**Prasība rakstiskā formā izteikt līgumu par tāda nekustamā īpašuma pirkumu, uz kuru mutiskas vienošanās brīdī pārdevēja īpašuma tiesības nebija nostiprinātas zemesgrāmatā**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departaments**

**2023. gada 15. jūnijā**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C26183216, SKC-115/2023**

[ECLI:LV:AT:2023:0615.C26183216.18.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/508869.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Marika Senkāne, senatori Aivars Keišs un Zane Pētersone

rakstveida procesā izskatīja civillietu [pers. A] prasībā pret [pers. B] un [pers. C] par darījuma izteikšanu rakstiskā formā sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas 2022. gada 15. marta spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A] cēlusi tiesā prasību pret [pers. B] un [pers. C], lūdzot izteikt rakstiskā formā pušu noslēgto pirkuma līgumu par nekustamo īpašumu [nosaukums A], [adrese] 2,46 ha platībā, kadastra apzīmējums [..] 0047, un [nosaukums B], [adrese]., 8,6 ha platībā, kadastra apzīmējums [..] 0072, pārdošanu viņai par kopējo pirkuma maksu 3841,75 EUR, kā arī piedzīt no atbildētājiem solidāri visus tiesāšanās izdevumus.

Saskaņā ar prasības pieteikumā norādīto [pers. B] un [pers. A] 2011. gada aprīlī mutiski vienojās, ka atbildētāja atdalīs un pārdos prasītājai no sev piederošā nekustamā īpašuma [nosaukums C] zemes vienību 2,46 ha platībā un no īpašuma [nosaukums D] zemes vienību 8,6 ha platībā par kopējo cenu 2700 LVL. 2011. gada 8. jūnijā prasītāja pārskaitīja [pers. B] pirkuma maksu 2700 LVL.

Ar [..] novada pašvaldības 2014. gada 9. oktobra lēmumiem atļauts atdalīt no nekustamā īpašuma [nosaukums C], kadastra Nr.[..] 0092, zemes vienību 2,46 ha platībā ar kadastra apzīmējumu [..] 0047, izveidojot jaunu īpašumu un piešķirot tam nosaukumu [nosaukums A] un atļauts atdalīt no nekustamā īpašuma [nosaukums D], kadastra Nr. [..] 0133, zemes vienību 8,6 ha platībā ar kadastra apzīmējumu [..] 0072, izveidojot jaunu īpašumu un piešķirot tam nosaukumu [nosaukums B]. Prasītāja par saviem līdzekļiem veica minēto zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu un zemes robežu plānu izgatavošanu.

Tā kā bija notikusi mutiska vienošanās par līguma būtiskiem noteikumiem un novērsti šķēršļi līguma noslēgšanai, prasītāja pieprasīja darījuma izteikšanu rakstiskā formā.

[2] Ar Rēzeknes tiesas 2021. gada 17. novembra spriedumu prasība noraidīta, no prasītājas valsts labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 14,67 EUR un atbildētājas labā – ar lietas vešanu saistītie izdevumi 300 EUR.

[3] Ar Latgales apgabaltiesas 2022. gada 15. marta spriedumu prasība noraidīta, no prasītājas valsts labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 22,74 EUR un [pers. B] labā – tiesāšanās izdevumi 305 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[3.1] [Pers. B] strīdus zemes vienības ieguva atbilstoši zemes reformas jomu reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, pamatojoties uz 2010. gada 30. decembra zemes nomaksas izpirkuma līgumiem un 2014. gada 13. marta vienošanos par izmaiņām zemes nomaksas izpirkuma līgumos.

Likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 27. pants (redakcijā, kas bija spēkā no 2011. gada 1. februāra līdz 2013. gada 31. decembrim) liedza slēgt tiesiskus darījumus par zemesgrāmatā neierakstītu zemi, tajā skaitā to pārdot vai nodot lietošanā trešajām personām.

[3.2] Pušu darbības, vienojoties par zemesgrāmatā neierakstītas zemes pirkšanu un pārdošanu, bija vērstas uz likuma normu apiešanu un pretējas likumam (Civillikuma 1415. pants). Savukārt prettiesiski nodibinātas saistības nevar radīt tiesiskas sekas un baudīt tiesas aizsardzību.

Lai gan pušu veiktās darbības šajā gadījumā ārēji atbilst tiesiska darījuma pazīmēm, tomēr atbilstoši likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 27. pantam tās neizraisa nekādas tiesiskās sekas. Darījuma neatbilstība likumam ir šī darījuma absolūtas spēkā neesības pamats. Līdz ar to tāds darījums ir uzskatāms par nenotikušu no paša sākuma.

[3.3] Prasības pieteikumā norādītais pirkuma objekts 2011. gada aprīlī reāli nepastāvēja un nepastāv arī lietas izskatīšanas laikā, proti, zemesgrāmatās nav ierakstīti nekustamie īpašumi [nosaukums A], kas sastāv no zemes vienības 2,46 ha platībā ar kadastra apzīmējumu [..] 0047, un [nosaukums B], kas sastāv no zemes vienības 8,6 ha platībā ar kadastra apzīmējumu [..] 0072. Minētās zemes vienības ietilpst nekustamo īpašumu [nosaukums C] un [nosaukums D] sastāvā, bet nekustamā īpašuma sastāvdaļa nevar būt par darījuma priekšmetu.

[4] Par Latgales apgabaltiesas 2022. gada 15. marta spriedumu prasītāja iesniegusi kasācijas sūdzību, lūdzot to atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai.

Kasācijas sūdzībā norādīts, ka tiesa ir nepareizi piemērojusi Civillikuma 1415. pantu, bet nav piemērojusi Civillikuma 2007. pantu. Pirkuma līguma noslēgšana kā tāda nevar tikt uzskatīta par neatļautu vai nelikumīgu darbību, jo šāda līguma slēgšanu pieļauj likums, vienošanos par līguma nosacījumu noteikšanu atstājot līguma dalībnieku ziņā.

Izdarot secinājumu par pušu veikto darbību prettiesisku nolūku, tiesa nav pievērsusies dalībnieku subjektīvo vēlmju un mērķu noskaidrošanai. Tiesa pretēji Civilprocesa likuma 97. panta trešajai daļai nav vērtējusi pierādījumus faktam, ka atbildētāja pati ir vērsusies ar iesniegumu pašvaldībā, lai saņemtu atļauju nekustamā īpašuma atdalīšanai, un ka ir pasūtīta un veikta pārdodamās zemes vienības uzmērīšana. Minētais apliecina abu pušu patieso mērķi, proti, pēc likumā paredzēto formalitāšu nokārtošanas zemes vienības atdalīšanai noslēgt rakstveida līgumu par atdalītās zemes vienības pirkumu.

Tiesa, secinot, ka 2011. gada aprīlī atbildētājai nepiederēja neviens no pārdodamajiem nekustamajiem īpašumiem, ir pieļāvusi Civilprocesa likuma 97. panta pirmās daļas pārkāpumu, jo atbildētājas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [nosaukums D], [adrese], zemesgrāmatā nostiprinātas 2004. gada 29. oktobrī.

Strīda izšķiršanā nav piemēroti Civillikuma 1413., 1414., 2007. un 2009. panti, kas novedis pie lietas nepareizas izspriešanas.

[5] Paskaidrojumos par prasītājas kasācijas sūdzību atbildētāji lūguši spriedumu atstāt negrozītu, bet kasācijas sūdzību noraidīt.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā tas noteikts Civilprocesa likuma 473. panta pirmajā daļā, Senāts atzīst, ka Latgales apgabaltiesas 2022. gada 15. marta spriedums ir atceļams.

[7] Kā izriet no pārbaudāmā sprieduma, par pamatu [pers. A] prasības noraidīšanai tiesa atzinusi apstākli, ka 2011. gada aprīlī, kad atbilstoši prasības pieteikumā norādītajam notikusi pušu mutvārdu vienošanās par divu zemes vienību (kadastra apzīmējumi [..] 0047 un [..] 0072) pirkumu, nepastāvēja pirkuma priekšmets, jo pārdevējas īpašuma tiesības uz tām nebija nostiprinātas zemesgrāmatā, un darījumu veikšana ar šādu zemi nebija atļauta (likuma ,,Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 27. pants). Turpmāk norādīto argumentu dēļ Senāts minēto atzinumu uzskarta par nepareizu.

[7.1] Atbilstoši Civillikuma 1427. pantam pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet divpusējā darījumā – abu tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums.

Senāts jau vairākkārt norādījis uz nepieciešamību vērtēt visus svarīgos apstākļus un noskaidrot līdzēju faktisko kopējo nodomu jeb patieso gribu līguma noslēgšanas laikā (sal. *Senāta 2019. gada 30. augusta sprieduma lietā Nr. SKC-179/2019 ([ECLI:LV:AT:2019:0830.C21054815.4.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2018%3A0928.C27207010.1.S%22%20%5Ct%20%22_blank)) 7.3. punktu,*  *2020. gada 18. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-492/2020 (**[ECLI:LV:AT:2020:0618.C30453918.13.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2018%3A0928.C27207010.1.S%22%20%5Ct%20%22_blank)) 12.1. punktu*).

Kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka tiesa, nepievēršoties [pers. A] un [pers. B] faktiskā kopējā nodoma jeb gribas noskaidrošanai, 2011. gada aprīlī mutvārdos noslēgto darījumu pēc būtības nav vērtējusi.

[7.2] Civilprocesa likuma 189. panta trešā daļa un 190. pants noteic, ka tiesas spriedumam ir jābūt likumīgam un pamatotam. Tas nozīmē, ka tiesas spriešanas pamatuzdevumu – atrast taisnīgāko un lietderīgāko strīda risinājumu – nevar atzīt par izpildītu tad, ja spriedumā izdarītie secinājumi netiek balstīti uz apstākļu, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, vispusīgu pārbaudi un pušu iesniegto pierādījumu juridisko novērtējumu (sk*. Senāta 2017. gada 17. februāra sprieduma lietā SKC-67/2017 (C28403009) 6. punktu*).

Tiesību doktrīnā atzīts, ka “(..) tiesa vispirms konstatē, vai prāvnieku (galvenā kārtā prasītāja) uzdotie apstākļi, uz kuriem pamatoti pušu prasījumi, izrādījušies par patiesiem un kādas juridiskās sekas likums saista ar noskaidrotiem apstākļiem.” (sk*. Bukovskis V. Civīlprocesa 4. mācības grāmata.- Rīga: Autoru izdevums,1933, 431. lpp.*).

Situācijā, kad tiesas primārais uzdevums, pamatojoties uz lietā apkopotajiem pierādījumiem, noskaidrot, uz kāda veida vienošanās (līguma) noslēgšanu 2011. gada aprīlī pēc būtības bija vērsta [pers. A] un [pers. B] griba, nav izpildīts, spriedumu nevar atzīt par atbilstošu minētajām procesuālajām prasībām.

[7.3] Turklāt nav izšķirošas nozīmes nedz tam, kādu vērtējumu vai nozīmi lietā būtiskiem apstākļiem piešķīruši lietas dalībnieki, nedz tam, uz kādu likumu lietas izskatīšanas gaitā tie atsaukušies.

Tiesai ir patstāvīgi jākvalificē prasības pamats un jānosaka, kuras normas piemērojamas strīda izšķiršanai, un šo tiesas pienākumu neietekmē ne tas, kā prasītājs nosaucis savu prasību, ne tas, uz kādām tiesību normām prasītājs atsaucies. Tas izriet no principa *jura novit curia*, kurš nosaka, ka tiesai pašai jāzina likums neatkarīgi no tā, uz kādu likumu norādījušas vai nav norādījušas puses (sk*. Bukovskis V. Civīlprocesa mācību grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 304.-305.lpp.).*

[7.4] Civillikuma normas respektē personu privātautonomiju, un iejaukšanās tajā ir attaisnojama vienīgi situācijās, kad, balstoties uz risināmā strīda apstākļu izvērtējumu, tiek konstatēts, ka darījuma priekšmets ir Civillikuma 1415. pantā norādītajām pazīmēm pretēja rīcība, kura kā satura, tā arī mērķa ziņā nav savienojama ar likuma prasībām vai sabiedrībā valdošiem (vispārpieņemtiem) uzskatiem par godprātīgu rīcību, taisnīgumu, morāles vērtībām (sal*. Senāta* *2018. gada 28. septembra sprieduma lietā Nr. SKC-207/2018 (*[*ECLI:LV:AT:2018:0928.C27207010.1.S*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2018%3A0928.C27207010.1.S)*) 11.2. punktu*).

Kļūdains ir apelācijas instances tiesas secinājums, ka nekustamā īpašuma sastāvdaļa (neatdalīta zemes vienība) nevar būt civiltiesiskās aprites objekts. Civillikums pieļauj personām slēgt dažāda veida darījumus, tajā skaitā vienojoties par nākotnē slēdzamu darījumu (priekšlīgums, rokas nauda, cerību pirkums), kad kāda pastāvoša šķēršļa dēļ pirkuma līguma noslēgšana ir pāragra, un arī šāda veida darījumiem ir saistošs spēks un konkrētas tiesiskas sekas, tajā skaitā, pienākums izpildīt apsolīto.

Izskatāmajā gadījumā, kad lietas materiāli apliecina, ka uz 2011. gada aprīlī panāktās mutiskās vienošanās pamata [pers. A] 2011. gada 8. jūnijā ir samaksājusi [pers. B] pirkuma maksu 2700 LVL, bankas maksājuma uzdevumā norādot, ka maksājums veikts par zemi (sk. *lietas 1. sēj., 13.lpp.*), kad puses veikušas saskaņotas darbības konkrētu zemes vienību atdalīšanai un iemērīšanai dabā (sk. *lietas 1. sēj., 16.-20.lpp.*), kad atbildētāja kā argumentu prasības neatzīšanai norādījusi apstākli, ka laikā, kamēr notikušas ar zemes atdalīšanu saistītās formalitātes, ir pieaugusi zemes vērtība un viņai pirkuma līguma slēgšana vairs nav izdevīga (sk. *lietas 1. sēj., 37.lpp.*), tiesai bija jānodibina, kādas saistības ar 2011. gada aprīļa vienošanos bija uzņēmušās puses un vai atbildētājas atkāpšanos no tām pieļauj likums.

[8] Kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka apelācijas instances tiesa uz lietas apstākļiem nepareizi attiecinājusi likuma ,,Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 27. pantu.

[8.1] Minētā tiesību norma paredz, ka darījumus var veikt tikai ar to zemi, uz kuru īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā. Par darījumiem ar zemes īpašumiem [..] uzskatāmi jebkuri darījumi, kuru rezultātā mainās zemes īpašnieks.

Pirmkārt, no lietas materiāliem pievienotā [..] pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] 9041 izriet, ka, pamatojoties uz 2004. gada [..] martā slēgto līgumu ar Latvijas Hipotēku un zemes banku Nr. [..], [pers. B] jau 2004. gada 10. martā nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [nosaukums D], [adrese], un tā sastāvā ar kadastra apzīmējumu [..] 0072 ietilpa 8,6 ha liela zemes vienība, par kuru arī pastāv strīds izskatāmajā lietā (sk. *lietas 1. sēj., 28.lpp.*). Respektīvi, zemes vienība ar minēto kadastra apzīmējumu ietilpa zemesgrāmatā ierakstīta nekustamā īpašuma [nosaukums D] sastāvā un īpašuma tiesības uz to bija nostiprinātas [pers. B] (sk. *lietas 1. sēj., 28.-30. lpp.*).

Otrkārt, kā jau norādīts šī sprieduma 7.4. punktā, Civillikums personām neliedz vienoties par nākotnē slēdzamu pirkuma līgumu, tajā skaitā, nosakot darījuma būtiskās sastāvdaļas un pirkuma līguma noformēšanu rakstveidā paredzot pēc tam, kad atbilstoši Civillikuma 2007. pantam būs novērstas jebkādas pamatotas šaubas par pirkuma priekšmetu, respektīvi, kad būs notikusi pārdodamo zemes vienību atdalīšana un jaunizveidotie zemes īpašumi būs ierakstīti zemesgrāmatā uz pārdevējas vārda.

Treškārt, pamatā zemes īpašnieka maiņai (ierakstam zemesgrāmatā) var būt tikai rakstveida darījums (Civillikuma 1483. panta 3. punkts). Mutvārdu vienošanās slēgšanu par nākotnē slēdzamu darījumu vai par pirkuma līguma būtiskām sastāvdaļām apspriežamā likuma ,,Par zemes privatizāciju lauku apvidos” norma neierobežo, jo eventuālā darījuma mērķi – īpašnieka maiņu – tā nesasniedz. Darījuma, kura rezultātā var notikt īpašuma tiesību pāreja citai personai, ierakstīšanai zemesgrāmatā ir nepieciešama tā noslēdzošā fāze – rakstiska forma, un tās iegūšana arī ir [pers. A] celtās prasības mērķis. Citiem vārdiem, likuma ,,Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 27. pantā noteiktais ierobežojums ir attiecināms uz tādu darījumu slēgšanu, kuri var būt pamatā īpašuma tiesību pārejai (nostiprināšanai zemesgrāmatā). Nekustamā īpašuma pirkuma gadījumā tas ir rakstveidā noslēgts pirkuma līgums.

[8.2] Norādītais nenozīmē, ka agrāk slēgtās vienošanās, piemēram, par rakstveida darījuma noslēgšanu nākotnē, tās dalībniekiem neuzliek pienākumu apsolīto izpildīt.

Ja starp [..] darījuma dalībniekiem notikusi vienošanās par visiem tā būtiskiem noteikumiem, tad katrs no viņiem var prasīt no otra, lai taisa atbilstošu aktu (Civillikuma 1485. pants).

Konstatējot, ka 2011. gada aprīlī starp [pers. B] kā pārdevēju un [pers. A] kā pircēju ir panākta vienošanās par pirkuma līguma būtiskām sastāvdaļām – dabā esošu zemes gabalu un tā pirkuma cenu – tiesas pienākums celtās prasības ietvaros ir pārbaudīt, vai un kā minēto vienošanos abas līdzējas ir izpildījušas.

Saskaņā ar Civillikuma 1487. pantu, ja rakstiska forma vajadzīga tādēļ, ka darījums zināmos gadījumos nevar būt spēkā bez ierakstīšanas zemes grāmatās, tad darījums saista pats par sevi arī bez tā izteikšanas rakstiskā formā, tiklīdz starp tā dalībniekiem notikusi vienošanās par visām tā būtiskām sastāvdaļām. Tādēļ nevienam no viņiem nav tiesību no šās vienošanās vienpusēji atkāpties, un katrs var prasīt, lai otrs taisa attiecīgu aktu.

[9] 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 Latgales apgabaltiesas 2022. gada 15. marta spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Latgales apgabaltiesā;

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

Spriedums nav pārsūdzams.