Lieta nr.C30591913
Lietvedības nr.C0919-15/9

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2015.gada 19.oktobrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese A.Ignatjeva
ar sekretāri I.Lazdiņu
izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā, Abrenes ielā 3 civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. C/ par līguma atzīšanu par spēkā neesošiem un rokas naudas piedziņu

konstatēja:

2013.gada 26.jūnijā prasītājs /pers. A/ iesniedza tiesā prasību pret atbildētāju /pers. C/, norādot, ka 2005.gada 22.septembrī prasītājs izsniedza pilnvarotai personai /pers. D/ pilnvaru nopirkt prasītāja vārdā nekustamo īpašumu "/Nosaukums/" Talsu rajona Rojas pagastā (turpmāk – Nekustamais īpašums), kuru gribēja izmantot apbūvei. 2005.gada 3.oktobrī prasītāja pilnvarotā pārstāve viņa vārdā un pēc viņa norādījuma, noslēdza Rokasnaudas līgumu ar atbildētāju. Ar rokas naudas līgumu atbildētājs apņēmās pārdot, bet prasītāja pārstāve nopirkt atbildētājam piederošo Nekustamo īpašumu. 2005.gada 3.oktobrī pārstāve iemaksāja atbildētājam rokas naudu kā nodrošinājumu pirkuma līguma noslēgšanai starp līdzējiem USD 25'000 apmērā. Pēc prasītāja norādījuma un viņa dotā pilnvarojuma ietvaros /pers. D/ noslēdza ar atbildētāju Pirkuma līgumus: 2006.gada 19.janvārī tika noslēgts Pirkuma līgums par Nekustamā īpašuma ½ domājamās daļas pirkšanu un 2006.gada 23.janvārī tiek noslēgts otrs Pirkuma līgums par atlikušās Nekustamā īpašuma ½ domājamās daļas pirkšanu. Iemaksātā Rokas nauda sadalās divās daļās, attiecīgi USD 12'500 un tiek ieskaitīta katra pirkuma līguma pirkuma maksas daļā. Tomēr Pirkuma līgumu izpildīšana kļuva neiespējama bez līdzēju vainas, jo prasītājs kā Lielbritānijas pilsonis nevarēja iegūt savā īpašumā nekustamo īpašumu, kura sastāvā bija arī lauksaimniecības un meža zemes. Šī iemesla dēl darījums nenotika un tas uzskatāms kā pirmais nosacījums saistību izpildei. Prasītājs uzskata, ka ir iestājušies nepieciešamie nosacījumi, pie kuriem atbildētājam ir pienākums atgriezt Rokas naudu prasītājam. Kā apliecina 2006.gada 29.decembra un 2007.gada 19.decembra elektroniskā sarakste starp pilnvarnieci /pers. D/ un prasītāju, atbildētājs bija informēts par darījuma neiespējamību un pienākuma iestāšanos atmaksāt rokas naudu, jo izteica solījumu atgriezt naudu iemaksātajā apmērā pēc atgriešanās Latvijā, tūlīt pēc Jaunā gada (2007.gada 1.janvāra), tomēr tālākas darbības nesekoja. Atbildētājs no turpmākām sarunām izvairās. Atbildētājs nav izpildījis 2005.gada 3.oktobra Rokasnaudas līgumā un 2006.gada 19. un 23.janvāra Pirkuma līgumos noteiktās saistības attiecībā uz iemaksāto rokas naudu. Līdz ar to no atbildētāja piedzenamā summa par labu prasītājam ir rokasnauda 25'000 ASV dolāru apmērā, kas sastāda LVL 14'600.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1., 1415., 1587., 1728. un 1730.pantu, lūdzot tiesu atzīt par spēkā neesošiem Pirkuma līgumus, kas noslēgti 2006.gada 19.janvārī un 2006.gada 23.janvārī, piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam rokas naudu LVL 14'600, kā arī tiesas izdevumus.

2014.gada 2.aprīlī lietā iesniegti prasības pieteikuma papildinājumi, kuros norādīts, ka līdz prasības pieteikuma iesniegšanai prasītāja rīcībā nebija dokumenta, kas apliecina vēl vienu nosacījumu, kura dēļ pirkuma darījums nevarēja notikt. 2006.gada 11.oktobrī AS "Lombards Garnets" prasītājam nosūtīja paziņojumu par saistību pārtraukšanu kredīta izsniegšanā. Nekustamā īpašuma pirkuma darījums kļuva neizpildāms no pusēm neatkarīgu iemeslu dēļ. Tādēļ atbildētājam bija jāizpilda ar 2005.gada 3.oktobra Rokas naudas līguma 6.punktu uzņemtās saistības un ar 2006.gada 19.janvāra un 2006.gada 23.janvāra Pirkuma līguma 4.punkta 4.3.apakšpunktu uzņemtās saistības.

Papildina prasības pamatu ar Civillikuma 2391.pantu, lūdzot tiesu piedzīt atbildētāja par labu prasītājam rokas naudu USD 20'000 apmērā, kas sastāda EUR 20'774,05, kā arī tiesas izdevumus.

2013.gada 9.oktobrī un 2014.gada 26.septembrī, un 2015.gada 18.septembrī atbildētājs iesniedz lietā rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka prasību neatzīst, uzskata, ka prasība noradāma pilnībā. Norāda, ka prasītājs maldīgi uzskata, ka abu pirkuma līgumu objekta – zemes gabala "/Nosaukums/" tiesiskais statuss ir lauksaimniecības un meža zeme. Nekustamā īpašuma "/Nosaukums/" , Rojas novadā, tiesiskais statuss likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" izpratnē ir apbūves zeme un tās atļautais primārais lietošanas mērķis ir savrupmāju un mazstāvu dzīvojamā apbūve, tāpēc uz šo zemes gabalu nav attiecināms likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 28.pantā un 29.pantā noteiktais ierobežojums ES pilsoņiem iegūt īpašumā lauksaimniecības un meža zemi, un šis apstāklis (zemes gabala atļautā izmantošana atbilstoši novada teritorijas plānojumam) ir izšķirošais kritērijs, kas jāpiemēro Rojas novada pašvaldībai, sniedzot atļauju prasītājam iegūt īpašumā šo zemi. Prasītājam, noslēdzot pirkuma līgumu par zemes iegādi Latvijas Republikā, bija zināms vai bija jāzina Latvijas Republikā spēkā esošais tiesiskais regulējums par ES pilsoņu tiesībām iegūt īpašumā zemi Latvijā un jārēķinās ar likumā noteiktajiem ierobežojumiem. No lietas materiāliem neizriet, ka prasītājs būtu izpildījis likumā "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" noteiktās prasības un būtu veicis noteiktās darbības, lai saņemtu Rojas novada pašvaldības piekrišanu zemes iegūšanai īpašumā, tāpēc secināms, ka prasītājs ir vainojams ilgstošā tiesiski noslēgto pirkuma līgumu izpildes novilcināšanā. Atbildētājs norāda, ka nekad nav sazinājies tieši ar prasītāju un nekad nav apgalvojis prasītājam vai viņa pilnvarniecei /pers. D/, ka atgriezīs prasītājam rokasnaudu. Gluži pretēji, atbildētājs vairākkārt aicinājis prasītāja pilnvarnieci izpildīt noslēgtos pirkuma līgumus, parakstīt nostiprinājuma lūgumus zemesgrāmatai un samaksāt nolīgto pirkuma maksu. Pirkuma līgumu izpilde nav kļuvusi neiespējama, bet gan pirkuma līgumu neizpildes iemesls ir prasītāja ilgstoša bezdarbība, kas izpaužas kā likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" prasību neizpilde – Rojas novada domes atļaujas nepaprasīšana, nesaņemšana un īpašumtiesību uz zemi neierakstīšana zemesgrāmatā, kā arī pirkuma maksas ilgstoša nesamaksa. Atbildētājs nepiekrīt prasītāja interpretācijai, ka AS "Lombards Garnets" (tagadējais nosaukums AS "GARNETS") paziņoja par saistību pārtraukšanu kredīta izsniegšanā, jo paziņojuma tekstā ir skaidri norādīts, ka aizdevuma 70'000 ASV dolāru apmērā izsniegšana prasītājam tiek atlikta uz nenoteiktu laiku, nevis, ka aizdevējs atsakās pildīt no aizdevuma līguma izrietošās saistības. 2014.gada 29.aprīlī AS "GARNETS" nosūtījis prasītājam paziņojumu, kurā norāda, ka atbilstoši Aizdevuma līguma noteikumiem aizdevums 70'000 USD apmērā tiks izsniegts aizņēmējam, līdzko par labu aizdevējam zemesgrāmatā tiks reģistrēta hipotēka un aizlieguma atzīme uz nekustamo īpašumu /nosaukums/. Šis paziņojums pierāda, ka AS "GARNETS" apņemas pildīt savas līgumiskās saistības, līdz ar to pusēm nav pamata atcelt 2006.gadā noslēgtos pirkuma līgumus par Nekustamā īpašuma pārdošanu prasītājam. Bez tam Rojas novada domes 2014.gada 18.jūlija izziņa pierāda, ka Rojas novada dome ir izskatījusi jautājumu par piekrišanas sniegšanu prasītājam iegūt Nekustamo īpašumu un atbilstoši likuma "Par zemes privatizāciju lauku

apvidos" normām, ievērojot spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā noteikto zemes gabala atļauto lietošanas mērķi, Rojas novada domes priekšsēdētāja 2013.gada 18.jūlijā ir apliecinājusi domes piekrišanu prasītājam iegūt īpašumā nekustamo īpašumu /nosaukums/Rojas novadā. Tomēr arī pēc tam, kad 2013.gada 18.jūlijā tika izdota Rojas novada domes piekrišana prasītājam Nekustamā īpašuma iegūšanai īpašumā, ne arī pēc 2014.gada 1.maija, kad pašvaldības atļauja zemes iegādei ES dalībvalstu pilsoņiem vairs nav nepieciešama, prasītājs turpina izvairīties no labprātīgas noslēgto pirkuma līgumu izpildes, t.i. no īpašuma tiesību uz Nekustamo īpašumu un hipotēkas par labu AS "GARNETS" reģistrēšanas zemesgrāmatā, kā arī pirkuma maksas atlikušās daļas 70'000 USD samaksas atbildētājam. Prasītājs uzskata, ka lietas materiāli pierāda, ka noslēgtie pirkuma līgumi ir izpildāmi, tāpēc nav pamata pirkuma maksā ieskaitītās rokasnaudas piedziņai no atbildētāja. Uzskata, ka lietas materiāli liecina, ka prasītājs atsakās no labprātīgas noslēgto pirkuma līgumu izpildes. Bez tam atbildētājs norāda, ka prasītāja nolūks Nekustamā īpašuma iegādē bija investēt naudas līdzekļus peļņas gūšana nolūkā. Prasītājs ne pirms, ne pēc darījuma noslēgšanas nav bijis Latvijā un Nekustamo īpašumu dabā nav apmeklējis. Prasītājs ir nodibinājis SIA "AVJATAR", lai iegādātos citu īpašumu Rojas novadā. Prasītājs ir amatpersona 21 uzņēmumā, kas reģistrēti Lielbritānijā. No tiek uzņēmumi, kuru nodarbojas ar nekustamā īpašuma izīrēšanu un pārvaldīšanu. Ir pamats secinājumam, ka prasītājs, būdams pieredzējis komersants un lietpratējs nekustamā īpašuma nozarēs, ir spējīgs patstāvīgi izvērtēt savu investīciju zemes iegādei Latvijā risku un lietderību, tāpēc nekustamā īpašuma pirkuma darījumos ir uzskatāms par līdzvērtīgu darījuma partneri un nepelna īpašum valsts aizsardzību kā darījuma vājākā puse jeb patērētājs. Ņemot vērā, ka prasītāja pārstāvis apšaubīja AS "GARNETS" tiesības izsniegt aizdevumu prasītājam un prasītāja spēju saņemt šo aizdevumu, ar mērķi sekmēt noslēgto darījumu izpildi, atbildētājs piedāvāja prasītājam nesamaksāto pirkuma maksu par zemi 70'000 USD apmērā samaksāt atbildētājam atliktā maksājuma jeb nomaksas pirkuma veidā 4 gadu laikā, nepiemērojot procentus un neiesaistot darījuma finansēšanā trešo personu AS "GARNETS". Kaut arī šāds piedāvājums prasītājam ir ievērojami labvēlīgāks, jo par aizdevumu prasītājam būtu jāmaksā procenti pēc likmes 7% gadā, kas par 4 gadiem sasniegtu 4900 USD. Ne prasītājs, ne viņa pārstāvis nav atbildējuši uz šo piedāvājumu un aicinājumā norādītajā laikā pie notāra neieradās. Atbildētāja ieskatā šie apstākļi liecina par prasītāja nepamatotu nevēlēšanos pildīt noslēgtos pirkuma līgumus.

Tiesas sēdē prasītāja pārstāvis uzturēja prasību daļā par rokas naudas piedziņu, neuzturēja prasību par pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem, kā atbilstoši 2014.gada 2.aprīļa prasības papildinājumiem, ir izteikts tikai prasījuma par rokas naudas piedziņu. Papildus prasības pieteikumā un papildinājumos norādītajiem apstākļiem, pārstāvis norādīja, ka starp pusēm noslēgtie Pirkuma līgumi padarīti par atkarīgiem no iespējas prasītājam saņemt aizdevumu no AS "Lombards Garnets". 2006.gada 11.oktobrī AS "Lombards Garnets" nosūtīja prasītājam paziņojumu par to, ka nav iespējas izsniegt aizdevumu. Tā kā nebija iespējas noslēgt darījumu par aizdevuma saņemšanu, prasītājs sāka atprasīt savu naudu, ko iemaksāja saskaņā ar roka snauda slīgumu. Atbildētājs nemitīgi vilcināja laiku naudas atmaksāšanu ar solījumiem līdz pat 2013.gadam. Pēc prasības celšanas tiesā noskaidrojies pēkšņi, ka AS "Lombards Garnets" var izsniegt aizdevumu un reģistrēt ķīlu uz Nekustamo īpašumu. Laiks ir pagājis, mainījušies tirgus apstākļi, prasītājam mainījās personīgās intereses un arī mantiskais stāvoklis. Bez tam mainījusies likumdošana un AS "Lombards Garnets" arī nav tiesīgs izsniegt hipotekāro kredītu prasītājam kā patērētājam. Lūdz prasību apmierināt.

Tiesas sēdē atbildētāja pārstāvis prasību neatzina uz rakstveida paskaidrojumos norādītajiem pamatiem un apstākļiem. Lūdz prasību noraidīt.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausījusi paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi lietas materiālus un izvērtējusi pierādījumus, secina, ka tiesvedība prasības daļā par pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā nesošiem ir izbeidzama, savukārt daļā par rokas nauda spiedziņu ir noraidāma sekojošu apsvērumu dēļ.

Civilprocesa likuma 223.panta 4.punkts nosaka, ka tiesa izbeidz tiesvedību lietā, ja prasītājs atteicies no prasības.

Ievērojot, ka prasītājs ir atteicies no prasības daļā par 2006.gada 19.janvāra u n 2006.gada 23.janvāra pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem, ko apliecina 2014.gada 2.aprīļa prasības papildinājumi un prasītāja pārstāvja /pers. H/ paskaidrojumi tiesas sēdē, tad tiesvedība /pers. A/ prasības pret /pers. C/ daļā par 2006.gada 19.janvāra un 2006.gada 23.janvāra pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem ir izbeidzama.

Civilprocesa likuma 192.pants nosaka, ka tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.

Prasītājs cēlis prasību par rokas naudas piedziņu, pamatojoties uz Civillikuma 1728., 1730. un 2391.pantu.

Civillikuma 1728.pants nosaka, ka ar rokas naudas iedošanu līgums, ja tas citādi atbilst visiem likuma prasījumiem, uzskatāms par noslēgtu un katra puse var prasīt, lai to izpilda.

Lietā nav strīda par to, ka 2005.gada 3.oktobrī starp pusēm noslēgts Rokasnaudas līgums (l.l.12-13), saskaņā ar kuru atbildētājs apņēmās pārdot, bet prasītājs nopirkt nekustamo īpašumu, kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 2,5 ha, kas atrodas Talsu rajonā, /adrese/Bez tam lietā nav strīda, ka saskaņā ar Rokas naudas līgumu prasītājs, lai nodrošinātu Nekustamā īpašuma pirkuma līguma noslēgšanu starp pusēm, iemaksāja atbildētājam un atbildētājs saņēma rokas naudu USD 25'000 apmērā, kā to nosaka, ka Rokasnaudas līguma 3.punkts.

Saskaņā ar Civillikuma 1730.panta pirmās daļas noteikumiem, ja rokas naudas līgumu neizpilda vai nu tādēļ, ka tas, pusēm savstarpēji labprātīgi vienojoties, atcelts, vai tādēļ, ka tā izpildīšana kļuvusi neiespējama bez rokas naudas devēja vainas, tad rokas nauda jāatdod pēdējam atpakaļ.

Lietā nav strīda par to, ka 2006.gada 19.janvārī starp pusēm noslēgts Pirkuma līgums, saskaņā ar kuru atbildētājs pārdot, bet prasītājs pērk ½ domājamo daļu no Nekustamā īpašuma (l.l.14-15). Saskaņā ar Pirkuma līguma 3.2.apakšpunktu atbildētājs apliecina, ka pirkuma maksas daļu USD 12'500 ir saņēmis pirms šī Līguma noslēgšanas. Starp pusēm nav strīda par to, ka USD 12'500 ir rokas naudas daļa pēc Rokasnaudas līguma, kas ieskaitīta pirkuma maksas daļā.

Lietā nav strīda par to, ka 2006.gada 23.janvārī starp pusēm noslēgts Pirkuma līgums, saskaņā ar kuru atbildētājs pārdot, bet prasītājs pērk ½ domājamo daļu no Nekustamā īpašuma (l.l.16-17). Saskaņā ar Pirkuma līguma 3.2.apakšpunktu atbildētājs apliecina, ka pirkuma maksas daļu USD 12'500 ir saņēmis pirms šī Līguma noslēgšanas. Starp pusēm nav strīda par to, ka USD 12'500 ir rokas naudas daļa pēc Rokasnaudas līguma, kas ieskaitīta pirkuma maksas daļā.

Ņemot vērā, ka pēc Rokasnaudas līguma noslēgšanas puses ir noslēgušas Pirkuma līgumus par Nekustamā īpašuma pirkšanu-pārdošanu, savukārt rokas nauda USD 25'000 apmērā atbilstoši Rokasnaudas līguma 3.punktam un Pirkuma līgum 3.2.apakšpunktam ir ieskaitīta pirkuma līguma izpildījumā, t.i. pirkuma maksas daļā, tiesa atzīst, ka Rokasnaudas līgums ir izpildīts.

Tā kā rokas nauda USD 25'000 apmērā ir ieskaitīta pirkuma maksas daļā, ar Pirkuma līguma noslēgšanas brīdi šī naudas summa nav uzskatāma par rokas naudu, bet gan par pirkuma maksu.

Tiesa atzīst, ka nav pamata prasīt rokas naudas atmaksu, tā kā Rokasnaudas līgums ir izpildīts un naudas līdzekļi nav uzskatāmi par rokas naudu.

Civillikuma 2391.pants nosaka, ka nevienam nav tiesības netaisni iedzīvoties otram par ļaunu un uz tā rēķina; kas no tam cietis zaudējumus, tas var prasīt, lai atdod viņam to, ar ko un par cik otrs iedzīvojies.

Ievērojot, ka starp pusēm faktiski pastāv strīds par Pirkuma līgumu izpildīšanu, savukārt Rokasnaudas līgums ir izpildīts un naudas līdzekļi nav uzskatāmi par rokas naudu, prasītājs nepamatoti atsaucas uz Civillikuma 2391.panta noteikumiem kā prasības pamatojumu.

Līdz ar to tiesa secina, ka prasība nav pamatota un ir pilnībā noraidāma.

vadoties no Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 223.panta, tiesa

nosprieda:

izbeigt tiesvedību /pers. A/ prasības pret /pers. C/ daļā par 2006.gada 19.janvāra un 2006.gada 23.janvāra pirkuma līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem;

noraidīt /pers. A/ prasību pret /pers. C/ par rokas naudas EUR 20’774,05 apmērā piedziņu**.**

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas diena – 2015.gada 2.novembris.

Tiesnese A.Ignatjeva