Lietas Nr. C03010014
Lietas arhīva Nr. CA-0007-17

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rēzeknē 2017.gada 14.februārī

Latgales apgabaltiesas
Civillietu tiesas kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese V.Lohova
tiesnese L.Mežale
tiesnese A.Šilova
ar tiesas sēdes sekretāri L.Bistrovu

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" prasībā pret SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" un /pers. A/, ar trešo personu /pers. B/par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu ar izpirkumu, zaudējumu piedziņu, aizdevuma un hipotēkas līgumu grozījumu atzīšanu par spēkā neesošiem daļā un hipotēkas dzēšanu sakarā ar SIA „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" apelācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 20.novembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] SIA "Eskāda" 2014.gada 10.februārī iesniedza tiesā prasību pret SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" un /pers. A/par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu ar izpirkumu.

[1.1] Prasībā norādīts, ka prasītājai pieder ēku un būvju nekustamais īpašums, kas sastāv no degvielas uzpildes stacijas, kadastra numurs /numurs/, kas atrodas /adrese/. Īpašuma tiesības nostiprinātas /zemesgrāmatas nodalījums 1/.

Atbildētājai /pers. A/piederēja nekustamais īpašums /Nosaukums 2/, kas sastāv no zemes gabala ar kadastra numuru /numurs C/, /adrese 2/un ierakstīts /zemesgrāmatas nodalījums 2/.

2009.gada 1.decembrī starp /pers. A/ kā iznomātāju un SIA „AVIN" (kas 2010.gada 29.jūnijā pievienota pie SIA „Eskāda") kā nomnieku tika noslēgts nomas līgums par nomas tiesiskajām attiecībām uz 3849 m^2 no zemes gabala /Nosaukums 2/, kadastra numurs /numurs C/. Nomas līgums noslēgts līdz 2014.gada 25.jūnijam un zemes nomas tiesiskās attiecības nodibinātas degvielas uzpildes stacijas uzturēšanai un komercdarbības veikšanai.

Saskaņā ar 2010.gada 29.jūnija pārjaunojuma līgumu SIA „Eskāda" ir iestājusies SIA „AVIN" vietā, pārņemot visas no līguma izrietošās tiesības un pienākumus.

[1.2] 2013.gada 27.decembrī prasītāja saņēma SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" paziņojumu par nomas līguma pārjaunojumu, kurā norādīts, ka īpašuma tiesības uz zemes gabalu /Nosaukums 2/ar kadastra numuru /numurs C/ir nostiprinātas SIA „Rēzeknes gaļas kombināts", piedāvājot arī iegādāties uz zemes atrodošos degvielas uzpildes staciju.

No ieraksta zemesgrāmatā redzams, ka /pers. A/atsavinājusi zemes gabalu ar kadastra nr. /numurs C/SIA "Rēzeknes gaļas kombināts", pamatojoties uz 2013.gada 27.novembra pirkuma līgumu par summu 3512,61 LVL.

[1.3] Pretēji likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta otrajā daļā noteiktajām ēkas īpašnieka tiesībām /pers. A/nav piedāvājusi prasītājai iespēju izmantot pirmpirkuma tiesības.

Prasītāja uzskata, ka atbilstoši Civillikuma 1382.pantam izpirkuma tiesības tai ir nodibinātas uz likuma pamata. Ievērojot Civillikuma 1383.panta noteikumus, prasītājai ir iespējas pilnīgi atlīdzināt ieguvējai SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" visu to, ko tā samaksājusi vai kas tai vēl jāsamaksā par iegūto mantu, tostarp, zemesgrāmatā norādīto pirkuma maksu 4997,99 EUR (3512,61 LVL) un izdevumus par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā uz ieguvējas vārda 121,30 EUR (85,25 LVL).

[1.4] Prasības pieteikumā norādīts, ka /pers. A/nav izpildījusi pienākumu piedāvāt nekustamo īpašumu pirkšanai prasītājai, kā rezultātā, saskaņā ar Civillikuma 1394.panta otro daļu tā ir tiesīga prasīt no atbildētājas zaudējumu atlīdzināšanu. Atbilstoši 2013.gada 2.oktobra rēķinam SIA "Eskāda" 2013.gada 29.oktobrī samaksāja nomas maksu 698,59 LVL par laika periodu 2013.gada oktobris-decembris. Tādējādi nomas maksa mēnesī ir 232,86 LVL, un par decembri šī summa ir pārmaksāta, jo zemes īpašniece jau bija SIA "Rēzeknes gaļas kombināts".

[1.5] Pamatojoties uz Civillikumu 1382., 1383., 1384.pantu, 1394.panta otro daļu un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta otro daļu, prasītāja lūdz tiesu:

1) atzīt tai īpašuma tiesības ar izpirkumu uz nekustamo īpašumu /Nosaukums 2/ar kadastra numuru /numurs C/, kas atrodas /adrese 2/;

2) nostiprināt prasītājai īpašuma tiesības /zemesgrāmatas nodalījums 2/, izmaksājot SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" pirkuma maksu 5119,29 EUR;

3) izbeigt SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Nosaukums 2/ar kadastra numuru /numurs C/;

4) piedzīt no /pers. A/zaudējumus 331,33 EUR (232,86 LVL);

5) piedzīt no atbildētājām tiesāšanās izdevumus.

[2] Ar Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 16.septembra lēmumu pēc atbildētāju lūguma lietā kā trešā persona bez patstāvīgiem prasījumiem atbildētāja pusē pieaicināts /pers. B/. Lēmums pamatots ar apstākli, ka strīdus nekustamajam īpašumam nostiprināta hipotēka par labu /pers. B/.

[3] Prasītāja iesniedza prasības pieteikuma papildinājumus, norādot, ka 2013.gada 6.decembrī SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" un /pers. B/ parakstīja grozījumus 2007.gada 12.septembra aizdevuma līgumā Nr.120907/01 un hipotēkas līgumā Nr.1207907/2. Saskaņā ar minētajiem līgumu grozījumiem strīdus zemes gabals kļuva par aizdevuma nodrošinājumu.

Prasībā norādīts, ka saskaņā ar Civillikuma 1415.pantu visi SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" darījumi ar strīdus zemes gabalu ir nelikumīgi un atzīstami par spēkā neesošiem, jo prettiesiski nodibinātas saistības nevar radīt paliekošas tiesiskas sekas. Aizdevuma līguma grozījumu atzīšana par spēkā neesošiem daļā par nekustamo īpašumu /Nosaukums 2/ir pamats arī hipotēkas dzēšanai.

/pers. B/ prasības pieteikuma papildinājumos norādīts kā trešā persona.

Prasītāja, atsaucoties uz Civillikuma 1306., 1380., 1415. un 1480.pantu, papildus lūdz tiesu:

1) atzīt 2013.gada 6.decembra grozījumus 2007.gada 12.septembra aizdevuma līgumā Nr.120907/01 par spēkā neesošiem daļā par nekustamo īpašumu /Nosaukums 2/;

2) atzīt 2013.gada 6.decembra grozījumus 2007.gada 12.septembra hipotēkas līgumā Nr.120907/01 par spēkā neesošiem daļā par nekustamo īpašumu /Nosaukums 2/;

3) dzēst /zemesgrāmatas nodalījums 2/par labu /pers. B/ nostiprināto hipotēku uz nekustamo īpašumu /Nosaukums 2/, kadastra numurs /numurs C/.

[4] Rakstveida paskaidrojumus par celto prasību iesniedza atbildētāja SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" norādot, ka prasību neatzīst.

Atbildētāja paskaidro, ka atbilstoši noslēgtajam pirkuma līgumam /pers. A/pārdeva SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" vairākus zemes gabalus, tostarp, strīdus zemes gabalu. Sakarā ar iespējamām krāpnieciskām darbībām no pārdevējas /pers. A/un tās pārstāvja puses ar nolūku piedabūt SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" noslēgt pirkuma līgumu par /pers. A/ piederošos zemes gabalu, tajā skaitā, strīdus zemes gabala pirkumu, SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" ir vērsusies tiesībsargājošās iestādēs. Saistībā ar minēto darījumu 2014.gada 10.martā tika uzsākts kriminālprocess Nr.11331025015 pēc Krimināllikuma 177.panta trešās daļas.

Atbildētāja norāda, ka savu civilo tiesību aizsardzībai tā cels tiesā prasību pret /pers. A/par 2013.gada 29.oktobra pirkuma līguma atcelšanu un zaudējumu piedziņu. Tādējādi atbilstoši Civillikuma 1397.panta 1.punktam prasītājas izpirkuma tiesība izbeigsies, jo tiks atcelts atsavinājums.

[5] Atbildētāja /pers. A/tiesas noteiktajā termiņā neiesniedza paskaidrojumus vai iebildumus sakarā ar celto prasību.

[6] Ar Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 11.februāra lēmumu nodrošināta SIA "Eskāda" prasība, ierakstot Rēzeknes tiesas Zemesgrāmatu nodaļas /zemesgrāmatas nodalījums 2/aizlieguma atzīmi uz SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" piederošo nekustamo īpašumu /Nosaukums 2/ar kadastra nr. /numurs C/, kas atrodas /adrese 2/.

[7] Lietas izskatīšanas laikā /pers. A/pilnvarotais pārstāvis iesniedza tiesā pieteikumu par izpērkamā īpašuma īstās cenas noteikšanu, lūdzot noteikt izpērkamā zemes gabala, kadastra nr. /numurs C/īsto cenu 50 000,00 EUR.

[7.1] Pieteikumā norādīts, ka 2013.gada 27.novembra nekustamā īpašuma pirkuma līgums ir draudzības pirkums Civillikuma 2015.panta un 1386.panta izpratnē. Tas redzams, salīdzinot zemes gabala /Nosaukums 2/10 471 m^2 pirkuma cenu 4998 EUR, kur 1 m^2 vērtība ir 0,48 EUR, ar interneta vietnē www.ss.lv pieejamo informāciju, kur zemes cena Rēzeknes rajonā par komercvajadzībām izmantojamo zemi ir no 3,00 EUR līdz 6,00 EUR par m^2. Saskaņā ar atbildētājas iesniegto zemesgabala /Nosaukums 2/novērtējumu, tā tirgus vērtība uz pārdošanas brīdi bija 50 000,00 EUR, kas arī būtu nosakāma kā izpirkuma maksa.

[7.2] Draudzības pirkuma faktu apliecina arī tas, ka nomas maksa, ko prasītāja maksā par 1/3 daļas zemes gabala (3849 m^2) nomu ir 3285,98 EUR gadā. Pārdodot zemes gabalu par cenu, kura gandrīz sasniedz tā 1/3 daļas gada nomas maksu, tiek pierādīta pārdevēja īpaša labvēlība pret pircēju.

[7.3] Draudzības pirkuma motivācijā būtisks ir fakts, ka SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" vienlaikus iegādājās visus /pers. A/Rēzeknē un tās apkaimē piederošos nekustamos īpašumus, ko viņa pārdeva sakarā ar pārcelšanos uz dzīvi ārpus Latvijas. Ja /pers. A/būtu nepieciešams tirgot katru īpašumu atsevišķi, katram zemes gabalam būtu jāizdara atsevišķs novērtējums, jāliek atsevišķs sludinājums u.tml., tāpēc visi īpašumi tika pārdoti kā lietu kopība, samazinot kopējo cenu.

[7.4] Jāņem vērā fakts, ka nekustamais īpašums /adrese 3/, kadastra nr. /numurs G/, kas arī tika iekļauts pirkuma līgumā, bija apgrūtināts ar ēkām un būvēm ar negatīvu vērtību. Ar Rēzeknes pilsētas būvvaldes 2012.gada 18.decembra atzinumu Nr. 82 un 2012.gada 19.decembra lēmumu Nr. 458, un ar Rēzeknes pilsētas domes 2013.gada 8.marta lēmumu Nr.103 atzīts, ka uz minētā zemes gabala esošām būvēm noteikts vidi degradējošu un cilvēku drošību apdraudošu būvju statuss, īpašniekam uzdots tās nojaukt vai atjaunot sākotnējā stāvoklī.

Rēzeknes pilsētas domes administratīvā komisija ar 2012.gada 7.decembra lēmumu uzlika administratīvo sodu. No lēmuma redzams, ka starp pilsētas domi un /pers. A/bija ilgstošs konflikts sakara ar nekustamā īpašuma /adrese 3/piegružošanu ar sadzīves atkritumiem un būvgružiem, jo iedzīvotāji tur ierīkojuši izgāztuvi, un nekustamā īpašuma sakopšana prasa finanšu līdzekļus.

[7.5] SIA "Rēzeknes gaļas kombināts", iegādājoties nekustamos īpašumus, rēķinājās, ka īpašumam /adrese 3/ piemīt negatīvā vērtība un tā sakopšanai būs jāiegulda papildus līdzekļi, kas pēc provizoriskiem aprēķiniem būtu 40 000 EUR –50 000 EUR. Līdz ar to draudzības pirkums izpaudās tādējādi, ka, pērkot īpašumu ar negatīvu vērtību, lai to kompensētu, cits īpašums tika pārdots par ievērojami zemāku cenu nekā tirgus vērtība.

Prasītāja, pieprasot izpirkuma tiesību tikai uz vienu zemes gabalu, pie tam to, kura cenas atlaide kompensē izdevumus cita zemes gabala atbrīvošanai no ēkām un atkritumiem, izjauc šī darījuma speciālos noteikumus, kas ir draudzības pirkuma būtību kompensējošais mehānisms.

[8] Ar Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 20.novembra spriedumu pilnīgi noraidīta SIA „Eskāda" prasība.

[8.1] Pirmās instances tiesas spriedumā konstatēts, ka saskaņā ar Rēzeknes tiesas Zemesgrāmatu nodaļas /zemesgrāmatas nodalījums 1/ norakstu prasītājai pieder nekustams īpašums /Nosaukums/ar kadastra numuru /numurs/– degvielas uzpildes stacija, kas sastāv no ķieģeļu operator-ēkas ar nojumi, ķeramzita bloku noliktavas un dzelzsbetona ugunsdzēšanas rezervuāra, kas atrodas /adrese/. Uz zemes atrodas Rēzeknes tiesas Zemesgrāmatu nodaļas /zemesgrāmatas nodalījums 2/ierakstīts nekustams īpašums /Nosaukums 2/ar kadastra numuru /numurs C/– zemes gabals 10471 m^2 platībā, kas atrodas /adrese 2/ un pieder atbildētājai SIA „Rēzeknes gaļas kombināts", pamatojoties uz 2013.gada 27.novembra pirkuma līgumu.

[8.2] Tiesa atzina, ka konkrētajā gadījumā zeme un ēkas (būves) ir divi patstāvīgi īpašuma objekti, kuru atsavināšanas gadījumā piemērojama likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta otrās daļas norma, kas noteic, ka, ja ēkas (būves) vai augļu dārzs (koki) ir patstāvīgs īpašuma objekts, tā pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam. Tādas pašas pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir ēku (būvju) vai augļu dārzu (koku) īpašniekam, ja atsavina zemes gabalu.

Lai arī zemesgrāmatas nodalījumos nav izdarītas atzīmes par prasītājai piederošo ēku (būvju) saistību ar zemes gabalu /Nosaukums 2/, kadastra numurs /numurs C/, tiesa atzina, ka zemes atsavināšanas gadījumā prasītājai bija pirmpirkuma tiesības, jo prasītāja ir ēku (būvju) īpašniece Civillikuma 994.panta izpratnē.

[8.3] Konstatēts, ka saskaņā ar 2013.gada 27.novembrī noslēgto nekustamā īpašuma pirkuma līgumu /pers. A/pārdeva SIA „Rēzeknes gaļas

kombināts" par 30 000 EUR piecus nekustamos īpašumus, tai skaitā, strīdus nekustamo īpašumu par 4998 EUR. Uz minētā pirkuma līguma pamata 2013.gada 6.decembrī /zemesgrāmatas nodalījums 2/nostiprinātas SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" īpašuma tiesības.

[8.4] Spriedumā konstatēts, ka SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" darījuma rezultātā strīdus zemes gabalu ieguva kā patstāvīgu īpašuma objektu, tādēļ, pārkāpjot prasītājas kā ēku (būvju) īpašnieces pirmpirkuma tiesības, pēdējai uz likuma pamata rodas izpirkuma tiesība saskaņā ar Civillikuma 1381.pantu.

[8.5] Tiesa atzina, ka prasītāja, ceļot izpirkuma prasību, ir ievērojusi noilguma termiņu, kas saskaņā ar Civillikuma 1400.pantu ir viens gads un skaitāms no dienas, kad nekustamais īpašums ierakstīts zemesgrāmatā uz ieguvēja vārda.

[8.6] Spriedumā norādīts, ka no 2009.gada 1.decembra nomas līguma, kas noslēgts starp /pers. A/un SIA „AVIN", redzams, ka pušu strīds par nomas tiesiskajām attiecībām izšķirts ar Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2009.gada 6.maija spriedumu lietā Nr.C26033707. Tādējādi nekustamā īpašuma /Nosaukums 2/pārdevējai /pers. A/kā minētās lietas dalībniecei bija zināms, ka uz viņai piederošā zemes gabala izvietotās ēkas (būves) ir patstāvīgs īpašuma objekts, viņai bija zināms īpašuma kadastra numurs un tas, ka ēku (būvju) īpašnieces īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā. Minētos faktus, tiesas ieskatā, varēja nezināt pircēja SIA „Rēzeknes gaļas kombināts", taču pārdevējas /pers. A/rīcība, nepiedāvājot ēku (būvju) īpašniecei izmantot pirmpirkuma tiesības, ir novedusi pie tā, ka prasītājai ir radusies izpirkuma tiesība uz likuma pamata.

[8.7] Tiesa spriedumā atsaucas uz Civillikuma 1383.panta pirmo daļu, kas nosaka, ka izpirkuma tiesība nav pielaižama visos atsavināšanas gadījumos, bet tikai tajos, kad izpircējam iespējams pilnīgi atlīdzināt ieguvējam visu to, ko tas samaksājis vai kas tam vēl jāsamaksā par iegūto mantu. SIA „Eskāda", pieteicot savu izpirkuma tiesību, iemaksāja Tiesu administrācijas depozīta kontā izpirkuma summu 5119,29 EUR, kuru veido pirkuma maksa saskaņā ar līgumu 4998 EUR un ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā saistītie izdevumi 121,29 EUR.

Atbildētāji savukārt lūdza tiesu noteikt izpērkamā nekustamā īpašuma /Nosaukums 2/īsto cenu, pamatojot to ar apstākli, ka īpašums pārdots lētāk par tā vērtību, proti, puses noslēgušas draudzības pirkumu Civillikuma 2015.panta izpratnē.

[8.8] Pirmās instances tiesa atsaucas uz Civillikuma 1386.pantu, kas nosaka, ja pierāda, ka izpērkamais nekustamais īpašums pārdots kādam aiz personiskas labvēlības lētāk par tā vērtību (draudzības pirkums), tad izpircējam jāsamaksā īstā cena, pēc tiesas novērtējuma.

Tiesa konstatēja, ka no sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja /pers. C/ novērtējuma redzams, ka nekustamā īpašuma /Nosaukums 2/, kas atrodas /adrese 2/, visticamākā tirgus vērtība 2013.gada 27.novembrī bija 50 000 EUR. Prasītāja nav iesniegusi pierādījumus par to, ka strīdus nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir mazāka vai, ka tā atbilst pirkuma līgumā norādītajai summai.

Tiesa spriedumā norādīja, ka no 2009.gada 1.decembra nomas līguma redzams, ka par nekustamā īpašuma /Nosaukums 2/zemes daļu 3849 m^2 platībā puses bija noteikušas nomas maksu 273,83 EUR (192,45 LVL) mēnesī, kas gadā veido 3285,96 EUR bez PVN. Saskaņā ar SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" 2014.gada 14.janvāra rēķinu Nr.7 zemes nomas maksa par 2014.gada 1.ceturksni ir 994 EUR ar PVN. Tādējādi tiesa secināja, ka zemes gabala daļas – apmēram 1/3 daļas – nomas maksa gadā ir tikai nedaudz mazāka par 2013.gada 27.novembra līgumā noteikto visa zemes gabala pirkuma maksu, kas tiesas ieskatā liecina, ka strīdus nekustamais īpašums pārdots daudz lētāk par tā īsto vērtību.

[8.9] Pirmās instances tiesa, ņemot vērā prasītājas rīcību – iebildumus pret atbildētājas iesniegtā novērtējuma pievienošanu lietas materiāliem, sava novērtējuma neiesniegšanu un neierašanos uz tiesas sēdi, secināja, ka prasītāja nevēlas izpirkt strīdus nekustamo īpašumu par tā īsto cenu. Līdz ar to, tiesa atzina, ka nav izpildījušies Civillikuma 1384. un 1388.pantā paredzētie priekšnoteikumi nekustamā īpašuma iegūšanai ar izpirkumu. Tiesa konstatēja, ka atbilstoši Civillikuma 1383.pantam šajā gadījumā pastāv izpirkuma tiesības ierobežojums, tāpēc prasība ir noraidāma.

[8.10] Spriedumā norādīts, ka prasījums daļā par zaudējumu piedziņu ir pamatots ar Civillikuma 1394.panta otro daļu, kas prasītājas ieskatā, ir /pers. A/samaksātā nomas maksa par 2013.gada decembra mēnesi 331,33 EUR (232,86 LVL). Ievērojot apstākļus, ka prasītāja izpirkuma prasība ir noraidīta, ka prasītājai no likuma un līguma izriet pienākums maksāt nomas maksu un, ka SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" nav pieprasījusi nomas maksu par 2013.gada decembri, tiesa atzina, ka prasība šajā daļā ir noraidāma, jo samaksātā nomas maksa 331,33 EUR nav uzskatāma par zaudējumiem Civillikuma 1394.panta otras daļas un 1775.panta izpratnē.

[8.11] Spriedumā konstatēts, ka SIA „Rēzeknes gaļas kombināts" kā aizņēmēja un /pers. B/ kā aizdevējs 2013.gada 6.decembrī parakstījuši grozījumus 2007.gada 12.septembra aizdevuma līgumā Nr.120907/01 un grozījumus 2007.gada 12.septembra hipotēkas līgumā Nr.120907/01, ar kuriem strīdus nekustamais īpašums ieķīlāts aizdevuma nodrošinājumam par prasījuma summu 1 095 611,29 EUR (770 000 LVL).

2014.gada 5.februārī /zemesgrāmatas nodalījums 2/nekustamajam īpašumam /Nosaukums 2/nostiprināta hipotēka par summu 1 095 611,29 EUR kreditora /pers. B/ labā.

Pirmās instances tiesa atzina, ka izpirkuma prasības noraidīšana ir pamats arī prasījumu noraidīšanai par aizdevuma līguma un hipotēkas līguma grozījumu atzīšanu par spēkā neesošiem daļā, kā arī par hipotēkas dzēšanu uz nekustamo īpašumu /Nosaukums 2/. Vienlaikus tiesa spriedumā norāda, ka prasība pret hipotekāro kreditoru /pers. B/ nav celta, bet ar tiesas spriedumu nevar atņemt lietu tiesības personai, kurai ir trešās personas statuss lietā.

[9] Apelācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 20.novembra spriedumu iesniedza prasītāja, norāda, ka spriedumam nepiekrīt un pārsūdz to pilnā apmērā, lūdz pirmās instances spriedumu atcelt pilnā apmērā.

[9.1] Apelatore atsaucas uz Civilprocesa likuma 164., 210., 233.pantu un norāda, ka lietas izskatīšana tika atlikta piecas reizes un nevienu reizi tas nenotika prasītājas neierašanās dēļ. Prasītāja norāda, ka nav atteikusies no prasības un lietas materiāliem nav pievienoti pierādījumi, kas apliecinātu, ka prasītāja nevēlas izpirkt strīdus nekustamo īpašumu.

[9.2] Prasītājas ieskatā, nekustamā īpašuma novērtējuma pievienošana lietas materiāliem neuzliek prasītājai par pienākumu izpirkt nekustamo īpašumu par novērtējumā norādīto cenu, līdz ar ko prasītāja vadījās no nekustamā īpašuma cenas, kas noteikta pirkuma līgumā.

Vērsta uzmanība, ka vērtējuma 3.5.1.sadaļā "Vērtējamā objekta vērtības aprēķins pēc apbūves nojaukšanas" strīdus nekustamais īpašums tiek salīdzināts ar trim nekustamiem īpašumiem , kas atrodas Rēzeknes pilsētas robežās, savukārt prasītāja uzskata, ka nekustamais īpašums /Nosaukums 2/atrodas /adrese 2/un tā pārdošanas cena nevar tikt noteikta salīdzinājumā ar vērtējumā minētajiem īpašumiem.

[9.3] Bez tam, pirmās instances tiesa nebija noteikusi strīdus nekustamā īpašuma īsto cenu un neuzlika prasītājai izpirkt nekustamo īpašumu par īsto cenu.

[9.4] Sūdzības iesniedzēja atsaucas uz Civilprocesa 81.pantu, ka lēmums par trešās personas pieaicināšanu nav pārsūdzams, un norāda, ka prasītājai tika liegta iespēja noraidīt lūgumu par trešās personas pieaicināšanu.

[10] Ar Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 6.februāra lēmumu prasītāja SIA "Eskāda" aizstāta ar prasītāju SIA "SPACE" sakarā ar SIA "Eskāda" reorganizāciju – pievienošanu SIA "SPACE".

[11] Ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2016.gada 14.aprīļa lēmumu ierosināta apelācijas tiesvedība sakarā ar SIA "SPACE" apelācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2014.gada 4.decembra spriedumu.

[12] Sakarā ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas darbības izbeigšanu ar 2017.gada 1.janvāri Civilprocesa likuma Pārejas noteikumu 109. punkts nosaka, ka pēc Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas priekšsēdētāja priekšlikuma Augstākās tiesas priekšsēdētājs izlemj jautājumu par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas izskatīšanā esošas lietas nodošanu citai apelācijas instances tiesai, ja lietas izskatīšanu līdz 2016.gada 31.decembrim nav iespējams nodrošināt. Saskaņā ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas priekšsēdētāja 2016.gada 18.aprīļa lēmumu lieta nodota izskatīšanai Latgales apgabaltiesai.

[13] Ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra valsts notāra 2016.gada 18.janvāra lēmumu reģistrēta SIA "SPACE" nosaukuma maiņa uz SIA "Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra".

[14] Tiesas sēdē SIA "Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" pārstāvis /pers. D/ uzturēja apelācijas sūdzību un prasību. Prasītāja neatzīst, ka starp pusēm bija noslēgts draudzības pirkums, tas nav norādīts līgumā. To arī pierāda apstāklis, ka SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" bija apstrīdējusi pirkuma līgumu, kā noslēgtu aiz maldības, par ko cēla Jūrmalas tiesā prasību pret /pers. A/, kā arī bija iesniegusi pieteikumu policijā par krāpšanu un bija ierosināts kriminālprocess. Ņemot vērā, ka izskatāmajā lietā argumenti nav pietiekami, lai darījumu atzītu par draudzības pirkumu, atbildētāji Jūrmalas tiesā izskatāmajā lietā ar izlīgumu gribēja panākt šī darījuma atzīšanu par draudzības pirkumu. Lēmums, ar kuru apstiprināts izlīgums, tika pārsūdzēts un ir atcelts.

Prasītāja uzskata, ka izpirkuma cena ir 4998 EUR, jo tādu cenu norādīja arī SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" prasībā Jūrmalas tiesā, lūdzot atzīt darījumu par spēkā neesošu. Tā atbilst strīdus nekustamā īpašuma kadastra vērtībai uz darījuma noslēgšanas laiku. Tomēr, ja tiesa atzītu darījumu par draudzības pirkumu un noteiktu īsto cenu, tad prasītāja piekristu maksāt zemes gabala tirgus vērtību, kas pēc prasītājas iesniegtā novērtējuma bija 12 200 EUR. Nepiekrīt, ka viena zemes gabala tirgus vērtība būtu 50 000,00 EUR, kad visa darījuma summa bija tikai 30 000 EUR.

[15] SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" pārstāvis /pers. E/ neatzina apelācijas sūdzību. Norādīja, ka starp darījuma dalībniekiem tika noslēgts draudzības pirkums un atbilstoši Civillikuma 1386.pantam cenas samazināšanas iemesli tiesai nav jānoskaidro, bet tikai jākonstatē, ka patiesā vērtība pārsniedz līgumā norādīto cenu. No pirkuma līguma nevar izraut tikai vienu īpašumu /Nosaukums 2/, jo visi īpašumi pārdoti kā lietu kopība ar vienu līguma cenu. Slēdzot līgumu, neparedzēja, ka varētu būt tiesvedība, tāpēc arī netika atsevišķi norādīti īpašumi ar negatīvu vērtību.

Pārstāvis nevarēja paskaidrot, kāpēc tika celta prasība Jūrmalas tiesā par darījuma apstrīdēšanu, jo tad nepārstāvēja atbildētāju. Norādīja, ka SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" Jūrmalas tiesā atteicās no savas prasības, atzīstot, ka bija noslēgts draudzības pirkums. Vērsa uzmanību, ka viss pirkuma līgums nav uzskatāms kā draudzības pirkums, tikai attiecībā uz īpašumu /Nosaukums 2/, jo cena tam samazināta, tā kā citi īpašumi nopirkti ar negatīvu vērtību. Pārstāvis nevarēja norādīt uz pierādījumiem, kas apliecinātu, ka zemes gabalu ar negatīvu vērtību sakārtošanai būtu nepieciešams ap 50 000,00 EUR.

Atbildētājas pārstāvis lūdza noteikt īpašuma īsto cenu un nepiekrita, ka nevarētu izmantot pirmo atbildētājas iesniegto novērtējumu ar zemes gabala vērtību, 50 000,00 EUR, jo LĪVA (Latvijas īpašuma vērtētāju asociācija) izteikusi pret to savus iebildumus. Norādīja, ka atbildētāja iesniegusi lietā atkārtotu šī īpašuma novērtējumu, kur tā vērtība noteikta 47 000,00 EUR , kas liecina, ka divi dažādi vērtētāji nonākuši pie gandrīz vienas tirgus cenas. Norādīja, ka minētā zemes gabala vērtīgākā daļa ir tieši tā 1/3 daļa, uz kuras atrodas degvielas uzpildes stacija, pārējo nevar atsevišķi izmantot, jo piekļuve ir caur uzpildes staciju.

[16] /pers. A/pilnvarotais pārstāvis /pers. F/ apelācijas sūdzību neatzina.

Nepiekrita prasītājas iesniegtajam novērtējumam 12000 EUR, uzskata to par neobjektīvu, jo novērtējuma pasūtījumā norādīts kritērijs, ka zemes nomas maksa ir 10 % no tās kadastrālās vērtības, kas neatbilst patiesībai. Uzskata par pamatotu atbildētājas iesniegto novērtējumu 47 000,00 EUR, kur zemes gabals sadalīts divās daļās – iznomātā 1/3 un pārējā, un katra daļa vērtēta atsevišķi pēc saviem principiem. Apbūvētajai daļai ir augstāka vērtība, jo, to iznomājot, iespējams gūt peļņu, kas ņemts vērā novērtējumā. Un prasītāja nav apstrīdējusi šo novērtējumu.

Atbildētājas pārstāvis atsaucās uz pieteikumā par īstās cenas noteikšanu izklāstītajiem argumentiem. Norādīja, ka pirms darījuma noslēgšanas /pers. A/veica aprēķinus par to, cik prasīs zemes gabala sakārtošana un kādus ienākumus nesīs iznomātais zemes gabals un vienojās ar pircēju par vidējo cenu. Tā bija pušu brīva griba norādīt līgumā tādu cenu, kādu vēlas, un pusēm nav jāatskaitās, kāpēc tās nav norādījušas īsto cenu. Norādīja uz pretrunīgu prasītājas pozīciju, kas apelācijas sūdzībā nav apstrīdējusi pirmās instances tiesas atzinumu, ka tas bija draudzības pirkums. Iesniedzot apelācijas tiesvedības laikā savu novērtējumu par zemes gabala tirgus vērtību 12000 EUR , prasītāja ir atzinusi draudzības pirkuma faktu.

Atbildētājas pārstāvis nevarēja paskaidrot, kāpēc Jūrmalas tiesā tika iesniegta prasība par darījuma apstrīdēšanu, uzskata, ka tas bija pārpratums, kas pašlaik ir novērsts.

[17] Trešā persona /pers. B/ uz tiesas sēdi neieradās, par neierašanās iemesliem tiesai neziņoja. Tiesa atzīst, ka lietu var izskatīt bez trešās personas klātbūtnes, kurai par tiesas sēdi paziņots likumā noteiktajā kārtībā.

Motīvu daļa.

[18] Novērtējot prasību, apelācijas sūdzības argumentus, pušu paskaidrojumus kopsakarā ar lietā esošajiem pierādījumiem, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzība ir pamatota un prasība daļēji ir apmierināma.

[18.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tajā lūgtajā apjomā un atbilstoši 430.panta trešajai daļai tiesai nav jāpārbauda fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

[18.2] Apelācijas sūdzībā norādīts, ka spriedums tiek pārsūdzēts pilnā apmērā. Savukārt lūgums atcelt pirmās instances tiesas spriedumu vērtējams kā lūgums pārskatīt lietu pēc būtības, jo apelācijas sūdzībā nav norādīts uz apstākļiem, kas būtu par pamatu atcelt pirmās instances tiesas spriedumu saskaņā ar Civilprocesa likuma 427.pantu un nodot lietu jaunai izskatīšanai. No apelācijas sūdzības teksta izriet, ka prasītāju neapmierina prasības izskatīšanas rezultāts un sprieduma motīvi, kas bija par pamatu prasības noraidīšanai.

[18.3] Lietā konstatēts un nepastāv strīds par lietas faktiskajiem apstākļiem, kas norādīti prasības pieteikumā un konstatēti ar pirmās instances tiesas spriedumu. Nav strīda, ka: starp abām atbildētājām 2013.gada 27. novembrī tika noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma līgums, ar kuru /pers. A/pārdeva SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" piecus nekustamos īpašumus un pircējas īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā; uz viena no nekustamajiem īpašumiem – zemes gabala /Nosaukums 2/atrodas prasītājai piederoša būve – degvielas uzpildes stacija, kuras uzturēšanai noslēgts nomas līgums ar bijušo zemes īpašnieci /pers. A/; noslēdzot pirkuma līgumu par minētā zemes gabala pārdošanu, netika ievērotas prasītājas kā būves īpašnieces pirmpirkuma tiesības.

Pirmās instances tiesa atzina, ka prasītājai saskaņā ar Civillikuma 1381.pantu ir izpirkuma tiesība uz zemes gabalu /Nosaukums 2/un ka prasītāja nav nokavējusi 1400.pantā noteikto noilguma termiņu izpirkuma prasības celšanai, un par šiem apstākļiem strīda nav.

[18.4] Pirmās instances tiesa noraidīja prasību par izpirkuma tiesību realizāciju, atsaucoties uz Civillikuma 1386.pantu. Tiesa secināja, ka zemes gabala 1/3 daļas nomas maksa gadā ir tikai nedaudz mazāka par pirkuma līgumā noteikto visa zemes gabala pirkuma maksu, kas tiesas ieskatā liecina, ka strīdus nekustamais īpašums pārdots daudz lētāk par tā īsto vērtību (draudzības pirkums).

Tiesa noraidīja prasību, jo atbildētāja bija iesniegusi sertificēta vērtētāja veiktu strīdus zemes gabala novērtējumu, kur tā tirgus vērtība bija noteikta 50 000,00 EUR. Savukārt prasītāja neiesniedza savu novērtējumu, kas liecinātu par zemāku vērtību, un neieradās uz tiesas sēdi, no kā tiesa secināja, ka prasītāja nevēlas izpirkt strīdus nekustamo īpašumu par tā īsto cenu. Tiesa konstatēja, ka SIA "Eskāda", pieteicot izpirkuma prasību, Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksājusi izpirkuma summu 5119,29 EUR, ko veido pirkuma maksa par īpašumu saskaņā ar līgumu 4998,00EUR un ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā saistītie izdevumi 121,29 EUR. Tiesa atzina, ka nav izpildījušies Civillikuma 1384. un 1388.pantā paredzētie priekšnoteikumi nekustamā īpašuma iegūšanai ar izpirkumu, kas paredz pienākumu iemaksāt tiesai visu izpirkuma summu.

[19] Lietā pastāv strīds, vai darījums starp atbildētājām ir atzīstams par draudzības pirkumu, kura īstā cena nosakāma pēc tiesas novērtējuma.

[19.1] Līgums Civillikuma 1511.panta izpratnē ir vairāku personu savstarpējs ar vienošanos pamatots gribas izteikums, kura mērķis ir nodibināt saistību tiesību. Atbilstoši Civillikuma 1427.pantam pie tiesiska darījuma būtības, par kādu atzīstams līgums, pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet divpusējos darījumos nepieciešams tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums.

Vērtējot 2013.gada 27.novembra pirkuma līguma saturu, redzams, ka /pers. A/pārdod SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" piecus nekustamos īpašumus par kopējo summu 30 000,00 EUR, pie tam, katram no pārdodamajam īpašumam norādīta sava atsevišķa pirkuma cena. Strīdus zemes gabalam /Nosaukums 2/ar kadastra Nr. /numurs C/, kas reģistrēts /zemesgrāmatas nodalījums 2/, norādīta pirkuma cena 4998,00 EUR (1.1.pts.).

Pirkuma līgumā nav norādīts, ka minētais darījums būtu draudzības pirkums Civillikuma 2015.panta izpratnē vai ka pārdevēja pret pircēju izrāda kādu īpašu personisku labvēlību vai arī ka pastāvētu kādi citi apstākļi, lai visus piecus nekustamos īpašumus kopumā vai kādu atsevišķu zemes gabalu, piemēram strīdus zemes gabalu, pārdotu zem tā patiesās vērtības, kā tas noteikts Civillikuma 1386.pantā.

Zemes gabals /adrese 3/, 6982 m^2 platībā, ar kadastra Nr./numurs G/, pārdots par 19 000,00 EUR, kā arī ar to saistītās sešas ēkas un būves (un trīs ēkas saistītas ar citu zemes gabalu) pārdotas kopumā par 1010,00 EUR.

Nekur līgumā nav norādīts vai atrunāts, ka daļa nekustamo īpašumu būtu ar negatīvu vērtību , bet daļa, arī strīdus zemes gabals, tiek pārdoti zemāk zem to patiesās vērtības, lai kompensētu izdevumus nekustamo īpašumu ar negatīvo vērtību sakārtošanai. Pirkuma līgumā vispār nav atrunāti nekādi papildus nosacījumi, ka pirkuma cena būtu samazināta uz tā rēķina, ka pircējai būtu jāiegulda papildus līdzekļi, lai sakārtotu kādu degradētu teritoriju, kas ietilpst pirkuma līguma priekšmetā, uz ko savā pieteikumā par īstās cenas noteikšanu norāda /pers. A/pārstāvis.

Pirkuma maksa ir būtiska pirkuma līguma sastāvdaļa, par ko vienojas līgumslēdzēji, bet tai obligāti nav jāatbilst tirgus cenai, par ko arī var būt strīds, jo tirgus cenu var ietekmēt dažādi papildus kritēriji, kas tiek izvirzīti pie tirgus cenas noteikšanas. To pierāda arī fakts, ka katra no pusēm iesniegusi ļoti atšķirīgu tirgus cenu strīdus zemes gabalam. Tāpēc pirkuma maksa var būt arī zemāka par tirgus cenu, bet tas automātiski nepadara to par draudzības pirkumu.

Vērtējot apstākļus konkrētajā darījumā, konstatēts, ka /pers. A/kā pārdevēja bija ieinteresēta ātrāk pārdot visus nekustamos īpašumus, jo plānoja aizbraukt prom no Latvijas. Uz to savos argumentos norādīja abu atbildētāju pārstāvji un apstiprināts ar Izziņu no iedzīvotāju reģistra, kur redzams, ka uz 08.04.2014.g. /pers. A/deklarētā dzīvesvieta ir Vankūverā, Kanādā. Pie šādiem apstākļiem, pērkot ar vienu pirkuma līgumu visus /pers. A/nekustamos īpašumus, pārdevējai bija iespējams ātrāk tos pārdot, bet SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" bija iespējams noslēgt izdevīgu darījumu un tos nopirkt arī zem tirgus vērtības, bet tas nav vērtējams kā draudzības pirkums Civillikuma 2015.panta izpratnē.

[19.2] Tiesai nav arī pamata uzskatīt, ka visi šie pieci nekustamie īpašumi tika pārdoti kā lietu kopība.

Saskaņā ar Civillikuma 849.pantu lietu kopība ir vairāku tādu patstāvīgu, vienas vai dažādu šķiru, ķermenisku vai bezķermenisku lietu sakopojums zināmam nolūkam vienā sastāvā un ar vienu kopīgu nosaukumu, kuras šajā sastāvā atzīstamas tiesiskā ziņā par vienību jeb vienu pašu lietu.

Lietu kopība tā ir vienība, kas var sastāvēt no dažādām lietām un arī tiesībām, tomēr jābūt vienojošam elementam un mērķim, kam šī kopība izveidota un kalpo, un apgrozībā tā funkcionē kā viens vesels. Visi pieci pārdotie nekustamie īpašumi reģistrēti atsevišķos zemesgrāmatas nodalījumos, atzīstami par atsevišķām īpašuma vienībām, patstāvīgām lietām, nekas nenorāda uz to kopīgu izmantošanas iespēju.

No pirkuma līguma neizriet un nav pierādījumu lietā, ka SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" pirka, bet /pers. A/ visus piecus nekustamos īpašumus pārdeva kā lietu kopību. Tas, ka visi pieci pārdodamie nekustamie īpašumi iekļauti vienā pirkuma līgumā, nepadara tos par lietu kopību, kur viena lieta būtu otras piederums vai nevarētu viena bez otras funkcionēt. Katram nekustamajam īpašumam noteikta sava cena, kurai nav pamata neticēt, un līgumā nav iekļauts, ka zemes gabals /Nosaukums 2/, kadastra Nr. /numurs C/, tiek pārdots pie nosacījuma, ka būtu jāpērk kāds cits, mazāk vērtīgāks nekustamais īpašums. Līdz ar to nav nekāda pamata noteikt citu – īsto cenu, jo pirkuma līgumā strīdus zemes gabalam jau ir norādīta pirkuma cena.

[19.3] Nav pierādīta tiesas sēdē atbildētāju paustā pozīcija, ka tieši strīdus zemes gabals /Nosaukums 2/, kadastra nr. /numurs C/, bija vērtīgākais līguma pirkuma objekts, jo no tā varēja gūt reālu peļņu no nomas līguma, jo uz zemes gabala atradās augstu peļņu nesošs komercobjekts.

Pirkuma līguma 1.3 punktā norādīts, ka līdzējiem ir zināms, ka attiecībā uz minēto zemes gabalu - 3849 m^2 platībā pastāv nomas tiesiskās attiecības ar SIA "Eskāda", bet nav norādīts, ka uz zemes gabala atrodas SIA "Eskāda" piederoša būve un ka šim faktam būtu nozīme darījuma slēgšanā. Arī zemesgrāmatā nav atzīmes par jebkādas būves atrašanos uz strīdus zemes gabalu. Ņemot vērā arī vēlāk policijā iesniegto iesniegumu par maldināšanu no pārdevējas puses un prasības pieteikumu par darījuma apstrīdēšanu attiecībā uz strīdus zemes gabalu, pircēja nav zinājusi par būves atrašanos uz pērkamā zemes gabala.

Tiesas ieskatā šī pozīcija ir radusies tiesvedības gaitā un neliecina par pušu patieso gribu darījuma slēgšanas brīdī. To apliecina arī atbildētāju rīcība pēc izpirkuma prasības celšanas tiesā.

[19.3.1.]Tā SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" paskaidrojumos sakarā ar celto prasību norāda, ka, noslēdzot pirkuma līgumu /pers. A/un viņas pārstāvis veikuši krāpnieciskas darbības, lai piedabūtu noslēgt pirkuma līgumu, kurā ietilpst arī strīdus zemes gabals un šajā sakarā atbildētāja ir vērsusies tiesībsargājošās iestādēs, kur ierosināts kriminālprocess par krāpšanos. Norādīts arī, ka tika celta prasība par pirkuma līguma atcelšanu un zaudējumu piedziņu.

Paskaidrojumiem pievienots Latgales reģiona Rēzeknes iecirkņa 2014.gada 10.marta paziņojums SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" valdes priekšsēdētājam, kur norādīts, ka 2014.gada 10.martā uzsākts kriminālprocess pēc Krimināllikuma 177.panta 3.daļas par to, ka darījuma starpnieks iespējams veica krāpnieciskas darbības attiecībā pret SIA "Rēzeknes gaļas kombināts", nesniedzot informāciju par SIA "Eskāda" pirmpirkuma tiesībām un ar savām darbībām nodarot materiālo zaudējumu 30000 EUR apmērā.

No minētā paziņojuma secināms, ka SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" vai nu vispār nebija informēts par būves atrašanos uz pērkamā strīdus

zemes gabala vai arī šī būve netika vērtēta kā izdevīgs komercobjekts, no kura varētu gūt peļņu ar zemes nomas līgumu, kas pierāda atbildētājas pozīcijas nekonsekvenci izskatāmajā lietā.

[19.3.2] SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" 2014.gada 14. jūlijā cēla Jūrmalas pilsētas tiesā prasību pret /pers. A/par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu, un Jūrmalas tiesā 2014.gada 20 jūlijā ierosināta civillieta Nr.C17135314 (informācijas no TIS) .

SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" pievienojis lietai celtās prasības kopiju (1.s.118-120.l.l.), no kuras redzams, ka tā lūdz atzīt 2013.gada 27.novembra pirkuma līgumu daļā par nekustamā īpašuma /Nosaukums 2/10471 m^2 platībā, ar kadastra nr. /numurs C/, par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža un lūdz piedzīt no /pers. A/pirkuma maksu 4997,99 EUR apmērā. Prasība pamatota ar apstākļiem, ka pirms līguma noslēgšanas SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" nekas nebija zināms, ka uz minētā zemes gabala atrodas SIA "Eskāda" piederošas ēkas, jo līgumā par to nav atrunāts un zemesgrāmatā atzīmes nav, ka pircēja tika maldināta no pārdevējas puses un, ja pircēja būtu zinājusi par ēku atrašanos uz šī zemes gabala, nebūtu to pirkusi.

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija secina, ka lēmums par kriminālprocesa ierosināšanu un Jūrmalas tiesā iesniegtais SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" prasības pieteikums par pirkuma līguma apstrīdēšanu pierāda, ka strīdus zemes gabalam, slēdzot pirkuma līgumu, tika noteikta tā patiesā cena, ka no pārdevējas puses nebija nekādas labvēlības pret pircēju, nosakot šim zemes gabalam cenu, un starp līgumslēdzējiem nebija nekādas papildus vienošanās par cenas samazinājumu, lai kompensētu citu pārdodamo zemes gabalu vērtību.

Līdz ar to nav pamata piemērot Civilprocesa likuma 1386.pantu un noteikt strīdus zemes gabalam citu, īsto cenu, kas būtu atšķirīga no pirkuma līgumā norādītās.

[19.4] Pirmās instances tiesas konstatētais, ka gada nomas maksa par zemes gabala /Nosaukums 2/iznomāto daļu gandrīz nosedz visa šī zemes gabala pirkuma cenu, nevar būt pamats atzinumam, ka tāpēc zemes gabals pārdots lētāk par tā īsto vērtību.

Pirmkārt, zemes gabala 2009.gada 1.decembra nomas līgums beidzas 2014.gada 25. jūnijā, t.i., pusgadu pēc pirkuma līguma noslēgšanas. Līdz ar to nomas maksa līgumā noteiktajā apmērā nav garantēta arī uz turpmāko laiku.

Otrkārt, kā jau iepriekš bija konstatēts, nomas līgums ar tajā noteikto nomas maksu nebija norādīts pirkuma līgumā kā līguma nosacījums, kas palielinātu strīdus zemes gabala vērtību. Un arī apstrīdot pirkuma līgumu Jūrmalas tiesā un lūdzot atcelt darījumu daļā par strīdus zemes gabala pārdošanu, SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" nenorādīja nomas līguma esamību kā konkrēta zemes gabala vērtību paaugstinošu faktoru, bet lūdza atgriez pirkuma līgumā norādīto pirkuma maksu.

[20] Ņemot vērā, ka, pārdodot strīdus zemes gabalu, pārkāptas prasītājas pirmpirkuma tiesības, saskaņā ar Civillikuma 1381.pantu tai ir izpirkuma tiesība uz zemesgabalu /Nosaukums 2/10471 m^2 platībā, ar kadastra nr. /numurs C/, izstumjot ieguvēju SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" no īpašuma tiesībām un iestājoties viņas vietā.

Saskaņā ar Civillikuma 1384.pantu prasītājai ir jāatlīdzina ieguvējai zemesgrāmatā norādītā pirkuma maksa 4997,99 EUR (3512,61 LVL) un saskaņā ar 1388.pantu jāatlīdzina izdevumi par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā uz ieguvējas vārda 121,30 EUR (85,25 LVL), pavisam kopā izpirkuma summa 5119,29 EUR.

Ņemot vērā, ka minēto summu prasītāja ir iemaksājusi Tiesu administrācijas depozīta kontā, tā ir izpildījusi Civillikuma 1384.panta prasības, un SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" ir izmaksājama minētā summa.

Līdz ar to SIA „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" prasība daļā par īpašuma tiesību atzīšanu uz izpirkuma pamata par pirkuma līgumā norādīto summu ir pamatota un apmierināma.

Ņemot vērā atbildētājas /pers. A/pārstāvja pieteikumu tiesai par īstās cenas noteikšanu, prasītāja ir iemaksājusi Tiesu administrācijas depozītā lielāku izpirkuma maksu, nekā pirkuma līgumā norādītā darījuma summa. Tā kā prasība tiek apmierināta celtajā apmērā un nav pamata noteikt lielāku izpirkuma maksu, sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" ir atmaksājama pirkuma maksa par zemes gabalu /Nosaukums 2/7202,01 EUR, ko tā 2017.gada 17.janvārī iemaksājusi Tiesu administrācijas depozīta kontā LV04TREL8190370000000.

[21] Apmierināma ir arī SIA „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" prasība daļā pret /pers. A/ par zaudējuma piedziņu pārmaksātās zemes nomas maksas apmērā par 2013.gada decembri 331,33 EUR.

Ar 2013.gada 2.oktobra rēķinu Nr.4 un 29.10.2013.g. maksājuma uzdevumu Nr. 39 Nordea bankā (1.s.26.-27.l.l.) pierādīts, ka prasītāja samaksāja /pers. A/nomas maksu 698,59 LVL par trim mēnešiem 2013.gada oktobris- decembris, kas ir 232,86 LVL jeb 331,33 EUR mēnesī.

Ņemot vērā, ka prasītājai īpašuma tiesības tiek atzītas uz izpirkuma pamata, izstumjot ieguvēju no īpašuma tiesībām, kura, savukārt, tās ieguva ar 2013.gada 27. novembra pirkuma līgumu un reģistrēja zemesgrāmatā 2013.gada 6.decembrī, prasītāja atzīstama par nekustamā īpašuma īpašnieci no 2013.gada decembra.

Saskaņā ar Civillikuma 2168.panta 3.punktu nomas līgums izbeidzas, kad tiesības sakrīt un nomnieks iegūst iznomāto lietu īpašumā. Ņemot vērā, ka 2013.gada decembrī prasītāja kļuva par iznomātās lietas īpašnieci, /pers. A/nebija pamata saņemt nomas maksu par 2013.gada decembri un tā no viņas ir piedzenama prasītājas labā.

[22] Noraidāma ir SIA „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" prasība pret SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" un /pers. A/daļā par 2013.gada 6.decembra grozījumu 12.09.2007.g. aizdevuma līgumā Nr. 120907/01 un 12.09.2007.g. hipotēkas līgumā Nr. 120907/01, kas noslēgti starp SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" un /pers. B/, atzīšanu par spēkā neesošiem un nekustamajam īpašumam /Nosaukums 2/, kadastra nr. /numurs C/, zemesgrāmatā nostiprinātās hipotēkas par labu /pers. B/ dzēšanu.

Grozījumi aizdevuma un hipotēkas līgumos, kas noslēgti starp SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" un /pers. B/ nekādi nevar ietekmēt prasītājas tiesības, jo viņa nav šo līgumu dalībniece un līgumos ietvertie nosacījumi paši par sevi neietekmē tās tiesības, tāpēc nav pamata apmierināt prasību par līgumu grozījumu atzīšanu par spēkā neesošiem .

Savukārt nekustamajam īpašumam /Nosaukums 2/, kadastra nr. /numurs C/, uz minēto līgumu pamata ierakstītā hipotēka par labu /pers. B/, tā piešķir viņam lietu tiesību un aizskar prasītājas īpašuma tiesību, apgrūtinot to ar ķīlu (hipotēku). Tomēr šajā gadījumā prasība par hipotēkas dzēšanu pret /pers. B/ nav celta un nekādi prasījumi pret viņu nav izvirzīti, viņš ir pieaicināts lietā trešās personas statusā. Prasītājai nebija šķēršļu celt prasību pret /pers. B/, norādot viņu izskatāmajā lietā kā atbildētāju, kas tiesai ļautu vērtēt hipotēkas tiesiskumu, bet prasītāja to nav izdarījusi.

Savukārt hipotēka par labu abām atbildētājām nav ierakstīta, līdz ar to prasība par hipotēkas dzēšanu ir noraidāma.

[23] Ņemot vērā prasības daļēju apmierināšanu no pusēm piedzenami tiesāšanās izdevumi atbilstoši Civilprocesa likumam.

[23.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu pusei, kura labā taisīt tiesas spriedums tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus proporcionāli apmierinātajai prasības daļai. Līdz ar to prasītājas labā no atbildētājām ir piedzenami tiesas izdevumi.

Par izpirkuma prasību, ņemot vērā izpirkuma summu 4997,99 EUR, samaksāta valsts nodeva 434,66 EUR. Par prasības nodrošināšanu samaksāta valsts nodeva 71,14 EUR Tādējādi valsts nodeva pirmās instances tiesā ir 505,80 EUR, kas piedzenama 252,90 EUR apmērā no katras atbildētājas.

Valsts nodeva par apelācijas sūdzību daļā par izpirkuma prasību samaksāta 434,66 EUR, kas piedzenama 217,33 EUR apmērā no katras

atbildētājas.

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kas samaksāti pirmās instances tiesā ir 4,70 EUR, kas piedzenami no katras atbildētājas 2,35 EUR apmērā.

No /pers. A/papildus piedzenami tiesas izdevumi par apmierināto prasību daļā par zaudējumu piedziņu, kas ir samaksātā valsts nodeva par prasības pieteikumu 71,14 EUR un par apelācijas sūdzību 71,14 EUR.

Tādējādi prasītājas labā no SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" piedzenami tiesas izdevumi 472,58 EUR (252,90+ 217,33+ 2,35) un no /pers. A/piedzenami tiesas izdevumi 614,86 EUR (252,90+ 217,33+2,35+ 71,14+ 71,14).

[23.2] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu un tiesas dokumentu piegādi, kas nebija samaksāti iepriekš.

Atbilstoši lietā norādītajām uzziņām ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi pirmās instances tiesā ir 27,90 EUR un apelācijas instances tiesā 25,13 EUR, kopā 53,03 EUR. Atņemot no šis summas 4,70 EUR, ko iemaksāja prasītāja pie prasības celšanas, valstij neatlīdzinātie tiesas izdevumi ir 48, 33 EUR, kas piedzenami no abām atbildētājām valsts labā, no katras 24,17 EUR.

[24] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu pusēm nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par piedzīto summu samaksu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Ņemot vērā, ka prasītāja prasības pieteikumā nav norādījusi kredītiestādes nosaukumu un konta numuru, uz kuru veicama piedzīto summu samaksu, tiesa, lai nodrošinātu atbildētājām iespēju labprātīgi izpildīt tiesas spriedumu norādītajā termiņā, norāda to SIA „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" banku un konta numuru, no kura veikta papildus izpirkuma naudas iemaksa Tiesu administrācijas depozīta kontā.

Rezolutīvā daļa.

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.-434.pantu

n o s p r i e d a

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" prasību pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes gaļas kombināts" un /pers. A/, ar trešo personu /pers. B/ par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu ar izpirkumu, zaudējumu piedziņu, aizdevuma un hipotēkas līgumu grozījumu atzīšanu par spēkā neesošiem daļā un hipotēkas dzēšanu apmierināt daļēji.

Atzīt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra", reģ.Nr.40003569274, uz izpirkuma tiesību pamata īpašuma tiesības uz zemes gabalu /Nosaukums 2/, kadastra Nr. /numurs C/, kas atrodas /adrese 2/un reģistrēts Rēzeknes tiesas zemesgrāmatu nodaļas /zemesgrāmatas nodalījums 2/ uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rēzeknes gaļas kombināts" vārda.

Atzīt sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rēzeknes gaļas kombināts", reģ.Nr. 42403012397, tiesības saņemt izpirkuma maksu 4997,99 EUR un izdevumus par zemes reģistrāciju zemesgrāmatā 121,30 EUR, pavisam kopā 5119,29 EUR (pieci tūkstoši viens simts deviņpadsmit *euro* 29 centi), ko SIA "ESKADA" 2014.gada 7.februārī iemaksājusi Tiesu administrācijas, reģistrācijas Nr. 90001672316, depozīta kontā LV04TREL8190370000000.

Atmaksāt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra", reģ.Nr.40003569274, pirkuma maksu SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" par zemes gabalu /Nosaukums 2/7202,01 EUR (septiņi tūkstoši divi simti divi *euro* 01 cents), ko SIA „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" 2017.gada 17.janvārī iemaksājusi Tiesu administrācijas, reģistrācijas Nr. 90001672316, depozīta kontā LV04TREL8190370000000.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra", reģ.Nr.40003569274, labā zaudējumus - pārmaksāto nomas maksu par 2013.gada decembri 331,33 EUR (trīs simti trīsdesmit viens *euro* 33 centi) un tiesas izdevumus 614,86 EUR (seši simti četrpadsmit *euro* 86 centi), kopā 946,19 EUR (deviņi simti četrdesmit seši *euro* 19 centi).

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rēzeknes gaļas kombināts", reģ.Nr. 42403012397, sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra", reģ.Nr.40003569274, labā tiesas izdevumus 472,58 EUR (četri simti septiņdesmit divi *euro* 58 centi).

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra", reģ.Nr.40003569274, labā piedzītās naudas summas ieskaitāmas tās kontā AS SEB banka LV25UNLA0050020958997.

Noraidīt sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Latvijas nacionālā nekustamo īpašumu aģentūra" prasību pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes gaļas kombināts" un /pers. A/, ar trešo personu /pers. B/ par 2013.gada 6.decembra grozījumu 12.09.2007.g. aizdevuma līgumā Nr. 120907/01 un 12.09.2007.g. hipotēkas līgumā Nr. 120907/01, kas noslēgti starp SIA "Rēzeknes gaļas kombināts" un /pers. B/, atzīšanu par spēkā neesošiem un nekustamajam īpašumam /Nosaukums 2/, kadastra nr. /numurs C/, zemesgrāmatā nostiprinātās hipotēkas par labu /pers. B/ dzēšanu.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 24,17 EUR (divdesmit četri *euro* 17 centi),

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rēzeknes gaļas kombināts", reģ. Nr. 42403012397, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 24,17 (divdesmit četri *euro* 17 centi).

Valsts labā piedzītie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi iemaksājami Tiesu administrācijas, reģistrācijas Nr.90001672316, kontā Nr.LV51TREL2190458019000, maksājuma uzdevumā norādot: saņēmēja iestāde – Valsts kase, kods – TRELLV22, maksājuma mērķis – 21499, dati civillietas identificēšanai. Kvīts oriģināls par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu sprieduma labprātīgai izpildei noteiktajā termiņā iesniedzams Latgales apgabaltiesā.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no spriedums spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Civillietu departamentā 30 dienu laikā no pilna sprieduma izgatavošanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Latgales apgabaltiesā un iemaksājot drošības naudu 300 EUR.

Pilns spriedums sastādīts 2017.gada 28.februārī.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese V.Lohova

Tiesnese L.Mežale

Tiesnese A.Šilova