Lietas Nr. C30540112
Lietas arhīva Nr. CA-0882-13/27

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

2013.gada 2.oktobrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētāja I.Zaļā

tiesneši I.Stuberovska, N.Riņķis,

ar sekretāru J.Lagzdiņu

piedaloties prasītāja pārstāvei /pers. E/ un atbildētāja pārstāvei /pers. F/,

atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu /pers. G/ prasībā pret SIA „DOM-INO Pluss" par pienākuma uzlikšanu izpildīt pirkuma līgumu, sakarā ar /pers. G/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2012.gada 11.jūnija spriedumu.

Aprakstošā daļa

2012.gada 3.februārī /pers. G/ iesniedza Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā prasību pret SIA „D M" par pienākuma uzlikšanu atbildētājam izpildīt pirkuma līgumu.

Prasītājs, pamatojoties uz Civillikuma 1590., 1587.pantu, lūdz uzlikt par pienākumu atbildētājam izpildīt 2006.gada 4.septembra pirkuma līguma nosacījumus – noasfaltēt vai nobruģēt pievadceļus atbilstoši tehniskajam projektam līdz prasītājam piederošajam nekustamajam īpašumam adrese

Prasībā norādīts, ka 2006.gada 4.septembrī prasītājs noslēdza ar atbildētāju pirkuma līgumu un apsaimniekošanas līgumu par nekustamā īpašuma Mūrkroga ielā 21, pirkšanu un apsaimniekošanu. Saskaņā ar pirkuma līgumu pirkuma maksā tika ietverta arī infrastruktūras attīstīšana. Saskaņā ar pirkuma līguma nosacījumiem prasītājs pirkuma maksu samaksāja pilnā apmērā. Prasītāja īpašuma tiesības uz zemes gabalu tika ierakstītas zemesgrāmatā 2006.gada 4.oktobrī. Starp pusēm bija panākta vienošanās, ka dažu mēnešu laikā līdz prasītāja īpašumam tiks noasfaltēti vai nobruģēti pievadceļi, kas joprojām nav izdarīts.

Saskaņā ar pirkuma līguma 2.2.punktu pirkuma maksa sevī ietver arī detālplānam atbilstošu pievedceļu izbūvi līdz nekustamā īpašuma robežai līdz 2006.gada 31.decembrim. Savukārt saskaņā ar pirkuma līguma 4.2.7.punktu prasītājs ir apliecinājis, ka ir informēts, ka līdz 2006.gada 31.decembrim tiks izbūvēti tehniskajam projektam atbilstoši asfaltēti vai bruģēti pievadceļi līdz nekustamā īpašuma robežai.

Neskatoties uz prasītāja iebildumiem, ceļš vēl joprojām nav noasfaltēts vai nobruģēts. 2010.gada novembra vēstulē atbildētājs piedāvā samazināt apsaimniekošanas maksu par 1/3 daļu, līdz tiks izbūvēti iepriekšminēti pievadceļi, norādot, ka ceļu asfaltēšanas darbus plānots veikt 2011.gada vasarā. Taču tas netika izdarīts.

2011.gada 30.septembrī prasītājs nosūtīja atbildētājam priekšlikumu samazināt par 1/3 daļu apsaimniekošanas maksu līdz pievadceļa noasfaltēšanai vai nobruģēšanai, nosakot gala termiņu šiem darbiem. Taču atbildētājs atbildēja, ka pirkuma līgums neparedz obligātu atbildētāja pienākumu noasfaltēt vai nobruģēt ceļu, jo detālplānojums to neparedz. Savukārt pirkuma līguma 4.2.7.punktā minēts tikai pircēja apliecinājums, ka viņš piekrīt šādu ceļu izbūvei.

Kā izriet no Ikšķiles novada pašvaldības paskaidrojuma, detālplānojumā nav norādīti ielu seguma materiāli, tie tiek noteikti būvprojektā, no kura redzams, ka adrese jābūt ar asfaltbetona segumu 7m platumā un abās pusēs paredzētas ietves 1,5m platumā ar betona bruģakmeņu segumu, un zaļā josla 1,7m platumā, kas atdala ietves no braucamās daļas, un zemes gabalam „Lauciņi" ir izsniegta būvatļauja Nr.12, t.sk. ielas izbūvei. Objekts joprojām nav nodots ekspluatācijā, sakarā ar to, ka nav izbūvēta Mūrkroga iela atbilstoši būvprojektam. Līdz ar to redzams, ka šāda ielu izbūve ir bijusi paredzēta un bez tās izbūves, nodošana ekspluatācijā nav iespējama.

Prasītājs uzskata, ka pirkuma līguma 4.2.7.punkts nenorāda tikai uz to, ar ko pircējs ir iepazinies un kam piekrīt, bet skatoties kopsakarā ar pirkuma līguma 2.2.punktu, kas paredz, ka pirkuma maksa sevī ietver arī ceļu izbūvi atbilstoši detalplānojumam, kā arī pamatojoties uz Vispārējo būvnoteikumu 103.punktu, kas nosaka, ka būvprojekts izstrādājams atbilstoši detālplānojumam, var secināt, ka pirkuma maksa sevī ietver visas detālplānojumā, kā arī no tā izrietošajos dokumentos, noteiktās ceļa izbūves prasības. Bez tam minētajos pirkuma līguma punktos ceļa izbūves termiņš noteikts 2006.gada 31.decembris.

Atbildētājs savos rakstveida apskaidrojumos tiesai norāda, ka prasību neatzīst, uzskata to par nepamatotu un lūdz noraidīt.

2006.gada 4.septembrī starp pusēm noslēgtā pirkuma līguma Nr.1042 1.1.punktu noteikts, ka prasītājs pērk nekustamo īpašumu. Līguma 2.2.punktā ir precizēts, ko sevī ietver līguma 2.1.punktā noteiktā nekustamā īpašuma pirkuma maksa, t.i., ka tā neietver nekādus īpašuma labiekārtojumus vai turpmāku infrastruktūras attīstīšanu, izņemot tikai uzskaitītos. Līdz līguma 2.2.punktā noteiktajam termiņam atbildētājs nodrošināja visu nekustamā īpašuma pirkuma maksā iekļauto uzlabojuma izbūvi, t.sk. izbūvēti gan maģistrālie elektriskie, kanalizācijas, ūdensapgādes un gāzes tīkli, gan detālplānam atbilstoši pievadceļi līdz prasītājam pārdotā nekustamā īpašuma robežai. Detālplāns zemes gabalam „L', kas apstiprināts ar Ikšķiles domes 2004.gada 16.jūnija lēmumu Nr.17 un Nr.18, ar kuru prasītājs bija iepazinies vēl pirms pirkuma līguma noslēgšanas, kas ietverts līguma 4.2.10.1.punktā, nenosaka nekādas īpašas prasības attiecībā uz M ielas segumu. Minēto apstiprina arī Ikšķiles novada pašvaldības 2011.gada 5.decembra vēstule Nr.1774/3-7.

Uzskata, ka līguma 4.2.7.punktā ir ietverta prasītāja piekrišana tam, ka tiks asfaltēti vai bruģēti pievadceļi līdz pircēja nekustamā īpašuma robežai varētu tikt izbūvēti, nevis nosaka atbildētāja pienākumu tos izbūvēt, vai kādā veidā paplašina līguma priekšmetu, kas nepārprotami formulēts līguma 1.1.punktā. Kā arī līguma 4.2.7.punkts ir viens no līguma 4.2.punkta apakšpunktiem, kura būtība ir fiksēt pircēja piekrišanu šiem apliecinājumiem, arī tam, ka laikā līdz 2006.gada 31.decembrim varētu notikt darbi tehniskajam projektam atbilstoša pievadceļa izbūvei, un šo darbu veikšanas laikā varētu radīt pircējam neērtības, kam pircējs piekrīt.

Līdz ar to atbildētājs uzskata, ka 2006.gada 4.septembrī starp pusēm noslēgtais pirkuma līgums Nr.1042 no atbildētāja puses ir izpildīts pilnīgi un prasība noraidāma kā nepamatota.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2012.gada 11.jūnija spriedumu nosprieda prasību noraidīt.

Spriedums pamatots uz šādiem argumentiem.

Lietā nav strīds, ka līdz prasītāja nekustamā īpašuma robežai ir izbūvēti detālplānojumam atbilstoši pievadceļi, t.i., ir izbūvēts ceļš detālplānojumā norādītajā vietā līdz prasītāja nekustamā īpašuma robežai. Lietā nav strīda, ka šis ir zemes seguma ceļš.

Pirmās instances tiesa norāda, ka Detālplānojumā netiek paredzēti ceļa, ielu seguma materiāli. Līdz ar to atzīstams, ka atbildētājs ir izpildījis pirkuma līguma 2.2.punktā uzņemto pienākumu - līdz 2006.gada 31.decembrim izbūvēt Detālplānojumam atbilstošus pievadceļus līdz prasītāja nekustamā īpašuma robežai.

Tiesa atzina par nepamatotu prasītāja apgalvojumu, ka atbilstoši pirkuma līguma 2.2., 4.2.7.punktam atbildētājs ir apņēmies izbūvēt pievedceļus ar asfaltbetona vai bruģa segumu. Pirkuma līguma 2.2.punktā nav noteikts kāda seguma pievedceļi ir izbūvējami, kā arī ceļa seguma materiāli netiek norādīti Detālplānojumā.

Pirkuma līguma 4.2.7.punkts nosaka, ka, parakstot līgumu, pircējs apliecina, ka ir iepazinies un piekrīt nekustamā īpašuma novietojumam dabā, tā izmantošanas un piekļūšanas iespējām, tajā skaitā ir informēts, ka ir izbūvēti maģistrālie elektriskie, kanalizācijas, ūdensapgādes un gāzes apgādes tīkli līdz nekustamā īpašuma robežai un līdz 2006.gada 31.decembrim tiks izbūvēti Tehniskajam projektam atbilstoši asfaltēti vai bruģēti pievadceļi līdz nekustamā īpašuma robežai (...).

Tiesa atzina, ka no minētā pirkuma līguma punkta neizriet atbildētāja pienākums līdz 2006.gada 31.decembrim izbūvēt Tehniskajam projektam atbilstošus asfaltētus vai bruģētus pievadceļus līdz prasītāja nekustamā īpašuma robežai, bet gan izriet, ka prasītājs piekrīt un ir informēts, ka šādi pievadceļi tiks izbūvēti.

Tulkojot pirkuma līguma 4.2.7.punktu kontekstā ar pārējiem pirkuma līguma punktiem un sevišķi pirkuma līguma 2.2.punktu, kas nosaka, kāds ir pirkuma sastāvs, par ko veikta pirkuma maksas samaksa, tiesa vadās no Civillikuma 1504., 1505., 1508., 1509.pantiem. Tiesa atzina, ka atbildētājs ir apņēmies izbūvēt Detālplānojumam atbilstošus pievadceļus, savukārt jautājums par šo ceļu segumu ir sekundārs un iekļauts līgumā vien informatīvi, kā informācija prasītājam par atbildētāja nodomu izbūvēt šo ceļus ar asfaltbetona vai bruģa segumu, bet ne kā atbildētāja apņemšanās – pienākums, kura izpilde uzņemta saskaņā ar pirkuma līgumu. Minēto secinājumu netieši apstiprina arī Ikšķiles novada pašvaldības 2011.gada 5.decembra vēstulē Nr.1774/3-7 norādītais, ka attiecīgajā būvprojektā, par ko izsniegta būvatļauja, ir paredzēta strīdus pievedceļu izbūve ar asfaltbetona un bruģa segumu. Šāds tiesas secinājums izdarīts ņemot vērā, ka priekšroka dodama saudzīgākam iztulkojumam attiecībā pret parādnieku, par kādu šajā situācijā būtu atzīstams atbildētājs saskaņā ar Civillikuma 1401.panta nosacījumiem, kas mazāk saista parādnieku.

Fakts, ka atbildētājs savās 2010.gada 22.novembra un 2011.gada 2.novembra vēstulēs prasītājam un viņa pārstāvim piedāvā samazināt prasītāja nekustamā īpašuma apsaimniekošanas maksu, nenorāda uz to, ka atbildētājs atzītu, ka nav izpildījis pirkuma līguma nosacījumus un nav noasfaltējis vai nobruģējis pievadceļus līdz prasītāja nekustamā īpašuma robežai, kas arī izriet no šo vēstuļu satura, bet gan norāda uz atbildētāja vēlmi risināt strīdu ārpustiesas kārtībā, jo faktiski atbildētājs plāno veikt šo pievadceļu asfaltēšanas un bruģēšanas darbus, kas attiecīgajā brīdī nav iespējami finansiālu apsvērumu dēļ, pieļaujot, ka prasītājs pirkuma līguma 4.2.7.punktā ietverto informāciju uztvēris kā atbildētāja apņemšanos, nevis prasītāja piekrišanu.

Tiesa atzina, ka atbildētājs saskaņā ar 2006.gada 7.septembrī noslēgto pirkuma līgumu Nr.1042, tā 2.2., 4.2.7.punktu nav apņēmies izbūvēt tehniskajam projektam atbilstošus asfaltētus vai bruģētus pievadceļus līdz prasītājam piederošajam nekustamajam īpašumam.

Par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2012.gada 11.jūnija spriedumu prasītājs iesniedzis apelācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu pilnā apmērā.

Apelācijas sūdzības iesniedzējs norāda, ka ar līguma 4.2.7.punktu ir sīkāk paskaidrots līguma priekšmets. Pie kam dots arī termiņš šī nosacījuma izpildei - 2006.gada 31.decembris.

2010.gada novembrī saņēma no atbildētāja vēstuli, kurā tika piedāvāts veikt grozījumus apsaimniekošanas līgumā, apsaimniekošanas maksu samazinot par vienu trešdaļu, līdz tiks izbūvēti jau iepriekšminētie pievadceļi. Vēstulē tika arī norādīts, ka ir plānots veikt ceļu asfaltēšanas darbus /adrese/2011.gada vasarā, kas gan vēl joprojām nav ticis izdarīts.

Detālplānojumā patiešām netiek uzrādīts izbūvējamo ceļu segums, taču tieši tāpēc, pamatojoties uz detālplānojumu, tiek izdota virkne citu dokumentu, kas attiecīgi sīkāk paskaidro būvdarbos paredzēto. Tādējādi būvprojektu nevar skatīt atrauti no detālplānojuma.

Apelācijas sūdzības iesniedzējs uzskata, ka pirkuma līguma 4.2.7.punkts nav iekļauts tikai informatīvi. Proti, pēc atbildētāja vārdiem, kam piekrīt arī tiesa, šis punkts ievietots, lai informētu pircēju par iespējamajiem remontdarbiem, kas pircējam var sagādāt neērtības.

Tiesas sēdē prasītāja un apelācijas sūdzības iesniedzēja prasību un apelācijas sūdzību uzturēja uz tajā norādītajiem argumentiem.

Atbildētāja pārstāve tiesas sēdē prasību un apelācijas sūdzību neatzina.

Motīvu daļa

Civillietu tiesu kolēģija, uzklausot prasītāja pārstāves un atbildētāja pārstāves paskaidrojumus tiesas sēdē un izvērtējot lietā iesniegtos pierādījumus, atzīst, ka prasība ir noraidāma.

Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa nosaka, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai. Šādā gadījumā Civilprocesa likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Pārbaudījusi un izvērtējusi lietas materiālus, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka šajā lietā pirmās instances tiesas konstatētie faktiskie un tiesiskie apstākļi un uz tiem balstītie secinājumi ir pareizi, un pirmās instances tiesas spriedumā sniegtais pamatojums ir pilnībā pietiekams. Līdz ar to Civillietu tiesu kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas spriedumā norādītajai motivācijai un atkārtoti tos pašus apsvērumus nenorāda.

Ņemot vērā iesniegto apelācijas sūdzību, Civillietu tiesu kolēģija uzskata par nepieciešamu sniegt tajā norādīto argumentu novērtējumu, kuriem, iespējams, pirmās instances tiesa nav sniegusi savu viedokli.

Atbilstoši 2006.gada 7.septembrī noslēgtā pirkuma līguma 1.1.punktam prasītājs nopircis nekustamo īpašumu – zemes gabalu, kas atrodas Ogres rajona Ikšķiles lauku teritorijā, /adrese/, ar kopējo platību 1352 kv.m. Pirkuma maksa, kas norādīta līguma 2.1.punktā, ietver sevī vienīgi šā nekustamā īpašuma vērtību. Piebraucamā ceļa izbūves izmaksas pirkuma līgumā nav ietvertas un šis ceļš atbilstoši Detālplānojumam, kā tas paredzēts līguma 2.2.punktā, ir izbūvēts.

Lietā pastāv strīds par to, vai atbildētājam ir pienākums Detālplānojumā paredzēto pievedceļu prasītājam piederošajam īpašumam noasfaltēt vai nobruģēt.

Ministru kabineta 2004.gada 19.oktobra noteikumu Nr. 883 „Vietējās pašvaldības teritorijas plānošanas noteikumi" (zaudējuši spēku 2009.gada 1.jūlija) V. nodaļā, kas regulē Detālplānojuma sastāvdaļas, nav norādes, ka Tehniskais projekts (Būvprojekts) būtu viena no detālplānojuma sastāvdaļām.

Šāds viedoklis izteikts arī Ikšķiles novada pašvaldības 2011.gada 5.decembra prasītājam /pers. G/ sniegtajā atbildē, kurā norādīts, ka detālplānojumā netiek norādīti ielu seguma materiāli, kas detālplānojuma uzdevumā arī netiek prasīts (l.l. 17).

Līdz ar to prasītāja viedoklis, ka pirkuma līguma 2.2.punktā ietvertais nosacījums par pievedceļa izbūves atbilstību detālplānojumam ietver sevī arī Tehniskā projekta (Būvprojekta) nosacījumus, kuros paredzēts pievedceļa segums, ir nepamatots. Tehniskajam projektam (Būvprojektam) pēc sava satura jāatbilst Detālplānojuma nosacījumiem, t.i., tajā jāņem vērā vienīgi Detālplānojumā norādīto ceļu izvietojums, bet ceļa segums tiek noteikts Būvprojektā (Tehniskajā projektā).

Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka pirkuma līguma 4.2.7.punktā prasītājam vienīgi sniegta informācija par to, kāda veida segumu pārdevējs paredzējis pievedceļam, bet minētā punkta nosacījumi nav saistāmi ar līguma 2.2.punktu, kuru atbildētājs ir izpildījis.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Tā kā prasība noraidāma, samaksātie tiesas izdevumi prasītājam nav atlīdzināmi.

Savukārt Civilprocesa likuma 42.panta otrā daļa paredz, ja prasību noraida, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos. Atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktam un valsts akciju sabiedrības „Latvijas Pasts" tarifiem ar tiesas pavēstu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi šajā lietā ir bijuši 5,45 lati, kas ir piedzenami no prasītāja valsts ienākumos.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1} pantu atbildētājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās brīža.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.^{1} , 432.-434.pantu, Civillietu tiesu kolēģija

nosprieda

noraidīt /pers. G/ prasību pret SIA „DOM-INO Pluss" par pienākuma uzlikšanu izpildīt 2006.gada 4.septembra pirkuma līguma nosacījumus – noasfaltēt vai nobruģēt pievadceļus atbilstoši tehniskajam projektam līdz /pers. G/ piederošajam nekustamajam īpašumam /adrese/.

Piedzīt no /pers. G/, /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumu Ls 5,45 (pieci lati un 45 santīmi) apmērā.

Pēc sprieduma stāšanās likumīgā spēkā noteikt /pers. G/ 10 dienu termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, iesniedzot šajā termiņā, Rīgas apgabaltiesas kancelejā maksājumus apliecinošus dokumentus.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas – 2013.gada 16.oktobra Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja I.Zaļā

Tiesneši I.Stuberovska

N.Riņķis