**Izpirkuma cena no draudzības pirkuma**

Draudzības pirkuma gadījumā izpirkuma tiesība nedod pamatu izpircējam gūt labumu no šāda draudzības pirkuma un baudīt uz citu personu attiecināmu personisko labvēlību, jo viņa tiesība ir uz izpērkamo nekustamo īpašumu, nevis pirkuma cenu. Lai nodrošinātu, ka gadījumā, kad nekustamais īpašums pārdots lētāk par tā vērtību, ieguvējam (nekustamā īpašuma īpašniekam) tiek samaksāta tā īstā cena, tiesas pienākums ir pārbaudīt īpašuma patieso vērtību darījuma slēgšanas brīdī, un cenas samazinājuma iemeslu noskaidrošanai nav jāpievēršas.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2021.gada 31.maija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C24104016, SKC-39/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:0531.C24104016.6.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Anita Čerņavska,

senatore Zane Pētersone,

senatore Marika Senkāne

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar zemnieku saimniecības ,,Juri” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 12.jūlija spriedumu [pers. A] prasībā pret [nosaukums] zemnieku saimniecību ,,Juri” ar trešajām personām SIA ,,Turkalnes muiža” un AS ,,Attīstības finanšu institūcija Altum” par īpašuma tiesību atzīšanu uz izpirkuma tiesības pamata.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A] 2016.gada 7.martā cēlis tiesā prasību pret [nosaukums] zemnieku saimniecību „Juri” par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu [adrese], (kadastra Nr. [..] 0060), 73,4 ha platībā uz izpirkuma tiesības pamata un ierakstu zemesgrāmatā dzēšanu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka [pers. A] pieder būvju nekustamais īpašums [nosaukums] (kadastra Nr. [..]  0012), kas sastāv no septiņām būvēm, no kurām sešas saistītas ar zemes vienību 60 ha (kadastra apzīmējums [..] 0060), kura ietilpst zemes nekustamā īpašuma [nosaukums] (kadastra Nr. [..]  0060) sastāvā. Zemes īpašumu SIA ,,Turkalnes muiža” 2016.gada 5.janvārī atsavināja zemnieku saimniecībai ,,Juri” par 125 000 EUR. Atbildētājas īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2016.gada 16.februārī.

Izmantot pirmpirkuma tiesību prasītājam nav piedāvāts. Vienoties ārpustiesas ceļā pusēm neizdevās. Atbildētāja 2016.gada 29.februārī piedāvāja izpirkt zemi par 166 000 EUR.

Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksāta zemesgrāmatā norādītā pirkuma maksa 125 000 EUR. Atbildētājas izdevumi Civillikuma 1388.panta izpratnē prasītājam nav zināmi.

Zemesgrāmatā 2016.gada 16.februārī AS ,,Attīstības finanšu institūcija Altum” labā nostiprināta hipotēka 124 500 EUR apmērā un ierakstīta aizlieguma atzīme, kas apliecina, ka atbildētāja pirkuma maksas samaksai ir piesaistījusi trešās personas finansējumu. Tā kā prasītājam nav saistību ar trešo personu, ieraksti zemesgrāmatā ir dzēšami.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1381., 1382., 1384., 1390., 1400., 1415. un 1598.pantu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.pantu.

[2] Ar Ogres rajona tiesas 2016.gada 17.novembra spriedumu prasība apmierināta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītāja un atbildētāja apelācijas sūdzībām, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2017.gada 22.maijā prasību noraidīja.

Tiesa atzina, ka pirkuma līguma noslēgšanas brīdī prasītājs neatbilda likuma ,,Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punkta noteikumiem, kas izvirzīti fiziskajām personām, lai tās varētu iegūt īpašumā lauksaimniecības zemi. Tādējādi prasītājs nevarēja izmantot pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kurā dominējošā zemes lietošanas kategorija ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

[4] Ar Senāta 2019.gada 17.aprīļa spriedumu Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 22.maija spriedums atcelts un lieta nodota jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Senāts atzina, ka tiesa likuma ,,Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1 panta pirmās daļas 1.punktu piemēroja nepareizi, jo šī norma noteic nosacījumus, kādiem jāatbilst fiziskām personām, lai tās vispār varētu iegūt īpašumā lauksaimniecībā izmantojamo zemi, bet neregulē pirmpirkuma un izpirkuma tiesības. Prasītājam šajā normā izvirzītajiem kritērijiem jāatbilst lēmuma pieņemšanas brīdī par pirmpirkuma tiesību izmantošanu vai šo tiesību pārkāpuma gadījumā – izpirkuma tiesību īstenošanas, nevis pirkuma līguma noslēgšanas brīdī.

Spriedumā nav motivēts, kādu apsvērumu dēļ prasītājam nav pirmpirkuma tiesības likuma ,,Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku piemērošanas kārtību” 14.panta otrās daļas un likuma ,,Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 10.panta pirmās daļas otrā un trešā teikuma izpratnē, ja ēku (būvju) īpašums atrodas uz atsavinātā zemes īpašuma.

Prasītājs Civillikuma 1383.panta pirmajā daļā un 1384.pantā noteiktos izpirkuma tiesības īstenošanas kārtības noteikumus ir izpildījis.

[5] Izskatījusi lietu no jauna, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2019.gada 12.jūlija spriedumu prasību apmierināja daļēji, atzīstot prasītājam uz izpirkuma tiesības pamata īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [nosaukums], izmaksājot atbildētājai Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksātos 125 000 EUR un piedzenot no atbildētājas prasītāja labā tiesāšanās izdevumus 9636,67 EUR. Noraidīta prasība daļā par hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu.

No prasītāja atbildētājas labā piedzīti izdevumi 2935,68 EUR par nekustamā īpašuma atsavināšanas izmaksām un nodevām un tiesāšanās izdevumi 3505,68 EUR.

Spriedums pamatots ar tālāk minētajiem motīviem.

[5.1] Prasītājs Civillikuma 1383.panta pirmās daļas un 1384.panta noteikumus izpirkuma tiesības izlietošanai ir izpildījis. Pirmpirkuma tiesību prasītājam nebija iespējams izlietot nekustamā īpašuma atsavinātājas vainas dēļ.

[5.2] Atbildētājas arguments, ka prasītājam nav izpirkuma tiesības, jo viņš neatbilst likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1panta pirmās daļas 1.punkta noteikumiem, nav pamatots.

Prasītājs kā saimnieciskās darbības veicējs reģistrējies Valsts ieņēmumu dienestā 2016.gada 18.aprīlī. Pašvaldības Lauksaimniecībā izmantojamās zemes atsavināšanas darījumu izvērtēšanas komisija ir atzinusi [pers. A] atbilstību likuma ,,Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1panta pirmās daļas 1.punkta noteikumiem lauksaimniecībā izmantojamās zemes iegūšanai īpašumā (2017.gada 12.aprīļa izziņa). Turklāt atbilstoši šā likuma 30.1pantam ar lauksaimniecības zemi veikto darījumu tiesiskumu uzrauga pašvaldības komisija, kas lēmumu par piekrišanu lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā pieņem Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

[5.3] Nepamatots ir arī arguments, ka nav tiesiska pamata izpirkuma tiesībai uz visu zemes nekustamo īpašumu.

Atsavinātais īpašums veido vienu tiesiski nedalītu nekustamā īpašuma objektu.

[5.4] Atbildētāja norādījusi, ka noticis draudzības pirkums un nekustamā īpašuma īstā cena ir 199 000 EUR, ko apliecina tā novērtējums līguma noslēgšanas brīdī, un SIA ,,Turkalnes muiža” un atbildētājas 2016.gada 5.janvārī noslēgtais apliecinājums.

Atbilstoši Civillikuma 1386.pantam, ja pierāda, ka izpērkamais nekustamais īpašums pārdots kādam aiz personiskas labvēlības lētāk par tā vērtību (draudzības pirkums), tad izpircējam jāsamaksā īstā cena, pēc tiesas novērtējuma.

Latvijas Senāts 1939.gada 15.decembra spriedumā lietā Nr. 1180, iztulkojot Civillikuma 1386.pantu (1864.g. CL 1625.pants), norādījis, ka ne katrs zem īstās cenas noslēgtais līgums ir draudzības pirkums, jo pārdevējs ne katru reizi var dabūt visaugstāko cenu; par šādu līgumu varētu būt runa tikai tai gadījumā, ja pierādītu, ka izpērkamā manta pārdota aiz personiskas labvēlības lētāk par tās vērtību.

Konkrētajā gadījumā nav pamata secināt, ka noslēgts draudzības pirkums. Atbildētāja nav norādījusi, kādi apstākļi liecina par īpašo labvēlību starp līgumslēdzējām, kuras turklāt ir juridiskas personas. Apliecinājums (pirkuma līguma pielikums) zemesgrāmatā nav iesniegts.

Atbildētājas nostāja par pirkuma maksu nav konsekventa un neatbilst apgalvojumam, ka līguma noslēgšanas brīdī nekustamā īpašuma tirgus vērtība bija 199 000 EUR, jo 2016.gada 29.februārī atbildē prasītājam piedāvāts realizēt izpirkuma tiesību par tirgus vērtību 166 000 EUR.

Tādējādi Civillikuma 1386.panta piemērošanai nav pamata. Līdz ar to nav arī iemesla vērtēt nekustamā īpašuma 2015.gada 24.novembra novērtējumu un tirgus vērtību 2016.gada 5.janvārī.

[5.5] Par atsavināšanas izmaksām un nodevām prasītājs uzzināja lietas izskatīšanas laikā. Tādēļ atbildētājas arguments, ka atbilstoši Civillikuma 1388.pantam nebija iemaksātas visas izmaksas, nevar būt pamats prasības noraidīšanai.

[5.6] Prasība pret AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” par ierakstu zemesgrāmatā dzēšanu nav celta, tādēļ prasība šajā daļā ir noraidāma.

[6] Atbildētāja kasācijas sūdzībā lūdz atcelt apelācijas instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība, pamatojoties uz turpmāk minētajiem argumentiem.

[6.1] Civillikuma 1386.pants piemērots nepareizi un pārkāpti Civilprocesa likuma 5.panta sestās daļas, 97.panta pirmās daļas un 193.panta piektās daļas noteikumi.

Atbilstoši tiesību doktrīnā paustajām atziņām Civillikuma 1386.pants ir piemērojams jebkurā gadījumā, kad atsavinātāja un ieguvēja noslēgtais pirkuma līgums ir atzīstams par draudzības pirkumu Civillikuma 2015.panta izpratnē. Norāde uz personisku labvēlību ir jāsaprot tā, ka cenas samazinājums pats par sevi ir uzskatāms par personiskas labvēlības izpausmi. Nekustamā īpašuma ieguvējam ir jāpierāda, ka īpašums pārdots lētāk par tā vērtību, bet cenu, kuru izpircējs maksā ieguvējam, nosaka tiesa (*G.Višņakova, K.Balodis. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums, Tiesības uz svešu lietu. R.: Mans Īpašums, 1998, 240.lpp.*).

Konkrētajā gadījumā nekustamais īpašums pārdots lētāk par tā vērtību, kas ir uzskatāms par personiskas labvēlības izpausmi. Līgumslēdzēju savstarpējo attiecību veidam un tam, ka līguma puses ir juridiskas personas, nav nekādas nozīmes.

Spriedumā nav norādīts, kā izskatāmā lieta sasaucas ar Senāta lietā Nr. 1180 pastāvējušiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem. Tiesas citētais sprieduma fragments izrauts no konteksta. Minētajā lietā tika iesniegti pierādījumi, ka pārdevējam nebija iespējas saņemt augstāku cenu. Izskatāmajā lietā šādu apstākļu un pierādījumu nav, līdz ar to faktiskie un tiesiskie apstākļi ir būtiski atšķirīgi.

Tiesa, nepareizi atreferējot lietas materiālus, proti, atbildētājas 2016.gada 29.februāra atbildi, nonākusi pie kļūdaina secinājuma par tās nekonsekvento nostāju attiecībā uz pirkuma maksu.

Nekustamā īpašuma īsto cenu 199 000 EUR veido zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [..] 0060 vērtība 166 000 EUR un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [..] 0224 vērtība 33 000 EUR, ko apliecina lietā iesniegtais novērtējums. Tiesa nekustamā īpašuma 2015.gada 24.novembra novērtējumu un 2016.gada 12.decembra atzinumu par aktualizēto tirgus vērtību pirkuma līguma slēgšanas dienā (2016.gada 5.janvārī) nav novērtējusi.

[6.2] Civillikuma 1383., 1384. un 1388.pants piemērots nepareizi.

Prasītājs nav iemaksājis summu, kas atbilst nekustamā īpašuma vērtībai, un pirmās instances tiesā norādītos ar īpašuma iegūšanu saistītos izdevumus 3729,80 EUR.

[6.3] Tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28.1panta pirmās daļas 1.punktu un 30.1pantu.

Prasītājs nav iesniedzis dokumentu, kas apliecinātu pašvaldības piekrišanu lauksaimniecības zemes iegūšanai. Līdz ar to pastāv ierobežojumi īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

2017.gada 12.aprīļa izziņai ir informatīvs raksturs, turpretī atbildētāja ir saņēmusi pašvaldības piekrišanu nekustamā īpašuma iegūšanai (komisijas 2016.gada 14.janvāra lēmums un 2016.gada 18.janvāra izziņa).

[7] Paskaidrojumos sakarā ar atbildētājas kasācijas sūdzību prasītājs norāda, ka sūdzība nav pamatota.

**Motīvu daļa**

[8] Pārbaudījis spriedumu Civilprocesa likuma 473.panta pirmās daļas kārtībā, Senāts uzskata, ka apelācijas instances tiesas spriedums tā pārsūdzētajā daļā ir atceļams.

[9] Senāts atzīst par pamatotiem kasācijas sūdzības argumentus, ka tiesa Civillikuma 1386.pantu iztulkojusi un piemērojusi nepareizi.

[9.1] Tiesību doktrīnā, atklājot šīs normas saturu atzīts, ka Civillikuma 1386.pants ir piemērojams jebkurā gadījumā, kad atsavinātāja un ieguvēja noslēgtais pirkuma līgums ir atzīstams par draudzības pirkumu Civillikuma 2015.panta izpratnē. Nav nepieciešams, lai cenas samazinājuma iemesls patiešām būtu bijusi atsavinātāja personiska labvēlība pret ieguvēju. Cenas samazinājuma iemesli tiesai nav jānoskaidro, bet ir jākonstatē tikai tas, ka nekustamais īpašums ir pārdots lētāk par tā vērtību. Norāde uz personisku labvēlību Civillikuma 1386.pantā ir jāsaprot tā, ka cenas samazinājums pats par sevi ir uzskatāms par personiskas labvēlības izpausmi. Nekustamā īpašuma ieguvējam ir jāpierāda, ka īpašums pārdots lētāk par tā vērtību, bet cenu, kuru izpircējs maksā ieguvējam, nosaka tiesa (sk. *G.Višņakova, K.Balodis. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 240.lp.*).

Minētās atziņas, kuru pamatotību Senātam nav pamata apšaubīt, ļauj secināt, ka Civillikuma 1386.panta mērķis ir nodrošināt to, ka ieguvējam (nekustamā īpašuma īpašniekam) tiek samaksāta īstā cena gadījumā, kad nekustamais īpašums pārdots lētāk par tā vērtību, un ieguvējs šo faktu ir pierādījis. Ja noticis draudzības pirkums, tiesai jānovērtē un jādara zināma izpircējam īstā cena. Šādā situācijā tiesas pienākums ir pārbaudīt īpašuma patieso vērtību darījuma slēgšanas brīdī, un cenas samazinājuma iemeslu noskaidrošanai nav jāpievēršas.

Draudzības pirkuma gadījumā izpirkuma tiesība nedod pamatu izpircējam gūt labumu no šāda draudzības pirkuma un baudīt uz citu personu attiecināmu personisko labvēlību, jo viņa tiesība ir uz izpērkamo nekustamo īpašumu, nevis pirkuma cenu. Izpirkuma tiesības izmantošana ir vērsta uz ekonomisku mērķi – labuma apmaiņa pret taisnīgu cenu, proti, jābūt ekvivalentam: manta apmaiņā pret naudu tās vērtības apmērā.

Apelācijas instances tiesa lietas apstākļiem šādā aspektā nemaz nav pievērusies, no kā Senāta ieskatā nonākusi pie kļūdainiem secinājumiem tiesību normas piemērošanā. Tiesā skaidrojamais jautājums bija īpašuma vērtības noteikšana pirkuma līguma slēgšanas brīdī. Kā tas pareizi norādīts kasācijas sūdzībā, tiesa iesniegtos pierādījumus par īpašuma vērtību 2016.gada 5.janvārī bez novērtējuma atstāja nepamatoti.

Līdz ar to Senāts secina, ka spriedums neatbilst Civilprocesa likuma 97.panta pirmās daļas un 193.panta piektās daļas noteikumiem.

[9.2] Kļūdaina ir arī apelācijas instances tiesas izpratne par judikatūras izmantošanas metodi (Civilprocesa likuma 5.panta sestā daļa).

Tā kā tiesas spriedumam jābūt pamatotam ar tiesību normu, judikatūra izmantojama secinājuma par šīs normas piemērošanas (iztulkošanas) juridiskajiem aspektiem argumentēšanai. Nav pieļaujama atsauce uz konkrētu lietu kā tiesu praksi, neatklājot agrāk taisītā spriedumā ietverto apsvērumu saturu un neminot, kā izšķiramā strīda apstākļi sasaucas ar iepriekš izskatītajā lietā pastāvējušiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem (sk. *Augstākās tiesas 2017.gada 24.augusta sprieduma lietā Nr. SKC-211/2017(C28461011) 9.2.punktu*).

Konkrētajā gadījumā tiesa rīkojusies pretēji iepriekšminētajām judikatūrā nostiprinātajām tēzēm. Balstīdama savus secinājumus uz Senāta spriedumā lietā Nr. 1180 sniegto tiesību normas iztulkojumu, tiesa nav norādījusi, kur saskatīta strīda apstākļu līdzība (identiskums) ar norādītajā spriedumā analizētajiem. Šādā situācijā judikatūras atziņas jautājumā par Civillikuma 1386.panta piemērošanu izmantošana sprieduma motivēšanai nav attaisnojama.

[10] Iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka konstatētie trūkumi materiālo tiesību normas piemērošanā un procesuālie pārkāpumi lietai nozīmīgo apstākļu noskaidrošanā, pierādījumu novērtēšanā un spriedumā izdarīto secinājumu pamatošanā vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

Tādējādi spriedums tā pārsūdzētajā daļā ir atceļams, neiedziļinoties kasācijas sūdzībā norādīto citu apsvērumu izvērtēšanā. Turklāt, ņemot vērā Senāta 2019.gada 17.aprīļa spriedumā konstatētos apstākļus (sk. *sprieduma 9.2. un 9.4.punktu*), materiāltiesiskiem apsvērumiem par prasītāja iespējām izmantot likumā paredzētās izpirkuma tiesības nav nozīmes.

[11] Tiesāšanās izdevumiem nav patstāvīga rakstura, tāpēc spriedums atceļams arī šajā daļā.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2019.gada 12.jūlija spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība un piedzīti tiesāšanās izdevumi, un lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt zemnieku saimniecībai ,,Juri” drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.