Lietas arhīva Nr. CA-0284-22/13
ECLI:LV:ZAT:2022:0919.C73576321.14.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jelgavā 2022.gada 19.septembrī

Zemgales apgabaltiesa:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese A.Misiuna,
tiesnese D.Baltā,
tiesnese M.Terjuhana
ar tiesas sēžu sekretāri A.Goļcu

piedaloties lietas izskatīšanā prasītājas pilnvarotajam pārstāvim /pers. A/, atbildētāja pilnvarotajam pārstāvim /pers. B/,

izskatīja atklātā tiesas sēdē, izmantojot *Microsoft Teams* videokonferenču platformu, civillietu /pers. C/ prasībā pret /pers. D/ par izpirkuma tiesību izmantošanu sakarā ar /pers. C/ apelācijas sūdzību par Zemgales rajona tiesas 2022.gada 17.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers. C/ (turpmāk – prasītāja) cēla Zemgales rajona tiesā prasību pret /pers. D/ (turpmāk – atbildētājs) par izpirkuma tiesību izmantošanu, lūdzot:

– atzīt prasītājas tiesības uz nekustamo īpašumu – ražošanas ceha ēku /adrese/–, reģistrēts /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, kadastra Nr./kadastra numurs/(turpmāk-Ēka), uz izpirkuma pamata;

– noteikt, ka prasītājai maksa par izpirkuma tiesību izmantošanu uz Ēku ir maksājama no tiesā pierādāmās īpašuma pārdošanas vērtības, ko par īpašumu samaksājis atbildētājs;

- nodrošināt prasību, ierakstot aizlieguma atzīmi nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījumā;

– izprasīt no AS "Swedbank" un AS "SEB banka" attiecīgi /pers. E/ un /pers. F/ norēķinu konta izrakstus par periodu no 2020.gada 8.decembra līdz 2020.gada 16.decembrim;

– piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai visus tiesāšanās izdevumus to faktiskajā apmērā.

Ar Zemgales rajona tiesas tiesneses 2021.gada 27.septembra lēmumiem nolemts apmierināt pieteikumu par prasības nodrošināšanu, lūgumu par pierādījumu izprasīšanu.

Prasītājas prasība pamatota ar turpmāk minētajiem apstākļiem.

[1.1] Zemesgabala /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/, kas ierakstīts /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, īpašniece ir prasītāja. Uz šī zemesgabala atrodas citai personai piederoša Ēka.

Prasītāja iepriekšējiem Ēkas īpašniekiem /pers. F/ un /pers. E/ vairākkārt piedāvājusi labprātīgi vienoties par zemes nomas maksas parāda samaksu un turpmāko nomas maksas maksāšanu. Piedāvājums palicis bez ievērības. Atbildot uz 2020.gada 23.septembra pirmstiesas brīdinājumu par zemes nomas maksas parāda samaksu, /pers. F/ un /pers. E/ ar kopīgu 2020.gada 19.oktobra vēstuli šo piedāvājumu noraidīja, piedāvājot iegādāties viņiem piederošo Ēku par 20 000 *euro*. Atbildot uz šo piedāvājumu prasītāja ar 2020.gada 27.oktobra vēstuli izteica piedāvājumu iegādāties Ēku par 8000 *euro*, ko Ēkas īpašnieki noraidīja.

[1.2] 2020.gada 9.decembrī prasītāja saņēma /pers. F/ un /pers. E/ piedāvājumu izmantot pirmpirkuma tiesības uz Ēku, kā arī 2020.gada 8.decembra pirkuma līgumu, kā pircēju norādot /pers. D/, pirkuma maksu 20 000 *euro* un samaksas termiņu līdz 2020.gada 15.decembrim.

[1.3] Ņemot vērā šos apstākļus, prasītāja cēla tiesā prasību, vienlaikus lūdzot ierakstīt ķīlas atzīmi uz /pers. F/ un /pers. E/ piederošo īpašumu prasības summas apmērā. Zemgales rajona tiesa ar 2020.gada 30.decembra lēmumu ierosināja tiesvedību lietā Nr.C73684120 un apmierināja lūgumu par prasības nodrošinājumu ar ķīlas atzīmes ierakstīšanu īpašumam /adrese/. Ar nostiprinājuma lūgumu prasītāja zemesgrāmatā lūdza ierakstīt ķīlas atzīmi uz tobrīd vēl /pers. F/ un /pers. E/ kopīgi piederošo nekustamo īpašumu /adrese/, lai tādā veidā nodrošinātu prasību par piespiedu nomas maksas piedziņu.

Ar Zemgales rajona tiesas tiesneses T.Cīrules 2021.gada 21.janvāra lēmumu nostiprinājuma lūgums tika atstāts bez virzības, jo jau 2021.gada 20.janvārī īpašums bija reģistrēts uz atbildētāja vārda.

[1.4] Pirmpirkuma tiesību izmantošana ir piedāvāta fiktīvi un ņemot vērā lietas apstākļus, prasītājai ir pamats celt prasību tiesā pret atbildētāju par izpirkuma tiesību izmantošanu.

Ņemot vērā pirkuma līguma nosacījumus – īso termiņu, kādā jāveic apjomīgas naudas summas samaksa, un Covid-19 pandēmijas dēļ noteikto ārkārtas stāvokli un ierobežojumus personu kustībai un iestāžu darbībai, nebija ne mazāko iespēju izpildīt pirkuma līguma nosacījumu par pirkuma maksas samaksu, lai stātos pircēja /pers. D/ vietā un iegūtu Ēku īpašumā.

Atbilstoši ierakstiem zemesgrāmatas nodalījumā puses jau 2020.gada 8.decembrī, vienlaikus ar pirkuma līgumu, parakstīja arī nostiprinājuma lūgumu atbildētāja īpašuma tiesību uz Ēku ierakstīšanai zemesgrāmatā.

Atbildētājs negaidīja Civillikumā noteikto divu mēnešu termiņu pirmpirkuma tiesību izmantošanai, kurā prasītāja būtu varējusi izlemt par pirmpirkuma tiesību izlietošanu.

Pirkuma līgumā norādīts, ka pārdevēji garantē dzēst uz ēku ierakstīto ķīlas tiesību saistībā ar noslēgto uztura līgumu.

Prasītājas ieskatā fakts, ka uztura ņēmējs labprātīgi atsakās no vienīgā nodrošinājuma, kas tam garantē uztura saņemšanu no uztura devējiem, vien jau liek apšaubīt pirkuma līgumu.

Minētie apstākļi kopumā norāda, ka pirkuma līgums ir noslēgts fiktīvi, jau iepriekš skaidri apzinoties nesamērīgi īso laika posmu, kurā prasītājai būtu jāizlemj par šo darījumu.

[1.5] Prasītāja apšauba pirkuma maksas apmēru, par kādu īpašums pārdots. Ir pamats uzskatīt, ka 2020.gada 8.decembra pirkuma līgums noslēgts fiktīvi, tostarp neuzrādot patieso summu, par kādu Ēka tika pārdota.

Ēka ir neapdzīvota un netiek izmantota saimnieciskajā darbībā. Atbilstoši Valsts zemes dienesta datiem Ēkas tehniskais stāvoklis visu laiku pasliktinās un tās konstrukciju nolietojums aprēķināts jau 65 % apmērā, kas liek apšaubīt faktu, ka Ēka varētu būt pārdota par 2020.gada 8.decembra pirkuma līgumā uzrādīto summu. Līdz ar to nepieciešams pārliecināties par patieso Ēkas pārdošanas cenu, pārbaudot iepriekšējo Ēkas īpašnieku kontos ienākošās naudas summas no līguma noslēgšanas dienas 2020.gada 8.decembrī līdz līgumā noteiktajam samaksas datumam – 2020.gada 15.decembrim.

Ņemot vērā, ka pastāv strīds par faktiski maksājamās izpirkuma maksas apmēru, nav iespējams izpildīt Civillikuma 1384.panta nosacījumus par pilnas izpirkuma maksas tūlītēju samaksu. Tādēļ prasītāja tiesas depozītkontā iemaksājusi summu, kas atbilst Valsts zemes dienesta noteiktajai Ēkas kadastrālajai vērtībai 2021.gadā – 12 541 *euro*.

Prasība pamatota ar Civillikuma 994., 1381., 1383., 1384., 1393., 1402.pantu, likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.–4. punktu, Zemesgrāmatu likuma 1.pantu.

[2] 2021.gada 4.novembrī Zemgales rajona tiesā saņemti atbildētāja rakstveida paskaidrojumi, kuros norādīts, ka celtajai prasībai nepiekrīt un uzskata to par noraidāmu šādu apsvērumu dēļ.

[2.1] Nav saprotams prasības punkts par "tiesā pierādāmo īpašuma pārdošanas vērtību". Summa par kādu saskaņā ar 2020.gada 8.decembra pirkuma līgumu iegādāts īpašums redzama zemesgrāmatas nodalījumā un tie ir 20 000 *euro*. Tādejādi izpirkuma depozīta maksas summai bija jābūt 20 000 *euro*, nevis īpašuma kadastrālajai vērtībai atbilstošai summai.

[2.2] Uz prasījumu nav attiecināms prasītājas strīds par zemes nomu ar iepriekšējiem nekustamā īpašuma īpašniekiem, kā arī prasītājas piedāvājums bijušajiem īpašniekiem izpirkt nekustamo īpašumu par 8000 *euro*. Šie apstākļi, tāpat kā norādījumi par uztura līgumu, nekādi neietekmē pirmpirkuma tiesību izmantošanu.

[2.3] Prasītāja 2020.gada 9.decembrī saņēma /pers. F/ un /pers. E/ piedāvājumu izmantot pirmpirkuma tiesības uz Ēku un pirkuma līgumu.

Prasītāja savu pirmpirkuma tiesību, iesniedzot pieteikumu Zemgales rajona tiesā, varēja brīvi izmantot līdz pat 2021.gada 11.februārim ieskaitot un šajā gadījumā strīds par zemes nomu ar iepriekšējiem nekustamā īpašuma īpašniekiem tiktu risināts neatkarīgi no tā, kurš ir pašreizējais nekustamā īpašuma īpašnieks, jo parādsaistības nepāriet uz jauno nekustamā īpašuma īpašnieku, ja vien īpašums nav apķīlāts un ķīlas tiesība ir ierakstīta zemesgrāmatā.

Ja prasītāja būtu vēlējusies izlietot savu pirmpirkuma tiesību, izpērkot nekustamo īpašumu no atsavinātājiem, tad šādas tiesības bija jārealizē atbilstoši Civilprocesa likuma 45. nodaļas 336.–341.pantam divu mēnešu laikā no pirkuma līguma saņemšanas, iesniedzot Zemgales rajona tiesā pieteikumu par nekustamā īpašuma izpirkšanu.

Tā vietā prasītāja 2021.gada 22.janvārī nosūtīja atbildētājam uzaicinājumu noslēgt zemes nomas līgumu/ pirmstiesas brīdinājumu un atlikušo laiku līdz pat 2021.gada 11.februārim ieskaitot, neizrādīja nekādu ieinteresētību izlietot savu pirmpirkuma tiesību.

[2.4] Atbildētājs un nekustamā īpašuma pārdevēji pilnīgi nepamatoti tiek vainoti fiktīva pirkuma līguma noslēgšanā, apšaubot gan pirkuma cenu, gan līgumslēdzēju godaprātu.

Prasītājas prasība ir nepamatota, jo viņa piedāvājumu izpirkt nekustamo īpašumu saņēma, taču to neizmantoja.

[3] 2021.gada 7.decembrī prasītājas pilnvarotais pārstāvis Zemgales rajona tiesā iesniedza papildu paskaidrojumus, norādot, ka lietā vairs nepastāv strīds par Ēkas pirkuma maksu 20 000 *euro*. Pierādījumiem pievienots maksājuma uzdevums par papildu izpirkuma maksas iemaksu tiesas depozīta kontā.

[3.1] Attiecībā uz atbildētāja viedokli, ka prasītājai bija pienākums izmantot pirmpirkuma tiesības divu mēnešu laikā no pirkuma līguma noslēgšanas norādīts, ka Civillikums paredz divus atšķirīgus tiesību institūtus – pirmpirkuma tiesības un izpirkuma tiesības, kas nepastāv paralēli, bet gan secīgi viena aiz otras.

2020.gada 9.decembrī saņemtā piedāvājuma par pirmpirkuma tiesību izmantošanu un paša pirkuma līguma saturs noteica pilnas pirkuma maksas samaksas termiņu līdz 2020.gada 15.decembrim, kā arī tiesības pārdevējiem atkāpties no noslēgtā līguma ja pirkuma maksa nav samaksāta līdz 2020.gada 16.decembrim, lai gan jau 2020.gada 8.decembrī, vienlaikus ar pirkuma līgumu, atbildētājs ar pārdevējiem bija parakstījuši arī nostiprinājuma lūgumu atbildētāja īpašuma tiesību uz Ēku ierakstīšanai zemesgrāmatā.

Gadījumos, kur pastāv pirmpirkuma tiesību izmantošanas iespējamība, puses parasti paredz, ka pirkuma maksa ir jāmaksā pēc tam, kad pirmpirkuma tiesīgais ir atteicies no savām tiesībām, vai arī pagājis noteiktais laika termiņš, kurā pirmpirkuma tiesības varētu tikt izmantotas, jo pretējā gadījumā, ja pirkuma maksa jau ir samaksāta un pirmpirkuma tiesīgais nolemj savas tiesības izmantot, atstumtais pircējs riskē zaudēt jau samaksāto pirkuma maksu.

Civillikuma 1073.pants un 2061.pants paredz divu mēnešu termiņu pirmpirkuma tiesību izlietošanai attiecībā uz nekustamo īpašumu. Šis termiņš atbildētājam bija zināms, taču viņš jau 2021.gada 20.janvārī pēc 2020.gada 8.decembra nostiprinājuma lūguma, kas iesniegts zemesgrāmatu nodaļā 2021.gada 4.janvārī, ir ierakstīts zemesgrāmatā par Ēkas īpašnieku.

Attiecīgi prasītājai vairs nebija iespēju izmantot pirmpirkuma tiesības, jo ne Civillikums, ne arī Zemesgrāmatu likums neparedz tiesības pirmpirkuma tiesīgajam atstumt īpašuma ieguvēju pēc tam, kad pircēja tiesības uz īpašumu ir tikušas ierakstītas zemesgrāmatā. Tādējādi prasītājai palika tikai izpirkuma tiesību izmantošana kā vienīgais savu tiesību aizsardzības līdzeklis.

Apstāklis, ka prasītāja 2021.gada 22.janvārī sagatavoja brīdinājumu atbildētājam par nepieciešamību noslēgt zemes nomas līgumu, nemazina prasītājas tiesības uz izpirkuma tiesību izlietošanu, jo 2021.gada 22.janvārī atbildētājs jau bija ierakstīts zemesgrāmatā kā Ēkas īpašnieks, kas automātiski nozīmēja jebkādu pirmpirkuma tiesību zaudēšanu prasītājai.

[3.2] Atbilstoši Civillikuma 1400.pantam un ņemot vērā, ka atbildētāja paša rīcības dēļ prasītajai nebija iespēju izmantot pirmpirkuma tiesības tam noliktajā termiņā, jo atbildētājs jau bija ierakstīts zemesgrāmatā kā nekustamā īpašuma īpašnieks vēl pirms pirmpirkuma tiesību izlietošanas beigu termiņa, prasītāja ir tam noteiktajā termiņā cēlusi prasību par izpirkuma tiesību izlietošanu.

[4] 2021.gada 10.decembrī Zemgales rajona tiesā saņemta atbildētāja atsauksme par prasītājas paskaidrojumiem. Papildus iepriekš sniegtajiem paskaidrojumiem atbildētājs norādīja šādus argumentus.

[4.1] Prasītājas argumenti par to, ka, ja pirmpirkuma tiesīgais nolemj savas tiesības izmantot, atstumtais pircējs riskē zaudēt jau samaksāto pirkuma maksu, ir noraidāmi, jo pirmpirkuma tiesīgais, realizējot savu izpirkuma tiesību, atbilstoši Civillikuma 1384.panta noteikumiem tūliņ iemaksā pirkuma summu.

[4.2] Noraidāms ir prasītājas apgalvojums ka, lai iesniegtu nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā, pircējam bija jāgaida viens mēnesis. Nav skaidrs,

kurš normatīvais akts to nosaka. Šāds prasītājas arguments nekādi nav vērtējams kā atbildētāja vaina prasītājas pirmpirkuma tiesības neizlietošanai.

[4.3] Nepamatots ir arguments, ka pēc pircēja īpašuma tiesību koroborēšanas prasītājai vairs nebija iespēju izmantot pirmpirkuma tiesības. Savu pirmpirkuma tiesību, iesniedzot pieteikumu Zemgales rajona tiesā, viņa varēja brīvi pieteikt līdz pat 2021.gada 11.februārim ieskaitot, jo to nosaka Civilprocesa likuma 45. nodaļas 336. –341.pants.

[4.4] Nepamatota ir prasītājas atsauce uz Civillikuma 1400.pantu. Atbildētājs pilnībā noraida prasījumā izteiktos apgalvojumus par to, ka ir vainojams prasītājas pirmpirkuma tiesības ierobežošanā un neizlietošanā, iesniedzot zemesgrāmatā savu īpašuma tiesību nostiprināšanai nostiprinājuma lūgumu.

Ja kopīpašnieks (pirmpirkuma tiesīgais) divu mēnešu termiņa ietvaros neizlieto savu pirmpirkuma tiesību, tas ir, nedod apstiprinošu atbildi par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, šī tiesība izbeidzas.

[5] Ar Zemgales rajona tiesas 2022.gada 17.marta spriedumu prasība noraidīta.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[5.1] Prasītāja nav izmantojusi savas pirmpirkuma tiesības, jo līdz 2021.gada 11.februārim nav izteikusi savu attieksmi par pirmpirkuma tiesību izmantošanu/ neizmantošanu Ēkas atsavinātājiem.

Prasītājas norādītie apstākļi par šaubām par pirkuma līguma noslēgšanu, pirkuma maksu, kā arī apstāklis, ka atbildētājs reģistrēja īpašuma tiesības zemesgrāmatā, neliedza prasītājai izmantot savas pirmpirkuma tiesības, atstājot Ēku atsavinātāju piedāvājumu izmantot pirmpirkuma tiesības bez ievērības.

[5.2] Prasītājas atbildes sniegšana uz piedāvājumu izmantot pirmpirkuma tiesības ir vienīgais objektīvais kritērijs, lai noskaidrotu viņas gribu izmantot pirmpirkuma tiesību, kā arī lai izslēgtu nelabticīgu tiesību izmantošanu.

Ēkas atsavinātāji, vēloties pārdot sev piederošo Ēku, bija izpildījuši Civillikuma 2061.pantā noteikto pienākumu. Savukārt prasītāja nav izpildījusi Civillikuma 2061.panta otrajā daļā uzlikto pienākumu, un ir iestājušās tiesiskās sekas – prasītāja noteiktajā divu mēnešu termiņā pirmpirkuma tiesības nav izlietojusi un atbildētājs pie šiem apstākļiem nav vainojams.

Lietā nav pierādīts, ka prasītāja savas pirmpirkuma tiesības nav varējusi izlietot Ēku atsavinātāju vainas dēļ, kā dēļ prasītājai varētu rasties izpirkuma tiesība (Civillikuma 1073.pants). Līdz ar to atzīstams, ka prasītāja savas pirmpirkuma tiesības zaudēja.

[5.3] Prasītājas norādītie apstākļi nav atzīstami par tādiem, kas liegtu viņai izmantot pirmpirkuma tiesības. Konkrētajā gadījumā pati prasītāja kā pirmpirkuma tiesīgā persona nav bijusi pietiekami labticīga, un savas tiesības nav godprātīgi un pienācīgi izmantojusi.

Prasītājas kā pirmpirkuma tiesīgās personas lietā konstatētās faktiskās darbības ir apliecinājušas to, ka viņa savas vainas pēc nav izmantojusi pirmpirkuma tiesības, jo nav paudusi savu piekrišanu likumā noteiktajā termiņā.

[5.4] Nepastāvot apstākļiem, ka ir pārkāptas prasītājas pirmpirkuma tiesības, nav pamata atzīt prasītājai izpirkuma tiesību uz Ēku.

[5.5] Tā kā konstatēts patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai, tiesa nedod savu vērtējumu citiem pušu norādītajiem apstākļiem.

[6] Par Zemgales rajona tiesas 2022.gada 17.marta spriedumu prasītāja iesniedza apelācijas sūdzību. Sūdzībā lūgts:

– atzīt prasītājas tiesības uz nekustamo īpašumu – Ēku;

– piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai visus tiesāšanās izdevumus.

Apelācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[6.1] Zemgales rajona tiesa nav pieņēmusi pamatotu, objektīvu uz tiesību normās balstītu spriedumu. Tiesa sniegusi kļūdainu lietas apstākļu juridisko novērtējumu, kas noveda pie lietas nepareizas izspriešanas.

[6.2] Prasības noraidīšanas pamats bija tas, ka prasītāja nav izrādījusi interesi uz izteikto piedāvājumu izmantot pirmpirkuma tiesības uz Ēku.

Tiesa nav ņēmusi vērā to, ka jau prasības pieteikumā prasītāja norādījusi uz apstākļiem, kuru dēļ 2020.gada 9.decembra piedāvājums par pirmpirkuma tiesību izmantošanu bija uzskatāms par formālu, nevis reāli izteiktu piedāvājumu izmantot pirmpirkuma tiesības, kā arī citiem apsvērumiem, kuru dēļ pirmpirkuma tiesību izlietošana nemaz faktiski nebūtu bijusi iespējama.

[6.3] Pat tad, ja prasītāja būtu Civillikumā noteiktajā divu mēnešu termiņā formāli izteikusi savu vēlmi izmantot pirmpirkuma tiesības, tās realizēt nebūtu iespējams, jo zemesgrāmatā jau bija ierakstīts cits īpašuma īpašnieks – atbildētājs.

Pirmpirkuma tiesības tiek īstenotas starp īpašuma pārdevēju un pirmpirkuma tiesīgo, nevis starp atstumjamo pircēju un pirmpirkuma tiesīgo.

Ņemot vērā to, ka zemesgrāmatā jau bija ierakstītas atbildētāja īpašumtiesības, tad nekāda pirmpirkuma tiesības izmantošana nebija iespējama, bet tā vietā bija izmantojama tikai un vienīgi izpirkuma tiesība. Prasītājai pēc atbildētāja īpašumtiesību ierakstīšanas zemesgrāmatā vairs nebija pamata celt prasību pret /pers. F/ un /pers. E/ kā atsavinātājiem, bet prasība bija ceļama pret faktisko īpašuma īpašnieku – atbildētāju šajā lietā, jo tikai šāda prasība var tikt apmierināta un izpildīta.

[6.4] Tikai 2021.gada 21.janvārī tika pieņemts lēmums par atteikumu reģistrēt ķīlas atzīmi pēc tiesas 2020.gada 30.decembra lēmuma lietā Nr.C73684120, jo zemesgrāmatā jau bija veikts ieraksts par īpašumtiesību nodošanu atbildētājam.

Prasītājai vispirms bija pamats uzskatīt, ka lietā Nr.C73684120 piemērotā nodrošinājuma dēļ īpašuma ierakstīšana zemesgrāmatā uz atbildētāja vārda nebūs iespējama, bet jau pēc tam, kad atbilstoši tiesas lēmumiem prasības nodrošinājums nebija izpildāms, Civillikumā noteiktais divu mēnešu termiņš formālā paziņojuma došanai par izpirkuma tiesību izmantošanu jau bija beidzies. Līdz ar to prasītājai kā vienīgais tiesību aizsardzības līdzeklis atlika izpirkuma tiesību izmantošana un tiesai bija jāvērtē visi šie apstākļi, kas bijuši par pamatu prasītājas rīcībai, risinot strīdus ar īpašuma iepriekšējiem īpašniekiem /pers. E/ un /pers. F/, tomēr tiesa ir izvairījusies no šo apstākļu vērtēšanas.

[6.5] Tiesa nav ņēmusi vērā, ka prasītāja bija izrādījusi interesi par ēkas iegādi ar 2020.gada 27.oktobra vēstuli, kurā prasītāja izteica piedāvājumu iegādāties ēku par 8000 *euro*, bet tā brīža Ēkas īpašnieki šo piedāvājumu noraidīja. Arī turpmāk prasītāja nav slēpusi savu interesi iegādāties ēku, un, pārliecinoties, ka atbildētājs ir samaksājis ēkas vērtībai neatbilstošu pirkuma maksu, lai iegūtu tiesības uz šo Ēku, izteica piekrišanu šai pirkuma maksai un arī attiecīgi piemaksāja pirkuma maksu. Tādējādi strīds par pirkuma maksas apmēru ir beidzies tikai un vienīgi jau lietas izskatīšanas laikā, nevis vispār nav pastāvējis, kā to spriedumā nepareizi konstatējusi tiesa.

[7] Atbildētājs iesniedza paskaidrojumus par apelācijas sūdzību, norādot, ka apelācijas sūdzību neatzīst un lūdz to noraidīt turpmāk minēto iemeslu dēļ.

[7.1] Ja prasītāja vēlējās izmantot savas pirmpirkuma tiesības, tad tam nekādā gadījumā šķērslis nebija nekustamā īpašuma koroborācija uz pircēja vārda.

Neskatoties uz to, ka atbildētāja īpašuma tiesība jau bija ierakstīta zemesgrāmatā, saskaņā ar Civillikuma 1381.panta otro daļu izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, un to var izlietot ne vien pret pirmo šai tiesībai pakļautā nekustamā īpašuma ieguvēju, bet arī pret sekojošiem.

Prasītāja savu pirmpirkuma tiesību varēja izlietot līdz 2021.gada 11.februārim ieskaitot, taču tā vietā 2021.gada 22.janvārī nosūtīja atbildētājam

"Uzaicinājumu noslēgt zemes nomas līgumu/ pirmstiesas brīdinājumu" un visu atlikušo laiku neizrādīja nekādu ieinteresētību izlietot savu pirmpirkuma tiesību un izpirkt Ēku.

[7.2] Šajās tiesiskajās attiecībās ir pamatoti atsaukties uz Civillikuma 2061.panta otro daļu, kas šajā gadījumā nosaka prasītājas pirmpirkuma, arī izpirkuma tiesības nokavējumu un izpirkuma tiesības izlietošanas neiespējamību.

[8] Ar Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesneses 2022.gada 12.maija lēmumu lieta nolikta izskatīšanai tiesas sēdē.

[9] Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis prasību un apelācijas sūdzību uzturēja atbilstoši tajās izklāstītajiem argumentiem un apstākļiem.
Atbildētāja pārstāvis prasību un apelācijas sūdzību neatzina, uzturot lietā sniegtos paskaidrojumus.

Motīvu daļa

[10] Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus tiesas sēdē, novērtējusi apelācijas sūdzības argumentus, rakstveida pierādījumus lietā, Zemgales apgabaltiesa atzīst, ka prasītājas prasība ir apmierināma.

[11] Lietā konstatēti un netiek apstrīdēti šādi pirmās instances tiesas nodibinātie fakti:

– saskaņā ar ierakstu /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ prasītājai, pamatojoties uz dāvinājuma līgumu atlīdzības nozīmē, nostiprinātas īpašuma tiesības uz zemesgabalu 5241m^2 platībā /adrese/, kadastra Nr./kadastra numurs/;

- nekustamais īpašums – Ēka –, ar kadastra apzīmējumu /numurs/, ierakstīts /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā ar Nr./numurs/, adrese /adrese/, saistīts ar zemesgabalu /adrese/;
- par Ēkas īpašnieku, pamatojoties uz 2020.gada 8.decembra pirkuma līgumu, 2021.gada 20.janvārī zemesgrāmatā ierakstīts atbildētājs, īpašuma tiesības uz ēku izbeigušās /pers. E/ un /pers. F/;
- Ēka pārdota atbildētājam par 20 000 *euro*, pirkuma maksu atbildētājs atsavinātājiem samaksāja 2020.gada 9.decembrī;
- Ēkas atsavinātāji 2020.gada 9.decembrī nosūtīja prasītājai piedāvājumu pirmpirkuma tiesību izmantošanai, ar kuru piedāvāja prasītājai izmantot pirmpirkuma tiesības uz ēku par 20 000 *euro*. Piedāvājumam pievienots 2000.gada 8.decembra pirkuma līgums;
- uz lietas izskatīšanas brīdi pirmās instances tiesā prasītāja depozīta kontā iemaksāja pirkuma maksu 20 000 *euro*;

[12] Lietā nav strīda par to, ka prasītājai bija tiesības izmantot Ēkas pirmpirkuma tiesības, pamatojoties uz likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.pantu.

Tāpat lietā nav strīda par to, ka prasītāja paziņojumu par Ēkas atsavināšanas līguma noslēgšanu un piedāvājumu izlietot pirmpirkuma tiesību saņēma 2020.gada 11.decembrī.

Tātad savu gribu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu atbilstoši likumā noteiktajam prasītāja bija tiesīga paust divu mēnešu laikā (Civillikuma 1073., 2061.pants).

Nav pierādījumu tam, ka, saņemot piedāvājumu par pirmpirkuma tiesību izlietošanu, prasītāja būtu atteikusies no šādas tiesības izlietojuma. Piedāvājumā pirmpirkuma tiesību izmantošanai (lietas 34.lapa) atbildētāji nelūdza atbildi sniegt noteiktā termiņā. Atbildētāja, noteikti neatsakoties no savu pirmpirkuma tiesību realizēšanas, gribu izlietot pirmpirkuma tiesības bija tiesīga paust līdz pat pēdējai termiņa dienai, t.i., 11.februārim.

Ēkas atsavinātāji un atbildētājs, nesagaidot pirmpirkumtiesīgās personas atbildi, pirms pirmpirkuma tiesību realizēšanai noteiktā termiņa beigām veica nepieciešamās darbības pirkuma līguma koroborācijai un atbildētājs savas īpašuma tiesības uz Ēku zemesgrāmatā reģistrēja jau 2021.gada 20.janvārī.

Pēc šī datuma prasītājas pirmpirkuma tiesību realizēšana vairs nebija iespējama. Uzskats, ka pircēja tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā nav šķērslis pirmpirkuma tiesību izlietošanai, neatbilst pirmpirkuma tiesību institūta būtībai (sk. *Senāta 2017.gada 4.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-302/2017 (C04253812) 6.1.punktu*). Atbildētājs, ierakstot nekustamo īpašumu – Ēku – zemesgrāmatā uz sava vārda pirms pirmpirkuma tiesību izlietošanai noteiktā termiņa, t.i., 2021.gada 11.februāra, pirmpirkuma tiesību realizēšanu padarīja par neiespējamu.

Ievērojot minētos apstākļus, ir pamats secinājumam, ka prasītājas pirmpirkuma tiesības ir tikušas pārkāptas.

[13] Gadījumos, kad pirmpirkuma tiesības nav bijis iespējams izlietot atsavinātāja vainas dēļ, pirmpirkuma tiesīgajam ir izpirkuma tiesība (Civillikuma 1381. un turpm. panti). Izpirkuma tiesība ir tiesība iegūt cita atsavinātu (pārdotu) nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju sakarā ar priekšrocību pret viņu un iestājoties viņa tiesībās.

Civillikuma 1400.pantā noteiktais izpirkuma tiesības viena gada noilgums skaitāms no brīža, kad īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu nostiprinātas zemesgrāmatā uz izguvēja vārda. Līdz ar to tiesīgā persona var izlietot izpirkuma tiesību gada laikā (sk. *Senāta 2015.gada 21.septembra sprieduma lietā Nr. CKC-0085/15(C04350007) 10.2.punktu*).

Atbildētāja īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2021.gada 20.janvārī, prasītāja prasību par izpirkuma tiesību izlietošanu cēla 2021.gada 17.jūnijā, tātad likumā noteiktā termiņā šādas prasības celšanai.

Apstāklis, ka 2021.gada 22.janvārī prasītāja nosūtīja atbildētājam uzaicinājumu noslēgt zemes nomas līgumu, nav vērtējams kā tāds, kas liegtu prasītājai realizēt izpirkuma tiesības, jo, pirmkārt, šādas tiesības ir realizējamas gada laikā, otrkārt, atbildētājs zemesgrāmatā jau bija reģistrēts kā Ēkas īpašnieks un citai personai piederoša nekustama īpašuma (šajā gadījumā zemes, uz kura atrodas Ēka) bezmaksas lietošana normatīvajos aktos nav paredzēta, treškārt, atbildētājs minētajam prasītājas uzaicinājumam nav atsaucies un nomas līgumu nav slēdzis. Līdz ar to prasītājai bija tiesības likumā noteiktā termiņā izlemt, vai viņa vēlas izmantot ar likumu noteiktās tiesības uz izpirkumu.

Civillikuma 2061.panta otrās daļas piemērošanai izskatāmajā lietā, kā to lūdzis atbildētāja pārstāvis, nav pamata.

[14] Judikatūrā secināts, ka likumā noteikta kārtība, kādā izpircējs īsteno savu izpirkuma tiesību, un tikai ievērojot šo kārtību, ir atzīstams, ka izpirkuma tiesība ir pieteikta pamatoti. Izpirkuma tiesības pieteikšana ir saistīta ar tūlītēju pirkuma maksas samaksu, ceļot prasību (sk. *Senāta 2011.gada 20.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-185/2011, Senāta 2008.gada 16.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-159*).

[14.1] Ceļot tiesā prasību par izpirkuma tiesību izmantošanu, prasītāja izvirzīja arī strīdu par pirkuma maksas apmēru. Ņemot vērā Zemgales apgabaltiesas 2021.gada 19.augusta lēmumā (lietas 70.–72.pants) norādīto, novēršot trūkumus prasības pieteikuma iesniegšanā, prasītāja depozīta kontā iemaksāja pirkuma maksu 12 541 *euro*.

Precizētajā prasības pieteikumā (lietas 76.–80.lapa) prasītāja atsaucās uz Civillikuma 1387.panta noteikumiem un norādīja iemeslus, kas bija par pamatu prasītājai apšaubīt pirkuma līgumā norādīto pirkuma maksu. Prasītāja norādīja arī uz apstākļiem, kas deva viņai pamatu uzskatīt, ka līgums noslēgts fiktīvi. Vienlaicīgi prasītāja lūdza tiesu izprasīt pierādījumus no bankām – konta izrakstus par laika periodu no pirkuma līguma noslēgšanas līdz laikam, kad saskaņā ar līgumu bija jāveic pirkuma maksa. Saņemot pierādījumus, prasītāja veica pirkuma maksas piemaksu 7459 *euro*. Tādējādi

prasītāja depozīta kontā samaksāja pilnu pirkuma maksu 20 000 *euro*.

Tiesas kolēģija secina, ka prasītājas šaubas par pirkuma līguma tiesiskumu nevar atzīt par tādām, kas būtu bijušas bez jebkāda dibināta iemesla.

No lietas materiāliem redzams, ka starp prasītāju un Ēkas īpašniekiem pastāvēja strīds par zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, prasītājai kā zemes īpašniecei maksājamo nomas maksu. Jau prasības pieteikumā par piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, zemes nomas maksas parāda piedziņu prasītāja norādīja uz apstākļiem, ka viņa atbildētājiem 2018.gada februārī, 2020.gada septembrī sūtīja pirmstiesas brīdinājumus, taču sarakste ar atbildētājiem neliecināja, ka viņi būtu bijuši gatavi maksāt jebkādu summu par viņiem piederošā nekustamā īpašuma atrašanos uz prasītājai piederošā zemesgabala. Ar Zemgales rajona tiesas tiesneses 2020.gada 30.decembra lēmumu nodrošināta /pers. C/ celtā prasība par piespiedu nomas attiecību konstatēšanu, zemes nomas maksas parāda piedziņu, ierakstot ķīlas tiesības atzīmi /pers. E/ un /pers. F/ piederošā nekustamā īpašuma (Ēkas) zemesgrāmatas nodalījumā (lietas 37.–45.lapa). Ar Zemgales rajona tiesas tiesneses 2021.gada 21.janvāra lēmumu prasītājas nostiprinājuma lūgums par ķīlas tiesības atzīmes ierakstīšanu zemesgrāmatā atstāts bez ievērības, jo jau 20.janvārī īpašuma tiesības bija reģistrētas uz atbildētāja vārda.

Minētie apstākļi kopsakarā ar prasītājas norādīto ēkas slikto tehnisko stāvokli un prasītājas ieskatā nesamērīgi augsto pirkuma maksu, deva prasītājai pamatu apšaubīt pirkuma līgumā uzrādīto summu.

No Senāta atziņām izriet, ka tiesas pienākums ir pārbaudīt īpašuma patieso cenu darījuma slēgšanas brīdī, strīds par īpašuma vērtību risināms, izskatot lietu pēc būtības, savukārt prasītāja pienākums ir iemaksāt to pirkuma maksas daļu, par kuru strīds nepastāv (sk. *Senāta 2019.gada 17.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-295/2019 (C04253812*) 9.1.punkts).

Kā jau norādīts iepriekš, iegūstot pierādījumus par pilnu pirkuma maksas samaksu, prasītāja jau pirmās instances tiesā vairs neuzturēja ierosināto strīdu par pirkuma maksu un veica atlikušās pirkuma maksas daļas piemaksu. Līdz ar to ir pamats atzīt, ka Civillikuma 1384.panta prasības ir izpildītas saprātīgā termiņā.

[14.2] Tiesas sēdē atbildētāja pārstāvis paskaidroja, ka Ēkai pēc tās iegādes ir veikti uzlabojumi.

Pirmās instances tiesā norādes par īpašumam izdarītajiem izdevumiem nebija. Atbildētājs arī apelācijas instances tiesā nav sniedzis nekādus aprēķinus, no kuriem būtu redzams, kādi ieguldījumi ir izdarīti nekustamajā īpašumā, šo ieguldījumu raksturu un summas. Līdz ar to tiesai nav pamata sniegt savu vērtējumu atbildētāja iebildumiem par īpašumam taisītajiem izdevumiem.

[15] Ievērojot minētos argumentus, apsvērumus un pierādījumus, tiesas kolēģija atzīst, ka prasītājas prasība ir apmierināma.

Pirmās instances tiesa, atzīstot, ka prasītājas pirmpirkuma tiesības netika pārkāptas, nepareizi novērtēja lietas faktiskos apstākļus, līdz ar to arī nepamatoti izdarīja secinājumus, ka prasītājai nav pamata atzīt izpirkuma tiesību uz Ēku.

[16] Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka prasītājas vārdā trešā persona /pers. G/ divos maksājumos ir iemaksājusi pirkuma maksu 20 000 *euro*, kas ieskaitīta Tiesu administrācijas depozīta kontā Nr. LV04TREL8190370000000 un ir izmaksājama atbildētājam /pers. D/, atzīstot prasītājai īpašuma tiesības uz Ēku.

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

No lietas materiāliem redzams, ka prasītāja samaksājusi valsts nodevu par prasību un apelācijas sūdzību kopā 1704,94 *euro* (lietas 9.,10., 166.lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 *euro* (lietas 11.lapa), pavisam 1710,31 *euro*, kas piedzenami no atbildētāja prasītājas labā.

[18] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu atbildētājam nosakāms labprātīgas izpildes termiņš 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432.–434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

Apmierināt /pers. C/ prasību pret /pers. D/ par īpašuma tiesību atzīšanu uz izpirkuma tiesību pamata.

Atzīt /pers. C/, personas kods /personas kods/, uz izpirkuma tiesību pamata īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu – ēku –, adrese /adrese/, reģistrēts /vieta/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, kadastra numurs: /kadastra numurs/.

Izmaksāt /pers. D/, personas kods /personas kods/, Tiesu administrācijas depozīta kontā Nr.LV04TREL8190370000000 iemaksātos 20 000 *euro*.

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. C/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus 1710,31 *euro*.

Par labu /pers. C/ piedzītie tiesas izdevumi iemaksājami AS Swedbank norēķinu kontā Nr. /konta numurs/.

Noteikt /pers. D/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā 30 dienu laikā, iesniedzot kasācijas sūdzību Zemgales apgabaltiesā un iemaksājot drošības naudu 300 *euro*.

Drošības naudas samaksa veicama kontā ar šādiem rekvizītiem: saņēmējs: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, reģ.Nr.90000068892, saņēmēja banka: Valsts kase konta Nr.LV83TREL8280010000000, iemaksas mērķis: dati personas vai lietas identificēšanai.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese A.Misiuna

Tiesnese D. Baltā

Tiesnese M. Terjuhana

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu. Dokumenta oriģināls elektroniski glabājas Tiesu informatīvajā sistēmā (TIS) lietas kartītē.