinot pretprasību un noraidot prasību, no /pers. A/ par labu /pers. D/ uz Civilprocesa likuma 41. panta pamata piedzenami tiesas izdevumi 34,55 EUR apmērā, kā arī, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42. pantu, no /pers. A/ par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 53,67 EUR apmērā.

No atbildētāja pārstāvja tiesas sēdē iesniegtajiem dokumentiem redzams, ka SIA „Kredītsabiedrība Zemgale" ir mainījusi savu nosaukumu uz „Sun Credo", kā arī uzņēmējdarbības formu uz akciju sabiedrību, saglabājot savu juridiskās personas reģistrācijas numuru. Līdz ar to šajā lietā trešā persona ir identificējama ar AS „Sun Credo".

R e z o l u t ī v ā

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432.- 434.pantu, Civillietu tiesu palāta

n o s p r i e d a

/pers. A/ prasību pret /pers. C/, /pers. D/ ar trešo personu AS „Sun Credo" par 2008. gada 20. maija pirkuma līguma un 2008. gada 21. maija pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošiem, /pers. D/ Jelgavas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs B/ nostiprināto īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu /adrese A/, dzēšanu, AS „Sun Credo" labā uz šo nekustamo īpašumu nostiprinātās hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu, kā arī īpašuma tiesību atzīšanu /pers. A/ uz nekustamo īpašumu /adrese A/, kadastra Nr. /numurs A/, - noraidīt.

/pers. D/ pretprasību pret /pers. A/ par izlikšanu no dzīvojamām telpām apmierināt.

Izlikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, ar viņām piederošajām mantām no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. D/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus 34,55 EUR (trīsdesmit četri *euro* un 55 *centi*).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu un vešanu saistītos izdevumus 53,67 EUR (piecdesmit trīs *euro* un 67 *centi*).

Sprieduma labprātīgai izpildei noteikt 10 dienu termiņu, skaitot no sprieduma stāšanās likumīgā spēkā dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentam 30 dienu laikā no tiesas paziņotā pilna sprieduma sastādīšanas datuma, iesniedzot kasācijas sūdzību Civillietu tiesu palātā un iemaksājot drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro* un 57 *centi*) apmērā.

Pilns tiesas spriedums sastādīts 2015. gada 9. janvārī.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis	(paraksts)	A. Dundurs
Tiesnese	(paraksts)	M. Katlapa
Tiesnese	(paraksts)	S. Krūmiņa

NORAKSTS PAREIZS
Civillietu tiesu palātas tiesnesis A.Dundurs
Rīgā 2015. gada 9.janvārī