NORAKSTS

Lieta Nr.C04329106
SKC-243/2013

SPRIEDUMS

Rīgā 2013.gada 23.oktobrī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:

senatore referente A.Vītola

senators A.Laviņš

senators V.Maksimovs

izskatīja rakstveida procesā /pers. C/ un AS „SEB banka" kasācijas sūdzības par Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2011.gada 13.oktobra spriedumu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/, /pers. A/ un AS „SEB banka" ar trešo personu zvērinātu notāri Renāti Roni par darījumu atzīšanu par spēkā neesošiem un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers.B/ 2006.gada 22.maijā cēlusi prasību pret /pers.C/, /pers.A/ un AS „SEB banka", lūdzot atzīt par spēkā neesošu 2003.gada 9.maija ģenerālpilnvaru, kas iereģistrēta ar Nr.3941 zvērinātas notāres Renātes Rones aktu un apliecinājumu reģistrā, atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2004.gada 20.maija aktu par īpašuma pirkumu ar atliekošu nosacījumu un atpakaļpirkuma tiesībām, kas iereģistrēts zvērinātas notāres Sarmītes Orlovskas aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.3723, atzīt prasītājai īpašuma tiesības uz 236/1000 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /ADRESE/, kā arī atzīt par spēkā neesošiem no noslēgšanas brīža 2004.gada 4.jūnija un 2005.gada 12.oktobra ķīlas līgumus, dzēšot attiecīgos ierakstus zemesgrāmatā.

Prasītāja norādījusi, ka viņai piederēja 236/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese/ . Prasītājas meita un atbildētāja lietā /pers. C/, pamatojoties uz 2003.gada 9.maijā izdotu ģenerālpilnvaru, strīdus nekustamo īpašumu 2004.gada 20.maijā atsavināja /pers. A/, noslēdzot aktu par īpašuma pirkumu ar atliekošu nosacījumu un atpakaļpirkuma tiesībām. Prasītāja par minēto līgumu uzzināja tikai 2006.gada 23.februārī, saņemot nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma paziņojumu.

Tā kā /pers.B/ 2003.gada 9.maijā /pers. C/ pilnvaru nav izdevusi, tā uzskatāma par viltotu un atzīstama par spēkā neesošu. Ievērojot, ka 2004.gada 20.maija pirkuma līgums noslēgts, pamatojoties uz viltotu pilnvaru, arī šis darījums atzīstams par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža. Turklāt /Pers. A/ pēc nekustamā īpašuma ierakstīšanas zemesgrāmatā uz sava vārda ar 2004.gada 4.jūnija un 2005.gada 12.oktobra ķīlas līgumiem ieķīlājusi to par labu AS „SEB banka". Ievērojot, ka strīdus nekustamā īpašuma pirkuma līgums atzīstams par spēkā neesošu, par spēkā neesošiem atzīstami arī /pers. A/ noslēgtie ķīlas līgumi par minētā nekustamā īpašuma ieķīlāšanu un dzēšams hipotēkas nostiprinājums zemesgrāmatā.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1041., 1044., 1415.pantu.

[2] Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2008.gada 21.maija lēmumu lietā kā trešā persona pieaicināta zvērināta notāre Renāte Rone.

[3] Ar Rīgas apgabaltiesas kā pirmās instances tiesas 2009.gada 15.jūnija spriedumu /pers. B/ prasība apmierināta.

[3.1] Tiesa secinājusi, ka 2003.gada 9.maija ģenerālpilnvara, pamatojoties uz kuru /pers. C/ atsavināja strīdus nekustamo īpašumu, bija viltota, ko apstiprina Latvijas Republikas Iekšlietu ministrijas Valsts policijas Kriminālistikas pārvaldes 2006.gada 2.jūnija ekspertu atzinums.

Ar Rīgas apgabaltiesas Krimināllietu tiesas kolēģijas 2007.gada 17.augusta spriedumu krimināllietā Nr.11410018306 /pers. C/ atzīta par vainīgu noziedzīga nodarījuma izdarīšanā pēc Krimināllikuma 274.panta otrās daļas, 275.panta otrās daļas, 210.panta otrās daļas un 177.panta trešās daļas, konstatējot, ka /pers.C./ laikā no 2003.gada 9.maija līdz 2003.gada 2.jūnijam zvērinātas notāres Renātes Rones prakses vietā prettiesiski slepeni izpildījusi parakstu /pers. B/ vārdā uz ģenerālpilnvaras. Ar viltu iegūstot tiesības veikt darbības ar mātes īpašumu kā pilnvarniece, /pers. C/ prettiesiski ieķīlājusi to AS „Hansabanka", saņemot aizdevumu USD 35000. Savukārt 2004.gada 20.maijā zvērinātas notāres Sarmītes Orlovskas prakses vietā /pers. C/, izmantojot viltoto ģenerālpilnvaru, /pers.B/ vārdā noslēgusi aktu par īpašuma pirkumu ar atliekošu nosacījumu un atpakaļpirkuma tiesībām, atsavinot mātei piederošās 236/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese/, /pers.A/ par USD 20000.

Minētais spriedums ir stājies likumīgā spēkā un atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta trešajai daļai tas ir obligāts tiesai, kas izskata lietu par tās personas civiltiesisko atbildību, par kuru pieņemts attiecīgais nolēmums.

[3.2] Tā kā 2003.gada 9.maija ģenerālpilnvaras viltošana un 2004.gada 20.maija akta par īpašuma pirkumu ar atliekošu nosacījumu un atpakaļpirkuma tiesībām noslēgšana ir vērtējamas kā neatļautas darbības Civillikuma 1415.panta izpratnē, kuru mērķis ir pretējs likumiem un labiem tikumiem, tad minētie darījumi atzīstami par spēkā neesošiem.

[3.3] Atbilstoši Civillikuma 1480.pantam 2004.gada 20.maija akta par īpašuma pirkuma ar atliekošu nosacījumu un atpakaļpirkuma tiesībām spēkā neesamība dod prasītājai tiesības atprasīt nekustamo īpašumu no atbildētājas /pers. A/, līdz ar to atzīstamas prasītājai īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu un dzēšams ieraksts zemesgrāmatā par īpašuma tiesību nostiprināšanu uz /pers. A/ vārda.

[3.4] Par spēkā neesošiem no to noslēgšanas brīža atzīstami arī 2004.gada 4.jūnijā un 2005.gada 12.oktobrī starp /pers. A/ un AS „SEB banka" noslēgtie ķīlas (hipotēkas) līgumi un dzēšami zemesgrāmatas ieraksti par hipotēkas nostiprinājumu AS „SEB banka" labā. Tā kā 2004.gada 20.maija akts par īpašuma pirkumu ar atliekošu nosacījumu un atpakaļpirkuma tiesībām nerada /pers.A./ īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu, bet saskaņā ar Civillikuma 1306.panta pirmo daļu ieķīlāt lietu var tikai īpašnieks, tad atzīstams, ka /pers. A/ ieķīlāt strīdus nekustamo īpašumu nebija tiesīga.

[4] Izskatījusi lietu apelācijas kārtībā sakarā ar atbildētājas /pers. A/ apelācijas sūdzību, Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta ar 2011.gada 13.oktobra spriedumu /pers. B/ prasību apmierinājusi. Tiesa atzinusi par spēkā neesošu 2003.gada 9.maija ģenerālpilnvaru, kas ierežistrēta zvērinātas notāres Renātes Rones aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.3941. Atzīts par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2004.gada 20.maijā starp /pers. B/, kuras vārdā rīkojas /pers. C/, un /pers. A/ noslēgtais akts par īpašuma pirkumu ar atliekošu nosacījumu un atpakaļpirkuma tiesībām, kas ierežistrēts zvērinātas notāres Sarmītes Orlovskas aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.3723. Atzītas /pers.B/ īpašuma tiesības uz 236/1000 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, izbeidzot uz šīm domājamām daļām nostiprinātās /pers. A/ īpašuma tiesības. Atzīti par spēkā neesošiem no to noslēgšanas brīža 2004.gada 4.jūnijā un 2005.gada 12.oktobrī starp /pers. A/ un AS „SEB banka" noslēgtie ķīlas (hipotēkas) līgumi Nr.AK04354/H-1 un Nr.AK05902/H-1, dzēšot ierakstus zemesgrāmatā par hipotēkas nostiprinājumu AS „SEB banka" labā nekustamajam īpašumam /adrese/.

[4.1] Apelācijas instances tiesa atbilstoši Civilprocesa likuma 432.panta piektajai daļai, atzīstot par pareizu un pilnībā pietiekamu, pievienojusies motivācijai pirmās instances tiesas spriedumā.

[4.2] Tiesu palāta noraidījusi kā nepamatotu un nepierādītu /pers. A/ argumentu apelācijas sūdzībā, ka /pers. B/ pati ir izteikusi gribu atsavināt īpašumu, norādot, ka 2003.gada 9.maija ģenerālpilnvaras oriģināls, pamatojoties uz kuru noslēgts 2004.gada 20.maija akts par īpašuma pirkumu ar atliekošu nosacījumu un atpakaļpirkuma tiesībām, nav saglabājies, krimināllietas ietvaros sniegtās /pers. B/ liecības ir pretrunīgas, līdz ar to pārliecināties par prasītājas patieso gribu nav iespējams.

[4.3] Kā nepamatots noraidīts arī atbildētājas viedoklis, ka prasītāja /pers. B/ un atbildētāja /pers. C/ rīkojušās saskaņoti un iepriekš vienojoties, kā dēļ civiltiesiskā atbildība par notikušo jāuzņemas pašai prasītājai. Tiesu palāta norādījusi, ka /pers. C/ ar spēkā stājušos spriedumu krimināllietā atzīta par vainīgu un notiesāta par 2003.gada 9.maija ģenerālpilnvaras viltošanu un šī viltotā dokumenta izmantošanu mantkārīgā nolūkā, radot materiālu kaitējumu /pers. B/, kura atzīta par cietušo. Līdz ar to uzskatīt, ka māte un meita, veicot darījumus ar nekustamo īpašumu, rīkojušās vienoti, nav iemesla.

[4.4] Attiecībā par /pers. A/ norādi, ka pirmās instances tiesa nav vērtējusi /pers. B/ parakstīšanos zvērinātas notāres Renātes Rones aktu un apliecinājumu reģistra grāmatā, apelācijas instances tiesa norādījusi, ka minētais fakts nevar apliecināt prasītājas gribu izdot /pers. C/ pilnvaru nekustamā īpašuma atsavināšanai, jo nav saglabājusies sākotnēji izdotā pilnvara, par kuras saņemšanu prasītāja parakstījusies.

[5] Kasācijas sūdzības par šo spriedumu iesniegušas AS „SEB banka" un /pers.A/, lūdzot spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Trešā persona zvērināta notāre Renāte Rone pievienojusies /pers. A/ kasācijas sūdzībai.

[6] /pers. A/ savā kasācijas sūdzībā norādījusi, ka tiesa, atzīstot par viltotu 2003.gada 9.maija ģenerālpilnvaru tā iemesla dēļ, ka parakstu uz pilnvaras prasītājas vietā izpildījusi /pers. C/, nav ņēmusi vērā Notariāta likuma 88. un 101.pantu, atbilstoši kuriem notariālu aktu izrakstus, persona, kas ar attiecīgo aktu izsaka savu gribu, neparaksta. Tiesai, lai konstatētu ģenerālpilnvaras viltojumu, bija jākonstatē, ka prasītājas paraksts ticis viltots zvērinātas notāres notariālo aktu grāmatā.

Tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1415.pantu, jo tai bija jāvērtē, vai starp prasītāju un atbildētāju /pers.C/bija noslēgts pilnvarojuma līgums.

Tāpat tiesai bija jāvērtē pārdevējas gribas izteikums attiecībā uz pirkuma līguma noslēgšanu.

Turklāt tiesa nav ņēmusi vērā, ka uz ķīlas līgumu noslēgšanas brīdi /pers. A/ bija strīdus nekustamā īpašuma īpašniece un tādējādi viņai bija tiesības šo īpašumu ieķīlāt.

Tiesa pārkāpusi Civilprocesa 97.pantu, nepareizi piemērojusi Civilprocesa likuma 96.panta trešo daļu un Civillikuma 1306., 1480. pantu, nepamatoti nav piemērojusi Civillikuma 1403., 1410., 2302., 994.pantu.

[7] AS „SEB banka" savā kasācijas sūdzībā norādījusi, ka tiesa, izšķirot strīdu par ķīlas līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem un ierakstu dzēšanu zemesgrāmatā par hipotēkas nostiprināšanu AS „SEB banka" labā, nepareizi piemērojusi Civillikuma 1306., 1415. un 1480.pantu, kā arī nav devusi juridisko novērtējumu attiecībā par kredītiestādes atzīšanu (vai neatzīšanu) par labticīgu ķīlas ieguvēju atbilstoši Civilprocesa likuma 193.panta piektajā daļā noteiktajām prasībām.

Ķīlas tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu AS „SEB banka" ieguvusi labticīgi, tātad uz kredītiestādi bija attiecināmi visi likumā un tiesu praksē nostiprinātie apsvērumi labticīga ieguvēja aizsardzībai. Uz ķīlas (hipotēkas) līgumu noslēgšanas brīdi /pers. A/ zemesgrāmatā bija reģistrēta kā nekustamā īpašuma /adrese/, 236/1000 domājamo daļu īpašniece, līdz ar to tiesa nav ievērojusi zemesgrāmatu publiskās ticamības principu (Zemesgrāmatu likuma 1.pants), neatkarīgi no ieraksta nepareizības iemesliem.

Turklāt 2003.gada 9.maija pilnvara un 2004.gada 4.jūnija pirkuma līgums taisīti notariālo aktu veidā un tiesa nav konstatējusi notāru darbības pārkāpumus.

Motīvu daļa

[8] *Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā par personām, kuras to pārsūdzējušas, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībās, kā to noteic Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka spriedums atceļams daļā.*

[8.1] Tiesas secinājums, ka ģenerālpilnvara, uz kuras pamata notika /pers. B/ piederošo nekustamā īpašuma /adrese/, 236/1000 domājamo daļu atsavināšana, bija viltota, pamatots ar lietai pievienoto Latvijas Republikas Iekšlietu ministrijas Valsts policijas Kriminālistikas pārvaldes ekspertu atzinumu par komisijas rokraksta ekspertīzi. Eksperti atzinuši, ka parakstu /pers. B/ vārdā ģenerālpilnvarā, kas izsniegta /pers. C/ ar notāra reģistrācijas Nr.3941, nav izpildījusi /pers. B/, bet ir izpildījusi /pers. C/. Minētajā atzinumā norādīts, ka ekspertīzei nodotais izpētāmais materiāls bija Rīgas apgabaltiesas zvērinātas notāres Renātes Rones notariālo aktu grāmata Nr.4-2/6, 6.sējums uz 141 lapas, kur 16.lapā atrodas /pers. B/ izsniegtā ģenerālpilnvara /pers. C/ ar reģistrācijas Nr.3941 *(sk. lietas 1.sējumu 76.lpp.).*

Atbilstoši Notariāta likuma 100.pantam notariālā akta oriģināls ir akts, kas ierakstīts notariālo aktu grāmatā. Piezīmē pie minētā panta norādīts, ka ar ierakstīšanu notariālo aktu grāmatā saprotama šā likuma 52.pantā minēto dokumentu ierakstīšana reģistrā un ievietošana notariālo aktu grāmatā.

Līdz ar to secināms, ka ekspertu atzinums par /pers. B/ paraksta īstumu dots, izpētot notariālā akta oriģinālu, kas ierakstīts notariālo aktu grāmatā, nevis notariālo aktu grāmatas izrakstu, kā to kļūdaini uzskatījusi atbildētāja /pers. A/.

To ievērojot, apelācijas instances tiesas spriedums daļā, ar kuru 2003.gada 9.maija ģenerālpilnvara, kas iereģistrēta zvērinātas notāres aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.3941, atzīta par spēkā neesošu, atstājams negrozīts.

[8.2] Tomēr lietā nav strīda par to, ka prasītāja /pers.B/2003.gada 9.maijā ir bijusi zvērinātas notāres Renātes Rones prakses vietā un lūgusi zvērinātai notārei, lai noformē meitai /pers. C/ adresētu gribas izteikumu (pilnvarojumu) notariāla akta veidā, kā arī parakstījusies zvērinātas notāres Renātes Rones aktu un apliecinājumu reģistrā 173.lappusē pie Nr.3941, 3942 ailē „Dokumenta saņēmēja paraksts".

Pilnvaras izdošana ir vienpusējs tiesiskais darījums un tā tiek izdota tādējādi, ka pilnvarotājs izdara pilnvarniekam adresētu gribas izpaudumu. Turklāt saskaņā ar civiltiesībās pastāvošo formas brīvības principu pilnvara var tikt izdota jebkādā formā: vienkāršā rakstiskā formā, notariālā formā, mutiski vai ar konkludentām darbībām *(sal. K. Balodis, Ievads Civiltiesībās, Apgāds Zvaigzne ABC, 2007. 286., 287.lpp.).*

Gribas izteikums ir katra tiesiskā darījuma pamatelements un, kā norādīts Civillikuma 1427.pantā, pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, kas ir personas gribas izpaudums un vērsts uz noteiktu tiesisko seku iestāšanos.

Līdz ar to lietas izspriešanā būtiska nozīme ir jautājumam, vai ar 2003.gada 9.maiju datētā pilnvara, kurā viltots /pers. B/

paraksts, un kura izmantota īpašuma pārdošanai, pēc būtības atbilda prasītājas gribas izpaudumam.

Tiesu palāta norādījusi, ka /pers. B/ krimināllietas ietvaros par meitai /pers. C/ izsniegtā pilnvarojuma apjomu un saturu sniegusi pretrunīgas liecības un pilnvaras oriģināls nav saglabājies, tāpēc pārliecināties par prasītājas patieso gribas izpaudumu nav iespējams.

Tajā pašā laikā apelācijas instances tiesa vispār nav pievērsusies visu lietā juridiski nozīmīgo apstākļu un pierādījumu izvērtējumam atbilstoši Civilprocesa likuma 97.pantā izvirzītajām prasībām.

Proti, no 2006.gada 20.oktobra lēmuma par kriminālprocesa izbeigšanu daļā pret zvērinātu notāri Renāti Roni *(sk. lietas 1.sējumu 115.-126.lpp.)* izriet, ka zvērināta notāre Renāte Rone 2003.gada 9.maijā savas prakses vietas telpās taisījusi notariālu aktu - /pers.B/ vārdā izdotu ģenerālpilnvaru, saskaņā ar kuru /pers. B/ pilnvarojusi /pers. C/ pārvaldīt, pārzināt, apsaimniekot un brīvi rīkoties ar dzīvokļa īpašumu /adrese/, dzīvoklis Nr.1, un šo notariālo aktu iereģistrējusi aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr./numurs/. Pēc vairākām dienām zvērināta notāre bez /pers. B/ paraksta taisījusi citu notariālo aktu - pārvaldīt, pārzināt, apsaimniekot un brīvi rīkoties ar /pers. B/ piederošām 236/1000 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese/, jo 2003.gada 9.maijā /pers. B/ piederēja nevis „dzīvokļa īpašums", bet gan „domājamās daļas no nekustamā īpašuma", un arī šo notariālo aktu prettiesiski noformējusi kā taisītu 2003.gada 9.maijā, iereģistrējot aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr./numurs/. Tā kā ar vienu numuru bijušas divas pilnvaras, pirmā ģenerālpilnvara, kurā kā /pers. B/ piederošais nekustamais īpašums norādīts „dzīvokļa īpašums", iznīcināta. Turklāt atbilstoši /pers. B/ liecībām kļuvis skaidrs, ka viņas pašas 2003.gada 9.maijā izdotā pilnvara neatšķīrās no vēlāk meitas viltotās pilnvaras ar tajā iekļautajām pilnvarnieces tiesībām īpašumu ieķīlāt vai pārdot, bet gan tikai ar noteikumiem par naudas plūsmas kārtību un ar īpašuma juridiskā statusa apzīmējumu.

Saskaņā ar Notariāta likuma 101.pantu par notariālo aktu grāmatā ierakstīto notariālo aktu zvērināts notārs izdod notariāli apliecinātus notariālo aktu grāmatas izrakstus.

Lietas materiālos atrodas ģenerālpilnvaras, kas iereģistrēta aktu un apliecinājumu reģistrā ar Nr.3941, divi dažādi pirmie izraksti.

Pilnvaras pirmais izraksts, kuru pati prasītāja pievienojusi prasības pieteikumam, apliecina, ka /pers. C/ bija pilnvarota rīkoties ar /pers. B/ piederošo dzīvokļa īpašumu Nr.1 /adrese/ , tostarp to pārdot un ieķīlāt *(sk. lietas 1.sējumu 7.lpp.)*. Savukārt pilnvaras pirmais izraksts, kas lietas materiāliem pievienots vēlāk un uz kura pamata arī noslēgts apstrīdētais pirkuma līgums, apliecina /pers. C/ tiesības rīkoties ar /pers. B/ piederošām nekustamā īpašuma /adrese/ , domājamām daļām, tostarp tās pārdot un ieķīlāt (*sk. lietas 1.sējumu 236.lpp.)*.

Atbilstoši /x/zemesgrāmatas nodalījuma Nr.5842 norakstam, /pers. B/ no 2003.gada 2.aprīļa ir nekustamā īpašuma /adrese/, 236/1000 domājamo daļu, nevis dzīvokļa īpašuma īpašniece *(sk. lietas 1.sējumu 23.-27.lpp.)*.

Tāpat no lietas materiāliem izriet, ka, pamatojoties uz apstrīdēto 2003.gada 9.maija ģenerālpilnvaru, /pers.C/ 2003.gada 2.jūnijā ar AS „Hansabanka" noslēgusi hipotēkas līgumu, ieķīlājot prasītājai piederošā nekustamā īpašuma /adrese/, domājamās daļas, lai nodrošinātu saistību izpildi pēc 2003.gada 2.jūnija aizdevuma līguma un 2003.gada 3.novembra grozījumiem pie minētā aizdevuma līguma un zemesgrāmatā nostiprināta hipotēka par prasījuma summu Ls 27233,16. Šādu pilnvarnieces /pers. C/ rīcību ar nekustamo īpašumu /pers.B/ nav apstrīdējusi un tādējādi atzinusi par savai gribai atbilstošu.

Turklāt paskaidrojumus par izsniegtā pilnvarojuma saturu un apjomu /pers. B/ ir pati sniegusi arī šīs civillietas ietvaros, cita starpā norādot: „man bija vēlme tāda, ja īpašums tiks pārdots, tad visai naudai jābūt pārskaitītai uz manu kontu (..). Pilnvara bija izdota konkrētai darbībai, lai noformētu zemes pārdošanu, mēs vēlējāmies pārdot zemi (..), es nezinu, kāpēc pilnvaroju meitu pārdošanai, ja es nevēlējos pārdot īpašumu (..), es sapratu, ka meita var rīkoties ar manu īpašumu *(..)" (sk. lietas 1.sējumu 179.lpp.)*.

Civillikuma 1404.pants noteic, ka katrā tiesiskā darījumā jāņem vērā dalībnieki, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma. Tas nozīmē, ka, nenoskaidrojot pilnvardevējas patieso gribas izpaudumu, kas adresēts /pers. C/, nevar izdarīt pamatotu secinājumu, ka 2004.gada 20.maija pirkuma līgums noslēgts pretēji prasītājas gribai.

Līdz ar to spriedumu daļā, ar kuru pirkuma līgums atzīts par spēkā neesošu un prasītājai atzītas īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu, nevar atzīt par likumīgu un pamatotu, tāpēc tas atceļams, nododot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai.

[8.3] Civillietu tiesu palāta pievienojusies pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, atbilstoši kurai, atzīstot par spēkā neesošu 2004.gada 20.maija pirkuma līgumu, par spēkā neesošiem atzīstami arī turpmākie 2004.gada 4.jūnijā un 2005.gada 12.oktobrī noslēgtie ķīlas (hipotēkas) līgumi, kā arī dzēsti ieraksti zemesgrāmatā par hipotēku nostiprinājumu AS „SEB banka" labā nekustamajam īpašumam /adrese/, jo saskaņā ar Civillikuma 1306.panta daļu ieķīlāt lietu var tikai īpašnieks.

Tādējādi pamatarguments abu ķīlas līgumu atzīšanai par spēkā neesošiem ir pirkuma līguma, uz kura pamata /pers. A/ ieguva īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu, spēkā neesamība. Tā kā spriedums daļā par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu tiek atcelts, nododot lietu jaunai izskatīšanai, nepastāv arī tiesas norādītais pamats ķīlas līgumu atzīšanai par spēkā neesošiem, kas pats par sevi ir pamats sprieduma atcelšanai arī šajā daļā.

[8.4] No lietas materiāliem redzams, ka /pers.A/ 2005.gada 12.oktobra ķīlas (hipotēkas) līgumu noslēgusi vairāk nekā gadu pēc tam, kad viņas īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu bija koroborētas zemesgrāmatā.

Senāts jau vairākkārt savos spriedumos izteicis atziņu, ka, lemjot jautājumu par ķīlas līguma spēkā neesamību, jāņem vērā labticīga ķīlas ieguvēja aizsardzības princips, ko tiesa konkrētajā gadījumā nav darījusi.

Ķīlas tiesība ir tāda tiesība uz svešu lietu, uz kuras pamata šī lieta nodrošina kreditoram viņa prasījumus tādā kārtā, ka viņš var no tās dabūt šā prasījuma samaksu (Civillikuma 1278.pants). Ķīlas tiesība kā lietu tiesība ir absolūta un pastāv spēkā tik ilgi, kamēr pilnīgi apmierināts kreditors (Civillikuma 1286.pants). Tāpēc ķīlas (hipotēkas) tiesība nevar izbeigties īpašnieka maiņas dēļ (*sk. Senāta 2012.gada 25.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-257).*

Lai nodrošinātu privāttiesiskās apgrozības stabilitāti (tostarp īpaši hipotekārās kreditēšanas jomā) atbilstoši Civillikuma 994.panta pirmajai daļai tiek atzīts, ka par nekustamas lietas īpašnieku uzskatāms tas, kurš par tādu ierakstīts zemesgrāmatā. Tādējādi īpašuma tiesību nostiprinājums zemesgrāmatā leģitimē attiecīgo personu kā īpašnieku, kurš ir tiesīgs rīkoties ar lietu.

Zemesgrāmatu likuma 1.pants noteic, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Savukārt Civillikuma 993.panta otrā daļa noteic, ka zemesgrāmatās jāieraksta nevien katrs nekustama īpašuma atsavinājums, bet arī vispār katra tā īpašnieka maiņa.

No minētajām tiesību normām izriet zemesgrāmatu publiskās ticamības princips, kas ir vērsts uz trešo personu tiesību aizsardzību, jo personai, iegādājoties nekustamu īpašumu vai arī pieņemot nekustamu īpašumu kā ķīlu, jābūt pārliecībai par iegūto tiesību patiesumu, neapstrīdamību un prioritāti. Pretējā gadījumā būtiski būtu apdraudēta privāttiesiskā stabilitāte. Persona, kura iegūst īpašuma tiesības, tostarp pieņem nekustamo īpašumu kā ķīlu labā ticībā, paļaujoties uz ierakstu zemesgrāmatā, ir aizsargājama.

Saskaņā ar likumu labticīga ieguvēja institūts attiecas uz situāciju, kad persona saņem lietu no tādas personas, kurai patiesībā nepieder īpašuma vai rīcības tiesība uz attiecīgo lietu (Civillikuma 1065.pants), proti, līgumam zaudējot savu spēku, lietas īpašnieks automātiski pārvēršas par neīpašnieku un trešā persona ir atzīstama par tādu, kas ieguvusi svešu lietu no neīpašnieka. Likums pieļauj svešas lietas pāreju citas personas īpašumā bez tās īpašnieka piekrišanas tikai tajā gadījumā, ja lietas ieguvējs ir bijis labticīgs. Ieguvēja labticības prasība izskaidrojama ar to, ka jebkuram tiesiskās apgrozības dalībniekam ir jārespektē citas personas īpašums (*sk. Senāta 2012.gada 25.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-257, 2013.gada 10.oktobra spriedumu lietā Nr.SKC-940)*.

Atbilstoši Civillikuma 1312.panta pirmās daļas 2.punktam, ja ķīlas ņēmējs, saņemot lietu ķīlā, nav zinājis par to, ka ķīlas devēja tiesības uz lietu aprobežotas ar nosacījumu vai tās var tikt atceltas, viņš tiek atzīts par labticīgu ieguvēju un viņa ķīlas tiesības saglabājas, neskatoties uz ķīlas devēja īpašuma tiesību izbeigšanos uz lietu. Tādējādi likums nepārprotami dara ķīlas ņēmēja labticību atkarīgu no viņa zināšanas par darījumu, uz kura pamata ķīlas devējam pieder ieķīlātā lieta (*sk. Senāta 2012.gada 25.aprīļa spriedumu lietā Nr. SKC-257, 2013.gada 10.oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-940)*.

Tāpat Senāts 2012.gada 25.aprīļa spriedumā lietā Nr. SKC-257 un 2013.gada 10.oktobra spriedumā lietā Nr. SKC-940 atzinis, ka Civillikuma 1378.panta galvenais mērķis ir atstāt neskartas nodibinātās ķīlas (hipotēkas) ņēmēja tiesības, lai saglabātos nodrošinājums aizdevuma līgumam arī gadījumos, kad parādniekam tiek atsavināts (arī ar tiesas spriedumu) īpašums, kas iepriekš kalpojis nodrošinājuma nodibināšanai.

[8.5] Savukārt 2004.gada 4.jūnija ķīlas (hipotēkas) līgumu /pers. A/ un AS „Latvijas Unibanka" noslēdza pirms ķīlas devējas īpašuma tiesību uz strīdus nekustamo īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā. Taču minētā līguma 5.6.punktā puses vienojās, ka ķīlas tiesība stāsies spēkā tikai ar brīdi, kad ieķīlātā lieta (strīdus nekustamais īpašums) nonāks ķīlas devējas īpašumā. Tas nozīmē, ka tiesai, izskatot lietu no jauna, cita starpā ir jāpievēršas arī minētā ķīlas līguma tiesisko seku izvērtējumam.

[8.6] Spriedums atceļams arī daļā par piespriestajiem tiesas izdevumiem, jo tie ir atkarīgi no prasījumu apmierinātās daļas.

[8.7] Tā kā spriedums tiek atcelts daļā, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai kasācijas sūdzības iesniedzējiem atmaksājama viņu iemaksātā drošības nauda Ls 200 katram.

Rezolutīvā daļa

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

n o s p r i e d a

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2011.gada 13.oktobra spriedumu daļā, ar kuru 2003.gada 9.maija ģenerālpilnvara atzīta par spēkā neesošu, atstāt negrozītu, bet kasācijas sūdzību noraidīt.

Pārējā daļā spriedumu atcelt un lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt AS „SEB banka" un /pers. A/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. M/ iemaksāto drošības naudu Ls 200 (divi simti latu) katram.

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore *(paraksts)* A.Vītola

Senators

(paraksts) A.Laviņš

Senators

(paraksts) V.Maksimovs

NORAKSTS PAREIZS

Senatore A.Vītola

Rīgā 2013

.gada 23.oktobrī