

Cerības pirkuma līgums – šodienas darījums nākotnei

Cerības pirkuma līgumu var dēvēt par tiltu starp iespējamo un esošo. Tas ļauj noteiktu lietu iegādāties pat tad, ja tā šobrīd vēl nemaz nepastāv. Līgums kalpo kā līdzeklis, kas palīdz nodrošināt līdzsvaru starp risku un vēlmi iegādāties, veidojot juridiski saistošu saikni starp nākotnes cerībām un pašreizējām iespējām.



Būtība un tiesiskais regulējums

Cerības pirkums ir nostiprināts Civillikuma (CL) [2009.pantā](#). Tradicionālā pirkuma līguma noslēgšanas gadījumā pirkuma līguma priekšmetam ir patiešām jābūt, turklāt tik detalizēti noteiktam, lai par to nevarētu rasties nekādas pamatotas šaubas. Savukārt cerības pirkuma līgumu ir iespējams noslēgt arī tajos gadījumos, ja pirkuma līguma priekšmets vēl nemaz nepastāv vai vēl neatrodas pircēja īpašumā. Vienlaikus šim pirkuma priekšmetam līgumā ir jābūt pietiekami skaidri noteiktam un raksturotam, lai būtu saprotams, ko pircējs pērk un ko pārdevējs pārdod. Tāpat cerību pirkuma līgumā ir jānorāda summa, par kādu attiecīgais līguma priekšmets tiek pārdots, kā arī jāietver citi pircējam un pārdevējam svarīgi līguma noteikumi un nosacījumi.

No tiesisko seku viedokļa CL [2009.pants](#) paredz divus cerības pirkuma līguma variantus.

Pirmajā variantā pircējs apņemas samaksāt par pirkuma līguma objektu arī tad, ja kaut kādu iemeslu dēļ tas vispār nerastos vai nenonāktu pārdevēja īpašumā. Šāda cerības pirkuma līguma gadījumā tiek nodrošinātas pārdevēja tiesiskās intereses, savukārt pircējs uzņemas noteiktu risku. Proti, ja pirkuma līguma priekšmets tomēr nerodas, tad pircējs vēlāk nevar prasīt pirkuma cenas samazinājumu vai tās atcelšanu, ja vien līgumā nav noteikts citādi.

Minētajam gadījumam piemērojams arī [CL 1597.pants](#), kurš uzsver cerības pirkumam piemītošo riska elementu, nosaucot to par “riskantu līgumu”. Atbilstoši

Šai normai cerības pirkumā atsavinātājam (pārdevējam) nav jāuzņemas atbildības pienākums, ja vien viņš nav rīkojies ļaunprātīgi.

Ja pirkuma līguma priekšmets tomēr nerodas, tad pircējs vēlāk nevar prasīt pirkuma cenas samazinājumu vai tās atcelšanu, ja vien līgumā nav noteikts citādi

Savukārt otrs cerības pirkuma līguma variants paredz iespēju noteikt, ka līgums stājas spēkā tikai tad, ja tajā paredzētais līguma priekšmets nākotnē tiešām radīsies un nonāks pārdevēja īpašumā. Šajā variantā pircēja risks ir mazāks, jo ja cerības pirkuma līguma objekts tomēr neradīsies vai nenonāks pārdevēja īpašumā, tad pirkuma līgums tiks uzskatīts par vispār nenoslēgtu.

Cerības līgumi praksē

Dzīvē cerības pirkuma līgums var tikt izmantots situācijās, kad pastāv kāda nenoteiktība par pirkuma priekšmetu, vai arī pirkuma priekšmets pārdevējam vēl nepieder.

Proti, cerības pirkuma līgums tiek izmantots darījumos ar nekustamo īpašumu, kurš vēl dabā pilnīgi vai daļēji neeksistē, jo atrodas plānošanas, projektēšanas, būvniecības, izveidošanas vai sadalīšanas stadijā. Slēdzot šādu līgumu, pārdevējam rodas iespēja piesaistīt finanšu līdzekļus nekustamā īpašuma attīstībai. Vienlaikus pircējam pastāv zināmi riski, piemēram, ka pirkuma priekšmets nebūs kvalitatīvs, neatbildīs sākotnējai iecerei utt.

Cerības pirkuma līgumi tiek slēgti arī darījumos ar jau pastāvošu – mantojuma masā ietilpstošu – īpašumu, kurš kaut kādu iemeslu (piemēram, tiesisku šķēršļu) dēļ vēl nav nostiprināts zemesgrāmatā uz mantinieka (pārdevēja) vārda. Tādos gadījumos var tikt paredzēts, ka līgums stājas spēkā tad, kad mantinieks ir apstiprināts mantojuma tiesībās un viņa īpašumtiesības uz pirkuma priekšmetu ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

Tāpat cerības pirkuma līgums var tikt noslēgts, piemēram, arī par vēl nenovāktas lauksaimniecības produkcijas vai kādu rūpniecisku ražojumu iegādi, kuri vēl atrodas izstrādes vai ražošanas stadijā u. tml.

Kā identificēt cerības pirkuma līgumu?

Nereti līgumi, kas pēc būtības ir cerības pirkuma līgumi CL [2009.panta](#) izpratnē, var būt nosaukti citādāk. Piemēram, priekšlīgums, nodomu līgums, pirkuma

līgums u. c. Tāpat ir arī pretējas situācijas, kad par cerības pirkuma līgumu nosaukts līgums pēc sava satura un būtības šim līguma veidam neatbilst.

Tā kā atšķirīgiem darījumiem ir atšķirīga juridiskā daba un tiesiskās sekas, tad praksē var rasties civiltiesiski strīdi par to, kāds līgums vispār ir ticis noslēgts un kādas līdz ar to ir tā neizpildes sekas?

Šādās situācijās jāņem vērā, ka gadījumos, kad līguma nosaukums neatbilst tā saturiskajai būtībai, ir jāvadās no līguma satura, tā noslēgšanas mērķa un darījuma dalībnieku (līdzēju) patiesās gribas un nodoma. Lai līgumu (neatkarīgi no tā nosaukuma) varētu identificēt kā cerības pirkuma līgumu, tam jāatbilst iepriekš minētajiem, no CL [2009.panta](#) izrietošajiem kritērijiem.

Dzīvē cerības pirkuma līgums var tikt izmantots situācijās, kad pastāv kāda nenoteiktība par pirkuma priekšmetu, vai arī pirkuma priekšmets pārdevējam vēl nepieder

Arī tiesu praksē ir atzīts, ka būtiskākā atšķirība starp cerības pirkuma līgumu un parastu pirkuma līgumu ir tā, ka cerības pirkuma līguma noslēgšanas brīdī pirkuma priekšmets vēl nepastāv vai arī nepieder pārdevējam. Piemēram, tiesa kāda civiltiesiska strīda ietvaros par cerības pirkuma līgumu CL [2009.panta](#) izpratnē atzina līgumu, kas bija nosaukts šādi: Zemes pirmpirkuma līgums.

Riski un ieteikumi

Tā kā cerības pirkuma līgumam piemīt riska elements, slēdzot šādu līgumu, ir rūpīgi jāizvērtē darījuma partneris, noteikumi un ar to saistītie iespējamie riski. Īpaši būtiski tas ir gadījumos, ja pircējam jau līguma noslēgšanas laikā ir jāsamaksā pārdevējam ievērojama naudas summa par vēl tajā brīdī nepastāvošu pirkuma priekšmetu.

Līdz ar to, plānojot slēgt šādu līgumu, vispirms ir ieteicams iegūt atsauksmes, rūpīgi pārbaudīt un izvērtēt pārdevēja reputāciju, uzticamību un maksātspēju. Tāpat ir jāparedz situācijai atbilstoši līguma noteikumi, tostarp līgumā noteiktie saistību izpildes nodrošinājumi, konkrētas tiesiskās sekas un precīza atbildība par saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi u. c.

Cerības pirkuma līgums ir praktisks tiesību instruments, ar kura palīdzību var tikt atrisinātas noteiktas dzīves situācijas, kurās tradicionālā pirkuma līguma noslēgšana nav piemērota. Tas prasa zināmu elastību no līdzēju puses un

vienlaikus arī noteikta riska uzņemšanos. Korekti izstrādāts cerības pirkuma līgums var kalpot kā efektīvs līdzeklis, ar kura palīdzību nodrošināt iespēju par fiksētu cenu iegādāties vai pārdot kādu vēl neeksistējošu vai pārdevējam nepiederošu Ēpašumu, vienlaikus maksimāli mazinot potenciālos riskus, lai cerības nepārvērstos par vilšanos.

<https://itiesibas.lv/raksti/lietvediba/lietvediba/bizness-ceribas-pirkuma-ligums-sodienas-darijums-nakotnei/31636>