Lieta Nr. C38043513
CA0204-14/12

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā /Datums A/

VIDZEMES APGABALTIESAS CIVILLIETU TIESAS KOLĒĢIJA:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Z.Cera,
tiesnesis A.Bukavs, tiesnesis D.Lazdiņš,
sekretāre /Persona A/,
piedaloties /Organizācija A/ pārstāvim zvērinātam advokātam /Persona B/, /Organizācija B/ pārstāvim zvērinātam advokātam /Persona C/,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /Organizācija C/ prasībā pret /Organizācija B/ par nomas tiesisko attiecību atzīšanu lietā ar trešo personu /Organizācija D/ sakarā ar prasītājas /Organizācija A/ apelācijas sūdzību par Valkas rajona tiesas /Datums B/ spriedumu un

K O N S T A T Ē J A,

ka /Organizācija C/ /Datums C/ cēlusi Valkas rajona tiesā prasību pret /Organizācija B/, lūdzot atzīt, ka atbildētājai ir saistošs nomas līgums ar noteikumiem, kas noteikti /Datums D/ starp /Organizācija D/ kā iznomātāju un /Organizācija A/ kā nomnieku noslēgtajā nedzīvojamo telpu nomas līgumā Nr.1/2010-01; piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai tiesāšanās izdevumus.
Prasība pamatota uz Civillikuma 1., 1507., 1508., 1509., 1587., 1732., 1733., 2131., 2175.pantu.
Prasības pieteikumā norādīts, ka /Datums D/ starp /Organizācija D/ kā iznomātāju un prasītāju /Organizācija A/ kā nomnieku noslēgts nedzīvojamo telpu nomas līgums Nr.1/2010-01 par telpu 246 kvm platībā, kas atrodas nekustamajā īpašumā /Adrese A/, kadastra Nr./Adrese B/, nomu. Noteikta nomas maksa 5,50 EUR par vienu kvadrātmetru un noteikts pienākums apmaksāt komunālo pakalpojumu rēķinus.
Saskaņā ar /Datums E/ un /Datums F/ pirkuma līgumiem par nekustamā īpašuma īpašnieci kļuvusi /Organizācija B/, īpašuma tiesības nostiprinot zemesgrāmatā.
Prasītāja savlaicīgi un pilnā apmērā veikusi nomas maksas un komunālo pakalpojumu rēķinu apmaksu, atbildētāja nomas maksas maksājumus bez iebildumiem pieņēmusi, nav tos pārskaitījusi atpakaļ vai jebkādā veidā prasītājai paziņojusi, ka tie nebūtu nomas maksas maksājumi. Tādējādi atbildētāja kā jaunā nekustamā īpašuma īpašniece ar konkludentām darbībām apliecinājusi, ka nomas līgums ir spēkā un saistošs atbildētājai.
/Datums G/ atbildētāja sastādījusi paziņojumu Nr.1-1/263, norādot, ka līgums nav reģistrēts zemesgrāmatā, tādēļ neesot tai saistošs, lūgusi prasītāju līdz /Datums H/ atbrīvot telpas, kā arī norādījusi, ka ar /Datums I/ atbildētāja uzsāks nekustamā īpašuma remontdarbus. Uz ko prasītāja /Datums J/ atbildējusi, ka iznomātais nekustamais īpašums ir labā stāvoklī un tam nav nepieciešams remonts. Savstarpējas sarunas par turpmāko rīcību ar īpašumu nav notikušas atbildētājas vainas dēļ. Pēc pušu neveiksmīgās sarakstes atbildētāja /Datums K/ sastādījusi paziņojumu Nr.P-12/1, pieprasot prasītājai nekavējoties atbrīvot telpas, piedraudot, ka atbildētāja /Datums L/ veiks prasītājai iznomātajās telpās esošo mantu uzskaiti un izvešanu.
Atbildētāja, draudot ar nomnieka patvarīgu izlikšanu bez tiesas sprieduma un pat prasības celšanas tiesā, pārkāpusi Civillikuma 1732.pantu, kas liedz savas tiesības aizsargāt patvaļīgi un vardarbīgi.

Līgumā ir virkne punktu, par kuriem atbildētāja, kā atzīst /Datums M/ vēstulē, bijusi informēta un nav paudusi attieksmi, un kuri liecina par to, ka līgums ir vēl spēkā arī ar atbildētāju kā jauno izīrētāju. Līguma 4.1.punktā noteikts - iznomātājs garantē, ka nomnieks varēs lietot telpas netraucēti un bez jebkādiem ierobežojumiem, izņemot līgumā paredzētajos gadījumos. 4.7.1.punktā - iznomātājs apņemas netraucēt nomniekam lietot telpas, 6.1.punkts - līgums stājas spēkā ar /Datums N/ un ir spēkā līdz /Datums O/.
Rakstveida paskaidrojumā par prasību (l.l.82-84) atbildētāja /Organizācija B/ prasību neatzīst un lūdz piedzīt no prasītājas par labu atbildētājai visus tiesāšanās izdevumus.
Paskaidrojumā norādīts, ka tā kā atbildētāja nopirkusi īpašumu, lai atvērtu tajā veikalu, nekavējoties uzsāktas sarunas ar prasītāju ar mērķi vienoties par telpu atbrīvošanas kārtību. Ņemot vērā, ka prasītāja atteikusies labprātīgi atstāt telpas, atbildētāja izmantojusi Civillikuma 2174.pantā paredzētās tiesības un /Datums G/ paziņojusi prasītājai par nomas līguma izbeigšanu ar /Datums I/.
Prasītāja turpinājusi lietot telpas veikala vajadzībām līdz /Datums P/. Šajā laika posmā atbildētāja nosūtījusi prasītājai vēl trīs pieprasījumus pārtraukt prettiesisku telpu izmantošanu un izvest savu mantu no telpām. Prasītāja ignorējusi paziņojumus, izvairījusies no sarunām par labprātīgu telpu atbrīvošanu.
Atbildētāja /Datums Q/ uzlikusi žogu pie īpašuma, jo īpašuma stāvoklis apdraudējis veikala darbinieku un apmeklētāju dzīvību un veselību, par ko informēta arī prasītāja, īpašuma nožogošana nepieciešama arī, lai novērstu īpašuma stāvokļa pasliktināšanos.
Kaut arī atbildētāja uzstādīja žogu, tā nekad nav likusi šķēršļus prasītājai izvest veikala telpās atrodošās preces, darbinieku lietas un citu mantu. Atbildētājas rīcībā, neatbrīvojot telpas, saskatāma ļaunprātība.
Saskaņā ar Civillikuma 2174.pantu nekustamā īpašuma ieguvējs ir tiesīgs izbeigt nomas līgumu, ja tas nav ierakstīts zemesgrāmatā. Konkrētais nomas līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā. Tā kā atbildētāja nevēlējās turpināt nomas attiecības, prasītājai nekad nav izrakstīti rēķini par nomu un komunālajiem pakalpojumiem. Prasītājas veiktie maksājumi nav veikti atbilstoši noteiktajam nomas maksas lielumam, kā arī nomas līgumā noteiktajā termiņā. Par /Datums R/ prasītāja joprojām nav samaksājusi. Tādējādi ir nepamatots prasītājas apgalvojums, ka tā turpināja pildīt nomas līgumu. Prasītājas veikto maksājumu pieņemšana nav pietiekama, lai konstatētu atbildētājas gribu turpināt nomas attiecības. Turklāt /Datums S/ atbildētāja informējusi prasītāju, ka atlīdzības pieņemšana par telpu lietošanu nav vērtējama kā piekrišana nomas attiecību turpināšanai. Arī turpmākajās vēstulēs atbildētāja pieprasījusi prasītājai atbrīvot telpas.
Saskaņā ar nomas līguma 6.10.punktu /Organizācija B/ ir tiesīga izbeigt to bez iemesla, paziņojot par to prasītājai trīs mēnešus iepriekš, bet ne ātrāk kā sākot ar /Datums T/. Atbildētāja nevēlas turpināt nomas attiecības ar prasītāju. /Datums M/ paziņojums un citas darbības nepārprotami apliecināja atbildētājas gribu izbeigt nomas līgumu. Pat ja atbildētāja nebūtu uzteikusi nomas līgumu saskaņā ar Civillikuma 2174.pantu, nomas līgums uz 6.10.punkta pamata izbeidzams vēlākais ar /Datums T/.
Rakstveida paskaidrojumā par prasību (l.l.136) trešā persona /Organizācija D/ norāda, ka prasību uzskata par nepamatotu.
Nomas līguma 8.10.punktā puses vienojušās, ka nomnieks ir tiesīgs reģistrēt līgumu zemesgrāmatā, ja pret to neiebilst hipotekārais kreditors /Organizācija E/, un ka pēc atļaujas saņemšanas iznomātājs parakstīs visus dokumentus nomas līguma reģistrēšanai zemesgrāmatā. Prasītāja vairākkārt vērsusies bankā, lai saņemtu bankas piekrišanu nomas līguma reģistrēšanai zemesgrāmatā, tomēr banka šādu piekrišanu nav devusi. Neskatoties uz apstākļiem, prasītāja izlēmusi izveidot iznomātajās telpās veikalu.
Sarunas ar atbildētāju par nekustamā īpašuma pārdošanu ilgušas vairākus mēnešus, tostarp ņemot vērā, ka pirkuma darījumam bijis nepieciešams saņemt /Organizācija E/ piekrišanu. Šajā laika posmā prasītājas valdes priekšsēdētājs /Persona D/ vairākkārt pārrunājis īpašuma pārdošanas jautājumu, piedāvāts arī prasītājai pirkt īpašumu, tomēr tā uz piedāvātajiem noteikumiem nevēlējās pirkt īpašumu. Sarunās /Persona D/ skaidri pauda, ka zina, ar ko /Organizācija B/ nodarbojas un ka īpašumu pērk, lai atvērtu savu veikalu. /Persona D/ sarunās pat paudis viedokli, ka saprot situāciju, bet lai /Organizācija B/ iet uz tiesu un gadiem tiesājas par izlikšanu no telpām, bet /Organizācija A/ turpinās veikala /Organizācija F/ darbību.
Ar Valkas rajona tiesas /Datums B/ spriedumu prasība noraidīta; no /Organizācija A/ par labu /Organizācija B/ piedzīti ar lietas vešanu saistītie izdevumi 1548,80 EUR; no /Organizācija A/ par labu

valstij piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 0,80 EUR; noraidīts /Organizācija B/ lūgums daļā par ar lietas vešanu saistīto izdevumu piedziņu 123,80 EUR.
Tiesa, atsaucoties uz Civillikuma 2174.pantu, norādījusi, ka atbilstoši minētajai tiesību normai, ierakstot nomas līgumu zemesgrāmatā, nomnieks nodrošina sevi gadījumam, ja nekustamais īpašums tiktu atsavināts, mainītos īpašnieks. Vienlaikus šāds ieraksts var būt noderīgs arī iznomātājam - ja, mainoties īpašniekam, jaunais īpašnieks uzteiktu nomniekam līgumu, tad pēdējais varētu prasīt no agrākā iznomātāja zaudējuma atlīdzību.
Tā kā prasītājas nomas tiesība zemesgrāmatā nav reģistrēta (nomas līgums nav ieguvis lietu tiesības raksturu), nomnieka lietu tiesība nebauda to aizsardzību, kādu dod ieraksts zemesgrāmatā. Saduroties nekustamā īpašuma īpašnieka īpašuma tiesībai ar saistību tiesībām, priekšroka dodama lietu tiesībām.
Atsaucoties uz Civillikuma 1521.pantu, norādīts, ka tiesība, kas izriet no kāda līguma, trešajai personai kļūst patstāvīga un neatkarīga no tā gribas, kam apsolījums dots, tikai tad, kad viņa pati pievienojas līgumam. Lietā gūti pierādījumi, ka atbildētāja nomas līgumam nav pievienojusies, uzsakot nomas līgumu un lūdzot atbrīvot telpas.
No Civillikuma 2174.panta neizriet, ka, nekavējoties nepārtraucot nomas līgumu, bet kādu laiku turpinot nomas attiecības, ēkas jaunais īpašnieks līgumu atzinis par saistošu un atteicies no tiesībām līgumu izbeigt.
Tiesa uzskatījusi par nepamatotu prasītājas uzskatu, ka, neiebilstot pret nomas maksas ieskaitīšanu atbildētājas kontā ar norādi, ka tā ir nomas maksa, pēc īpašuma tiesību iegūšanas jaunajam ieguvējam ir saistošs iepriekšējais nomas līgums ar prasītāju, ka tas, pieņemot nomas maksu, pēc būtības ir vēlējies atstāt līgumu spēkā, norādot, ka tiesai nav pamata neticēt, ka atbildētāja, iegādājoties īpašumu, mutiski brīdinājusi prasītāju, ka nomas līgums netiks turpināts, ka prasītāja zinājusi, ka atbildētāja vēlas ierīkot telpās veikalu.
Tiesa nav konstatējusi apstākļus, no kuriem varētu secināt par atbildētājas piekrišanu nomas līguma turpināšanai.
No Civillikuma tieši neizriet neviens termiņš, cik ilgā laikā nekustamā īpašuma jaunajam īpašniekam jāpiekrīt saistību tiesības turpināšanai. Arī Civillikuma 2174.pants tiesības uzteikt zemesgrāmatā neierakstītu nomas līgumu ar noteiktu termiņu neaprobežo.
Nav pierādīts apstāklis, ka prasītāja būtu noslēgusi jebkādu līgumu ar atbildētāju. Arī prasītājas un trešās personas noslēgtajā nedzīvojamo telpu nomas līgumā Nr.1/2010-01 nav nekas minēts par situāciju, ja mainītos līguma darbības laikā ēkas īpašnieks. Līguma 6.10.punktā norādīts, ka iznomātājs ir tiesīgs pārtraukt līgumu ar vienpusēju paziņojumu bez iemesla, par to paziņojot nomniekam trīs mēnešus iepriekš, bet ne ātrāk kā sākot ar /Datums T/. No iepriekš minētā tiesa secinājusi, ka prasītājai, sākot ar /Datums T/, jebkurā brīdī varēja tikt uzteikts nomas līgums, neskatoties uz to, ka nomainījies ēkas īpašnieks. Tāpat tiesa secinājusi, ka atbildētāja nav traucējusi prasītājai lietot telpas līdz iepriekš noslēgtā nomas līguma uzteikšanai, jo nomas līgums ar atbildētāju netika noslēgts. Tādējādi tiesa atzinusi, ka nav pamata uzskatīt, ka atbildētājai, kā ēkas jaunajai īpašniecei, būtu zudušas tiesības uzteikt /Datums D/ starp trešo personu un prasītāju noslēgto nedzīvojamo telpu nomas līgumu Nr.1/2010-01 pēc īpašuma iegūšanas un reģistrēšanas zemesgrāmatā.
Valkas rajona tiesas spriedumu pārsūdzējusi prasītāja, lūdzot atcelt spriedumu un prasību apmierināt, kā arī piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai tiesāšanās izdevumus.
Apelācijas sūdzībā (l.l.176-177) norādīts, ka tiesa spriedumā nepareizi piemērojusi Civillikuma 2174.pantu. Prasītājas maksāto nomas maksu jau pēc īpašuma pārdošanas ir pieņēmusi atbildētāja – ieguvēja minētās normas izpratnē. Tātad atbildētāja atzīst, ka ir iestājusies trešās personas vietā nomas attiecībās ar prasītāju, ir kļuvusi par iznomātāju. Turklāt atbildētāja tikai vairāk kā trīs mēnešus pēc īpašuma tiesību iegūšanas un nomas maksas maksājumu pieņemšanas izteikusi vēlmi izbeigt nomas līgumu.
Atbildētāja, draudot ar nomnieka patvarīgu izlikšanu bez tiesas sprieduma un pat prasības celšanas tiesā, pārkāpusi Civillikuma 1732.pantu, kas liedz savas tiesības aizsargāt patvaļīgi un vardarbīgi. Tiesa

spriedumā nav vērtējusi faktu, ka ja jau atbildētāja gribētu pilnībā izlietot Civillikuma 2174.pantā paredzētās tiesības, tad tai būtu jāceļ prasība tiesā, nevis, ilgstoši klusējot, jāpieņem nomas maksa un tad pēkšņi, veicot iespējamu patvarību, liedzot prasītājai lietot nomātās telpas.
Tiesa nav vērtējusi Civillikuma 2174.panta piemērošanas noteikumus, jo šīs normas jēga ir saistāma ar zemesgrāmatu publiskās ticamības principu - aizsargāt ieguvēju attiecībās pret atsavinātāju gadījumā, ja atsavinātājs neinformē ieguvēju par īres un nomas līgumiem, kuri nav ierakstīti zemesgrāmatās. Šajā gadījumā pats ieguvējs atzīst un norāda, ka, iegādājoties nekustamo īpašumu, tam bija zināms par pastāvošajām nomas attiecībām. Vēl jo vairāk - atbildētāja iegādājās nekustamo īpašumu tieši tādēļ, ka nomnieks tajā bija attīstījis vietējā tirgū plaši zināmu un atpazīstamu mazumtirdzniecības (sfēra, kurā komercdarbību veic arī atbildētāja) vietu.
Tiesa spriedumā nav ievērojusi Civillikuma 1587.pantu; šī norma ir jāievēro atbildētājai, kura jau ir pieņēmusi nomas maksu un līguma izpildījumu no prasītājas puses, līdz ar to nevar atsaukties uz Civillikuma 2174.pantu, jo saskaņā ar 2175.pantu pēc būtības ir paudusi vēlmi atstāt līgumu spēkā. Pat, ja rodas strīds, vai atbildētāja saskaņā ar Civillikuma 2175.pantu vēlējusies un paudusi vēlmi atstāt līgumu spēkā, piemērojams Civillikuma 1507., 1508., 1509., 1.pants, kā rezultātā secināms, ka līgums ir saistošs atbildētājai, jo tā ar savām darbībām pēc būtības ir vēlējusies atstāt līgumu spēkā.
Tiesa ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.panta noteikumus, neņemot vērā un neizvērtējot pušu iesniegtos pierādījumus. Atbildētāja Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi faktus, ka tā nav pildījusi pušu noslēgtā līguma pienākumus, ka prasītāja visus līguma pienākumus izpildījusi.
Prasītāja iesniegusi pierādījumus, ka pēc strīdus īpašuma pārdošanas veikusi visu nomas maksas maksājumu samaksu, turpretim atbildētāja savus apgalvojumus par nomas maksas nesaņemšanu nav pierādījusi. Tā kā prasītāja no atbildētājas nav saņēmusi nevienu rēķinu, atbildētājas aprēķini par nesamaksāto nomas maksu nav pamatoti.
Tāpat prasītāja pierādījusi, ka centusies vairākas reizes informēt atbildētāju par nomas līguma turpināšanu un to, ka tā nav tiesīga traucēt iznomāto telpu lietošanu; ka pēc pēdējās saziņas /Datums U/ vēl aptuveni pusgadu atbildētāja turpinājusi klusējot pieņemt nomas maksu. Savukārt atbildētāja nav pierādījusi prasītājas iespējamos nomas līguma pārkāpumus.
Tiesas sēdē prasītājas /Organizācija A/ pārstāvis zvērināts advokāts /Persona B/ apelācijas sūdzību un prasību uzturēja uz tajās minētajiem argumentiem un apsvērumiem, papildus paskaidroja, ka nomas maksa ir apliekama ar PVN, kas nozīmē, ka nav iespējams citāds maksājumu traktējums. Nomnieks turpina pildīt nomas līgumu godprātīgi. Turpretim atbildētājs nevērsās tiesā, bet patvaļīgi slēdza pieeju telpām, neļaujot tās lietot nomniekam. Ir bijis periods, kad telpām bijuši divi īpašnieki, kamdēļ nav saprotams, no kura brīža nomas līgums neattiecas uz jauno ieguvēju. Civillikuma 2174.panta nosacījums paredzēts gadījumiem, kad ieguvējam nekas nav zināms par nomas attiecībām. Šajā gadījumā pircējs zināja, ka telpās izvietots veikals. Zemesgrāmatā nomas līgums nav ticis ierakstīts, jo ēka bija ieķīlāta, bet banka nedeva piekrišanu nomas līguma ierakstīšanai. Pirmā vēstule no atbildētājas saņemta /Datums V/. Telpas prasītāja netraucēti lietojusi līdz /Datums W/.
Atbildētājas /Organizācija B/ pārstāvis zvērināts advokāts /Persona C/ apelācijas sūdzību un prasību neatzina, paskaidroja, ka nekustamo īpašumu varēja iegādāties arī prasītāja, kura izvēlējās to nedarīt. Prasītāja tika brīdināta, ka telpas iegādāsies atbildētāja, kura tās izmantos sava veikala vajadzībām. Divarpus mēnešu termiņš, kādā jaunais īpašnieks uzteica nomas līgumu, nav uzskatāms par nesamērīgu termiņa pārkāpumu, jo likums vispār nenosaka termiņu, kādā jaunais īpašnieks var izmantot Civillikuma 2174.pantā paredzētās tiesības. Atbildētāja ne reizi neizrakstīja rēķinu par nomas maksājumiem. Patiesībai neatbilst apgalvojumi, ka nomas maksa maksāta pilnā apmērā, katru mēnesi maksājumi bijuši dažādi.
Tiesas kolēģija uzskata, ka lieta izskatāma trešās personas /Organizācija D/ pārstāvja prombūtnē, jo trešajai personai par tiesas sēdi paziņots Civilprocesa likuma 56.pantā noteiktā kārtībā, kā arī tiesa nekonstatē Civilprocesa likuma 209., 210.pantā minētos pamatus lietas izskatīšanas atlikšanai.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausījusi lietas dalībnieku paskaidroto, iepazinusies ar lietas materiāliem, izvērtējusi pierādījumus lietā, uzskata, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma.
Civilprocesa likuma 432.pants noteic, ka gadījumā, ja apelācijas instances tiesa atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai.
Tiesa atzīst pirmās instances tiesas spriedumu un tajā ietverto motivāciju par pareizu, atzīstot, ka apelācijas sūdzībā minētie argumenti nav pamats atšķirīga sprieduma taisīšanai.
Tiesa konstatē, ka /Datums D/ /Organizācija G/ kā iznomātāja un /Organizācija C/ kā nomniece noslēgusi nedzīvojamo telpu nomas līgumu Nr.1/2010-01 (l.l.11-16). Iznomātāja iznomājusi tai piederošajā nekustamajā īpašumā, kas atrodas /Adrese A/, pirmajā stāvā esošās telpas ar kopējo platību 246 m^2. Telpas paredzētas izmantošanai mazumtirdzniecības nolūkos. Līguma 6.1. punktā norādīts, ka līgums stājas spēkā ar /Datums N/ un ir spēkā līdz /Datums O/.
Līguma 8.10.punktā līdzēji vienojušies, ka nomnieks ir tiesīgs reģistrēt līgumu Rīgas pilsētas zemesgrāmatā par saviem līdzekļiem, ja pret to neiebilst nekustamā objekta kreditors /Organizācija H/.
Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10558 ierakstīts nekustamais īpašums /Adrese C/, kadastra Nr. /Adrese D/, sastāvošs no 2 stāvu veikala ēkas ar pagrabu. /Datums X/ kā nekustamā īpašuma īpašniece zemesgrāmatā reģistrēta /Organizācija G/, bet, pamatojoties uz /Datums Y/ un /Datums F/ pirkuma līgumiem, /Datums Z/ kā 1/2 domājamās daļas īpašniece, bet /Datums AA/ kā visa nekustamā īpašuma īpašniece reģistrēta /Organizācija I/.
Zemesgrāmatā /Datums D/ noslēgtais nomas līgums nav ierakstīts.
Likums nepārprotami noteic, ka gadījumā, ja nomas līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā, jaunajam īpašniekam tas nav saistošs un jaunais īpašnieks to var uzteikt. Zemesgrāmatā neierakstīta nomas līguma turpināšanās, līguma saistošais spēks attiecībā pret ieguvēju pilnībā atkarīgs no jaunā īpašnieka gribas turpināt vai izbeigt nomas līgumu. Tiesas ieskatā nav pamata apmierināt prasību un pretēji likumā skaidri norādītajam un pretēji atbildētājas jeb jaunās īpašnieces skaidri paustajai gribai atzīt, ka ieguvējam tomēr ir saistošs zemesgrāmatā neierakstīts nomas līgums.
Civillikuma 2126.pants noteic, ka, ierakstot nomas līgumu zemes grāmatās, nomnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā pret trešām personām.
Komentāros pie panta (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības, sagatavojis autoru kolektīvs prof. /Persona E/ vispārīgā zinātniskā redakcijā, Rīga, /Datums AB/, 477.lpp*) norādīts, ka, ierakstot līgumu zemesgrāmatā, nomnieks nodrošina sevi gadījumam, ja līguma priekšmets tiktu atsavināts (2174.p.).
Civillikuma 2174.pants noteic, ka gadījumā, kad iznomātājs nomas priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās (2126.p.). Ja ieguvējs uzteic līgumu, kas nav ierakstīts zemes grāmatās, tad iznomātājam jāatlīdzina nomniekam visi zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu; ieguvējam tādā gadījumā jādod nomniekam piemērots laiks nomas priekšmeta atdošanai.
Komentāros pie panta (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības, sagatavojis autoru kolektīvs prof. /Persona E/ vispārīgā zinātniskā redakcijā, Rīga, /Datums AB/, 498.lpp*), atsaucoties uz /Persona F/ /Datums AC/ izdoto lekciju konspektu Civiltiesības, norādīts, ka, saduroties īpašuma tiesībām ar saistību tiesībām, priekšroka dodama lietu tiesībām, ka pēc Civillikuma līguma spēkā esamība ir saistīta ar ierakstīšanu zemesgrāmatā. Līgumu, kas nav nostiprināts zemesgrāmatā, var uzteikt.
Arī judikatūrā atzīts, ka nekustamā īpašuma ieguvēju nesaista nomas līgums, kurš nav ierakstīts zemesgrāmatās, ka informēšana par nomas līgumu pirkuma līgumā pat situācijā, kad pats nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā, nepadara nomas līgumu par juridiski saistošu ieguvējam, kurš to var uzteikt, ka ar nostiprināšanu panāk to, ka zemesgrāmatā ierakstītā saistība iegūst spēku pret trešajām personām, kas citādi saistību tiesībām pietrūkst. (*Augstākās tiesas Senāta /Datums AD/ spriedums lietā SKC-28, Augstākās tiesas Senāta /Datums AE/ spriedumā lietā SKC- 232/2010*).

Tiesa uzskata, ka nomas līgums nav spēkā no tā uzteikšanas brīža, kamdēļ nomas tiesiskās attiecības no šī brīža nevar būt saistošas īpašuma ieguvējai.
Tiesa nepiekrīt prasītājas viedoklim, ka nomas līgumu ar konkludentām darbībām ir pārņēmusi jaunā īpašniece - atbildētāja, ko tā esot nepārprotami atkārtoti un vairākkārtīgi paziņojusi. Prasītāja nav pierādījusi šo apgalvojumu. Prasītāja nav pierādījusi atbildētājas skaidri paustu gribu turpināt bijušā īpašnieka nomas tiesiskās attiecības ar /Organizācija C/. Lietā neatrodas kādi atbildētājas paziņojumi par nekustamā īpašuma nomas līguma pārņemšanu. Tiesā nav iesniegti pierādījumi tam, ka /Organizācija I/ būtu izteikusi gribu un panākusi vienošanos ar prasītāju par nomas attiecību turpināšanu.
Tieši pretēji, tiesa konstatē vairākkārtējus paziņojumus, adresētus prasītājai, kuros /Organizācija I/ nepārprotami lūgusi atbrīvot aizņemtās veikala telpas, kuros atbilstoši Civillikuma 2126. un 2174.pantā paredzētajam uzteikusi nomas līgumu. Tā /Datums M/ paziņojumā atbildētāja norādījusi, ka uzsaka /Datums AF/ nedzīvojamo telpu nomas līgumu, lūdzot līdz /Datums H/ atbrīvot telpas /Adrese C/ (l.l.18). Tiesas ieskatā šis uzteikums nav pārprotams. /Datums S/ atbildētāja atkārtoti nosūtījusi nomas līguma uzteikumu prasītājai, atkārtoti lūdzot telpas atbrīvot līdz /Datums H/. /Datums AG/ atbildētāja vēlreiz lūgusi /Organizācija C/ atbrīvot telpas un samaksāt par telpu lietošanu (l.l.98). Neraugoties uz iepriekš nosūtītajiem paziņojumiem, tā kā prasītāja turpinājusi lietot telpas, /Organizācija I/ /Datums K/ (l.l.27) kārtējo reizi pieprasījusi /Organizācija C/ nekavējoši atbrīvot telpas, bet ne vēlāk kā līdz /Datums AH/.
Līdz ar to pretēji prasītājas norādītajam tiesa nevar konstatēt, ka nekustamā īpašuma jaunā īpašniece būtu paziņojusi prasītājai, ka tā pārņem nomas līgumu, tieši pretēji, īpašniece konsekventi uzturējusi savu sākotnēji pausto nomas līguma uzteikumu, pagarinot termiņu, līdz kuram atbildētājai jāatbrīvo veikala telpas.
Tiesa arī nekonstatē kādas citas prasītājas norādītas darbības, kas ļautu atzīt, ka atbildētāja pārņēmusi ar iepriekšējo īpašnieku noslēgto nomas līgumu.
Tiesas ieskatā uzteikuma nosūtīšana /Datums G/, ievērojot, ka nekustamais īpašums iegādāts /Datums E/ un /Datums AI/ un zemesgrāmatā reģistrēts /Datums Z/ un /Datums AA/, tātad pēc apmēram divarpus mēnešiem, nerada nomas tiesiskās attiecības starp jauno īpašnieku un telpu lietotāju. Turklāt, kā atbildes vēstulē uz uzteikumu norādījusi pati prasītāja, atbildētāja līdz uzteikuma nosūtīšanai nav iesaistījusies prasītājas ierosinātajās sarunās par nomas tiesisko attiecību turpināšanu (l.l.20), tātad nav devusi pamatu uzskatīt, ka nomas tiesiskās attiecības turpināsies.
Tiesā nav iesniegti pierādījumi, kas apliecinātu /Organizācija I/ nodomu iegādāties nekustamo īpašumu, saglabājot iepriekšējā īpašnieka noslēgto nomas līgumu. Nav pierādījumu, ka šādu saistību būtu pielīgusi atbildētāja, nopērkot nekustamo īpašumu no /Organizācija G/.
Nav apšaubāma uzņēmuma, kurš nodarbojas ar tirdzniecību, /Organizācija I/ vēlme nopirkt nekustamo īpašumu - veikala telpas, lai tās izmantotu savas uzņēmējdarbības paplašināšanai, attīstīšanai, turpināšanai - tirdzniecībai, nevis sev neraksturīgas uzņēmējdarbības veikšanai - sev piederošu veikala telpu iznomāšanai citai personai piederoša veikala darbībai, tātad faktiski iznomāšanai konkurentam.
Prasītāja norādījusi, ka atbildētāja pieņēmusi nomas maksu, tādējādi atzīstot nomas attiecību pastāvēšanu. Tiesas ieskatā šis arguments nepierāda atbildētājas vēlmi turpināt nomas tiesiskās attiecības ar prasītāju.
Nav strīda par to, ka telpu jaunā īpašniece pretēji iznomātājai /Organizācija G/ nekad nav izrakstījusi un piestādījusi rēķinus /Organizācija C/, pieprasot maksāt nomas maksu par iznomātu telpu lietošanu. Nav strīda arī par to, ka, labprātīgi neatbrīvojot atbildētājai piederošās telpas, kuru turpmāka lietošana ir uzteikta, prasītāja tās netraucēti lietojusi, izmantojusi savai uzņēmējdarbībai līdz pat /Datums AJ/. Tiesas ieskatā labprātīga samaksa par citas personas lietas lietošanu, un samaksas pieņemšana, ņemot vērā, ka pats īpašnieks sev piederošo lietu nevar izmantot, ir tikai saprātīga un taisnīga rīcība, kas pati par sevi nerada nomas tiesiskās attiecības starp īpašnieku un īpašuma labumu izlietotāju. Tiesas ieskatā nav apšaubāmas īpašnieka tiesības saņemt samaksu par viņam piederošas lietas lietošanu.
Tā kā nomas līgums ir uzteikts Civillikuma 2174.pantā paredzētajā kārtībā, bet celtajā prasībā nav izskatāms strīds par nekustamā īpašuma lietošanas atlīdzības, kas maksājama īpašniekam, apmēru vai kādu zaudējumu apmēru, nav nozīmes prasītājas apgalvojumiem, ka tā maksājusi nomas maksu un komunālo

pakalpojumu rēķinus pilnā apmērā, tāpat nav nozīmes atbildētājas iebildumiem, ka maksājumi, kurus tās kontā ieskaitījusi prasītāja, neatbilda nomas līgumā noteiktajam apmēram.
Nav nozīmes prasītājas norādei, ka atbildētāja savas tiesības pretēji Civillikuma 1732.panta nosacījumiem nav aizsargājusi tiesiskā ceļā, ceļot prasību tiesā, bet gan draudot ar patvaļīgu nomnieka izlikšanu. Izskatāmās lietas ietvaros tiesa nekonstatē minēto draudu izteikšanu prasītājai, bet konstatē, ka atbilstoši Civillikuma 2174.panta nosacījumiem, atbildētāja nepārprotami likumā noteiktā kārtībā uzteikusi nomas līgumu. Turklāt veids, kādā puses risinājušas konfliktu, kas radies atbildētājai nevēloties iznomāt telpas cita veikala darbībai un prasītājai nevēloties atbrīvot jau cita veikala īpašniekam piederošas telpas, nepierāda /Organizācija I/ esošu un prasītājai paustu gribu turpināt nomas tiesiskās attiecības, lietā noskaidrotie apstākļi liecina par pretēju atbildētājas gribu, kas līdz ar to nerada nomas līguma saistošo spēku jaunajai īpašniecei.
Tiesai nav pamata piemērot Civillikuma 1507., 1508., 1509.panta normas, tulkojot starp pusēm noslēgtu darījumu, jo tiesa nekonstatē starp /Organizācija C/ un /Organizācija I/ noslēgtu darījumu - nomas līgumu, bet gan konstatē, ka starp /Organizācija C/ un /Organizācija G/ noslēgtais nomas līgums nebija ierakstīts zemesgrāmatā, kamdēļ, iegādājoties /Organizācija G/ piederējušo un prasītājai iznomāto nekustamo īpašumu, atbildētāja atbilstoši Civillikumā paredzētajai kārtībai starp citām pusēm noslēgto nomas līgumu, kurš tai nebija saistošs, uzteikusi.
Prasība ir noraidāma, jo zemesgrāmatā neierakstīto nomas līgumu jaunā īpašniece ir uzteikusi, kamdēļ šāds nomas līgums nav saistošs nekustamā īpašuma ieguvējai /Organizācija I/.
Civilprocesa likuma 42.panta otrā daļa noteic, ka gadījumā, ja prasību noraida, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos. Tā kā prasība ir noraidīta pilnībā, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi apelācijas instancē 21,12 EUR apmērā valsts labā piedzenami no prasītājas.
Tiesa konstatē, ka tiesvedības gaitā atbildētāja apmaksājusi advokāta palīdzību 1548,80 EUR apmērā (rēķini un maksājuma apliecinājumi l.l.153-156). Ar lietas vešanu saistīto izdevumu advokāta palīdzības samaksai atlīdzināšanas apmēru noteic Civilprocesa likuma 44.pants. Panta trešā daļa noteic, ka ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam, ja prasību noraida. Tā kā prasība ir noraidīta pilnībā, atbildētājas samaksātā summa advokātu palīdzības samaksai nepārsniedz likumā noteikto maksimālo apmēru, tā pilnā apmērā jeb faktiski samaksātā apmērā piedzenama no prasītājas atbildētājas labā.
Vadoties pēc Civilprocesa likuma 189.-192., 432., 434.panta, tiesa

N O S P R I E D A:

pilnīgi noraidīt /Organizācija C/ prasību pret /Organizācija I/ par telpu nekustamajā īpašumā /Adrese A/ nomas tiesisko attiecību atzīšanu.
Piedzīt no /Organizācija C/, reģistrācijas Nr. /Organizācija J/, par labu /Organizācija I/, reģistrācijas Nr. /Organizācija K/, izdevumus advokāta palīdzības samaksai 1548,80 EUR (viens tūkstotis pieci simti četrdesmit astoņi eiro 80 centi).
Piedzīt no /Organizācija C/, reģistrācijas Nr. /Organizācija J/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 21,12 EUR (divdesmit viens eiro 12 centi).
Noteikt sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienu termiņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas.
Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas datuma - /Datums AK/.
Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Z.CERA
Tiesnesis A.BUKAVS
Tiesnesis D.LAZDIŅŠ