**Nekustamā īpašuma pārdošanas ekskluzīvs starpniecības darījums**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2021.gada 28.jūnija**

**RĪCĪBAS SĒDES LĒMUMS**

**Lieta Nr. C33491719, SKC-764/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:0628.C33491719.8.L](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TEMPLATEEDIT&task=new&tasktwo=newtemplfromoriginal&fileid=68534788)

Senāta senatoru kolēģija šādā sastāvā:

senatore Zane Pētersone,

senatore Anita Čerņavska,

senators Normunds Salenieks

izskatīja rīcības sēdē atbildētāja [pers. A] kasācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 18.februāra spriedumu civillietā SIA „Latio” prasībā pret [pers. A] par līgumsoda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Ar Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 18.februāra spriedumu apmierināta SIA „Latio” prasība pret [pers. A] par līgumsoda piedziņu: tiesa piedzina no [pers. A] SIA „Latio” labā līgumsodu 17 800 EUR, valsts nodevu 1723,82 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 EUR, kancelejas nodevu 5 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 2850 EUR.

[2] Atbildētājs [pers. A] iesniedza kasācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to pilnā apjomā.

**Motīvu daļa**

[3] Izskatījusi kasācijas sūdzību Senāta rīcības sēdē, lai izlemtu jautājumu par kasācijas tiesvedības ierosināšanu, kā to nosaka Civilprocesa likuma 464.panta pirmā daļa, senatoru kolēģija atzīst, ka kasācijas tiesvedības ierosināšana ir atsakāma.

[3.1] Civilprocesa likuma 450.panta trešā daļa paredz, ka kasācijas kārtībā var pārsūdzēt [..] apelācijas instances tiesas spriedumu, ja tiesa nepareizi piemērojusi vai iztulkojusi materiālo tiesību normu, pārkāpusi procesuālo tiesību normu vai, izskatot lietu, pārsniegusi savas kompetences robežas.

Latvijā pastāvošā kasācijas institūta būtiska iezīme ir tā, ka kasācijas instancē izšķiroša nozīme ir nevis pušu interesēm, kas ir pietiekami aizsargātas, civillietu pēc būtības caurlūkojot pirmajās divās tiesu instancēs, bet gan publiski tiesiskajām interesēm. Kasācijas instancē tiek skatīti tikai *quaestiones iuris*, proti, jautājumi par materiālo tiesību normu piemērošanas un interpretācijas pareizību, kā arī par procesuālo tiesību normu pārkāpumiem.

Tiesības iesniegt kasācijas sūdzību nenozīmē obligātu kasācijas tiesvedības ierosināšanu. Uz to norāda Civilprocesa likuma 464.1pants, kas nosaka pamatu atteikumam ierosināt kasācijas tiesvedību.

[3.2] Izvērtējusi kasācijas sūdzību pēc formas un satura, senatoru kolēģija konstatē, ka tajā ir norādes uz materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu un procesuālo tiesību normu pārkāpumiem, kādēļ kasācijas sūdzība formāli atbilst Civilprocesa likuma 450.*–*454.panta prasībām.

Tomēr senatoru kolēģija atzīst, ka ir Civilprocesa likuma 464.1panta otrās daļas 2.punktā norādītais pamats atteikt ierosināt kasācijas tiesvedību, jo kasācijas sūdzības argumenti nerada pamatu uzskatīt, ka pārsūdzētajā spriedumā ietvertais lietas rezultāts ir nepareizs un ka izskatāmajai lietai ir būtiska nozīme vienotas tiesu prakses nodrošināšanā vai tiesību tālākveidošanā. Kasācijas sūdzības argumenti ir lielākoties vērsti uz pierādījumu un apstākļu pārvērtēšanu, kas nav kasācijas instances tiesas kompetencē atbilstoši Civilprocesa likuma 450.panta trešajai daļai, 451. un 452.pantam.

[4] Senatoru kolēģija papildus norāda, ka nav pamatots kasācijas sūdzības arguments par to, ka apgabaltiesa atstājusi bez ievērības atbildētāja iebildumus par patērētāja tiesību neievērošanu.

[4.1] Apgabaltiesa ir atzinusi, ka atbildētājs [pers. A] līguma noslēgšanas brīdī bija patērētājs, un šis atzinums kasācijas kārtībā nav apstrīdēts, pret to nav iebildumu arī prasītājas paskaidrojumos par kasācijas sūdzību. Līdz ar to šī tiesas nodibinātā apstākļa pārvērtēšana nav Senāta kompetencē.

[4.2] Ievērojot šo atziņu, tiesa līguma raksturu un tā noteikumus pienācīgi novērtējusi, tostarp atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma normām.

[4.2.1] Izskatot lietu pēc būtības, noskaidrots un kasācijas kārtībā nav no jauna vērtējams tas, ka puses 2018.gada 16.aprīlī noslēdza „ekskluzīvu līgumu par sadarbību īpašuma pārdošanā”, kas paredz prasītājai kā starpniecei ekskluzīvas tiesības vienu gadu (līdz 2019.gada 1.maijam) organizēt atbildētājam piederošā nekustamā īpašuma pārdošanu un saņemt starpniecības atlīdzību pārdošanas gadījumā. Līguma 5.4.punktā noteikts līgumsods 2 % apmērā no līgumā paredzētās nekustamā īpašuma pārdošanas cenas, ja, starpniecei godprātīgi pildot savas līgumsaistības, pārdevēja darbības vai bezdarbības rezultātā nav iespējama šī līguma izpilde. Prasītāja ieguldīja resursus nekustamā īpašuma sagatavošanā pārdošanai un pircēja meklēšanā, bet atbildētājs, nesagaidot līguma darbības beigas, pats pārdeva nekustamo īpašumu sevis izvēlētai personai, turklāt par cenu, kas ir būtiski zemāka par pušu līgumā noteikto īpašuma cenu, par kādu prasītāja apņēmās piedāvāt īpašumu pārdošanai.

[4.2.2] Senatoru kolēģijas ieskatā apelācijas instances tiesa, apmierinot prasību un piedzenot līgumsodu, pamatoti ņēmusi vērā līgumu slēgšanas brīvības principu un atzinusi par tiesiskiem šādus līguma noteikumus, saskaņā ar kuriem nekustamā īpašuma īpašnieks (tostarp patērētājs) uz laiku nodod ekskluzīvas sava nekustamā īpašuma pārdošanas organizēšanas tiesības vienai personai, pats uzņemoties pienākumu šajā laikā atturēties no īpašuma pārdošanas bez minētās personas līdzdalības, bet, pārkāpjot šo noteikumu, ciest līgumsodu. Tiesa arī ir ņēmusi vērā, ka šajā gadījumā nav runas par tipveida līguma noteikumiem.

Ekskluzīvus nekustamā īpašuma pārdošanas starpniecības darījumus var noslēgt divējādi, proti, gan paredzot, ka konkrētais starpnieks ir vienīgā persona, kas ir tiesīga sniegt starpniecības pakalpojumu attiecībā uz konkrēto nekustamo īpašumu, bet nekustamā īpašuma pārdevējs pats saglabā tiesības pārdot konkrēto nekustamo īpašumu bez starpnieka palīdzības, gan paredzot, ka šādu tiesību pārdevējam nav. Tiesa, izvērtējot noslēgtā līguma noteikumus to kopsakarā, ir atzinusi, ka starp pusēm ir noslēgts līgums, kas liedz pašam nekustamā īpašuma pārdevējam pārdot attiecīgos īpašumus bez prasītājas līdzdalības. Kasācijas kārtībā nav pamata pārskatīt minēto tiesas secinājumu par līguma noteikumu saturu.

[4.2.3] Līguma noteikumu un lietas apstākļu vērtēšanas rezultātā tiesa pamatoti secinājusi, ka noteikumi par līgumsodu nav pretēji labticīguma prasībām un nerada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam.

Senatoru kolēģija uzsver, ka šāda rakstura līgumiem ir būtiski, lai aprobežojums patērētājam pašam brīvi rīkoties ar īpašumu būtu saprātīgi terminēts. Apgabaltiesa minēto ir ņēmusi vērā, atzīstot, ka atbildētāja tiesības bija ierobežotas ar saprātīgu līguma termiņu no 2018.gada 16.aprīļa līdz 2019.gada 1.maijam, proti, aptuveni vienu gadu.

Noteikums par līgumsodu konkrētajā gadījumā ir saprātīgs un nav pretējs pušu tiesiskās vienlīdzības principam arī tādēļ, ka starpnieks apņemas ieguldīt resursus nekustamā īpašuma pircēja atrašanā, par to pretī saņemot nekustamā īpašuma īpašnieka apņemšanos atturēties no pircēja meklēšanas patstāvīgi. Savukārt šāda rakstura līguma slēgšanas gadījumā nevarētu sagaidīt, ka starpnieks būtu gatavs uzņemties saistību maksāt līgumsodu pircēja neatrašanas gadījumā, jo nekustamā īpašuma pārdošanas darījuma noslēgšana nav paredzama un nav garantējama, turpretim nekustamā īpašuma īpašnieka saistības izpilde (atturēšanās no pircēja meklēšanas patstāvīgi līguma darbības laikā) nav pakļauta neizdošanās riskam.

**Rezolutīvā daļa**

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 464.panta trešo daļu, 464.1panta otrās daļas 2.punktu, senatoru kolēģija

**nolēma**

atteikt ierosināt kasācijas tiesvedībusakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 18.februāra spriedumu.

Lēmums nav pārsūdzams.