



Latvijas Republikas Senāts

SPRIEDUMS

Rīgā 2026. gada 30. jūnijā

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Ināra Garda, senatori Kaspars Balodis un Kristīne Zīle

izskatīja rakstveida procesā civillietu /Nosaukums/pagasta zemnieku saimniecības /Nosaukums A/ prasībā pret /Persona B/ un /Persona C/ par nomas līguma atzīšanu par spēkā esošu sakarā ar atbildētāju /Persona B/ un /Persona C/ kasācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas 2026. gada 5. marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Nekustamais īpašums /Adrese F/, kadastra numurs /numurs B/, kas sastāv no zemes vienības (kadastra apzīmējums /numurs C/) 7,8 ha platībā, ierakstīts /Nosaukums/pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. /numurs F/ (turpmāk arī – īpašums/Nosaukums F/) un 2001. gada 27. martā īpašuma tiesība nostiprināta /Persona D/, pamatojoties uz 1998. gada 25. februārī noslēgto līgumu Nr. 38/0699 ar Latvijas Hipotēku un zemes banku.

[1.1] Starp /Persona D/ un /Nosaukums/pagasta zemnieku saimniecību /Nosaukums A/ (turpmāk – zemnieku saimniecība /Nosaukums A/) 2004. gada 20. decembrī noslēgts zemes nomas līgums, atbilstoši kuram īpašums/Nosaukums F/tika nodots lietošanā zemnieku saimniecībai /Nosaukums A/ uz 15 gadiem ar pienākumu maksāt zemes nekustamā īpašuma nodokli un uzturēt īpašumu kārtībā.

Minētā līguma 3. punktā līdzīgi noteica, ka, ja iznomātājs gadu pirms līguma termiņa beigām rakstiski nepaziņo par līguma laušanu, tad līgums tiek uzskatīts par pagarinātu vēl vienu gadu.

[1.2] /Persona D/ kā dāvinātājs un /Persona C/ kā apdāvinātā 2006. gada 18. oktobrī noslēdza notariāla akta veidā dāvinājuma līgumu, ar kuru dāvinātājs uzdāvināja /Persona C/ īpašumu /Nosaukums F/. Pamatojoties uz minēto dāvinājuma līgumu, 2006. gada 31. oktobrī īpašuma /Nosaukums F/ zemesgrāmatas nodaļā /Persona C/ nostiprināta īpašuma tiesība.

Starpt /Persona C/ un zemnieku saimniecību /Nosaukums A/ 2014. gada 1. janvārī noslēgts jauns zemes nomas līgums (turpmāk arī – līgums), atbilstoši kuram īpašums /Nosaukums F/ tika nodots lietošanā zemnieku

saimniecībai /Nosaukums A/ līdz 2022. gada 1. janvārim ar pienākumu maksāt zemes nekustamā īpašuma nodokli un uzturēt īpašumu kārtībā.

Kā noteikts līguma 4.2. punktā, ja vienu mēnesi pirms līgumā noteiktā līguma darbības termiņa izbeigšanās neviena no pusēm neizsaka vēlēšanos izbeigt līguma attiecības, līgums uzskatāms par automātiski pagarinātu uz tiem pašiem noteikumiem vēl uz vienu kalendāro gadu. Termiņa notecējuma beigās darbojas tie paši noteikumi.

[1.3] Starp /Persona C/ kā dāvinātāju un /Persona B/ kā apdāvināto 2023. gada 17. aprīlī noslēgts dāvinājuma līgums, ar kuru dāvinātāja savai meitai atdāvināja īpašumu/Nosaukums F/.

Pamatojoties uz minēto dāvinājuma līgumu, 2023. gada 25. aprīlī īpašuma /Nosaukums F/ zemesgrāmatas nodalījumā /Persona B/ nostiprināta īpašuma tiesība.

[2] Zemnieku saimniecība /Nosaukums A/ 2025. gada 16. janvārī tiesā cēla prasību pret /Persona C/ un /Persona B/ par 2023. gada 17. aprīlī noslēgtā dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu un 2014. gada 1. janvārī noslēgtā zemes nomas līguma atzīšanu par spēkā esošu.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[2.1] Apstrīdētais dāvinājuma līgums ir fiktīvs, jo noslēgts ar mērķi, lai turpmāk neturpinātu ar prasītāju noslēgto zemes nomas līgumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā. Proti, dāvinājuma līgums noslēgts tādēļ, lai zemes nomas līgums nebūtu saistošs jaunajai īpašuma /Nosaukums F/ ieguvējai.

[2.2] Atbildētājas nepamatoti uzskata, ka līguma termiņš ir beidzies ar 2023. gada 1. janvāri. Līguma 4.2. punktā noteikta kārtība tā pagarināšanai. Proti, vienu mēnesi pirms līguma termiņa iestāšanās, t. i., 2022. gada 1. janvāra neviena no pusēm neizteica vēlēšanos izbeigt līguma attiecības, tādēļ tā termiņš tika pagarināts līdz 2023. gada 1. janvārim. Tāpat arī turpmāk līdz 2023. gada 1. janvārim neviena no pusēm neizteica vēlēšanos izbeigt līgumu. Līdz ar to strīdus līgums, kas noslēgts starp prasītāju un atbildētāju /Persona C/ joprojām ir spēkā esošs un ir saistošs arī atbildētājai /Persona B/.

Atbildētājas /Persona C/ 2022. gada 6. decembra un pēc tam 2023. gada 27. marta paziņojumi par līguma izbeigšanu un īpašuma /Nosaukums F/ atbrīvošanu neatbilst līgumā noteiktajai kārtībai un nav uzskatāmi par līguma uzteikumu. Turklāt prasītāja ir samaksājusi par 2023. gadu zemes nekustamā īpašuma nodokli un papildu zemes lietošanas maksu.

[2.3] Prasība pamatota ar Civillikuma 1415., 1438. un 1587. pantu.

[3] Ar Kurzemes rajona tiesas 2025. gada 10. septembra spriedumu prasība apmierināta daļēji:

1) atzīts, ka 2014. gada 1. janvārī starp /Persona C/ kā iznomātāju un prasītāju kā nomnieci noslēgtais zemes nomas līgums ir spēkā esošs;

2) noraidīta prasība daļā par 2023. gada 17. aprīlī noslēgtā dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu un attiecīgu ierakstu dzēšanu zemesgrāmatā;

3) no katras atbildētājas piedzīta prasītājas labā valsts nodeva 35 EUR un ar lietas vešanu saistītie izdevumi 712,50 EUR advokāta palīdzības samaksai;

4) no katras atbildētājas un prasītājas piedzīti valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3 EUR.

[4] Minētais pirmās instances tiesas spriedums prasības noraidītajā daļā – par dāvinājuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu un attiecīgu ierakstu dzēšanu zemesgrāmatā – netika pārsūdzēts apelācijas kārtībā un ir stājies likumīgā spēkā.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētāju apelācijas sūdzību prasības apmierinātajā daļā, Kurzemes apgabaltiesa ar 2026. gada 5. marta spriedumu prasību apmierinājusi:

1) atzinusi, ka starp atbildētāju /Persona C/ kā iznomātāju un zemnieku saimniecību /Nosaukums A/ kā nomnieci 2014. gada 1. janvārī noslēgtais līgums par īpašuma/Nosaukums F/ nomu ir spēkā esošs;

2) piedzinusi no katras atbildētājas prasītājas labā valsts nodevu 35 EUR un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 1425 EUR;

3) piedzinusi no katras atbildētājas valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3 EUR;

4) noteikusi prasītājai un valstij tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos 6 % gadā no visas ar spriedumu piedzītās, bet nesamaksātās summas.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[5.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432. panta piekto daļu apgabaltiesa pievienojās pirmās instances tiesas spriedumā ietvertajai argumentācijai.

[5.1.1] Atbilstoši Civillikuma 2112. pantam nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir lietošanas tiesības piešķirums attiecībā uz konkrētu lietu un atlīdzība par tās lietošanu. Tādējādi atlīdzība jeb nomas maksa ir nomas līguma būtiska sastāvdaļa. Tomēr Civillikuma 2122. pantā ietvertā norāde par nepieciešamību paredzēt noteiktu nomas maksu neizslēdz iespēju to noteikt citādā veidā, t. i., tādējādi, lai strīda gadījumā to var objektīvi noteikt bez vienas puses patvaļas.

Pušu starpā noslēgtā līguma 1.1. un 2.1. punktā nav noteikta nomas maksa nedz konkrētā naudas summā, nedz procentos. Tomēr, kā norādīja prasītājas pārstāvis, nomas līguma 3.1. punkta apakšpunktos kā atlīdzība par zemes lietošanu noteikti nekustamā īpašuma nodokļu maksājumi un zemes īpašuma kopšana un uzturēšana kārtībā. Turklāt atbildētājas nav norādījušas, kādi konkrēti papildu maksājumi prasītājai bija jāmaksā par zemes lietošanu. Līdz ar to nav pamata pievērsties atbildētāju iebildumu analīzei par noslēgtā līguma neatbilstību nomas līgumam tajā neietvertās un ilgstoši nesaņemtās nomas maksas dēļ par zemes lietošanu, jo prasība nav celta par nomas maksas piedziņu, bet gan par nomas līguma spēkā esību sakarā ar tā 4.2. punktā noteiktās uzteikuma kārtības neievērošanu.

[5.1.2] Īpašuma /Nosaukums F/, t. i., nomas priekšmeta atsavināšana kā tāda automātiski neizbeidz pastāvošo nomas līgumu. Lietā ir strīds par to, kāda griba un nodoms ietverts līguma 4.2. punktā un pušu savstarpējā sarakstē par līguma izbeigšanu sakarā ar termiņa iestāšanos vai tā turpināšanos uz jaunu termiņu. Minētajā līguma punktā ietverta teikumu „*Termiņa notecējuma beigās darbojas tie paši noteikumi*” nav pamata tulkot tādējādi, ka šie noteikumi piemērojami tikai vienu reizi, t. i., automātiski pagarinot nomas līguma termiņu tikai līdz 2022. gada 31. decembrim. Līguma 4.2. punktā ietverta līguma uzteikuma kārtība, kas satur „divas atslēgas konstrukcijas” (tā norādīts spriedumā): 1) vispārinātu formulējumu par brīdi, kad beidzas līguma termiņš un 2) tās procedūras, kas jau vienreiz bija piemērota termiņa beigās, atkārtotu attiecināšanu uz termiņa pagarināšanu. Tādējādi šajā līguma punktā ietvertā teksta mērķis – nodrošināt līguma darbības nepārtrauktību, vairākkārtīgi pagarinot tā darbības termiņu, ja netiek izmantots konkrētais paziņošanas mehānisms par līguma izbeigšanu. Atbildētājas nav ievērojušas pielīgtu kārtību līguma uzteikšanai, jo līgumu nav uzteikušas vienu mēnesi pirms beigu termiņa iestāšanās, tādēļ līguma darbība ik reiz pagarinās uz jaunu termiņu.

[5.2] Nevar piekrist atbildētāju argumentiem, ka /Persona C/ uzteikusi līgumu 2022. gada 6. decembrī un prasītāja šo faktu nav apstrīdējusi. Līguma beigu termiņš bija noteikts 2022. gada 1. janvāris. Tā kā pirms minētā termiņa mēnesi iepriekš līgums netika uzteikts, tad līgums tika pagarināts līdz 2023. gada 1. janvārim. Attiecīgi, lai līgums izbeigtu darbību ar 2023. gada 1. janvāri, bija jāievēro līguma 4.2. punktā noteiktā kārtība un vienu mēnesi iepriekš jāuzsaka līgums. Tomēr līdz 2022. gada 1. decembrim līgums netika uzteikts un tā termiņš tika pagarināts līdz 2024. gada 1. janvārim. Atbildētājas /Persona C/ 2022. gada 6. decembra uzteikums nerada tiesiskas sekas līgumā noteiktā mēneša termiņa neievērošanas dēļ.

Brīdī, kad īpašums /Nosaukums F/ tika atdāvināts /Persona B/, viņai bija pienākums atbilstoši Civillikuma 2174. pantam uzteikt līgumu, ja viņa nevēlējās tā turpināšanu. Tomēr /Persona B/ 2023. gada 9. jūnija paziņojums prasītājai nav atzīstams par nepārprotamu līguma uzteikumu, jo tajā norādīts vienīgi uz lauksaimniecības zemes apstrādāšanu tuvākajā laikā. Tāpat /Persona C/ 2023. gada 27. marta elektroniskā pasta vēstule prasītājai, kurā paziņots par līguma spēkā neesību un prasītājas pienākumu atbrīvot īpašumu /Nosaukums F/ līdz 2023. gada 10.

aprīlim, kā arī vienlaikus /Persona B/ 2023. gada 27. marta paziņojums, kurā atgādināts par prasītājas pienākumu atbrīvot īpašumu, nenozīmē, ka prasītājai tika dots piemērots laiks īpašuma atdošanai. Turklāt /Persona B/ nebija noteikusi prasītājai termiņu īpašuma atbrīvošanai, tādēļ nav pamata viņas paziņojumu atzīt par līguma uzteikumu.

[5.3] Apelācijas instances tiesā /Persona B/ iesniegtie 2025. gada 10. un 21. novembra paziņojumi prasītājai par līguma spēkā neesību un nevēlēšanos iznomāt īpašumu /Nosaukums F/ nav ņemami vērā, jo tie sagatavoti pēc tam, kad pirmās instances tiesa bija izskatījusi lietu pēc būtības. Konkrētajā lietā izšķirts strīds par līguma spēkā esību, pamatojoties uz to, vai /Persona C/ 2022. gada 6. decembra paziņojums ir izbeidzis pušu starpā noslēgto līgumu un vai /Persona B/ kā īpašuma ieguvēja ir tiesiski uzteikusi līgumu līdz prasības celšanai. Līdz ar to apelācijas instances tiesa nevar pārsniegt prasības robežas, jo atbildētājas nav cēlušas nekādu pretpasību.

Ievērojot minēto, celtā prasība par nomas līguma atzīšanu par spēkā esošu ir apmierināma.

[6] Par minēto spriedumu atbildētājas iesniegušas kasācijas sūdzību, kurā lūdz spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[6.1] Apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 2174. pantu, jo nav noskaidrojusi visus lietas faktiskos apstākļus un devusi tiem novērtējumu kopsakarā ar pierādījumiem, kā arī kļūdaini iztulkojusi līguma 4.2. punkta noteikumus.

Starp /Persona C/ un prasītāju noslēgtajam līgumam noteikts termiņš, līdz kuram tas ir spēkā, t. i., līdz 2022. gada 1. janvārim. Minētais līgums netika ierakstīts zemesgrāmatā, tomēr tā 4.2. punktā puses skaidri paredzēja, kādā gadījumā līgums, iestājoties tajā noteiktajam beigu termiņam, uzskatāms par automātiski pagarinātu vēl uz vienu kalendāro gadu. Proti, ja neviena no pusēm vienu mēnesi pirms līgumā noteiktā līguma darbības termiņa izbeigšanās neizsaka vēlēšanos izbeigt līgumu. Līdz ar to līguma automātiska pagarināšana noteikta uz vienu gadu, turklāt tikai vienu reizi.

Apelācijas instances tiesa nepareizi iztulkojusi minētajā līguma punktā izteikto pušu gribu tādējādi, ka līguma automātiska pagarināšana paredzēta ik gadu, ja puses nav ievērojušas viena mēneša termiņu, lai paziņotu par vēlmi izbeigt līgumu, pirms līguma darbības nākamā (pagarinātā) termiņa iestāšanās. Rezultātā tiesas secinājums, ka atbildētājas /Persona C/ 2022. gada 6. decembra paziņojums par līguma darbības izbeigšanu ar 2023. gada 1. janvāri nerada nekādas tiesiskas sekas, nav pamatots.

Tā kā līdzējiem bija skaidri zināms, ka līguma darbības beigu termiņš pēc tā automātiskas pagarināšanas vēl uz vienu kalendāro gadu bija 2023. gada 1. janvāris, starp atbildētāju /Persona C/ un prasītāju notika sarakste par turpmākajām tiesiskajām attiecībām starp pusēm. Tieši prasītāja, skaidri zinot par līguma termiņa izbeigšanos ar 2023. gada 1. janvāri, pilnvaroja pārstāvi, kurš jau 2022. gada 25. februārī izteica vēlēšanos nopirkt īpašumu/Nosaukums F/.Atbildētāja /Persona C/ 2022. gada 18. martā piekrita pārdot minēto īpašumu par pirkuma maksu 46 800 EUR, tomēr prasītāju neapmierināja pirkuma maksas apmērs un tā paziņoja, ka īpašumu pirks par 12 00 EUR, kā arī vienlaikus izteica atbildētājai priekšlikumu pagarināt noslēgto līgumu. Rezultātā starp pusēm netika panākta vienošanās nedz par īpašuma/Nosaukums F/ atsavināšanu, nedz līguma termiņa pagarināšanu, kas bija pamatsatbildētājas /Persona C/ 2022. gada 6. decembra rakstveida paziņojumam prasītājai par līguma termiņa izbeigšanos ar 2023. gada 1. janvāri, kā arī vienlaikus piedāvājumam noslēgt jaunu līgumu par īpašuma/Nosaukums F/ nodošanu lietošanā ar gada nomas maksu 120 EUR/ha. Tomēr atbildētājas nosūtīto nomas līguma oferti prasītāja nepieņēma. Līdz ar to līguma termiņš izbeidzās 2023. gada 1. janvārī, taču prasītāja neatbrīvoja īpašumu /Nosaukums F/ un turpināja tā lietošanu bez maksas, kam sekoja 2023. gada 27. marta paziņojums prasītājai par īpašuma atbrīvošanu līdz 2023. gada 10. aprīlim.

Tomēr tiesa, aprobežojoties ar līguma 4.2. punkta noteikumu kļūdainu iztulkojumu, minēto faktisko apstākļu noskaidrošanai un izvērtējumam kopsakarā ar pierādījumiem nepievērsās.

[6.2] Apelācijas instances tiesa ignorēja apstākli, ka līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma /Nosaukums F/ieguvējai /Persona B/ nebija jāievēro līguma noteikumi, uzsakot līgumu. Tomēr tiesa Civillikuma 1036. un 2126. pantu nav ņēmusi vērā, jo arī atbildētājas /Persona B/ paziņojumus prasītājai par īpašuma /Nosaukums F/ atbrīvošanu sakarā ar līguma termiņa izbeigšanos atstājusi bez ievēribas. Apstāklis, ka 2023. gada 9. jūnija paziņojumā prasītājai netika noteikts pienākums atbrīvot nomas objektu nekavējoties, liecina par

tai dotu saprātīgu termiņu, lai nodotu nomas priekšmetu īpašnieci. Tomēr prasītāja joprojām neatbrīvo īpašumu un par tā lietošanu nemaksā, aizskarot īpašnieces tiesības rīkoties ar savu īpašumu.

[7] Paskaidrojumos sakarā ar atbildētāju kasācijas sūdzību prasītāja norādījusi, ka tā nav pamatota. Apelācijas instances tiesa pareizi nodibinājusi, ka atbildētājas nav uzteikušas nomas līgumu. Proti, lai izbeigtu līgumu ar 2023. gada 1. janvāri, atbildētājai /Persona C/ bija jānosūta prasītājai paziņojums ne vēlāk par 2022. gada 1. decembri, taču viņa to nosūtījusi ar viena mēneša termiņa nokavējumu – 6. decembrī. Savukārt atbildētāja /Persona B/ kā īpašuma ieguvēja nav ievērojusi likumā noteikto kārtību nomas līguma uzteikšanai.

Motīvu daļa

[8] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personām, kuras to pārsūdzējušas, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[9] Kurzemes apgabaltiesa, izmantodama Civilprocesa likuma 432. panta piektajā daļā paredzētās tiesības, pievienojusies pirmās instances tiesas motivācijai, tādēļ prasības apmierināšanas pamatojums tiks vērtēts abu instanču tiesu spriedumos ietverto argumentu kontekstā.

[10] Pēc vispārēja noteikuma civilprocesā strīds vienmēr saistās ar noteiktām civiltiesiskām interesēm, kuru dēļ puse vai lietas dalībnieks ir ieinteresēts tiesai pierādīt tos faktiskos apstākļus, uz kuriem tiek pamatoti viņu prasījumi vai iebildumi. Līdz ar to tiesas uzdevums, izšķirot ikvienu strīdu, ir detalizēti izvērtēt, vai prasītāja norādītie apstākļi, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, guvuši apstiprinājumu, un kādas juridiskās sekas piemērojamās materiālo tiesību normas sastāvs saista ar lietas gaitā noskaidrotiem faktiem.

Prasītāja pieteikusi prasījumu par darījuma spēkā esību – prasa atzīt 2014. gada 1. janvārī noslēgto zemes nomas līgumu par spēkā esošu, pamatojoties uz tajā ietvertā 4.2. punkta noteikumu par līguma uzteikšanas viena mēneša termiņa neievērošanu, kas automātiski pagarina līguma darbību katru reizi uz vienu kalendāro gadu. Lai gan minētā prasījuma formulējums ir neprecīzs, celtā prasība pēc tās satura un jēgas faktiski vērsta uz terminēta līguma pagarināšanu atbilstoši tajā ietvertā 4.2. punkta noteikumiem, lai tādējādi atzītu līgumu par pastāvošu.

Savukārt atbildētājas cēlušas pret prasību iebildumus: 1) par īpašuma /Nosaukums F/ nomas līguma termiņa izbeigšanos ar 2023. gada 1. janvāri atbilstoši līguma 4.2. punkta noteikumiem, kas paredz līguma automātisku pagarināšanu tikai vienu reizi vēl uz vienu kalendāro gadu pēc līgumā noteiktā termiņa – 2022. gada 1. janvāra – iestāšanās; 2) par īpašuma /Nosaukums F/ ilgstošu lietošanu bez atlīdzības.

Tādējādi starp pusēm pastāv strīds par līguma izbeigšanos vai turpināšanos, t. i., vai līgums, kas aprobežots ar noteiktu termiņu, izbeidzas, kad notecējis termiņš, vai tas atbilstoši līguma 4.2. punkta noteikumiem pagarinās katru kalendāro gadu, ja vienu mēnesi iepriekš, t. i., līdz 1. decembrim kāda no pusēm nav paziņojusi par līguma izbeigšanu.

[11] Ņemot vērā pieteikto prasījumu un pret prasījumu celtos iebildumus, lietā risināms tiesību jautājums par terminēta nomas līguma izbeigšanās un tā pagarināšanas tiesisko pamatu.

Līguma slēgšana un izpilde balstās uz vispārējiem noteikumiem par darījumiem un speciālajām tiesību normām, kas attiecas tikai uz līgumiem. Sevišķi svarīga nozīme ir tiesiskā darījuma patiesās jēgas noskaidrošanai. Civillikums neatzīst formālu pieeju darījumu iztulkošanai, bet divējādi saprotamu darījuma noteikumu gadījumā

vai, pastāvot šaubām par vārdu nozīmi, prasa noskaidrot dalībnieku īsto gribu, viņu izsacīto vai kā citādi izrādīto nodomu. Šī uzdevuma izpildē jāvadās arī no normām par gribas īstumu. Darījumu tulkošanā svarīgi noskaidrot to tiesisko pamatu un mērķi. Senāts atzīst, ka tiesa šo uzdevumu nav izpildījusi.

[11.1] Tiesa konstatējusi, turklāt lietā par to nav strīda, ka atbildētāja /Persona C/ un prasītāja 2014. gada 1. janvārī noslēdza zemes nomas līgumu par atbildētājai piederošā īpašuma /Nosaukums F/ iznomāšanu līdz 2022. gada 1. janvārim. Minētā līguma 4. punktā puses vienojās par līguma termiņu. Proti, 4.1 punktā skaidri noteica, ka līgums stājas spēkā 2014. gada 1. janvārī un ir spēkā līdz 2022. gada 1. janvārim. Savukārt 4.2. punktā puses vienojās: „Ja vienu mēnesi pirms šajā punktā noteiktā līguma darbības termiņa izbeigšanās neviena no Pusēm neizsaka vēlēšanos izbeigt līguma attiecības, līgums uzskatāms par automātiski pagarinātu uz tiem pašiem noteikumiem vēl uz 1 (vienu) kalendāro gadu. Termiņa notecējuma beigās darbojas tie paši noteikumi.”

Tiesa pareizi atzinusi, ka pušu strīda izšķiršanai primāri nepieciešams iztulkot līguma 4.2. punktu. Tomēr jāpiekrīt kasācijas sūdzības iesniedzēju argumentiem, ka tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma normas par tiesiska darījuma iztulkošanu (Civillikuma 1504.–1509. pantu) formālas pieejas dēļ, jo nav noskaidrojusi un izvērtējusi noslēgtā darījuma saturu, līdzēju patieso gribu, viņu izsacīto, kā arī izrādīto konkrēto darbību nozīmi.

Senāts pievienojas tiesību doktrīnā izteiktajam viedoklim, ka tiesiska darījuma iztulkošanas mērķis ir noskaidrot darījuma noteikumu juridiski saistošo saturu, kas ir iespējami atbilstošākais darījuma dalībnieku gribai tā noslēgšanas laikā (sk. *Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga, Zvaigzne ABC, 2007, 233. lpp.*). Tādējādi darījuma dalībnieku gribas noskaidrošanai un iztulkošanai ir būtiska nozīme strīda pareizai izšķiršanai.

[11.2] Civillikuma 1504. pants noteic, ka, darījumu iztulkojot, jāskatās uz darījumā lietoto vārdu nozīmi, un, ja tie nav divējādi saprotami, tad tie cieši jāievēro, ja vien nepierāda, ka tie nesaskan ar dalībnieku gribu. Atbilstoši šā likuma 1505. pantam, ja rodas šaubas par vārdu nozīmi, jāievēro to jēgums un darījuma dalībnieku skaidri izsacītais vai kā citādi izrādītais nodoms.

Savukārt Civillikuma 1508. pants paredz, ka saudzīgākam iztulkojumam dodama priekšroka pret citiem, un uz tā pamata priekšroka ir tam, kurš vismazāk saista parādnieku. Atbilstoši šā likuma 1509. pantam divpusēji darījumi, kas uzliek kādus pienākumus abām pusēm, šaubu gadījumā iztulkojami tam par ļaunu, kurš attiecīgā gadījumā ir kreditors un kuram tādēļ vajadzēja izteikties skaidrāk un noteiktāk.

Senāts ir vairākkārt uzsvēris, ka, iztulkojot darījumu, tiesai ir jāievēro minētajos Civillikuma pantos noteiktā loģiskā secība – katras šajās normās norādītās metodes piemērošanas priekšnosacījumus. Civillikuma 1507.–1509. pants tiesai jāpiemēro tikai tad, ja darījumu nevar iztulkot saskaņā ar Civillikuma 1504.–1505. pantu (sk., piemēram, *Senāta 2017. gada 31. marta sprieduma lietā Nr. SKC-144/2017, C04407310, 12.1. punktu, 2020. gada 30. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-28/2020, ECLI:LV:AT:2020:0430.C30383617.5.S, 6.1. punktu, 2020. gada 18. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-492/2020, ECLI:LV:AT:2020:0618.C30453918.13.S, 12.1. punktu, 2023. gada 20. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-555/2023, ECLI:LV:AT:2023:0620.C73383521.12.S, 6.2. punktu, 2025. gada 29. janvāra sprieduma lietā Nr. SKC-32/2025, ECLI:LV:AT:2025:0129.C73398622.9.S, 10.3. punktu).*

Tiesa norādītās judikatūras atziņas nav ievērojusi, jo nav secīgi un pareizi izpildījusi Civillikuma 1504.–1509. panta normas, uz kurām atsaukusies pārsūdzētajā spriedumā, ietvertos priekšrakstus, kuriem ir būtiska nozīme strīda pareizam iznākumam.

[11.3] Civiltiesībās ir pazīstami divi galvenie gribas izteikumu un tiesisku darījumu iztulkošanas veidi: subjektīvā iztulkošana un objektīvā iztulkošana. Subjektīvā iztulkošana ir vērsta uz to, lai noskaidrotu darījuma dalībnieku patieso gribu, izpētot un noskaidrojot katra dalībnieka subjektīvos priekšstatus par viņa gribas izteikumu saturu. Objektīvās iztulkošanas mērķis ir interpretēt darījumā ietilpstošos gribas izteikumus tā, kā tos būtu drīkstējusi saprast saprātīga un neitrāla persona, kas zina darījuma noslēgšanas apstākļus; šādā gadījumā darījuma saturs tiek noteikts atbilstoši tā objektīvi pieņemamajai nozīmei. Tomēr likumdevējs objektīvo darījuma iztulkošanu ir ierobežojis, nosakot, ka, ja dalībnieki darījumā lietotajiem vārdiem ir piešķīruši citu nozīmi, tad tai dodama priekšroka (sk., piemēram, *Senāta 2018. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-217/2018, ECLI:LV:AT:2018:1228.C27189813.1.S, 11.2. punktu).*

Puses nav vienprātis par līguma 4.2. punkta saturu, tostarp tajā lietoto vārdu nozīmi. Prasītāja uzskata, ka viena mēneša termiņš līguma uzteikumam jāievēro pirms katra kalendārā gada beigu termiņa iestāšanās un tā neievērošanas sekas – automātiska līguma pagarināšana katru reizi uz vienu kalendāro gadu. Atbildētājas šādam viedoklim nepiekrīt un uzskata, ka minētajā punktā skaidri paredzēts, ka līguma automātiska pagarināšana, ja

vienu mēnesi iepriekš nav izteikta vēlēšanās izbeigt līgumu pirms tā darbības termiņa izbeigšanās, iespējama tikai vienu reizi vēl uz vienu kalendāro gadu.

[11.4] Kā redzams pārsūdzētā sprieduma motīvu daļā, tiesa līguma 4. punkta saturu kopumā nav pārbaudījusi, bet pievērsusies 4.2. punktā ietvertajam otram teikumam – „*termiņa noteicējuma beigās darbojas tie paši noteikumi*” – un mēģinājusi noskaidrot tajā lietoto vārdu nozīmi, kā rezultātā nonākusi pie secinājuma, ka šajā punktā noteiktā termiņa pagarināšanas kārtība piemērojama tikmēr, kamēr kāds no līdzējiem neinformē otru līdzēju par vēlēšanos izbeigt līgumu, turklāt strikti ievērojot viena mēneša termiņu pirms līguma darbības termiņa izbeigšanās. Šādu iztulkojumu tiesa atzinusi par iespējami atbilstošāko darījuma dalībnieku saskanīgajai gribai tā noslēgšanas laikā.

Jāpiekrīt kasācijas sūdzības iesniedzēju argumentiem, ka šāds iztulkojums izteikts pieņēmuma veidā un neatbilst līdzēju noslēgtā līguma 4. punkta „Līguma termiņš” saturam un nebalstās uz strīda izšķiršanā nozīmīgu apstākļu noskaidrošanu un izvērtējumu. Šāda pieeja ir pretrunā līguma iztulkošanas mērķa un metožu secībai. Tiesa nav pievērsusies līdzēju patiesās gribas noskaidrošanai, darījuma noslēgšanas apstākļiem un līdzēju konkrētām darbībām, jo atrauti no līguma pārējā satura iztulkojusi izvēlēto teksta daļu līguma 4.2. punktā, kā arī ignorējusi vairākus būtiskus apstākļus, tostarp: 1) nav noskaidrojusi, kurš no līdzējiem sastādījis līgumu un vai minētā punkta otrais teikums nav iekļauts vienīgi šī līdzēja interešu aizsardzībai; 2) nav analizējusi pušu saraksti pēc līguma termiņa pagarināšanas atbilstoši tā 4.2. punkta pirmā teikuma noteikumiem vēl uz vienu kalendāro gadu, t. i., līdz 2023. gada 1. janvārim.

[11.5] Lietas materiālos redzams, ka starp pusēm notikusi aktīva sarakste pēc līguma termiņa pagarināšanas līdz 2023. gada 1. janvārim, no kuras skaidri izriet pušu vienošanās par līguma aprobežošanu ar šo noteikto termiņu, kuram iestājoties līgums izbeidzas. Proti: 1) tieši prasītāja jau 2022. gada 25. februārī rakstveida vēstulē atbildētājai /Persona C/, balstoties uz līguma termiņa izbeigšanos 2023. gada 1. janvārī, izteica priekšlikumu sakārtot savstarpējās tiesiskās attiecības uz turpmāko laiku, t. i., piedāvāja pirkt īpašumu /Nosaukums F/ un pilnvaroja pārstāvi šī jautājuma nokārtošanai; 2) atbildētāja /Persona C/ 2022. gada 18. martā deva piekrišanu pārdot īpašumu /Nosaukums F/ prasītājai par pirkuma maksu 46 800 EUR un lūdza sniegt atbildi līdz 2022. gada 8. aprīlim; 3) prasītāja 2022. gada 24. marta paziņojumā nepiekrita atbildētājas noteiktajai pirkuma maksai un piedāvāja atbildētājai /Persona C/ vienoties par citu zemāku pirkuma maksu 12 000 EUR vai arī pagarināt līguma termiņu; 4) atbildētāja /Persona C/ 2022. gada 6. decembrī informēja prasītāju par līguma termiņa noteicējumu ar 2023. gada 1. janvāri un nepieciešamību uz turpmāko laiku noslēgt jaunu zemes nomas līgumu, kurā būtu noteikta zemes nomas gada maksa 120 EUR par 1 ha, kā arī darīja zināmu par iespēju iepazīties ar zemes nomas līguma tekstu un to parakstīt 20. decembrī /Nosaukums/dienas centrā (/Adrese F/). Turklāt atbildētāja 2022. gada 19. decembrī, pēc vienošanās telefonsarunā, nosūtīja prasītājai sagatavoto nomas līgumu; 5) prasītāja 2023. gada 31. janvārī, uzsverot zemnieku saimniecības /Nosaukums A/ ieguldījumu īpašuma /Nosaukums F/ apsaimniekošanā 27 gadu garumā, kas liecina, ka īpašniecei tas nav vajadzīgs, vēlreiz atbildētājai /Persona C/ izteica priekšlikumu nopirkt minēto īpašumu par tirgus vērtību, kā arī pārmeta par saimnieciskās darbības traucēšanu, t. i., par zemes lietošanas lauksaimniecības vajadzībām liegšanu, vienlaikus darot zināmu nodomu vērsties tiesā par zaudējumu atlīdzības piedziņu; 6) atbildētāja /Persona C/ sniedza uz šo iesniegumu atbildi, kurā skaidri norādīja uz līguma izbeigšanos sakarā ar noteiktā termiņa noteicējumu, kā arī vēlreiz piedāvāja prasītājai noslēgt jaunu zemes nomas līgumu, kuru pievienoja e-pasta pielikumā, un noteica termiņu līdz 15. martam, lai saskaņotu līguma parakstīšanas datumu; 7) prasītāja 2023. gada 24. martā paziņoja par diskusijas un sarunu turpināšanu ar tās pilnvarnieku; 8) atbildētāja /Persona C/ 2023. gada 27. martā vēlreiz norādīja uz līguma izbeigšanos sakarā ar termiņa noteicējumu un lūdza prasītāju uzsākt un pilnībā atbrīvot īpašumu /Nosaukums F/ līdz 2023. gada 10. aprīlim, t. i., atbrīvot īpašumu no mājlopiem un lopkopības inventāra, novākt žogus, drātis, betona stabus, lauka vidū esošo atkritumu kaudzi, likvidēt mākslīgi radīto uzpludinājumu uz lauksaimniecības zemes; 9) atbildētāja /Persona B/ 2023. gada 9. jūnijā atgādinājusi par 2023. gada 27. martā pieprasīto īpašuma /Nosaukums F/ atbrīvošanu līdz 2023. gada 10. aprīlim, kā arī darījusi zināmu prasītājai par viņas īpašumā esošās lauksaimniecības zemes apstrādāšanu (tiesas 2025. gada 28. aprīļa sēdes protokols – lēmums par minēto dokumentu pievienošanu lietai).

Kā izriet no pārsūdzētā sprieduma satura, tiesa nav pievērsusies pušu sarakstes, kas notika visa 2022. gada garumā un 2023. gada pirmajā pusgadā, izvērtējumam kopumā. Minētos pierādījumus tiesa vērtējusi selektīvi – atzinusi, ka atbildētājas /Persona C/ 2022. gada 6. decembra paziņojums prasītājai par līguma termiņa noteicējumu ar 2023. gada 1. janvāri neatbilst līguma 4.2. punktā noteiktajai kārtībai, jo pārkāpts līguma uzteikuma viena mēneša termiņš, bet savukārt īpašuma /Nosaukums F/ ieguvēja /Persona B/ nav ievērojusi likumā noteikto kārtību līguma uzteikumam, t. i., viņas 2023. gada 9. jūnija atgādinājums un paziņojums par lauksaimniecības zemes apstrādāšanu nav uzskatāms par līguma uzteikumu Civillikuma 2174. panta izpratnē.

Šādi tiesas secinājumi ir acīmredzamā pretrunā lietas faktiskajiem apstākļiem un pierādījumiem, uz ko pamatoti norādīts kasācijas sūdzībā. No spriedumā ietvertajiem motīviem nav iespējams izsecināt, kādi apsvērumi kalpojuši par pamatu tiesas uzskatam, ka terminēts līgums turpinās, turklāt uz nenoteiktu laiku, ja visa 2022. gada garumā prasītāja, skaidri zinot par līguma termiņa izbeigšanos 2023. gada 1. janvārī, centās arī no savas puses sakārtot līdzēju starpā tiesiskās attiecības uz turpmāko laiku – gan prasīja pārdot īpašumu, gan pagarināt līgumu, gan izskatīja iespēju noslēgt jaunu zemes nomas līgumu. Atbildētāju uzturētā pozīcija ir konsekventa, ka līguma termiņu varēja pagarināt tikai vienu reizi vēl uz vienu kalendāro gadu, līdz ar to tas tika aprobežots ar noteiktu termiņu – 2023. gada 1. janvārī, ko atzina arī prasītāja. Savukārt prasītājas pozīcija ir pretrunīga, jo tā, nepanākot sev īpaši labvēlīgu risinājumu tālāko tiesisko attiecību noregulēšanā pēc līguma termiņa notecēšanas (neapmierināja gan piedāvātā pirkuma maksa, gan jauna zemes nomas līguma noslēgšana, kurā iekļauta konkrēta nomas maksa u. tml.), atteicās atbrīvot īpašumu /Nosaukums F/, lai tādējādi līguma 4.2. punktā iekļauto otro teikumu izmantotu vienīgi savu interešu aizsardzībai. Tomēr tiesa nav devusi šādai rīcībai atbilstošu juridisko novērtējumu.

[11.6] Nomas līgums izbeidzas atbilstoši vispārīgiem noteikumiem par saistību izbeigšanos, ievērojot dažus papildnoteikumus Saistību tiesību daļas 14. nodaļas trešajā apakšnodaļā (Civillikuma 2165.–2177. pants).

Civillikuma 2165. pants noteic, ka nomas vai īres līgums, kas aprobežots ar tikai pārejošu mērķi vai ar noteiktu termiņu, izbeidzas, kad sasniegts mērķis vai notecējis termiņš.

Kā izriet no šīs normas satura un jēgas, nomnieks kļūst par lietas turētāju uz noteiktu vai nenoteiktu laiku. Tomēr minētās tiesības nevar pāriet nomniekam uz mūžīgiem laikiem, jo tās nav patstāvīgas, bet no īpašuma tiesībām izrietošas tiesības. Tas nozīmē, ka atbilstoši minētajai normai nomas līguma uz noteiktu laiku gadījumā nav nepieciešams uzteikums, bet tas izbeidzas līdz ar termiņa iestāšanos (sk. /Persona E/ *Nomas un īres līgums Civillikumā. Teksts un paskaidrojumi. Rīga: Tieslietu ministrijas izdevums, 1939, 41. lpp.*). Tāpēc, līgumam beidzoties, lieta saskaņā ar Civillikuma 2152. panta pirmo teikumu ir jāatdod iznomātājam (īpašniekam).

Pārsūdzētā sprieduma rezolutīvajā daļā tiesa atzinusi starp pusēm noslēgto līgumu par spēkā esošu, t. i., faktiski pastāvošu uz nenoteiktu laiku, jo tā spēkā esības konkrēts termiņš vispār nav noteikts. Līdz ar to nav saprotams, kādā veidā terminēts līgums varēja pārtapt par beztermiņa līgumu, turklāt situācijā, kad: 1) prasītāja neatdeva īpašumu pēc līguma termiņa notecējuma un turpināja, kā arī joprojām turpina to lietot; 2) notika iznomātā īpašuma /Nosaukums F/ īpašnieces maiņa un ieguvēja atbildētāja /Persona B/ arī no savas puses 2023. gada 9. jūnijā atgādināja par iepriekšējās īpašnieces paziņojumu par līguma termiņa izbeigšanos līdz ar termiņa iestāšanos, doto laiku īpašuma atbrīvošanai un nepieciešamību tuvākajā laikā apstrādāt lauksaimniecības zemi, kā arī vēlreiz 2025. gada 10. un 21. novembrī, t. i., tiesvedības laikā skaidri un nepārprotami paziņoja prasītājai par nomas līguma izbeigšanos sakarā ar termiņa notecējumu un deva vajadzīgo laiku īpašuma /Nosaukums F/ atdošanai. No pārbaudāmā sprieduma nav saprotams, balstoties uz kādiem apsvērumiem, tiesa secināja, ka minētie paziņojumi nerada tiesiskas sekas, proti, kādēļ atbildētāja /Persona B/ nav izpildījusi Civillikuma 2174. panta prasības, ja lietā nav strīda, ka līgums bija aprobežots ar noteiktu termiņu, kas notecējis 2023. gada 1. janvārī, un iznomāto īpašumu viņa ieguvusi jau pēc minētā termiņa notecējuma, t. i., 2023. gada 25. aprīlī.

[12] Iepriekš šā sprieduma 10. un 11. punktā izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka apelācijas instances tiesa nav vispusīgi noskaidrojusi visus lietai nozīmīgos apstākļus, kā arī nav novērtējusi visus lietā esošos pierādījumus, kuriem ir nozīme strīda pareizai izšķiršanai, kopumā un savstarpējā sakarībā, kā to prasa Civilprocesa likuma 8. panta pirmā daļa un 97. pants, jo sniegusi tikai virspusēju Civilprocesa likuma 193. panta piektās daļas prasībām neatbilstošu juridisko novērtējumu, tostarp atbilstoši Civillikuma 1504.–1509. pantam nav iztulkojusi strīdus līgumu un tajā ietverto 4. punktu kopumā, kas ir pamats sprieduma atcelšanai. Turklāt konstatētie procesuālo tiesību normu pārkāpumi ir cieši saistīti ar materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu. Tā kā spriedums tiek atcelts, pārējie kasācijas sūdzības argumenti, kas attiecas pušu interešu vērtējumu sasaistē ar Civillikuma 1. pantā nostiprināto labas ticības principu, netiek apsvērti.

Senāts norāda, ka, izskatot lietu no jauna, tiesai jāvērtē visi lietas apstākļi to loģiskā kopsakarā, un tikai uz šāda izvērtējuma tiesa var balstīt savus secinājumus par vienas vai otras puses pozīcijas pamatotību.

Tāpat spriedums atceļams daļā par piedzītajiem tiesāšanās izdevumiem, jo pusēm atlīdzināmo tiesāšanās izdevumu apmērs ir atkarīgs no lietas iznākuma.

[13] Tā kā spriedums tiek atcelts, atbilstoši Civilprocesa likuma 458. panta otrajai daļai /Persona B/ atmaksājama drošības nauda 300 EUR.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474. panta 2. punktu, Senāts

nosprieda

atcelt Kurzemes apgabaltiesas 2026. gada 5. marta spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Kurzemes apgabaltiesā;

atmaksāt /Persona B/ drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore I. Garda Senators K. Balodis Senatore K. Zīle