Senatoru Intara Bistera, Andas Briedes, Ļubovas Kušnires

ATSEVIŠĶĀS DOMAS

civillietā Nr. SKC-22/2022
Rīgā 2022.gada 16.maijā

Senāta Civillietu departaments 2022.gada 29.aprīlī paplašinātajā sastāvā taisīja spriedumu (turpmāk – Spriedums) civillietā /pers. E/ prasībā pret /pers. F/ par nomas maksas parāda, procentu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un pievienotās vērtības nodokļa piedziņu. Senāts atcēla Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 27.marta spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība par nokavējuma procentu 2114,77 *euro* piedziņu, apmierināta prasība daļā par nomas maksas parāda 6050,98 *euro* piedziņu, noteiktas prasītājas tiesības saņemt procentus līdz sprieduma izpildei un no abām pusēm piedzīti tiesāšanās izdevumi, nododot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Latgales apgabaltiesā.

Nevaram piekrist Spriedumam daļā, ar kuru atcelts apgabaltiesas spriedums par nomas maksas parāda 6050,98 *euro* piedziņu, atzīstot, ka „[..] bijušajam izsolītā zemes nekustamā īpašuma īpašniekam no izsoles piesituma brīža nav tiesību saņemt nomas maksu no nomnieka". Sprieduma 13.punktā minētā secinājuma pamatošanai izklāstītie apsvērumi attiecas uz tiesību jautājumu, kas šajā lietā vispār nebija jārisina. Apgabaltiesai tiek pārmesta tādas tiesību normas (Civillikuma 2086.panta) nepiemērošana, kas konkrēto tiesisko attiecību neregulē, pretstatot šo normu Civillikuma principam par zemesgrāmatā ierakstīto īpašuma tiesību saistošo spēku.

[1] Prasītāja/pers. E/ ir zemesgabala īpašniece (īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2006.gada /../ decembrī, bet dzēstas 2018.gada /../februārī, kad īpašuma tiesības, pamatojoties uz tiesas lēmumu par izsoles akta apstiprināšanu, kas likumīgā spēkā stājies 2018.gada 23.janvārī, nostiprinātas biedrībai /Nosaukums A/). Atbildētāja/pers. F/ ir dzīvokļa īpašniece daudzdzīvokļu mājā, kas atrodas uz prasītājai piederošā zemesgabala.

Starp daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību un prasītāju lietā strīdus laika posmā pastāvēja zemes piespiedu nomas tiesiskā attiecība.

Prasītāja cēlusi prasību pret atbildētāju kā dzīvokļa īpašnieci par atbilstošas proporcionālās daļas no nomas maksas parāda, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un nokavējuma procentu piedziņu par laika posmu no īpašuma tiesību nostiprināšanas līdz to dzēšanai zemesgrāmatā.

Tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi. Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar, un abiem jārēķinās ar esošo situāciju (sk. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC?336/2016 (C39057712) 10.2.punktu*).

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ēkas īpašniekam ir tiesība lietot zemi zem ēkas un pienākums samaksāt zemes īpašniekam par zemes lietojumu (nomas maksu). Saistība maksāt nomas maksu dzīvokļa īpašniekam noteikta likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 10.pantā un tā pastāvēs, kamēr vien tam piederošais dzīvokļa īpašums atradīsies uz citai personai piederošas zemes. Savukārt zemes īpašniekam ir pienākums nodrošināt ēkas īpašniekam attiecīgā zemesgabala netraucētu lietošanu, kā arī ir tiesība saņemt no ēkas īpašnieka samaksu par zemes lietošanu.

Tā kā katrai tiesībai seko pienākums, tad situācijā, kad ēkas īpašnieks nepilda savu pienākumu (saistību), zemes īpašniekam ir tiesības vērsties tiesā ar attiecīgu no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietošu prasību pret ēkas īpašnieku par atbilstošas samaksas piedziņu.

Ceļot prasību, prasītājs cenšas atjaunot savas tiesības, kuras atbildētājs ir aizskāris vai panākt apstrīdēto tiesību atzīšanu, un prasītājam arī jāpierāda, ka: 1) viņam ir šādas tiesības (prasības aktīvais pamats); 2) atbildētājs šīs tiesības aizskāris vai apstrīd (prasības pasīvais pamats). Neatkarīgi no prasības pamata prasītājam jāpierāda arī prasības apmērs (sk. *Līcis A. Prasības tiesvedība un pierādījumi. Prof. K. Torgāna zinātniskā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 72.–73.lpp., Bukovskis V. Civīlprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 340.–343.lpp.*).

Prasības aktīvais pamats strīdā, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, ir prasītāja īpašuma tiesības uz zemi un tiesības saņemt atlīdzību no zemes lietotājiem. Pasīvais pamats ir fakts, ka atbildētājs nemaksā zemes īpašniekam par zemes lietošanu. Atbilstoši Civillikuma 1838.pantam samaksas fakts ir jāpierāda tam, kas to apgalvo.

No minētā izriet, ka zemes īpašniekam, kurš vēršas tiesā ar prasību par nomas maksas parāda piedziņu, jāiesniedz vien pierādījumi, kas apliecina zemes un ēkas (dzīvokļa) īpašnieka īpašuma tiesības, un parāda aprēķins (balstoties uz normatīvajiem aktiem un administratīvo aktu par ēkai piesaistītā zemesgabala platību).

Konkrētajā gadījumā ar attiecīgajiem zemesgrāmatu izrakstiem ir pierādīts prasības aktīvais pamats, kā arī apstiprinājumu guvis prasības pasīvais pamats, jo pierādījumi saistību izpildei no atbildētājas – dzīvokļa īpašnieces – puses lietas materiālos nav atrodami. Tas ir pietiekami, lai prasību par nesamaksātās nomas maksas piedziņu par visu pieteikumā norādīto laikposmu apmierinātu, kā to pareizi secinājusi arī apgabaltiesa.

Atbilstoši Civillikuma 927.pantam īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, bet Civillikuma 994.pants, uz kuru pamatoti atsaukusies apgabaltiesa, noteic, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā.

Tātad ieraksts zemesgrāmatā par prasītājas īpašuma tiesībām līdz to dzēšanai ir saistošs arī atbildētājai, kurai ir pienākums izpildīt nomas maksājuma saistību pret zemesgrāmatā ierakstīto nekustamā īpašuma īpašnieku. Tas, ka īpašums tiesvedības laikā ir pārdots izsolē, atbildētājas pienākumu izpildīt saistību neietekmē.

[2] Senatoru vairākums, analizēdams jautājumu par tiesībām uz augļiem, ja nekustamais īpašums tiek pārdots piespiedu izsolē, ir pievērsies apstākļiem, kas nav un procesuālu šķēršļu dēļ vispār nevarēja būt apspriešanas priekšmets šajā lietā. Spriedumā izteiktie pārmetumi apgabaltiesai par Civillikuma 2086.panta nepiemērošanu ir nepamatoti.

Civillikuma 2086.pants (kas noteic – pārdevumam izsolē pēc savām sekām ir tāds pats spēks kā parastam pārdevumam; no piesituma brīža risks pāriet uz vairāksolītāju, bet no tā paša brīža viņš, arī pirms lietas nodošanas, dabū no tās visus augļus un labumus) risina riska un augļu jautājumu starp iepriekšējo un jauno īpašnieku, nosakot, kuram ir tiesības paturēt augļus, kas radušies no piesituma brīža.

Minētā norma nereglamentē piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Faktiski Spriedums tiek balstīts uz tādas tiesību normas analīzi, kuras sastāva pazīmes (pēc subjekta) neatbilst lietā izšķiramajam dzīves gadījumam, un tādēļ uz izskatāmās lietas apstākļiem (strīdā starp zemesgrāmatā ierakstītu zemes īpašnieku un uz zemes esošās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieci) nevarēja tikt attiecināta.

Tas, ka minētā norma regulē tikai pārdevēja un ieguvēja savstarpējās attiecības uz immobiļa augļiem un citiem labumiem, norādīts arī Vietējo likumu kopojuma 812.panta (atbilst Civillikuma 994.panta pirmajai daļai) komentāra 9.punktā (sk. *Civīllikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu*

tiesības. Sastādījuši: Sen. F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. Rīga: izdevniecība „Grāmatrūpnieks", 1935, 111.lpp.). Turklāt šajā komentārā ir uzsvērts, ka par nekustamas mantas īpašnieku – trešām personām iepretim – skaitās tā persona, uz kuras vārda nekustama manta atzīmēta zemesgrāmatās, un uz jauno īpašnieku agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi pāriet ar brīdi, kad immobilis jaunajam ieguvējam apstiprināts zemesgrāmatā; šis princips piemērojams arī tad, ja immobilis iegūts publiskā ūtrupē.

[3] Subjektīvās tiesības ir tiesību subjektam interešu īstenošanai paredzēta tiesiska vara, kura pastāv uz objektīvo tiesību pamata un kuras izlietošana ir atkarīga no subjekta paša gribas. Subjektīvās tiesības piemīt konkrētam subjektam (sk. *Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 115.lpp.*). To ievērojot, ir neiespējami ierunas (kā konkrētam indivīdam piemītošas subjektīvās tiesības) saturā iekļaut citas personas subjektīvo tiesību.

No lietā nodibinātajiem apstākļiem izriet, ka prasītājai piederošais zemes īpašums izsolē pārdots tiesvedības laikā, taču jaunais ieguvējs – biedrība /Nosaukums A/ – lietā nav iestājies, kā arī nav ziņu nedz par ieguvēja uzsāktu Civillikuma 2086.pantā paredzēto tiesību realizāciju pret agrāko īpašnieci, nedz par to, ka nomniece (atbildētāja) par zemes lietošanu samaksājusi jaunajam ieguvējam.

Atbilstoši Civillikuma 994.panta pirmajā daļā ietvertajai prezumpcijai prasītāja prasības pieteikumā norādītajā laika posmā (līdz 2018.gada 2.februārim) ir atzīstama par strīdus nekustamā zemes īpašuma īpašnieci (ar visām no tā izrietošām sekām), atbildētāja šo prezumpciju nevar apgāzt ar norādi uz citas personas subjektīvām tiesībām, kuras ir tiesīga realizēt tikai šī cita persona. Atbildētāja ar atsaukšanos uz citai personai piederošu subjektīvo tiesību nevar atbrīvoties no saistības izpildījuma pret prasītāju.

Senatoru vairākums Sprieduma 13.punktā ir apspriedis strīdus nekustamā īpašuma ieguvējas biedrības /Nosaukums A/ un dzīvokļu īpašnieku kopības savstarpējās attiecības un zemesgabala iegādes iemeslus, kā arī atzinis ieguvējas tiesības saņemt augļus no izsoles brīža. Tas nozīmē, ka Spriedumā ir dots vērtējums un izdarīti secinājumi attiecībā uz tādiem lietas faktiskajiem apstākļiem un tādu tiesisko attiecību, kas neietilpst izšķiramā strīda priekšmetā. Būtībā ir analizētas tiesiskās attiecības starp zemesgabala agrāko īpašnieku un jauno ieguvēju, pēdējam neesot lietas dalībniekam. Lietas izskatīšanas robežu pārkāpums katrā ziņā ir būtisks procesuālo normu pārkāpums, un attiecībā uz šiem nodibinātajiem faktiem vērtējams kā pārsteiguma spriedums. Turklāt lietas faktisko apstākļu skaidrošana šādu kategoriju lietās vispār neietilpst Senāta kompetencē.

[4] Neatkarīgi no iepriekš minētā, ka Civillikuma 2086.pants izskatāmajā lietā nebija jāpiemēro, nevaram bez ievērības atstāt arī to, ka senatoru vairākums šo normu iztulkojis nepareizi.

Civillikuma 927.pantā definēts īpašuma kā subjektīvās lietu tiesības absolūtais raksturs, kas ietver sevī pilnīgas varas tiesību par lietu. Savukārt Civillikuma 955.pants noteic, ka galvenās lietas īpašnieks kļūst arī par tās augļu īpašnieku, tiklīdz tie rodas. Tātad prasītājai kā zemesgrāmatā ierakstītai īpašniecei pieder arī augļi neatkarīgi no to atdalīšanas un ņemšanas savā varā.

Civillikuma 2086.pants, līdzīgi kā parastā pirkumā (Civillikuma 2023. un 2025.pants), noteic, kā risināms nejaušības riska jautājums un tiesības uz labumiem no izsolē pārdotās lietas. Šajā normā paredzētais, ka vairāksolītājs no piesituma brīža „dabū arī visus augļus un labumus", neprevalē pār tajā brīdī zemesgrāmatā ierakstītā īpašnieka tiesībām. Uz ieguvēju īpašuma tiesības pāriet un agrākā īpašnieka īpašuma tiesību funkcijas izbeidzas līdz ar ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanas brīdi zemesgrāmatā, kas arī ir uzskatāma par ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā (Civillikuma 993. un 994.pants).

Nav šaubu, ka ar izsoles brīdi nosolītājam pāriet tiesības uz lietas augļiem, taču šo tiesību realizācija iespējama tikai tad, kad pārdevums būs rezultējies ar īpašuma nostiprināšanu pircējam.

Ar piesituma brīdi nosolītājam rodas vien prasījuma tiesības – tiesības ar īpašuma prasību atprasīt viņam pienākošos augļus, un, tā kā tiesības uz augļiem šajā gadījumā ir saistītas ar tiesībām uz īpašumu, realizēt prasījuma tiesības nosolītājam iespējams pēc īpašuma tiesību uz pirkto lietu nostiprināšanas zemesgrāmatā (iegūstot valdījumu). Citiem vārdiem, piesitums ir tas brīdis, no kura nosolītājs, ja izpildīsies nepieciešamie priekšnoteikumi (pirkuma maksas samaksa, izsoles apstiprināšana u.tml.), būs tiesīgs atprasīt no agrākā īpašnieka pēc izsoles saņemtos augļus, ja tādi būs radušies. Realizēt Civillikuma 2086.pantā paredzētās tiesības nosolītājs ir tiesīgs pēc īpašuma tiesību leģitimācijas.

Atļauja nosolītājam realizēt šajā pantā paredzētās tiesības uz augļiem no piesituma brīža, kā to traktē senatoru vairākums, apdraud civiltiesiskās apgrozības attiecību noteiktību, jo tas rada maldīgu priekšstatu, ka arī tāds nosolītājs, kura tiesības nekad netiks leģitimētas ar tiesas lēmumu par izsoles akta apstiprināšanu, var pretendēt uz lietas augļiem no piesituma brīža.

Senatoru vairākums ir atsaucies uz kasācijas instances tiesas, tostarp starpkaru perioda Senāta spriedumiem. Taču tie mūsu ieskatā kā judikatūra nebija izmantojami, jo taisīti lietās ar būtiski atšķirīgiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem. Proti, vienā gadījumā (Senāta Civillietu departamenta 2020.gada 16.marta spriedumā lietā Nr. SKC-95/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0316.C68547917.9.S)) strīds risināts starp īpašuma atsavinātāju un ieguvēju, bet pārējos divos gadījumos (sk. Sprieduma 13.6.2.punktu), risinot strīdu starp nosolītāju un īrnieku, ir atbildēts uz jautājumu, vai pircējam, kas izsolē ieguvis īpašumu, ir saistošs īres maksājums, ko iepriekšējam īpašniekam īrnieks samaksājis pirms izsoles avansā uz priekšu. Šajā sakarā Senāts norādījis, ka pircējam ir tiesības prasīt ienākumus (īri) no īrnieka, bet tikai tajās robežās, kādās ienākumi no īrnieka vēl patiesi pienāktos, un ka īrniekam nav jāmaksā tā pati īre pircējam, kuram tādā gadījumā ir tiesības minēto īri prasīt tikai no bijušā īpašnieka saskaņā ar Civillikuma 755.pantu (saturiski līdzīgs ar 1937.gada Civillikuma 958.pantu). Jāatzīmē, ka Senāta 1936.gada 20.marta spriedumā Nr. 529 ir izteikta atziņa, ka „[..] ieguvējs ar ievešanu valdīšanā ir uzskatāms par īrnieka kreditoru [..]" (sk. *grām.: Izvilkumi no Latvijas Senāta Civīlā kasācijas departamenta spriedumiem, (XII), XI turpinājums ar alfabētisko rādītāju, rādītāju pievestiem spriedumiem un likumu rādītāju. Sast.: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. Rīga: izdevniecība „Grāmatrūpnieks", 1935./1936., 479.–480.lpp* .), kas ir pretrunā ar Sprieduma 13.6.3.punktā izdarīto secinājumu par to, ka nosolītājs par īrnieka kreditoru kļūst no izsoles brīža. To apstiprina arī šāda uz Civillikuma 2086.pantu attiecināma doktrīnas atziņa: „[..] Civīllik. 3964.p. paredzētā nosolītāju tiesība uz immobiļa ienākumiem no izsoles momenta nesakrīt ar tiesību šos ienākumus tūdaļ saņemt, kāda tiesība rodas tikai ar adjudikācijas lēmumu pēc Civ. proc. nol. 1307. (1847).p." (sk. *Civīllikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Sastādījuši: Sen. F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. Rīga: izdevniecība „Grāmatrūpnieks", 1935, 388.lpp.*).

Tādējādi senatoru vairākuma pieminēto judikatūras atziņu izmantošana jautājumā par Civillikuma 2086.panta piemērošanu Sprieduma motivēšanai nav attaisnojama. Faktiski senatoru vairākums ir ignorējis Senāta spriedumos vairākkārt uzsvērto par nepieciešamību, atsaucoties uz judikatūras atziņām, norādīt, kā attiecīgajā spriedumā sniegtais tiesību normu iztulkojums ir saistāms ar izšķiramajā strīdā vērtējamiem tiesību jautājumiem un kur ir saskatāma strīda apstākļu līdzība (identiskums) ar norādītajā kasācijas instances tiesas spriedumā analizētajiem.

[5] Visbeidzot, konkrētajā gadījumā nebija iemesla atcelt apelācijas instances tiesas spriedumu attiecībā uz visas nomas maksas parāda piedziņu par desmit gadiem ar motīvu, ka apgabaltiesa nav nodalījusi parāda daļu, kas attiecas uz laika posmu pēc izsoles.

Lietas materiālos atrodas prasītājas detalizēts prasības summas aprēķins (*lietas 2.sēj., 192.–196.lp.*), kurā ir izdalītas nomas parāda summas par katru gadu un mēnesi atsevišķi. Lietā parāda matemātiskais aprēķins nav apstrīdēts. Ja senatoru vairākums saskatīja problēmu tikai attiecībā uz nomas maksas parādu par pēdējiem četriem mēnešiem, tad spriedums bija atceļams tikai šajā daļā. No Spriedumā ietvertajiem motīviem netop skaidrs, ar ko

senatoru vairākums attaisno vilcināšanos novērst prasītājas tiesību aizskārumu pie galīgi nodibināta tiesību pārkāpuma. Šāda pieeja mūsu ieskatā rada prasītājai neattaisnojamu tiesību aizskārumu saņemt nomas maksas parādu vairāk kā par deviņiem gadiem, jo strīds par laiku līdz izsoles piesituma brīdim, skatot lietu atkārtoti apelācijas instancē, nevar pastāvēt.

Turklāt ar Senāta 2020.gada 14.jūlija rīcības sēdes lēmumu, sniedzot atbilstošu pamatojumu, ir atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību /pers. E/ prasības lietā pret citu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļa īpašnieku strīdā, kas izriet no vienas un tās pašas zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības (sk. *Senāta 2020.gada 14.jūlija rīcības sēdes lēmumu lietā Nr. SKC-853/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0714.C30628417.18.L)*). Senatoru vairākums nav papūlējies sniegt argumentos balstītu pamatojumu, kā izpaudusies minētajā rīcības sēdes lēmumā ietverto motīvu nepareizība un kādēļ no tiem būtu jāatkāpjas.

Uzskatām, ka iepriekš izteikto apsvērumu dēļ apelācijas instances tiesas spriedums daļā par nomas maksas parāda piedziņu atcelts nepamatoti.

Senators I. Bisters

Senatore A. Briede

Senatore Ļ. Kušnire