Lieta Nr. C29 6385 16
C – 0681/20, 2018.gads
ECLI:LV:RLPT:2018:1023.C29638516.2.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2018.gada 23.oktobrī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa
tiesnese I.Lūciņa-Linka
ar tiesas sēdes sekretāru V.Rožnovu
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par pirkuma līguma atcelšanu.

Aprakstošā daļa

[1] 2016.gada 23.septembrī Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā celta /pers. A/ prasība pret /pers. B/ par pirkuma līguma atcelšanu, prasība precizēta un papildināta 2016.gada 26.oktobrī.

Prasībā, pamatojoties uz Civillikuma 2012., 2033., 2002., 2004.pantu lūgts:

1) atzīt par spēkā neesošu 2009.gada 19.novembra Pirkuma līgumu no tā noslēgšanas dienas par summu 13517,35 EUR jeb Ls 9500;

2) dzēst īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, ar kopējo platību 29,1 kv.m., kas tika reģistrēts 2009.gada 14.decembrī Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs/, kadastra Nr./numurs/ /pers. B/;

3) atzīt īpašuma tiesības /pers. A/ uz nekustamo īpašumu /adrese/, ar kopējo platību 29,1 kv.m., kas tika reģistrēts 2009.gada 14.decembrī Rīgas pilsētas Zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs/, kadastra Nr./numurs/, /pers. B/;

4) atbrīvot /pers. A/ no tiesāšanās izdevumu samaksas valsts ienākumos;

5) piedzīt no atbildētāja par labu valstij tiesāšanās izdevumus.

Prasībā norādīts, ka 2009.gada 19.novembrī starp pusēm noslēgts pirkuma līgums par nekustamā īpašuma /adrese/, atsavināšanu. Lietā nav strīda par to, ka puses vienojās noslēgt pirkuma līgumu, vienojās, ka prasītāja atsavina par labu atbildētājam nekustamo īpašumu pretī saņemot 2.punktā noteikto pirkuma maksu un 6.punktā noteiktās dzīvokļa lietošanas tiesības. Līguma 2.punkts noteic, ka "pārdevējs nekustamo īpašumu pārdod pircējam par 13517,28 EUR jeb Ls 9500. Minēto pirkuma maksu pircējs ir samaksājis pārdevējam pirms šī līguma noslēgšanas, ko pārdevējs apliecina ar savu parakstu zem šī līguma".

Pamatojoties uz Civillikuma 2012.un 2033.pantu norādīts, ka prasītāja līgumā noteikto maksu nesaņēma ne līguma parakstīšanas dienā, ne pirms tam, ne pēc tam. Pirkuma maksa līgumā norādīta tikai izskata pēc, atbildētājs prasītāju maldināja par lietas faktiskajiem apstākļiem, maldinot, ka samaksa tiks veikta, tomēr līdz prasības celšanai samaksa nav veikta.

Līguma 6.punktā puses vienojušās, ka prasītājas mūža lietošanā visā tā apjomā bez jebkādiem ierobežojumiem paliek pārdodamais nekustamais īpašums dzīvoklis Nr./adrese/. Lai arī prasītājai ir nodrošinātas tiesības lietot minēto nekustamo īpašumu, viņai ir pamatotas aizdomas, ka atbildētājs savlaicīgi neveic maksājumus par dzīvokļa lietošanu un ilgākā laika periodā ir izveidojies komunālo pakalpojumu parāds, tādēļ prasītājas atrašanās dzīvoklī ir tikai laika jautājums, jo pakalpojuma sniedzējs var celt prasību tiesā un nekustamo īpašumu pārdot izsolē, tā rezultātā atbildētāja vainas dēļ prasītāja var palikt bez dzīves vietas. 2015.gada 16.janvārī prasītāja nosūtīja atbildētājam pirmstiesas pretenziju, tomēr sakārtot jautājumu ārpustiesas ceļā nav izdevies.

[2] Atbildētājs 2016.gada 28.novembra rakstveida paskaidrojumos par celto prasību, atsaucoties uz Civillikuma 1587., 1589.panta noteikumiem, norāda, ka prasību neatzīst.

2009.gada 19.novembra pirkuma līguma 2.punktā puses ir vienojušās par nekustamā īpašuma pirkuma maksu, prasītāja ar savu parakstu uz līguma ir apliecinājusi, ka pirkuma maksu Ls 9500 ir no atbildētāja saņēmusi pirms pirkuma līguma parakstīšanas. Atbildētāja ieskatā nav saprotams, kādēļ prasītāja gandrīz septiņus gadus pēc darījuma noslēgšanas ceļ prasību, nepamatoti norādot, ka atbildētājs nav veicis pirkuma samaksu un it kā ir maldinājis prasītāju. Atbildētājs ir veicis pirkuma maksu pirms līguma parakstīšanas, kā tas norādīts līgumā. Prasītāja ar savu parakstu uz līguma ne tikai apstiprināja, ka ir saņēmusi pirkuma maksu, bet arī piekrita un veica nepieciešamās darbības (parakstīja nostiprinājuma lūgumu) īpašuma tiesību pārejai uz atbildētāja vārda. Līgums noslēgts tiesiski un nekāda maldināšana no atbildētāja puses nav tikusi pieļauta, prasītāja pauda savu gribu un noslēdza darījumu bez jebkādas maldināšanas un viltus, slēdzot darījumu. Atbildētājs ņēma vērā prasītājas vēlmi dzīvot līdz mūža galam, neskatoties uz to, ka tas atbildētājam ir šķērslis īpašumu lietot pašam vai izīrēt. Atbildētājs pilda līguma 6.punkta nosacījumus, nodrošinot prasītājai neierobežotas tiesības nekustamo īpašumu brīvi lietot, ko pati prasītāja apliecina prasības pieteikumā.

2009.gada 19.novembra pirkuma līgumā puses nav pielīgušas prasītājas tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, līdz ar to, atbildētāja ieskatā, pirkuma līgums ir saistošs prasītājai. Prasītāja, ceļot prasību un izsakot apvainojumus, ka atbildētājs viņu ir maldinājis par pirkuma samaksu vēlāk, rīkojas negodprātīgi un maldina tiesu. Noslēgtais pirkuma līgums ir tiesīgi noslēgts un saistošs pusēm, prasītāja viņai zināmu iemeslu dēļ ir izvēlējusies rīkoties negodprātīgi, bez jebkāda pamata lūdzot atzīt par spēkā neesošu tiesiski noslēgtu darījumu.

Atbildētājs atkārtoti ir mēģinājis ar prasītāju risināt jautājumu par prasītājas nepamatoti celtajiem iebildumiem, pārrunas nav vainagojušās ar panākumiem.

Papildus paskaidrojumos, kas saņemti 2017.gada 28.decembrī, norādīts, ka īpašuma /adrese/, iegādei viņu finansēja un atbalstīja māte /pers. C/, kura ieguva finanšu līdzekļus, pārdodot sev piederošo nekustamo īpašumu Lestenes ielā, Rīgā.

Darījuma noteikumi pušu starpā tika rūpīgi apspriesti un prasītāja darījumu pilnībā apzinājās, par darījuma noslēgšanu uzsāktas sarunas jau 2009.gada vasarā, noformēšana atlikta uz rudeni, jo tas bija atkarīgs no /pers. C/ piederošā īpašuma atsavināšanas un finanšu līdzekļu iegūšanas. 2009.gada oktobrī puses devās pie zvērinātas advokātes /pers. F/, lai apspriestu darījuma noteikumus, pēc tam advokāte sagatavojusi pirkuma līgumu. 2009.gada 19.novembrī puses devušās pie advokātes, lai parakstītu to. Prasītājai nevarēja būt šaubu par pirkuma maksas saņemšanu, jo prasītāja to saņēma pirms līguma parakstīšanas, ko apstiprināja ar savu parakstu uz līguma pēc pirkuma līguma parakstīšanas 2009.gada 7.decembrī puses pie

zvērinātas notāres Daces Čaklās parakstīja nostiprinājuma lūgumu īpašuma tiesību pārejai uz atbildētāja vārda, ar savu parakstu vēlreiz apliecināja, ka ir saņēmusi pirkuma maksu pilnā apmērā un piekrīt īpašuma tiesību pārejai. Naudas saņemšana skaidras naudas veidā bija pašas prasītājas iniciatīva.

[3] Tiesas sēdē prasītāja prasību uzturēja uz tajā norādītajiem pamatiem, papildus paskaidroja, ka kādreiz draudzējās ar atbildētāja māti, kura piedāvāja palīdzēt prasītājai. Dzīvoklī atbildētājs veica nelielu remontu, tapetes līmēja, laminātu lika. Pēc tam nenāca, neinteresējās, kā prasītājai iet. Pirms parakstīja līgumu, saņēma Ls 100 no atbildētāja skaidras naudas veidā, citu naudas summu nesaņēma Līgumā bija iekļauti noteikumi, ka prasītāja var dzīvoklī dzīvot, prasītāja turpina dzīvot dzīvoklī /adrese/, par dzīvokļa izmantošanu nemaksā, maksā par patērēto elektrību un gāzi, prasītājai ir piešķirts maznodrošinātas personas statuss. Līguma parakstīšanā piedalījās arī atbildētāja māte /pers. C/ un advokāte /pers. F/, citas personas nepiedalījās. Paskaidroja, ka neviens nav apgrūtinājis prasītājas tiesības dzīvot dzīvoklī, sākumā pēc līguma noslēgšanas prasītāja maksāja par dzīvokli, tad pārtrauca. Pirms prasības celšanas tiesā vērsās pie zvērinātas notāres ar lūgumu sagatavot pirmstiesas pretenzijas, norādīja, ka nauda nav saņemta, lūdza, lai atbildētājs samaksā. Prasītāja grib saņemt atpakaļ savu dzīvokli. Kad parakstīja līgumu, pirms tam izlasīja līguma tekstu, tostarp otrajā punktā norādīto, ka pirkuma maksa ir saņemta pirms parakstīšanas. Naudu nav saņēmusi, nevar paskaidrot, kādēļ parakstīja līgumu, ja naudu nebija saņēmusi, neatceras, ka parakstīja nostiprinājuma lūgumu kopā ar atbildētāju.

Tiesas sēdē atbildētāja pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts J.Lapsa prasību neatzina, lūdza noraidīt uz rakstveida paskaidrojumos norādītajiem pamatiem. Papildus paskaidroja, ka līguma summu Ls 9500 samaksāja pirms pirkuma līguma slēgšanas skaidras naudas veidā, līdzekļi bija iegūti no atbildētāja mātes, kas pārdeva savu īpašumu.

Tiesas sēdē nopratinātas liecinieces /pers. E/, /pers. C/, /pers. F/ un /pers. G/.

Motīvu daļa

[4] Tiesa, uzklausījusi prasītājas un atbildētāja pārstāvja paskaidrojumus, liecinieku liecības tiesas sēdē, kā arī pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālus, atzīst, ka prasība noraidāma kā nepamatota.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190.panta otro daļu *tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā,* bet atbilstoši Civilprocesa likuma 8.panta pirmajai daļai *tiesa noskaidro lietas apstākļus, pārbaudot pierādījumus, kuri iegūti likumā noteiktajā kārtībā.*

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 192.panta noteikumiem *tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.*

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmās daļas noteikumiem *katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība, atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.*

Savukārt, saskaņā ar Civilprocesa likuma 96.panta piekto daļu, *pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.*

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 97.panta pirmo daļu *tiesa novērtē pierādījumus pēc savas iekšējās pārliecības, kas pamatota uz tiesas sēdē vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudītiem pierādījumiem, vadoties no tiesiskās apziņas, kas balstīta uz loģikas likumiem, zinātnes atziņām un dzīvē gūtiem novērojumiem.*

Civilprocesa likuma 104.panta pirmā daļa noteic, ka *pušu un trešo personu* paskaidrojumi, kuri ietver ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņu prasījumi vai *iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi tiesas sēdē pārbaudīti un novērtēti pierādījumi.*

[5] Prasība celta par pušu starpā noslēgtā nekustamā īpašuma pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, atbildētāja īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu dzēšanu un īpašuma tiesību atjaunošanu prasītājai.

[5.1] Prasītāja prasību pamatojusi uz Civillikuma 2002., 2004., 2012. un 2033.panta noteikumiem.

Civillikuma 2002.pants noteic, ka *pirkums ir līgums, ar ko viena puse apsola otrai par norunātas naudas summas samaksu atdot zināmu lietu vai tiesību,* bet Civillikuma 2004.pants - *pirkuma līgums uzskatāms par noslēgtu, kad puses vienojušās par pirkuma priekšmetu un maksu,* Civillikuma 2012.pants noteic, ka *pirkuma maksa jānoteic naudā*, savukārt 2033.pants paredz, ka *pircējam vispirms jāsamaksā pirkuma maksa, kas, ja pirkums nav noslēgts uz kreditu vai ja samaksai nav norunāti sevišķi termiņi, jāizdara tūlīt, lietu nododot, tā tad tajā pašā laikā un tajā pašā vietā. Pirms samaksas saņemšanas pārdevējam lieta nav jānodod.*

[5.2] Lietā nav strīda par to, ka 2009.gada 19.novembrī starp pusēm noslēgts pirkuma līgums par nekustamā īpašuma /adrese/, atsavināšanu (lietas 7.-8.lapa).

Kā izriet no lietas materiāliem pievienotā zemesgrāmatu nodalījuma izraksta, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/, kadastra Nr. /numurs/, prasītājas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu izbeigušās, pamatojoties uz 2009.gada 19.novembra pirkuma līguma pamata, reģistrētas atbildētāja īpašuma tiesības uz dzīvokli (lietas 19.-21.lapa).

No prasītājas apstrīdētā līguma izriet, ka par strīdus nekustamā īpašuma atsavināšanu atbildētājam puses vienojušās, 2.punktā nosakot, ka "pārdevējs nekustamo īpašumu pārdod pircējam par 13 517,28 EUR jeb pēc Latvijas Bankas kursa Ls 9500. Minēto pirkuma maksu pircējs ir samaksājis pārdevējam pirms šī Līguma parakstīšanas, par ko Pārdevējs apliecina ar savu parakstu zem šī līguma".

[5.3] Tiesa secina, ka pušu noslēgtais līgums atbilst 5.1.punktā minētajām Civillikuma normām, uz kurām prasība balstīta, proti, līgumā puses nepārprotami vienojušās par pirkuma priekšmetu un maksu – proti, par dzīvokļa īpašuma pārdošanu par noteiktu summu – Ls 9500, pirkuma maksa ir noteikta naudā, savukārt prasītājas paraksts uz līguma apliecina pirkuma maksas saņemšanu. Līdz ar to atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas dienas pirkuma līgumu, pamatojoties uz prasītājas norādītajiem Civillikuma pantiem, nav tiesiska pamata.

Papildus tam 2009.gada 19.novembrī pušu starpā noslēgtais Pirkuma līgums atbilst tiesiska darījuma pazīmēm, atbilstoši Civillikuma 1404.panta prasībām. Izvērtējot līguma saturu kopsakarā ar Civillikuma 1427.panta noteikumiem, secināms, ka līgums ir noslēgts tiesīgi, bez juridiskiem defektiem, vienojoties par līguma galvenajām un būtiskajām sastāvdaļām, līgumslēdzējiem bijis zināms gan līguma saturs, gan paša līguma esamība, puses izteikušas gribu noslēgt konkrēto pirkuma līgumu, ko prasītāja nav apstrīdējusi.

Prasītāja nav apstrīdējusi to, ka viņas vēlme ir bijusi pārdot atbildētājam sev piederošo nekustamo īpašumu. Pretēji tam gan no prasītājas pašas paskaidrojumiem tiesas sēdē, gan liecinieču /pers. C/, /pers. F/ un /pers. G/ liecībām tiesas sēdē izriet, ka dzīvokļa pārrakstīšana atbildētājam bijusi tieši prasītājas vēlme, ņemot vērā, ka prasītājai nav neviena radinieka.

No /pers. G/ liecības tiesas sēdē izriet, ka prasītāja paskaidrojusi, ka līgumu slēgusi, jo viņai nav bērnu, nav neviena, kas palīdzētu, gribējusi, lai kādam dzīvoklis paliek, atbildētājs apsolījis apmaksāt komunālos pakalpojumus, lai prasītāja var dzīvot dzīvoklī līdz mūža galam.

[5.4] Lietas izskatīšanas gaitā noskaidrots, ka pirkuma līguma noslēgšana plānota jau laiku pirms tā noformēšanas rakstveidā, puses bijušas ilgstoši pazīstamas un vēlme noslēgt šādu līgumu un pārrakstīt dzīvokli uz atbildētāja vārda bija tieši prasītājas iniciatīva. Līguma noteikumi tikuši iepriekš apspriesti, puses atkārtoti konsultējušās pie zvērinātas advokātes, kas līgumu noformējusi rakstveidā.

Tiesa sēdē prasītāja apliecināja, ka līguma parakstīšanas dienā no sava dzīvokļa kopā ar atbildētāju un liecinieci /pers. C/ devās pie advokātes.

No zvērinātas advokātes /pers. F/ liecības tiesas sēdē par līguma sagatavošanas un noslēgšanas apstākļiem izriet, ka /pers. C/ piezvanīja lieciniecei un vienojās par laiku, kad ieradās kopā ar prasītāju, paskaidroja, ka vēlas pārdot dzīvokli, saglabāt iespēju dzīvot dzīvoklī. Lieciniece izskaidroja

prasītājai juridiskos aspektus, iespēju maksāt pirkuma maksu dažādos veidos. Puses advokātei iedeva atbildētāja datus, paskaidroja, ka prasītāja maksās skaidrā naudā, kad būs gatavs līguma projekts. Līguma projektu sagatavojusi advokāte, puses ieradušās pie advokātes, pārlasījušas līgumu. Lieciniece paskaidroja, ka uzsvēra, lai puses kārtīgi izlasa līguma tekstu, pārjautāja, vai viss ir tā, kā puses bija vienojušās, puses advokātes klātbūtnē līgumu parakstīja. Advokāte izskaidroja prasītājai, ka paraksts uz līguma apliecina naudas saņemšanu skaidras naudas veidā, prasītāja nav teikusi, ka kaut ko nesaprot. Advokāte pusēm izskaidrojusi, ka jāvēršas pie notāra nostiprinājuma lūguma sastādīšanai.

Arī no liecinieces /pers. C/ liecības tiesas sēdē izriet līguma sagatavošanas un noslēgšanas apstākļi, proti, prasītāja vēlējusies, lai atbildētājs kļūtu par dzīvokļa īpašnieku, savukārt lieciniece palīdzēja nokārtot pirkuma – pārdevuma līgumu. Pie advokātes /pers. F/ bija divas reizes kopā ar prasītāju, vispirms konsultējās par līguma sastādīšanu, trešo reizi, kad līgums bija sastādīts, devās kopā ar atbildētāju. Līgumu advokāte nolasījusi skaļi, iedeva izlasīt līguma tekstu abām pusēm.

[5.5] Papildus tam prasītājas gribu un vēlmi noslēgt pirkuma līgumu un reģistrēt to zemesgrāmatā uz atbildētāja vārda, kā arī naudas saņemšanas faktu pirms Pirkuma līguma parakstīšanas apliecina arī prasītājas turpmākā rīcība – zvērinātas notāres Daces Čaklās 2009.gada 7.decembrī sastādītais, vairāk kā divas nedēļas pēc Pirkuma līguma noslēgšanas prasītājas kopīgi ar atbildētāju parakstītais nostiprinājuma lūgums jaunas tiesības nostiprināšanai, kas iesniegts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļai (lietas 59.-61.lapa).

Nostiprinājuma lūguma 5.punktā "Papildus nosacījumi" prasītāja, kā īpašniece, apliecinājusi, ka ir saņēmusi visu pirkuma maksu, kā arī puses lūgušas reģistrēt apgrūtinājumus – to, ka /pers. A/ ir nekustamā īpašuma lietošanas tiesības; aizliegumu bez /pers. A/ piekrišanas atsavināt, ieķīlāt, slēgt līzinga līgumus, mainīt, pārbūvēt nekustamo īpašumu, kā arī veikt visas citas darbības, kuru rezultātā var mainīties nekustamā īpašuma īpašnieks, vai nekustamā īpašuma statuss, vai pasliktināties tā stāvoklis.

Kā izriet no minētā nostiprinājuma lūguma, prasītāja un atbildētājs minēto dokumentu ir parakstījuši zvērinātas notāres klātbūtnē; saskaņā ar Notariāta likuma 87.[1]pantu zvērināts notārs noskaidrojis dokumenta parakstītāja gribu un dokumenta izdošanas noteikumus, skaidri un nepārprotami pierakstījis dokumenta parakstītāja paziņojumus, iepazīstinājis dokumenta parakstītāju ar iespējamām dokumenta izdošanas tiesiskajām sekām (lietas 61.lapa).

Tiesas sēdē prasītāja apliecināja, ka ir iepazinusies ar minēto dokumentu un pati personīgi parakstījusi to.

[6] Lai gan prasībā prasītāja atsaukusies uz Civillikuma 1.pantu, norādot, ka maksu par pārdoto dzīvokli atbilstoši Pirkuma līguma noteikumiem 13517,28 EUR jeb Ls 9500 nav saņēmusi, no Pirkuma līguma 2.punkta izriet, ka "pārdevējs (prasītāja) nekustamo īpašumu pārdod pircējam (atbildētājam) par Ls 9500. Minēto pirkuma maksu pircējs ir samaksājis pārdevējam pirms šī līguma parakstīšanas, par ko pārdevējs apliecina ar savu parakstu zem šī līguma".

Kā izriet no lietas materiāliem pievienotā Pirkuma līguma kopijas, prasītāja pirkuma līgumu ir parakstījusi, apliecinot naudas saņemšanu. Ne savu parakstu, ne līguma noslēgšanas un parakstīšanas faktu nav apstrīdējusi.

[6.1] No advokātes /pers. F/ liecības tiesas sēdē izriet, ka konkrētu jautājumu par to, vai nauda ir samaksāta, advokāte pusēm neuzdeva, deva līgumu izlasīt, jautāja, vai puses apstiprina, ka līgumā viss atbilst, ir bez kļūdām, puses tekstu lasīja pašas. No sniegtās atbildes advokāte saprata, ka nauda ir saņemta iepriekš, kā līgumā norādīts, advokātei nebija nekādu šaubu par to. Advokātei nav zināms, kā notika naudas nodošana. No pušu sarunām saprata, ka naudas nodošana notika īsu brīdi pirms līguma parakstīšanas. Advokāte speciāli uzsvēra, lai puses ļoti kārtīgi izlasa tekstu, puses tekstu izlasīja un advokātes klātbūtnē parakstīja.

[6.2] No liecinieces /pers. C/ liecības tiesas sēdē izriet, ka prasītāja vēlējusies naudu saņemt skaidras naudas veidā, nauda prasītājai nodota pirms līguma parakstīšanas, dienā pirms došanās pie advokātes, kad prasītājas dzīvoklī satikušies prasītāja, atbildētājs un lieciniece. Lieciniece palīdzēja dēlam ar naudu, apmēram 8000 Ls no summas bija liecinieces nauda, ko saņēma par mantota īpašuma Lestenes ielā pārdošanu, pārējā, apmēram 1500 Ls, bija atbildētāja nauda.

Kā izriet no atbildētāja rakstveida paskaidrojumiem, sarunas par īpašuma pārdošanu uzsāktas 2009.gada vasarā, bet pabeigtas un darījums noslēgts rudenī, proti, pēc /pers. C/ īpašuma pārdošanas un naudas saņemšanas.

Tiesa secina, ka apstākļus, ka 2009.gada 19.novembra pirkuma līguma slēgšanas /pers. C/ bija līdzekļi, ko nodot dēlam dzīvokļa iegādei, apliecina lietas materiāliem pievienotais 2009.gada 4.septembra Nekustamā īpašuma pirkuma līgums, no kura izriet, ka t.sk., /pers. C/ atsavinājusi sev piederošo 1/3 domājamo daļu no nekustamā īpašuma Lestenes ielā b/n, Rīgā, kopējā nekustamā īpašuma pirkuma maksa norādīta 110 000 EUR, no kuras /pers. C/, kā tas norādīts atbildētāja paskaidrojumos, saņēmusi aptuveni 36666,66 EUR (lietas 54.-58.lapa).

[6.3] Secināms, ka arī iepriekš, vienojoties par sev piederošā dzīvokļa maiņu pret citu dzīvojamo platību, prasītāja izvēlējusies saņemt sev pienākošos naudas summu skaidras naudas veidā, ko apstiprina lietas materiāliem pievienotā 2007.gada 28.jūnijā Maiņas līguma ar /pers. J/ par dzīvokļa īpašuma /adrese/ maiņu pret dzīvokļa īpašumu /adrese/, noraksts. Arī šajā līgumā prasītāja vienojusies ar otra dzīvokļa īpašnieci, ka starpības samaksa tiek veikta skaidrā naudā un pušu paraksti uz līguma apliecina naudas saņemšanu (lietas 62.-64.lapa).

[7] Atbilstoši Līguma 6.punktā noteiktajam prasītājas lietošanā visā tā apjomā bez jebkādiem aprobežojumiem paliek pārdodamais nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.1, kas atrodas Rīgas pilsētas /adrese/. No zemesgrāmatas nodalījuma noraksta izriet, ka reģistrēts aizliegums bez prasītājas rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, ieķīlāt un mainīt; prasītājai noteiktas lietošanas tiesības uz dzīvokļa īpašumu (lietas 19.-21.lapa).

Lietas izskatīšanas gaitā noskaidrots, ka prasītāja pēc pirkuma līguma noslēgšanas 2009.gada 19.novembrī turpina dzīvot dzīvoklī /adrese/, kas arī prasības izskatīšanas brīdī ir prasītājas dzīves vieta.

Līdz ar to secināms, ka atbildētājs ir izpildījis līgumā pielīgto, proti, ir nodrošinājis prasītājas tiesības saglabāt nekustamo īpašumu mūža lietošanā.

Kā izriet no lietas izskatīšanas gaitā noskaidrotā, prasītāja izmanto atbildētājam piederošo dzīvojamo telpu, ilgstoši nav veikusi maksājumus, kā rezultātā izveidojies parāds apsaimniekotājam, kuru sedzis atbildētājs. Ņemot vērā, ka prasītāja maksājumus nav veikusi ilgstošā laika periodā un izveidojies parāds apsaimniekotājam, /pers. B/ vērsies tiesā ar prasību pret /pers. A/ par parāda piedziņu.

No liecinieces /pers. E/ liecības tiesas sēdē izriet, ka lieciniece ieteikusi prasītājai nemaksāt par dzīvokli, jo dzīvoklis nav reģistrēts uz viņas vārda.

[8] No prasības pieteikumā un lietas izskatīšanas gaitā noskaidrotā neizriet, ka puses būtu vienojušās par kādiem papildus noteikumiem vai saistībām no atbildētāja puses, kas nav ietverts rakstveidā noslēgtajā pirkuma līgumā.

Lai gan tiesas sēdē prasītāja norādīja, ka atbildētājs nav viņu apciemojis un nav palīdzējis prasītājai dažādos jautājumos, no tiesas sēdē noskaidrotā izriet, ka atbildētājs dzīvoklī ir veicis remontu, līmējis tapetes un mainījis durvis, kā arī sniedzis prasītājai materiālu atbalstu nelielā apmērā, ko prasītāja neoliedza.

No liecinieces /pers. C/ liecības tiesas sēdē izriet, ka atbildētājs pirms līguma parakstīšanas dzīvoklī veica remontu, vienojās ar atbildētāju par prasītājas apglabāšanu Lāčupes kapos. Atbildētājs arī pēc līguma noslēgšanas apciemojis prasītāju, deva naudu, veica nelielus remontdarbus, kad bija nepieciešami.

[9] Tiesa secina, ka prasītāja sākotnēji ilgstoši bijusi apmierināta ar noslēgto līgumu un visiem tā nosacījumiem un tikai piecus gadus pēc pirkuma līguma noslēgšanas uzsākusi darbības, kas vērstas uz pirkuma līguma atcelšanu.

No liecinieces /pers. E/ liecības tiesas sēdē izriet, ka lieciniece ar prasītāju iepazinusies darba vietā. No pašas prasītājas viņa uzzinājusi, ka prasītāja

noslēgusi pirkuma pārdevuma līgumu, līgumā noteikto naudu nav saņēmusi. Lieciniece devusies kopā ar prasītāju pie notāres.

[9.1] No /pers. F/ liecības izriet, ka vairākus gadus pēc līguma noslēgšanas prasītāja vērsusies pie advokātes ar lūgumu saņemt līguma tekstu, tad ieradusies pie advokātes un teikusi, ka vēlas līgumu lauzt vai izbeigt, līgums esot nepareizs, prasījusi, lai advokāte piespiež atbildētāju līgumu lauzt. Advokāte izskaidrojusi prasītājai iespēju noslēgt atcēlējlīgumu.

[9.2] No zvērinātas notāres /pers. G/ liecības tiesas sēdē izriet, ka prasītāja pie viņas vērsusies 2014.gadā, norādot, ka ir noslēgusi pirkuma līgumu, kuru vēlas atcelt, paskaidroja, ka naudu no /pers. B/ nav saņēmusi, ir pārrakstījusi dzīvokli uz viņa vārda. Vēlas saņemts atpakaļ savu īpašumu, pastkastē saņem rēķinus, kuros ir parāds, baidās, ka tiks izlikta no dzīvokļa, ir maznodrošināta.

No lietas materiāliem pievienotā 2014.gada 1.jūlija paziņojuma izriet, ka Prasītāja 2014.gada 1.jūlijā vērsusies pie zvērinātas notāres ar lūgumu nosūtīt atbildētājam uzaicinājumu ierasties notāres prakses vietā, lai vienotos par 2009.gada 19.novembrī noslēgtā pirkuma līguma atcelšanu (lietas 71.lapa).

Lietas materiāliem pievienots 2016.gada 18.maija paziņojums /pers. B/ no kura izriet, ka prasītāja informē atbildētāju par to, ka netiek veikta apsaimniekošanas maksa un komunālie maksājumi, brīdinot par vēršanos ar kreditora prasījumu par veiktajiem maksājumiem 1500 EUR apmērā, kā arī parādu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 1200 EUR, uzaicinot atbildētāju 2016.gada 30.maijā ierasties pie zvērinātas notāres, lai vienotos par pirkuma līguma atcelšanu sakarā ar saistību nepildīšanu vai kreditora prasījuma apmierināšanu 1500 EUR apmērā (lietas 72.lapa).

No /pers. G/ liecības tiesas sēdē izriet, ka notāre gatavojusi notariālus paziņojumus, vēstules, mēģināja sarunāt, kā jautājumu atrisināt. 2014.gada 8.jūlijā atbildētājs ieradās pie notāres, bija noskaņots negatīvi, nav parakstījis nekādus dokumentus, pēc tam vairs nekontaktējās ar notāri, neieradās un nepiekrita nekādām sarunām. 2016.gada maijā notāre atbildētājam nosūtījusi paziņojumu par dzīvokļa parādu. Tikšanās ar atbildētāju notika pēc prasītājas lūguma, prasītājas klātbūtnē, /pers. B/ nav ne apliecinājis, ne noliedzis apstākļus par naudas saņemšanu, norādījis, ka viss ir tā kā norādīts līgumā, neatzina, ka kaut ko nav izpildījis.

[9.3] 2015.gada 16.janvārī prasītāja vērsusies pie atbildētāja ar pirmstiesas pretenziju, norādot, ka, lai gan līgumu parakstījusi, apliecinot, ka pirkuma maksu ir saņēmusi, pirkuma maksu nav saņēmusi, jo pirkuma maksa līgumā norādīta tikai skata pēc, jo atbildētājs apņēmies, ka īpašums tiek pārrakstīts uz viņa vārda ar noteikumu, ka atbildētājs apmaksā visus maksājumus, kas saistīti ar īpašuma uzturēšanu, proti, komunālo pakalpojumu rēķinus, nodokļus, elektrību prasītājai līdz mūža galam, palīdzēs viņai sadzīviskos un saimnieciskos jautājumos. Pretenzijā norādīts, ka atbildētājs maksājumus nav veicis, kā rezultātā izveidojies parāds 1087,10 EUR apmērā, par ko prasītāja atbildētāju informējusi (lietas 9.lapa).

[10] Civillikuma 1587.pants noteic, ka *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*.

Tiesa secina, ka, izvērtējot līguma saturu un raksturu, nav pamata piemērot Civillikuma 1589.pantu, kas noteic, ka vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pielaižama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta.

Saskaņā ar Civillikuma 1440.pantu, *lai tiesisks darījums būtu spēkā, nepietiek ar to vien, ka tā dalībnieki izteic savu gribu, bet ir vēl vajadzīgs, lai šī griba būtu radusies brīvi - bez maldības, viltus vai spaidiem*.

Tiesa secina, ka prasītāja ne Pirkuma līguma, ne Nostiprinājuma lūguma sastādīšanas un parakstīšanas apstākļus un savu gribu noformēt un parakstīt šādus dokumentus nav apstrīdējusi, apstākļus, kas būtu par pamatu secinājumam, ka šādus dokumentus parakstījusi maldības, spaidu vai viltus ietekmē nav norādījusi.

Maldība civiltiesiskā izpratnē ir personas apziņā izveidojies kļūdains priekšstats par objektīvo īstenību, kura ietekmē persona izdara savām patiesajām interesēm neatbilstošu gribas izteikumu (*sk. Balodis K., Ievads civiltiesībās. Rīga, Zvaigzne ABC, 2007., 251.lpp.*), atbilstoši Civillikuma 1458.pantam *maldība jāpierāda tam, kas uz tās pamata prasa vai nu atzīt darījumu par spēkā neesošu, vai atlīdzināt zaudējumus*.

Lai gan prasības pieteikumā norādīts, ka prasītāja līgumā noteikto maksu nav saņēmusi ne līguma parakstīšanas dienā, ne pirms tam, ne pēc tam un pirkuma maksa līgumā norādīta skata pēc, un atbildētājs prasītāju maldinājis par lietas faktiskajiem apstākļiem, secināms, ka ne prasības pieteikumā, ne lietas izskatīšanas gaitā prasītāja nav precizējusi, kādā veidā izpaudusies viņas maldināšana no atbildētāja puses.

Lai gan lietas izskatīšanas atkārtoti tikusi atlikta, izskaidrojot prasītājai minētos apstākļus, prasītāja prasību nav papildinājusi un apstākļus, kas būtu par pamatu šādiem apgalvojumiem nav norādījusi.

Secināms, ka abas puses apliecinājušas, ka par pirkuma līguma noslēgšanu vienojušās zināmu laiku pirms līguma noformēšanas rakstveidā un tā parakstīšanas pie zvērinātas advokātes, savukārt prasītāja nav norādījusi, ka viņai būtu radies nepareizs, īstenībai neatbilstošs priekšstats par apstākļiem, kas saistīti ar darījuma priekšnoteikumiem, saturu, tiesiskajām sekām.

Tiesa secina, ka lietas izskatīšanas gaitā nav guvis apstiprinājumu fakts, ka atbildētājs pirkuma līguma noslēgšanas brīdī būtu maldinājis prasītāju par līguma noteikumiem vai naudas par pirkumu nodošanas veidu ar nolūku piedabūt prasītāju noslēgt līgumu pretēji viņas interesēm, papildus tam, prasītāja uz šādiem pamatiem celto prasību nav pamatojusi, secināms, ka līdzēju griba pirkuma līgumā definēta skaidri un noteikti.

Secināms, ka naudas saņemšanas faktu par pārdoto īpašumu prasītāja apliecinājusi ar savu personīgo parakstu uz līguma, ko nav apstrīdējusi, savukārt atbildētājs līgumā pielīgtās saistības – nodrošināt, ka /pers. A/ lietošanā visā apjomā bez jebkādiem aprobežojumiem paliek dzīvoklis, ir izpildījis, bez prasītājas piekrišanas nav veicis nekādas darbības ar nekustamo īpašumu, kuru rezultātā var mainīties īpašuma īpašnieks vai nekustamā īpašuma statuss, vai pasliktināties tā stāvoklis.

Lietā konstatēto apstākļu kopums norāda uz faktu, ka darījums nav uzskatāms par neatļautu un nepieklājīgu darbību vai ļaunprātīgu tiesību izmantošanu, tālab nepastāv arī Civillikuma 1. un 1415.pantā noteiktie pamati darījuma atzīšanai par spēkā neesošu.

[11] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 192.panta noteikumiem *tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas*. Atbilstoši Civilprocesa likuma 10.panta pirmajai daļai puses realizē savas procesuālās tiesības sacīkstes formā.

Pierādīšanas pienākuma sadales pamatā ir princips *ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat* (jāpierāda, pierādījumi jāiesniedz tam, kurš apgalvo, un nevis tam, kurš noliedz). Tādējādi onus probandi vispirms gulstas uz prasītāju, kurš griežas tiesā ar lūgumu aizsargāt aizskartās tiesības. Līdz brīdim, kamēr prasītājs nav pierādījis prasību (savu prasījumu pamatotību), atbildētājam nekas nav jāpierāda, viņš prasību var noliegt (neatzīt) bez jebkādiem pierādījumiem. Pierādīšanas (atspēkošanas) pienākums atbildētājam rodas ar brīdi, kad prasītājs ir pierādījis savu prasību (A.Līcis. Prasības tiesvedība un pierādījumi. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 72.lpp).

Ievērojot Civilprocesa likuma 97.panta pirmajā daļā noteiktos kritērijus un vērtējot lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus un lietas izskatīšanas gaitā noskaidroto, tiesa atzīst, ka prasītāja nav pierādījusi prasībā izteiktos argumentus, proti, izskatot lietu, nav raduši apstiprinājumu prasītājas apgalvojumi, kas būtu par pamatu Pirkuma līguma atcelšanai un prasītājas īpašuma tiesību atjaunošanai uz nekustamo īpašumu.

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

Lietas materiāliem pievienots zvērināta Jāņa Lapsas orderis, pilnvara, 2016.gada 23.novembra rēķins Nr.JP/2016-63, 2017.gada 9.maija rēķins

Nr.JP/2017-14, 2017.gada 22.decembra rēķins Nr.JP/2017-51, 2018.gada 29.janvāra rēķins Nr.JP/2018-3, 2018.gada 17.septembra rēķins Nr.JP/2018-32 un maksājuma dokumenti par juridiskās palīdzības sniegšanu lietā /pers. B/ par summu 1512,50 EUR apmērā (lietas 28.-31., 39., 40., 66., 67., 86., 87., 104. lapa).

Civilprocesa likuma 44.panta piektā daļa noteic, ka *tiesa var noteikt mazāku apmēru atlīdzināmo izdevumu advokāta palīdzības samaksai, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, kā arī izvērtējot objektīvos ar lietu saistītos apstākļus, it īpaši — lietas sarežģītības un apjomīguma pakāpi, tiesas sēžu skaitu lietas izskatīšanas laikā un tiesu instanci, kurā prasība tiek izskatīta*.

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka par labu atbildētājam no prasītājas piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai 750 EUR apmērā.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto, un Civilprocesa likuma 193., 195.,204.[1] pantu tiesa

nosprieda

Noraidīt /pers. A/, personas kods /personas kods/, prasību pret /pers. B/, personas kods /personas kods/, par pirkuma līguma atcelšanu.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 750 EUR (septiņi simti piecdesmit *euro*) apmērā.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese I.Lūciņa-Linka