Lietas Nr. C29633413
C-1072/15

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā, 2015. gada 10. aprīlī.

RĪGAS PILSĒTAS LATGALES PRIEKŠPILSĒTAS TIESA
tiesnese **S. Hrebtova**
ar sekretāri **K. Šuļgu**
piedaloties prasītāju /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. D/ un atbildētāja SIA „Gross Auto GP" pilnvarotajam pārstāvim zvērinātam advokātam Olavam Ceram,

izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā, Lomonosova ielā 10 civillietu /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ prasībā pret SIA „Gross Auto GP" par zemes nomas līgumattiecību izmaiņām, atzīstot izmaiņu pamatojošos dokumentus par rakstveidā noslēgtiem, un izmaiņu reģistrēšanu zemesgrāmatā un SIA „Gross Auto GP" pretprasībā pret /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ par patapinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Aprakstošā daļa

/pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ (turpmāk – arī Prasītāji) 2013. gada 9. aprīlī cēluši tiesā prasību pret SIA „Gross Auto GP" (turpmāk – Atbildētājs) par zemes nomas līgumattiecību izmaiņām, atzīstot izmaiņu pamatojošos dokumentus par rakstveidā noslēgtiem, un izmaiņu reģistrēšanu zemesgrāmatā.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2003.gada 20.augustā starp Atbildētāju un nekustamo īpašumu īpašniekiem ticis noslēgts Zemes nomas līgums. Atbilstoši noslēgtajam Zemes nomas līgumam Atbildētājam nomā tikuši nodoti sekojoši zemes gabali:

a) Zemes gabals 3601 kvm platībā, kas ir daļa no nekustamā īpašuma - zemes gabala 5396 kvm platībā, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, ar kadastra Nr./numurs B/;

b) Zemes gabals 365 kvm platībā, kas ir daļa no nekustamā īpašuma, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs C/, ar kadastra Nr./numurs D/.

Nomas maksa par abu zemes gabalu nomu mēnesī tikusi noteikta LVL 277,62, ieskaitot zemes nodokli un pievienotās vērtības nodokli - 42,35 LVL apmērā.

Veicot aprēķinu atbilstoši Zemes nomas līguma noteikumiem, zemes noma ieskaitot zemes nodokli un pievienotās vērtības nodokli, sastādījusi 0,07 LVL par vienu zemes kvadrātmetru mēnesī (277,62 : 3966 = 0,07), jeb LVL 252,07 mēnesī par zemes gabalu 3601 kvm platībā (0,07 x 3601 = 252,07).

Nosakot nomas maksu līguma slēgšana brīdī līgumslēdzēji faktiski noteikuši gada nomas maksas apmēru, kas sastādījis 13,089145% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības, jo gada nomas maksa par iznomāto zemes gabala daļu sastādījusi LVL 3024,84 (252,07x12=3024,84), bet iznomātā zemes gabala daļas kadastrālā vērtība bijusi LVL 23 109,53 (jo visa zemes gabala 5396 kvm platībā kadastrālā vērtība bijusi LVL 34 629, tādējādi 34 629 : 5396 = viena kvm kadastrālā vērtība LVL 6,4175315, ko reizinot ar iznomāto zemes gabala daļas platību 3601 kvm tiek iegūta iznomātās zemes gabala daļas kadastrālā vērtība LVL 23 109,53).

Atbilstoši 2010.gada 10.decembra dāvinājuma līgumam un saskaņā ar 2010.gada 21.decembra zemesgrāmatu tiesneša lēmumu īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, ar kadastra Nr./numurs B/, tikušas reģistrētas par labu prasītājai /pers. C/.

Starp /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ 2011.gada 03.janvārī ticis noslēgts patapinājuma līgums, saskaņā ar kuru /pers. C/ sev piederošo nekustamo īpašumu, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, ar kadastra Nr./numurs B/, nodevusi patapinājumā SIA /Nosaukums A/, kas saskaņā ar minētajā līgumā piešķirtajām tiesībām saņēmis zemes gabala nomas maksu no Atbildētāja.

/pers. C/ 2011.gada 23.augustā nosūtījusi Atbildētājam vēstuli, kas datēta ar 2011.gada 10.augustu, ar kuru uzaicinājusi Atbildētāju pārslēgt zemes nomas līgumu sakarā ar īpašnieku maiņu, kā arī izteikusi priekšlikumu pārskatīt zemes nomas līguma noteikumus attiecībā uz nomas maksas apmēriem, jo, pieaugot nekustamā īpašuma kadastrālai vērtībai, kas iznomātājam zemes gabalam 2011. gadā sastādījis LVL 87 878,14, zemes nomas maksa, kurā ietverts nekustamā īpašuma nodoklis, 2011.gadā sastādījusi 3,4420846 % no zemes gabala kadastrālās vērtības, kas sastāda vien ¼ daļu no nomas maksas, par kādu zemes īpašnieki iznomājuši zemes gabalu Atbildētājam, noslēdzot līgumu 2003.gada 20.augustā.

Ar vēstuli /pers. C/ aicinājusi Atbildētāju pārskatīt nomas maksas apmēru, faktiski lūdzot zemes nomas maksas apmēru pietuvināt tādai, kāda tā bijusi zemes nomas līguma slēgšanas brīdī, ņemot vērā ekonomisko situāciju un noteiktos nomas maksas apmērus līdzīgos gadījumos. /pers. C/ izteiktais piedāvājums paredzējis sekojošus zemes nomas līguma grozījumus:

- noteikt zemes nomas maksu 9% (deviņu procentu) apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kas uz piedāvājuma izteikšanas brīdi sastādījis 659,09 LVL mēnesī, par zemes gabalu 3601 kvm platībā, kas ir daļa no nekustamā īpašuma, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļas, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, ar kadastra Nr./numurs B/;

- noteikt, ka papildus zemes nomas maksai Nomnieks proporcionāli aizņemtajai teritorijai kompensē īpašniekam tā samaksātos nekustamā īpašuma nodokļu maksājumus;

- noteikt, ka nomas maksa var tikt paaugstināta vienreiz gadā, sākot ar 2012.gadu - katra gada janvāra mēnesī - proporcionāli patēriņa cenu indeksa pieaugumam Latvijā, ko publicējusi Latvijas Republikas Centrālā Statistikas pārvalde, bet ne vairāk kā par 6% no iepriekšējā gada nomas maksas.

Atbildētājs uz /pers. C/ nosūtīto vēstuli rakstveida atbildi nesniedzis, bet sazinoties telefoniski Puses vienojušās, ka Prasītāja izstrādā zemes nomas līgumu jaunā redakcijā un nosūta to saskaņošanai Atbildētājam. Izpildot telefoniski panākto vienošanos, Prasītāja 2012.gada 15.februārī nosūtījusi

uz Atbildētāja elektronisko pasta adresi zemes nomas līguma jauno redakciju, kas attiecībā uz izmaiņām nomas maksā tikusi saskaņota 2012.gada februāra mēnesī, bet, veicot Pusēm dažādus labojumus līguma blakus noteikumos, pilnībā tikusi saskaņota 2012.gada 25.aprīlī. Viens no līgumattiecībās panāktajiem grozījumiem saistīts ar abpusēju vēlmi sakārtot līgumattiecības, lai zemes nomas maksas saņēmējs būtu persona, kas ir noslēdzis nomas līgumu, proti, iznomātājs būtu nevis lietas īpašnieks, bet persona, kas lietu pieņēmusi patapinājumā. Šāda pušu vēlme ir atbilstoša Civillikuma 2115.pantam.

Neskatoties uz apstākli, ka Puses panākušas pilnīgu vienošanos par zemes nomas līguma pārslēgšanu un pilnā apmērā saskaņojušas jauno līgumu, kā arī vienošanās tekstu par esošā nomas līguma izbeigšanu, Atbildētājs dienu pirms plānotās līguma un attiecīgās vienošanās parakstīšanas telefoniski paziņojis, ka līgumu un attiecīgi vienošanos neparakstīs un jebkādas sarunas, kas saistītas ar zemes nomas tiesiskām attiecībām, tiek pārtrauktas.

Šāda Atbildētāja rīcība nav saprotama, vēl jo vairāk ņemot vērā apstākli, ka Atbildētājs ne tikai saskaņojis līguma un vienošanās tekstu, bet arī uzsācis to pildīšanu un veicis paaugstinātos nomas maksājumus atbilstoši jaunajam zemes nomas līgumam, norēķinus veicot ar SIA /Nosaukums A/.

Prasītāju ieskatā no visa minētā ir redzams, ka Prasītāja un Atbildētājs neapšaubāmi vienojušies un izteikuši savu piekrišanu pastāvošo līgumattiecību izbeigšanai un jauna zemes nomas līguma noslēgšanai, savukārt Atbildētājs, uzsākot pildīt jauno zemes nomas līgumu, papildus devis apstiprinājumu šādu līgumattiecību pastāvēšanai.

Ņemot vērā apstākli, ka Atbildētājs izvairās no Vienošanās, kas noslēgta par zemes nomas līguma izbeigšanu, un jaunā zemes nomas līguma parakstīšanas, kas Pušu starpā regulē nomas tiesiskās attiecības sākot ar 2012.gada 01.martu, kā rezultātā šim darījumam nav piemērojami rakstveida formas visi priekšnoteikumi un izrietoši šāds darījums nav reģistrējams zemesgrāmatā, Prasītāji ir spiesti griezties tiesā ar prasību.

Pamatojoties uz Civillikuma 1432., 1434., 1489., 1587., 2115., 2124. pantu, Prasītāji lūdz tiesu:

1. atzīt par rakstveidā noslēgtu Vienošanos par zemes nomas līguma izbeigšanu ar 2012.gada 29.februāri, kuras pilns teksts pievienots prasības pieteikuma pielikumā Nr.7;
2. atzīt par rakstveidā noslēgtu Zemes nomas līgumu ar 2012.gada 01.martu, kura pilns teksts pievienots prasības pieteikuma pielikumā Nr.8;
3. noteikt, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, ir reģistrējams izmaiņas nomas tiesiskajās attiecībās un attiecīgi veicamas sekojošas darbības:

-dzēšams ieraksts par SIA „Gros Auto GP", reģ Nr. 40003555931, nomas tiesībām, kas izriet no 2003.gada 20.augustā noslēgtā līguma;

reģistrējamas SIA „Gros Auto GP", reģ Nr. 40003555931, nomas tiesības uz īpašuma daļu 3601 kv.m. platībā (Zemes nomas līgumam pievienotajā pielikumā - plānā apzīmēts ar „A"), norādot, ka nomas tiesība ir spēkā ar 2012.gada 1.martu uz laika periodu līdz 2031.gada 31.decembrim

Atbildētājs ir sniedzis rakstiskus paskaidrojumus par prasību, kuros norāda, ka prasību pilnībā neatzīst. 2003.gada 20.augustā starp Atbildētāju kā nomnieku un /pers. J/, /pers. K/, /pers. L/ kā iznomātājiem ticis noslēgts Zemesgabala nomas līgums. Atbilstoši līguma 5.1.punktam, tā darbības termiņš ir 2031.gada 31.decembris. Savukārt atbilstoši līguma 5.2.punktam, darījuma noteikumus var grozīt vai papildināt tikai uz pušu rakstveida vienošanās pamata, ieinteresētajai pusei paziņojot par to otrajai pusei vienu mēnesi iepriekš. 2003.gada 20.augusta līguma grozīšanas kārtība precizēta līguma 5.3.punktā, kurā noteikts, ka darījuma labojumi un grozījumi ir spēkā tikai tad, ja tie ir noformēti rakstveidā un ir abu pušu parakstīti. Līdz ar to, ja starp Zemesgabala iznomātāju un nomnieku nav panākta rakstveida vienošanās, kuru parakstījušas abas puses, līguma grozījumi nav spēkā atbilstoši argumentum e contrario. Proti, pie līguma slēgšanas puses vienojušās, ka jebkuras vienošanās darījuma noteikumos nebūs spēkā, ja tās nebūs sagatavotas rakstveidā un abu pušu parakstītas.

2003.gada 20.augusta līgums ar 2003.gada 1.septembra zemesgrāmatu tiesneša lēmumu ir reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/. Atbilstoši minētā nodalījuma ierakstiem Zemesgabala īpašnieki ir vairākkārt mainījušies, un pašreizējā īpašniece ir /pers. C/. Iegūstot Zemesgabala īpašumtiesības, /pers. C/ bija un ir jāpieņem apstāklis, ka 2003.gada 20.augusta līguma noteikumi ir viņai saistoši.

No lietas apstākļiem neizriet, ka /pers. C/ un/vai SIA /Nosaukums A/ būtu radies pārmērīgs zaudējums Civillikuma 2170.panta izpratnē dēļ 2003.gada 20.augusta līguma noteikumiem. Turklāt /pers. C/ nav pamata atkāpties no 2003.gada 20.augusta līguma tikai dēļ tā, lai nodrošinātu, ka Zemesgabala iznomātājs būtu SIA /Nosaukums A/, nevis /pers. C/. Fakts, ka Zemesgabala iznomātāja savu ieganstu dēļ vēlas faktiski pārjaunot starp pusēm pastāvošās nomas tiesiskās attiecības, īpašnieka vietā norādot trešo personu, nav pietiekams iemesls, lai grozītu 2003.gada 20.augusta nomas līguma noteikumus.

Atbildētājs norāda, ka prasības pieteikumā nav sniegts pilnīgs faktisko apstākļu izklāsts. Prasības pieteikumā Prasītāji apgalvo, ka nav saprotama Atbildētāja rīcība, telefoniski paziņojot, ka visas sarunas, kas saistītas ar zemes nomu, tiek pārtrauktas.

Atbildētājs saņēmis Prasītāju 2012.gada 26.jūnija pretenziju par zemes nomas līguma izpildi, kurā Prasītāji izvirzījuši mantiska rakstura pretenzijas, kas saistītas ar Zemesgabala nomu. Uz minēto pretenziju Atbildētājs sniedzis rakstveida atbildi, kas sagatavota 2012.gada 10.jūlijā, norādot, ka pretenzija ir nepamatota. 2012.gada 10.jūlija atbildes vēstulē minēti aktuālie tiesiskie apsvērumi, kuri pamato, ka Atbildētājam nav pamata atkāpties no 2003.gada 20.augusta līguma noteikumiem.

Pamatojoties uz minēto un Civillikuma 1587., 2126.un 2174.pantu, Atbildētājs lūdz tiesu prasību atzīt par nepamatotu un noraidīt pilnā apmērā. (lietas 117.-118. lapa)

2014. gada 8. oktobrī SIA „Gros Auto GP" ir iesniedzis tiesā pretprasības pieteikumu pret /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ par patapinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Pretprasības pieteikumā norādīts, ka celtās prasības mērķis cita starpā ir grozīt pastāvošās nomas attiecības starp /pers. C/ un SIA „Gros Auto GP", pašreizējo iznomātāju /pers. C/ aizstājot ar jaunu iznomātāju SIA /Nosaukums A/, jo starp /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ 2011.gada 3.janvārī noslēgts SIA „Gros Auto GP" iznomātās zemes gabala daļas patapinājuma līgums.

Atbildētājs apstrīd minētā patapinājuma līguma tiesīgumu, jo tas noslēgts pretēji zemes nomas līguma noteikumiem un neatbilst likuma prasībām. Pretprasības apmierināšanas gadījumā nav iespējams apmierināt /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ prasību, jo vienam no prasītājiem - tam, ar kuru prasīts nodibināt nomas attiecības, zustu prasījuma tiesības.

Pretprasības pieteikumā norādīts, ka 2003.gada 20.augustā starp /pers. J/, /pers. K/ un /pers. L/ kā iznomātājiem un SIA „Gros Auto GP" kā nomnieku ticis noslēgts zemes nomas līgums par šā līguma 1.1.punktā norādītajiem zemes gabaliem un to daļām, tajā skaitā zemes gabala /adrese/, kadastra numurs /numurs B/, daļu. Līguma termiņš noteikts līdz 2031.gada 31.decembrim. Nomas maksa tika noteikta LVL 277,62 mēnesī, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli LVL 42,35 (nodokļa likme vēlāk palielināta saskaņā ar izmaiņām likumdošanā). 2003.gada 1.septembrī Atbildētāja nomas tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/.

2010.gada 21.decembī par zemes gabala /adrese/, ar kadastra numuru /numurs B/, vienīgo īpašnieci zemesgrāmatā ierakstīta /pers. C/. Kopējā minētā zemesgabala platība ir 5397 kvm, Atbildētājam iznomāti 3601 kvm. Uz iznomātās zemes gabala daļas atrodas Atbildētājam piederošas

ēkas un būves - autoserviss.

2011.gada 3.janvārī /pers. C/ ar SIA /Nosaukums A/ noslēgusi patapinājuma līgumu, saskaņā ar kura 1.1.punktu ,,Patapinājuma devējs nodod, bet Patapinājuma ņēmējs pieņem bezatlīdzības lietošanā Patapinājuma devējam piederošo zemes gabalu 5397 kvm platībā /adrese/(kadastra nr./numurs B/)". Tādējādi /pers. C/ nodevusi patapinājumā SIA /Nosaukums A/ arī to zemes gabala daļu, kura uz 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma pamata iznomāta Atbildētājam, nomas tiesību turklāt ierakstot zemesgrāmatā.

2012.gada 4.decembrī /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ kā līdzprasītāji cēluši tiesā prasību, kuras divi būtiskākie mērķi ir aizstāt pašreizējo iznomātāju /pers. C/ ar SIA /Nosaukums A/, kā arī noteikt nomas maksu, kas ir gandrīz 3 reizes lielāka par 2003.gada 20.augustā noslēgtajā un zemesgrāmatā ierakstītajā zemes nomas līgumā noteikto.

Pretprasībā norādīts, ka 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma 2.1.3.punktā (sadaļā "Īpašnieku tiesības un pienākumi") noteikts: ,,No šī līguma abpusējas parakstīšanas brīža ne mutiski, ne rakstiski nepasliktināt ,,Nomnieka" tiesības uz visu vai jebkādu daļu no iznomātās zemes, neiznomāt vai nedot atļauju lietošanai vai valdījumam uz visu vai jebkādu iznomātās zemes daļu fiziskām vai citām juridiskām personām un nepārdot, nedāvināt vai jebkādā citā veidā neatsavināt vai neapgrūtināt iznomāto zemi bez ,,Nomnieka" iepriekšējas rakstiskas piekrišanas."

Neskatoties uz minēto aizliegumu, 2011.gada 3.janvārī /pers. C/ ar SIA /Nosaukums A/ noslēgusi patapinājuma līgumu, no kura 1.1.punkta izriet, ka /pers. C/ nodod SIA /Nosaukums A/ bezatlīdzības lietošanā arī to zemes gabala daļu, kas iznomāta Atbildētājam.

Patapinājuma līguma 1.2.punktā noteikts: ,,Patapinājuma devējs nodod Nekustamo īpašumu Patapinājuma ņēmēja lietošanā, nosakot Patapinājuma ņēmējam tiesības brīvi rīkoties ar to, kā arī iegūt un paturēt savā īpašumā visus labumus un augļus, kurus Patapinājuma ņēmējs varētu saņemt no Nekustamā īpašuma."

Tāpat patapinājuma līguma 1.3.punktā noteikts: ,,Patapinājuma devējs garantē, ka Patapinājuma ņēmējs var brīvi un bez jebkādiem Patapinājuma devēja vai trešo personu traucējumiem vai kavējumiem izmantot Nekustamo īpašumu atbilstoši šī Līguma noteikumiem."

Patapinājuma līguma 2.1.punktā noteikts: ,,Patapinājuma ņēmējs šā Līguma darbības laikā ir tiesīgs bez īpašas rakstveida vai mutiskas Patapinājuma devēja atļaujas iznomāt Nekustamo īpašumu vai tā daļas trešajām personām, paredzot šīs nomas tiesības nodot nomā un apakšnomā un nosakot jebkādu Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, ievērojot Latvijas Republikas spēkā esošo likumdošanu."

Pretprasības pieteikumā norādīts, ka gan no patapinājuma līguma noteikumiem, gan Civillikuma normām izriet, ka patapinājuma ceļā /pers. C/ nodevusi SIA /Nosaukums A/ lietošanā to zemes gabala daļu, kas iznomāta Atbildētājam. Šāda Prasītāju vienošanās neatbilst 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma 2.1.3.punktam.

Pretprasības pieteikumā norādīts, ka iepriekš citētie patapinājuma līguma punkti arī citādā veidā pārkāpj 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma 2.1.3.punktā noteikto, jo apgrūtina Atbildētājam iznomāto zemes gabala daļu, nesaņemot tā iepriekšēju rakstisku piekrišanu.

Šāda Prasītāju rīcība ir pretrunā Civillikuma 1587.pantam un Atbildētājs uzskata, ka patapinājuma līgumu nevarēja noslēgt, nesaņemot tam Atbildētāja iepriekšēju rakstveida piekrišanu.

Pretprasības pieteikumā norādīts, ka saskaņā ar patapinājuma līguma 1.2., 1.3. un 2.1.punktiem SIA /Nosaukums A/ dota pilnīga rīcības brīvība attiecībā uz Atbildētājam iznomāto zemes gabala daļu, kas ir pretrunā ar Civillikuma 2131.pantu. Proti, iznomātājs nedrīkst ne pats traucēt lietas un tās augļu lietošanu, ne atļaut citiem nomnieku traucēt vai izstumt.

Tāpat arī patapinājuma līgums ir pretrunā Civillikuma 2126.pantam, proti, ierakstot nomas līgumu zemesgrāmatā, nomnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām.

Noslēdzot patapinājuma līgumu un pēc tam uz tā pamata ceļot prasību par 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma atcelšanu un jauna zemes nomas līguma noslēgšanu ar SIA /Nosaukums A/, šis būtiskais civiltiesību princips tiek ignorēts.

Ar šādu konstrukciju tiek mēģināts apiet zemesgrāmatā ierakstītu nomas tiesību prioritāti pār citām tā paša zemes gabala lietošanas tiesībām, kas zemesgrāmatā nav ierakstītas.

Pretprasībā ir citēts Civillikuma 1415. un 1592. pants un norādīts, ka patapinājuma līgums ir pretējs gan 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma noteikumiem, gan Civillikuma normu regulējumam, līdz ar ko atzīstams par tādu, kas ir pretējs likumam vai vērsts uz likuma apiešanu, ar mērķi aizskart un ierobežot zemesgrāmatā ierakstītās Atbildētāja nomas tiesības.

Ceļot prasību, /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ šo mērķi ir arī apliecinājuši, jo tā faktiski celta uz patapinājuma līguma pamata, jo tikai šis patapinājuma līgums rada SIA /Nosaukums A/ prasījuma tiesības prasīt noslēgt ar to zemes nomas līgumu par zemes gabalu, attiecībā uz kuru šobrīd spēkā ir 2003.gada 20.augusta zemes nomas līgums.

Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civillikuma 1415.pantu, 1587.pantu, 1592.pantu. 2126.pantu un 2131.pantu, Atbildētājs lūdz tiesu: atzīt 2011.gada 3.jūnijā starp /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ noslēgto patapinājuma līgumu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža; piedzīt no Prasītājiem par labu Atbildētājam tiesāšanās izdevumus, tajā skaitā valsts nodevu un izdevumus par advokāta atlīdzību. (lietas 138.-142. lapa)

Prasītāji ir iesnieguši tiesā rakstiskus paskaidrojumus par pretprasību, kuros norādīts, ka pretprasību neatzīst un uzskata, ka tā ir noraidāma sekojošu apsvērumu dēļ.

Patapinājuma līgums, kuru 2011.gada 3.janvārī noslēdza /pers. C/ ar SIA /Nosaukums A/ ir tiesiski noslēgts līgums. Šāda līguma slēgšana nav aizliegta ar likumu, tādējādi šāda līguma slēgšana pati par sevi nevar tikt atzīta par neatļautu darbību, kuras mērķis ir pretējs likumiem vai labiem tikumiem vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, kas savukārt nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu.

Atbildētāja viedoklis, ka patapinājuma līgums noslēgts ar mērķi traucēt Atbildētājam lietot tam iznomātā zemes gabala daļu, vai pat izstumt Atbildētāju no tam iznomātās zemes gabala daļas neatbilst patiesībai un ir izdomājums. Atbildētājs savā pretprasībā nav norādījis nevienu apstākli, kas liecinātu par varbūtību, ka Prasītāju rīcība slēdzot patapinājuma līgumu bija vērsta uz Atbildētāja tiesību ierobežošanu nomātajā zemes gabala daļā.

Prasītāji nekad nav vēlējušies traucēt un arī nekad nav traucējuši Atbildētājam lietot tam nomā nodot zemes gabalu. Ņemot vērā apstākļus, ka zemes gabalam, kuru nomā Atbildētājs notika īpašnieku maiņa, Prasītāji ar mērķi sakārtot pastāvošās nomas attiecības, uzsāka pārrunas ar Atbildētāju. Kopējo pārrunu rezultātā puses vienojās par pastāvošo nomas tiesisko attiecību sakārtošanu - izbeidzot esošo nomas līgumu un noslēdzot jaunu nomas līgumu.

Atbildētājs maldīgi norāda, ka Prasītāju noslēgtais patapinājuma līgums ir radījis prasījuma tiesības pret Atbildētāju. Prasības celšanas pamats tiesā nav Prasītāju starpā noslēgtais patapinājuma līgums, bet gan /pers. C/ un Atbildētāja starpā 2012.gada 29.februārī noslēgtā Vienošanās par zemes nomas līguma izbeigšanu un SIA /Nosaukums A/ un Atbildētāja starpā 2012.gada 1.martā noslēgtais zemes nomas līgums.

Neskatoties uz apstākli, ka Puses bija panākušas pilnīgu vienošanos par zemes nomas līguma pārslēgšanu un pilnā apmērā saskaņojušas jauno līgumu, kā arī vienošanās tekstu par esošā nomas līguma izbeigšanu, Atbildētājs dienu pirms plānotās līguma un attiecīgās vienošanās parakstīšanas telefoniski paziņoja, ka līgumu un attiecīgi vienošanos neparakstīs un jebkādas sarunas, kas saistītas ar zemes nomas tiesiskām attiecībām tiek pārtrauktas. Šāda Atbildētāja neadekvātā rīcība, vēl jo vairāk ņemot vērā apstākli, ka Atbildētājs ne tikai saskaņoja līguma un vienošanās tekstu, bet arī uzsāka to pildīšanu un veica paaugstinātos nomas maksājumus atbilstoši jaunajam zemes nomas līgumam norēķinus veicot ar SIA /Nosaukums A/, radīja

pamatu prasības celšanai tiesā. (lietas 161. lapa)

Prasītāju pilnvarotais pārstāvis /pers. D/ tiesas sēdē prasību uzturēja pilnā apmērā uz prasības pieteikumā norādītā pamata un apstākļiem, pretprasību neatzina. Paskaidrojumus sniedza atbilstoši prasības pieteikumā norādītajam un atbilstoši rakstiskajos paskaidrojumos par pretprasību norādītajam. Papildus paskaidroja, ka izrakstītie rēķini un veiktās apmaksas pierāda, ka atbildētājs veic maksājumus pēc jaunā līguma. Atbildētājs 2013. gada februārī cēla tiesā maza apmēra prasību par naudas piedziņu no SIA /Nosaukums A/ un naudas pārskaitījuma faktu apliecināja ar maksājuma uzdevumiem. Tiesa šos faktus vērtēja citā civillietā un prasību noraidīja, jo secināja, ka maksājumi ir veikti pamatoti, atbilstoši pušu vienošanās. Spriedums nav spēkā, jo atbildētājs ir iesniedzis kasācijas sūdzību. /pers. C/ pati nevēlas nodarboties ar uzņēmējdarbību, tāpēc nodeva zemesgabalu patapinājumā uzņēmējsabiedrībai, kas nomaksā nodokļus valstij. Veicot jautājumu kārtošanu caur uzņēmējsabiedrību, sabiedrībai nodokļu slogs ir lielāks, fiziskai personai nodokļu slogs būtu mazāks. No atbildētāja puses persona, ar kuru tika komunicēts līgumu saskaņošanas procesā, bija /pers. R/ - valdes asistente, valdes loceklis viņu definēja kā personu, ar kuru visu kārtot. Uz prasītājas lūgumu par līguma pārslēgšanu, piezvanīja no atbildētāja puses /pers. R/ un pēc tam notika saskaņošana, kas ir redzams no e-pasta izdrukām. Atbildētājs veic daļējus nomas maksas maksājumus, nemaksā nomas maksu tādā apmērā, kā paredzēts pa e-pastu saskaņotajā jaunajā līgumā. Tā kā vienošanās nav noslēgta rakstveidā, netiek izrakstīti rēķini, jo starp pusēm pastāv strīds, atbildētājs vienošanos neatzīst. Atbildētāja pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Olavs Cers tiesas sēdē prasību neatzina, bet pretprasību uzturēja uz tajā norādītā pamata un apstākļiem. Atbildētāja pilnvarotais pārstāvis tiesas sēdē iesniedza tiesai rakstiskus paskaidrojumus, kurus nolasīja, un kuri tika pievienoti lietai saskaņā ar Civilprocesa likuma 166. pantu.

Rakstiskajos paskaidrojumos ir norādīts sekojošais.

No SIA „Gros Auto GP" 2012.gada 10.jūlija atbildes uz /pers. C/ 2012.gada 26.jūnija pretenziju nepārprotami konstatējams, ka SIA „Gros Auto GP" vienīgā paraksta tiesīgā persona jau 2012.gada 10.jūlijā ir izskaidrojusi /pers. C/, ka nekāda vienošanās par izmaiņām esošajā nomas līgumā vai par jauna nomas līguma noslēgšanu nav panākta, un SIA „Gros Auto GP" par sev saistošu atzīst vienīgi zemesgrāmatā ierakstīto 2003.gada 20.augusta zemes nomas līgumu.

SIA „Gros Auto GP" nekad nav piekritis grozījumu izdarīšanai 2003.gada 20.augusta nomas līgumā vai tā atcelšanai un aizstāšanai ar kādu citu nomas līgumu, un celtā prasība līdz ar to netiek atzīta.

Saskaņā ar 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma 5.2. līguma noteikumus var grozīt vai papildināt tikai pēc abu pušu rakstiskas savstarpējas vienošanās. Saskaņā ar līguma 5.3.punktu līguma labojumi un grozījumi ir spēkā, ja tie noformēti

rakstveidā un ir nomnieka un īpašnieka abpusēji parakstīti. Savukārt viens no gadījumiem, kad līgums beidzas un zaudē savu spēku, ir abpusējas īpašnieka un nomnieka vienošanās gadījumā (līguma 5.4.2.punkts).

Līguma 7.5.punktā, kurš attiecas arī uz līguma 5.4.2.punktā minētās vienošanās noformēšanu, noteikts, ka visi no šī līguma izrietošie paziņojumi, līgumi, pieprasījumi un cita informācija ir noformējama rakstveidā latviešu valodā un nododama personīgi vai nosūtāma adresātam ar ierakstītu vēstuli.

/pers. C/ ir saistoši līgumiskie ierobežojumi attiecībā uz to, kā līguma dalībnieki apmainās ar savstarpējo informāciju - tikai personīgi vai ar ierakstītu vēstuli. Elektroniskā pasta sarakste vai telefona sarunas kā savstarpējas saziņas līdzeklis, protams, ir pieļaujama un nav aizliegta, bet tām nepiemīt saistošs spēks šā līguma izpratnē - puses apzināti ir ierobežojušas savas saziņas saistošo spēku, un visiem vēlākiem līguma dalībniekiem šis ierobežojums ir saistošs.

Tieši šādu tradicionālu un pat konservatīvu saziņas veidu prasītāji norāda arī

prasības pieteikumam pievienotajā zemes nomas līguma projekta 7.1.punktā, paredzot, ka visai saziņai starp nomnieku un iznomātāju jānotiek ar ierakstītiem pasta sūtījumiem.

Prasības pieteikumā /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ lūguši tiesu atzīt, ka ar 2012.gada 1.martu starp SIA /Nosaukums A/ un SIA „Gros Auto GP" esot noslēgts jauns nomas līgums, atceļot 2003.gada 20.augusta zemes nomas līgumu. Neskatoties uz to, arī pēc prasības pieteikumā norādītā 2012.gada 1.marta SIA „Gros Auto GP" un /pers. C/ turpinājuši pildīt 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma noteikumus. SIA „Gros Auto GP" turpinājusi maksāt nomas maksu saskaņā ar 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma noteikumiem, tas ir, EUR 358,65 mēnesī. Tostarp nomas maksa par laika posmu no 2012.gada 1.martam līdz 2013.gada 31.jūlijam - kopā EUR 6097,05 samaksāta vienā maksājumā 2013.gada 30.jūlijā, jo /pers. C/ ilgstoši atteikusies gan norādīt konta rekvizītus nomas maksas samaksai, gan atteikusies pieņemt pie zvērināta notāra deponēto nomas maksu. /pers. C/ atsākusi pildīt 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma noteikumus un norādījusi konta rekvizītus, kurā pārskaitāma nomas maksa. Pēc tam, sākot ar 2013.gada 30.augustu, Atbildētājs katru mēnesi maksā /pers. C/ nomas maksu EUR 358,65, kas bez pretenzijām tiek pieņemta kā 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma izpildījums. Tādējādi pati /pers. C/ atzinusi, ka 2003.gada 20.augusta zemes nomas līgums nav ticis izbeigts un nekāds cits zemes nomas līgums nav ticis noslēgts. Arī šobrīd SIA „Gros Auto GP" turpina maksāt nomas maksu EUR 358,65 mēnesī, maksājuma mērķī norādot, piemēram, 2015.gada 25.februāra maksājuma uzdevumā Nr.402: „Zemes nomas maksa /pers. C/, p.k./personas kods/, saskaņā ar 2003.gada 20.augusta zemes nomas līgumu, par 2015.gada februāri." Maksājums gan tiek veikts SIA /Nosaukums A/ kontā, jo tie ir vienīgie rekvizīti, ko /pers. C/ ir norādījusi, taču no Prasītājiem nav saņemti nekādi iebildumi nedz par nomas maksas apmēru, nedz arī maksājuma mērķi.

Vienošanās par zemes nomas līguma izbeigšanu preambulas 3.punktā norādīts: "Puses vēlas sakārtot to starpā pastāvošās nomas tiesiskās attiecības, tas būtu, izbeigt Iznomātāja un Nomnieka starpā noslēgto nomas līgumu, un noslēgt nomas līgumu jaunā redakcijā, kas ir slēdzams starp SIA /Nosaukums A/ (...) kā turpmāko Iznomātāju un SIA „Gros Auto GP" (...) kā Nomnieku."

No minētā Atbildētājs secina, ka vienīgais iemesls esošo nomas attiecību pārtraukšanai un nodibināšanai ar citu personu ir vienīgi /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ starpā noslēgtais patapinājuma līgums.

Zemes nomas līguma projekta preambulas "d" apakšpunktā paredzētais mērķis ir pēc būtības absurds un neloģisks, jo nevar "sakārtot" starp pusēm nepastāvošas nomas tiesiskās attiecības, tās var tikai nodibināt. Taču līguma preambula nerunā par nomas attiecību nodibināšanu, bet gan "sakārtošanu".

Nepamatots ir apgalvojums, ka Atbildētājs vēlētos "sakārtot" nomas attiecības ar SIA /Nosaukums A/, jo šādas attiecības nepastāv, bet Atbildētāja nomas attiecības ar /pers. C/ līdz pat 2031.gada 31.decembrim nodrošina zemesgrāmatā ierakstītais 2003.gada 20.augusta nomas līgums.

Divi dokumentu projekti, kas saistīti ar prasības priekšmetu, ir pamatoti tieši ar 2011.gada 3.janvāra patapinājuma līgumu starp /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/. No minēto dokumentu satura rodas pārliecība, ja 2011.gada 3.janvārī šāds pārjaunojuma līgums nebūtu noslēgts, nerastos arī nepieciešamība „sakārtot" nomas attiecības ar SIA „Gros Auto GP".

Tiesas sēdē iesniegtajos rakstiskajos paskaidrojumos norādīts, ka 2011.gada 3.janvāra patapinājuma līgums starp /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ nerada tiesiskas sekas, jo tas noslēgts pretēji 2003.gadas 20.augusta zemes nomas līguma 2.1.3.punkta prasībām. Proti, /pers. C/ nebija tiesīga iznomāto zemes gabala daļu nodot citu personu lietošanā vai jebkādi apgrūtināt bez Atbildētāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas. Savukārt šāda piekrišana nekad nav nedz prasīta, nedz saņemta. Prasītāju rīcība, noslēdzot pārjaunojuma līgumu, tostarp par tādas zemes nodošanu

lietošanā, kas iznomāta citai personai ar zemesgrāmatā ierakstītu nomas līgumu, atbilst Civillikuma 1415.pantam un 1592.pantam, tas ir, šāda rīcība nerada tiesiskas sekas.

Rakstiskajos paskaidrojumos norādīts, ka uz patapinājuma līguma fiktīvo raksturu norāda arī dažādos dokumentos norādītais atšķirīgais tā noslēgšanas datums. No /pers. C/ piedāvātajiem dokumentu projektiem izriet, ka sākotnēji ar SIA /Nosaukums A/ noslēgtais patapinājuma līgums vispār ir ignorēts, jo sākotnēji jauno nomas līgumu piedāvāts noslēgt ar pašu /pers. C/. Ideja par pārjaunojumu kā pamatu nomas attiecību „sakārtošanai" /pers. C/ radusies tikai laikā starp 2012.gada 13.aprīli un 2012.gada 25.aprīli, turklāt sākotnēji /pers. C/ nemaz nebija izdomājusi, kad tad īsti šis līgums ir noslēgts - 2011.gadā vai 2012.gadā.

Attiecībā uz Prasītāju paskaidrojumiem par pretprasību norāda, ka patapinājuma līgums kā tāds ir likumā paredzēts darījums, taču šajā gadījumā jāņem vērā, ka /pers. C/ ir saistošs 2003.gada 20.augusta zemes nomas līgums, tostarp šā līguma 2.1.3.punkta prasības. No minētā izriet, ka iznomātājs ir labprātīgi piekritis ierobežot savas tiesības uz jebkādu jaunu līgumu noslēgšanu par iznomāto zemes platību, un, tā kā nomas līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā, tad arī jaunajam īpašniekam - /pers. C/ - šis līgumiskais ierobežojums ir saistošs saskaņā ar Civillikuma 1587.pant un 2126.pantu. Attiecībā uz to, ka Atbildētājs savā prasībā neesot norādījis nevienu apstākli, kas liecinātu par varbūtību, ka Prasītāju rīcība slēdzot patapinājuma līgumu bijusi vērsta uz Atbildētāja tiesību ierobežošanu nomātajā zemes gabala daļā, norāda, ka šāds Prasītāju apgalvojums nav pamatots, jo šādi apstākli ir norādīti. Būtiskākais no tiem ir tas, ka tieši patapinājuma līgums tiek izvirzīts kā vienīgais apsvērums, kāpēc būtu izbeidzams 2003.gada 20.augusta nomas līgums un nodibināmas jaunas nomas attiecības starp Atbildētāju un SIA /Nosaukums A/. Abos dokumentu projektos, ar kuriem prasītāji vēlas pārgrozīt pastāvošās tiesiskās nomas attiecības ar atbildētāju, kā pamatojums minēta situācija: iznomātājs nodevis patapinājumā zemes gabalu, uz kura atrodas nomnieka ēkas un būves, un šīs attiecības "jāsakārto", vienlaikus apmēram par 3 reizēm palielinot nomas maksu.

Atbildētājs norāda, ka šī ir apzināti radīta juridiska konstrukcija, jo pašai /pers. C/ nav nekāda tiesiska pamata nākt klajā ar priekšlikumu palielināt nomas maksu. Tā vietā tiek radīta fiktīva situācija, kurā /pers. C/ vietā it kā stājas kāds jauns tiesisko attiecību dalībnieks - patapinājuma ņēmējs SIA /Nosaukums A/, kā rezultātā obligāti nepieciešams sakārtot nomas attiecības, un patapinājuma ņēmējs izvirza arī prasību palielināt nomas maksu.

Par tādiem /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ motīviem, kas vērsti uz neatļautu rīcību, liecina pašu prasītāju lietā iesniegtie rakstveida pierādījumi. Piemēram, nostiprinājuma lūguma projekta, ar kuru paredzēts zemesgrāmatā ierakstīt 2011.gada 3.janvāra patapinājuma līgumu, 5.2.punktā lūgts zemesgrāmatai izdarīt šādu ierakstu: „Lūdzam reģistrēt, ka saskaņā ar 2012.gada 3.janvāra Patapinājuma līguma 2.1.punktu SIA /Nosaukums A/ līguma darbības laikā ir tiesīgs bez īpašas rakstveida vai mutiskas /pers. C/ atļaujas iznomāt īpašumu vai tā daļas trešajām personām, paredzot šīs nomas tiesības nodot nomā un apakšnomā un nosakot jebkādu Nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, ievērojot Latvijas Republikas spēkā esošo likumdošanu." Respektīvi, SIA /Nosaukums A/ ir vēlējies zemesgrāmatā ierakstīt visplašākās tiesības rīkoties ar zemes gabalu, kurš līdz 2031.gada 31.decembrim ir iznomāts SIA „Gros Auto GP" un jau ierakstīts zemesgrāmatā.

Pat ja pieļauj, ka patapinājuma līgums noslēgts tiesīgi, tas ir uzskatāms par simulatīvu (fiktīvu) darījumu Civillikuma 1439.panta izpratnē, jo nav saprotams, kā tā zemes gabala daļa, kas iznomāta SIA „Gros Auto GP", varētu tikt nodota lietošanā SIA /Nosaukums A/. Atbildētājs iznomāto zemi faktiski lieto savas komercdarbības vajadzīgām, un nav saprotams, kā šo zemi tajā pašā laikā lieto arī SIA /Nosaukums A/.

Acīmredzot ar lietošanu šeit tiek saprasta juridiska konstrukcija, kurā patapinājuma ņēmējs iegūst nevis iespēju faktiski lietot zemi, bet gan saņemt augļus, respektīvi, nomnieku maksājumus par zemes faktisko lietošanu. Minētais pierāda, ka patapinājuma līgums ir fiktīvs, slēgts ar kādu citu mērķi, nevis mērķi nodot zemi SIA /Nosaukums A/ lietošanā. Proti, zemes īpašnieks nevis pats saņem nomas maksu no nomniekiem, bet gan zemes gabalu nodod trešās personas patapinājumā (bezatlīdzības lietošanā), lai šī trešā persona varētu zemes gabalu iznomāt. Arī no saprātīgas loģikas viedokļa patapinājuma līguma būtība ir nesaprotama: zemes īpašniece /pers. C/ uz patapinājuma līguma pamata nodod lietošanā SIA /Nosaukums A/, kuras vienīgā dalībniece un valdes locekle ir pati /pers. C/, viņai piederošo zemes gabalu, kura daļa ir iznomāta SIA "Gros Auto GP" saskaņā ar 2003.gada 20.augusta līgumu, kas ierakstīts zemesgrāmatā.

Atbildētāja ieskatā šis darījums nav izskaidrojams citādi kā vien tāds, kura mērķis ir pretējs likumam vai arī apiet likumu, vai arī simulatīvs (fiktīvs) darījums ar mērķi: 1) izvairīties no nodokļu nomaksas par saņemto nomas maksu, jo iedzīvotāju ienākuma nodokļa likme, ko /pers. C/ maksātu par saņemto nomas maksu, ir lielāka nekā uzņēmumu ienākuma nodokļa likme, ko par saņemto nomas maksu maksātu SIA /Nosaukums A/; 2) neredzot iespēju paaugstināt nomas maksu 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma ietvaros, kas noslēgts ar Atbildētāju, patapinājuma līgums ir izvēlēts kā shēma, kā apiet 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma tiesisko spēku - nevis /pers. C/ ir tā, kas vēlas palielināt nomas maksu esošā līguma ietvaros, bet gan SIA /Nosaukums A/, kas ir zemes gabala jaunais lietotājs, ceļ prasību par jauna nomas līguma noslēgšanu par nomas maksu, kas ir gandrīz trīs reizes lielāka nekā tā, ko Atbildētājs maksā šobrīd.

SIA /Nosaukums A/ nav ņēmis vērā to, ka zemesgrāmatā ierakstītais 2003.gada 20.augusta nomas līgums, kas arī šobrīd turpina darboties, ir saistošs arī SIA /Nosaukums A/ saskaņā ar Civillikuma 2126.pantu. Tādējādi 2003.gada 20.augusta zemes nomas līgums starp /pers. C/ un SIA „Gros Auto GP" saistošā spēka ziņā ir augstāks par 2011.gada 3.janvāra patapinājuma līgumu, jo pirmais līgums ir koroborēts zemesgrāmatā un kā tāds ir saistošs ne tikai /pers. C/, bet arī SIA /Nosaukums A/.

Saskaņā ar Civillikuma 4.pantu un Civilprocesa likuma 5.panta piekto daļu, šajā gadījumā ir piemērojama analoģija ar Civillikuma 2031.panta otro daļu, proti, priekšroka ir tam zemes gabala lietojuma līgumam, kurš ierakstīts zemesgrāmatā. Kā jau minēts iepriekš, patapinājuma līgums zemesgrāmatā nav ierakstīts. (lietas 168.-173. lapa)

Motīvu daļa

Noklausījusies pušu pārstāvju paskaidrojumus tiesas sēdē, izvērtējusi prasības pieteikumā un pretprasības pieteikumā norādītos apstākļus, pušu rakstiskajos paskaidrojumā izteiktos apsvērumus, pārbaudījusi un izvērtējusi rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma, bet pretprasība ir pamatota un ir apmierināma.

No lietas materiāliem konstatējams, ka 2003.gada 20.augustā starp /pers. J/, /pers. K/ un /pers. L/ kā iznomātājiem un SIA „Gros Auto GP" kā nomnieku ir ticis noslēgts zemes nomas līgums par šā līguma 1.1.punktā norādīto zemes gabalu un daļu iznomāšanu: 1) zemes gabala /adrese/, kadastra numurs /numurs B/, daļas, platība 3601 kvm iznomāšanu; 2) zemes gabala /adrese/, kadastra Nr. /numurs D/, daļas, platība 365 kvm iznomāšanu. Līguma termiņš noteikts līdz 2031.gada 31.decembrim. Nomas maksa noteikta LVL 277,62 mēnesī, ieskaitot zemes nodokli un pievienotās vērtības nodokli LVL 42,35. (lietas 13.-17. lapa) Lietā nav strīda, ka, pamatojoties uz 2003.gada 20.augusta zemes nomas līgumu Atbildētāja nomas tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/.

No lietas materiāliem konstatējams un lietā nav strīda, ka 2010.gada 21.decembrī par zemes gabala /adrese/, ar kadastra numuru /numurs B/, vienīgo īpašnieci zemesgrāmatā ierakstīta /pers. C/. Kopējā minētā zemesgabala platība ir 5397 kvm, Atbildētājam iznomāti 3601 kvm. Uz iznomātās zemes gabala daļas atrodas Atbildētājam piederošas ēkas un būves - auto uzpildes stacijas ēka un noliktava. (lietas 20. lapa)

2003.gada 20.augusta zemes noma līguma 2.1.3.punktā noteikts no šī līguma abpusējas parakstīšanas brīža ne mutiski, ne rakstiski nepasliktināt „Nomnieka" tiesības uz visu vai jebkādu daļu no iznomātās zemes, neiznomāt vai nedot atļauju lietošanai vai valdījumam uz visu vai jebkādu

iznomātās zemes daļu fiziskām vai citām juridiskām personām un nepārdot, nedāvināt vai jebkādā citā veidā neatsavināt vai neapgrūtināt iznomāto zemi bez ,,Nomnieka" iepriekšējas rakstiskas piekrišanas.

No lietas materiāliem seko, ka 2011.gada 3.janvārī starp /pers. C/ kā patapinājuma devēju un SIA /Nosaukums A/ kā patapinājuma ņēmēju ir noslēgts Patapinājuma līgums, saskaņā ar kura 1.1.punktu ,,Patapinājuma devējs nodod, bet Patapinājuma ņēmējs pieņem bezatlīdzības lietošanā Patapinājuma devējam piederošo zemes gabalu 5397 kvm platībā /adrese/, kadastra nr./numurs B/. (lietas 22.-23.lapa)

No lietas materiāliem seko, ka ar 2011. gada 10. augusta paziņojumu /pers. C/ informējusi SIA "Gros Auto GP" valdes priekšsēdētāju /pers. V/ par to, ka viņa ir kļuvusi par atbildētājam iznomātā zemes gabala /adrese/vienīgo īpašnieci, un ir aicinājusi pārslēgt nomas līgumu sakarā ar īpašnieku maiņu, norādījusi arī uz to, ka nomas maksa ir palikusi netaisnīgi niecīga un neatbilst pašreizējai situācijai. Paziņojumā ir ierosināts noteikt nomas maksu 9% apmērā no kadastrālās vērtības, kas sastāda LVL 659,09 mēnesī, papildus nomas maksai kompensēt nekustamā īpašuma nodokli proporcionāli aizņemtajai teritorijai, noteikt, ka nomas maksa var tikt paaugstināta vienu reizi gadā, sākot ar 2012.gadu - katra gada janvāra mēnesī - proporcionāli patēriņa cenu indeksa pieaugumam Latvijā, ko publicējusi Latvijas Republikas Centrālā Statistikas pārvalde, bet ne vairāk kā par 6% no iepriekšējā gada nomas maksas. Minētais paziņojums nosūtīts atbildētājam ierakstītā vēstulē 2011. gada 23. augustā. (lietas 23.-26. lapa)

No zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša 2012. gada 22. oktobra akta par fakta fiksēšanu seko, ka no /pers. C/ elektroniskā pasta adreses ir izdrukāta elektroniskā pasta sarakste ar SIA "Gros Auto GP" valdes asistenti /pers. Z/, aktam pievienotas e-pasta sarakstes izdrukas no datora uz 75 lapām. (lietas 27.-102. lapa)

No e-pasta sarakstes izdrukām seko, ka laika periodā no 2011. gada 11. novembra līdz 2012. gada 28. aprīlim ir notikusi /pers. C/ un SIA "Gros Auto GP" valdes asistentes /pers. Z/ elektroniskā sarakste, kuras laikā ir skaņoti jauna zemes nomas līguma noteikumi. (lietas 28.-102. lapa)

Saskaņā ar prasības pieteikumā norādīto un prasītāju pilnvarotā pārstāvja paskaidrojumiem tiesas sēdē, prasītāji, uzskata, ka izmaiņas nomas maksā ir saskaņotas 2012.gada februāra mēnesī, bet zemes nomas līgums pilnā redakcijā saskaņots 2012.gada 25.aprīlī, un tā kā atbildētājs izvairās parakstīt Vienošanos par 2003. gada 20. augusta zemes nomas līguma izbeigšanu un izvairās parakstīt jauno zemes nomas līgumu, prasītāji ir lūguši tiesu: atzīt par rakstveidā noslēgtu Vienošanos par zemes nomas līguma izbeigšanu ar 2012.gada 29.februāri, kuras pilns teksts pievienots prasības pieteikuma pielikumā Nr.7 (lietas 103. lapa); atzīt par rakstveidā noslēgtu Zemes nomas līgumu ar 2012.gada 01.martu, kura pilns teksts pievienots prasības pieteikuma pielikumā Nr.8 (lietas 104.-108. lapa); reģistrēt zemes nomas līgumattiecības zemesgrāmatā.

No prasības pieteikumā norādītā un pievienotajiem rakstveida pierādījumiem konstatējams, ka prasība ir balstīta uz /pers. C/ un /pers. Z/ elektronisko saraksti.

Civillikuma 1405. pants noteic, lai darījumam būtu tiesīgs spēks, ir vajadzīgs, lai tā dalībniekiem būtu tiesībspēja un rīcībspēja šā darījuma taisīšanai; pretējā gadījumā darījums nav spēkā.

Civillikuma 1410. panta pirmā daļa noteic, ka taisīt tiesiskus darījumus var katrs nevien personīgi, bet arī caur vietniekiem, ar kuru darbību var tiklab iegūt viņu atvietojamiem tiesības, kā arī uzlikt tiem pienākumus. Minētā panta otrā daļa noteic, ka juridiskas personas taisa tiesiskos darījumus caur saviem likumīgiem pārstāvjiem.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Gros Auto GP" ir juridiska persona. Lietā nav strīda par to, ka /pers. Z/ nav valdes locekle vai prokūriste un neatbilst Civillikuma 1410. pantā definētajam pārstāvja statusam. /pers. Z/ visās e-pasta vēstulēs ir norādījusi sevi kā valdes asistenti. Prasītāju pārstāvis tiesas sēdē norādīja, ka /pers. Z/ tikusi definēta kā persona, ar kuru ir jārisina jautājums, taču prasītājs nav iesniedzis pierādījumus tam, ka /pers. Z/ ir bijis attiecīgs pilnvarojums, tādējādi /pers. C/ ir vedusi e-pasta saraksti ar personu, kurai nebija tiesību pārstāvēt SIA "Gros Auto GP", līdz ar ko sarakstei ar personu, kura nebija pilnvarota pārstāvēt atbildētāju, nevar būt nekādu tiesisku seku.

Prasītāji nav iesnieguši pierādījumus tam, ka Vienošanās par zemes nomas līguma izbeigšanu noslēgšanai un jauna zemes nomas līguma noslēgšanai prasītāja iesniegtajās redakcijās ir piekritusi persona, kura ir tiesīga pārstāvēt atbildētāju, t.i. atbildētāja valdes loceklis /pers. V/. No prasības pieteikumam pievienotajiem dokumentiem nav konstatējams, ka būtu sniegta kāda atbilde uz /pers. C/ 2011. gada 10. augusta paziņojumu, kas tika adresēts /pers. V/.

No lietas materiāliem seko, ka uz /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ 2012. gada 26. jūnija Pretenziju par zemes nomas līguma izpildi (lietas 123.-124. lapa), atbildētāja valdes loceklis /pers. V/ ir norādījis, ka nav panākta nekāda vienošanās par izmaiņām 2003. gada 20. augusta zemes nomas līgumā, jauns nomas līgums nav noslēgts. (lietas 125.-127. lapa)

No 2012. gada 10. jūlija SIA "Gros Auto GP" pretenzijas par naudas atmaksu seko, ka atbildētājs ir konstatējis, ka kļūdaini (bez tiesiska pamata) ir veicis vairākus maksājumus SIA /Nosaukums A/ kontā par kopējo summu LVL 1008,24 un lūdz šo summu atgriezt. (lietas 167. lapa)

Tiesa uzskata, ka tas apstāklis, ka atbildētājs ir veicis trīs maksājumus SIA /Nosaukums A/ kontā nav iztulkojama kā piekrišana 2003. gada 20. augusta nomas līguma izbeigšanai un jauna nomas līguma noslēgšanai ar SIA /Nosaukums A/. No pušu paskaidrojumiem tiesas sēdē seko, ka atbildētājs ir tiesā cēlis prasību par kļūdaini iemaksātās naudas summas atmaksāšanu, spriedums vēl nav stājies likumīgā spēkā. Tāpat no paskaidrojumiem tiesas sēdē seko, ka SIA /Nosaukums A/ konts ir vienīgais, kuru /pers. C/ norādījusi nomas maksājumu veikšanai.

Saskaņā ar 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma 5.2. punktu līguma noteikumus var grozīt vai papildināt tikai pēc abu pušu rakstiskas savstarpējas vienošanās. (..) Saskaņā ar līguma 5.3.punktu līguma labojumi un grozījumi ir spēkā, ja tie noformēti rakstveidā un ir nomnieka un īpašnieka abpusēji parakstīti. (..) Savukārt viens no gadījumiem, kad līgums beidzas un zaudē visu savu likumīgo spēku, ir abpusējas īpašnieka un nomnieka vienošanās gadījumā (līguma 5.4.2.punkts).

2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma 7.5.punktā, kurš attiecas arī uz līguma 5.4.2.punktā minētās vienošanās noformēšanu, noteikts, ka visi no šī līguma izrietošie paziņojumi, līgumi, pieprasījumi un cita informācija ir noformējama rakstveidā latviešu valodā un nododama personīgi vai nosūtāma adresātam ar ierakstītu vēstuli.

Saskaņā ar Civillikuma 1587. pantu tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.

Civillikuma 2126. pants noteic, ka, ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešām personām.

Civillikuma 2174. pants noteic, kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās (2126.p.).

Tādējādi /pers. C/ ir saistoši 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma noteikumi par to, kādā veidā līgums ir grozāms, papildināms, kā arī ir saistoši ierobežojumi attiecībā uz to, kā līguma dalībnieki apmainās ar savstarpējo informāciju - tikai personīgi vai ar ierakstītu vēstuli. Elektroniskā pasta sarakstei nav saistoša spēka šā līguma izpratnē.

Izvērtējot minēto, tiesa atzīst, ka prasība nav pamatota, līdz ar ko ir noraidāma pilnībā.

Prasība ir noraidāma arī tā iemesla pēc, ka prasības pieteikumā ir pieteikti tādi prasījumi kurus nevar apmierināt. Prasītājs ir lūdzis atzīt par rakstveidā noslēgtu Vienošanos par zemes nomas līguma izbeigšanu ar 2012.gada 29.februāri, kuras pilns teksts pievienots prasības pieteikuma pielikumā Nr.7 un atzīt par rakstveidā noslēgtu Zemes nomas līgumu ar 2012.gada 01.martu, kura pilns teksts pievienots prasības pieteikuma pielikumā

Nr.8. Tiesa nav tiesīga pārkāpt prasījuma robežas, līdz ar ko nav saprotams, kādā veidā varētu apmierināt prasību saskaņā ar prasības pieteikuma pielikumiem, jo sprieduma rezolutīvajā daļā tiesa nevarētu ierakstīt vairāk, kā ir lūguši prasītāji. Prasītājiem bija jānorāda, kādām būtiskām vienošanās un līguma sastāvdaļām būtu jābūt atspoguļotām sprieduma rezolutīvajā daļā.

Attiecībā uz pretprasību tiesa atzīst, ka pretprasība par patapinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu ir pamatota un apmierināma sekojošu iemeslu dēļ.

Patapinājuma līguma 1.2.punktā noteikts, ka patapinājuma devējs nodod nekustamo īpašumu patapinājuma ņēmēja lietošanā, nosakot patapinājuma ņēmējam tiesības brīvi rīkoties ar to, kā arī iegūt un paturēt savā īpašumā visus labumus un augļus, kurus patapinājuma ņēmējs varētu saņemt no nekustamā īpašuma. Savukārt patapinājuma līguma 1.3.punktā noteikts, ka patapinājuma devējs garantē, ka patapinājuma ņēmējs var brīvi un bez jebkādiem patapinājuma devēja vai trešo personu traucējumiem vai kavējumiem izmantot nekustamo īpašumu atbilstoši šī Līguma noteikumiem.

Patapinājuma līguma 2.1.punktā noteikts, ka patapinājuma ņēmējs šā Līguma darbības laikā ir tiesīgs bez īpašas rakstveida vai mutiskas patapinājuma devēja atļaujas iznomāt nekustamo īpašumu vai tā daļas trešajām personām, paredzot šīs nomas tiesības nodot nomā un apakšnomā un nosakot jebkādu nekustamā īpašuma lietošanas mērķi, ievērojot Latvijas Republikas spēkā esošo likumdošanu. Savukārt 4.1. punktā noteikts, ka līgums stājas spēkā tā parakstīšanas brīdī un ir spēkā līdz 2031. gada 03. janvārim.

Civillikuma 1947.pants noteic, ka patapinājums (lietošanas aizdevums) ir līgums, ar kuru kādam nodod lietu bez atlīdzības, bet noteiktai lietošanai, ar nosacījumu atdot to pašu lietu.

Patapinājuma līguma rezultātā /pers. C/ ir nodevusi SIA /Nosaukums A/ lietošanā arī to zemes gabala daļu, kas iznomāta atbildētājam. Šāda vienošanās neatbilst 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma 2.1.3.punktam, kurā noteikts no šī līguma abpusējas parakstīšanas brīža ne mutiski, ne rakstiski nepasliktināt „Nomnieka" tiesības uz visu vai jebkādu daļu no iznomātās zemes, neiznomāt vai nedot atļauju lietošanai vai valdījumam uz visu vai jebkādu iznomātās zemes daļu fiziskām vai citām juridiskām personām un nepārdot, nedāvināt vai jebkādā citā veidā neatsavināt vai neapgrūtināt iznomāto zemi bez „Nomnieka" iepriekšējas rakstiskas piekrišanas.

Izvērtējot minēto tiesa uzskata, ka patapinājuma līgumu nevarēja noslēgt, nesaņemot tam atbildētāja iepriekšēju rakstveida piekrišanu.

Civillikuma 2131. pants noteic, ka iznomātājs vai izīrētājs nedrīkst ne pats traucēt lietas un tās augļu lietošanu, ne atļaut citiem īrnieku vai nomnieku traucēt vai izstumt; abos gadījumos viņa pienākums ir īrniekam vai nomniekam atlīdzināt zaudējumus.

No iepriekš citētajiem Patapinājuma līguma 1.2., 1.3., 2.1. punktiem seko, ka SIA /Nosaukums A/ ir dota pilnīga rīcības brīvība attiecībā uz atbildētājam iznomāto zemes gabala daļu, kas ir pretrunā Civillikuma 2131. pantam.

Tāpat Patapinājuma līgums ir pretrunā Civillikuma 2126. pantam, jo ar nomas līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā nomnieks ir ieguvis lietu tiesību, kas ir spēkā pret trešajām personām, taču noslēdzot Patapinājuma līgumu un pēc tam ceļot tiesā doto prasību, šis Civillikuma 2126. pantā noteiktais princips tiek ignorēts. Tiesa pievienojas pretprasībā norādītajam, ka ar Patapinājuma līguma noslēgšanu ir mēģināts apiet zemesgrāmatā ierakstītu nomas tiesību prioritāti pār citām tā paša zemesgabala lietošanas tiesībām, kas zemesgrāmatā nav ierakstītas.

Civillikuma 1425. pants noteic, ka neatļauta darbība, kuras mērķis ir pretējs likumiem vai labiem tikumiem vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu un šāds darījums nav spēkā.

Civillikuma 1592.pants noteic, ka neviens līgums, kas veicina kaut ko pretlikumīgu vai negodīgu, nesaista.

Tiesa atzīst, ka patapinājuma līgums ir pretējs gan 2003.gada 20.augusta zemes nomas līguma noteikumiem, gan Civillikuma normu regulējumam, līdz ar ko atzīstams par tādu, kas ir pretējs likumam vai vērsts uz likuma apiešanu, ar mērķi aizskart un ierobežot zemesgrāmatā ierakstītās atbildētāja nomas tiesības. To apliecina arī celtā prasība, jo tikai patapinājuma līgums dod SIA /Nosaukums A/ tiesības prasīt noslēgt ar to zemes nomas līgumu par zemes gabalu, attiecībā uz kuru spēkā ir 2003.gada 20.augusta zemes nomas līgums.

Izvērtējot iepriekšminēto tiesa atzīst, ka ir pamats atzīt par spēkā neesošu 2011. gada 3. jūnijā starp /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ noslēgto patapinājuma līgumu no noslēgšanas brīža.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Ievērojot to, ka prasība ir noraidīta, bet pretprasība ir apmierināta, no prasītājiem solidāri par labu atbildētājam ir piedzenama samaksātā valsts nodeva EUR 71,14 un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 7,83, kopā tiesas izdevumi EUR 78,97 (septiņdesmit astoņi euro 97 centi).

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto un Civilprocesa likuma 8., 93., 97., 193. pantu, tiesa

n o s p r i e d a :

Noraidīt pilnībā /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ prasību pret SIA „Gross Auto GP" par zemes nomas līgumattiecību izmaiņām, atzīstot izmaiņu pamatojošos dokumentus par rakstveidā noslēgtiem, un izmaiņu reģistrēšanu zemesgrāmatā.

Apmierināt SIA „Gross Auto GP" pretprasību pret /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ par patapinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Atzīt par spēkā neesošu 2011. gada 3. jūnijā starp /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ noslēgto patapinājuma līgumu.

Piedzīt no /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ solidāri par labu SIA „Gross Auto GP" tiesas izdevumus EUR 78,97 (septiņdesmit astoņi euro 97 centi).

Noteikt /pers. C/ un SIA /Nosaukums A/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesas izdevumu samaksu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Par pilna sprieduma sastādīšanas dienu noteikts 2015. gada 24. aprīlis.

Pilns sprieduma teksts faktiski sastādīts 2015. gada 31. augustā.

Tiesnese S. Hrebtova