**Noilguma termiņa tecējuma iesākums situācijā, kad līgumā darījuma dalībnieki pirkuma maksas samaksai konkrētu termiņu nav noteikuši, bet paredzējuši nākotnē par tās samaksas kārtību noslēgt atsevišķu rakstisku vienošanos**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2023. gada 31. maija**

**SPRIEDUMS**

Lieta Nr. C33309721, SKC-520/2023

[ECLI:LV:AT:2023:0531.C33309721.19.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/507627.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Ināra Garda, senatori Erlens Kalniņš un Normunds Salenieks

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar atbildētājas SIA „INTERHAUS” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 13. janvāra spriedumu civillietā SIA „INTER UNICO” prasībā pret SIA „INTERHAUS” par parāda piedziņu un SIA „INTERHAUS” pretprasībā par pirkuma maksas samaksas kārtības noteikšanu un ieskaita veikšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] SIA „INTER UNICO” 2021. gada 8. februārī cēla tiesā prasību, kuru vairākkārt grozīja, pret SIA „INTERHAUS” par parāda, ko veido pārvaldīšanas izdevumi 22 472, 67 *euro*, maksa par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem 68 741,67 *euro*, maksājumi uzkrājumu fondā 3435,22 *euro*, līgumsods 10 323,57 *euro*, maksa par fasādes un zemesgabala lietošanu 1069,94 *euro* par laika posmu no 2018. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 30. novembrim un netaisnas iedzīvošanās rezultātā iegūtās summas 7516,21 *euro*, piedziņu.

[2] Atbildētāja SIA „INTERHAUS” 2021. gada 26. oktobrī cēla tiesā pretprasību par pirkuma maksas samaksas kārtības noteikšanu un ieskaita veikšanu.

Pretprasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[2.1] Pušu starpā 2017. gada 8. decembrī noslēgti trīs pirkuma līgumi, ar kuriem atbildētāja pārdeva prasītājai tai piederošos nekustamos īpašumus:

1) līgums Nr. [..]-1, ar kuru atbildētāja pārdeva prasītājai nekustamo īpašumu – neapdzīvojamās telpas Nr. 603, 18,2 m2 platībā, un 182/111389 kopīpašuma domājamās daļas no būves un zemes – [adrese A], par pirkuma maksu 39 000 *euro*;

2) līgums Nr. [..]-2, ar kuru atbildētāja pārdeva prasītājai nekustamo īpašumu – neapdzīvojamās telpas Nr. 602, 109,6 m2 platībā, un 1096/115754 kopīpašuma domājamās daļas no būves [adrese A] un zemes – [adrese B], par pirkuma maksu 70 000 *euro*;

3) līgums Nr. [..]-3, ar kuru atbildētāja pārdeva prasītājai nekustamā īpašuma ‑ pazemes stāvvietas – [adrese C], 3244501/12586957 domājamās daļas par pirkuma maksu 141 000 *euro*.

Īpašuma tiesības uz pārdotajiem nekustamajiem īpašumiem zemesgrāmatā nostiprinātas uz prasītājas vārda, nesamaksājot pirkuma maksu, jo minētajos pirkuma līgumos ietvertajā 2.2. punktā puses vienojās, ka pirkuma maksu pircējs samaksā pārdevējam saskaņā ar pušu atsevišķu rakstisku vienošanos. Šāds nosacījums paredzēts, jo prasītāja kā pārvaldniece apsaimniekoja atbildētājai piederošo nekustamo īpašumu – neapdzīvojamās telpas Nr. 601 – [adrese A], tādēļ puses vienojās nākotnē pirkuma maksas samaksā ieskaitīt ar apsaimniekošanu saistītos izdevumus un arī citus maksājumus.

[2.2] Izpildot pirkuma līgumā Nr. [..]-3 ietvertā 2.2.punkta nosacījumus, puses 2017. gada 29. decembrī noslēdza vienošanos par savstarpējo prasījumu ieskaitu. Proti, puses konstatēja, ka prasītājai ir prasījuma tiesības 135 400 *euro* apmērā, kas izriet no rēķiniem par apsaimniekošanas pakalpojumiem un citiem maksājumiem, bet atbildētājai ir prasījuma tiesības 141 000 *euro* apmērā par pirkuma maksas samaksu, un veica šo prasījumu ieskaitu. Savukārt pirkuma maksas atlikušo daļu 5600 *euro* prasītāja samaksāja atbildētājai ar pārskaitījumu.

Atbildētāja turpināja izmantot neapdzīvojamās telpas Nr. 601, [adrese A], no 2017. gada 30. decembra līdz 2020. gada 1. decembrim, tādēļ par šo laika posmu sakrājies parāds par apsaimniekošanas pakalpojumiem un citiem ar nekustamā īpašuma uzturēšanu saistītiem maksājumiem.

Lai atrisinātu strīdu, atbildētāja 2021. gada 20. augustā piedāvāja prasītājai noslēgt vienošanos par atlikušās pirkuma maksas 109 000 *euro* samaksas kārtību, veicot savstarpējo prasījumu ieskaitu, tomēr prasītāja atteicās parakstīt šādu vienošanos. Pastāvot šādiem apstākļiem, atbildētājai ir prasījuma tiesības par pirkuma maksas 109 000 *euro* samaksu atbilstoši pirkuma līgumiem Nr. [..]-1 un Nr. [..]-2, kas ir pamats savstarpējo prasījumu ieskaitam.

[2.3] Pretprasība pamatota ar Civillikuma 1829., 1846., 1847. un 1848. pantu.

[3] Ar Rīgas rajona tiesas 2022. gada 14. marta spriedumu prasība un pretprasība apmierinātas daļēji:

1) piemērots prasījumu ieskaits prasības apmierinātajā daļā par pārvaldīšanas izdevumu parāda 22 472,67 *euro*, komunālo pakalpojumu parāda 68 741,67 *euro*, maksājumu uzkrājumu fondā parāda 3435,22 *euro*, maksas par fasādes un zemesgabala lietošanu parāda 921,03 *euro*, līgumsoda 9557,06 *euro* piedziņu, kopā 105 127,65 *euro* samaksu par laika posmu no 2018. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 30. novembrim, ar pretprasības apmierināto prasījuma daļu par pirkuma maksas 105 127,65 *euro* samaksu, kas izriet no 2017. gada 8. decembra pirkuma līguma Nr. [..]-1 un 2017. gada 8. decembra pirkuma līguma Nr. [..]-2;

2) noraidīta prasība daļā par fasādes un zemesgabala lietošanas maksas 148,91 *euro*, netaisnas iedzīvošanas rezultātā iegūtās naudas summas 7516,21 *euro*, līgumsoda 766,51 *euro* piedziņu un noraidīta pretprasība daļā par ieskaita veikšanu attiecībā uz atlikušo pirkuma maksu 3872,35 *euro* apmērā;

3) piedzīti no atbildētājas prasītājas labā tiesāšanās izdevumi 3931,69 *euro* un no prasītājas atbildētājas labā ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 12,57 *euro*;

4) izbeigta tiesvedība prasības daļā par pārvaldīšanas izdevumu un maksas par saņemtajiem pakalpojumiem parāda piedziņu par laika posmu no 2017. gada 1. oktobra līdz 31. decembrim sakarā ar prasītājas atteikšanos no prasības šajā daļā.

[4] Pirmās instances tiesas spriedums daļā, ar kuru izbeigta tiesvedība, noraidīta prasība par fasādes un zemesgabala lietošanas maksas 148,91 *euro*, līgumsoda 766,51 *euro* piedziņu, kā arī noraidīta pretprasība par ieskaita veikšanu atlikušās pirkuma maksas 3872,35 *euro* apmērā, apmierināta prasība par parāda kopsummā 105 127,65 *euro* piedziņu, apelācijas kārtībā netika pārsūdzēts.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību prasības noraidītajā daļā par 7516,21 *euro* piedziņu un pretprasības apmierinātajā daļā par ieskaita veikšanu, Rīgasapgabaltiesa ar 2023. gada 13. janvāra spriedumu prasību apmierināja un piedzina no atbildētājas prasītājas labā 7516,21 *euro* un tiesas izdevumus 2469,17 *euro*, kopā 9985,38 *euro*, bet pretprasību noraidīja.

[6] Par minēto spriedumu atbildētāja iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā lūdz atcelt spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[6.1] Ar Senāta rīcības sēdes 2023. gada 13. aprīļa lēmumu ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar atbildētājas kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 13. janvāra spriedumu pretprasības noraidītajā daļā, bet pārējā daļā, ar kuru apmierināta prasība, atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību.

Līdz ar to apelācijas instances tiesas spriedums daļā, ar kuru no atbildētājas prasītājas labā piedzīti 7516,21 *euro* un tiesas izdevumi 2469,17 *euro*, kopā 9985,38 *euro*, stājies likumīgā spēkā 2023. gada 13. aprīlī.

[6.2] Minēto apstākļu dēļ tālāk tiks atspoguļota pārsūdzētā sprieduma un iesniegtās kasācijas sūdzības argumentācija, kas attiecas uz pretprasību noraidītajā daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība.

[7] Pārsūdzētais spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[7.1] Pirkuma līgumos puses nav noteikušas termiņu, kādā veicama pirkuma maksas samaksa. Atbilstoši Civillikuma 1829. pantā noteiktajam atbildētāja kā kreditors varēja pirkuma maksas samaksu prasīt katrā laikā, bet prasītāja kā parādnieks varēja to katrā piemērotā laikā samaksāt. Tomēr pirkuma līgumu 2.2. punktā puses ir iekļāvušas papildu vienošanos par to, ka pirkuma maksu prasītāja maksā atbildētājai saskaņā ar pušu atsevišķu rakstisku vienošanos.

Šāda vienošanās neatbilst Civillikuma 1549. pantā ietvertajai nosacījuma definīcijai, bet pēc būtības uzskatāma par saistības izpildīšanu pēc uzteikuma, proti, pirkuma maksas samaksas saistības izpildīšanai ir jāgaida pārdevēja pieprasījums noslēgt vienošanos (uzteikums). Pastāvot šādiem apstākļiem, atzīstams, ka atbildētājai no pirkuma līgumu noslēgšanas brīža 2017. gada 8. decembra radās tiesība pieprasīt rakstveida vienošanās noslēgšanu par pirkuma maksas samaksas kārtību, t. i., iesniegt prasītājai uzteikumu.

Ņemot vērā, ka noslēgtajos pirkuma līgumos nav tieši noteikts, ka saistības izpildīšanai jāgaida kreditora uzteikums vai atgādinājums, saskaņā ar Civillikuma 1897. pantu noilguma termiņa sākums skaitāms no līgumu noslēgšanas dienas, nevis no vienošanās par pirkuma maksas samaksas kārtību noslēgšanas dienas vai kreditora (atbildētājas) pieprasījuma šādu vienošanos noslēgt. No minēto pirkuma līgumu noslēgšanas dienas atbildētājai radās tiesība pieprasīt noslēgt rakstisku vienošanos, proti, iesniegt prasītājai uzteikumu.

[7.2] Darījuma dalībnieces ir komersanti, tādēļ piemērojams Komerclikuma 406. pantā noteiktais trīs gadu noilguma termiņš.

Lietā nav strīda, ka atbildētāja 2021. gada 20. augustā nosūtīja prasītājai lūgumu rakstiski vienoties par pirkuma maksas samaksas kārtību atbilstoši pirkuma līgumiem Nr. [..]-1 un Nr. [..]-2. Prasītājai uzteikums izsniegts tikai 2021. gada 23. augustā.

Pirkuma līgumi noslēgti 2017. gada 8. decembrī, tādēļ atbilstoši Civillikuma 1897. panta noteikumiem noilguma termiņš skaitāms no līgumu noslēgšanas brīža un 2020. gada 8. decembrī iestājās Komerclikuma 406. pantā noteiktais trīs gadu noilguma termiņš.

Tā kā pretprasība tiesā iesniegta tikai 2021. gada 26. oktobrī, atbildētāja nav izmantojusi savas tiesības celt tiesā prasību līdz 2020. gada 8. decembrim un līdz ar to ir pieļāvusi noilguma iestāšanos, kas ir pamats pretprasības noraidīšanai.

[8] Atbildētājas kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti un pamatojums.

[8.1] Apelācijas instances tiesa nepareizi piemēroja Civillikuma 1897. pantu, jo minētā tiesību norma nav attiecināma uz lietā nodibinātiem apstākļiem.

Nevienā no 2017. gada 8. decembrī noslēgtajiem trīs pirkuma līgumiem nebija ietverts noteikums, ka saistības izpildīšanai jāgaida kreditora uzteikums vai atgādinājums. Noslēgto pirkuma līgumu 2.2. punktā tika ietverta pušu vienošanās, ka pirkuma maksu prasītāja maksās atbildētājai saskaņā ar atsevišķi rakstveidā noslēgtu vienošanos, kas pretēji apelācijas instances tiesas atzītajam nav pielīdzināma uzteikumam. Uzteikums ir vienpusējs gribas izteikums, ar kuru kāda no pusēm paziņo par tiesiskās attiecības izbeigšanu nekavējoties vai beidzoties uzteikuma termiņam, turklāt nav nozīmes, vai otra puse tam piekrīt. Savukārt vienošanās par pirkuma maksas samaksu ir prasītājas un atbildētājas savstarpējs ar piekrišanu pamatots gribas izteikums, kura mērķis ir izpildīt saistību.

Līgumu 2.2. punktā pielīgtais nosacījums par pirkuma maksas samaksu saskaņā ar pušu atsevišķu rakstisku vienošanos atbilst Civillikuma 1579. pantā ietvertajai termiņa definīcijai, jo puses pirkuma maksas samaksas termiņa sākumu padarīja atkarīgu no nākama notikuma – no rakstveidā noslēgtās vienošanās – brīža, un iekams atsevišķa vienošanās, turklāt rakstveidā nav panākta, termiņš pirkuma maksas samaksai nemaz nav iestājies.

Vienošanās par pirkuma maksas samaksu ir divpusējs akts, kura noslēgšana atkarīga no abām darījuma pusēm, tādēļ šī vienošanās iegūst nākama notikuma pazīmi.

[8.2] Konkrētās lietas apstākļi veido Civillikuma 1574. panta tiesisko sastāvu. Minētais pants noteic, ja nosacījuma izpildīšanai nolikts zināms termiņš, tad tas ir jāievēro, bet, ja to neievēro, nosacījums uzskatāms par neizpildītu. Pie tam tomēr jāatskaita laiks, par kuru parādnieks bez savas vainas bijis kavēts to izpildīt. Ja termiņš nav nolikts, tad ir vienalga, kad nosacījumu izpilda.

Rakstveida vienošanās noslēgšanai par pirkuma maksas samaksu termiņš netika nolikts, kas izslēdz pamatu noilguma tecējuma iesākumam. Nepamatoti piemērojot Civillikuma 1897. pantu, tiesa liegusi atbildētājai izlietot ar līgumiem piešķirto tiesību saņemt pirkuma maksu par pārdotajiem nekustamajiem īpašumiem. Līdz ar to lietas iznākums ir nepareizs un turklāt netaisnīgs.

[9] Par atbildētājas kasācijas sūdzību prasītāja iesniegusi paskaidrojumus, kuros norāda, ka atbildētāja Komerclikuma 406. panta noteiktajā kārtībā vairāk nekā trīs gadus nav prasījusi un atgādinājusi par saistību izpildi, līdz ar to tiesības saņemt pirkuma maksu ir noilgušas.

**Motīvu daļa**

[10]  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 pārsūdzētais spriedums pretprasības noraidītajā daļā atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[11] Izskatāmajā lietā problēmjautājums saistīts ar Komerclikuma 406. pantā paredzētā noilguma termiņa tecējuma iesākumu situācijā, kad līgumā darījuma dalībnieki pirkuma maksas samaksai konkrētu termiņu nav noteikuši, bet paredzējuši nākotnē par tās samaksas kārtību noslēgt atsevišķu rakstisku vienošanos.

[11.1] Atbilstoši Komerclikuma 388. pantam komercdarījumi ir komersanta tiesiskie darījumi, kas saistīti ar komercdarbību. Lietā nepastāv strīds, ka starp pusēm noslēgtie pirkuma līgumi kvalificējami kā komercdarījumi.

Savukārt minētā likuma 406. pants noteic, ka no komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš.

Kā izriet no minētās normas, tajā paredzēts vienīgi noilguma tā sauktais speciālais (saīsinātais) termiņš komercdarījumiem, taču šī termiņa aprēķināšanas noteikumu regulējums iztrūkst. Tas savukārt nozīmē, ka jautājumā, kas skar noilguma termiņa noteikšanu, piemērojamas Civillikuma ceturtās daļas „Saistību tiesības” desmitās nodaļas astotajā apakšnodaļā ietvertās vispārējās noilguma institūtu civiltiesībās regulējošās tiesību normas (sk., piemēram, *Senāta 2017. gada 6. jūlija sprieduma lietā Nr. SKC‑327/2017, C20114115, 7.3. punktu)*. Līdz ar to attiecībā uz komercdarījumiem noteiktajiem speciālajiem (saīsinātajiem) termiņiem, nosakot termiņa sākumu (brīdi, no kura sāk tecēt noilgums), ir piemērojama vispārējās tiesību normās noteiktā noilguma aprēķināšana.

Civillikuma 1896. pants regulē kārtību, kādā nosakāms noilguma iesākuma brīdis, proti, noilgums sāk tecēt ar to dienu, kurā prasījums ir tā nodibināts, ka pret parādnieku, kas nav izpildījis savu pienākumu, nekavējoties var celt prasību, kaut arī tomēr vēl nebūtu ne parādnieks liedzies izpildīt, ne arī kreditors viņam to atgādinājis. Saskaņā ar to noilguma tecējuma iesākumam vajadzīgs: nosacītiem prasījumiem – lai nosacījums jau būtu noskaidrojies, bet terminētiem prasījumiem – lai termiņš jau būtu notecējis.

Tādējādi pēc vispārēja noteikuma noilguma termiņš skaitāms no brīža, kad prasījumam atbilstošā saistība ir kļuvusi izpildāma. Turklāt atbilstoši iepriekš minētajai tiesību normai nav izšķirošas nozīmes, vai prasījuma tiesība izriet no līgumsaistībām, noziedzīga nodarījuma vai jaukta pamatojuma (sal. *Senāta 2016. gada 3. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-274/2016, C28140908, 8.1.punktu,* *2020. gada 3. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-12/2020, ECLI:LV:AT:2020:1203.C10080016.4.S, 8. punktu*).

Šajā ziņā Senāts pievienojas juridiskajā literatūrā izteiktajam viedoklim, ka „noilguma tecējuma sākuma brīdis ne vienmēr ir saistīts ar pārkāpuma izdarīšanas brīdi. Likumā var būt noteikts sevišķs noilguma iesākuma termiņš, no kura skaitot, var iegūt prasījuma tiesību, kā tas ir Civillikuma 1634. pantā (līguma noslēgšanas brīdis). Terminētā saistībā noilgums sāk tecēt ar termiņa iestāšanās brīdi. Beztermiņa saistībā ir svarīgi noskaidrot, kad parādniekam rodas pienākums saistību izpildīt. Nav jāgaida un jākonstatē parādnieka atteikšanās izpildīt pienākumu. Ja pienākuma rašanās atkarīga no nosacījuma izpildīšanās, tad ar to brīdi arī sāk tecēt noilgums” (sk. *K. Torgāns. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2018, 239.–240. lpp.*).

[11.2] Apelācijas instances tiesa konstatējusi un lietā par to nav strīda, ka: 1) starp pusēm 2017. gada 8. decembrī ir noslēgti trīs pirkuma līgumi, ar kuriem atbildētāja atsavinājusi prasītājai tai piederošos trīs nekustamos īpašumus par kopējo pirkuma maksu 250 000 *euro* (sk*. šā sprieduma 2.1. punktu*); 2) pamatojoties uz minētajiem pirkuma līgumiem, attiecīgos Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos prasītājai 2018. gada 24. maijā nostiprinātas īpašuma tiesības uz iegādātajiem nekustamajiem īpašumiem; 3) prasītāja nav samaksājusi pirkuma maksu kopā 109 000 *euro* atbilstoši pirkuma līgumiem Nr. [..]-1 (39 000 *euro*) un Nr. [..]-2 (70 000 *euro*).

Noraidīdama pretprasību, apelācijas instances tiesa atzinusi, ka pirkuma līgumos nav noteikts termiņš pirkuma maksas samaksai, bet līgumu 2.2. punktā paredzēta atsevišķas rakstveida vienošanās noslēgšana par pirkuma maksas samaksu, kas neatbilst Civillikuma 1549. pantā ietvertajai nosacījuma definīcijai, bet gan pēc būtības tā ir vienošanās par saistības izpildīšanu pēc uzteikuma Civillikuma 1897. panta izpratnē. Pastāvot šādiem apstākļiem, noilguma termiņš sākas nevis no uzteikuma dienas – 2021. gada 20. augusta, kad atbildētāja pieprasījusi prasītājai noslēgt rakstveida vienošanos par pirkuma maksas samaksas kārtību, bet no pirkuma līgumu noslēgšanas brīža, t. i., 2017. gada 8. decembra, tādēļ trīs gadu noilguma termiņš ir iestājies 2020. gada 8. decembrī, kas ir patstāvīgs pamats 2021. gada 26. oktobrī celtās pretprasības noraidīšanai.

Minētais secinājums nav pamatots, jo iztulkojums, kādu apelācijas instances tiesa devusi iepriekš norādītā slēdziena pamatošanai, ir formāls un neatbilst Civillikuma ceturtās daļas „Saistību tiesības” pirmās nodaļas septītajā apakšnodaļā ietvertajās normās paredzēta tiesiska darījuma iztulkošanas regulējuma jēgai un mērķim, kā arī pirkuma līgumos ietvertā 2.2. punkta vārdiskajā tekstā skaidri atspoguļotajam pušu gribas izteikumam. Kā pareizi norādīts kasācijas sūdzībā, tiesa absolūti ignorējusi faktiskos un tiesiskos apstākļus, tostarp vispār nav skaidrojusi un devusi vērtējumu apstāklim, ka puses visos trīs līgumos 2.2. punktā iekļāva nosacījumu par pirkuma maksas samaksu pēc atsevišķi noslēgtas vienošanās, jo prasītāja kā pārvaldniece apsaimniekoja atbildētājai piederošo nekustamo īpašumu – neapdzīvojamās telpas Nr. 601 – [adrese A], par kura uzturēšanu, apsaimniekošanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem atbildētājai bija pienākums veikt samaksu, tādēļ puses nākotnē paredzēja atbildētājas prasījumu par pirkuma maksas samaksu ieskaitīt ar prasītājas pretprasījumu par apsaimniekošanas izdevumiem un citiem ar nekustamā īpašuma apsaimniekošanu saistītiem maksājumiem. No lietas materiāliem redzams, ka, izpildot pirkuma līgumā Nr. [..]-3 ietvertā 2.2. punkta noteikumus, puses 2017. gada 29. decembrī noslēdza atsevišķu rakstveida vienošanos, ar kuru veica savstarpējo prasījumu ieskaitu (*lietas 1. sējuma 235. lapa*). Proti, atbildētājai bija izveidojies parāds 135 400 *euro* par tai piederošā nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un saņemtajiem pakalpojumiem, savukārt prasītājai bija pienākums samaksāt pirkuma maksu 141 000 *euro*, kā rezultātā tika veikts prasījumu savstarpējs ieskaits par summu 135 400 *euro*, bet atlikušo pirkuma maksas daļu 5600 *euro* prasītāja samaksāja atbildētājai ar pārskaitījumu. Šāda prakse līdzēju starpā turpinājās, jo arī turpmākajā laika posmā līdz 2020. gada 1. decembrim, kad prasītāja apsaimniekoja atbildētājai piederošo nekustamo īpašumu, atbildētāja nemaksāja par šiem pakalpojumiem, turklāt arī prasītāja nemaksāja atlikušo pirkuma maksu kopā 109 000 *euro* pēc diviem citiem pirkuma līgumiem*.* Pārbaudāmajā spriedumā šiem faktiem vispār nav piešķirta nozīme, kas savukārt liedza apelācijas instances tiesai gūt pareizu, objektīvai realitātei atbilstošu priekšstatu par strīda apstākļiem un rezultātā noveda pie kļūdām materiālo tiesību normu piemērošanā.

[11.3] Jāpiekrīt kasācijas sūdzības iesniedzējas viedoklim, ka apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1897. pantu noilguma iesākuma noteikšanai.

Kā jau norādīts iepriekš, tiesa nav noskaidrojusi darījuma dalībnieku patieso gribu, t. i., situāciju, kuru patiesībā puses gribēja, iekļaujot visos trīs noslēgtajos pirkuma līgumos 2.2. punktu, ka „pirkuma maksu pircējs maksā pārdevējam saskaņā ar pušu atsevišķo rakstisko vienošanos”, un, atsaucoties uz Civillikuma 1897. pantu, kļūdījusies noilguma iesākuma noteikšanā, jo to saistījusi ar pirkuma līgumu noslēgšanas brīdi, t. i., 2017. gada 8. decembri. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka atbilstoši Civillikuma 1896. pantam beztermiņa saistībā ir svarīgi noskaidrot, kad parādniekam rodas pienākums saistību izpildīt. Ja pienākuma rašanās atkarīga no nosacījuma izpildīšanās, tad ar to brīdi arī sāk tecēt noilgums.

Konkrētajā gadījumā pirkuma maksas samaksas kārtība atkarīga no pušu atsevišķas rakstiskas vienošanās, kuras noslēgšanai nav noteikts termiņš. No lietas materiāliem redzams un to konstatējusi tiesa, ka atbildētāja 2021. gada 20. augustā nosūtījusi prasītājai paziņojumu par rakstveida vienošanās noslēgšanu līdz 2021. gada 31. augustam par pirkuma maksas 109 000 *euro* samaksu, īpaši norādot uz izveidojušos parādu par atbildētājai piederošā nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un atlikušās nesamaksātās pirkuma maksas apmēru (*lietas 2. sējuma 54.–56. lapa*). Tomēr apelācijas instances tiesa izvērtējumu šiem apstākļiem to loģiskā kopsakarā ar pušu 2017. gada 29. decembrī noslēgto vienošanos nav devusi, tādēļ nav saprotams, kad iestājās prasītājas pienākums samaksāt atbildētājai pirkuma maksu par iegādātajiem nekustamajiem īpašumiem, kas zemesgrāmatā nostiprināti uz prasītājas vārda.

[11.4] Taisot pretēju spriedumu, apelācijas instances tiesa nav ievērojusi Civilprocesa likuma 432. panta piektās daļas noteikumus, kas prasa motivēt attieksmi pret pirmās instances tiesas spriedumu, jo savu attieksmi pret zemākās instances tiesas spriedumā ietvertajiem argumentiem vispār nav izteikusi. Proti, Rīgas apgabaltiesa aprobežojusies ar apgalvojumu par pretprasības nepamatotu apmierināšanu tā iemesla dēļ, ka pirmās instances tiesa devusi kļūdainu novērtējumu pareizi konstatētajiem lietas apstākļiem, taču nav paskaidrojusi, kā šī kļūda izpaudusies un kādu apsvērumu dēļ šis novērtējums nav pareizs.

Attieksmes pret pirmās instances tiesas spriedumu norādīšana ir ne vien apelācijas instances tiesas sprieduma īpatnība, bet arī šā sprieduma svarīga sastāvdaļa, jo atzinums par zemākā instancē izšķirtā strīda atšķirīgu risinājumu vienmēr prasa pārliecinošu pamatojumu (sk. *Senāta 2018. gada 27. jūlija sprieduma lietā Nr. SKC-158/2018, ECLI:LV:AT:2018:0727.C04392213.1.S, 8.2. punktu, 2022. gada 29. septembra sprieduma lietā Nr. SKC-813/2022, ECLI:LV:AT:2022:0929.C33417119.14.S, 9. punktu*).

[11.5] Iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka konstatētie trūkumi materiālo tiesību normu piemērošanā un procesuālo tiesību normu pārkāpumi lietai nozīmīgu apstākļu (noilguma iesākuma aspektā) noskaidrošanā, pierādījumu novērtēšanā un spriedumā izdarīto secinājumu pamatošanā vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas, kas ir pamats sprieduma atcelšanai pretprasības noraidītajā daļā.

[12] Tā kā spriedums tiek atcelts, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu kasācijas sūdzības iesniedzējai SIA „INTERHAUS” drošības nauda atmaksājama (*lietas 2. sējuma 129. lapa*).

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 13. janvāra spriedumu daļā, ar kuru noraidīta pretprasība, un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā;

atmaksāt SIA „INTERHAUS” drošības naudu 300 *euro* (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.