ECLI:LV:AT:2023:1227.C73324321.15.S
Lieta Nr. C73324321, SKC-775/2023
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts

S P R I E D U M S

Rīgā 2023. gada 27. decembrī

Senāts šādā sastāvā: senators referents Aivars Keišs, senatori Dzintra Balta un Erlens Kalniņš

rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA „IBIZA" prasībā pret /pers. C/ par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamu īpašumu un /pers. C/ pretprasībā pret SIA „IBIZA" par darījumu izbeigšanu sakarā SIA „IBIZA" kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas 2023. gada 20. aprīļa spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] /Nosaukums/ pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs A//pers. C/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Nosaukums B/, kas sastāv no trijām zemes vienībām 65,5 ha kopplatībā, bet nodalījumā Nr. /numurs B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Nosaukums C/, kas sastāv no trijām zemes vienībām 36,6 ha kopplatībā.

[2] SIA „IBIZA" un /pers. C/ 2020. gada 13. februārī noslēdza līgumu (tekstā – cerības pirkuma līgums), ar kuru atbildētāja apņēmās pārdot prasītājai par 25 000 EUR no nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ atdalītu zemi 39,2 ha platībā, kas līguma grafiskajā pielikumā Nr.1 iezīmēta sarkanā krāsā.

Minētajā datumā puses noslēdza arī otru līgumu (tekstā – cerības pirkuma līgums), ar kuru atbildētāja apņēmās pārdot prasītājai par 25 000 EUR no nekustamā īpašuma /Nosaukums C/ atdalītu zemi 17,4 ha platībā, kas līguma grafiskajā pielikumā Nr.1 iezīmēta sarkanā krāsā.

[3] Ar /Nosaukums/ novada domes 2020. gada 20. maija lēmumu Nr. /numurs/ apstiprināts zemes ierīcības projekts nekustamajiem īpašumiem /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/, izveidojot papildus vēl vienu nekustamu īpašumu /Nosaukums D/ sastāvošu no divām zemes vienībām (kadastra numurs /numurs C/un /numurs D/).

[4] SIA „IBIZA" 2021. gada 19. februārī Zemgales rajona tiesā cēlusi pret /pers. C/ prasību, lūdzot:

1) atzīt prasītājai īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Nosaukums D/ sastāvošu no zemes vienības ar kadastra numuru /numurs A/ 49,18 ha platībā un zemes vienības ar kadastra numuru /numurs E/ 10,08 ha platībā atbilstoši 2020. gada 13. februārī noslēgto līgumu noteikumiem;

2) atvērt /Nosaukums/ pagasta zemesgrāmatā jaunu nodalījumu nekustamajam īpašumam /Nosaukums D/.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[4.1] SIA „IBIZA" un /pers. C/ 2020. gada 13. februārī noslēdza divus līgumus, ar kuriem atbildētāja apņēmās pārdot prasītājai no nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ atdalītu zemi 39,2 ha platībā (vairāk vai mazāk, kā izrādīsies pēc zemes uzmērīšanas dabā) un no nekustamā īpašuma /Nosaukums C/ atdalītu zemi 17,4 ha platībā (vairāk vai mazāk, kā izrādīsies pēc zemes uzmērīšanas dabā).

[4.2] Prasītāja izpildīja pielīgtās saistības un no nekustamajiem īpašumiem /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/ atdalīja pārdošanai paredzētās zemes platības, apvienojot tās jaunā nekustamā īpašumā /Nosaukums D/, taču atbildētāja atteicās parakstīt pirkuma līgumu, aizbildinoties, ka pirkuma maksa neatbilst atsavināmās zemes vērtībai un paziņojot, ka viņa vienpusēji atkāpjas no minētajiem darījumiem.

[4.3] Puses, noslēdzot priekšlīgumus, kuru mērķis bija pēc pārdošanai paredzētās zemes atdalīšanas noslēgt pirkuma līgumu, vienojās par pirkuma līguma būtiskām sastāvdaļām, tas ir, par pirkuma priekšmetu un pirkuma maksu, līdz ar to minētie darījumi saskaņā ar Civillikuma 1541. pantu ir spēkā esoši un izpildāmi.

[4.4] Prasība pamatota ar Civillikuma 1., 1511., 1541., 1587., 1588. un 2004. pantu.

[5] /pers. C/ 2021. gada 15. septembrī cēlusi pretprasību pret SIA „IBIZA", lūdzot izbeigt 2020. gada 13. februārī noslēgtos līgumus par nekustamo īpašumu /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/ sadalīšanu un atdalītās zemes pārdošanu.

Pretprasības pieteikumā norādīti šādi argumenti un pamatojums.

[5.1] Atbildētāja saskaņā ar pušu vienošanos izdeva prasītājai pilnvaru, lai tā no nekustamajiem īpašumiem /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/ atdalītu pārdošanai paredzēto zemi.

[5.2] Prasītāja īpašumu sadalīšanu veica, pārkāpjot 2020. gada 13. februāra līgumos noteikto kārtību, proti, no nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ tika atdalīti nevis 39,2 ha, kā tas bija paredzēts līgumā, bet gan 49,18 ha zemes, bet no nekustamā īpašuma /Nosaukums C/ tika atdalīti nevis 17,4 ha, kā puses bija vienojušās, bet gan 10,08 ha zemes. Tādējādi pārdošanai tika atdalīta zeme nevis 56,60 ha kopplatībā, kas atbilstu atbildētājas gribas izteikumam, bet gan 59,98 ha kopplatībā, tas ir, par 3,38 ha vairāk. Puses, noslēdzot minētos darījumus, par šādu pirkuma priekšmetu nebija vienojušās.

Prasītāja, sadalot nekustamos īpašumus neatbilstoši līgumu noteikumiem, radījusi situāciju, ka noslēgtie darījumi nav izpildāmi, tādēļ tie ir izbeidzami.

[5.4] Pretprasība pamatota ar Civillikuma 1., 994., 1541. un 2007. pantu.

[6] Ar Zemgales rajona tiesas 2022. gada 9. maija spriedumu prasība un pretprasība noraidīta.

[7] Izskatot SIA „IBIZA" apelācijas sūdzību un /pers. C/ pretapelācijas sūdzību, Zemgales apgabaltiesa ar 2023. gada 20. aprīļa spriedumu prasību noraidīja, bet pretprasību apmierināja.

Ar minēto spriedumu atcelti starp SIA „IBIZA" un /pers. C/ 2020. gada 13. februārī noslēgtie līgumi par nekustamo īpašumu /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/ sadalīšanu un atdalītās zemes pārdošanu.

No prasītājas atbildētājas labā piedzīti tiesas izdevumi 3094,75 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1500 EUR.

Spriedumā norādīta šāda motivācija.

[7.1] Lietā strīds starp pusēm ir par to, vai 2020. gada 13. februārī noslēgtie darījumi ir atzīstami par cerību pirkuma līgumiem (Civillikuma 2009. pants) vai par priekšlīgumiem pirkuma līgumam (Civillikuma 1541. pants).

Apelācijas instances tiesa atzinusi, ka minētie līgumi nepārprotami atspoguļo pušu gribu – izpildoties noteiktam priekšnoteikumam, pārdevējai pārdot, bet pircējai nopirkt atdalīto zemi. Līdz ar to tā pievienojusies pirmās instances tiesas atzinumam, ka 2020. gada 13. februārī noslēgtie darījumi ir priekšlīgumi, kuru mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana.

[4.2] Prasītāja, veicot nekustamo īpašumu sadalīšanu, nebija tiesīga no nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ atdalīt par 11 hektāriem lielāku zemes platību, bet no nekustamā īpašuma /Nosaukums C/ par 7 hektāriem mazāku zemes platību, nekā bija norunāts. Tādējādi prasītāja, patvaļīgi pārgrozot atdalāmās zemes platības, ir pārkāpusi gan līguma noteikumus, gan arī pilnvarā doto uzdevumu.

[4.3] Pamatots ir atbildētājas arguments, ka līgumos ietvertā frāze „vairāk vai mazāk kā izrādīsies pēc uzmērīšanas dabā" ir attiecināma uz pieļaujamajām platību atšķirībām, kuras varētu rasties, veicot kadastrālo uzmērīšanu zemes vienībai, kas sākotnēji uzmērīta, izmantojot ierādīšanas (grafisko) metodi.

Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumu Nr.1019 „Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 188.2.2. punkts noteic, ka pieļaujamā platību atšķirība lauku apvidū nedrīkst pārsniegt atšķirību, kas noteikta, izmantojot formulu ± 0,25 ?P (P – zemes vienības vai vienības daļas platība (ha)), ja platība ir lielāka par 1,0 ha, bet nepārsniedz 200 ha. Līdz ar to no nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ atdalītās zemes platība pēc uzmērīšanas nevar pārsniegt ± 0,25 ?39,2 ha = 0,25x 6,26 = 1,57 ha un no nekustamā īpašuma /Nosaukums C/ atdalītās zemes platība pēc uzmērīšanas nevar pārsniegt ± 0,25 ? ?17,4 ha = 0,25 x 4,17 = 1,04 ha.

Atdalītās zemes platības, salīdzinot to ar līgumos norādīto pārdošanai paredzēto zemes platību, starpība vairākas reizes pārsniedz pieļaujamo platību atšķirību pēc kadastrālās uzmērīšanas.

[4.4] Nepamatots ir prasītājas viedoklis, ka šajā gadījumā par pamatu ņemama līgumos norādītā atdalāmās zemes kopplatība, jo ir noslēgti divi atsevišķi darījumi un katrā no tiem atbildētāja ir skaidri un nepārprotami izteikusi savu gribu, kāda konkrēti zemes platība atdalāma no katra nekustamā īpašuma.

Puses nebija vienojušās, ka no nekustamo īpašumu /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/ atdalītās zemes platības tiks apvienotas, tādēļ prasītājai nebija pamata uzskatīt, ka īpašumu sadalīšana veicama, ievērojot abos līgumos minēto atdalāmo zemju kopplatību.

[4.5] Arī izsniegtajā pilnvarā prasītājai bija dots uzdevums no atbildētājai piederošajiem nekustamajiem īpašumiem atdalīt zemi attiecīgi 17,7 ha un 39,2 ha platībā. Saskaņā ar Civillikuma 2300. pantu pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežas, un viņam jārīkojas vispirms pēc pilnvarotāja norādījumiem.

[4.6] Lietas iztiesāšanas laikā prasītāja, pamatojot savu rīcību, paskaidrojusi, ka pušu nodoms, nosakot pārdodamās zemes robežas, bija atdalīt meža zemi no lauksaimniecībā izmantojamās zemes.

Atbilstoši Civillikuma 1509. pantam divpusēji darījumi, kas uzliek kādus pienākumus abām pusēm, šaubu gadījumā iztulkojami tam par ļaunu, kurš attiecīgā gadījumā ir kreditors un kuram tādēļ vajadzēja izteikties skaidrāk un noteiktāk.

Līdz ar to prasītājai, sagatavojot priekšlīgumus, nodoms iegādāties visu atbildētājai piederošo meža zemi bija jāizsaka skaidrāk un saprotamāk.

[4.7] Ņemot vērā to, ka prasītāja nav izpildījusi saistības pienācīgā kārtā (Civillikuma 1812. pants), bet pušu noteiktais pārdošanai paredzētās zemes atdalīšanas termiņš ir beidzies un atbildētāja nevēlas to pagarināt, tad, pamatojoties uz Civillikuma 1663. pantu, pretprasība apmierināma un priekšlīgumi ir atceļami.

[5] Par minēto spriedumu SIA „IBIZA" iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā lūgusi spriedumu atcelt, pamatojoties uz šādiem argumentiem.

[5.1] Pārkāpta Civilprocesa likuma 189. panta trešā daļa un 190. pants, jo tiesa, nevērtējot apstrīdēto darījumu noslēgšanas mērķi, izdarījusi pretrunīgus secinājumus.

[5.2] Nepamatots ir tiesas secinājums, ka prasītāja, sadalot nekustamos īpašumus, patvaļīgi ir grozījusi atdalāmās zemes platības, jo šāds apgalvojums izdarīts, nepārbaudot priekšlīgumu grafiskajos pielikumos iezīmētās pārdošanai paredzēto zemes platību robežas. Tādējādi pieļauts Civilprocesa likuma 97. panta pirmās un trešās daļas pārkāpums.

Tāpat nepamatots ir tiesas secinājums, ka prasītāja nebija tiesīga apvienot atdalītās zemes platības vienā īpašumā, jo šāds apgalvojums ir pretrunā ar /Nosaukums/ novada pašvaldības lēmumu par zemes ierīcības projekta nekustamajiem īpašumiem /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/ apstiprināšanu, ar kuru paredzēts minēto īpašumu sadalīšanas rezultātā papildus izveidot jaunu nekustamu īpašumu /Nosaukums D/ sastāvošu no divām zemes vienībām.

[5.3] Ierosinātā strīda izšķiršanā nepamatoti piemērots Ministru kabineta noteikumu Nr. 1019 „Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 188.2.2. punkts, tādējādi pārkāpjot tiesas kompetences robežas (Civilprocesa likuma 450. panta trešā daļa).

[5.4] Pārkāpta Civilprocesa likuma 97. panta pirmā un trešā daļa, jo, izdarot secinājumu, ka ir nokavēts pušu noteiktais pārdošanai paredzētās zemes atdalīšanas termiņš, nav vērtēti visi lietā esošie pierādījumi, tas ir, bez ievērības atstāti tie pierādījumi, kas liecina par pretējo. Lietas apstākļu nenoskaidrošanas rezultātā nepareizi piemērots Civillikuma 1663. pants.

Tāpat nav vērtēts apstāklis, ka lietas iztiesāšanas laikā atbildētāja vairākkārt ir mainījusi pamatojumu tam, kāpēc viņa nevēlas slēgt pirkuma līgumu.

[6] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību /pers. C/ norādījusi, ka kasācijas sūdzība nav pamatota.

Motīvu daļa

[7] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personām, kas to pārsūdzējušas, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[8] Senātam, izskatot lietu kasācijas kārtībā, jāatbild uz šādiem tiesību jautājumiem, pirmkārt, kāda ir 2020. gada 13. februārī noslēgto darījumu juridiskā daba, un, otrkārt, vai uz tiesas konstatētajiem apstākļiem pareizi attiecināts Civillikuma 1663. pants.

[9] Lietā nav strīda par to, ka puses 2020. gada 13. februārī noslēgušas divus satura ziņā līdzīgus līgumus par nekustamo īpašumu /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/ sadalīšanu un atdalītās zemes pārdošanu. Tāpat nav strīda par to, ka puses, noslēdzot šos darījumus, ir vienojušās par pirkuma līguma būtiskajām sastāvdaļām, tas ir, gan par pirkuma priekšmetu (līgumu 1.1. punkts), gan arī par pirkuma maksu (līgumu 1.5. punkts).

Lai noskaidrotu darījumu, kurus puses nosaukušas par cerību pirkuma līgumiem, juridisko dabu, ir nepieciešams tos iztulkot.

Izšķirošais faktors iztulkošanā ir darījuma dalībnieku gribai, viņu izrādītajam nodomam. Darījuma iztulkošanas mērķis ir uzzināt darījuma dalībnieku patieso gribu; to situāciju, kuru patiesībā puses gribēja (sk. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.–2400. p.). Sagatavojis autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 76. lpp.*).

Noskaidrojot līdzēju patieso gribu, tiesai jāvadās pēc Civillikuma
1504.–1509. panta noteikumiem, taču šajās tiesību normās regulētās iztulkošanas metodes ir piemērojamas secīgi.

Tikai tad, ja saskaņā ar Civillikuma 1504.–1505. pantu līdzēju patieso nodomu nevar noskaidrot un no darījuma izriet dažādas iztulkojuma iespējas, tiesai jāpiemēro Civillikuma 1507.–1509. pants. Šāda tiesisku darījumu iztulkošanas kārtība nostiprināta arī tiesu praksē (sk. *Senāta 2020. gada 18. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-492/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0618.C30453918.13.S) 12.1. punktu, 2022. gada 29. septembra sprieduma lietā Nr. SKC-813/2022 (ECLI:LV:AT:2022:0929.C33417119. 14.S) 8.2. punktu, 2023. gada 20. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-555/2023 (ECLI:LV:AT:2023:0620.C73383521.12.S) 6.2. punktu*).

Apelācijas instances tiesa pamatoti atzinusi, ka 2020. gada 13. februārī noslēgtie darījumi ir priekšlīgumi pirkuma līgumam, ko apstiprina līgumos atspoguļotais dalībnieku saskanīgais gribas izteikums, proti, ka pēc nekustamo īpašumu sadalīšanas un atdalītās zemes robežu plānu izgatavošanas puses ieradīsies pie notāra, lai parakstītu pirkuma līgumu un nostiprinājuma lūgumu (līgumu 1.10. punkts).

Priekšlīgumu noslēgšanas brīdī nekustamie īpašumi nebija sadalīti, tas ir, no tiem nebija atdalīta pārdošanai paredzētā zeme, kā arī nebija izgatavoti atdalītās zemes robežu plāni, kas izskaidro pušu nodomu noslēgt pirkuma līgumu un parakstīt nostiprinājuma lūgumu pircējas īpašuma tiesību nostiprināšanai pēc pārdošanai paredzētās zemes atdalīšanas procesa pabeigšanas.

Noslēgtie darījumi nevar tikt iztulkoti kā cerību pirkumi, jo tāda nav bijusi līdzēju griba, ko apstiprina gan līgumu saturs, gan arī pušu veiktās darbības pēc dokumentu parakstīšanas.

Tādējādi tiesā izskatāms strīds par priekšlīgumu izpildi.

[10] Civillikuma 1591. pants, ar ko pamatots apelācijas instances tiesas spriedums, noteic, ka tad, ja ceļ prasību par divpusēja līguma izpildīšanu, prasītājam vai nu jāpiesola pienācīgs izpildījums, vai jāpierāda, ka viņš no savas puses līgumu jau izpildījis. Pretējā gadījumā pret viņu var celt līguma neizpildīšanas ierunu, ja vien no pašas līgumiskās attiecības rakstura neizriet, ka atbildētājam pienākas papriekš izpildīt.

[10.1] Apelācijas instances tiesa, noraidot prasību par priekšlīgumu izpildīšanu, atzinusi par pamatotiem atbildētājas izvirzītos iebildumus, ka prasītāja saistības nav izpildījusi pienācīgā kārtā, proti, pārdošanai paredzēto zemi no nekustamajiem īpašumiem ir atdalījusi, neievērojot pilnvarotājas doto uzdevumu un līgumos noteikto kārtību.

Rīcība ar nekustamo īpašumu, tostarp tā sadalīšana, ir īpašnieka ekskluzīva tiesība.

Lietā nav strīda par to, ka nekustamo īpašumu /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/ sadalīšanu SIA „IBIZA" veica, pamatojoties uz /pers. C/ 2020. gada 13. februārī izdoto pilnvaru (ierakstīta Nr. /numurs/).

Apelācijas instances tiesa, izskatot lietu par priekšlīgumu izpildīšanu, nepamatoti nav nodalījusi prasītājas kā minēto darījumu dalībnieces atbildību no pilnvarnieces atbildības, jo prasība par pilnvarojuma līguma izpildīšanu nav celta un tiesiskās sekas, kas vienā vai otrā gadījumā iestājas sakarā ar pieļauto līgumpārkāpumu, ir atšķirīgas.

[10.2] Kasācijas instances tiesas kompetencē neietilpst faktisko apstākļu un pierādījumu vērtēšana no jauna (Civilprocesa likuma 450. panta trešā daļa). Tomēr Senāts atzīst par pamatotu kasatores argumentu, ka pārsūdzētais spriedums neatbilst Civilprocesa likuma 97. panta pirmās un trešās daļas, 189. panta trešās daļas, kā arī 190. panta otrās daļas prasībām.

Apelācijas instances tiesa atzīstot, ka prasītāja pārdošanai paredzēto zemi no nekustamajiem īpašumiem ir atdalījusi, neievērojot pušu norunu, aprobežojusies vienīgi ar priekšlīgumos norādīto zemes platību un pēc atdalīšanas kadastrāli uzmērīto zemes platību skaitlisko salīdzināšanu, spriedumā nenorādot pamatojumu tam, kas šādu apgalvojumu apstiprina, tādējādi neizpildot iepriekš minēto procesuālo tiesību normu prasības.

[10.3] Lietā nepastāv strīds par to, ka atbildētāja, noslēdzot priekšlīgumus, apņēmās pārdot, bet prasītāja apņēmās nopirkt no nekustamā īpašuma /Nosaukums B/ atdalītu zemi 39,2 ha (vairāk vai mazāk, kā izrādīsies pēc zemes uzmērīšanas dabā) platībā, kas līguma grafiskajā pielikumā Nr.1 iezīmēta sarkanā krāsā, un no nekustamā īpašuma /Nosaukums C/ atdalītu zemi 17,4 ha (vairāk vai mazāk, kā izrādīsies pēc zemes uzmērīšanas dabā) platībā, kas līguma grafiskajā pielikumā Nr.1 iezīmēta sarkanā krāsā.

Tāpat nav strīda, ka saskaņā ar /Nosaukums/ novada domes 2020. gada 20. maija lēmumu Nr. /numurs/ nekustamie īpašumi sadalīti piecās zemes vienībās ar šādiem kadastra numuriem:

1) /numurs A/ ar platību 48,8 ha (nekustamais īpašums /Nosaukums D/);
2) /numurs B/ ar platību 8,2 ha (nekustamais īpašums /Nosaukums B/);
3) /numurs C/ ar platību 13,6 ha (nekustamais īpašums /Nosaukums C/);
4) /numurs D/ ar platību 7,0 ha (nekustamais īpašums /Nosaukums B/);
5) /numurs E/ar platību 10,1 ha (nekustamais īpašums /Nosaukums D/).

[10.4] Apelācijas instances tiesa, pārmetot prasītājai saistību nepienācīgu izpildi, pievērsusies līgumu 1.1 punktā ietvertās frāzes „vairāk vai mazāk, kā izrādīsies pēc zemes gabala uzmērīšanas dabā" satura noskaidrošanai. Tomēr līdzēju patiesās gribas noskaidrošanai tiesa izmantojusi nevis Civillikuma 1504.–1509. pantā ietvertās iztulkošanas metodes, bet gan šo teksta daļu iztulkojusi atrauti no minētā punkta pārējā satura, proti, ka atdalāmā zeme līguma grafiskajā pielikumā Nr.1 ir iezīmēta sarkanā krāsā.

Šādu pieeju Senāts atzīst par kļūdainu, jo tā nav vērsta uz līdzēju patiesās gribas noskaidrošanu, kas, kā jau iepriekš norādīts, ir jebkura līguma iztulkošanas mērķis.

[10.5] Pamatots ir kasācijas sūdzības arguments, ka apelācijas instances tiesa, izšķirot strīdu par priekšlīgumu izpildīšanu, nepamatoti piemērojusi Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumu Nr. 1019 „Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 188.2.2. punktu, jo minētais normatīvais akts reglamentē zemes kadastrālās uzmērīšanas kārtību, tostarp mērnieka darbības, aprēķinot uzmērītās zemes platības.

Tāpat pamatots ir arguments, ka tiesa nav vērtējusi pārējos lietas materiāliem pievienotos pierādījumus, proti, zemes ierīcības projektu nekustamajiem īpašumiem /Nosaukums B/ un /Nosaukums C/ un 2020. gada 13. februārī noslēgto priekšlīgumu grafiskos pielikumus, kuros ir iezīmēta

pārdošanai paredzētā zeme, tādējādi pārkāpjot Civilprocesa likuma 97. panta pirmo un trešo daļu.

No minētajiem dokumentiem redzams, ka no atbildētājai piederošajiem nekustamajiem īpašumiem atdalītās zemes platības pilnībā atbilst priekšlīgumu grafiskajos pielikumos iezīmētajām pārdošanai paredzētajām zemes platībām.

Līdz ar to apelācijas instances tiesa nepamatoti secinājusi, ka prasītāja nav izpildījusi saistības pienācīgā kārtā.

[11] Apelācijas instances tiesa pretprasību apmierinājusi, pamatojoties uz Civillikuma 1663. pantu, kas noteic, ka tad, ja kreditors parādnieka nokavējuma dēļ vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, viņš var prasīt tā atcelšanu.

Piemērojot šo tiesību normu, apelācijas instances tiesa nav noskaidrojusi lietā būtiskus apstākļus, proti, kura no pusēm ir vainojama ar priekšlīgumiem nodibināto saistību neizpildīšanā, jeb šo saistību izpildīšanas nokavējumā.

Apelācijas instances tiesa atstājusi bez novērtējuma lietas materiāliem pievienoto zvērinātas notāres Baibas Dambes 2020. gada 27. oktobrī sastādīto apliecinājumu Nr. /numurs/, kurā norādīts, ka pārdevēja atsakās parakstīt pirkuma līgumu, paskaidrojot, ka pirkuma maksa neatbilst atsavināmās zemes vērtībai un pircēja ir zaudējusi viņas uzticību.

Savukārt 2020. gada 11. novembrī atbildētāja prasītājai paziņojusi, ka vienpusēji atkāpjas no priekšlīgumiem, jo, nosakot pirkuma maksu un nodibinot servitūtu, viņa ir tikusi maldināta.

Līdz ar to apelācijas instances tiesa nepamatoti uz tiesas konstatētajiem apstākļiem attiecināja Civillikuma 1663. pantu.

[12] Apelācijas instances tiesai, izskatot lietu par priekšlīgumu izpildīšanu no jauna, jāņem vērā judikatūrā izteiktās atziņas par šāda satura līgumu juridisko dabu (sk. *Senāta 2023. gada 5. jūlija spriedumu lietā Nr. SKC-19/2023 (ECLI:LV:AT:2023:0705.C29244819.12.S)*).

[13] Spriedums atceļams arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu, jo šī jautājuma izspriešana ir atkarīga no lietas izskatīšanas rezultāta.

[14] Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu SIA „IBIZA" atmaksājama drošības nauda 300 EUR.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474. panta 2. punktu, Senāts

nosprieda

atcelt Zemgales apgabaltiesas 2023. gada 20. aprīļa spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Zemgales apgabaltiesā;
atmaksāt SIA „IBIZA" drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senators A. Keišs Senatore Dz. Balta Senators E. Kalniņš