Lietas Nr. C30816112
Lietas arhīva Nr. C-3634-13/2

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

2013.gada 28.decembrī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa

šādā sastāvā: tiesnese K.Maike

ar sekretāri M.Krastiņu, J.Česnokovu

piedaloties zvērinātai advokātei A.Osītei

2013.gada 16.decembrī

izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā, Abrenes ielā 3, civillietu SIA „Stilgras" prasībā pret MSIA „Kolonna Invest" un AS „Swedbank" par nomas līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā, un

konstatēja:

2012.gada 11.decembrī SIA „Stilgras" (turpmāk tekstā prasītājs) cēla tiesā prasību pret MSIA „Kolonna Invest" un AS „Swedbank" par nomas līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā, lūdzot ierakstīt Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā /numurs/ 2007.gada 22.novembrī starp SIA „Kolonna Invest" un SIA ,,Stilgras" noslēgto nomas līgumu par ēkas /adrese/ nomu un 2012.gada 31.janvārī starp SIA „Kolonna Invest" un SIA ,,Stilgras" noslēgto nomas līguma pārjaunojumu.

Prasības pieteikumā, norādīts, ka 2007.gada 22.novembrī starp SIA ,,Kolonna Invest" un SIA „Italeteks" tika noslēgts nomas līgums, ar kuru SIA „Italateks" lietošanā tika nodotas telpas /adrese/. 2012.gada 31.janvārī starp SIA „Kolonna Invest", SIA „Italeteks' un SIA „Stilgras" tika noslēgts pārjaunojuma līgums, ar kuru līdzēji vienojās, ka sākot ar 2012.gada 1.februāri, visas nomas līgumā minētās nomnieka tiesības un saistības pret iznomātāju izbeidzas un tā vietā uz tādiem pašiem noteikumiem nomas tiesiskajās attiecībās stājas SIA „Stilgras".

2011.gada 1.septembrī tika pasludināts SIA ,,Kolonna Invest" maksātnespējas process.

Tādējādi, kopš 2011.gada 1.septembra MSIA ,,Kolonna Invest" noslēgto darījumu spēkā esamību un to izpildes pienākumu nosaka Maksātnespējas likums. Minētā likuma 101.panta pirmajā daļā noteikts, ka gadījumā, „ja parādnieka noslēgtais līgums juridiskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanas dienā nav izpildīts vai ir izpildīts daļēji, administrators ir tiesīgs pieprasīt izpildi no otra līgumslēdzēja vai arī vienpusēji atkāpties no līguma".

Kopš SIA ,,Kolonna Invest" maksātnespējas pasludināšanas brīža administrators ir turpinājis pildīt noslēgtos nomas līgumu. Minēto apliecina tas, ka prasītājs turpina veikt no nomas līgumiem izrietošos maksājumus, ko administrators bez iebildumiem pieņem. Tāpat administrators nav izvirzījis nekādas pretenzijas par prasītāja atrašanos iznomātajos nekustamajos īpašumos un nav lūdzis tos atbrīvot.

Apstāklis, ka telpas ir iznomātas SIA „Stilgras", ir ņemts vērā arī, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību (nekustamo īpašumu novērtējums sastādīts pēc MSIA ,,Kolonna Invest" administratora pasūtījuma).

Prasītājs, kopš SIA „Kolonna Invest" maksātnespējas pasludināšanas nav saņēmis no administratora vai AS „Swedbank" iebildumus un nomas līgumu izpilde ir tikusi turpināta.

Prasītāja ieskatā viņam ir tiesības, pamatojoties uz prasībā norādītajiem apstākļiem un pamatiem, prasīt līgumu pilnīgu izpildi atbilstoši 2009.gada 27.decembrī noslēgtajai vienošanās, lūdzot ierakstīt nomas līgumu attiecīgajā zemesgrāmatu nodalījumā. Prasība pamatota uz Civillikuma 1., 1590. un 2126.pantu.

2013.gada 14.janvārī tiesā saņemti AS „Swedbank" pārstāvja paskaidrojumi uz celto prasību, kuros norādīts, ka AS „Swedbank" (iepriekšējais nosaukums - AS „Hansabanka"), neatzīst celto prasību un uzskata to par nepamatotu sekojošu iemeslu

dēļ.

Nekustamais īpašums, kas atrodas /adrese/, ir ieķīlāts par labu Bankai MSIA „Kolonna Invest" saistību pret Banku nodrošināšanai.

Atbilstoši hipotēkas līgumu noteikumiem uz Nekustamo īpašumu attiecīgajā zemesgrāmatas nodalījumā /numurs/ ir reģistrētas hipotēkas par labu Bankai un aizlieguma atzīmes – noteikts aizliegums bez Akciju sabiedrība HANSABANKA, nodokļu maksātāja kods 40003074764 rakstiskas piekrišanas atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

Nekustamā īpašuma iznomāšanai nepieciešama Bankas rakstiska piekrišana. Šāda piekrišana Bankai nav prasīta un nomas līgums ir noslēgts ignorējot zemesgrāmatu nodalījumā reģistrēto aizliegumu Nekustamo īpašumu apgrūtināt ar lietu tiesībām.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 101.pantu katrs var ieskatīties zemesgrāmatā un pārliecināties vai attiecīgajam nekustamam īpašumam ir reģistrēti aizliegumi, tāpēc nomnieku SIA „Stilgras" nevar uzskatīt par labticīgu, jo tam bija zināms par šādu atzīmju esamību un par Bankas piekrišanas nepieciešamību nomas līgumu noslēgšanai.

2011.gada 1.septembrī ir pasludināts MSIA „Kolonna Invest" maksātnespējas process saskaņā ar Maksātnespējas likumu redakcijā līdz 2010.gada 31.oktobrim.

Lai administrators varētu izpildīt Maksātnespējas likuma prasības, proti, lai varētu pārdot Nekustamos īpašumus un saskaņā ar Maksātnespējas likumu segt Bankas kā nodrošinātā kreditora prasījumu, administratora rīcībai jābūt brīvai no jebkādiem aizliegumiem. Līdz ar to tiek aizskartas Bankas kā nodrošinātā kreditora intereses, jo šādas nomas līguma atzīmes ierakstīšana samazina Nekustamo īpašumu vērtību, kā arī potenciālo Nekustamo īpašumu pircēju loku.

Ņemot vērā to, ka Banka nav devusi piekrišanu Nekustamā īpašuma iznomāšanai un to, ka tā tiek būtiski aizskartas un ierobežotas „Swedbank" AS kā kreditora tiesības saņemt apmierinājumu no ieķīlātās lietas, Banka nepiekrīt, ka nomas līgums tiek reģistrēts zemesgrāmatu nodalījumā /numurs/.

2013.gada 21.janvārī tiesā saņemti Maksātnespējīgās SIA „Kolonna Invest" administratora Jānis Bērziņa paskaidrojumi uz celto prasību, kuros administrators norāda, ka SIA „Stilgras" celtā prasība nav pamatota un ir noraidāma pilnā apmērā turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

MSIA „Kolonna Invest" piederošajam nekustamam īpašumam /adrese/, zemesgrāmatu nodalījumā ir nostiprinātas hipotēkas un aizlieguma atzīmes par labu AS „Swedbank". Saskaņā ar attiecīgo īpašumu zemesgrāmatas nodalījumos nostiprinātajām lieguma atzīmēm noteikts aizliegums šos īpašumus bez AS „Swedbank" (iepriekšējais saukums - AS „Hansabanka") rakstiskas piekrišanas atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, tātad bez AS „Swedbank" piekrišanas nomas līgumus zemesgrāmatā ierakstīt nevar. MSIA „Kolonna Invest" administrators lūdz noraidīt prasību.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2012.gada 19.decembra lēmumu, apmierinot prasītāja pieteikumu, nolemts aizliegt MSIA ,,Kolonna Invest" administratoram veikt darbības, kas vērstas uz nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra /numurs/, pārdošanu izsolē.

Tiesas sēdē prasītāja pārstāve prasību uzturēja, sniedzot paskaidrojumus atbilstoši celtajā prasībā norādītajam, lūdza prasību apmierināt.

Atbildētāja MSIA „Kolonna Invest" administratora pārstāve tiesas sēdē prasību neatzina un sniedza paskaidrojumus atbilstoši rakstveida paskaidrojumos norādītājam.

Atbildētāja AS „Swedbank" pārstāve tiesas sēdē lūdza prasību noraidīt, uzturēja iepriekš sniegtos paskaidrojumus un pievienojās MSIA „Kolonna Invest" administratora pārstāves viedoklim. Papildus paskaidroja, ka neviens nav vērsies pie AS „Swedbank", lai saņemtu piekrišanu nomas līgumu ierakstīšanai zemesgrāmatā. Šādu nomas līgumu ierakstīšana, pasliktinātu nekustamo īpašumu vērtību. Pārstāve norādīja, ka nevar uzskatīt, ka līgums slēgts labā ticībā.

Motīvu daļa

Tiesa, noklausījusies pušu paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi un novērtējusi lietā esošos pierādījumus, atzīst, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

2007.gada 22.novembrī starp SIA „Kolonna Invest" un SIA „Italeteks" tika noslēgts nomas līgums ar vienošanos, kas noslēgtas 2008.gada 1.decembrī, 2009.gada 27.februārī, 2009.gada 27.augustā, 2009.gada 27.decembrī, 2010.gada 5.maijā un 2010.gada 30.septembrī, par telpām /adrese/. Kur 2009.gada 27.decembra vienošanās 4.punktā paredzēts, ka puses vienojas nostiprināt nomnieka nomas tiesības, kas izriet no nomas līguma, zemesgrāmatā.

Starp pusēm neapstāv strīds par to, ka starp SIA „Stilgras" un šobrīd jau maksātnespējīgo SIA „Kolonna Invest" pastāv nomas tiesiskās attiecības, kas pamatotas ar starp MSIA „Kolonna Invest", SIA „Italeteks" un SIA „Stilgras" 2012.gada 31.janvārī noslēgto pārjaunojuma līgumu pie nomas līguma par telpu nomu /adrese/, no kura izriet, ka ar 2012.gada 1.februāri visas līgumā minētās SIA „Italeteks" kā nomnieka tiesības un saistības pret MSIA „Kolonna Invest" izbeidzas un tā vietā uz tādiem pašiem Līguma noteikumiem tiek nodibinātas jaunas tiesības un saistības tiesību pārņēmējam – SIA „Stilgras".

Tāpat, lietā nepastāv strīds par to, ka uz nomas līguma noslēgšanas brīdi nekustamais īpašums bija un šobrīd ir ieķīlāts par labu bankai MSIA „Kolonna Invest" saistību pret banku nodrošināšanai, attiecīgajā zemesgrāmatu nodalījumā reģistrējot hipotēku par labu

bankai un aizlieguma atzīmi – noteikts aizliegums bez AS „Hansabanka” (šobrīd AS „Swedbank”) rakstiskas piekrišanas atsavināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām nekustamos īpašumus.

Prasītājs, ceļot prasību pret MSIA „Kolonna Invest” un AS „Swedbank” lūdz iepriekš norādīto nomas līgumu ierakstīt Zemesgrāmatā, katru attiecīgajā nodalījumā atbilstoši tam kā, tas paredzēts 2009.gada 27.decembra vienošanās 4.punktā, pamatojoties uz Civillikuma 1., 1590. un 2126.pantu.

Civillikuma 1590.pants nosaka, ka katrai pusei ir pret otru prasības tiesība par līguma izpildīšanu, un šī tiesība pāriet arī uz viņu mantiniekiem, izņemot tos gadījumus, kad saistība pēc līguma aprobežota ar līdzēja personu, vai kad līguma priekšmets ir tāda darbība, kurā ir nozīme paša saistītā sevišķām personiskām spējām un attiecībām.

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

Nav strīda par to, ka atbilstoši hipotēkas līgumu noteikumiem uz prasības pieteikumā norādīto nekustamo īpašumu /adrese/, zemesgrāmatu nodalījumā pirms nomas līguma un vienošanās noslēgšanas starp SIA „Kolonna Invest” un SIA „Italeteks”, kā arī pirms pārjaunojuma līguma noslēgšanas starp MSIA „Kolonna Invest” administratoru, SIA „Italeteks” un SIA „Stilgras” ir reģistrētas hipotēkas par labu AS „Swedbank” (iepriekš – AS „HANSABANKA”) un aizlieguma atzīmes – noteikts aizliegums bez AS „HANSABANKA” rakstiskas piekrišanas atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, kam atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 1.pantā noteiktajam ir publiska ticamība. Līdz ar to secināms, ka noslēgtā nekustamā īpašuma nomas līguma nostiprināšanai (ierakstīšanai) zemesgrāmatā nepieciešama AS „Swedbank” rakstiska piekrišana. Lietā nav pierādījumu tam, ka šāda piekrišana AS „Swedbank” būtu prasīta un ka AS „Swedbank” šādu piekrišanu būtu devusi. Tā kā nekustamā īpašuma nomas līgums noslēgts, neņemot vērā zemesgrāmatu nodalījumā reģistrēto aizliegumu nekustamo īpašumu apgrūtināt ar lietu tiesībām, prasītājam nav pamata prasīt šī nomas līgumu nostiprināšanu (ierakstīšanu) zemesgrāmatā.

Tiesa uzskata, ka nav pamata pēc būtības izvērtēt AS „Swedbank” piekrišanas nesniegšanas nekustamā īpašuma nomas līguma ierakstīšanai zemesgrāmatā motīvus, jo prasītājs nav izvirzījis nekādus prasījumus saistībā ar bankas piekrišanas nesniegšanu. Līdz ar to, nav pamatoti prasības pieteikumā argumenti, ka bankas piekrišanas nesniegšana būtu vērtējama kā tiesību izlietošana bez pamatotas intereses un sekojoši – kā pretēja labai ticībai.

Tiesa atzīst par nepamatotu prasītāja argumentu, ka prasītājam ir tiesības paļauties, ka viņam būs tiesības lietot iznomāto nekustamo īpašumu visu nomas līgumu darbības laiku, arī pēc tam, kad īpašums tiks pārdots, līdz ar to, lai nodrošinātu nomnieka paļāvību un nomas līguma izpildi, nomniekam ir tiesības prasīt nomas līgumu ierakstīšanu zemesgrāmatā, jo Civillikums attiecībā uz pušu pienākumu izpildīt saistības, kas izriet no nomas līguma, neparedz divus dažādus nomas līguma veidus, t.i., tādus, kas ir ierakstīti zemesgrāmatā, un tādus, kas nav ierakstīti zemesgrāmatā. Līdz ar to princips, ka līgumi ir jāpilda, ir attiecināms uz jebkuru nomas līgumu, neatkarīgi no tā, vai attiecīgais nomas līgums ir ticis ierakstīts zemesgrāmatā. No minētā izriet, ka nomas līguma ierakstīšana zemesgrāmatā nevar būt līdzeklis nomnieka paļāvības un nomas līguma izpildes nodrošināšanai.

Tā kā nav saņemta bankas rakstiska piekrišana nomas līgumu reģistrēšanai zemesgrāmatā, tiesa atzīst, ka, lai arī faktiski pastāv nomas tiesiskās attiecības, ko atbildētāji nenoliedz, nav pamata nekustamā īpašuma nomas līguma ierakstīšanai zemesgrāmatā.

Kā izriet no pušu paskaidrojumiem, nomas tiesiskās attiecības pastāv, nomas maksa tiek saņemta un prasītājam nedz no administratora, nedz bankas puses netiek liegts izmantot visas ar nomas līgumu noteiktās nomnieka tiesības.

Izvērtējot lietā gūtos pierādījumus, tiesa saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.pantu atzīst, ka prasītājs nav pierādījis apstākļus, kas dotu pamatu nekustamā īpašuma nomas līguma ierakstīšanai zemesgrāmatā, līdz ar to prasība ir noraidāma kā nepamatota.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 140.panta sesto daļu, ņemot vērā, ka prasība ir noraidīta atceļ prasības nodrošinājumu, kas noteikts ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2012.gada 19.decembra lēmumu. Prasības nodrošinājums saglabājas līdz dienai, kad spriedums stājas likumīgā spēkā.

Pamatojoties uz iepriekš minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 1., 8., 93., 97., 193.pantu, tiesa

nosprieda:

noraidīt SIA „Stilgras”, vienotais reģistrācijas numurs 40103472369 prasību pret MSIA „Kolonna Invest”, vienotais reģistrācijas numurs 40003866285, un AS „Swedbank” vienotais reģistrācijas numurs 40003074764, par nomas līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Atcelt prasības nodrošinājumu, kas noteikts ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2012.gada 19.decembra lēmumu, ar kuru nolemts aizliegt MSIA „Kolonna Invest” administratoram veikt darbības, kas vērstas uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra /numurs/, pārdošanu izsolē.

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

Pilna sprieduma sastādīšanas diena noteikta – 2014.gada 10.janvāris.

Tiesnese K.Maike