**Zemesgrāmatā ar tiesas spriedumu ievestās atpakaļpirkuma tiesības saistošais spēks nekustamā īpašuma jaunajam īpašniekam**

Nekustamā īpašuma jaunais īpašnieks nevar prasības tiesvedības kārtībā apstrīdēt atpakaļpirkuma tiesību, kas zemesgrāmatā ievesta ar tiesas spriedumu lietā, kurā kā prāvnieks piedalījies iepriekšējais īpašnieks.

**Prasības tiesības procesuālajā līdzdalībā**

Lai atzītu par iespējamu prāvniekiem realizēt prasības tiesības procesuālajā līdzdalībā kā līdzprasītājiem, tiesai jāpārliecinās, vai celtā prasība attiecībā uz katru no prasītājiem balstās uz vienu un to pašu prasības pamatu.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2021.gada 11.februāra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C30496418, SKC-40/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:0211.C30496418.9.S](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TEMPLATEEDIT&task=new&tasktwo=newtemplfromoriginal&fileid=68534788)

Senāts šādā sastāvā:

senators referents Intars Bisters,

senators Valerijs Maksimovs,

senatore Marika Senkāne

izskatīja rakstveida procesā SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 19.jūlija spriedumu civillietā [pers. A] un [pers. B] prasībā pret SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers” par atpakaļpirkuma tiesības atzīšanu par pirmpirkuma tiesību un ieraksta grozīšanu zemesgrāmatā.

**Aprakstošā daļa**

[1] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatījusi prasītāju [pers. A] un [pers. B] apelācijas sūdzību, ar 2019.gada 19.jūlija spriedumu prasību pret SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers” apmierināja.

Tiesa atzina, ka 2002.gada 7.februārī starp SIA „Medicīnas sabiedrību Gaiļezers”, SIA „Nosaukums”, SIA „Markol” un [pers. A] noslēgtā līguma 6.punkta noteikumi paredz, ka SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers” saglabā zemes un ēkas Šmerļa ielā 2, Rīgā (turpmāk – arī nekustamais īpašums) pirmpirkuma tiesības, ja nekustamais īpašums tiktu pārdots.

Tiesa ar spriedumu grozīja nekustamajam īpašumam zemesgrāmatā atvērtajā nodalījumā III daļas 1.iedaļas 2.1.ierakstu, no „noteikta atpakaļpirkuma tiesība” uz „noteikta pirmpirkuma tiesība”.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[1.1] Starp SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers”, kuru pārstāvēja tā komercdirektors Georgs Ritovs un medicīnas direktors [pers. A], no vienas puses, un SIA „Nosaukums”, kuru pārstāvēja tās direktors [pers. A], SIA „Markol”, kuru pārstāvēja tās direktors [pers. A], un [pers. A] kā privātpersonu, no otras puses, 2002.gada 7.februārī tika noslēgts līgums (turpmāk – 2002.gada 7.februāra līgums), kura 6.punktā ietverts noteikums, ka SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers” pēc nekustamā īpašuma - zemes un ēkas Šmerļa ielā 2, Rīgā, atsavināšanas [pers. A] saglabā atpakaļpirkuma tiesības, ja nekustamais īpašums tiktu pārdots.

Pamatojoties uz 2002.gada 7.februāra līgumu un Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 3.jūlija spriedumu, uz nekustamo īpašumu zemesgrāmatā nostiprināta SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers” atpakaļpirkuma tiesība.

[Pers. B] ar 2015.gada 26.oktobra dāvinājuma līgumu kļuva par nekustamā īpašuma īpašnieci.

[1.2] Prasītāji uzskata, ka faktiski, slēdzot līgumu, pušu nodoms ir bijis noteikt, ka SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers” iegūst pirmpirkuma, nevis atpakaļpirkuma tiesību uz nekustamo īpašumu.

Atbildētājas ieskatā līguma 6.punkts ir izteikts skaidri un saprotami. Tas atspoguļo pušu patieso gribu un nodomu līguma slēgšanas dienā un nav pamata to grozīt.

[1.3] Pirmās instances tiesa, noraidot prasību, ir nepareizi noteikusi strīda priekšmetu un pamatu.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 3.jūlija spriedumu lietā Nr.C30753211 ir izskatīts liettiesisks strīds par atpakaļpirkuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, lai tiesībai piešķirtu saistošu raksturu pret trešajām personām.

Savukārt izskatāmajā lietā prasība ir celta par līguma 6.punktā iekļautā atpakaļpirkuma nosacījuma atbilstību līguma slēdzēju gribai un šis strīds izriet no saistību tiesībām. Jautājums par pušu gribu līguma slēgšanas dienā nebija un nevarēja būt pārbaudāmais apstāklis civillietā Nr.C30753211, līdz ar to atsaukšanās uz Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 3.jūlija sprieduma prejudiciālo spēku ir nevietā.

[1.4] Apelācijas instances tiesa piekrīt prasītāju norādītajam, ka atbildētāja un prasītājs [pers. A], slēdzot 2002.gada 7.februāra līgumu, ir pieļāvuši kļūdu juridiskajā kvalifikācijā.

Kļūdainais formulējums „atpakaļpirkuma tiesība” ir radies tādēļ, ka, slēdzot līgumu, SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers” uzskatīja, ka tai piederošās pirmpirkuma tiesības izlietošanas rezultāts faktiski izpaustos kā nekustamā īpašuma, kas iepriekš ticis pārdots [pers. A], „atgūšana atpakaļ” jeb „atpirkšana”, ja [pers. A] noslēgtu pirkuma līgumu par nekustamā īpašuma pārdošanu trešajai personai.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka līguma 6. punktā ietvertā norāde „pārdošanas gadījumā” norāda uz atbildētājas vēlmi būt drošai, ka [pers. A] pirms īpašuma pārdošanas citai personai informēs atbildētāju par nodomu un pārdošanas cenu, kas atbilst pirmpirkuma tiesībai.

[2] Kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 19. jūlija spriedumu, norādot uz procesuālo tiesību normu pārkāpumiem un materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu, iesniegusi SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers”.

Kasācijas sūdzībā norādīts, ka apelācijas instances tiesa nepareizi kvalificēja Civillikuma 2054.pantā paredzēto atpakaļpirkuma tiesību kā lietu tiesību, tādējādi kļūdaini secināja, ka civillietā Nr. C307533211 izskatītā strīda priekšmets un pamats atšķiras no šajā lietā celtās prasības.

Tiesa ir pārgrozījusi ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 3.jūlija sprieduma rezolutīvo daļu nodibināto, ignorējot Civilprocesa likuma 203.panta trešās un piektās daļas noteikumus.

**Motīvu daļa**

Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka spriedums atceļams.

[3] Kā to pārbaudāmajā spriedumā konstatējusi tiesa, ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 3.jūlija spriedumu lietā Nr. C30753211 ir izšķirts strīds starp SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers” un [pers. A] par atpakaļpirkuma tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā. Tas nozīmē, ka strīds par 2002.gada 7.februāra līgumā pielīgtās atpakaļpirkuma tiesības juridisko dabu un tās koroborāciju ir izšķirts galīgi, jo spriedums ir stājies likumīgā spēkā.

Ir jāpiekrīt kasācijas sūdzībā norādītajam, ka apelācijas instances tiesa kļūdījusies tiesiskās attiecības, kas izšķirta ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 3.jūlija spriedumu, kvalifikācijā, atzīstot to par liettiesisku.

Ja kāda no darījuma pusēm nepilda saistību parakstīt nostiprinājuma lūgumu, tad otrai pusei ir tiesība celt personisku (saistībtiesisku) prasību. Arī Civillikuma 2054.pantā paredzētā atpakaļpirkuma tiesība (pienākums pārdot atpakaļ) ir saistību tiesība, tikai ar tās ievešanu zemesgrāmatā šī saistība iegūst liettiesisku raksturu. Ar tiesības ievešanu zemesgrāmatā saistību tiesība nepārvēršas par lietu tiesību.

[4] Kā to jau iepriekš norādījusi kasācijas instances tiesa, atklājot Civilprocesa likuma 203.panta trešās un piektās daļas tiesību normu saturu: „Likumīgā spēkā nākuša tiesas sprieduma tiesiskās sekas - neapstrīdamība un negrozāmība - izpaužas tajā, ka to nevar nekādā veidā pārskatīt (revidēt), grozīt vai atcelt nedz tā pati tiesa, kas spriedumu taisījusi, nedz augstākas instances tiesa, izņemot likumā īpaši noteiktus gadījumus (piemēram, Civilprocesa likuma 203.panta ceturtā daļa, 244.14pants u.c.). Tādējādi, ja nolēmums pēc tam, kad lietas dalībnieki izmantojuši visus pieejamos tiesību aizsardzības līdzekļus, vai pēc tam, kad izbeidzies šo līdzekļu izmantošanai paredzētais procesuālais termiņš, ir stājies likumīgā spēkā, tad uz to ir attiecināms *res judicata* princips” (sk. *Augstākās tiesas 2017.gada 21.jūlija sprieduma lietā Nr. SKC-85/2014 (C29332307) 15.punktu*).

Tas, ka iepriekšējā tiesvedībā [pers. A] kā atbildētājs ar tam likumā paredzētajiem procesuālajiem līdzekļiem (ceļot pretprasību vai pārsūdzot pirmās instances tiesas spriedumu) nav uzskatījis par vajadzīgu aizstāvēt savas tiesības, izslēdz pamatu citā tiesvedībā pārvērtēt ar 2002.gada 7.februāra līgumu pielīgtās tiesības juridisko dabu, jo pretējā gadījumā tiktu apšaubīta starp tiem pašiem prāvniekiem iepriekšējā lietā konstatēto apstākļu (faktu) prejudicialitāte, kas atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta otrajai daļai nav pieļaujams.

[5] Tiesa, atzīstot par iespējamu [pers. A] un [pers. B] realizēt tiesības apstrīdēt 2002.gada 7.februāra līgumā pielīgto atpakaļpirkuma tiesību un prasīt grozīt ierakstu zemesgrāmatā Civilprocesa likuma 75.pantā paredzētājā procesuālajā līdzdalībā kā līdzprasītājiem, nav ņēmusi vērā, ka prasības pamats katram no prasītājiem ir atšķirīgs, jo nesakrīt laiks, kurā tie bauda īpašuma tiesības uz nekustamu īpašumu, kas izslēdz iespēju viņiem realizēt procesuālās tiesības līdzprasītāju statusā.

[Pers. A] nav nekustamā īpašuma īpašnieks, lai būtu tiesīgs apstrīdēt ierakstu zemesgrāmatā, turklāt, kā norādīts iepriekš, strīds starp [pers. A] un atbildētāju par 2002.gada 7.februāra līgumā pielīgtās atpakaļpirkuma tiesības juridisko dabu un tās ievešanu zemesgrāmatā izšķirts galīgi.

Savukārt [pers. B], kura nekustamo īpašumu ieguvusi bezatlīdzības ceļā, kā jaunajai īpašniecei ir saistoša ar spriedumu zemesgrāmatā ievestā atpakaļpirkuma tiesība, kā to noteic Civillikuma 2057.pants.

Spriedumā nav rodams pamatojums tam, kā nekustamā īpašuma jaunā īpašniece pretēji Civillikuma 2057.panta noteiktajam var iegūt tiesības apstrīdēt līguma noteikumu par atpakaļpirkuma tiesību, kas bija viens no priekšnoteikumiem, lai iepriekšējais īpašnieks iegūtu tiesības uz nekustamu īpašumu, un par ko strīdā starp bijušo īpašnieku un atbildētāju ir spēkā stājies tiesas spriedums.

[6] Apelācijas instances tiesa tiesvedības laikā nav nodrošinājusi likumam atbilstošu procesuālo kārtību. Lietas izskatīšanā pieļautie Civilprocesa likuma 203.panta trešās un piektās daļas, kā arī šā likuma 75.panta noteikumu pārkāpumi atzīstami par būtiskiem, kas novedis pie nepareizas lietas izspriešanas.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai atbildētājai ir atmaksājama drošības nauda 300 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda:**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 19.jūlija spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt SIA „Medicīnas sabiedrība Gaiļezers” drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.