Lietas arhīva Nr. C-2208-22/22
ECLI:LV:RPPT:2022:0412.C68220822.9.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2022. gada 12. aprīlī

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas tiesnese S.Sondare rakstveida procesā izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ un SIA "Bauco" par 2020. gada 5. oktobra pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Aprakstošā daļa

[1] 2021. gada 4.oktobrī /pers. A/, pamatojoties uz Civillikuma 1073.,1415. pantu vērsies ar prasību Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā pret /pers. B/ un SIA "Bauco" par 2020. gada 5. oktobra pirkuma līguma atzīšanu par spēkā nesošu un īpašuma tiesību atzīšanu.

[1.1] Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājam un atbildētājai /pers. B/ līdzīgās daļās, katram ½ domājamā daļas apmērā piederēja nekustāmais īpašums /adrese/ (kadastra numurs /numurs A/), īpašums sastāv no zemes gabala 2711 kv.m. un uz kura atrodas dzīvojamā māja un divas saimniecības ēkas.

Pamatojoties uz 2020. gada 5. oktobra pirkuma līgumu, /pers. B/ 1/2 domājamo daļu no nekustāmā īpašuma pārdeva SIA "Bauco" un nekustāmā īpašuma 1/2 domājamā daļa 2020. gada 26. oktobrī zemesgrāmatā tika reģistrēta uz SIA "Bauco" vārda.

Prasītājs uzskata, ka Civilprocesa likuma 1073. panta kārtībā, nav pienācīgi informēts par strīdus pirkuma līguma noslēgšanu kā kopīpašnieks. Faktiski šāds darījums ir atzīstams par spēkā neesošu. Puses ir rīkojušās negodprātīgi pretēji likumam, lai apietu prasītāja likumiskās tiesības un puses nav ievērojušas nekustāmā īpašuma atsavināšanas procedūru.

[1.2] Prasītājs lūdz tiesu atzīt par spēkā neesošu 2020. gada 5. oktobra pirkuma līgumu, kurš noslēgts starp /pers. B/ un SIA "Bauco", atzīt īpašuma tiesības ½ domājamās daļas apmērā no nekustamā īpašuma /adrese A/ un piedzīt visus tiesāšanās izdevumus.

[2] 2022. gada 7. janvārī tiesā saņemti prasības precizējumi kuros ietverti jau prasības pieteikumā norādītie argumenti (*lietas 46.-47.lapa*). Prasītājs lūdz tiesu atzīt par spēkā neesošu 2020. gada 5. oktobra pirkuma līgumu un piedzīt visus tiesāšanās izdevumus.

[3] 2022. gada 16. februārī tiesā saņemti atbildētājas /pers. B/ paskaidrojumi par celto prasību no kuriem izriet, ka atbildētāja prasību neatatzīst *(lietas 56.-57. lapa)*. Norāda, ka prasības pieteikums nav tiesiski pamatots un prasība ir noraidāma. Atbildētāja ar SIA "Bauco" noslēdza nekustamā īpašuma pirkuma līgumu 2020. gada 5. oktobrī par viņai īpašumā piederējušo nekustamo īpašumu – zemesgabalu 2711 kv.m platībā, kas atrodas /adrese/, kadastra Nr./numurs B/, kā arī ½ domājamo daļu no namīpašuma ar kadastra apzīmējumu nr. /numurs C/.

Ievērojot to, ka ½ no namīpašuma piederēja prasītājam, abi atbildētāji parakstot nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatai, lūdza zvērinātu notāru nosūtīt vienu līguma eksemplāru prasītājam pirmpirkuma tiesību izmantošanai.

Pēc atbildētājas rīcībā esošās informācijas, prasītājs neizmantoja savu pirmpirkuma tiesību, ieskaitot pirkuma maksu atbildētāju banku kontos.

Abi atbildētāji, slēdzot pirkuma līgumu, rīkojās tiesiski. Ja arī jebkuru iemeslu dēļ prasītājam netiktu paziņots par kopīpašuma pirkšanas līguma noslēgšanu, tad prasītājam pastāv tiesība izmantot izpirkuma tiesības. Prasītājs nav cēlis tiesā prasību par izpirkuma tiesību izmantošanu.

[4] 2022. gada 25. februārī tiesā saņemti atbildētājas SIA "Bauco" paskaidrojumi par celto prasību no kuriem izriet, ka atbildētāja prasību neatatzīst, uzskata par nepamatotu un noraidāmu pilnā apmērā *(lietas 86.-87. lapa)*.

Atbildētāja norāda, ka Paziņojuma par pirmpirkuma tiesību nenosūtīšana kopīpašniekam nav atzīstama par darbību, kas dotu tiesības prasīt Pirkuma līgumu atzīt par spēkā neesošu. Gadījumā, ja kopīpašniekam nav paziņots par pirmpirkuma tiesību izlietošanu, un kopīpašnieks uzskata, ka ir noticis viņa tiesību aizskārums, tad Civillikums paredz, ka šādu tiesību aizskārumu novērš, kopīpašniekam piesakot tiesā izpirkuma tiesību. Prasītājs nav cēlis izpirkuma prasību gada laikā no nekustamā īpašuma reģistrācijas zemes grāmatā.

Prasītājs ir tiesai apzināti sniedzis nepatiesas ziņas par faktiem un lietas apstākļiem. Prasītājs ir nepatiesi norādījis, ka nav bijis pienācīgi informēts par pirkuma līguma noslēgšanu.

2020. gada 9. oktobrī un 2020. gada 26. novembrī zvērināta notāre Agra Šeiba nosūtīja prasītājam paziņojumu par nekustamā īpašuma Pirkuma līgumu. No notāres apliecības ir redzams, ka Latvijas Pasts ir nodevis tos prasītājam un prasītājs šos sūtījumus ir saņēmis.

Turklāt jau iepriekš prasītājs ir rakstiski paudis savu nodomu neizmantot pirmpirkuma tiesības. 2020. gada 6. februāri prasītājs noslēdza ar /pers. B/ vienošanos, ar kuru prasītājam bija iespēja iegādāties no /pers. B/ nekustamo īpašumu par 50 000 *euro*. Saskaņā ar Vienošanās 7. un 9. punktu, ja prasītājs 2 mēnešu laikā nepērk nekustamo īpašumu, tad ar to prasītājs atsakās no pirmpirkuma tiesību izmantošanas uz nekustamo īpašuma iegādi. Ne turpmāko 2 mēnešu laikā, ne arī vēlāk prasītājs nav iegādājies, ne arī izrādījis aktīvu vēlēšanos iegādāties no /pers. B/ nekustamo īpašumu par 50 000 *euro*.

Šis pierādījums skaidri parāda prasītāja nodomu attiecībā uz pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Pirmkārt, prasītājs nav vēlējies izmantot pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Otrkārt, no tā izriet, ka nav noticis prasītāja tiesību aizskārums un prasības mērķis ir likt šķēršļus turpmākai nekustamā īpašuma pircēja SIA "BAUCO" tiesību izmantošanai attiecībā uz nekustamo īpašumu.

Atbildētāja lūdz tiesu noraidīt prasību un piedzīt no prasītāja izdevumus advokāta palīdzības samaksai 1694 *euro*.

[5] Atzīstot prasības pieteikumā ietvertos prasītāja paskaidrojumus un iesniegtos pierādījumus, kā arī atbildētāju /pers. B/ rakstveida paskaidrojumu par pietiekamiem lietas izskatīšanai, tiesa pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. panta pirmo daļu civillietu izskata rakstveida procesā.

Par lietas izskatīšanas vietu un laiku, sprieduma saņemšanas iespējām, informējot par tiesas sastāvu, kas izskatīs lietu un izskaidrojot tiesības pieteikt noraidījumu tiesnesim, pusēm paziņots 2022. gada 23.februārī *(lietas 84.lapa)*.

[6] Līdz tiesas noteiktajam termiņam papildus pierādījumi vai paskaidrojumi lietā nav iesniegti. Dokumenti, kas iesniegti pēc tiesas noteiktā termiņa, ir atstāti bez ievērības.

Motīvu daļa

[7] Tiesa, pārbaudījusi un novērtējusi prasības pieteikumā norādītos apstākļus kopsakarā ar lietas materiāliem, atzīst, ka prasība ir noraidāma.

[8] Civilprocesa likuma 93. panta pirmā daļa noteic, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt atbilstoši Civilprocesa likuma 96. panta piektajai daļai, pusei nav jāpierāda tie fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190. panta otro daļu tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

Savukārt atbilstoši Civilprocesa likuma 192. pantam tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā noradītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas. Ar tiesas spriedumu var izspriest tikai tādus prasījums, kādi ir izteikti prasības pieteikumā.

[8.1] Lietā nav strīda, ka 2020. gada 5. oktobrī starp atbildētājiem noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma līgums par /pers. B/ piederošo ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese B/, kadastra Nr./numurs D/un 2020. gada 26. oktobrī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļā ir reģistrētas SIA "Bauco" īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Pirkuma summa 50000 *euro*.

No prasības pieteikuma izriet apgalvojums, ka prasītājs, kā nekustamā īpašuma kopīpašnieks, nav ticis informēts par iespēju izmantot savu pirmpirkuma tiesību.

Prasītājs, kā materiāltiesisko pamatojumu savai prasībai, par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu norāda Civillikuma 1073. pantu.

Saskaņā ar minēto normu, ja kāds nekustama īpašuma kopīpašnieks atsavina savu daļu personai, kura nav kopīpašnieks, tad pārējiem kopīpašniekiem divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas, pieder pirmpirkuma tiesība (2060. panta otrā daļa un 2062. pants), bet gadījumos, kad pirmpirkuma tiesību nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ - izpirkuma tiesība (1381. un turpm. panti).

Izpirkuma tiesība nav absolūta tiesība. Tāpēc, lai apmierinātu izpirkuma prasību, tiesai jāgūst pārliecība, ka izpildījušies Civillikuma 1383. panta pirmajā daļā (izpirkuma tiesība nav pielaižama visos atsavināšanas gadījumos, bet tikai tajos, kad izpircējam iespējams pilnīgi atlīdzināt ieguvējam visu to, ko tas samaksājis vai kas tam vēl jāsamaksā par iegūto mantu) un 1384. pantā (visi pienākumi, kurus uzņēmies nekustamā īpašuma ieguvējs, jāpārņem tās izpircējam, un viņš nevar aprobežoties vienīgi ar apsolījumu samaksāt ieguvējam to summu, kādu viņš uzņēmies dot par nekustamo īpašumu, ne arī ar šās summas nodrošinājumu ar galvojumu vai kādā citā kārtā, bet viņam, pieteicot savu tiesību, tūliņ jāiemaksā šī summa, pievienojot tai atlīdzību par izdevumiem (1388.p.) naudā; bet, ja ieguvējs atteicas šo naudu pieņemt, tad izpircējam tā jāiemaksā tiesā) noteiktie priekšnosacījumi (sk. *Senāta 2019. gada 22. novembra spriedumu lietā Nr. SKC-290/2019*).

Civillikuma 1384. pantā ir noteikta kārtība, kādā izpircējs īsteno savu izpirkuma tiesību, un tikai, ievērojot šo kārtību, ir atzīstams, ka izpirkuma tiesība ir pieteikta likumā noteiktajā kārtībā, turklāt izpirkuma tiesības pieteikšana tiek saistīta ar tūlītēju pirkuma maksas samaksu. Tādējādi tieši pirkuma maksas samaksa ir svarīgākais nosacījums izpirkuma tiesības realizēšanā (*sk. Senāta 2007.gada 14.novembra spriedumu lietā nr. SKC-592, 2008.gada 16.aprīļa sprieduma lietā nr. SKC-159 6.4. punktu).*

Kā redzams, tiesa jau 2021. gada 11. oktobra lēmumā, atstājot celto prasību bez virzības, vērsusi prasītāja uzmanību uz minēto normu gadījumam, ja prasītājs vēlas realizēt izpirkuma tiesības. Arī Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatot prasītāja iesniegto blakus sūdzību, 2021. gada 15. decembra lēmuma 4.4.punktā norādījusi, ka gadījumā, ja prasībā norādītos apstākļus prasītājs sasita ar Civillikumā noteiktajām izpirkuma tiesībām, tad pirmās instances tiesas tiesnesis pamatoti norādījis uz izpirkuma maksas iemaksu Tiesu administrācijas depozīta kontā.

Neraugoties uz minēto, prasītājs, nedz novēršot lēmumā norādītos trūkumus (*lietas 45. - 47. lapa*), nedz pēc atbildētājas paskaidrojumu saņemšanas (kuros arī norādīts uz šo normu), nav izvirzījis īpašuma prasību uz izpirkuma tiesību pamata un nav Tiesu administrācijas depozīta kontā veicis izpirkuma summas maksājumu.

[8.2] Papildus minētajam, prasībā norādīts, ka atbildētājiem bija nolūks, negodprātīgi rīkojoties, apiet prasītāja pirmpirkuma tiesības un prasība cita starp pamatota ar Civillikuma 1415.pantu, kas noteic, 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.

Uz likuma apiešanu vērsti darījumi ir tādi darījumi, kas nav tiešā pretrunā ar likumā noteiktajiem aizliegumiem, bet ir vērsti uz likuma prasībām neatbilstoša rezultāta sasniegšanu ārēji likumīgā ceļā. Turklāt svarīgi ir nevis darījuma dalībnieku subjektīvie motīvi, bet gan tas, ka darījuma rezultāts ir objektīvi pretējs apietās likuma normas mērķim un jēgai (*Kaspars Balodis ,,Ievads civiltiesībās", Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 219.lpp.*).

Tiesību doktrīnā, atzīts, ka prasību par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu var celt arī trešā persona, ja viņai ir pamatota interese, lai divu citu personu starpā noslēgtais darījums tiktu atzīts par spēkā neesošu, respektīvi, ja apstrīdētais darījums aizskar šīs trešās personas civilās tiesības vai ar likumu aizsargātās intereses (*Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 187.-188.lpp.).* Taču judikatūrā vienlaicīgi arī atzīts, ka Civillikums neparedz trešās personas tiesības prasīt atcelt līgumu, ko slēgušas divas citas puses, nesaistot šādu prasību ar īpašuma (attiesājuma) prasību. Iegūtās īpašuma tiesības var apstrīdēt tikai ar īpašuma prasību *(sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2008.gada 20.februāra spriedumu lietā Nr. SKC- 0089/2008, 2011.gada 26.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-0039/2011).*

Lai gan prasītājs izvirzījis prasījumu atzīt viņam īpašuma tiesības, tiesa norāda, ka "…ar pirmpirkuma tiesību ir savienota izpirkuma tiesība, kura ir pārkāptās pirmpirkuma tiesības aizsardzības veids. Izpirkuma tiesību var izlietot tikai pēc atsavinājuma līguma izpildīšanas, tātad tikai pēc nekustamā īpašuma ierakstīšanas zemesgrāmatā uz ieguvēja vārda." (*G.Višņakova, K.Balodis, Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga, 1998.g. 239.lpp.*).

Prasītājam izpirkuma tiesību bija iespējams realizēt pēc 2020.gada 5.oktobra, kad strīdus nekustamais īpašums tika ierakstīts zemesgrāmatā uz jaunā ieguvēja SIA "BAUCO" vārda, taču prasība par īpašuma tiesību atzīšanu uz izpirkuma tiesības pamata, kas atbilstoši Civillikuma 1381.pantam ir tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju sakarā ar priekšrocību pret viņu, un iestājoties viņa tiesībās, nav celta un tādejādi tiesa atzīst, ka prasītājam nav tiesību prasīt starp atbildētājiem noslēgtā nekustamā īpašuma pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu, nesaistot savu prasījumu ar izpirkuma prasību.

Ievērojot minēto, tiesa atzīst, ka celtā prasība, kā nepamatota ir noraidāma.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu, pusei, kuras labā ir taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Tā kā celtā prasība tiek noraidīta, tad prasītāja samaksātie tiesas izdevumi nav atlīdzināmi.

[10] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44. panta trešo daļu, ja prasība noraidīta, ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44. panta pirmās daļas 1. punkta b) apakšpunktu, izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa ir no 8501 *euro* līdz 57 000 *euro*, atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 2850 *euro,* bet saskaņā ar šī panta ceturto daļu, ja prasība izskatīta pirmās instances tiesā, atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai nedrīkst pārsniegt 50 procentus no šā panta pirmajā daļā noteiktā maksimālā atlīdzības apmēra.

Saskaņā ar Civilprocesa 44.panta 1.[1] daļu, atlīdzināmo izdevumu faktisko apmēru uzskata gan izdevumus, kuri jau ir samaksāti, gan izdevumus, par kuriem saskaņā ar advokāta un puses vienošanos par juridiskās palīdzības sniegšanu ir izrakstīts rēķins.

Atbildētāja SIA "Bauco" iesniegusi tiesā zvērināta advokāta Armanda Čapkeviča 2022. gada 21. februāra rēķinu par juridiskās palīdzības sniegšanu 1694 *euro* apmērā, kurā norādīts pakalpojuma sniegšanas mērķis pārstāvība 1. Instances tiesā civillietā Nr.C68220822.

Ievērojot Civilprocesa likuma 44. panta nosacījumus no prasītāja par labu atbildētājai SIA "Bauco" piedzenami minētie izdevumi advokāta palīdzības samaksai 1694 *euro* apmērā.

[11] Civilprocesa likuma 204.[1] pants noteic, ka, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei.

Ņemot vērā minēto, prasītājam nosakāms termiņš spriedums labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 189. - 194. pantu un 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda

noraidīt /pers. A/ prasību pret /pers. B/ un SIA "Bauco" par 2020. gada 5. oktobra pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "Bauco", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 1694 *euro* (viens tūkstotis seši simti deviņdesmit četri *euro* 00 centi).

Noteikt /pers. A/ termiņu labprātīgai sprieduma izpildei daļā par ar lietas vešanu saistīto izdevumu piedziņai, 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no sprieduma pieejamības dienas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā, Rīgā, Daugavgrīvas ielā 58.

Spriedums sastādīts un pieejams tiešsaistes sistēmā vai tiesas kancelejā 2022. gada 12. aprīlī, kas uzskatāms par sprieduma pasludināšanas datumu.

Tiesnese S.Sondare