Lietas arhīva Nr. CA-0037-21/4
ECLI:LV:KUAT:2021:0218.C33491719.6.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Liepājā 2021.gada 18.februārī

Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
Tiesnese referente Astra Klaiše
tiesneses Liena Jansone un Zaiga Zaiceva

rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA "LATIO" prasībā pret /pers. D/ par līgumsoda piedziņu sakarā ar SIA "LATIO" apelācijas sūdzību par Kurzemes rajona tiesas 2020.gada 23.oktobra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2019.gada 17.septembrī prasītāja SIA "LATIO" cēlusi Rīgas rajona tiesā prasību pret atbildētāju /pers. D/ par līgumsoda 17 800 EUR piedziņu.

Prasītāja norādījusi, ka 2018.gada 16.aprīlī starp pusēm noslēgts ekskluzīvs līgums par sadarbību atbildētājam piederošo īpašumu pārdošanā. Ar līgumu prasītāja ieguva tiesības organizēt visas ar īpašumu pārdošanu saistītās darbības par nolīgto cenu, nosakot prasītājai atlīdzību par starpniecības pakalpojumu īpašuma pārdošanas gadījumā. Nav strīda par to, ka īpašumi pārdoti personai, ko nebija piesaistījis starpnieks un ka pārdošanas summa bija būtiski mazāka nekā noteikta līgumā. Līdz ar to saskaņā ar līguma 5.4.punktu līgums uzskatāms par lauztu atbildētāja dēļ, un atbildētājam jāmaksā prasītājai līgumsods 17 800 EUR jeb 2% no līgumā noteiktās pārdošanas cenas.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1587., 1716.pantu.

[2] Ar Kurzemes rajona tiesas 2020.gada 23.oktobra spriedumu prasība noraidīta. Spriedumā tiesa pamatojas uz šādiem argumentiem.

[2.1] Lietā nodibināts, ka 2018.gada 16.aprīlī starp pusēm noslēgts ekskluzīvais līgums par sadarbību īpašuma pārdošanā Nr. RAZ12892, ar kuru prasītājai piešķirtas ekskluzīvas tiesības organizēt visas ar pārdošanu saistītās darbības un piedāvāt pārdošanai atbildētājam piederošos nekustamos īpašumus Rīgā: /adrese A/, /adrese B/ un /adrese C/ par kopējo cenu 890 000 EUR. Līguma darbības termiņš - no parakstīšanas brīža līdz 2019.gada 1.maijam. Saskaņā ar līguma 2.2.punktu atbildētājs apņēmies pārdot īpašumu prasītājas piemeklētam pircējam par pielīgto pārdošanas cenu.

Nav strīda par to, ka īpašumi līguma darbības laikā pārdoti par 200 000 EUR trešajai personai SIA "K10", kuru nebija piesaistījis starpnieks, un par to, ka prasītāja bija ieguldījusi darbu, 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.

[2.2] Ņemot vērā Civillikuma 927. un 1036.pantā noteikto, atbildētājs ir rīkojies likumā atļautajos ietvaros un neapšaubāmi bija tiesīgs patstāvīgi meklēt sava nekustamā īpašuma pircēju un pārdot īpašumu pēc saviem ieskatiem.

Līguma ekskluzivitāte izpaužas tikai tajā aspektā, ka prasītāja nolīgta kā vienīgā starpniecības pakalpojumu sniedzēja nekustamā īpašuma pārdošanā, un citu starpnieku pakalpojumus atbildētājs apņēmies neizmantot. Līgums pēc savas būtības neliedz realizēt atbildētājam likumiskās īpašnieka tiesības uz nekustamo īpašumu un tiesību brīvi rīkoties ar savu īpašumu, kaut vai tikai uz līguma darbības laiku.

[2.3] Nevar uzskatīt, ka prasītāja lauzusi līgumu saskaņā ar 5.4.punktu, jo prasītājas pārstāvis nosūtījis pirmstiesas pretenziju ar aicinājumu veikt līgumsoda samaksu jau pēc līguma termiņa beigām - 2019.gada 11.jūlijā.

Bez tam, nav konstatēti līguma 5.4.punktā norādītie apstākļi, kuru iestāšanās gadījumā būtu nosakāms līgumsods.

[2.4] Prasītāja atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta prasībām nav pierādījusi savu apgalvojumu, ka sameklējusi īpašumam potenciālo pircēju SIA "Metkon" personā. Šāds piedāvājums nav bijis iesniegts arī atbildētājam. Savukārt liecinieka /pers. F/ kā prasītāja darbinieka liecība, ka SIA "Metkon" pārstāvis viņa klātbūtnē izteicis gatavību iegādāties īpašumu par cenu līdz 700 000 EUR, raisa šaubas, jo viņa teikto neapliecina rakstveida pierādījumi.

[2.5] Prasītājas tiesības saņemt atlīdzību par līgumā minēto saistību pildīšanu un līgumsods ir pilnīgi atšķirīgi jēdzieni. Prasītāja absolutizē līguma 5.4.punktu, ka noteikta sankcija par jebkurām pārdevēja patstāvīgām darbībām. Ņemot vērā Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.pantu, 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. Savukārt līguma 5.3.un 5.4.punkts, ar kuru prasītāja pamato savu prasījumu uz konkrēto situāciju neattiecas.

Tiesas ieskatā prasītāja varētu pretendēt uz pierādītu atlīdzību par ieguldītajiem resursiem, finanšu līdzekļiem un darba spēku, kas izlietoti meklējot pircēju, taču šāds prasījums nav pieteikts.

[3] Par spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi prasītāja, pārsūdzot to pilnā apmērā. Apelatore norāda uz šādiem argumentiem.

[3.1] Tiesa nepareizi secinājusi, ka vienīgā līguma ekskluzivitāte ir tajā, ka tikai prasītāja nolīgta pārdot nekustamo īpašumu, atzīstot, ka līgums atbildētājam neuzliek nekādus aprobežojumus un pienākumus. Īpašnieks var brīvi rīkoties ar īpašumu, tostarp pēc savas gribas arī aprobežot savas tiesības rīcībai ar to.

[3.2] No Civillikuma 1076. un 1080.pantā noteiktā un tiesību teorijas izriet, ka līgumiski īpašuma atsavināšanas ierobežojumi ir leģitīmi, ja tiem ir tiesisks pamats jeb, ja personai, kurai par labu tas ir noteikts, ir pie tam kāda interese. Līguma 2.9.punktā atbildētājs pilnvarojis prasītāju noteiktā laikā par saviem līdzekļiem veikt darbības, lai atrastu pircēju un īpašuma pārdošana būtu tehniski un juridiski iespējama (sakārtot īpašuma dokumentus, sagatavotu uzskates materiālus, veicot īpašuma fotografēšanu). Prasītāja saimnieciskā interese ir atrast pircēju un saņemt starpniecības maksājumu, kas ietver veikto tiešo ieguldījumu kompensāciju un atlīdzību par darbu. Ņemot vērā, ka pušu līgums nav ne atcelts, ne atzīts par spēkā neesošu, tajā pielīgto saistību neizpildei nav nekāda pamata.

[3.3] Pušu attiecības apspriežamas pēc uzņēmuma līguma tiesiskajām attiecībām, prasītājai par zināmu atlīdzību, ar saviem darba rīkiem un ierīcēm uzņemoties izvest kādu lietu līdz galam. Savukārt atbildētājam kā pasūtītājam jāpieņem no prasītājas izpildītais pasūtījums, savādāk viņš atbild par visām nokavējuma sekām. Pretēji līgumā pielīgtajam atbildētājs neļāva prasītājai izpildīt saistības, apzinoties, ka tādējādi tas nevarēs saņemt atlīdzību. Līgumā pielīgtā līgumsoda mērķis ir kompensēt prasītāja ieguldīto darbu un līdzekļus gadījumā, ja no prasītāja neatkarīgu, bet no atbildētāja atkarīgu, apstākļu dēļ

līguma izpilde kļūst neiespējama. Atbildētājam nepastāvēja šķēršļi īpašuma atsavināšanai, bet šāda darbība ir pretēja līguma noteikumiem un par to pārkāpšanu līgumā paredzētas sekas.

[3.4] Līguma 5.4.punkts paredz tiesības starpniekam saņemt līgumsodu 2% apmērā no līguma 1.1.punktā noteiktās pārdošanas cenas, ja starpniekam godprātīgi pildot saistības, pārdevēja (atbildētāja) darbības vai bezdarbības rezultātā, nav iespējama šī līguma izpilde. Iestājoties noteiktajiem priekšnosacījumiem, līgums uzskatāms par lauztu, pat nepaziņojot par to atbildētājam. Tā kā līgums neaprobežo prasītāju ar kādu noteiktu termiņu līgumsoda pretenzijas izteikšanai, nav tiesiskas nozīmes faktam, ka pretenzija izteikta 2019.gada 11.jūlijā.

Turklāt piešķirtais līgumsods pilda arī kompensējošu funkciju, kompensējot ieguldītos līdzekļus un nesaņemto atlīdzību, lai arī tikai daļējā apmērā.

[3.5] Tiesa nepamatoti apšaubījusi liecinieka /pers. F/ liecību, jo saskaņā ar Civilprocesa likuma 105. un 108.pantu lieciniekam jādod patiesa liecība par tam zināmiem apstākļiem. Lietā nav pierādījumu, kas būtu pretrunā lecinieka minētajam.

[3.6] Tiesa nav pievērsusi vērību apstāklim, ka atbildētājs pārdevis īpašumu par vairākkārt samazinātu cenu 190 000 EUR, kas ir arī būtiski zemāka par kadastrālo vērtību, tādēļ ir pamats uzskatīt, ka atbildētāja noslēgtais darījums patiesībā ir simulatīvs.

[4] Atbildētājs par apelācijas sūdzību iesniedzis paskaidrojumus, kuros norāda, ka uztur iepriekš sniegtos paskaidrojumus un apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu un noraidāmu. Pirmās instances tiesas spriedums ir pamatots un likumīgs.

[5] Saskaņā ar Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pantu civillieta nolikta izskatīšanai rakstveida procesā, nosakot lietas dalībniekiem termiņu papildus paskaidrojumu un pierādījumu iesniegšanai.

Noteiktajā termiņā prasītāja iesniegusi papildus paskaidrojumus. Prasītāja papildus iepriekš minētajiem argumentiem norāda, ka ar līgumu piešķirtais pienākums neierobežoja atbildētāja īpašuma tiesības. Atbildētājam nebija saistība īpašumu pārdot vispār, bet gan saistība pārdot īpašumu prasītājas piesaistītajam pircējam. Prasītāja atsaucas uz Senāta 2020.gada 12.marta spriedumu lietā Nr. SKC-189/2020, ka tiesa nevar spriedumu pamatot tikai ar Civillikuma 1.pantu, bet tai ir jāvērtē arī pušu noslēgtā darījuma noteikumi.

Motīvu daļa

[6] Civillietu tiesas kolēģija, iepazīstoties ar lietas materiāliem un pušu paskaidrojumiem, uzskata, ka apelācijas sūdzība ir pamatota un prasība pilnībā apmierināma.

[7] No lietas materiāliem redzams, ka puses 2018.gada 16.aprīlī noslēgušas ekskluzīvu līgumu par sadarbību īpašuma pārdošanā /numurs/. Atbildētājs ar šo līgumu piešķīris prasītājai ekskluzīvas tiesības organizēt visas ar pārdošanu saistītās darbības un piedāvāt pārdošanai atbildētājam piederošos nekustamos īpašumus /adrese D/ ielā 6 un /adrese C/, līgums spēkā līdz 2019.gada 1.maijam (lietas 12.-15.lapa).

Starp pusēm nav strīda par to, ka līguma darbības laikā 2019.gada 8.februārī atbildētājs līgumā norādītos īpašumus pārdevis pats bez prasītājas līdzdalības un ne prasītājas atrastam pircējam (lietas 14.-22.lapa).

Pušu noslēgtā līguma 5.4.punkts paredz, ka gadījumā, ja, prasītājai godprātīgi pildot savas šajā līgumā minētās saistības, atbildētāja darbības vai bezdarbības rezultātā nav iespējama līguma izpilde, šis līgums tiek uzskatīts par lauztu atbildētāja vainas dēļ. Atbildētājs maksā prasītājai līgumsodu 2% apmērā no šī līguma 1.1.punktā minētās pārdošanas cenas (890 000 EUR) 10 dienu laikā pēc tam, kad prasītāja iesniegusi atbildētājam pretenziju.

Prasītāja atbildētājam pretenziju izsūtījusi 2019.gada 11.jūnijā (lietas 16.-17.lapa).

[7.1] Saskaņā ar Civillikuma 1427.pantu pie tiesiska darījuma būtības pieder taisītāja gribas izteikums, bet divpusējā vai vairākpusējā darījumā vajadzīgs visu tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums. Kamēr griba nav vēl izteikta, tai nav nekāda tiesiska spēka.

Tiesas kolēģijai jāanalizē pušu savstarpējās tiesiskās attiecības, kas izriet no noslēgtā sadarbības līguma, līdzēju patiesā nodoma jeb gribas kontekstā, jo darījuma dalībnieku gribai ir nozīme, lai noskaidrotu, „vai subjekta darbības ir pareizi uztvertas, vai no situācijas varēja izrietēt, ka subjekta griba bija vērsta uz konkrēta darījuma veikšanu." (*sk. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 37.lpp.*).

Izšķirošais faktors darījumu iztulkošanā ir darījuma dalībnieku gribai, viņu izrādītajam nodomam. Darījumu tulkošanā svarīgi ir noskaidrot tā tiesisko pamatu *(causa eficiens*) un mērķi (*causa finalis*) (*sal. Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.–2400.p.). Sagatavojis autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgajā zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 1998, 76.lpp., Rudāns S. Saistību tiesību komentāri. IV. Tiesisku darījumu iztulkošana. Jurista vārds, 2006.gada 9.maijs, Nr.18 (421)), Senāta 2004.gada 1.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-642/2004 (C-04298-02), 2013.gada 6.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-374/2013 (C37097509) 8.2.punktu, Augstākās tiesas 2017.gada 31.marta sprieduma lietā Nr.SKC-144/2017 (C04407310) 12.punktu, Senāta 2018.gada 28.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-217/2018 (*[ECLI:LV:AT:2018:1228.C27189813.1.S)](ECLI:LV:AT:2018:1228.C27189813.1.S) *11.punktu*).

Tiesas kolēģija analizē ne tikai pušu noslēgto līgumu, bet arī citus pierādījumus, kas atspoguļo abu pušu nodomu saistīties un vienoties ne tikai par starpniecību nekustamā īpašuma pārdošanā, bet arī par konkrētiem darījuma nosacījumiem.

[7.2] Darījumu tulkošanā svarīgi noskaidrot to tiesisko pamatu un mērķi.

Piekrišana ir kāda fakta vai priekšlikuma pozitīva vērtējuma izpausme, kas var būt gan darījuma veidošanas sastāvdaļa (akcepts), gan kāda stāvokļa, fakta, arī pārkāpuma apliecinājums (sk. *Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 40.lpp.*). Tas, kurš izteic savu piekrišanu, Civillikuma 1432.panta izpratnē ir pieņēmis darbību ar visām tās tiesiskām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot.

Tāda akta parakstīšanu, kurā bez ierunām fiksēti kādi juridiski nozīmīgi fakti, nav pamata aplūkot kā parastu formalitāti jeb darbību, kas nekādas tiesiskas sekas nerada. Ar darījuma parakstīšanu tiek nodibināta prezumpcija, ka darījuma dalībnieks no brīvas gribas ir izteicis piekrišanu dokumentā atspoguļotajam darījuma saturam (sk. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 31.oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-53/2016 (C17147209) un 2017.gada 21.aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-181/2017 (C24150311)*).

Puses noslēgušas sadarbības līgumu, kas prasītājai piešķir ekskluzīvas tiesības pārdot atbildētājam piederošos nekustamos īpašumus, taču sadarbības līgums neaizliedz atbildētājam pašam rīkoties ar savu nekustamo īpašumu pēc saviem ieskatiem, kā to paredz Civillikuma 927.pants (īpašums ir pilnīgas varas tiesības pār 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).

Prasītāja pamatoti norādījusi, ka īpašuma tiesības var aprobežot. Konkrētajā gadījumā atbildētājs uz līgumā noteikto laiku tiesības bez starpnieka slēgt darījumu ir labprātīgi aprobežojis, atzīstot savu pienākumu par šī aizlieguma pārkāpumu maksāt prasītājai līgumā noteikto līgumsodu.

Līdz ar to atbilstoši Civillikuma 1587.pantam atbildētāja tiesības pārdot sev piederošo īpašumu pircējam, ko nav izvēlējusies prasītāja, neatbrīvo viņu no pienākuma pildīt ar savstarpēji noslēgto līgumu uzņemtās saistības. Puses līguma 6.1. punktā paredzējušas, ka gadījumā, ja līguma izpildes gaitā radīsies nepieciešamība to izmainīt vai papildināt, tad grozījumus un papildinājumus jānoformē rakstveidā kā neatņemamu līguma sastāvdaļu. Tādejādi atbildētājam, vēloties mainīt līguma noteikumus, bija iespēja, vienojoties ar prasītāju, grozīt līguma noteikumus.

[7.3] Lietā nav pierādījumu tam, ka prasītāja nebūtu pildījusi savas uzņemtās saistības, sakārtojusi atbildētāja nekustamo īpašumu dokumentāciju un piedāvājusi potenciālajiem pircējiem iegādāties tos.

Saskaņā ar pušu noslēgtā līguma 3.punktu prasītājai bija tiesības veikt nepieciešamās darbības, lai sameklētu īpašumam pircēju. No lietas

materiāliem redzams, ka prasītāja 2019.gada 1.aprīlī sastādījusi atskaiti par veiktajiem darbiem, izvietojusi sludinājumus par īpašuma pārdošanu, izstrādājusi zemes vienības izvietojuma shēmu /adrese D/, /adrese A/, veikts zemes vienību apbūves rādītāju aprēķins (lietas 29.-47.lapa).

Kā pirmās instances tiesas sēdē liecināja liecinieks /pers. F/, ar atbildētāju viņam piederošo nekustamo īpašumu pārdošanā prasītāja jau sadarbojusies vairākkārt. Konkrētajiem nekustamajiem īpašumiem bijuši vairāki potenciālie pircēji, pēdējais SIA "Metkon", kas vēlējās iegādāties īpašumus par 700 000- 750 000 EUR, taču pēdējo sarunu laikā atbildētāja pārstāvis /pers. M/ paziņoja, ka par īpašumiem jau noslēgts rokas naudas līgums ar citu pircēju (2020.gada 24.septembra tiesas sēdes protokols).

Tādejādi ir pamats atzīt, ka prasītāja ar strīdus līgumu uzņemtās saistības pildījusi godprātīgi.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 1587.pantu tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.

Pušu noslēgtā līguma 5.4.punkts paredz, ka līgumsods maksājams, ja konstatēta atbildētāja darbība vai bezdarbība. Tiesas kolēģija atzīst, ka nekustamā īpašuma pirkuma līguma noslēgšana ārpus noslēgtā sadarbības līguma uzskatāma par tādu atbildētāja darbību, kuras dēļ vairs nav iespējama līguma izpilde.

[7.4] Atbildētājs uzskata, ka viņš ir patērētājs, tādēļ piemērojamas Patērētāju tiesību aizsardzības likuma normas un līgumsods ir neproporcionāli liels.

Atbilstoši Direktīvas 93/13/EEK 2.panta "b" apakšpunktam patērētājs ir jebkura fiziska persona, kura līgumos, uz ko attiecas šī direktīva, darbojas nolūkos, kas ir ārpus tās amata, nodarbošanās vai profesijas. Līdzīgi Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 3.punktā patērētājs definēts kā fiziska persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot preci vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tā saimniecisko vai profesionālo darbību. Tātad līgumslēdzējs nav uzskatāms par patērētāju, ja noslēdz līgumu, kas saistīts ar tā saimniecisko vai profesionālo nodarbošanos.

Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 4.punkts noteic, ka pakalpojuma sniedzējs ir fiziskā vai juridiskā persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros sniedz pakalpojumu patērētājam, arī izmantojot citu personu starpniecību, kuras rīkojas pakalpojuma sniedzēja vārdā vai uzdevumā.

Lietā nav strīda, ka prasītāja ir komersante, kas sniedz starpniecības pakalpojumus nekustamo īpašumu tirdzniecības jomā.

Līgums noslēgts ar mērķi pārdot atbildētājam piederošos nekustamos īpašumus.

Lai noteiktu, vai uz pušu noslēgto līgumu attiecas Patērētāju tiesību aizsardzības likuma normas, noteicošais ir pušu statuss līguma noslēgšanas brīdī, nevis mērķis, kura sasniegšanai tas noslēgts.

Tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētājs līguma noslēgšanas brīdī bija patērētājs, uz kuru attiecināmas Patērētāju tiesību aizsardzības likuma normas.

[7.5] Prasība, ka līguma, kas noslēgts ar patērētāju, noteikumiem ir jābūt izstrādātiem vienkāršā, skaidri saprotamā valodā, ir interpretējama autonomi, tas ir, atbilstoši Eiropas Savienības tiesībām. EST 2015.gada 23.aprīļa spriedumā lietā *Van Hove*, C-96/14 norādīts, ka EST ir kompetence izsecināt no Direktīvas 93/13 normām, šajā gadījumā no tās 4.panta 2.punkta, kritērijus, ko valsts tiesa var piemērot vai kas tai ir jāpiemēro, izvērtējot līguma noteikumus attiecībā pret šīm tiesību normām *(sk. sprieduma 28.punktu)*.

Tātad tiesas kolēģijai prasības par līguma noteikumu saprotamību ir jāinterpretē atbilstoši EST judikatūrā noteiktajiem kritērijiem.

Arī Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.panta 3.punkts noteic, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav nodrošināta iespēja saņemt vispusīgu un pilnīgu informāciju par preci vai pakalpojumu vai preces vai pakalpojuma cenu.

Tiesas kolēģija ņem vērā, ka ar atbildētāju nav noslēgts standartlīgums, bet ekskluzīvs līgums par konkrētu sadarbību nekustamā īpašuma pārdošanas jomā. Līguma teksts un tā noteikumi ir skaidrā un saprotamā valodā. Bez tam liecinieks /pers. F/ pirmās instances tiesas sēdē liecināja, ka ar atbildētāju vairākkārt slēgti sadarbības līgumi par nekustamā īpašuma pārdošanu pret ko atbildētāja pārstāve neiebilda.

Saskaņā ar Civillikuma 1716.pantu līgumsods ir pamet̄ums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību neizpildi vispār, nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā).

Konkrētā gadījumā ir noteikts līgumsods par saistību neizpildi vispār, kas noteikts konkrētas naudas summas apmērā (Civillikuma 1717.pants).

Tiesas kolēģija, izvērtējusi līgumā ietvertos noteikums par līgumsodu un tā apmēru, secina, ka tie nav pretēji labticīguma prasībām un nerada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam. Atbildētāja tiesības bija ierobežotas ar saprātīgu līguma termiņu no 2018.gada 16.aprīļa līdz 2019.gada 1.maijam.

Savukārt prasītājai ar līgumu noteiktais pienākums – saistība pārdot nekustamos īpašumus par 890 000 EUR, ņemot vērā cenu, par kādu pats atbildētājs tos ir pārdevis (200 000 EUR), nenoliedzami ir vērtējams kā saistības izpildi un secīgi līgumā noteiktās atlīdzības saņemšanu ievērojami apgrūtinošs noteikums. Līdz ar to, atbildētājam noteiktie ierobežojumi noteiktajā laika periodā pārdot tam piederošos īpašumus nav vērtējams kā līguma nosacījums, kas atbildētāju būtu nostādījis neizdevīgākā stāvoklī kā prasītāju, kura bija apņēmusies īpašumus pārdot par atbildētājam daudz izdevīgāku cenu.

Ņemot vērā, ka atbildētājs līguma darbības laikā nekustamo īpašumu pārdeva par ievērojami zemāku cenu, nekā bija paredzēts līgumā (starpība 690 000 EUR), nav pamata atzīt, ka līgumsods 2% no līguma summas būtu uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu attiecībā pret atbildētāja pārkāpumu.

Līdz ar to, tiesas kolēģija atzīst, ka lietā nav konstatējams līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principa pārkāpums, kas atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešās daļas 1.punktam varētu būt par pamatu līguma noteikumu atzīšanai par netaisnīgiem.

Puses vienojušās, ka prasītāja pārdos atbildētāja nekustamos īpašumus par kopējo pārdošanas cenu 890 000 EUR no kā 2% ir 17 800 EUR, kas ir saprātīga līgumsoda summa.

[7.6] Atbildētājs norādījis, ka līguma termiņš beidzies, tādēļ nav pamata vairs pieprasīt līgumsodu.

Civillikuma 1724.pants noteic, ka, izbeidzoties galvenai saistībai, izbeidzas arī pats no sevis tai norunātais līgumsods.

Lai piemērotu minēto normu, jākonstatē, ka izbeigusies galvenā saistība.

Atbilstoši Civillikuma 1811.pantam katra saistības tiesība izbeidzas pati no sevis, kad izpildīta tai atbilstošā parādnieka saistība, t.i., nolīdzinot parādu. Ja saistības tiesības priekšmets ir nauda, tad saistību izpilda ar samaksu. Savukārt saskaņā ar šā likuma 1812.pantu izpildījumam vajadzīgs, lai saistības priekšmets būtu izpildīts pilnīgi.

No minētajām normām, iztulkojot tās sistēmiski, izriet, ka saistību var atzīt par izbeigušos vienīgi tad, ja līdzēji izpildījuši visu to, kas attiecas uz līguma priekšmetu.

Tādējādi tas apstāklis, ka atbildētājs ar savu darbību pārkāpis līguma noteikumus, izslēdz pamatu pušu līgumsaistības kvalificēt kā izbeigtas. Terminēta saistība izbeidzas, ja termiņa ietvaros nav noticis pārkāpums, kas izraisa līgumsoda maksāšanas sekas. Attiecībā uz līgumsodu tas nozīmē, ja terminētas saistības laikā noticis pārkāpums un radusies tiesība prasīt līgumsodu, saistība neizbeidzas norādītajā termiņā.

Šādos apstākļos tiesas kolēģija atzīst prasību par pamatotu un no atbildētāja prasītājas labā piedzenams līgumsods 17 800 EUR.

[8] Pirmās instances tiesa nepareizi izvērtējusi lietas faktiskos apstākļus, nepamatoti konstatējusi, ka prasītāja nav pildījusi līguma noteikumus, jo

šādi pierādījumi lietā nav, tādēļ nepamatoti prasību noraidījusi.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu no atbildētāja prasītājas labā piedzenama nomaksātā valsts nodeva 861,91 EUR, iesniedzot prasību tiesā, un 861,91 EUR par apelācijas sūdzību, kopā 1723,82 EUR; ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 EUR un kancelejas nodevu par liecinieka uzaicināšanu 5 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas1.b) punktu no atbildētāja prasītājas labā piedzenami izdevumi par advokāta pakalpojumiem 2850 EUR.

Rezolutīvā daļa

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 195., 204.[1] , 430., 432., 434. pantu, tiesas kolēģija

nosprieda

Prasību apmierināt**.**

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, SIA "Latio", reģistrācijas Nr. 41703000843, labā līgumsodu 17 800 EUR (septiņpadsmit tūkstoši astoņi simti *euro*), nomaksāto valsts nodevu 1723,82 EUR (viens tūkstotis septiņi simti divdesmit trīs *euro* un 82 centi), ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 EUR (trīs *euro* un 20 centi), kancelejas nodevu par liecinieka uzaicināšanu 5 EUR (pieci *euro*) un izdevumus par advokāta pakalpojumiem 2850 EUR (divi tūkstoši astoņi simti piecdesmit *euro),* ieskaitot piedzītās naudas summas AS "Swedbank" norēķinu kontā Nr. LV87HABA0001408035914.

Noteikt /pers. D/ desmit dienu termiņu sprieduma labprātīgai izpildei no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Kurzemes apgabaltiesā.

Tiesnese A. Klaiše

Tiesnese L. Jansone

Tiesnese Z. Zaiceva