**Izpirkuma tiesību īstenošana**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2019.gada 22.novembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C29491816, SKC-290/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:1122.C29491816.5.S](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TEMPLATEEDIT&task=new&tasktwo=newtemplfromoriginal&fileid=68534788)

Senāts šādā sastāvā:

 senatore referente Ināra Garda,

 senatore Dzintra Balta,

 senatore Vanda Cīrule

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar atbildētāja [pers. A] un trešās personas [pers. B] kasācijas sūdzībām par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 27.marta spriedumu [pers. C] prasībā pret [pers. A], ar trešajām personām [pers. B] un AS „SEB banka”, par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu uz izpirkuma tiesību pamata un ierakstu dzēšanu zemesgrāmatā.

**Aprakstošā daļa**

[1] Nekustamais īpašums [adrese], kadastra numurs [..], kas sastāv no garāžas ēkas (kadastra apzīmējums [..] 004), 2002.gada 27.jūnijā ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..]. Ēka iedalīta septiņās telpu grupās – garāžās (kadastra apzīmējumi [..] 004 001 – [..] 004 007).

[1.1] Īpašuma tiesības uz minēto ēkas nekustamo īpašumu laika posmā no 2013.gada 26.jūnija līdz 2015.gada 18.jūnijam bija nostiprinātas kopīpašniekiem:

1) [pers. C] uz 732/1616 domājamām daļām (no 2013.gada 26.jūnija);

2) [pers. D] uz 257/1616 domājamām daļām (no 2006.gada 12.jūlija);

3) [pers. B] uz 240/1616 domājamām daļām (no 2008.gada 25.jūlija).

Savukārt 2015.gada 19.jūnijā īpašuma tiesības uz iepriekš [pers. B] piederošajām ēkas nekustamā īpašuma 240/1616 domājamām daļām un lietošanas tiesības uz garāžu Nr. 41 nostiprinātas [pers. A], pamatojoties uz 2015.gada 31.maija pirkuma līgumu (pirkuma maksa norādīta 8000 EUR).

[1.2] Minētā nodalījuma II daļas 2.iedaļā 2015.gada 19.jūnijā ierakstīta aizlieguma atzīme (ieraksti Nr. 2.1., 2.2.), kas paredz aizliegumu [pers. A] bez AS „SEB banka” rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

Vienlaikus nodalījuma IV daļas 1.-2.iedaļas ierakstos Nr. 2.1., 2.2., 2.3. nostiprināta hipotēka 149 625 EUR apmērā par labu AS „SEB banka” (ķīlas devējs – [pers. A]).

[1.3] Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] I daļas 1.iedaļā ierakstīta atzīme, ka ēka saistīta ar zemesgabalu [adrese], kadastra numurs [..].

[2] Nekustamais īpašums [adrese], kadastra numurs [..], kas sastāv no zemesgabala 4661 m2 platībā, uz kura atrodas viena trīsstāvu ķieģeļu dzīvojamā ēka, mansards un pagrabs, 1995.gada 26.septembrī ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2508 un īpašuma tiesības 2010.gada 21.decembrī nostiprinātas [pers. C].

[3] [Pers. C] 2016.gada 30.maijā cēlusi tiesā prasību pret [pers. A], ar trešajām personām [pers. B] un AS „SEB banka”, kurā lūgusi: 1) atzīt prasītājai īpašuma tiesības uz ēkas nekustamā īpašuma [adrese], 240/1616 domājamām daļām (turpmāk – strīdus īpašums), ar lietošanas tiesībām uz garāžu Nr. 41, uz izpirkuma tiesību pamata un nostiprināt tās zemesgrāmatā, vienlaikus dzēšot ierakstus par atbildētāja [pers. A] īpašuma tiesībām uz minēto strīdus īpašumu; 2) dzēst Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] attiecīgus ierakstus par aizlieguma atzīmi un hipotēku par labu AS „SEB banka”.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[3.1] Prasītāja tikai pēc atbildētāja [pers. A] īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā uz strīdus īpašumu uzzināja par 2015.gada 31.maijā starp trešo personu [pers. B] kā pārdevēju un atbildētāju [pers. A] kā pircēju noslēgto pirkuma līgumu.

Prasītājai bija likumiskas pirmpirkuma tiesības uz strīdus īpašumu, jo viņa ir gan ēkas nekustamā īpašuma kopīpašniece, gan zemesgabala, uz kura atrodas garāža, vienīgā īpašniece. Tomēr prasītājai vispār netika piedāvāts izmantot pirmpirkuma tiesības.

[3.2] Prasītāja vēlas realizēt savas izpirkuma tiesības uz strīdus īpašumu, tādēļ Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksāja 8000 EUR (zemesgrāmatas nodalījumā norādītā atsavinātā strīdus īpašuma pirkuma maksa atbilstoši 2015.gada 31.maija pirkuma līguma nosacījumiem).

Pastāvot šādiem apstākļiem, prasītājai atzīstamas un zemesgrāmatā nostiprināmas īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu uz izpirkuma tiesību pamata, vienlaikus dzēšot ierakstus par atbildētāja [pers. A] īpašuma tiesībām.

[3.3] Tā kā prasītājai nav nekāda sakara ar darījumiem starp atbildētāju [pers. A] un trešo personu AS „SEB banka”, zemesgrāmatas nodalījumā dzēšami attiecīgie ieraksti par aizlieguma atzīmi un hipotēku par labu minētajai trešajai personai.

[3.4] Prasība pamatota ar Civillikuma 1073., 1381., 1384., 1390., 1400. un 2061.pantu.

[4] Prāvas laikā 2016.gada 21.oktobrī īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu zemesgrāmatā nostiprinātas iepriekšējam īpašniekam, trešajai personai [pers. B], pamatojoties uz 2016.gada 18.oktobra atcēlēju līgumu.

Pirms tam 2016.gada 11.oktobrī Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] tika dzēsti ieraksti par aizlieguma atzīmi un hipotēku par labu trešajai personai AS „SEB banka”.

[5] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2017.gada 24.aprīļa spriedumu prasība noraidīta un no prasītājas par labu valstij piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 20,51 EUR.

[6] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2018.gada 27.marta spriedumu prasību apmierinājusi:

1) uz izpirkuma tiesību pamata atzinusi prasītājai īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu, ar lietošanas tiesībām uz garāžu Nr. 41;

2) trešajai personai [pers. B] dzēsusi zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu;

3) izmaksājusi atbildētājam [pers. A] izpirkuma maksu 8000 EUR, ko prasītāja iemaksājusi Tiesu administrācijas depozīta kontā;

4) piedzinusi no atbildētāja [pers. A] par labu prasītājai valsts nodevu 1095,30 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 10,96 EUR, bet valsts ienākumos – ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 24,75 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[6.1] Izpirkuma prasība tiesā celta Civillikuma 1400.pantā noteiktajā termiņā – gada laikā, skaitot no 2015.gada 19.jūnija, kad strīdus īpašums ierakstīts zemesgrāmatā uz ieguvēja [pers. A] vārda.

Prasītāja saskaņā ar Civillikuma 1384.pantu Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksāja izpirkuma maksu 8000 EUR, kas atbilst atsavinātā strīdus īpašuma pirkuma maksai atbilstoši 2015.gada 31.maija pirkuma līguma nosacījumiem.

[6.2] Nav strīda, ka trešā persona [pers. B] nepaziņoja prasītājai kā ēkas nekustamā īpašuma līdzīpašniecei par 2015.gada 31.maijā starp viņu kā pārdevēju un atbildētāju [pers. A], kas nav kopīpašnieks, kā pircēju noslēgto pirkuma līgumu par strīdus īpašuma atsavināšanu. Tādējādi pārdevējs pārkāpa prasītājas Civillikuma 1073.panta pirmajā daļā nostiprinātās pirmpirkuma tiesības, kas ir pamats viņai izlietot izpirkuma tiesību, kļūstot par strīdus īpašuma īpašnieci ieguvēja vietā.

[6.3] No Civillikuma 1397.panta 1.punkta, 1398., 1865., 1866. un 2041.panta izriet, ka likums vispārīgi pieļauj pirkuma līguma atcelšanu gan pirms, gan pēc tā izpildīšanas. Tomēr, ja kādai trešajai personai ir izpirkuma tiesības, tad pirkuma līgums var tikt atcelts vienīgi līdz izpirkuma tiesību pieteikšanai.

Lietā nepastāv strīds, ka prāvas laikā pretēji Civillikuma 1398.panta noteikumiem (jau pēc prasītājas pieteiktās izpirkuma tiesības) tika atcelts 2015.gada 31.maijā noslēgtais pirkuma līgums, pamatojoties uz 2016.gada 18.oktobra atcēlēju līgumu, kā rezultātā atsavinātājs [pers. B] nostiprināja īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz viņam iepriekš piederējušo īpašuma daļu.

Ignorēdami likumā noteikto aizliegumu atcelt atsavinājuma līgumu pēc tam, kad izpircējs ir cēlis prasību, ieguvējs [pers. A] un atsavinātājs [pers. B] nerīkojās labā ticībā, jo viņu darbība bija vērsta uz to, lai liegtu prasītājai izlietot pieteiktās izpirkuma tiesības (priekšrocību iegūt strīdus īpašumu). Līdz ar to atbilstoši Civillikuma 1415.pantam 2016.gada 18.oktobra atcēlējs līgums nav spēkā un nerada tiesiskas sekas. Tas nozīmē, ka neatļautā kārtā (uz prettiesiska darījuma pamata) veiktajiem ierakstiem zemesgrāmatā nav tiesisku seku.

Tādējādi uz izpirkuma tiesību pamata prasītājai atzīstamas īpašuma tiesības uz atsavināto strīdus īpašumu, attiecīgi dzēšot Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] trešajai personai [pers. B] 2016.gada 21.oktobrī nostiprinātās īpašuma tiesības. Vienlaikus atbildētājam [pers. A] kā strīdus īpašuma ieguvējam izmaksājama izpirkuma maksa 8000 EUR.

[7] Par minēto spriedumu atbildētājs [pers. A] un trešā persona [pers. B] iesnieguši kasācijas sūdzības.

[7.1] Atbildētājs [pers. A] lūdzis spriedumu atcelt un izbeigt tiesvedību lietā.

[7.2] Trešā persona [pers. B] lūdzis spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[8] Atbildētāja kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[8.1] Apelācijas instances tiesa, sprieduma motīvu daļā atzīdama 2016.gada 18.oktobra atcēlēju līgumu par spēkā neesošu, nepareizi piemērojusi Civillikuma 1415.pantu, pārkāpusi Civilprocesa likuma 97. un 192.panta, 193.panta piektās daļas prasības.

Pirmkārt, Civillietu tiesas kolēģija nav norādījusi, kādu apsvērumu dēļ 2016.gada 18.oktobra atcēlēja līguma noslēgšana atzīstama par neatļautu darbību, kuras mērķis ir pretējs likumam. Spriedumā iztrūkst atsauces uz konkrētiem pierādījumiem, ka atcēlējs līgums tika noslēgts ar nodomu apiet likumu.

Otrkārt, atbildētājs noslēdza atcēlēju līgumu, jo: 1) viņš nebija informēts par tiesā celto prasību līdz pat 2017.gada pavasarim, ko apliecina lietas materiālos esošie atpakaļ saņemtie tiesas sūtījumi, kas bija adresēti atbildētājam, bet nosūtīti uz nepareizu adresi; 2) nolūks atcēlēja līguma noslēgšanai bija saistīts ar nepieciešamību dzēst parādsaistības par labu AS „SEB banka”.

Treškārt, apelācijas instances tiesa pārsniegusi prasījuma robežas, jo tiesā netika pieteikts prasījums atzīt 2016.gada 18.oktobra atcēlēju līgumu par spēkā neesošu.

[8.2] Apelācijas instances tiesa, dzēsdama trešajai personai [pers. B] zemesgrāmatā nostiprinātās īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu, pārkāpusi Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punktu.

Tiesas spriedums nevar piešķirt tiesības vai uzlikt pienākumus personai, kura nav pieaicināta lietā atbildētāja statusā. Apelācijas instances tiesas sprieduma izpilde prettiesiski vērsta pret trešās personas [pers. B] īpašuma tiesībām, jo viņš netika pieaicināts lietā atbildētāja statusā. Prasītāja nebija grozījusi prasību pirms lietas izskatīšanas uzsākšanas pēc būtības pirmās instances tiesā, tādēļ apelācijas instances tiesa faktiski nepamatoti veikusi trešās personas statusa maiņu uz atbildētāja statusu.

[9] Trešās personas [pers. B] kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[9.1] Apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1381., 1480. un 1865.pantu, pārkāpusi Civilprocesa likuma 10., 78., 80. un 192.panta, 426.panta otrās daļas prasības.

Pirmkārt, Civillietu tiesas kolēģija pārsniegusi prasījuma un savas kompetences robežas, jo pirmās instances tiesā netika pieteikts nedz prasījums atzīt 2016.gada 18.oktobra atcēlēju līgumu par spēkā neesošu, nedz prasījums trešajai personai [pers. B] dzēst īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu.

Otrkārt, apelācijas instances tiesa nav konstatējusi nevienu 2016.gada 18.oktobra atcēlēja līguma iekšējo trūkumu.

Treškārt, kļūdains ir tiesas secinājums, ka pastāv pamats trešajai personai [pers. B] dzēst īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu, t.i., faktiski apmierināt prasību pret trešo personu, nevis pret atbildētāju. Prasītāja savas izpirkuma tiesības vēlējās un izskatāmās lietas ietvaros varēja izlietot vienīgi pret nekustamā īpašuma ieguvēju – atbildētāju [pers. A]. Tomēr atbildētājam jau prāvas laikā vairs nepiederēja atsavinātais strīdus īpašums, jo 2015.gada 31.maija pirkuma līgums tika atcelts, un tika atjaunots iepriekšējais tiesiskais stāvoklis, kas nepieļauj izpirkuma tiesību izlietošanu.

[9.2] Civillietu tiesas kolēģija nav piemērojusi Civillikuma 5.pantu.

Nevar atzīt par taisnīgu situāciju, kurā trešā persona [pers. B] atstāta gan bez īpašuma tiesībām uz strīdus īpašumu, gan bez izpirkuma maksas 8000 EUR.

[9.3] Tiesa nav piemērojusi Civillikuma 1384.pantu kopsakarā ar 1388.pantu.

No minētajām tiesību normām izskatāmās lietas kontekstā izriet, ka izpirkuma maksai jāatbilst pirkuma maksas (atbilstoši 2015.gada 31.maija pirkuma līgumam), valsts nodevas un kancelejas nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā kopsummai. Tomēr konkrētajā gadījumā prasītāja iemaksājusi Tiesu administrācijas depozīta kontā vienīgi 2015.gada 31.maija pirkuma līgumā noteikto pirkuma maksu 8000 EUR, bet nav iemaksājusi attiecīgās valsts nodevas un kancelejas nodevas ekvivalentu. Civillikuma 1384. un 1388.panta noteikumu neievērošana no prasītājas puses ir patstāvīgs pamats izpirkuma prasības noraidīšanai.

[10] Lietas dalībnieki Civilprocesa likuma 460.panta pirmajā daļā noteiktajā termiņā nav iesnieguši paskaidrojumus sakarā ar kasācijas sūdzībām.

**Motīvu daļa**

[11] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personām, kas to pārsūdzējušas, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībās, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atstājams negrozīts.

[12] Nevar piekrist kasācijas sūdzību iesniedzēju viedoklim, ka apelācijas instances tiesai nebija tiesiska pamata atzīt 2016.gada 18.oktobrī noslēgto atcēlēju līgumu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, jo šāda prasība nebija celta.

[12.1] Prasība celta par izpirkuma tiesības izlietošanu, proti, īpašuma tiesību atzīšanu ieguvēja vietā uz atsavināto strīdus īpašumu uz izpirkuma tiesību pamata un to nostiprināšanu zemesgrāmatā, attiecīgi dzēšot ierakstu par īpašuma tiesībām, un pamatota ar to, ka trešā persona [pers. B] kā kopīpašnieks, 2015.gada 31.maijā atsavinādams atbildētājam [pers. A] viņam piederošo īpašuma daļu, nav prasītājai gan kā ēkas īpašuma līdzīpašniecei, gan kā zem šīs ēkas esošā zemesgabala vienīgajai īpašniecei nosūtījis noslēgto pirkuma līgumu, lai viņa varētu izmantot pirmpirkuma tiesības, kas savukārt ir pamats izpirkuma tiesības izlietošanai, kļūstot par atsavinātā īpašuma īpašnieci ieguvēja vietā.

Apelācijas instances tiesa konstatējusi, un par to nepastāv strīds, ka prāvas laikā 2016.gada 21.oktobrī īpašuma tiesības uz atsavināto strīdus īpašumu nostiprinātas trešajai personai [pers. B], pamatojoties uz 2016.gada 18.oktobra atcēlēju līgumu.

Minēto faktu, proti, ka 2015.gada 31.maija pirkuma līgums ir atcelts, tādā veidā atjaunojot iepriekšējo tiesisko stāvokli, kas izbeidz izpirkuma tiesības izlietošanu, atbildētājs [pers. A] un trešā persona [pers. B] visu instanču tiesās konsekventi pozicionējuši kā savu galveno iebildumu pret prasību.

[12.2] Darījuma absolūtu spēkā neesamību noteic likums, un līdz ar to darījuma spēkā neesamība nav atkarīga no līdzēju gribas. Savukārt, lai konstatētu darījuma absolūtu spēkā neesamību, gan tā dalībnieki, gan arī ieinteresētās personas var celt prasību tiesā.

Tiesību doktrīnā skaidrots, ka atkarībā no defekta rakstura juridiskā aktā civiltiesības kādu aktu atzīst par nederīgu, tas ir, par spēkā neesošu tieši uz likuma pamata „*ipso jure*”, proti, uz darījuma nederīgumu (ierunas veidā vai ceļot atsevišķu prasību) var atsaukties ikviens, kuram ir pamatota interese šā darījuma spēkā neesamībā, turklāt tiesa šādu darījumu var atzīt par spēkā neesošu arī pēc savas iniciatīvas (*ex officio*). Savukārt apstrīdamu darījumu pēc vispārēja principa var apstrīdēt vienīgi ieinteresētais darījuma dalībnieks (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 217.lpp., Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: apgāds Zvaigzne ABC, 2011, 60.-61.lpp.*).

Konkrētajā gadījumā šāda prasība nav celta, taču prasītāja jau pirmās instances tiesā ierunas veidā apstrīdēja prāvas laikā 2016.gada 18.oktobrī starp ieguvēju [pers. A] un atsavinātāju [pers. B] noslēgtā atcēlēja līguma tiesiskumu, un uzturēja šo pozīciju arī apelācijas instances tiesā. Līdz ar to apelācijas instances tiesa pretēji kasācijas sūdzības iesniedzēju viedoklim pārsūdzētā sprieduma motīvu daļā, vērtēdama pēc būtības prasītājas ierunu par atcēlēja līguma absolūtu spēkā neesamību uz likuma pamata, nav pārsniegusi nedz prasījuma, nedz savas kompetences robežas. Tiesas kompetence izvērtēt lietas dalībnieka ierunās izteiktos argumentus, kas attiecas uz darījuma tiesiskumu, neesot prasījumam par darījuma nederīgumu, nostiprinājusies arī kasācijas instances tiesas judikatūrā (sk. *Senāta 2010.gada 27.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-211/2010 (C05058206) 9.1.punktu, 2011.gada 30.novembra sprieduma lietā Nr. SKC-251/2011 (C04374806) motīvu daļu*).

Atbilstoši Civillikuma 1415.pantam neatļauta un nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu; tāds darījums nav spēkā.

Atklājot minētās normas saturu, judikatūrā atzīts, ka jēdziens „mērķis” tiek saprasts ar darījuma dalībnieku subjektīvām vēlmēm, ko darījuma dalībnieks vēlas realizēt, veicot darījumu. Šis mērķis nav objektīvi (ārēji) konstatējams, jo tā izzināšanai nepieciešama darījuma dalībnieka gribas patieso motīvu noskaidrošana. Līdz ar to, pat ja darījums ārēji ir tiesisks (piemēram, formāli likumīgi noslēgts pirkuma līgums), tad, izvērtējot tā pamatā esošos darījuma dalībnieku motīvus (*causa*), pastāv iespēja darījumu atzīt par spēkā neesošu. Izvērtējot šo aspektu, tiesai jāveic darījuma dalībnieku subjektīvo vēlmju un mērķu noskaidrošana (sk. *Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2008.gada tiesu prakses apkopojuma „Par Civillikuma 1415.panta piemērošanu” 36.lp., Senāta 2015.gada 23.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-178/2015 (C03016310) 8.3.punktu, 2018.gada 29.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-203/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0629.C15158715.1.S) 8.3.punktu*).

[12.3] Civillikuma 1398.pants noteic, ka pēc tam, kad izpirkuma tiesība jau pieteikta, līguma dalībnieki nevar vairs uzsākt neko tādu, kas nepielaistu šo tiesību; viņi nevar arī atcelt atsavinājuma līgumu, kaut arī nodošana vēl nebūtu notikusi.

No minētās tiesību normas skaidri izriet likumisks ierobežojums pirkuma līguma dalībniekiem pēc tam, kad izpirkuma tiesība jau pieteikta (tiesā celta attiecīga izpirkuma prasība pret ieguvēju), veikt tādas darbības, kas nepielaistu šīs tiesības izlietošanu. Par šādu neatļautu darbību apelācijas instances tiesa pamatoti atzinusi vienošanos par pirkuma līguma atcelšanu jeb atcēlēja līguma noslēgšanu.

Neatbilst patiesībai kasācijas sūdzības iesniedzēju apgalvotais, ka pārsūdzētajā spriedumā nav precizēts, kādēļ 2016.gada 18.oktobra atcēlējs līgums atzīstams par absolūti spēkā neesošu. Tieši pretēji, apelācijas instances tiesa vispusīgi noskaidrojusi atcēlēja līguma noslēgšanas apstākļus (atcēlējs līgums noslēgts prāvas laikā, t.i., pēc izpirkuma prasības celšanas 2016.gada 30.maijā) loģiskā kopsakarā ar līdzēju patiesajiem motīviem (nodrošināt to, ka izpirkuma prasības apmierināšana kļūst neiespējama vai ievērojami apgrūtināta) un, objektīvi izvērtēdama lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, konstatējusi Civillikuma 1415.panta tiesisko sastāvu veidojošus apstākļus sakarā ar tādu ieguvēja [pers. A] un atsavinātāja [pers. B] rīcību, ko aizliedz Civillikuma 1398.pants. Līdz ar to nepelna ievērību kasācijas sūdzībās izteiktie argumenti par Civillikuma 1415.panta kopsakarā ar šā likuma 1398.pantu nepareizu piemērošanu.

„Absolūti spēkā neesoši ir darījumi, kas uzskatāmi par nenotikušiem no paša sākuma. Tiesību subjektu veiktās darbības šajā gadījumā [..] likumā paredzētu iemeslu dēļ neizraisa nekādas tiesiskas sekas” (sk. *Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 185.-186.lpp.*).

No minētā izriet, ka darījumam, kas noslēgts, pārkāpjot likumā noteiktos ierobežojumus, tiek liegta tiesiska atzīšana. Tādējādi apelācijas instances tiesa pamatoti tiesisko stāvokli, kāds fiksēts zemesgrāmatā, pamatojoties uz spēkā neesošu atcēlēju līgumu, atzinusi par neatbilstošu patiesajam tiesiskajam stāvoklim un novērsusi nepareizo nostiprinājumu, dzēšot ierakstu par īpašuma tiesību nostiprināšanu uz [pers. B] vārda.

[12.4] Atbildētāja [pers. A] kasācijas sūdzībā norādītie argumenti, ka viņš nebija informēts par tiesā celto izpirkuma prasību līdz pat 2017.gada pavasarim un nav slēdzis atcēlēju līgumu nolūkā apiet likumu, nevar ietekmēt lietas iznākumu. Konkrētajā gadījumā atcēlēja līguma atzīšanai par absolūti spēkā neesošu uz likuma pamata pietiek, ka vismaz viens no līguma dalībniekiem zināja par tiesā celto izpirkuma prasību.

Nevar būt nekādu saprātīgu šaubu par to, ka atsavinātājs [pers. B] zināja par tiesā celto izpirkuma prasību, sekojoši prāvas laikā 2016.gada 18.oktobrī tika noslēgts atcēlēja līgums ar mērķi liegt prasītājai izlietot pieteikto izpirkuma tiesību. To apliecina arī lietas materiālos esošie [pers. B] rakstveida paskaidrojumi. Tā, Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā 2016.gada 5.jūlijā iesniegtajos rakstveida paskaidrojumos [pers. B] norādīja, ka neuzskatīja par nepieciešamu informēt prasītāju par garāžas atsavināšanu atbildētājam [pers. A] (sk. *lietas 18.lp.*), bet 2017.gada 3.februārī iesniegtajos rakstveida paskaidrojumos skaidri atzina, ka pirkuma līguma dalībnieki „saprata savu kļūdu un laboja to”, „pirkuma līgums tika atcelts un garāža ir atgriezta” viņa īpašumā (sk. *lietas 38.lp.*).

[13] Senāts noraida kasācijas sūdzību iesniedzēju argumentus, kas attiecas uz prasījuma un apelācijas instances tiesas kompetences robežu pārsniegšanu, dzēšot [pers. B] īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu.

[13.1] Atbildētāja kasācijas sūdzībā prasījuma un tiesas kompetences robežu pārsniegšana saistīta ar Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punkta pārkāpumu.

Atbilstoši minētajai procesuālo tiesību normai apelācijas instances tiesa neatkarīgi no apelācijas sūdzības motīviem ar lēmumu atceļ pirmās instances tiesas spriedumu un nosūta lietu jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā, ja apelācijas instances tiesa konstatē, ka tiesas spriedums piešķir tiesības vai uzliek pienākumus personai, kura nav pieaicināta lietā kā lietas dalībnieks. Tātad, lai piemērotu minēto tiesību normu, jākonstatē, ka: 1) persona vispār nav pieaicināta lietā kā lietas dalībnieks (nevis kā puse, piemēram, atbildētājs); 2) spriedums piešķir tiesības vai uzliek pienākumus šai personai.

Konkrētajā gadījumā nepastāv pamats Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punkta piemērošanai, jo [pers. B] bija lietas dalībnieks – trešā persona atbildētāja pusē – vēl pirms lietas izskatīšanas pēc būtības pirmās instances tiesā. Būdams trešās personas procesuālajā statusā, [pers. B] nekādus patstāvīgus prasījumus nav izvirzījis. Trešās personas procesuālo tiesību apjoms, kas noteikts Civilprocesa likuma 80.pantā, ir šaurāks nekā atbildētājam, tomēr [pers. B] netika ierobežotas puses procesuālās tiesības, proti, viņš sniedza paskaidrojumus, piedalījās tiesas sēdē, cēla iebildumus, izteica savus argumentus un apsvērumus, pārsūdzēja tiesas spriedumu u.tml. Līdz ar to apstāklis, ka [pers. B] trešās personas statuss netika mainīts uz atbildētāja statusu brīdī, kad prāvas laikā pirmās instances tiesā notika strīdus īpašuma atsavināšanas darījuma nelikumīga atcelšana un uz tā pamata grozīti ieraksti par īpašniekiem zemesgrāmatā, nav uzskatāms par šķērsli lietas izskatīšanai pēc būtības apelācijas instancē.

[13.2] Nevar piekrist abās kasācijas sūdzībās norādītajiem argumentiem, ka Civillietu tiesas kolēģijai nebija tiesiska pamata, nemainot trešajai personai [pers. B] procesuālo statusu uz atbildētāju, dzēst viņam nostiprinātās īpašuma tiesības uz strīdus īpašumu.

Kā jau norādīts šā sprieduma 12.punktā, apelācijas instances tiesa atzinusi 2016.gada 18.oktobra atcēlēju līgumu par absolūti spēkā neesošu uz likuma pamata. Tādējādi šāds darījums nerada nekādas tiesiskas sekas, jo pretējā gadījumā prasītājai, kas cēlusi izpirkuma prasību, tiktu liegta iespēja izlietot nodibināto izpirkuma tiesību. Tas savukārt nozīmē, ka atsavinātā strīdus īpašuma atgriešana atsavinātājam [pers. B], zemesgrāmatā atkal nostiprinot viņam īpašuma tiesības, notikusi bez tiesiska pamata. Sekojoši apelācijas instances tiesa pareizi novērsusi acīmredzamu prasītājas tiesību aizskārumu un pamatoti dzēsusi atsavinātājam [pers. B] uz absolūti spēkā neesoša darījuma pamata nostiprinātās īpašuma tiesības.

[14] Nepelna ievērību trešās personas [pers. B] kasācijas sūdzībā ietvertie argumenti, ka Civillietu tiesas kolēģija nav piemērojusi Civillikuma 5.pantu un 1384.pantu kopsakarā ar 1388.pantu.

[14.1] Kasācijas sūdzībā norādītie apsvērumi par Civillikuma 5.panta nepareizu piemērošanu saistīti ar apstākli, ka [pers. B] atstāts ne tikai bez īpašuma tiesībām uz strīdus īpašumu, bet arī bez izpirkuma maksas 8000 EUR, kas, viņa ieskatā, ir netaisnīgi.

Civillikuma 1381.panta pirmā daļa noteic, ka izpirkuma tiesība ir tiesība iegūt cita atsavinātu nekustamu īpašumu, atstumjot ieguvēju, sakarā ar priekšrocību pret viņu, un iestājoties viņa tiesībās. Izpirkuma tiesība ir lietu tiesība, un to var izlietot nevien pret pirmo šai tiesībai pakļautā nekustamā īpašuma ieguvēju, bet arī pret sekojošiem (*panta otrā daļa*).

No minētām tiesību normām izriet, ka, īstenojot izpirkuma tiesības, prasītāja iestājas ieguvēja vietā, kas konkrētajā gadījumā ir atbildētājs [pers. A], jo atcēlējs līgums ir atzīts par absolūti spēkā neesošu darījumu. Tas nozīmē, ka apelācijas instances tiesa pareizi izmaksājusi izpirkuma maksu 8000 EUR tieši strīdus īpašuma ieguvējam [pers. A]. Tas, kādas bija atbildētāja [pers. A] un trešās personas [pers. B] savstarpējās finansiālās saistības atbilstoši spēkā neesošam atcēlējam līgumam, nesaista tiesu un nevar ietekmēt lietas iznākumu.

[14.2] Izpirkuma tiesība nav absolūta tiesība. Tāpēc, lai apmierinātu izpirkuma prasību, tiesai jāgūst pārliecība, ka izpildījušies Civillikuma 1383.panta pirmajā daļā (*izpirkuma tiesība nav pielaižama visos atsavināšanas gadījumos, bet tikai tajos, kad izpircējam iespējams pilnīgi atlīdzināt ieguvējam visu to, ko tas samaksājis vai kas tam vēl jāsamaksā par iegūto mantu*) un 1384.pantā (*visi pienākumi, kurus uzņēmies nekustamā īpašuma ieguvējs, jāpārņem tās izpircējam, un viņš nevar aprobežoties vienīgi ar apsolījumu samaksāt ieguvējam to summu, kādu viņš uzņēmies dot par nekustamo īpašumu, ne arī ar šās summas nodrošinājumu ar galvojumu vai kādā citā kārtā, bet viņam, pieteicot savu tiesību, tūliņ jāiemaksā šī summa, pievienojot tai atlīdzību par izdevumiem (1388.p.) naudā; bet, ja ieguvējs atteicas šo naudu pieņemt, tad izpircējam tā jāiemaksā tiesā*) noteiktie priekšnosacījumi.

Tiesību doktrīnā, skaidrojot Civillikuma 1384.panta jēgumu, atzīts: „Ar pienākumiem, kurus uzņēmies nekustamā īpašuma ieguvējs, ir jāsaprot nekustamā īpašuma atsavināšanas līgumā noteiktie ieguvēja pienākumi pret atsavinātāju, no kuriem svarīgākais ir pirkuma cenas samaksa. 1384.panta sākuma norāde par to, ka izpircējam ir jāpārņem ieguvēja pienākumi, nav īsti precīza, jo izpircējs nevar stāties tiesiskās attiecībās ar atsavinātāju un ieguvēja vietā kļūt par atsavināšanas līguma dalībnieku, kamēr viņš nav īpašnieks (1394.p.). [..] Tāpēc norādījums par pienākuma pārņemšanu nozīmē tikai to, ka izpircējam jāatlīdzina ieguvējam viss, ko ieguvējs samaksāja atsavinātājam par nekustamo īpašumu, kā arī izdevumi, kas saistīti ar līguma noslēgšanu un ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, ja ieguvējs tos ir uzņēmies līgumā ar atsavinātāju” (sk. *Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lieti. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 239.lpp.*).

Konkrētajā gadījumā apelācijas instances tiesa konstatējusi, un par to nepastāv strīds, ka zemesgrāmatas nodalījumā norādītā atsavinātā strīdus īpašuma pirkuma maksa atbilstoši 2015.gada 31.maija pirkuma līguma nosacījumiem bija 8000 EUR. Lietā pretēji apgalvotajam kasācijas sūdzībā nav atrodami pierādījumi par papildus izdevumiem, tostarp valsts nodevas un kancelejas nodevas samaksu apliecinoši dokumenti.

[15] Apkopojot iepriekš 12.–14.punktā izklāstītos argumentus, secināms, ka gan atbildētāja [pers. A], gan trešās personas [pers. B] kasācijas sūdzības apmierināšanai nav pamata, tādēļ apelācijas instances tiesas spriedums atstājams negrozīts.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu, Senāts

**nosprieda:**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 27.marta spriedumu atstāt negrozītu, bet [pers. A] un [pers. B] kasācijas sūdzības noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.