**Pirkuma maksas iemaksa tiesas depozīta kontā, ceļot izpirkuma prasību, ja izpērkamais nekustamais īpašums pārdots aiz personiskas labvēlības lētāk par tā vērtību (draudzības pirkums)**

Ceļot tiesā izpirkuma prasību Civillikuma 1386. pantā minētajā gadījumā, prasītājs tiesas depozīta kontā var iemaksāt summu, kas līdzvērtīga draudzības pirkumā nolīgtajai maksai. Šādā situācijā tiesai, apmierinot izpirkuma prasību, no izpircēja būtu jāpiedzen starpība starp tiesas noteikto īpašuma īsto cenu un tiesas depozīta kontā iemaksāto summu.

**Latvijas Republikas SenātaCivillietu departamenta**

**2022.gada 15.septembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C24104016, SKC-302/2022**

[ECLI:LV:AT:2022:0915.C24104016.10.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā sastāvā:

senators referents Aivars Keišs,

senatore Ļubova Kušnire,

senatore Inta Lauka

izskatīja rakstveida procesā civillietu [pers. A] prasībā pret Tīnūžu pagasta [nosaukums] zemnieku saimniecību „JURI” ar trešajām personām akciju sabiedrību „Attīstības finanšu institūcija Altum” un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Turkalnes muiža” par īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamu īpašumu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2021.gada 13.oktobra spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A] 2013.gada 17.decembrī Tīnūžu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 48 nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ar kadastra numuru [..] 12 [adrese] (turpmāk – būvju īpašums), kas sastāv no septiņām būvēm, no kurām sešas atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [..] 60.

[2] Tīnūžu pagasta [nosaukums] zemnieku saimniecībai (turpmāk – ZS) „JURI” 2016.gada 16.februārī Ikšķiles [..] zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 2 nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ar kadastra numuru [..] 60 [nosaukums], [adrese] (turpmāk – zemes īpašums), kas sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [..] 60 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [..] 24, izbeidzot īpašuma tiesības uz to sabiedrībai ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) „Turkalnes muiža”.

Nostiprinājums pamatots ar 2016.gada 5.janvāra pirkuma līgumu.

Minētajā nodalījumā akciju sabiedrības (turpmāk – AS) „Attīstības finanšu institūcija Altum” labā 2016.gada 16.februārī nostiprināta hipotēka un ierakstīta aizlieguma atzīme.

[3] [Pers. A] 2016.gada 7.martā Ogres rajona tiesā cēla izpirkuma prasību, lūdzot:

1) atzīt prasītājam izpirkuma un īpašuma tiesības (tā tekstā) uz nekustamu īpašumu ar kadastra numuru [..]60 [nosaukums] izbeidzot atbildētājai īpašuma tiesības uz šo īpašumu;

2) dzēst Ikšķiles [..] zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 2 AS „Attīstības finanšu institūcija Altum” labā nostiprināto hipotēku un aizlieguma atzīmi.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[3.1] [Pers. A] piederošā būvju īpašuma sešas būves ir izvietotas uz nekustamā īpašuma [nosaukums] sastāvā ietilpstošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu [..] 60.

SIA „Turkalnes muiža” un ZS „JURI” 2016.gada 5.janvārī noslēdza pirkuma līgumu, ar kuru trešā persona par 125 000 EUR pārdeva atbildētājai zemes īpašumu, nepaziņojot [pers. A] par pirmpirkuma tiesības izlietošanu.

Par minēto darījumu prasītājs uzzināja tikai pēc ieguvējas īpašuma tiesību uz zemes īpašumu nostiprināšanas zemesgrāmatā.

Prasītājs, ceļot izpirkuma prasību, 2016.gada 11.aprīlī Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksāja zemesgrāmatā norādīto nekustamā īpašuma [nosaukums] pirkuma maksu 125 000 EUR. Savukārt zemes īpašuma atsavināšanas izdevumi prasītājam nav zināmi, jo uz viņa lūgumu paziņot izdevumu apmēru atbildētāja neatbildēja.

[3.2] 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 piemērošanas kārtību” 14.pantu.

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

[5] Rīgas apgabaltiesa, izskatījusi lietu sakarā ar ZS „JURI” un [pers. A] apelācijas sūdzībām, ar 2017.gada 22.maija spriedumu prasību noraidīja.

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

[7] Rīgas apgabaltiesa, izskatījusi lietu no jauna, ar 2019.gada 12.jūlija spriedumu prasību apmierināja daļēji un atzina [pers. A] uz izpirkuma tiesību pamata īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [nosaukums], izbeidzot tās ZS „JURI”. Vienlaikus apelācijas instances tiesa nosprieda izmaksāt ZS „JURI” Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksāto pirkuma maksu 125 000 EUR un piedzina no atbildētājas prasītāja labā tiesāšanās izdevumus 9636,67 EUR.

Ar minēto spriedumu no prasītāja atbildētājas labā piedzīti nekustamā īpašuma atsavināšanas izdevumi 2935,68 EUR un tiesāšanās izdevumi 570 EUR.

Prasība daļā par hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu noraidīta.

[8] Ar Senāta 2021.gada 31.maija spriedumu Rīgas apgabaltiesas 2019.gada 12.jūlija spriedums atcelts daļā, ar kuru apmierināta prasība un piedzīti tiesāšanās izdevumi, un lieta šajā daļā nodota jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[9] Rīgas apgabaltiesa, izskatījusi lietu no jauna, ar 2021.gada 13.oktobra spriedumu prasību noraidīja, atmaksājot [pers. A] Tiesu administrācijas depozīta kontā iemaksāto pirkuma maksu 125 000 EUR un piedzenot no prasītāja atbildētājas labā tiesas izdevumus 2818,11 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 5908,85 EUR.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[9.1] Saskaņā ar likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.panta otro daļu un likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 10.panta pirmo daļu prasītājam ir pirmpirkuma tiesība uz zemes īpašumu, uz kura izvietots viņam piederošais būvju īpašums.

[9.2] Zemes īpašuma pārdevēja SIA „Turkalnes muiža” nav paziņojusi būvju īpašuma īpašniekam [pers. A] par 2016.gada 5.janvārī noslēgto pirkuma līgumu un nav piedāvājusi viņam divu mēnešu laikā izlietot pirmpirkuma tiesību.

Prasītājam, uzzinot par minēto darījumu, pirmpirkuma tiesības realizēšana vairāk nebija iespējama, jo atbildētāja iegūto zemes īpašumu zemesgrāmatā jau bija nostiprinājusi uz sava vārda.

Izpirkuma prasība tiesā celta, ievērojot Civillikuma 1400.pantā noteikto izpirkuma prasības celšanas termiņu.

[9.3] Konkrētajā gadījumā piemērojams Civillikuma 1386.pants, jo SIA „Turkalnes muiža” zemes īpašumu ZS „JURI” pārdeva aiz personiskas labvēlības lētāk par tā vērtību (draudzības pirkums).

Ar nekustamā īpašuma [nosaukums] 2015.gada 24.novembra novērtējumu apstiprinās, ka īpašuma visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2015.gada 11.novembrī varētu būt 199 000 EUR.

Līdz ar to izpērkamā zemes īpašuma īstā cena pirkuma līguma slēgšanas brīdī bija 199 000 EUR, proti, tā bija augstāka par pirkuma līgumā norādīto.

[9.4] Saskaņā ar Civillikuma 1386.pantu izpirkuma prasības apmierināšanas priekšnoteikums ir īstās nekustamā īpašuma cenas samaksas nodrošinājums, tāpēc [pers. A] bija pienākums iemaksāt tiesas depozīta kontā zemes īpašuma vērtību 199 000 EUR, kā arī veikt valsts nodevas starpības piemaksu.

Tāpat izpirkuma prasības apmierināšanas priekšnoteikums ir atlīdzības par izdevumiem, ko pircēja samaksājusi par zemes īpašumu, nodrošinājums (Civillikuma 1384. un 1388.pants). Prasītājs nav iemaksājis tiesas depozīta kontā zemes īpašuma atsavināšanas izdevumus 3729,80 EUR.

Minēto izdevumu neiemaksāšana tiesas depozīta kontā pati par sevi ir pietiekams pamats izpirkuma prasības noraidīšanai.

[10] Par minēto spriedumu [pers. A] iesniedza kasācijas sūdzību, lūdzot spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[10.1] Atsakoties pieņemt prasītāja iesniegto SIA „Vindeks” 2015.gada 10.decembra nekustamā īpašuma [nosaukums] novērtējumu, nepareizi piemērota Civilprocesa likuma 430.panta ceturtā daļa. Šāda rīcība ir pretrunā ar šajā lietā taisīto Senāta 2021.gada 31.maija spriedumu, kurā norādīts, ka tiesas uzdevums ir īpašuma vērtības noteikšana pirkuma līguma slēgšanas brīdī.

Pusēm lietā ir atšķirīgi viedokļi par strīdus īpašuma vērtību, par ko liecina atbildētājas piedāvājums prasītājam nopirkt zemes īpašumu par 166 000 EUR.

Apelācijas instances tiesai, lai sekmētu strīda pareizu izspriešanu, bija jāpieņem un jāvērtē jebkuri pierādījumi par zemes īpašuma vērtību.

[10.2] Civillikuma 1386.pants tiesai uzliek pienākumu draudzības pirkuma gadījumā noteikt īpašuma īsto cenu, kura izpircējam jāsamaksā ieguvējam. Apelācijas instances tiesa, atsaucoties uz minēto tiesību normu, nepareizi secināja, ka [pers. A], ceļot izpirkuma prasību, bija pienākums iemaksāt tiesas depozīta kontā īsto zemes īpašuma vērtību 199 000 EUR, jo līdz pat sprieduma taisīšanai lietā prasītājs nemaz nevarēja zināt, kādu izpērkamā īpašuma cenu noteiks tiesa, un līdz ar to šo summu nevarēja iemaksāt depozīta kontā. Tāpat prasītājs, nezinot izpērkamā īpašuma īsto vērtību, nevarēja samaksāt valsts nodevu, kas atbilstu tiesas noteiktajai īpašuma cenai.

[10.3] Konkrētajā gadījumā par pamatu prasības noraidīšanai nevar būt arguments, ka prasītājs, ceļot izpirkuma prasību, nav izpildījis Civillikuma 1384.pantā paredzēto pienākumu iemaksāt tiesas depozīta kontā zemes īpašuma atsavināšanas izdevumus 3729,80 EUR. Apelācijas instances tiesa, noraidot izpirkuma prasību, bez ievērības atstājusi apstākli, ka ZS „JURI” pierādījumus par nekustamā īpašuma iegādes izdevumu apmēru iesniedza tikai pirmās instances tiesā, tādēļ to summa prasītājam, ceļot prasību, nebija zināma.

[11] Paskaidrojumos par kasācijas sūdzību ZS „JURI” norādījusi, ka kasācijas sūdzība nav pamatota.

**Motīvu daļa**

[12] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas spriedumu pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais tiesas spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[12.1] Civillikuma 1386.pants noteic, ka, 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.

Starp pusēm lietā nepastāv strīds par to, ka nekustamais īpašums [nosaukums] 2016.gada 5.janvārī pārdots ZS „JURI” aiz personiskas labvēlības lētāk par tā vērtību (draudzības pirkums).

[12.2] Kasācijas sūdzības iesniedzēja ieskatā, apelācijas instances tiesa, atsakoties pieņemt viņa iesniegto SIA „Vindeks” 2015.gada 10.decembra nekustamā īpašuma [nosaukums] novērtējumu (172 000 EUR), nepareizi piemērojusi Civilprocesa likuma 94.pantu un 430.panta ceturto daļu.

Senāts atzīst šo kasācijas sūdzības argumentu par nepamatotu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 94.pantu tiesa pieņem tikai tos pierādījumus, kuriem ir nozīme lietā.

Atbilstoši minētā likuma 430.panta ceturtajai daļai, ja apelācijas instances tiesā lietas dalībnieks iesniedz vai lūdz pārbaudīt pierādījumus, kurus viņam bija iespējams pieteikt lietas izskatīšanā pirmās instances tiesā, un ja apelācijas instances tiesa nekonstatē attaisnojošus iemeslus, kāpēc pierādījumi netika iesniegti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesa pierādījumus nepieņem.

Senāts jau iepriekš norādījis, ka Civilprocesa likuma 430.panta ceturtā daļa ierobežo pierādījumu iesniegšanu apelācijas instances tiesā. Pierādījumi, kuriem ir nozīme lietā, var tikt pieņemti tikai tad, ja tos nebija iespējams pieteikt lietas izskatīšanā pirmās instances tiesā vai tiek konstatēts attaisnojošs iemesls, kāpēc tie netika iesniegti pirmās instances tiesā (*Senāta 2020.gada 30.janvāra sprieduma lietā Nr. SKC-66/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0130.C33314714.9.S) 11.1.punkts*).

Aplūkojamā gadījumā atbildētāja 2016.gada 18.maijā, iesniedzot paskaidrojumus sakarā ar celto prasību, tiem pievienojusi nekustamā īpašuma [nosaukums] 2015.gada 24.novembra novērtējumu, kurā norādīts, ka zemes īpašuma cena ir 199 000 EUR.

Līdz lietas izskatīšanas pēc būtības pirmās instances tiesā pabeigšanai, tas ir, līdz 2016.gada 3.novembrim, otrai pusei bija tiesības iesniegt tiesā citus pierādījumus par strīdus īpašuma vērtību.

Prasītājs tikai 2021.gada 13.septembrī, proti, pēc tam, kad lieta jau divas reizes bija izskatīta kasācijas instances tiesā, lūdza apelācijas instances tiesu pievienot lietai SIA „Vindeks” 2015.gada 10.decembra nekustamā īpašuma [nosaukums] novērtējumu, nenorādot šķēršļus, kas liedza šo pierādījumu iesniegt pirmās instances tiesā.

Apelācijas instances tiesa pamatoti šo pierādījumu atteicās pieņemt. Turklāt arī kasācijas sūdzībā iesniedzējs nav minējis apstākļus, kas kavēja šī dokumenta iesniegšanu lietas izskatīšanas sākumā.

[12.3] Kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka apelācijas instances tiesa, konstatējot, ka pirms prasības celšanas tiesas depozīta kontā nav iemaksāta īstā nekustamā īpašuma cena 199 000 EUR, nepareizi piemērojusi Civillikuma 1386.pantu.

Atbilstoši minētajai materiālo tiesību normai, ja tiek pierādīts izpērkamā nekustamā īpašuma draudzības pirkums, izpircējam jāsamaksā ieguvējam īstā cena pēc tiesas novērtējuma.

Senāts atzīst par pareizu juridiskajā literatūrā norādīto, ka draudzības pirkuma gadījumā īsto cenu, kuru izpircējs maksā ieguvējam, nosaka tiesa (*Višņakova G., Balodis K. Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums, 1998, 240.lpp.*).

Pamatots ir kasācijas sūdzības arguments, ka prasītājs līdz pat tiesas sprieduma taisīšanai šajā lietā nevarēja zināt, kādu izpērkamā īpašuma īsto cenu noteiks tiesa, tādēļ, ceļot prasību tiesā, viņš tiesas depozīta kontā varēja iemaksāt tikai pirkuma maksu, kas bija norādīta zemesgrāmatā.

Šādā situācijā apelācijas instances tiesai, apmierinot izpirkuma prasību, no izpircēja nekustamā īpašuma ieguvējas labā būtu jāpiedzen starpība starp tiesas noteikto īpašuma īsto cenu un tiesas depozīta kontā iemaksāto summu 125 000 EUR.

[12.4] Civillikuma 1384.pants noteic, ka visi pienākumi, kurus uzņēmies nekustamā īpašuma ieguvējs, jāpārņem tā 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.](https://likumi.lv/ta/id/225418#p1388)) naudā; bet ja ieguvējs atteicas šo naudu pieņemt, tad izpircējam tā jāiemaksā tiesā.

Senāts piekrīt tiesību doktrīnā norādītajam, ka 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 (*Višņakova G., Balodis K. Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums, 1998, 239.lpp.*).

Konkrētajā gadījumā nekustamā īpašuma iegādes izdevumu neiemaksāšana tiesas depozīta kontā pati par sevi nevar kalpot par pamatu prasības noraidīšanai, jo, pirmkārt, atbildētāja minēto izdevumu aprēķinu un to pamatojošos dokumentus iesniedza tikai lietas iztiesāšanas laikā un, otrkārt, pirmās instances tiesa, pievienojot šos dokumentus lietas materiāliem, nav izpildījusi Civilprocesa likuma 8.panta otrās daļas un 159.panta otrās daļas prasības, proti, nav izskaidrojusi, ka prasītājam ir pienākums iemaksāt nekustamā īpašuma iegādes izdevumus tiesas depozīta kontā. Tāpat tiesa nav arī izskaidrojusi minētā pienākuma neizpildīšanas sekas.

Situācijā, kad [pers. A] tiesa nav izskaidrojusi, ka viņam ir pienākums iemaksāt lietas iztiesāšanas laikā paziņotos nekustamā īpašuma iegādes izdevumus tiesas depozīta kontā,prasītājs varēja paļauties, ka viņam netiks radītas nelabvēlīgas sekas sakarā ar minētā pienākuma neizpildi, proti, ka nekustamā īpašuma iegādes izdevumu neiemaksāšanas gadījumā prasība netiks noraidīta.

Šādā situācijā tiesai, apmierinot izpirkuma prasību, minētie izdevumi ar spriedumu būtu jāpiedzen no izpircēja zemes īpašuma ieguvējas labā, ko, taisot spriedumus šajā lietā, gan pirmās, gan arī apelācijas instances tiesa ir arī darījušas.

[13] Ievērojot izklāstītos apsvērumus, Senāts atzīst, ka konstatētie materiālo tiesību normu pārkāpumi vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas, tādēļ spriedums atceļams.

[14] Atceļot spriedumu, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai [pers. A] atmaksājama drošības nauda 300 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2021.gada 13.oktobra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.