ECLI:LV:AT:2025:0527.C71261622.28.S

Lieta Nr. C71261622, SKC-37/2025

Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts

SPRIEDUMS

Rīgā 2025. gada 27. maijā

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Marika Senkāne, senatori Valerijs Maksimovs un Zane Pētersone

rakstveida procesā izskatīja civillietu /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecības /Nosaukums A/ prasībā pret /Persona D/ un /Persona E/ par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamajiem īpašumiem un pienākuma uzlikšanu izpildīt līgumus, patapinājuma tiesisko attiecību konstatēšanu un zaudējumu atlīdzības piedziņu un /Persona D/ un /Persona E/ pretprasībā par darījuma atzīšanu par izbeigtu, valdījuma atjaunošanu un līgumsoda piedziņu sakarā ar /Persona D/ un /Persona E/ kasācijas sūdzību, kā arī /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecības /Nosaukums A/ kasācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas 2023. gada 31. oktobra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] /Persona D/ un /Persona E/ zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz turpmāk norādītajiem nekustamajiem īpašumiem.

[1.1] /Persona D/ pieder šādi nekustamie īpašumi:

- /Adrese A/, kadastra Nr. /numurs A/, kas ierakstīts Vecpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A/ (turpmāk arī – īpašums /Adrese A/);

- /Adrese C/, kadastra Nr. /numurs C/, kas ierakstīts Vecpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs C/ (turpmāk arī – īpašums /Adrese C/);

- /Adrese E/, kadastra Nr. /numurs E/, kas ierakstīts Vecpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs E/ (turpmāk arī – īpašums /Adrese E/);

- /Adrese G/, kadastra Nr. /numurs G/, kas ierakstīts Vecpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs G/ (turpmāk arī – īpašums /Adrese G/);

- /Adrese I/, kadastra Nr. /numurs I/, kas ierakstīts Vecpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs I/ (turpmāk arī – īpašums /Adrese I/).

[1.2] /Persona E/ līdz viņa nāves brīdim /Datums / piederēja šādi nekustamie īpašumi:

- /Adrese K/, kadastra Nr. /numurs K/, kas ierakstīts Vecpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs K/ (turpmāk arī – īpašums /Adrese K/);

- /Adrese M/, kadastra Nr. /numurs M/, kas ierakstīts Vecpiebalgas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā /numurs M/ (turpmāk arī – īpašums /Adrese M/).

[2] /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecība /Nosaukums A/ (turpmāk arī – ZS /Nosaukums A/), pamatojoties uz Civillikuma 1., 1043., 1044., 1060. pantu, 1474. panta pirmo daļu, 1478., 1479., 1587., 1588., 1589., 1590., 1591., 1770., 1771., 1772., 1775., 1779., 1785., 1947., 1948., 1966., 2002., 2004., 2021., 2032. un 2069. pantu, 2022. gada 6. jūlijā cēla prasību pret /Persona D/ un /Persona E/ un lūdza:

- atzīt prasītājai īpašuma tiesības uz īpašumiem /Adrese A/ un /Adrese C/;

- uzlikt /Persona D/ pienākumu izpildīt 2017. gada 17. jūlijā ar prasītāju noslēgto pirkuma līgumu ar izpirkuma tiesībām Nr. 2017/1 (turpmāk arī – līgums Nr. 2017/1) un pārdot prasītājai īpašumu /Adrese E/;

- uzlikt /Persona E/ pienākumu izpildīt 2017. gada 17. jūlijā ar prasītāju noslēgto pirkuma līgumu ar izpirkuma tiesībām Nr. 2017/2 (turpmāk arī – līgums Nr. 2017/2) un pārdot prasītājai īpašumus /Adrese K/ un /Adrese M/;

- atzīt, ka starp /Persona D/ kā patapinājuma devēju un prasītāju kā patapinājuma ņēmēju laikā no 2017. gada 16. jūnija līdz 2022. gada 3. oktobrim pastāvēja īpašuma /Adrese I/ (zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem /numurs I/ un /numurs J/) un /Adrese G/ (zemes vienība ar kadastra apzīmējumu /numurs H/) patapinājuma tiesiskās attiecības;

- piedzīt no /Persona D/ prasītājas labā zaudējumu atlīdzību 11 199,90 EUR.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[2.1] ZS /Nosaukums A/ 2017. gada 17. jūlijā ar katru no atbildētājiem noslēdza pirkuma līgumu ar izpirkuma tiesībām, iegādājoties vairākus nekustamos īpašumus. Līgumos paredzētas prasītājas tiesības norēķināties par pirkumu vairākos maksājumos (pēdējais maksājums līgumam Nr. 2017/1 – līdz 2023. gada 31. decembrim, bet līgumam Nr. 2017/2 – līdz 2026. gada 31. decembrim), kā arī lietot šos īpašumus līdz pilnīgam norēķinam.

Saskaņā ar līgumu Nr. 2017/1 /Persona D/ pārdeva un piešķīra prasītājai tiesības lietot īpašumus /Adrese E/, /Adrese A/ un /Adrese C/. Līguma 5.1. punktā noteikta kopējā pirkuma maksa 85 000 EUR, bet 9.1. punktā norādīta pirkuma maksa katram no minētajiem īpašumiem (/Adrese C/ – 10 000 EUR; /Adrese A/ – 15 000 EUR; /Adrese E/ – 60 000 EUR). Ievērojot līguma 5.2. punktā noteikto maksāšanas kārtību, prasītāja līdz prasības celšanai tiesā samaksājusi 40 000 EUR, tādēļ uzskata, ka ir jau pilnībā norēķinājusies par īpašumiem /Adrese C/ un /Adrese A/, bet par īpašumu /Adrese E/ samaksāta pirkuma maksas daļa 15 000 EUR. Tiesvedības gaitā prasītāja, ievērojot līguma 5.2. punktu, vēlējusies samaksāt /Persona D/ vēl 25 000 EUR, taču viņa samaksu nav pieņēmusi, tādēļ minētā summa 2023. gada 27. februārī deponēta Tiesu administrācijas kontā.

Saskaņā ar līgumu Nr. 2017/2 /Persona E/ pārdeva un piešķīra prasītājai tiesības lietot īpašumus /Adrese K/ un /Adrese M/. Līguma 5.1. punktā puses vienojās par kopējo pirkuma maksu 80 000 EUR, bet 5.2 punktā paredzēja, ka pirmais maksājums veicams līdz 2024. gada 31. decembrim, bet pēdējais – līdz 2026. gada 31. decembrim.

Prasītāja ir izpildījusi ar līgumiem Nr. 2017/1 un Nr. 2017/2 nodibinātās saistības – samaksājusi pirkuma maksu atbilstoši līgumu nosacījumiem, lietojusi un apsaimniekojusi tai pārdotos īpašumus, bet atbildētāji, neinformējot prasītāju, īpašumus atsavinājuši citai personai, proti, ieguldījuši SIA „AVER Credit” pamatkapitālā.

[2.2] Ņemot vērā, ka prasītāja ir samaksājusi /Persona D/ par īpašumiem /Adrese A/ un /Adrese C/, prasītājai uz tiem atzīstamas īpašuma tiesības, savukārt attiecībā uz pārējiem īpašumiem (/Adrese E/, /Adrese K/ un /Adrese M/) atbildētājiem uzliekams pienākums izpildīt līgumus.

[2.3] Īpašumus /Adrese G/ un /Adrese I/ /Persona D/ nodeva prasītājai patapinājumā, tādēļ tiesai lūgts konstatēt patapinājuma tiesisko attiecību pastāvēšanu.

Ņemot vērā /Persona D/ iesniegumu, ar Lauku atbalsta dienesta 2022. gada 15. decembra lēmumu prasītājai uzlikts pienākums atmaksāt nepamatoti saņemtos 5544,99 EUR, kuri prasītājai izmaksāti sakarā ar patapinājumā nodotās zemes apsaimniekošanu. Atmaksājamā summa prasītājai radījusi zaudējumus.

[2.4] Tāpat /Persona D/, neinformējot prasītāju, 2022. gada 25. augustā noslēdza līgumu ar SIA „Sila Skubiņi", piešķirot tai koksnes izstrādes tiesības prasītājai pārdotajā īpašumā /Adrese C/ un pārdodot koksni 5654,91 EUR vērtībā. Prasītājai minētajā apmērā nodarīti zaudējumi.

[3] Atbildētāji /Persona D/ un /Persona E/, pamatojoties uz Civillikuma 994., 1036., 1044., 1589., 1716. un 2389. pantu, 2022. gada 28. novembrī cēla pretprasību pret ZS /Nosaukums A/ un lūdza:

- atzīt ar /Persona E/ noslēgto līgumu Nr. 2017/2 par izbeigtu un spēkā neesošu ar 2022. gada 12. augustu;

- uzlikt prasītājai pienākumu atbrīvot īpašumus /Adrese K/ un /Adrese M/, atjaunojot /Persona E/ valdījumu uz šiem īpašumiem un izliekot no tiem prasītāju;

- piedzīt no prasītājas līgumsodu 8500 EUR /Persona D/ labā un 8000 EUR /Persona E/ labā.

Pretprasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[3.1] /Persona E/ 2022. gada 21. jūlijā izmantojis līguma Nr. 2017/2 8.4.3. punktā paredzētās atkāpšanās tiesības, jo prasītāja pārkāpa nekustamā īpašuma lietošanas noteikumus. Līgums ir izbeigts un zaudējis spēku 2022. gada 12. augustā.

Prasītāja nav pienācīgi un atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzturējusi meliorācijas sistēmas /Persona E/ piederošajā īpašumā /Adrese K/, tādējādi pārkāpjot īpašuma lietošanas noteikumus (līguma 2.2.1. un 2.2.3. punkts), kuru mērķis bija saglabāt īpašuma stāvokli.

[3.2] Tā kā līgums Nr. 2017/2 atzīstams par izbeigtu un spēku zaudējušu, prasītājai zudušas tiesības lietot /Persona E/ piederošos īpašumus.

[3.3] Prasītāja nav izpildījusi līgumos Nr. 2017/1 un Nr. 2017/2 noteikto pienākumu nodrošināt nepārtrauktu īpašumu apdrošināšanu. Minētais apstāklis arī ir pamats pārdevēju tiesībām vienpusēji izbeigt līgumu saskaņā ar tā 8.4.1. punktu un prasīt līgumsodu atbilstoši līgumu 7.5. un 10.2.3. punktam.

[4] Ar Vidzemes rajona tiesas 2023. gada 13. aprīļa spriedumu prasība apmierināta daļēji, uzliekot /Persona D/ pienākumu izpildīt līgumu Nr. 2017/1 daļā par līguma 5.2.3. punktā noteiktās pirkuma maksas daļas 25 000 EUR pieņemšanu (izmaksāt /Persona D/ Tiesu administrācijas kontā iemaksāto pirkuma maksas daļu 25 000 EUR), atzīstot, ka starp /Persona D/ kā patapinājuma devēju un prasītāju kā patapinājuma ņēmēju no 2017. gada 16. jūnija līdz 2022. gada 3. oktobrim pastāvēja īpašuma /Adrese I/ (zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem /numurs I/ un /numurs J/) un īpašuma /Adrese G/ (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs H/) patapinājuma tiesiskās attiecības un piedzenot no /Persona D/ prasītājas labā zaudējumu atlīdzību 11 199,90 EUR. Pārējā daļā prasība noraidīta.

Pretprasība apmierināta daļēji, piedzenot no ZS /Nosaukums A/ līgumsodu /Persona D/ labā 6000 EUR un /Persona E/ labā 1500 EUR. Pārējā daļā pretprasība noraidīta.

[5] Ar Vidzemes apgabaltiesas 2023. gada 31. oktobra spriedumu prasība un pretprasība apmierinātas daļēji. Tiesa nosprieda:

- uzlikt /Persona D/ pienākumu izpildīt līgumu Nr. 2017/1 daļā par pirkuma maksas 25 000 EUR pieņemšanu un izmaksāt /Persona D/ Tiesu administrācijas kontā iemaksāto summu;

- atzīt, ka starp /Persona D/ kā patapinājuma devēju un ZS /Nosaukums A/ kā patapinājuma ņēmēju laikā no 2017. gada 16. jūnija līdz 2022. gada 3. oktobrim pastāvēja īpašuma /Adrese I/ (zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem /numurs I/ un /numurs J/) un īpašuma /Adrese G/ (zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs H/) patapinājuma tiesiskās attiecības;

- piedzīt no /Persona D/ ZS /Nosaukums A/ labā zaudējumu atlīdzību 5544,99 EUR, tiesas izdevumus 419,80 EUR un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 2256,75 EUR;

- noraidīt ZS /Nosaukums A/ prasību daļā par: 1) īpašuma tiesību atzīšanu uz īpašumiem /Adrese A/ un /Adrese C/; 2) pienākuma uzlikšanu /Persona D/ izpildīt līgumu Nr. 2017/1 pārējā daļā; 3) pienākuma uzlikšanu /Persona E/ izpildīt līgumu Nr. 2017/2; 4) zaudējumu atlīdzības 5654,91 EUR piedziņu no /Persona D/;

- piedzīt no ZS /Nosaukums A/ /Persona D/ labā līgumsodu 3000 EUR, tiesas izdevumus 375,80 EUR un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 450 EUR;

- noraidīt /Persona D/ pretprasību daļā par līgumsoda 5500 EUR piedziņu;

- piedzīt no ZS /Nosaukums A/ /Persona E/ labā tiesas izdevumus 36,60 EUR;

- noraidīt /Persona E/ pretprasību daļā par: 1) līguma Nr. 2017/2 atzīšanu par izbeigtu un spēkā neesošu ar 2022. gada 12. augustu; 2) pienākuma uzlikšanu ZS /Nosaukums A/ atbrīvot īpašumus /Adrese K/ un /Adrese M/; 3) /Persona E/ valdījuma atjaunošanu uz īpašumiem /Adrese K/ un /Adrese M/, izliekot no šiem īpašumiem ZS /Nosaukums A/ ar visām mantām; 4) līgumsoda 6500 EUR piedziņu;

- piedzīt no ZS /Nosaukums A/ /Persona D/ un /Persona E/ valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3 EUR;

- atcelt ar Vidzemes rajona tiesas tiesneses 2022. gada 25. maija lēmumu lietā Nr. 3-12/05558-22/9 piemērotos prasības nodrošinājuma un pagaidu aizsardzības līdzekļus daļā par aizlieguma atzīmju ierakstīšanu īpašumu /Adrese K/ un /Adrese M/ zemesgrāmatas nodalījumos.

[6] Par Vidzemes apgabaltiesas 2023. gada 31. oktobra spriedumu kasācijas sūdzību iesniedza /Persona D/ un /Persona E/, pārsūdzot apgabaltiesas spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība un noraidīta pretprasība.

ZS /Nosaukums A/ apgabaltiesas spriedumu pārsūdzēja daļā, ar kuru noraidīta prasība par zaudējumu atlīdzības 5654,91 EUR piedziņu no /Persona D/.

Atbildētājs /Persona E/ /Datums / miris.

[7] Ar Senāta 2024. gada 12. februāra rīcības sēdes lēmumu ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar iesniegtajām kasācijas sūdzībām par Vidzemes apgabaltiesas 2023. gada 31. oktobra spriedumu daļā, ar kuru:

- noraidīta /Persona E/ pretprasība daļā par: 1) līguma Nr. 2017/2 atzīšanu par izbeigtu un spēkā neesošu ar 2022. gada 12. augustu; 2) pienākuma uzlikšanu ZS /Nosaukums A/ atbrīvot īpašumus /Adrese K/ un /Adrese M/; 3) valdījuma atjaunošanu /Persona E/ uz īpašumiem /Adrese K/ un /Adrese M/, izliekot ZS /Nosaukums A/ ar visām mantām no šiem īpašumiem;

- /Persona D/ uzlikts pienākums izpildīt līgumu Nr. 2017/1 daļā par pirkuma maksas 25 000 EUR pieņemšanu un izmaksāt /Persona D/ Tiesu administrācijas kontā iemaksāto summu;

- noraidīta ZS /Nosaukums A/ prasība par zaudējumu atlīdzības 5654,91 EUR piedziņu no /Persona D/;

- daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

[8] Vidzemes apgabaltiesas 2023. gada 31. oktobra spriedums daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība, pamatots ar šādiem motīviem.

[8.1] Pirmās instances tiesa pamatoti secinājusi, ka puses noslēgušas nomaksas pirkuma līgumus, nevis priekšlīgumus, kā uzskata atbildētāji. Līdz ar to nodibinātās pušu tiesiskās attiecības apspriežamas pēc Civillikuma noteikumiem par nomaksas pirkumu.

[8.2] Abu 2017. gada 17. jūlijā noslēgto līgumu 8.4.3. punktā pielīgts, ka pārdevējs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt līgumu pirms termiņa, ja pircējs pārkāpj nekustamo īpašumu lietošanas noteikumus. Nav strīda, ka atbildētāji jau pēc prasības celšanas tiesā nosūtījuši prasītājai paziņojumus par vienpusēju atkāpšanos no līgumiem, kā prasītājas pieļautos lietošanas noteikumu pārkāpumus norādot īpašumu meliorācijas sistēmu neuzturēšanu, lauksaimniecības zemju aizaudzēšanu ar krūmiem, blakus esošo zemju īpašnieku un citu personu likumīgo interešu aizkaršanu un pielīgtās saistības apdrošināt nekustamos īpašumus nepildīšanu.

Apgabaltiesa pievienojusies pirmās instances tiesas secinājumam, ka vienpusēja atkāpšanās no pirkuma līgumiem konkrētajā gadījumā ir pretēja likumam un līdz ar to pusēm nav saistoša.

[8.2.1] Civillikuma 2039. pants (vienpusēja atkāpšanās no pirkuma līguma nav pielaižama pat arī tad, ja otra puse neizpilda savu saistību) ir speciālā tiesību norma attiecībā pret 1589. pantu, kas pieļauj atkāpšanos no līguma, kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta. Ja līgumslēdzēji pielīguši atkāpšanās tiesību, kā tas ir konkrētajā gadījumā, atbilstoši Civillikuma 2040. panta 3. punktam pirkuma līgumu var atcelt pēc vienas puses pieprasījuma, ceļot prasību tiesā, ja par to nav iespējams vienoties labprātīgi.

[8.2.2] Par pretēju Civillikuma 2039. un 2040. panta noteikumiem tiesa atzinusi tādu līguma 8.4.3. punktā paredzētās tiesības tulkojumu, kad pie jebkura zemes lietošanas kārtības noteikumu pārkāpuma, par kura esību pusēm ir strīds, pārdevējs, kurš turklāt jau saņēmis ievērojamu daļu no pirkuma maksas, būtu tiesīgs vienpusēji atkāpties no līguma.

[8.3] /Persona E/ pretprasībā lūdzis līgumu Nr. 2017/2 atzīt par izbeigtu un spēkā neesošu ar 2022. gada 12. augustu. Pirmās instances tiesa šo prasījumu izskatījusi kā prasību par pirkuma līguma atcelšanu (Civillikuma 2040. panta 3. punkts). Apelācijas sūdzībā atbildētājs norādījis, ka vienpusēja atkāpšanās no līguma notikusi ar 2022. gada 21. jūlija paziņojumu.

Analizējot pārdevēja tiesības vienpusēji atkāpties no nomaksas pirkuma līguma, jau iepriekš secināts, ka šādas tiesības pārdevējam nav. Atkāpšanās tiesība izlietojama tikai, ceļot prasību par pirkuma līguma atcelšanu (apstrīdēšanu), tādēļ tiesa nevar apmierināt prasību daļā par līguma atzīšanu par spēkā neesošu, pamatojoties uz vienas puses līguma uzteikumu.

Līdz ar to pirmās instances tiesai nebija jāanalizē atbildētāju norādītie atkāpšanās pamati – īpašumu lietošanas noteikumu neievērošanu un saistību apdrošināt īpašumus nepildīšanu. Šādi argumenti būtu vērtējami tikai, izskatot prasību par pirkuma līguma atcelšanu, taču tāda nav celta.

Noraidot /Persona E/ pretprasību daļā par līguma Nr. 2017/2 atzīšanu par izbeigtu un spēkā neesošu, nav tiesiska pamata uzlikt pienākumu prasītājai atbrīvot /Persona E/ piederošos īpašumus, atjaunot valdījumu īpašniekam un izlikt no īpašumiem prasītāju.

[8.4] Prasītāja lūgusi ar spriedumu uzlikt pienākumu atbildētājiem izpildīt līgumus Nr. 2017/1 un Nr. 2017/2, jo uzskata, ka nav iespējams citā veidā panākt saistību izpildi.

Pirmās instances tiesa, ņemot vērā līguma Nr. 2017/1 5.2. punktā pielīgto pirkuma maksas samaksas kārtību sākot ar 2020. gadu, pamatoti uzlikusi pienākumu /Persona D/ izpildīt līgumu daļā par 5.2.3. apakšpunktā noteiktās un Tiesu administrācijas kontā iemaksātās pirkuma maksas daļas 25 000 EUR pieņemšanu.

[8.5] Prasība daļā par zaudējumu 5654,91 EUR atlīdzības piedziņu, kas saistīta ar koksnes izstrādi īpašumā /Adrese C/ un tās pārdošanu bez saskaņojuma ar prasītāju, ir noraidāma. Ievērojot līguma Nr. 2017/1 4.4. punktu un Civillikuma 2025. pantā noteikto, pirmās instances tiesa pamatoti secinājusi, ka līguma noteikumi dod prasītājai tiesības iegūt īpašumu /Adrese C/ tādā stāvoklī un sastāvā, kādā tas bijis līguma noslēgšanas dienā. Taču tiesas secinājums, ka atbildētājas saņemtā nauda par iegūto koksni ir prasītājas sagaidāmās peļņas atrāvums, nav pareizs.

Tā kā īpašuma tiesības uz nekustamajiem īpašumiem, kuros veikta vējgāzes un vējlauzes koku izciršana, līdz pirkuma maksas samaksai paturējusi pārdevēja, nav pamata uzskatīt, ka pircējai jau būtu radušies zaudējumi nocirstās koksnes vērtībā un viņai būtu tiesības prasīt šādu zaudējumu atlīdzināšanu kā neiegūtās peļņas atrāvumu. Pircēja nav samaksājusi visu pirkuma maksu, bet īpašuma tiesības līdz pilnai pirkuma maksas samaksai patur pārdevēja. Celtās prasības ietvaros nav risināms strīds par tiesiskajām sekām situācijā, ja, kā norāda prasītāja, koku izciršana samazinājusi pārdotā nekustamā īpašuma vērtību.

[9] /Persona D/ un /Persona E/ kasācijas sūdzība par apgabaltiesas spriedumu daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība, pamatota ar šādiem argumentiem.

[9.1] Tiesa nepareizi piemēroja Civillikuma 1589., 2039., 2040. un 2070. pantu, pretēji pušu privātautonomijas principam atzīstot, ka atbildētājiem kā pārdevējiem nav tiesību vienpusēji atkāpties no noslēgtajiem līgumiem.

Abu līgumu 8.4. punktā pielīgtas pārdevēju tiesības vienpusēji atkāpties no līgumiem, ja ir iestājies kāds no šā punkta apakšpunktos noteiktajiem gadījumiem. Civillikuma 2039., 2040. un 2041. pants neizslēdz iespēju piemērot šā likuma 1589. pantu, un starp šīm normām kolīzija, pretēji tiesas secinātajam, neveidojas.

Ja puses atbilstoši Civillikuma 1589. pantam pielīgušas tiesību noteiktos apstākļos vienpusēji atkāpties no līguma ar paziņojumu, nevis ceļot prasību tiesā, atbilstoši Civillikuma 1587. pantam šāda līgumā ietverta klauzula ir pusēm saistoša. Pielīgtā tiesība noteiktos apstākļos atkāpties no līguma nav pretēja Civillikuma 2070. pantam.

[9.2] Kļūdaini atzīstot, ka puses nevarēja pielīgt tiesības vienpusēji atkāpties no līgumiem, tiesa pēc būtības nav vērtējusi /Persona D/ iebildumus, ka līgums ir izbeigts ar pārdevējas vienpusēju atkāpšanos no līguma. Tiesa nepamatoti uzlikusi pienākumu atbildētājai izpildīt līgumu, no kura tā bija atkāpusies.

[9.3] Tāpat, atzīstot, ka puses nevarēja pielīgt tiesības vienpusēji atkāpties no līgumiem, tiesa nepamatoti noraidīja /Persona E/ pretprasību par līguma Nr. 2017/2 atzīšanu par izbeigtu un līguma izbeigšanai pakārtotos prasījumus par atbildētāja īpašumu atbrīvošanu. Tiesa pēc būtības nav vērtējusi, vai vienpusēja atkāpšanās no līguma bijusi tiesiska – vai pastāvēja līgumā paredzētie atkāpšanās pamati.

[10] ZS /Nosaukums A/ kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[10.1] Prasījuma par zaudējumu 5654,91 EUR atlīdzināšanu pamatā ir apstāklis, ka /Persona D/, neskatoties uz to, ka īpašums /Adrese C/ jau bija pārdots prasītājai, bez tās ziņas noslēdza koksnes izstrādes līgumu un pārdeva koksni.

[10.2] Ņemot vērā, ka tiesa atzina, ka atbildētājas vienpusējs paziņojums par atkāpšanos no līguma Nr. 2017/1 nerada atbildētājai vēlamās sekas (līguma izbeigšanu), līgums Nr. 2017/1 joprojām ir spēkā un izpildāms.

Tiesa nepamatoti atteikusies piemērot Civillikuma 1770., 1771., 1772., 1775., 1779., 1785. un 2021. pantu un kļūdaini secinājusi, ka prasītāja nav cietusi zaudējumus, jo vēl nav ieguvusi īpašuma tiesības uz īpašumu /Adrese C/. Lietā nav pierādījumu, ka pārdotā koksne ir tieši no vētrā bojātiem kokiem un atbildētājai bijis nekavējoties jārīkojas, lai īpašumu atbrīvotu no tiem bez īpašuma pircējas informēšanas.

[10.3] Ar savu rīcību /Persona D/ pārkāpa līguma Nr. 2017/1 9.2. punktu, kas paredz, ka pārdevējs pārdod pircējam īpašumus tādā pašā stāvoklī, kādā tie ir bijuši, nododot tos pircēja lietošanā. Īpašums /Adrese C/ pēc koku izciršanas nav tādā stāvoklī, kā līguma Nr. 2017/1 noslēgšanas brīdī.

Motīvu daļa

[11] Pārbaudot apelācijas instances tiesas sprieduma likumību atbilstoši kasācijas sūdzību argumentiem, Senāts atzīst, ka spriedums daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība, atceļams turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[12] Ņemot vērā iesniegto kasācijas sūdzību robežas un argumentus, kas ir kasācijas tiesvedības ierosināšanas pamatā, Senāts konstatē, ka izskatāmajā lietā primāri ir risināms jautājums par atbildētāju tiesībām

vienpusēji atkāpties no līgumiem Nr. 2017/1 un Nr. 2017/2, respektīvi, vai konkrētajos apstākļos vienpusējā atkāpšanās ir bijusi tiesiska.

Minētais jautājums ir būtisks pretprasības pamatotības izvērtējumā, noskaidrojot, vai /Persona E/ atkāpšanās no līguma dod tiesības prasītājai kā pircējai īpašumos, par kuru pirkšanu slēgts līgums Nr. 2017/2, atrasties arī turpmāk.

Tāpat minētais jautājums ir būtisks /Persona D/ iebildumu pret prasību kontekstā. Respektīvi, vai gadījumā, ja /Persona D/ no līguma Nr. 2017/1 2022. gada 21. jūlijā ir atkāpusies tiesiski, viņai ir pienākums pieņemt no prasītājas daļēju līguma izpildījumu – pirkuma maksu 25 000 EUR, kura 2022. gada 29. decembrī ieskaitīta viņas bankas kontā, bet 30. decembrī atgriezta kā tiesiski nepamatots maksājums.

Atkāpšanās no līguma tiesiskuma vērtējumam ir pakārtots arī ZS /Nosaukums A/ prasījums par iespējamo zaudējumu atlīdzināšanu sakarā ar īpašumā /Adrese C/ veiktās koksnes izstrādi (atsavināšanu) bez prasītājas (pircējas) ziņas.

[12.1] Visupirms Senāts konstatē, ka pārdevēju tiesības vienpusēji atkāpties no līgumiem Nr. 2017/1 un Nr. 2017/2, uz kurām lietā atsaukušies atbildētāji, ir noteiktas šo līgumu 8.4. punktā sekojošā redakcijā:

„8.4. Pārdevējs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt Līgumu pirms termiņa, par to 15 (piecpadsmit) dienas iepriekš rakstiski paziņojot Pircējam, ja:

8.4.1. Pircējs neveic Līgumā paredzētos maksājumus Līgumā noteiktajā kārtībā un termiņos, un nokavējums pārsniedz vismaz 15 (piecpadsmit) dienas;

[..] 8.4.3. Pircējs pārkāpj Nekustamā īpašuma lietošanas noteikumus [..]”.

Darījumu iztulkojot, jāskatās uz darījumā lietoto vārdu nozīmi, un, ja tie nav divējādi saprotami, tad tie cieši jāievēro, ja vien nepierāda, ka tie nesaskan ar dalībnieku gribu (*Civillikuma 1504. pants*). Izskatāmajā gadījumā nav šaubu, ka pārdevēja tiesības vienpusēji atkāpties no līguma ir pielīgtas, izpildoties attiecīgiem nosacījumiem.

[12.2] Atbildētāju kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka apgabaltiesa spriedumā kļūdījusies, atzīstot, ka Civillikuma 1589. panta piemērošanu izskatāmajā lietā ierobežo speciālā tiesību norma – šā likuma 2039. pants, kurš imperatīvi nepieļauj atkāpšanos no pirkuma līguma.

Tiesa pārsūdzētajā spriedumā nepamatoti secinājusi, ka līgumu 8.4.3. punktā ietvertās pārdevēju tiesības vienpusēji atkāpties no līgumiem ir pretējas Civillikuma 2039. un 2040. panta regulējumam, respektīvi, ka vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pieļaujama tikai un vienīgi likumā paredzētajos gadījumos (Civillikuma 2040. pants) un faktiski nav atkarīga no līdzēju gribas.

„Līguma brīvības princips ir privātautonomijas nozīmīgākā izpausme. Līgumu brīvība nozīmē to, ka līdzēji var veidot līgumattiecības un noteikt līguma saturu uz savstarpējās saprašanās un brīvas izvēles pamata. [..] Līguma satura izvēles brīvība sniedzas tiktāl, ciktāl to neierobežo likuma imperatīvās normas. Tā kā saistību tiesiskās attiecības saista tikai pašus līdzējus, neskarot trešo personu tiesības un intereses, tad saistību tiesībās līguma satura izvēles brīvība ir ļoti plaša. Līguma saturs nedrīkst būt prettiesisks” (sk. *Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 176., 178. lpp.*).

Privāttiesiskā sfēra ir ļoti plaša, tās ietvaros pastāvošās intereses ir ārkārtīgi daudzveidīgas un niansētas, un nekad nav tā, ka visiem gadījumiem der viens vienīgs universāls risinājums. Tādēļ līdzējiem privāttiesiskās autonomijas un līgumu brīvības ietvaros tiek atzītas plašas iespējas veidot tieši sev piemērotas un izdevīgas tiesiskās attiecības, par kurām viņi paši uzņemas atbildību. Savukārt dispozitīvais likuma regulējums piemērojams, ja līdzēji nav pielīguši citus noteikumus. Pirkuma līguma gadījumā uz to norāda Civillikuma 2072. pants, kurā ir tieši noteikts, ka līdzēji var noslēgt dažādus blakus līgumus, ar kuriem tie pārgroza likuma noteikumus (sk. *Senāta 2016. gada [..] sprieduma lietā Nr. SKC-[C]/2016 7.1. punktu*).

Lai iejauktos privātautonomijā, kuru Civillikuma normas nevis ierobežo, bet maksimāli veicina, tādējādi vairojot sabiedrības uzticēšanos tiesīgi noslēgtu līgumu stabilitātei un saistošam spēkam, jābūt pamatotiem iemesliem (sk. *Senāta 2020. gada 12. marta sprieduma lietā Nr. SKC-189/2020, ECLI:LV:AT:2020:0312.C68278418.8.S, 6.4. punktu*).

Konkrētajā gadījumā līdzēji, slēdzot līgumus Nr. 2017/1 un Nr. 2017/2, ir pielīguši pārdevējiem (atbildētājiem) tiesību noteiktos apstākļos vienpusēji atkāpties no līgumiem ar rakstisku paziņojumu pircējai (prasītājai), proti, neapstrīdot līguma spēkā esību un neceļot prasību tiesā. Līdz ar to šī klauzula pusēm ir saistoša uz Civillikuma 1587. panta pamata, un tiesai ir pienākums to respektēt.

Senāts atzīst par pareizu tiesību doktrīnā norādīto, ka Civillikuma 2039. pants tikai atkārto vispārējo noteikumu, kas jau regulēts 1588. pantā. Tas uzskatāms par atgādinājumu, kuram seko 2040. pantā norādītie izņēmumi (sk. *Civillikuma 2039. panta komentārs. Grām: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400. p.). Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 430. lpp*). Turklāt Senāts jau iepriekš atzinis, ka minētās normas neliedz pielīgt uzteikuma tiesību, kas izslēdz Civillikuma 2039., 2040. panta piemērošanu (sk. *Senāta 2016. gada [..] sprieduma lietā Nr. SKC-[C]/2016 7.2. punktu*).

[12.3] Civillikuma 1587. pants paredz, 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. Minētajā pantā ietverts „*pacta sunt servanda*" (līgumi ir jāpilda) princips, ko apstiprina arī Civillikuma 1588. pantā noteiktais, ka viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas pat arī tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda.

Izņēmumi no šī vispārējā principa paredzēti Civillikuma 1589. pantā, kas noteic trīs izņēmumus, kad, neprasot otras puses piekrišanu, ir pieļaujama vienpusēja atkāpšanās no līguma: 1) kad atkāpšanās ir pamatota ar paša līguma raksturu; 2) kad to zināmos apstākļos atļauj likums; 3) kad atkāpšanās tiesība bijusi noteikti pielīgta.

Civillikuma 1589. pantā minētajos gadījumos, lai izbeigtu līgumiskās attiecības, pusei ir tiesības nevērsties tiesā un neprasīt līguma atcelšanu, bet gan atkāpties no līguma, paziņojot par to otrai pusei, un tikai tad, ja starp pusēm pastāv strīds par vienpusējas atkāpšanās tiesisko pamatu vai strīds par saistību izpildi, kas iestājas līguma izbeigšanas gadījumā (restitūcijas saistība), līgumslēdzējam, kura tiesības tiek aizskartas, jāvēršas tiesā, kas izšķir strīdu pēc būtības (sk. *Senāta 2021. gada 16. septembra sprieduma lietā Nr. SKC-875/2021, ECLI:LV:AT:2021:0916.C30756619.11.S, 7.3. punktu*).

Proti, nav lietderīgi piespiest līdzējus vienmēr vērsties tiesā ar prasību, ja otra līguma puse jau sākotnēji, slēdzot līgumu, ir piekritusi līguma vienpusējai izbeigšanai paziņojuma kārtībā. Tas, bez šaubām, neierobežo ar uzteikumu aizskartās puses tiesības vērties tiesā ar attiecīgu prasību savu tiesību aizsardzībai gadījumā, ja uzteikums bijis nepamatots, piemēram, ja nav iestājušies līgumā paredzētie uzteikuma priekšnoteikumi (sk. *Senāta 2016. gada [..] sprieduma lietā Nr. SKC-[C]/2016 8. punktu*).

[12.4] Rezumējot minēto, Senāts atzīst, ka arī pirkuma līguma gadījumā ir piemērojams Civillikuma 1589. pants, atbilstoši kuram vienai līgumslēdzējai pusei ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, ja atkāpšanās tiesība ir noteikti pielīgta. Savukārt Civillikuma 2039., 2040. panti attiecas tikai uz gadījumiem, kurus Civillikuma 1589. pants neaptver, proti, tie pušu attiecībās būtu piemērojami, ja ZS /Nosaukums A/, /Persona D/ un /Persona E/ nebūtu vienojušies par pārdevēju vienpusējas atkāpšanās tiesībām.

[12.5] Ievērojot minēto, pusēm nebija liegts pielīgt vienpusējas atkāpšanās tiesību, un apgabaltiesa, uzskatot pretēji, ir nepareizi iztulkojusi un piemērojusi materiālo tiesību normas. Tas ir pamats sprieduma atcelšanai daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība.

[13] Kā jau norādīts iepriekš, ZS /Nosaukums A/ prasījums par iespējamo zaudējumu atlīdzināšanu sakarā ar īpašumā /Adrese C/ veiktās koksnes izstrādi un atsavināšanu bez saskaņošanas ar īpašuma pircēju ir saistīts ar /Persona D/ atkāpšanās no līguma Nr. 2017/1 tiesiskuma izvērtējumu, tādēļ spriedums atceļams arī daļā, ar kuru noraidīta prasība par zaudējumu 5654,91 EUR atlīdzības piedziņu.

[14] Tā kā tiesāšanās izdevumu atlīdzināšana ir atkarīga no tiesas apmierināto prasījumu apmēra, vienlaikus atceļams spriedums arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

[15] Daļēji atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu /Persona H/ un /Nosaukums A/ atmaksājama par kasācijas sūdzību iesniegšanu iemaksātā drošības nauda 300 EUR katram.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu un 474. panta 2. punktu, Senāts

nosprieda

atcelt Vidzemes apgabaltiesas 2023. gada 31. oktobra spriedumu daļā, ar kuru:

- /Persona D/ uzlikts pienākums izpildīt 2017. gada 17. jūlijā ar /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecību /Nosaukums A/ noslēgto pirkuma līgumu ar izpirkuma tiesībām Nr. 2017/1 daļā par pirkuma maksas 25 000 EUR pieņemšanu un izmaksāt atbildētājai /Persona D/ Tiesu administrācijas kontā Nr. LV04TREL8190370000000 ar 2023. gada 27. februāra maksājuma uzdevumu Nr. 201 iemaksāto pirkuma maksas daļu 25 000 EUR;

- noraidīta /Persona E/ pretprasība daļā par 2017. gada 17. jūlijā starp /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecību /Nosaukums A/ un /Persona E/ noslēgtā pirkuma līguma ar izpirkuma tiesībām Nr. 2017/2 atzīšanu par izbeigtu un spēkā neesošu ar 2022. gada 12. augustu, pienākuma uzlikšanu /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecībai /Nosaukums A/ atbrīvot nekustamos īpašumus /Adrese K/, kadastra Nr. /numurs K/, un /Adrese M/, kadastra Nr. /numurs M/, valdījuma atjaunošanu /Persona E/ uz nekustamajiem īpašumiem /Adrese K/, kadastra Nr. /numurs K/, un /Adrese M/, kadastra Nr. /numurs M/, izliekot /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecību /Nosaukums A/ ar visām mantām no šiem nekustamajiem īpašumiem;

- noraidīta /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecības /Nosaukums A/ prasība par zaudējumu atlīdzības 5654,91 EUR piedziņu no /Persona D/;

- no /Persona D/ /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecības /Nosaukums A/ labā piedzīti tiesas izdevumi 419,80 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 2256,75 EUR;

- no /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecības /Nosaukums A/” /Persona D/ labā piedzīti tiesas izdevumi 375,80 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 450 EUR;

- no /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecības /Nosaukums A/ /Persona E/ labā piedzīti tiesas izdevumi 36,60 EUR;

- no /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecības /Nosaukums A/, /Persona D/ un /Persona E/ valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3 EUR;

šajā daļā nodot lietu jaunai izskatīšanai Vidzemes apgabaltiesā;

atmaksāt /Nosaukums/ pagasta zemnieku saimniecībai /Nosaukums A/ drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*);

atmaksāt /Persona H/ drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore M. Senkāne Senators V. Maksimovs Senatore Z. Pētersone