Lieta Nr.C04331209
SKC–140/2016

S P R I E D U M S

Rīgā 2016. gada 18. oktobrī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā sastāvā:
tiesnese referente I.Lauka
tiesnese V.Cīrule
tiesnesis A.Strupišs

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar SIA „Burdeks" kasācijas sūdzību par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013. gada 6. jūnija spriedumu SIA „Burdeks" prasībā pret /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ par nekustamā īpašuma pirkuma līguma atcelšanu, pienākuma uzlikšanu atmaksāt pirkuma maksu un rokasnaudas piedziņu daļā pret /pers. B/ par nekustamā īpašuma pirkuma līguma atcelšanu, pienākuma uzlikšanu atmaksāt pirkuma maksu un rokasnaudas piedziņu.

A p r a k s t o š ā d a ļ a

[1] SIA „Burdeks" 2009. gada 5. oktobrī Rīgas apgabaltiesā cēla prasību, kas 2009. gada 14. oktobrī precizēta, pret /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ par nekustamā īpašuma pirkuma līguma atcelšanu, pienākuma uzlikšanu atmaksāt pirkuma maksu un rokasnaudas piedziņu no /pers. B/ divkāršā apmērā.

Pamatojoties uz Civillikuma 1., 1541., 1589., 2040., 1459., 1688., 1622. un 1730. pantu, prasītāja lūdza:

1) atcelt ar 2009. gada 4. martu starp /pers. C/, /pers. D/, /pers. B/ un /pers. E/ kā pārdevējiem un SIA „Burdeks" kā pircēju 2009. gada 23. februārī noslēgto nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ pirkuma līgumu;
2) piedzīt no katra atbildētāja viņam samaksāto pirkuma maksu 93 959 EUR, kurā ietilpst arī samaksātā rokasnauda;
3) piedzīt no /pers. B/ rokasnaudu divkāršā apmērā, t.i., papildus 40 651 EUR.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] 2009. gada 23. februārī starp SIA „Burdeks" kā pircēju un /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ kā pārdevējiem noslēgts nekustamā īpašuma /Nosaukums B/, Stapriņi, Ādažu novads, kadastra numurs /numurs A/, pirkuma līgums. Saskaņā ar šo līgumu katrs no pārdevējiem pārdeva viņam piederošo ¼ domājamo daļu no zemesgabala /Nosaukums B/ (kopējā platība 41,39 ha). Visa īpašuma pirkuma maksa tika noteikta 2 431 691,68 EUR.

Atbilstoši pirkuma līguma 1.2. punktam pircēja ir noteikti izteikusi gribu iegādāties nekustamo īpašumu vienīgi kā vienotu veselumu, un pirkuma objekts ir nekustamais īpašums kā nedalīts zemesgabals kopā ar visām tā blakus lietām tādā fiziskajā un tiesiskajā stāvoklī, kādā tas ir nostiprināts zemesgrāmatā uz līguma parakstīšanas brīdi.

Pirkuma līgums noslēgts, izpildot 2008. gada 8. augustā starp šīm pašām pusēm noslēgto priekšlīgumu, kas pārjaunots 2009. gada 12. februārī. Saskaņā ar minēto priekšlīgumu SIA „Burdeks", norēķinoties par pirkumu, pārskaitīja pārdevējiem kopumā 375 836 EUR (katram atbildētājam 93 959 EUR).

[1.2] Pamatojoties uz 2009. gada 23. februāra pirkuma līgumu, 2009. gada 25. februārī SIA „Burdeks" iesniedza Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūgumu par īpašuma tiesību nostiprināšanu uz nekustamo īpašumu /Nosaukums B/.

Ar 2009. gada 2. marta zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievērības sakarā ar to, ka uz /pers. B/ piederošo zemesgabala /Nosaukums B/ ¼ domājamo daļu ierakstīta piedziņas atzīme, tāpēc nekustamo īpašumu nevar nostiprināt uz pircēja vārda kā vienotu zemesgabalu, kā tas bija noteikts pirkuma līgumā.

Piedziņas atzīme zemesgrāmatā ierakstīta, pamatojoties uz tiesu izpildītāja Jāņa Tuņņa 2009. gada 19. februāra nostiprinājuma lūgumu, veicot /pers. B/ parāda bezstrīdus piespiedu izpildi pēc Rīgas rajona tiesas 2009. gada 16. janvāra lēmuma.

[1.3] Atbilstoši Civillikuma 2040. pantam izņēmuma veidā pirkuma līgumu var atcelt, vienai pusei prasot, kad viena puse bijusi piedabūta noslēgt līgumu vai nu ar otras ļaunprātību, vai ar viltu, vai ar spaidiem (1.punkts), kā arī, pamatojoties uz blakus nolīgumiem (3.punkts), piemēram, ar kuriem paturēta atkāpšanās tiesība. Šajā gadījumā ir konstatējami abos iepriekš minētajos Civillikuma 2040. panta punktos norādītie apstākļi.

Proti, viens no pārdevējiem – /pers. B/ pirkuma līguma 3.1. punktā sniedzis patiesībai neatbilstošu apliecinājumu, tādējādi prettiesīgi maldinājis pircēju, lai piedabūtu izdarīt tā interesēm pretēju darbību, t.i., rīkojies ar viltu (Civillikuma 1459. pants), jo faktiski pirkuma līguma noslēgšanas brīdī viņam nebija tiesību atsavināt īpašumu, savukārt pircējam nebija tiesiska pamata iegūt īpašumu kā vienotu nedalītu zemesgabalu.

Atbildētāji pirkuma līgumu parakstījuši visi kopā kā viena solidāra līgumslēdzēja puse, tādēļ viltus no pārdevēja /pers. B/ puses ir pamats pirkuma līguma atcelšanai kopumā.

Savukārt pirkuma līguma 4.2. punkts paredz, ka pircējam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma un prasīt tā atcelšanu, ja jebkāda iemesla dēļ viņam netiek nostiprinātas īpašuma tiesības kaut vai uz vienam pārdevējam piederošajām domājamām daļām.

[1.4] 2009. gada 6. martā SIA „Burdeks" katram atbildētājam paziņoja par vienpusēju atkāpšanos no pirkuma līguma, uzskatot to par atceltu no 2009. gada 4. marta, kad SIA „Burdeks" saņēma lēmumu par nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievērības.

Vienlaikus, pamatojoties uz Civillikuma 1622. pantu, prasītāja lūdza atbildētājiem atmaksāt par pirkuma priekšmetu samaksāto naudu.

Katrs no atbildētājiem saņēmis no SIA „Burdeks" arī rokasnaudu 40 651 EUR.

Pamatojoties uz pirkuma līguma 2.5.2., 4.4. punktu un Civillikuma 1730. pantu, paziņojumā /pers. B/ pircēja papildus lūdza desmit dienu laikā

atmaksāt SIA „Burdeks" 40 651 EUR, lai izpildītu noteikumu par saņemtās rokasnaudas atmaksu divkāršā apmērā. Savukārt rokasnauda ietilpa saņemtajā pirkuma maksā 93 959 EUR.

[2] Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2011. gada 6. aprīļa spriedumu SIA „Burdeks" prasība apmierināta.

No 2009. gada 4.marta atcelts starp /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ no vienas puses un SIA „Burdeks" no otras puses 2009. gada 23. februārī noslēgtais nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ pirkuma līgums.

No /pers. B/, /pers. D/ un /pers. E/ SIA „Burdeks" labā piedzīta saņemtā pirkuma maksas daļa 93 959 EUR no katra.

No /pers. B/ SIA „Burdeks" labā piedzīta saņemtā rokasnauda 40 651 EUR.

No /pers. B/, /pers. D/ un /pers E/ SIA „Burdeks" labā piedzīti tiesas izdevumi 1568,13 Ls no katra.

Izbeigta tiesvedība civillietā SIA „Burdeks" prasības daļā pret /pers. C/ par pirkuma maksas daļas 93 959 EUR piedziņu sakarā ar SIA „Burdeks" atteikšanos no prasības pret /pers. C/.

[3] Apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu iesniedza /pers. E/, /pers. D/ un /pers. B/.

/pers. D/ un /pers. B/ kopīgajā apelācijas sūdzībā tās iesniedzēji lūguši 1) izbeigt tiesvedību lietā, 2) noraidīt pilnībā prasību pret /pers. E/ par pirkuma līguma atcelšanu un samaksātās pirkuma maksas piedziņu (1.sējums, 217. lapa).

[4] Apelācijas instances tiesas sēdē SIA „Burdeks" pārstāvis uzturēja lūgumu par tiesvedības izbeigšanu lietā SIA „Burdeks" prasības daļā pret /pers. E/ un /pers. D/ sakarā ar noslēgto izlīgumu, atsauca prasību daļā pret /pers. C/.

Uzturēja prasību pret /pers. B/ par pirkuma līguma atcelšanu, pirkuma maksas piedziņu un rokasnaudas piedziņu divkāršā apmērā.

[5] Ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013. gada 6. jūnija spriedumu:

1) noraidīta SIA „Burdeks" prasība daļā pret /pers. B/ par 2009. gada 23. februārī starp SIA „Burdeks" kā pircēju un /pers. B/ kā nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ ¼ domājamās daļas pārdevēju noslēgtā līguma atcelšanu, samaksātās pirkuma maksas 66 034,76 Ls un rokasnaudas 28 569,69 Ls piedziņu;

2) saskaņā ar Civilprocesa likuma 223. panta 4. punktu izbeigta tiesvedība civillietā SIA „Burdeks" prasības daļā pret /pers. C/ par 2009. gada 23. februārī starp SIA „Burdeks" kā pircēju un /pers. C/ kā nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ ¼ domājamās daļas pārdevēju noslēgtā līguma atcelšanu;

3) pamatojoties uz Civilprocesa likuma 228. panta otro daļu, apstiprināts 2012. gada 8. augustā starp SIA „Burdeks" un /pers. E/ noslēgtais izlīgums, un izbeigta tiesvedība civillietā SIA „Burdeks" prasības daļā pret /pers. E/ par 2009. gada 23. februārī starp SIA „Burdeks" kā pircēju un /pers. E/ kā nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ ¼ domājamās daļas pārdevēju noslēgtā līguma atcelšanu un samaksātās pirkuma maksas 66 034,76 Ls piedziņu;

4) pamatojoties uz Civilprocesa likuma 228. panta otro daļu, apstiprināts 2012. gada 3. augustā starp SIA „Burdeks" un /pers. D/ noslēgtais izlīgums, un izbeigta tiesvedība civillietā SIA „Burdeks" prasības daļā pret /pers. D/ par 2009. gada 23. februārī starp SIA „Burdeks" kā pircēju un /pers. D/ kā nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ ¼ domājamās daļas pārdevēju noslēgtā līguma atcelšanu un samaksātās pirkuma maksas 66 034,76 Ls piedziņu;

5) valsts ienākumos no SIA „Burdeks" piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie pasta izdevumi 31,04 Ls;

6) atcelts ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesneša 2009. gada 15. oktobra lēmumu piemērotais prasības nodrošinājums, ar kuru zemesgrāmatā ierakstīta ķīlas tiesības atzīme uz /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ piederošām domājamām daļām no nekustamā īpašuma /Nosaukums B/.

Spriedums attiecībā par prasības noraidīšanu pamatots ar šādiem motīviem.

[5.1] Lietā nav guvis apstiprinājumu fakts, ka /pers. B/ uz pirkuma līguma noslēgšanas brīdi 2009. gada 23. februārī būtu maldinājis pircēju ar nolūku piedabūt SIA „Burdeks" ar viltu noslēgt līgumu pretēji pircēja interesēm, sniedzot patiesībai neatbilstošu apliecinājumu, ka attiecībā uz nekustamā īpašuma daļu, kas pieder /pers. B/, nepastāv atsavināšanas aizliegums (izņemot to, kas atrunāts līgumā).

Pirkuma līguma noslēgšanas brīdī nepastāvēja šķēršļi /pers. B/ piederošās īpašuma daļas atsavināšanai, jo piedziņas atzīme uz /pers. B/ piederošo ¼ domājamo nekustamā īpašuma daļu zemesgrāmatā ierakstīta 2009. gada 24. februārī.

Nav iegūti pierādījumi par to, ka /pers. B/ tiesu izpildītāja paziņojumu par parāda nokārtošanu būtu saņēmis līdz pirkuma līguma noslēgšanai 2009. gada 23. februārī, turklāt piedziņas atzīme pēc tam nekavējoties dzēsta.

Tādējādi atbilstoši pirkuma līguma 1.2. punktam /pers. B/ strīdus nekustamā īpašuma domājamā daļa uz līguma noslēgšanas brīdi atbilda tam tiesiskajam stāvoklim, kas bija nostiprināts zemesgrāmatā, tāpēc lietā nepastāv pamats secinājumam, ka, noslēdzot pirkuma līgumu, /pers. B/ pret prasītāju būtu rīkojies ar viltu.

[5.2] Nepastāv arī pirkuma līguma 4.2. punktā paredzētais pamats pircēja tiesībai vienpusēji atkāpties no līguma.

No zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2009. gada 2. marta lēmuma, ar kuru pušu nostiprinājuma lūgums par īpašuma tiesību nostiprināšanu uz prasītājas vārda atstāts bez ievērības, izriet, ka tā pamatā bija divi šķēršļi, t.i., par labu AS „Aizkraukles banka" ierakstītā piedziņas atzīme uz /pers. B/ piederošo ¼ domājamo daļu no strīdus nekustamā īpašuma, kā arī tas, ka SIA „Burdeks" nebija pievienojusi pierādījumus, ka tā var būt darījuma subjekts likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 28. panta pirmās daļas 3. punkta izpratnē.

Piedziņas atzīme tika dzēsta jau 2009. gada 11. martā, tādā veidā trūkums, kas bija par šķērsli īpašuma tiesību nostiprināšanai un bija atkarīgs no /pers. B/, tika novērsts. Turklāt šādas atzīmes dzēšana nebūtu iespējama bez piedzinēja AS „Aizkraukles banka" ziņas, tāpēc prasītājas atsaukšanās uz bankas apliecinājuma neesamību atļaut pārdot /pers. B/ piederošo ¼ domājamo daļu nav nozīmes, jo piedziņas atzīmes dzēšana ir pietiekams kreditora apliecinājums, ka tam nav iebildumu pret īpašuma atsavināšanu.

Savukārt otrs šķērslis īpašuma tiesību nostiprināšanai bija atkarīgs tikai no prasītājas, un tas netika apstrīdēts, tāpēc nav nozīmes prasītājas pārstāvja apsvērumiem, ka zemesgrāmatas tiesneša lēmums šajā daļā bija kļūdains. Šādos apstākļos nevar secināt, ka nostiprinājums nebija iespējams tikai atbildētāja /pers. B/ vainas dēļ, jo SIA „Burdeks", nepievienojot nostiprinājuma lūgumam dokumentus, lai pierādītu darījuma subjekta statusu, ir tikpat lielā mērā atbildīga par īpašuma tiesību nenostiprināšanu kā /pers. B/, kurš no viņa atkarīgos šķēršļus uzreiz novērsa.

[5.3] SIA „Burdeks", nenostiprinot savas īpašuma tiesības pēc tam, kad piedziņas atzīme tika dzēsta, mēģina atkāpties no saistības, atsaucoties uz saistību izpildes šķērsli, kas atkritis 2009. gada 11. martā. Uz 2009. gada 30. martu, kad tika nosūtīts pircēja paziņojums par atkāpšanos no līguma, šķērslis, uz kura pastāvēšanu atsaucas prasītāja, bija zudis. Līdz ar to prasībā norādītie apstākļi tikai daļēji atbilst lietas faktiskajiem apstākļiem.

Atcēluma prasības pamatā nevar būt pašas prasītājas neattaisnota bezdarbība.

Lietā nav konstatēti atsavinātāja atbildības priekšnoteikumi, kas paredzēti Civillikuma 1616. pantā, par atsavinātās lietas trūkumiem un atsavinātāja

ļaunprātību, sniedzot apliecinājumu pie līguma noslēgšanas. Lietas trūkumi strīdus īpašuma atsavināšanas laikā nekavējoties tika novērsti, tāpēc atcēluma prasība kā nepamatota ir noraidāma, līdz ar to nav pamata pirkuma maksas piedziņai, kurā ietverta arī samaksātā rokasnauda.

[5.4] Tiesība uz rokasnaudas saņemšanu divkāršā apmērā pamatota ar šķērsli īpašuma tiesību nostiprināšanai. Ievērojot nodibinātos apstākļus, secināms, ka nepastāv prasītājas tiesība saņemt rokasnaudu no /pers. B/ divkāršā apmērā.

[6] Par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013. gada 6. jūnija spriedumu SIA „Burdeks" iesniedza kasācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu daļā, ar kuru:

1) noraidīta prasība par pirkuma līguma atcelšanu attiecībā uz /pers. B/,

2) noraidīta prasība par pirkuma maksas un rokasnaudas piedziņu divkāršā apmērā no /pers. B/,

3) no SIA „Burdeks" valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 31,04 Ls;

4) atcelts ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesneša 2009. gada 15. oktobra lēmumu piemērotais prasības nodrošinājums par ķīlas tiesības atzīmes ierakstīšanu uz /pers. B/ piederošo nekustamā īpašuma /Nosaukums B/, kadastra numurs /numurs A/, ¼ domājamo daļu.

SIA „Burdeks" kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[6.1] Apelācijas instances tiesa, atzīstot, ka 2009. gada 11. martā, līdz ar piedziņas atzīmes dzēšanu zemesgrāmatā, ticis novērsts trūkums, kas bija par šķērsli SIA „Burdeks" īpašuma tiesību nostiprināšanai, un piedziņas atzīmes dzēšana ir uzskatāma par apliecinājumu kreditora iebildumu neesamībai, uz lietā konstatētajiem apstākļiem nepamatoti nav attiecinājusi Civillikuma 1077. panta pirmo daļu, kurā noteikts, ka atsavinājums, kas izdarīts pretēji likumiskam aizliegumam, nav spēkā.

[6.1.1] Gadījumā, ja zemesgabals pēc piedziņas atzīmes dzēšanas būtu nostiprināts uz SIA „Burdeks" vārda, /pers. B/ piederošās šī zemesgabala domājamās daļas atsavinājums nebūtu spēkā, jo būtu pārkāpts Civilprocesa likuma 601. panta pirmās daļas 1. punktā noteiktais aizliegums parādniekam no tiesu izpildītāja paziņojuma par piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu saņemšanas dienas atsavināt šo nekustamo īpašumu.

[6.1.2] Lai gan /pers. B/ noliedz, ka pirkuma līguma parakstīšanas brīdī 2009. gada 23. februārī bija saņēmis tiesu izpildītāja paziņojumu, tomēr atbildētājs neapgalvo, ka 2009. gada 19. februārī nosūtīto paziņojumu nav saņēmis vispār.

No lietas redzams, ka vienlaikus ar piedziņas atzīmes ierakstīšanu uz /pers. B/ piederošo nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ daļu tādas pašas atzīmes ierakstītas arī uz pārējiem pieciem viņam piederošiem nekustamiem īpašumiem, turklāt tās netika dzēstas ne 2009. gada 11. martā, ne arī vēlāk. Tas pierāda, ka likuma prasības, vēršot piedziņu uz /pers. B/ nekustamajiem īpašumiem, bija ievērotas un Civilprocesa likuma 600. panta pirmajā daļā paredzēto paziņojumu /pers. B/ bija saņēmis. Līdz ar to arī pēc piedziņas atzīmes dzēšanas uz strīdus nekustamo īpašumu 2009. gada 11. martā likumiskais aizliegums to atsavināt nebija zudis.

[6.1.3] Saskaņā ar Civillikuma 1077. panta trešo daļu pirkuma līgums nebūtu spēkā, jo situācijā, kad spēkā ir izpildu dokuments un parādniekam nosūtīts paziņojums par piedziņas vēršanu uz īpašumu, likumisko atsavināšanas aizliegumu varēja atcelt tikai piedzinēja AS „Aizkraukles banka", apliecinot, ka tā piekrīt atsavinājumam, taču lietā šāda pierādījuma nav.

Secinot, ka piedziņas atzīmes dzēšana ir pietiekams kreditora apliecinājums iebildumu neesamībai, tiesa nav ņēmusi vērā Civilprocesa likuma 555. panta septītās daļas 3. punktu. Atbilstoši šai normai piedzinējs, pamatojoties uz spēkā esošu izpildu dokumentu, jebkurā brīdī varēja lūgt tiesu izpildītāju piedziņas atzīmi ierakstīt no jauna.

Lietā pierādīts, ka pēc dažiem mēnešiem 2009. gada 7. jūlijā uz strīdus īpašumu tika ierakstīta jauna piedziņas atzīme, nodrošinot AS „Aizkraukles banka" prasījumu par 274 511,22 Ls, kas apstiprina kreditora iebildumu esamību pirkuma līguma noslēgšanas laikā, jo /pers. B/ jau no 2009. gada 4. februāra bijušas vēl citas nenokārtotas saistības pret AS „Aizkraukles banka".

[6.2] Prasība par pirkuma līguma atcelšanu tika pamatota ar Civillikuma 2040. panta 1. punktu un 3.punktu, un katrs no tiem ir patstāvīgs pamats pirkuma līguma atcelšanai.

[6.3] Atbilstoši Civillikuma 2040. panta 1.punktam izņēmuma veidā pirkuma līguma atcelšanu var prasīt, ja viena puse bijusi piedabūta noslēgt līgumu ar viltu.

[6.3.1] Prasītāja bija norādījusi, ka viltus no /pers. B/ puses izpaudās tādējādi, ka, parakstot pirkuma līgumu 2009. gada 23. februārī, viņš noklusēja par būtiskiem uz konkrēto darījumu attiecināmiem apstākļiem, par kuriem, ievērojot labas ticības principu, pārdevējam bija pienākums informēt pircēju.

Apelācijas instances tiesa atstājusi bez ievērības prasības pieteikumā norādīto, ka krasā pretrunā ar Civillikuma 1. pantā nostiprināto labas ticības principu būtu prasīt, lai SIA „Burdeks" uzņemtos galvojumu, kas bija būtisks pirkuma līguma (3.6.punkts) noteikums, atbildēt kā pats parādnieks (Civillikuma 1730. panta otrā daļa) par pārdevēja /pers. B/ kredītsaistībām pret AS „GE Money Bank" apstākļos, kad pārdevējs rīkojies ar viltu un reiz jau devis nepatiesu apliecinājumu.

Pret /pers. B/ jau mēnesi pirms pirkuma līguma parakstīšanas bija spēkā Rīgas rajona tiesas 2009. gada 16. janvāra lēmums par saistības 426 753,91 Ls pret AS „Aizkraukles banka" nodošanu bezstrīdus piespiedu izpildīšanai. Šāds lēmums saskaņā ar Civilprocesa likuma 540. panta 4. punktu ir izpildu dokuments. Turklāt tajā konstatēts, ka brīdinājums par saistības bezstrīdus piespiedu izpildīšanu /pers. B/ izsniegts jau 2008. gada 24. novembrī.

[6.3.2] /pers. B/ paskaidrojumi, ka viņš nav zinājis par parāda pret AS „Aizkraukles banka" piedziņu, izvērtējami, piemērojot Civilprocesa likuma 104. panta pirmo daļu. Saskaņā ar šo likuma normu paskaidrojumi atzīstami par pierādījumiem tikai tad, ja tos apstiprina citi tiesas sēdē pārbaudīti un novērtēti pierādījumi.

Pieņemot, ka atbildētājs nav zinājis par Rīgas rajona tiesas 2009. gada 16. janvāra lēmumu par saistības 426 753,91 Ls nodošanu bezstrīdus piespiedu izpildīšanai, būtu jāatzīst, ka Rīgas rajona tiesa nav izpildījusi Civilprocesa likuma 405. panta otro daļu un nav nosūtījusi trīs dienu laikā lēmumu parādniekam, savukārt tiesu izpildītājs nav ievērojis Civilprocesa likuma 555. panta pirmo daļu un 600. panta pirmo daļu, taču šādu secinājumu izdarīšanai nav pamata.

Izvērtējot /pers. B/ paskaidrojumus, jāņem vērā arī fakts, ka SIA „Burdeks" prasību atzinuši visi pārējie līgumslēdzēji, atbildētāji lietā.

[6.3.3] Minētos apstākļus un faktu, ka /pers. B/ jau no 2009. gada 4. februāra bijušas vēl nenokārtotas saistības pret citu kreditoru AS „Aizkraukles banka", atbildētājs bija noklusējis, ko prasītāja nevarēja zināt. Juridiskajā literatūrā norādīts, ka labas ticības principam neatbilstoša ir, piemēram, tādas informācijas nepaziņošana potenciālajam darījuma partnerim, kas viņam neapšaubāmi varētu būt svarīga lēmuma pieņemšanai un ko viņš pats nevar iegūt.

[6.3.4] Pirkuma līguma 3.6. punktā prasītāja bija uzņēmusies galvojumu kā pats parādnieks par īpašuma pārdevēju, tostarp /pers. B/ kredītsaistībām pret AS „GE Money Bank". Zemesgabala /Nosaukums B/ atsavināšanas atļauja no AS „GE MoneyBank" bija dota ar šādu bankas noteikumu, turklāt paliekot spēkā atsavinātāju kredītlīgumiem ar banku. Savukārt kredītsaistības atbildētāju vietā kārtotu prasītāja, tādējādi norēķinoties par pirkumu.

Tas nozīmē, ka ar pirkuma līgumu prasītāja uzņēmās atbildēt par to, ka savlaicīgi veiks no pārdevēju aizdevuma līgumiem izrietošos maksājumus

AS „GE MoneyBank", kā arī uzņēmās atbildību par iespējamiem prasījumiem, ko aizdevēja varētu vērst pret atbildētājiem. Piemēram, aizdevuma līguma 5.2.6. punktā paredzētas bankas tiesības vienpusēji atkāpties no līguma un pieprasīt visa aizdevuma pirmstermiņa atmaksu kopā ar blakus saistībām, ja pret jebkuru no ķīlas priekšmetiem tiek vērsti trešo personu prasījumi, vai tās apstrīd trešās personas.

Ievērojot minētos līguma noteikumus, prasītāja nepakļautu sevi riskam un nebūtu piekritusi pirkumam, ja zinātu, ka trešā persona jau uzsākusi parāda piedziņu un vērsusi to uz /pers. B/ piederošiem īpašumiem. Darījumam SIA „Burdeks" piekrita, labā ticībā paļaujoties, ka atbildētāji godprātīgi darījuši tai zināmu visu būtisko informāciju.

Līdz ar to fakts, ka līgumā tieši nav iekļauts pārdevēju apliecinājums par to, ka pret viņiem nav vērsti trešo personu prasījumi, nevar būt pamats atzinumam, ka šādu apstākļu noklusēšana no /pers. B/ puses būtu tiesiska (pirkuma līguma 3.1.punkts). Saskaņā ar labas ticības principu ir jāpieņem, ka pusēm ir jāizdara viss nepieciešamais, lai nodrošinātu līguma saprātīgu izpildīšanu un aizsargātu otru pusi no iespējamiem zaudējumiem.

[6.4] Prasība par pirkuma līguma atcelšanu pamatota arī ar Civillikuma 2040. panta 3. punktu, kurā noteikts, ka izņēmuma veidā pirkuma līgumu var atcelt, vienai pusei prasot, pamatojoties uz blakus līgumiem, ar kuriem paturēta atkāpšanās tiesība.

Pirkuma līguma 4.2. punktā pircējai piešķirta tiesība gan 1) vienpusēji atkāpties no līguma, ja jebkāda iemesla dēļ pircēja īpašuma tiesības netiek nostiprinātas vai arī uz šī nostiprinājuma izdarīšanas brīdi nekustamā īpašuma zemesgrāmatu nodalījumā ir ieraksts, kas ir pretrunā ar līguma 1.2.punktu, gan 2) tiesības prasīt līguma atcelšanu.

No Civillikuma 2040. panta nepārprotami izriet, ka tiesība atkāpties no līguma un tiesība prasīt līguma atcelšanu ir jēdzieni ar atšķirīgu tiesisku nozīmi.

Līdzēju griba pirkuma līguma 4.2. punktā definēta ļoti noteikti: „ja jebkāda iemesla dēļ netiek nostiprinātas" vai „ja ir ieraksts" un tā izslēdz iespēju iztulkojumam, ka atkāpšanās no līguma iespējama, piemēram, „kamēr netiek nostiprinātas" vai „kamēr nav dzēsts ieraksts". Šāda noteiktība bija saistīta ar papildu riskiem sakarā ar līguma 3.6. punktā paredzēto galvojumu par pārdevēju kredītsaistībām.

Līdz ar to fakts, ka strīdus nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā bija ierakstīta piedziņas atzīme, kas liedza prasītājai iegūt īpašumā zemesgabalu atbilstoši līguma 1.2. punktam kā vienotu veselumu, bija pietiekams pamats, lai prasītāja izlietotu 4.2. punktā piešķirto atkāpšanās tiesību. Atkāpšanās stājās spēkā brīdī, kad SIA „Burdeks" par to paziņoja atbildētājiem un pārtrauca maksājumus viņiem.

Savukārt pirkuma līguma atcelšanu prasītāja ir tiesīga prasīt, jo šāda tiesība ir piešķirta. SIA „Burdeks" cēla prasību tiesā, jo atbildētāji līguma atcelšanai nepiekrita.

[6.5] Tādējādi apelācijas instances tiesa ir nepareizi piemērojusi Civillikuma 1., 1077. pantu, 2040. panta 1. un 3. punktu, nepareizi iztulkojusi Civilprocesa likuma 600. panta pirmās daļas 1. punktu, nonākot pie kļūdaina secinājuma, ka pēc piedziņas atzīmes dzēšanas atsavināšanas aizliegums ir atkritis, un nepastāv šķēršļi prasītājas īpašuma tiesību nostiprināšanai. Nevērtējot /pers. B/ paskaidrojumus kopsakarā ar pārējiem lietas materiāliem, tiesa nav piemērojusi Civilprocesa likuma 104. panta pirmo daļu un 555. panta septītās daļas 3. punktu.

[6.6] Pirmās instances tiesas spriedumu pārsūdzēja trīs no četriem atbildētājiem – /pers. E/ ar atsevišķu apelācijas sūdzību, bet /pers. D/ un /pers. B/ ar kopīgu apelācijas sūdzību, savukārt ceturtais atbildētājs /pers. C/ drīz pēc prasības celšanas izbeidza strīdu ar prasītāju ārpustiesas ceļā.

/pers. B/ apelācijas sūdzībā lūgts izbeigt tiesvedību lietā, bet gadījumā, ja tam nav pamata, lūgts noraidīt prasību pret citu līdzatbildētāju /pers. E/.

Tādējādi faktiski /pers. B/ ir pievienojies /pers. E/ apelācijas sūdzībai saskaņā ar Civilprocesa likuma 419. pantu. Līdz ar to viņa procesuālais stāvoklis ir atkarīgs no tā, kādu nostāju ieņem /pers. E/, kurš savukārt pēc apelācijas sūdzības iesniegšanas prasību atzina un noslēdza izlīgumu ar prasītāju. Apelācijas instances tiesa izbeidza tiesvedību prasības daļā pret /pers. C/, /pers. E/ un arī pret /pers. D/, ar kuru /pers. B/ iesniedza kopīgu apelācijas sūdzību.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 426. panta pirmajai daļai apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā apelācijas sūdzībā. Līdz ar to Civillietu tiesu palātai bija pamats izskatīt tikai /pers. B/ apelācijas sūdzības pirmo prasījumu par tiesvedības izbeigšanu, jo otrais prasījums (noraidīt prasību pret /pers. E/) bija atkritis sakarā ar prasības atzīšanu no /pers. E/ puses.

Uz šiem apstākļiem apelācijas instances tiesas sēdē prasītājas pārstāvis vērsa tiesas uzmanību, taču tiesa tos atstājusi bez ievērības. Šādā veidā apelācijas instances tiesa, noraidot prasību pret /pers. B/, ir pārkāpusi savu kompetenci.

[7] Paskaidrojumā par kasācijas sūdzību /pers. B/ norādīja, ka piekrīt apelācijas instances tiesas spriedumam, kurā objektīvi novērtēti lietas apstākļi un pierādījumi, un faktiski konstatēts, ka SIA „Burdeks" nolūks nebija pildīt pirkuma līgumu, bet gan iegūt kāroto īpašumu par zemāku cenu nekā tā piešķirta līgumā, un papildus pieprasīt naudu no atbildētājiem.

[8] Ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu kolēģijas 2015. gada 12. janvāra lēmumu, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 464. panta otro daļu, ierosināta tiesvedība sakarā ar SIA „Burdeks" kasācijas sūdzību par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013. gada 6. jūnija spriedumu, nododot lietu izskatīšanai rakstveida procesā.

M o t ī v u d a ļ a

[9] *Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa,* Civillietu departaments atzīst, *ka* spriedums ir atceļams daļā, ar kuru:

- noraidīta SIA „Burdeks" prasība daļā pret /pers. B/ par 2009. gada 23. februārī starp SIA „Burdeks" kā pircēju un /pers. B/ kā nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ ¼ domājamās daļas pārdevēju noslēgtā līguma atcelšanu, samaksātās pirkuma maksas 66 034,76 Ls un rokasnaudas 28 569,69 Ls piedziņu;

- piedzīti valsts ienākumos no SIA „Burdeks" ar lietas izskatīšanu saistītie pasta izdevumi 31,04 Ls;

- atcelts ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesneša 2009. gada 15. oktobra lēmumu piemērotais prasības nodrošinājums par ķīlas tiesības atzīmes ierakstīšanu uz /pers. B/ piederošo nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ ¼ domājamo daļu.

[9.1] Civillietu departaments konstatē, ka prasību pret /pers. B/ SIA „Burdeks" lūgusi apmierināt, norādot uz piemērojamām tiesību normām un apstākļiem, kas prasītājas ieskatā pamato pircējas tiesības vienpusēji atkāpties no pirkuma līguma (Civillikuma 1589. pants), prasīt pirkuma līguma atcelšanu (Civillikuma 2040. panta 1. punkts, 3. punkts, pirkuma līguma 4.2. punkts), saņemt samaksāto pirkuma maksu (Civillikuma 1622. pants) un piedzīt rokasnaudu divkāršā apmērā (Civillikuma 1730. panta otrā daļa).

[9.2] Prasot atcelt 2009. gada 23. februāra pirkuma līgumu saskaņā ar Civillikuma 2040. panta 1. punktu, prasītāja atsaukusies uz Civillikuma 1459. pantu, kurā noteikts, ka viltus ir otras personas prettiesīgs maldinājums, lai viņu piedabūtu izdarīt viņa interesēm pretēju darbību vai atturētos no tās. Pirkuma līguma 3.1. punktā pārdevēji apliecināja, ka viņi ir tiesīgi noslēgt līgumu, taču šāds apliecinājums prasītājas ieskatā dots, maldinot pircēju.

Apelācijas instances tiesas spriedumā konstatēts, ka atbilstoši pirkuma līguma 1.2. punktā noteiktajam /pers. B/ piederošā īpašuma daļa līguma noslēgšanas brīdī atbilda zemesgrāmatā nostiprinātajam tiesiskajam stāvoklim, jo 2009. gada 23. februārī zemesgrāmatā uz /pers. B/ piederošo

nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ ¼ domājamo daļu vēl nebija ierakstīta piedziņas atzīme par labu AS „Aizkraukles banka", un parādnieks nebija saņēmis tiesu izpildītāja paziņojumu par piedziņas vēršanu uz īpašumu, turklāt atzīme drīz pēc tās ierakstīšanas dzēsta 2009. gada 11. martā.

No minētā tiesa izdarījusi secinājumu, ka /pers. B/ nav maldinājis pircēju nolūkā ar viltu piedabūt noslēgt līgumu, kas pretējs SIA „Burdeks" interesēm.

Kā redzams, neatzīstot par pierādītu pircējas prettiesisku maldinājumu no /pers. B/ puses, apelācijas instances tiesa pievērsusies tikai to prasības pieteikumā norādīto apstākļu analīzei, kas saistās ar zemesgrāmatā fiksēto pārdotā nekustamā īpašuma tiesisko stāvokli pirkuma līguma noslēgšanas brīdī, kā arī pircējas formālo iespēju pēc piedziņas atzīmes dzēšanas 2009. gada 11. martā nostiprināt savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

Civillietu departaments par pamatotiem atzīst kasācijas sūdzības iesniedzējas argumentus, ka apelācijas instances tiesas spriedumā nav vērtēti apstākļi un iesniegtie pierādījumi attiecībā uz pirkuma līguma 3.1. punktā /pers. B/ doto apliecinājumu, ka viņš ir tiesīgs noslēgt līgumu, kā arī ļoti būtisku faktu, proti, SIA „Burdeks" pirkuma līgumā uzņēmās galvojumu par pārdevēju kredītsaistībām pret AS „GE Mony Bank". No sprieduma nav redzams, kādēļ noraidīti prasītājas argumenti, ka, galvojot par pārdevēju saistībām, prasītāja uzticējusies viņiem, jo nav zinājusi, ka pirkuma līguma noslēgšanas brīdī /pers. B/ jau pastāv ievērojamas neizpildītas parādsaistības 426 653,91 Ls pret citu kreditoru - AS „Aizkraukles banka", kas jau ir nodotas bezstrīdus piespiedu izpildīšanai saskaņā ar Rīgas rajona tiesas 2009. gada 16. janvāra lēmumu, turklāt piedziņa var skart arī nekustamo īpašumu /Nosaukums B/, ja piedzinējs apstrīdēs ieguvējas labticīgumu.

Civillietu departaments atzīst, ka, nepārbaudot prasības pamatu veidojošos apstākļus un nedodot spriedumā tiem juridisku novērtējumu, apelācijas instances tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 432. panta piekto daļu un 193. panta piekto daļu, kā rezultātā nepareizi piemērojusi Civillikuma 2040. panta 1. punktu un Civillikuma 1459. pantu.

[9.3] Par pamatotiem uzskatāmi arī kasācijas sūdzības argumenti attiecībā par Civillikuma 2040. panta 3. punkta nepareizu piemērošanu, jo, ceļot prasību par pirkuma līguma atcelšanu sakarā ar pircējas vienpusēju atkāpšanos no līguma, SIA „Burdeks" norādīja uz šādas tiesības pielīgšanu pirkuma līguma 4.2. punktā, kurā noteikts, ka pircējai ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma divos gadījumos 1) ja jebkāda iemesla dēļ pircējas īpašuma tiesības netiek nostiprinātas un 2) uz šī nostiprinājuma izdarīšanas brīdi nekustamā īpašuma zemesgrāmatu nodalījumā ir ieraksts, kas ir pretrunā ar līguma 1.2. punktu (*pircēja un pārdevēji apliecina, ka līgums noslēgts, vadoties no pircējas noteiktas gribas iegādāties nekustamo īpašumu vienīgi kā vienotu veselumu, un pirkuma objekts ir nekustamais īpašums kā nedalīts zemesgabals kopā ar visām tā blakus lietām tādā fiziskajā un tiesiskajā stāvoklī, kādā tas ir nostiprināts zemesgrāmatā uz līguma parakstīšanas brīdi*).

Noraidot uz šī pamata celto prasību pret /pers. B/, apelācijas instances tiesa analizējusi tikai ar piedziņas atzīmes ierakstīšanu zemesgrāmatā un tās dzēšanu saistītos formālos apstākļus. Konstatējot, ka viens no zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmuma motīviem, atsakoties nostiprināt pircējas īpašuma tiesības, bija tas, ka nostiprinājuma lūgumam nebija pievienots dokuments, kas apstiprina pircējas tiesības kļūt par zemes īpašnieci atbilstoši likumam „Par zemes privatizāciju lauku apvidos", tiesa, nedodot vērtējumu citiem prasītājas argumentiem un iesniegtajiem pierādījumiem to kopsakarā, atzinusi, ka tieši prasītāja, kuras tiesības iegūt zemi Latvijas Republikas lauku apvidos netiek apstrīdētas, mēģina atkāpties no saistības nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

Konstatējot, ka /pers. B/ pirkuma līguma noslēgšanas brīdī nebija saņēmis tiesu izpildītāja paziņojumu par piedziņas vēršanu uz šo īpašumu, tiesa secinājusi, ka nepastāvēja ierobežojumi parādniekam atsavināt īpašumu, savukārt piedziņas atzīmes dzēšana liecinot par AS „Aizkraukles banka" piekrišanu atsavināt īpašumu.

Tajā pašā laikā tiesa nav devusi vērtējumu šā sprieduma 9.2 punktā norādītajiem apstākļiem, uz kuriem bija norādījusi prasītāja, proti, par /pers. B/ parādsaistību pret AS „Aizkraukles banka" esamību un uzsākto parāda piedziņu, no kā pircēja secinājusi, ka pastāv likumisks īpašuma atsavināšanas aprobežojums Civillikuma 1077. panta izpratnē, kas padara atsavināšanas darījumu par spēkā neesošu, ja ieguvējam par šādu aizliegumu ir zināms.

Spriedumā nav atrodams pamatojums, kādēļ piedziņas atzīmes dzēšana tiesas ieskatā apstiprina AS „Aizkraukles banka" piekrišanu nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ atsavināšanai apstākļos, kad /pers. B/ bija ievērojamas parādsaistības pret banku un tā bija uzsākusi parāda piedziņu.

Turklāt tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1616. pantu (*atsavinātājs katrā gadījumā atbild par tiem trūkumiem, par kuriem viņš tieši apgalvojis, ka to nav*), jo SIA „Burdeks" nav cēlusi prasību saskaņā ar Civillikuma 2040. panta 2. punktu, kas pieļauj prasīt pirkuma līguma atcelšanu pirktās lietas trūkumu dēļ.

[9.4] /pers. D/ un /pers. B/ kopīgi iesniegtajā apelācijas sūdzībā lūgts izbeigt tiesvedību lietā, jo atbildētāji, atsaucoties uz SIA „Burdeks" noslēgto pārjaunojuma līgumu ar vienu no līdzatbildētājiem /pers. C/ un pirkuma līguma noteikumiem par pārdevēju solidāro atbildību, uzskata par pārjaunotām visas no pirkuma līguma izrietošās saistības. Gadījumā, ja tam nav pamata, lūgts noraidīt prasību pret citu līdzatbildētāju /pers. E/.

Apelācijas tiesvedības laikā /pers. E/ un /pers. D/, atzīstot prasību, noslēguši izlīgumus ar prasītāju, un tiesa šos izlīgumus apstiprinājusi, izbeidzot tiesvedību lietā pret minētajiem atbildētājiem. Savukārt tiesvedība pret /pers. C/ izbeigta, jo prasītāja atteikusies no prasības pret viņu.

Civillietu departamenta ieskatā iepriekš minētie fakti liecina par to, ka kasācijas sūdzības iesniedzējas argumenti attiecībā par Civilprocesa likuma 426. panta pirmās daļas pārkāpumu ir pareizi, jo Civillietu tiesu palātas spriedumā nav norādīts, kādēļ tiesvedības izbeigšana lietā uz apelācijas sūdzībā norādīta pamata (kas nav saistīts ar prasības atzīšanu un izlīgumu) nav pieļaujama. Tiesas spriedumā nav atrodams arī tiesiskais pamatojums prasības noraidīšanai pret /pers. B/ apstākļos, kad pats /pers. B/ šādu lūgumu apelācijas sūdzībā nav izteicis.

[9.5] Noraidot pret /pers. B/ prasību daļā par samaksātās pirkuma maksas piedziņu un rokasnaudas piedziņu divkāršā mērā, tiesa spriedumā nav atsaukusies uz materiālo tiesību normām, kā arī nav pamatojusi, kādēļ lietā konstatētie apstākļi nav attiecināmi uz prasības pieteikumā norādīto Civillikuma 1622. pantu un 1730. panta otro daļu.

[9.6] Ievērojot šā sprieduma 9.1 līdz 9.5 punktā minēto, Civillietu departaments secina, ka spriedumu tā pārsūdzētajā daļā nav pamata atzīt par tiesisku, tādējādi tas atceļams, nododot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesai kā apelācijas instances tiesai.

Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu kasācijas sūdzības iesniedzējai atmaksājama samaksātā drošības nauda.

R e z o l u t ī v ā d a ļ a

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma *458. panta otro daļu,* 474. panta 2. punktu, 477. pantu, Civillietu departaments

n o s p r i e d a

atcelt Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013. gada 6. jūnija spriedumu daļā, ar kuru

- noraidīta SIA „Burdeks" prasība pret /pers. B/ par 2009. gada 23. februārī starp SIA „Burdeks" kā pārdevēju un /pers. B/ kā nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ ¼ domājamās daļas pārdevēju noslēgtā līguma atcelšanu, samaksātās pirkuma maksas 66 034,76 Ls un rokasnaudas 28 569,69 Ls piedziņu;

- piedzīti valsts ienākumos no SIA „Burdeks" ar lietas izskatīšanu saistītie pasta izdevumi 31,04 Ls;

- atcelts ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesneša 2009. gada 15. oktobra lēmumu piemērotais prasības nodrošinājums par ķīlas tiesības atzīmes ierakstīšanu uz /pers. B/ piederošo nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ ¼ domājamo daļu,

un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

Atmaksāt SIA „Burdeks" par kasācijas sūdzības iesniegšanu samaksāto drošības naudu 284,57 EUR (divi simti astoņdesmit četri *euro* un piecdesmit septiņi centi).

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnese	(paraksts)	I.Lauka
Tiesnese	(paraksts)	V.Cīrule
Tiesnesis	(paraksts)	A.Strupišs

NORAKSTS PAREIZS
Latvijas Republikas Augstākās tiesas I.Lauka
Civillietu departamenta tiesnese
Rīgā 2016. gada 18. oktobrī