Lietas arhīva Nr. C-2693-21/16
ECLI:LV:RPPT:2021:0930.C68269321.5.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 30.septembrī

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesa šādā sastāvā:
tiesnese A.Grāvīte,
ar tiesas sēžu sekretāri J.Šatunovu
tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par darījuma atzīšanu par simulatīvu un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

Aprakstošā daļa

2021.gada 11.janvārī /pers. A/ (turpmāk – prasītājs) cēla tiesā prasību pret /pers. B/ (turpmāk – atbildētājs) par darījuma atzīšanu par simulatīvu un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 1999.gada 15.aprīlī prasītājs nopirka (privatizēja) nekustamo īpašumu /adrese A/, kadastra numurs /numurs/ (turpmāk – nekustamais īpašums), ko apstiprina Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījuma Nr./numurs/ noraksts.

Prasītājs ilgus gadus dzīvo viens un savas vientulības dēļ sāka lietot alkoholu un spēlēt azartspēles, kā rezultātā zaudēja darbu un izveidojās parādi. Minētā iemesla dēļ prasītājam radās spiedīga vajadzība aizņemties naudu, lai dzēstu parādus.

Kāds no prasītāja paziņām ieteica prasītājam vērsties pie atbildētāja, jo viņš var izsniegt bezprocentu aizdevumu pret nekustamā īpašuma ķīlu. Finansiālu apsvērumu dēļ prasītājs vērsies pie atbildētāja, lai noformētu bezprocentu aizdevumu pret nekustamā īpašuma ķīlu. Atbildētājs prasītājam piedāvājis bezprocentu aizdevumu 4000,00 *euro* apmērā uz vienu gadu pret dzīvokļa nodrošinājumu. Aizdevuma izmaksai atbildētājs izvirzījis nosacījumu, ka darījums jānoformē kā dzīvokļa pirkuma līgums, proti, prasītājam pārdodot dzīvokli atbildētājam, aizdevuma atgriešanas gadījumā dzīvoklis par tādu pašu summu tiks pārdots atpakaļ prasītājam. Atbildētājs prasītājam skaidrojis, ka tas nepieciešams, lai nodrošinātos pret iespējamu saistību neizpildi no prasītāja puses un pret citiem sarežģījumiem, kas saistīti ar nodokļiem.

2018.gada 20.jūnijā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts dzīvokļa pirkuma līgums, saskaņā ar kuru prasītājs pārdevis atbildētājam savu nekustamo īpašumu. Dzīvoklis pārdots par 4000 *euro* un nostiprināts zemesgrāmatā uz atbildētāja vārda.

Iestājoties atrunātajam saistību izpildes termiņam, prasītājs mēģinājis sazināties ar atbildētāju, lai atgrieztu aizdoto naudu un vienotos par dzīvokļa nostiprināšanu zemesgrāmatā uz prasītāja vārda, bet atbildētājs ir pazudis un ar viņu nav iespējams sazināties.

Prasītājs pieteikumā norāda, ka pirkuma līgumam ir netipisks raksturs, proti, pirkuma maksa 4000 *euro* nesasniedz pat pusi no dzīvokļa kadastrālās vērtības (14 907 *euro*), tā atbilst 37,7 % no dzīvokļa kadastrālās vērtības un tikai 13% no šāda tipa dzīvokļa parastās tirgus vērtības (30 000 *euro*). Pirkuma līgumā nav noteikts dzīvokļa atbrīvošanas termiņš, nav noteikta dzīvokļa nodošanas-pieņemšanas kārtība, nav pievienots nodošanas-pieņemšanas akts, kas norāda uz to, ka pieteicējam joprojām ir tiesības lietot un dzīvot minētajā dzīvoklī. No pirkuma līguma 4.2. un 4.3.punkta izriet, ka visus izdevumus, kas saistīti ar līguma noslēgšanu un dzīvokļa īpašuma reģistrāciju, tai skaitā valsts un kancelejas nodevu, sedz pārdevējs. Minētie līguma noteikumi ir neraksturīgi pirkuma līgumiem, jo parasti šādus izdevumus sedz pircējs, nevis pārdevējs. Šādi noteikumi parasti ir raksturīgi aizdevuma līgumiem, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma ķīlu (hipotēku), jo tajos vienmēr ir noteikts, ka visus izdevumus, kas saistīti ar līguma noslēgšanu un hipotēkas nostiprināšanu, tai skaitā valsts un kancelejas nodevas, sedz aizņēmējs.

Visus izdevumus, kas saistīti ar pirkuma līguma noslēgšanu un dzīvokļa īpašuma reģistrāciju apmaksāja prasītājs, principā saņemot 3600 *euro* lielu aizdevumu par dzīvokli, kas parasti vidēji maksā 30 000 *euro*, līdz ar to secināms, ka šāds darījums ir civiltiesiskajai apgrozībai netipisks.

Atbildētājs dzīvoklī nevienu reizi nav ieradies, nav to redzējis un nekādas prasības par dzīvokļa atbrīvošanu un pieņemšanu valdījumā pret prasītāju nav izvirzījis, kas norāda uz to, ka dzīvokļa lietošana un dzīvošana tajā atbildētāju neinteresē un dzīvoklis faktiski tiek turēts kā ķīla.

2017.gada 17.augustā nomira prasītāja māsa, pēc kuras nāves atklājās mantojums. No 2018.gada 4.decembra mantojuma apliecības izriet, ka par dzīvokļa īpašuma /adrese B/, īpašnieku kļuvis prasītājs. Prasītājs dzīvokli pārdevis par 28 000 *euro*.

Pēc māsas nāves prasītājam steidzami bija nepieciešama nauda, lai nokārtotu mantojuma lietu un apmaksātu uzkrātos parādus, mantojuma kārtošanas process aizņēma diezgan ilgu laiku radniecības pierādošu dokumentu trūkuma dēļ. Pastāvot minētajiem apstākļiem prasītājs vērsās pie atbildētāja, kurš izsniedza bezprocentu aizdevumu 4000 *euro* apmērā uz vienu gadu pret dzīvokļa nodrošinājumu.

Prasītāja ieskatā, minētie apstākļi papildus norāda uz pirkuma līguma simulatīvu raksturu, jo prasītājam nebija jēgas pārdot atbildētājam savu vienīgo nekustamo īpašumu, kurā prasītājs dzīvo no 1999.gada par smieklīgi zemu cenu, jo prasītājam bija nekustamais īpašums, kuru viņš mantoja no savas mirušās māsas un kuru atsavināja par tirgus vērtībai atbilstošu cenu.

Nekustamā īpašuma pārdošana svešam cilvēkam par cenu, kas faktiski atbilst tikai 13% no tirgus vērtības ir civiltiesiskajai apgrozībai acīmredzami netipisks darījums, kas norāda uz līdzēju nolūku aizslēpt patieso darījumu aiz cita. Saprātīgam civiltiesisko attiecību dalībniekam ir jābūt iemeslam un mērķim, kādēļ viņš pārdod savu vienīgo dzīvokli par netipiski zemu cenu svešam cilvēkam. Vienīgais, visticamākais mērķis šāda darījuma noslēgšanai konkrētajā gadījumā ir aizdevuma saņemšana pret nekustamā īpašuma ķīlu.

Prasītāja ieskatā, pirkuma līgums atzīstams par simulatīvu, jo konkrētajā gadījumā faktiski ir notikusi aizdevuma izsniegšana un saņemšana pret nekustamā īpašuma nodrošinājumu.

Prasītājs piekrīt un vēlas atdot 4000 *euro* atbildētājam, bet atbildētājs izvairās no naudas saņemšanas.

Saskaņā ar Civillikuma 1., 5., 1439., 1934., 1943., 1278.pantu, Civilprocesa likuma 29.panta pirmo daļu, 128., 137.pantu, 138.panta trešo daļu, 190.pantu, prasītājs lūdz tiesu atzīt par simulatīvu starp prasītāju un atbildētāju 2018.gada 20.jūnijā noslēgto dzīvokļa pirkuma līgumu, atzīstot to par aizdevuma līgumu, kas nodrošināts ar nekustamā īpašuma ķīlu; dzēst Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ atbildētāja īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu; atzīt un nostiprināt Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu prasītājam;

uzlikt pienākumu prasītājam atmaksāt atbildētājam aizdevumu 4000 *euro*; piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam tā samaksātos tiesas izdevumus – valsts nodevu 769,38 *euro* par šo prasības pieteikumu, valsts nodevu 74,54 *euro* par prasības nodrošināšanas pieteikumu un ar tiesas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 *euro*.

2021.gada 5.februārī saņemti atbildētāja pārstāvja paskaidrojumi, kuros norādīts, ka atbildētājs prasību neatzīst. Paskaidrojumos norādīts, ka pirms pirkuma līguma noslēgšanas 2018.gada 20.jūnijā prasītājs informēja atbildētāju, ka tas kārto mantojuma lietu un īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese B/, t.sk., izsniedza atbildētājam zemesgrāmatas apliecības kopiju.

Puses vienojās, ka prasītājs pārdod atbildētājam nekustamo īpašumu par 4000 *euro*, kuru atbildētājs apmaksāja prasītājam pilnā apmērā. Atbildētājs apmaksāja notāra izmaksas 83,64 *euro* un maksājumus par īpašumtiesību maiņu – valsts nodevu 298,14 *euro* un kancelejas nodevu 21,34 *euro*, papildus tika apmaksāts arī AS „REVERTA" rēķins prasītājam par hipotēkas dzēšanu.

Puses mutiski vienojās, ka prasītājs ir tiesīgs dzīvot nekustamajā īpašumā līdz sakārtos īpašuma tiesības uz mantojamo nekustamo īpašumu, turklāt, prasītājs šajā periodā segs ar nekustamo īpašumu saistītās izmaksas.

2019.gada pirmajā pusē atbildētājs konstatēja, ka jau 2018.gada 5.decembrī prasītājs ieguvis īpašuma tiesības uz mantoto nekustamo īpašumu /adrese B/, tomēr tās nekavējoties nodevis citai personai.

Neskatoties uz to, ka prasītājs neatbrīvoja nekustamo īpašumu, tas nesedza arī ar nekustamo īpašumu saistītos maksājumus, tādējādi radot atbildētājam zaudējumus.

Papildus minētajam, atbildētāja rīcībā nonāca informācija, ka prasītājs pēc nekustamā īpašuma pārdošanas atbildētājam, to ir uzdevis par savu un paņēmis kredītu 15 000 *euro* apmērā. Aizdevuma līgumā citai personai prasītājs nodod nekustamo īpašumu kreditora īpašumā līdz pilnai tā apmaksai. Atbildētāja ieskatā visdrīzāk šis līgums kalpojis par prasītāja iedvesmas avotu prasībai pret atbildētāju, kurā tiek norādīts, ka pušu starpā bijis aizdevuma līgums, lai gan tika noslēgts pirkuma līgums. Atbildētājs paskaidro, ka aizdevuma līgumu ar prasītāju nav slēdzis, t.sk., to nav paslēpis aiz pirkuma līguma, pirkuma līgumā nav paredzējis prasītāja atpakaļpirkuma tiesības.

Atbildētājs paļāvās, ka prasītājs pēc mantojuma saņemšanas nodos atbildētājam pārdoto nekustamo īpašumu.

Prasītāja apgalvojums, ka atbildētājs piekritis izsniegt bezprocentu aizdevumu uz vienu gadu pret nekustamā īpašuma ķīlu nav nedz patiess, nedz ticams, jo atbildētājam nebija ekonomiska pamata un intereses izsniegt bezprocentu aizdevumu ar atrunu, ka pēc šīs naudas summas saņemšanas īpašums būtu atgriežams prasītājam.

Atbildētājs paskaidro, ka 2019.gada 10.maijā noslēdza vienošanos ar /pers. C/, uz kuras pamata nekustamā īpašuma nodalījumā reģistrētas dzīvokļa tiesības līdz mūža galam. Vienošanās pamatā bija konkrēti apstākļi, proti, prasītājs atbildētājam nezinot ir atsavinājis mantojumā iegūto nekustamo īpašumu, t.sk., nepārvācoties uz to, nav atbrīvojis nekustamo īpašumu, tādējādi liedzot atbildētājam ar to rīkoties; nekustamajam īpašumam nebija segti komunālie maksājumi, kuru kopsumma ar katru mēnesi kļuva lielāka un prasītājs tos nesedza. /pers. C/ tāpat kā atbildētājs bija cietis no prasītāja rīcības, turklāt /pers. C/ apņēmās sakārtot strīdu ar prasītāju un pēc nekustamā īpašuma izmantošanas uzsākšanas segt ar to saistītās izmaksas.

Atbildētāja ieskatā, ja prasītājs būtu godprātīgs, tas pildītu savas saistības un vairākkārtīgi neveiktu nekustamā īpašuma atsavināšanu, t.sk. īpašuma tiesību prasības nodošanu tā procesuālo tiesību pārņēmējai civillietā Nr./numurs/ SIA „/Nosaukums A/", kuras valdes locekle /pers. D/ ir persona, kura dienu pirms prasītāja mantojuma apliecības saņemšanas uz nekustamo īpašumu /adrese B/, par tā iegādi noslēgusi pirkuma līgumu un ieguvusi īpašuma tiesības.

Prasītāja pārstāve zvērināta advokāte Rita Oļhova tiesas sēdē prasību uzturēja pilnā apmērā. Norādīja, ka visi paskaidrojumi izklāstīti prasības pieteikumā.

Atbildētāja pārstāvis zvērināts advokāts Jānis Pušpurs prasību neatzina. Papildus norādīja, ka pušu starpā nav noslēgts nedz aizdevuma līgums, nedz ir panākta vienošanās par atpakaļpirkumu. Veidojot pirkuma līguma projektu, atbildētājam trūkušas juridiskas zināšanas un tieši tādēļ visi pirkuma līguma nosacījumi nav bijuši rakstiski atrunāti, tomēr pirkuma līgums satur visas būtiskās līguma sastāvdaļas un tas ir spēkā esošs un saistošs.

Motīvu daļa

Noklausoties pušu pārstāvju paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi lietā esošos rakstveida pierādījumus un izvērtējusi tos kopumā, tiesa atzīst, ka celtā prasība ir noraidāma kā nepamatota.

Lietā konstatēts, ka 2018.gada 20.jūnijā starp pusēm noslēgts dzīvokļa pirkuma līgums (turpmāk – pirkuma līgums), saskaņā ar kuru prasītājs pārdevis atbildētājam savu nekustamo īpašumu /adrese A/, kadastra numurs /numurs/(turpmāk – nekustamais īpašums) (lietas 14.lapa). Nekustamais īpašums, pamatojoties uz pirkuma līgumu, nostiprināts zemesgrāmatā uz atbildētāja vārda 2018.gada 30.jūlijā (lietas 15.lapa).

Prasītājs lūdz tiesu atzīt minēto darījumu par simulatīvu saskaņā ar Civillikuma 1439.pantu, norādot, ka patiesībā starp pusēm bija noslēgts aizdevuma līgums ar ķīlas nodrošinājumu. Atbildētājs savukārt to noliedz, norādot, ka aizdevuma līgumu ar prasītāju nekad nav slēdzis un nav paslēpis to aiz pirkuma līguma.

Saskaņā ar Civillikuma 1439.pantu, kad darījums ir gan nopietni gribēts, bet apslēpts aiz kāda cita darījuma, tad pirmais ir spēkā, ja vien ar to nav bijis nolūka pievilt trešo personu vai vispār izdarīt kaut ko prettiesīgu; bet otrs, tikai izskata pēc noslēgtais darījums, paliek spēkā tikai tiktāl, ciktāl tas izrādās par vajadzīgu pirmā uzturēšanai spēkā.

Civilprocesa likuma 5.panta sestā daļa noteic, ka piemērojot tiesību normas, tiesa ņem vērā judikatūru.

Kā to norādījis LR Augstākās tiesas Civillietu departaments 2018.gada 19.februāra spriedumā lietā Nr.SKC-7/2018, lai atzītu darījumu par simulatīvu, primāri nepieciešams konstatēt, kādu citu līgumu puses vēlējušās un aizslēpušas aiz faktiski noslēgtā līguma. Kasācijas instances tiesas judikatūrā, iztulkojot Baltijas Vietējo likumu kopojuma 2952.pantu, kas atbilst Civillikuma 1439.pantam, norādīts: „Sakarā ar tādu prasības pamatu, kura vērsta uz zināma līguma atzīšanu par simulatīvu, jānoskaidro tas fakts, ka kontrahentu īstais nodoms bijis noslēgt citu līgumu nekā to, ko norāda faktiski uzrakstītais kontrakts. Tātad prasītājam jāpierāda: a) īstais starp kontrahentiem patiesi domātā līguma noslēgšanas fakts un šā līguma saturs, b) ka šis īstais līgums nav atradis attiecīgu izteikšanu faktiski uzrakstītā kontraktā [..]. Tādēļ prasītājam uzdevums bija iesniegt tiesai neapšaubāmus pierādījumus tam, ka kontrahentu griba būtu jāiztulko taisni prasītāja uzrādītā nozīmē (sal. Latvijas Senāta 1922.gada 1.jūnija sprieduma lietā Nr.156 izvilkumu. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1927, Nr.2/3. 115.lpp.).

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa noteic, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus.

Ievērojot minēto, prasītāja pienākums šajā prāvā ir pierādīt visupirms aizdevuma līguma noslēgšanas faktu un šā līguma saturu.

Kā to noteic Civillikuma 1934.pants, ar aizdevuma līgumu jāsaprot zināma daudzuma atvietojamu lietu nodošana īpašumā, ar pienākumu atdot saņemto tādā pašā daudzumā un tādas pašas šķiras un labuma lietās.

Civillikuma 1427.pants nosaka, ka pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet divpusējā vai vairākpusējā darījumā vajadzīgs visu tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums. Savukārt Civillikuma 1533.pants nosaka, ka līgums uzskatāms par galīgi noslēgtu tikai tad, kad starp līdzējiem notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskām sastāvdaļām ar nolūku savstarpēji saistīties.

Prasītājs apgalvo, ka puses patiesībā bija vienojušās par bezprocentu aizdevuma 4000 *euro* apmērā piešķiršanu prasītājam uz vienu gadu ar nekustamā īpašuma nodrošinājumu, tādēļ pirkuma līgumā tika norādīta pirkuma maksa 4000 *euro* apmērā.

Taču lietā nav pierādījumu, ka atbildētājs būtu piešķīris prasītājam aizdevumu 4000 *euro* apmērā ar pienākumu to atdot pēc viena gada, turklāt bez pienākuma maksāt procentus. Kaut arī prasības pieteikumā norādīts, ka šādus apstākļus var apstiprināt liecinieki, lūgumu par liecinieku uzaicināšanu un nopratināšanu tiesas sēdē prasītājs nav pieteicis.

No lietas materiāliem un no pušu pārstāvju paskaidrojumiem tiesas sēdē izriet, ka puses pirms pirkuma līguma noslēgšanas iepriekš nebija pazīstamas un nekad nav tikušās. Šādos apstākļos tiesas ieskatā maz ticams, ka atbildētājs svešai personai būtu vēlējies piešķirt aizdevumu bez lietošanas procentiem, t.i., bez ekonomiska izdevīguma (labuma) sev. Tāpat no lietas materiāliem nav konstatējams, ka atbildētājs jelkad būtu pieprasījis prasītājam veikt maksājumus, ko varētu vērtēt kā aizdevuma atmaksu.

Turklāt tiesa konstatē, ka prasītājs savos skaidrojumos par saņemto naudas summu no atbildētāja nav bijis konsekvents. Proti, prasītājs prasības pieteikumā norādījis, ka patiesībā "uz rokas" ir saņēmis aizdevumu tikai 3600 *euro* apmērā, jo izdevumi par līguma sagatavošanu un reģistrēšanu zemesgrāmatā sastādīja 400 *euro,* tajā skaitā valsts un kancelejas nodeva, kā arī notāra izmaksas. Tajā pašā laikā prasībā prasītājs lūdz tiesu uzlikt par pienākumu atmaksāt atbildētājam aizdevumu 4000 *euro* apmērā (lietas 6., 10.lapa).

Bez tam, no atbildētāja iesniegtajiem maksājuma dokumentiem ir konstatējams, ka patiesībā šīs izmaksas par nekustamā īpašuma reģistrēšanu zemesgrāmatā ir sedzis atbildētājs kā nekustamā īpašuma pircējs (lietas 86.-89., 91.lapa).

Ņemot vērā norādīto, prasītāja skaidrojumi par lietas faktiskajiem apstākļiem tiesas ieskatā ir vērtējami kritiski.

Kā pierādījumu savam apgalvojumam par pirkuma līguma simulatīvo raksturu prasītājs norāda to, ka pirkuma līgumā ir norādīta nesamērīgi zema pirkuma maksa - 4000 *euro.* Prasītājs norāda, ka šāda pirkuma maksa ir nesamērīgi zema salīdzinājumā pat ar nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību, kas ir 14 907 *euro.*

Kaut arī lietā nav strīds un atbildētājs nenoliedz faktu, ka nekustamā īpašuma pirkuma maksa 4000 *euro* ir vērtējama kā zema šādam nekustamam īpašumam, tomēr šāds fakts pats par sevi tiesas ieskatā neliecina un nepierāda to, ka aiz šī pirkuma līguma ir paslēpts aizdevuma līgums un ka puses būtu vienojušās par aizdevuma līguma būtiskām sastāvdaļām.

Kā to norādījis pats prasītājs savā pieteikumā, sava piekoptā dzīvesveida dēļ viņš bija kļuvis atkarīgs no alkohola un azartspēlēm, zaudējis darbu un viņam izveidojušies parādi. Tādejādi nav pamata apšaubīt, ka prasītājam radusies nepieciešamība ātri iegūt naudas līdzekļus. Savukārt viens no iespējamiem veidiem, kā to īstenot, ir pārdot sev piederošo īpašumu par salīdzinoši zemu cenu.

Tiesa nevar piekrist prasītāja pārstāves viedoklim, ka pirkuma līgums nesatur visas līguma būtiskās sastāvdaļas. No lietas materiālos esošās pirkuma līguma kopijas redzams, ka pirkuma līgumā ir ietvertas visas tā būtiskās sastāvdaļas atbilstoši Civillikuma 2002. un 2004.pantam.

Tas vien, ka puses pirkuma līgumā papildus būtiskām sastāvdaļām nebija rakstiski vienojušās par citiem līguma nosacījumiem (nav noteikts īpašuma atbrīvošanas termiņš, īpašuma nodošanas – pieņemšanas kārtība u.c.), neietekmē līguma spēku un nenorāda uz to simulatīvo raksturu. Kā to paskaidroja atbildētājs un lietā par to nav strīds, nevienai no pusēm nav juridiskas izglītības un puses arī nevērsās pie profesionāla jurista pēc palīdzības, lai sagatavotu pirkuma līgumu. Pirkuma līguma saturs tika sagatavots atbilstoši publiski pieejamiem pirkuma līguma paraugiem.

Kaut arī puses līgumā bija vienojušās, ka ar nekustamā īpašuma pārreģistrēšanu zemesgrāmatā saistītās izmaksas segs prasītājs kā pārdevējs (līguma 4.3.punkts), tomēr no atbildētāja iesniegtajiem maksājuma dokumentiem ir konstatējams, ka patiesībā šīs izmaksas, kā arī izmaksas par zemesgrāmatā reģistrētās hipotēkas dzēšanu ir sedzis atbildētājs kā nekustamā īpašuma pircējs (lietas 86.-89., 91.lapa), kas tiesas ieskatā arī ir loģiski un nekustamā īpašuma pirkuma līgumam raksturīgi, sevišķi ņemot vērā nolīgto pirkuma maksu.

Prasītāja apgalvojums par to, ka atbildētājs ir vēlējies paturēt nekustamo īpašumu tikai un vienīgi kā ķīlu un nekad nav vēlējies, lai prasītājs šo īpašumu nodotu atbildētājam valdījumā, nonāk pretrunā ar atbildētāja paskaidrojumiem lietā. Proti, no atbildētāja paskaidrojumiem izriet, ka pirms pirkuma līguma noslēgšanas prasītājs informēja atbildētāju, ka tas kārto mantojuma lietu, lai iegūtu īpašuma tiesības uz citu nekustamo īpašumu – /adrese B/. No lietas materiāliem redzams, ka īpašuma tiesības uz šo īpašumu atbildētājs ieguva pusgadu vēlāk - 2018.gada 5.decembrī (lietas 64.lapa). Saskaņā ar atbildētāja paskaidrojumiem, starp pusēm bija mutiska vienošanās par to, ka atbildētājs atbrīvos nekustamo īpašumu pēc tam, kad būs ieguvis īpašuma tiesības uz mantojamo īpašumu, turklāt prasītājs šajā periodā segs ar nekustamo īpašumu saistītās izmaksas. Taču, neskatoties un minēto, prasītājs joprojām turpina dzīvot strīdus īpašumā, savukārt visas nekustamā īpašuma uzturēšanas un komunālo pakalpojumu izmaksas sedz atbildētājs kā īpašuma īpašnieks, tādejādi ciešot zaudējumus.

Kaut arī lietā nav konstatēts, ka atbildētājs būtu cēlis tiesā prasību par valdījuma tiesību nodošanu un zaudējumu piedziņu, minētais tiesas ieskatā neliecina, ka atbildētājs būtu zaudējis interesi par šādu tiesību īstenošanu vispār, jo tiesa ņem vērā, ka šāda tiesība vēl nav noilgusi.

Papildus tam, ja prasītājs tik tiešām sevi uzskatītu par patieso nekustamā īpašuma īpašnieku un ķīlas devēju, tad tiesas ieskatā būtu loģiski un aizdevuma (kredīta) līgumam raksturīgi, ja prasītājs arī pēc līguma noslēgšanas turpinātu segt visus izdevumus, kas attiecas uz īpašuma apsaimniekošanu un komunālajiem maksājumiem, taču to viņš nav darījis, par ko lietā nav strīds.

Ņemot vērā iepriekš norādīto, lietā nav gūti pārliecinoši pierādījumi par aizdevuma līguma noslēgšanas faktu un šā līguma saturu, tādejādi tiesai nav pamata strīdus pirkuma līgumu vērtēt kā simulatīvu.

Neatzīstot apstrīdēto pirkuma līgumu par simulatīvu darījumu un secīgi par aizdevuma līgumu, prasība ir noraidāma pilnībā, tajā skaitā arī daļā par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

Tiesa ņem vērā Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņu, ka tiesnešiem ir jāuzklausa visi argumenti, bet viņiem nav pienākums detalizēti atrunāt jebkuru iesniegumu vai skaidri atbildēt uz jebkuru paskaidrojumu. Tiesai ir atļauts izvērtēt argumentus, kurus tā uzskata par nozīmīgiem no tiesību viedokļa *(1994.gada 19.aprīļa sprieduma "Van de Hurk v The Netherlands" (iesnieguma Nr.16034/90) 61.punkts, Eiropas Cilvēktiesību tiesas komisijas 1986.gada 13.oktobra lēmums lietā 10153/82 Austria).*

Līdz ar to tiesa nevērtē citus pušu argumentus, jo tiem nav būtiskas un izšķirošas nozīmes lietā.

Civilprocesa likuma 140.panta sestā daļa noteic, ka noraidot prasību, tiesa spriedumā atceļ prasības nodrošinājumu. Prasības nodrošinājums saglabājas līdz dienai, kad spriedums stājas likumīgā spēkā.

Ņemot vērā minēto, prasības nodrošinājums, kas piemērots ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021.gada 14.janvāra lēmumu, ir atceļams.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 189.-194.pantu, tiesa

nosprieda

Noraidīt /pers. A/ prasību pret /pers. B/ par darījuma atzīšanu par simulatīvu un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu.

Atcelt prasības nodrošinājumu, kas piemērots ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021.gada 14.janvāra lēmumu, ierakstot atsavināšanas un apgrūtināšanas ar lietu tiesībām aizlieguma atzīmi Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā.

Tiesnese A.Grāvīte