Lieta Nr. C73303523
Lietas arhīva Nr. CA-0121-24/11
ECLI:LV:ZAT:2024:0801.C73303523.15.S

Zemgales apgabaltiesa
SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jelgavā 2024.gada 1.augustā

Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētājs tiesnesis Aigars Sniedzītis, tiesnese Marianna Terjuhana, tiesnese Anita Misiuna
ar tiesas sēdes sekretāri Annu Goļcu,
piedaloties prasītājas pilnvarotajam pārstāvim /pers. A/, atbildētājas pārstāvim /pers. B/, trešo personu pārstāvjiem /pers. C/ un /pers. D/,

izskatīja atklātā tiesas sēdē akciju sabiedrības "Attīstības finanšu institūcija Altum" prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums D/" par parāda piedziņu un sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums D/" pretprasībā pret akciju sabiedrību "Attīstības finanšu institūcija Altum" par atkāpšanos no līguma atzīšanu par nepamatotu, līguma nosacījumu atzīšanu par spēkā neesošu, atpakaļpirkuma tiesību atjaunošanu sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums D/" apelācijas sūdzību par Zemgales rajona tiesas 2023.gada 14.novembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītāja akciju sabiedrība (turpmāk AS) "Attīstības finanšu institūcija Altum" cēlusi tiesā prasību pret atbildētāju sabiedrību ar ierobežotu atbildību (turpmāk SIA) "/Nosaukums D/" par nomas maksas parāda piedziņu, lūdzot piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai nomas maksas parādu 4026,28 *euro*, kas sastāv no nesamaksātā parāda 3327,50 *euro* un pievienotās vērtības nodokļa 698,78 *euro*, atzīt prasītājas tiesības saņemt likumiskos procentus 8% gadā no neatmaksātā nomas pamatparāda, atlīdzināt tiesāšanās izdevumus.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1587., 1759., 1765., 1828., 1838., 2112., 2141.pantu.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] 2018.gada 1.oktobrī starp prasītāju un atbildētāju noslēgts zemes nomas līgums par nekustamo īpašumu "/Nosaukums A/", "/Nosaukums B/", "/Nosaukums C/" nomu. Puses vienojušās par zemes nomas maksu 5175 *euro* gadā un pievienotās vērtības nodokli 1086,75 *euro*. Nomas maksa noteikta līdz katra kalendārā ceturkšņa pēdējā datuma 20.datumam 1565,44 *euro*. Zemes nomas līgums stājas spēkā ar brīdi, kad iznomātāja īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā, līguma termiņš līdz 2023.gada 23.septembrim.

[1.2] Nomas līgums izbeigts pirms termiņa 2021.gada 1.novembrī, saskaņā ar nomas līguma 4.4.1.punktu, jo nomnieks neveica maksājumus atbilstoši nomas līguma noteikumiem, par ko atbildētājam 2021.gada 4.novembrī nosūtīts paziņojums pa pastu.

[1.3] Līdz prasības celšanai maksājumi nav veikti un atbildētājas kopējās saistības ir 4026,28 *euro*.

[2] Atbildētāja lietā cēlusi pretprasību, lūdzot atzīt prasītājas 2021.gada 1.novembra paziņojumu par atkāpšanos no 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līguma Nr/numurs/ par nepamatotu; atzīt par spēkā neesošu atpakaļpirkuma līguma pielikuma Nr.1 6.1.punktā ietverto noteikumu par to, ka atpakaļpirkuma līgums stājas spēkā, ja nav izbeigts vai pirms termiņa izbeigts nekustamā īpašuma nomas līgums; atjaunot atbildētājas tiesības atpirkt no prasītājas nekustamo īpašumus "/Nosaukums A/", "/Nosaukums B/", "/Nosaukums C/".

Pretprasība argumentēta ar turpmāk minēto.

[2.1] Neapstrīd apstākļus par 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līguma noslēgšanu. Neapstrīd, ka atbildētājai izveidojies parāds 3504,47 *euro*.

[2.2] Atbildētāja pārdevusi prasītājam nekustamos īpašumus par 103500 *euro*, papildus starp pusēm noslēgts atpakaļpirkuma līgums, ar ko atbildētāja apņēmusies līdz 2023.gada 30.septembrim atpirkt nekustamos īpašumus par 115000 *euro*.

Līgumu būtība bija aizdevuma izsniegšana atbildētājai uz laiku līdz 2023.gada 30.septembrim, ar atpakaļpirkuma tiesībām kā nodrošinājums. Nomas līgums noslēgts par prasītājai ķīlā nodotu nekustamo īpašumu nodošanu lietošanā atbildētājai. Pirkuma un atpakaļpirkuma būtība bija aizdevuma piešķiršana un izmaksa, ar pienākumu atbildētājai atmaksāt aizdotos naudas līdzekļus līdz 2023.gada 30.septembrim. Atbildētāja uzskata, ka piemērojamas attiecības par aizdevuma izmaksu un atmaksu, kas noteikts ar Civillikuma normām par aizdevumu ar pienākumu atdot aizdevumu.

[2.3] Pretprasības mērķis ir atbildētājas saistību izpildīšana, atbildētāja vēlas atmaksāt izsniegto aizdevumu, segt blakus prasījumu, atgūt nekustamos īpašumus.

[2.4] Atbildētājai 2021.gada 19.oktobrī tika ierosināts tiesiskās aizsardzības process, bet tiesiskās aizsardzības process netika īstenots, lieta tika izbeigta ar tiesas 2022.gada 25.janvāra lēmumu. Tāpēc prasītājas atkāpšanās no līguma uz nomas līguma 4.4.2.punkta pamata bija nepamatota. Tāpat atbildētāja 2021.gada 21.oktobrī sniedza informāciju prasītājai, ka kavētie nomas maksājumi tiks segti no saņemtajiem platību maksājumiem, kuriem bija jāienāk tuvākā laikā, diemžēl prasītāja atkāpās no līguma 2021.gada 1.novembrī.

[2.5] Tiesību aizskārums izpaužas arī tajā, ka, izbeidzot nomas līgumu, prasītāja liegusi atbildētājai tiesības atpirkt nekustamo īpašumu. Norāda uz nomas līguma 1.6.2.punkta nosacījumu, ka atpakaļpirkuma līgums stājas spēkā pēc tam, kad atbildētāja rakstiski informē prasītāju par atpakaļpirkuma tiesību izmantošanu, kā arī, ja nav izbeigts vai pirms termiņa izbeigts nomas līgums. Tātad atpakaļpirkuma priekšnoteikums ir prasītājas rakstiska informēšana par tiesības izmantošanu noteiktā kārtībā un zemes nomas līguma spēkā esamība.

[2.6] Norāda uz lauksaimniecības zemes cenām tirgū, norāda uz aizdevuma apmēru pušu līgumisko attiecību kontekstā un aizdevuma apmēra nesamērību ar lauksaimniecības zemes cenām. Norāda uz šīs lietas iznākuma neatbilstību labas pārvaldības principam Attīstības finanšu institūcijas likuma

kontekstā.

[2.7] Atbildētājas tiesību aizskārums izpaužas tajā, ka atbildētājai tiek liegtas tiesības uz aktīvu lietošanu un izejvielu gūšanu savas saimnieciskās darbības nodrošināšanai. Uz zemes atrodas smiltsērkšķu stādījumi, jo atbildētājas saimnieciskā darbība ir to audzēšana, pārstrāde un to produktu ražošana. Tiesību zaudēšana atpirkt nekustamos īpašumus, rada atbildētājai zaudējumus sakarā ar smiltsērkšķu stādījumiem, kas ir uz zemes gabaliem. Norāda uz iegādes vērtībām, cenām, platību maksājumu apmēru, kā arī uz zaudējumiem.

Pretprasība pamatota ar Civillikuma 973., 1779., 1934., 1935., 1943., 1946.pantu.

[3] Ar tiesneses lēmumu sakarā ar atbildētājas lūgumu lietā pieaicinātas trešās personas /vieta/ zemnieku saimniecību "/Nosaukums E/" un SIA "/Nosaukums F/", ievērojot Civilprocesa likuma 78.panta pirmās daļas noteikumus, jo īpašumi par kuru atpakaļpirkuma izmantošanas tiesībām pastāv strīds starp atbildētāju un prasītāju, prasītāja ir iznomājusi juridiskajām personām.

[4] Ar tiesneses lēmumiem izlemti atbildētājas pieteikumi par pagaidu aizsardzību. Ar Zemgales apgabaltiesas 2023.gada 14.jūlija lēmumu izlemta atbildētājas blakus sūdzība par pirmās instances tiesneša lēmumu pagaidu aizsardzības pieteikuma sakarā, to noraidot.

[5] Prasītāja iesniegusi rakstveida paskaidrojumus par pretprasību, norādot, ka tā ir nepamatota un noraidāma.

Paskaidrojumi satur šādus iebildumus.

[5.1] Nomas maksa nav maksāta par 2021.gada aprīli līdz septembrim ieskaitot, tātad par sešiem mēnešiem, tāpēc bija pamats vienpusēji izbeigt nomas līgumu uz nomas līguma 4.1.1.punkta pamata.

[5.2] Zemes nomas līguma noslēgšana bija iespējama tikai pēc īpašumu pirkuma līguma noslēgšanas un pirkuma summas 103500 *euro* samaksas atbildētājai. Nomas maksa tika aprēķināta no brīža, kad prasītājas īpašuma tiesības tika ierakstītas zemesgrāmatā.

[5.3] Puses atpakaļpirkuma līgumā pielīgušas, ka priekšnosacījums atpakaļpirkuma izmantošanai ir atpakaļpirkuma līguma spēkā stāšanās un tas, ka zemes nomas līgums nav izbeidzies ne pirms termiņa, ne izbeigts.

[5.4] Atpakaļpirkuma tiesība ir pielīgta kā tiesība, nevis pienākums, pretēji tam, ka nomas maksas maksāšana ir pienākums. No pretprasības saprotams, ka atbildētāja par pienākumu neuzskata samaksāt nomas maksu. Tieši pienākuma maksāt nomas maksu nepildīšana bija pamats vienpusēji atkāpties no līguma, ievērojot līguma 4.4.1.punktā noteikto. Saistību (pienākuma) neizpildīšana rada sekas un ierobežo atbildētājas tiesības saistībā ar atpakaļpirkuma līguma 6.1.punktu.

[5.5] Atpakaļpirkuma līgums nevar stāties spēkā dēļ tā, ka pušu zemes nomas līgums ir vienpusēji izbeigts 2021.gada 1.novembrī un joprojām pastāv prasības pieteikumā aprakstītie apstākļi.

[6] Ar Zemgales rajona tiesas 2023.gada 14.novembra spriedumu prasība apmierināta. Tiesa nosprieda piedzīt no atbildētāja par labu prasītājam nomas maksas parādu 4026,28 *euro*, kas sastāv no nesamaksātā parāda 3327,50 *euro* un pievienotās vērtības nodokļa 698,78 *euro*, tiesas izdevumus 395,69 *euro*, atbildētāja pretprasību noraidīt.

Spriedums pamatots ar turpmāk norādīto motivāciju.

[6.1] Ar zemes nomas līgumu apstiprinās, ka starp pusēm noslēgts zemes nomas līgums par nekustamo īpašumu "/Nosaukums A/", "/Nosaukums B/", "/Nosaukums C/" nomu, ar ko atbildētāja apņēmusies maksāt zemes nomas maksu 5175 *euro* gadā un pievienotās vērtības nodokli 1086,75 *euro*, ar samaksas kārtību līdz katra kalendārā ceturkšņa pēdējā datuma 20.datumam samaksāt 1565,44 *euro*, tāpat pielīgta pievienotās vērtības nodokļa samaksa, līguma termiņš pielīgts līdz 2023.gada 23.septembrim. Līgumā pielīgta līguma termiņa pagarināšana, pusēm vienojoties rakstveidā, nepārsniedzot atpakaļpirkuma līguma termiņu. Puses līgumu parakstījušas. Atbildētāja, parakstot līgumu, apliecinājusi, ka ir apspriedusi līguma noteikumu nosacījumus un vienojusies par tiem, noslēdzot līgumu bez viltus, spaidiem un maldiem, ka izlasījusi un pilnībā sapratusi līgumu, tā noteikumus, mērķi un saturu. Tādējādi līgums saistošs pusēm.

[6.2] No zemes nomas līguma izriet, ka ar līguma 4.4.1.punktu pielīgta prasītājas tiesība vienpusēji izbeigt līgumu gadījumā, ja atbildētāja ilgāk par sešiem mēnešiem nav veikusi nomas maksas maksājumus vai pilnā apmērā nemaksā nomas maksu vai citus līgumā paredzētus maksājumus.

[6.3] Lietā esošās zemesgrāmatas ziņas apstiprina, ka prasītāja ir ierakstīta kā iznomāto nekustamo īpašumu īpašniece zemesgrāmatā.

[6.4] Ar 2021.gada 2.novembra paziņojumu apstiprinās, ka prasītāja izmantojusi tiesības vienpusēji izbeigt zemes nomas līgumu no 2021.gada 1.novembra, pamatojumu norādot līguma 4.4.1.punktu un 4.4.2.punktu, paziņojumu, nosūtot uz atbildētājas juridisko adresi.

[6.5] Lietā nav strīda par apstākļiem, ka atbildētāja nav veikusi samaksu par zemes nomu par laiku no 2021.gada 1.aprīļa līdz 2021.gada 1.novembrim, kas ir līdz datumam, no kura prasītāja izbeigusi līgumu, 3327,50 *euro* un pievienotās vērtības nodokli 698,78 *euro*.

[6.6] Par zemes nomas maksājumiem izrakstīti rēķini.

[6.7] Vienpusēja atkāpšanās no līguma pielīgta ar līguma saturu, puses tā vienojušās un vienpusēja atkāpšanās ir pamatota atbilstoši Civillikuma 1589.pantam, kā arī nav pretrunā pušu tiesiskajām attiecībām, ko regulē normas par nomas līguma izbeigšanos (Civillikuma 2173.pants).

[6.8] Lietā nav strīda par apstākļiem, kā arī ar Uzņēmumu reģistra ziņām apstiprinās, ka atbildētājai ar Zemgales rajona tiesas 2021.gada 19.oktobra lēmumu tika ierosināta tiesiskās aizsardzības procesa lieta, kura ar Zemgales rajona tiesas 2022.gada 25.janvāra lēmumu tika izbeigta. Tādējādi atbildētājai netika īstenots tiesiskās aizsardzības process. Prasītāja norādījusi, ka atbildētāja neizmantoja tiesības pusgada laikā pārslēgt līgumus.

[6.9] Apstākļos, kad pastāv zemes nomas maksas parāds un tiesiskās aizsardzības process netika īstenots, tika izbeigts, jo tiesiskās aizsardzības procesa pasākumu plānam netika panākts vajadzīgais kreditoru balsu saskaņojums, tad zemes nomas līguma vienpusēja izbeigšana saskaņā ar zemes nomas līguma punktu 4.1.1. ir pamatota.

[6.10] Atbildētāja nav pierādījusi zemes nomas parāda samaksu.

[6.11] Prasītājas atkāpšanos no zemes nomas līguma nav pamata atzīt par prettiesisku. Tā kā apstiprinājies, ka zemes nomas līguma vienpusēja izbeigšana saskaņā ar zemes nomas līguma punktu 4.1.1., ir pamatota, tad tam, ka prasītāja atkāpšanos no līguma pamatojusi arī ar zemes nomas līguma punktu 4.4.2.punktu nav nozīmes.

[6.12] Starp pusēm 2018.gada 1.oktobrī noslēgts pirkuma līgums Nr./numurs/, ar kuru atbildētāja kā pārdevēja pārdevusi prasītājai nekustamos īpašumus "/Nosaukums A/", "/Nosaukums B/", "/Nosaukums C/". Līgumā pielīgts līguma priekšmets, pirkuma cena, puses līgumu parakstījušas, apliecinājušas, ka apspriedušas līguma nosacījumus, vienojušās par tiem, noslēgušas līgumu bez viltus, spaidiem, maldiem. Tādējādi līgums saistošs pusēm. Prasītāja ir ierakstīt kā nekustamo īpašumu īpašniece zemesgrāmatā.

[6.13] Starp pusēm 2018.gada 1.oktobrī noslēgts atpakaļpirkuma līgums Nr./numurs/, ar kuru prasītāja kā pārdevēja pārdod un nodod atbildētājai nekustamos īpašumus "/Nosaukums A/", "/Nosaukums B/", "/Nosaukums C/".

Kā apstiprinājies lietā, zemes nomas līgums ir vienpusēji izbeigts no 2021.gada 1.novembra. No zemes nomas līguma, secināms, ka puses zemes nomas līguma termiņu bija noteikušas līdz 2023.gada 30.septembrim. Puses līgumu parakstījušas, apliecinājušas, ka apspriedušas līguma nosacījumus,

vienojušies par tiem, noslēgušas līgumu bez viltus, spaidiem, maldiem. Atbildētāja līgumu nav apstrīdējusi. Par to vai atbildētājai ir iespējas atpirkt nekustamos īpašumus nekas nav zināms, atbildētāja par to neko nav norādījusi, nenoliedz, ka nemaksāja zemes nomas maksu. Atbildētāja nenoliedz, ka nav vērsusies pie prasītājas laikā pēc tam, kad tika izbeigta tiesiskās aizsardzības procesa lieta, atjaunot zemes nomu vai citādi risināt jautājumu. No lietā esošiem sludinājumu dokumentiem secināms, ka trešajām personām zemes īpašumi iznomāti pēc vismaz pusgada, kad atbildētājai tika izbeigts tiesiskās aizsardzības process.

[6.14] Izvērtējot līgumu noteikumus kopsakarā, secināms, ka zemes atpakaļpirkuma tiesības izmantošanas nosacījums ir spēkā esošs zemes nomas līgums. Prasītāja zemes nomas līgumu vienpusēji izbeidza pamatoti, kas arī ir šķērslis atpakaļpirkuma tiesību izmantošanai. Bez tam, secināms, ka zemes nomas līguma termiņš bija noteikts līdz 2023.gada 30.septembrim, kas arī būtu šķērslis atpakaļpirkuma tiesību izmantošanai. Bez tam, atbildētāja neko nav norādījusi par to kādā laikā vispār būtu iespējas izpildīt līguma noteikumus, ja tas būtu iespējams, pie tam, iebilst zemes nomas maksas parāda pierādījumiem. Tāpat atbildētāja nav izrādījusi iniciatīvu pēc tiesiskās aizsardzības procesa izbeigšanas kārtot ne jautājumu sakarā ar zemes nomas tiesību atjaunošanu, ne citādi risināt jautājumu par zemes īpašumiem. Atbildētājai kā juridiskai personai, kura veic saimniecisko darbību, vajadzēja apzināties sekas sakarā ar līguma neizpildi.

[6.15] Prasījuma par zemes atpakaļpirkuma līguma 6.1.attiecīgā noteikuma atzīšanu par spēkā neesošu apmierināšana būtu atkarīga no zemes nomas līguma spēkā esamības. Tā kā zemes nomas līgums ir izbeigts, tad atbildētāja ir zaudējusi zemes atpakaļpirkuma tiesības uz līguma pamata un nav pamata atjaunot atbildētājai zemes atpakaļpirkuma tiesības.

Atjaunot, pārskatīt zemes īpašumu nomas tiesiskās attiecības ar prasītāju atbildētāja nav izmantojusi. Tādējādi secīgi zudušas atpakaļpirkuma tiesības, pati atbildētāja ar savu rīcību apstiprinājusi, ka atkāpusies no zemes īpašumu atpakaļpirkuma tiesības. Tā kā pušu tiesiskās attiecības nodibinātas uz līguma pamata, līgumi nav apstrīdēti, pretprasība izskatīta par konkrētu līguma noteikumu apstrīdēšanu, uzskatāms, ka citiem atbildētājas norādītiem apstākļiem par zemes cenu, prasītājas uzdevumiem sakarā ar Latvijas Republikas zemes fonda pārvaldību, atbildētājas zaudējumiem nav nozīmes, jo tie neattiecas uz prasības un pretprasības priekšmetu, kas izriet no pušu tiesīgi noslēgtiem līgumiem. Bez tam, atbildētāja nav apstrīdējusi, ka saņēmusi pirkuma maksu, ka prasītāja ir zemes īpašniece un zemes nomas tiesiskās attiecības atbildētājai nav atjaunotas, kā arī to, ka nav atmaksājusi zemes nomas maksas parādu.

[6.16] Kas attiecas uz atbildētājas tiesas sēdē izteiktiem iebildumiem, ka nav zināms un nav iespējams pārbaudīt par zemes nomas līguma izbeigšanas paziņojuma tiesiskumu un juridisko pamatojumu, kā arī nav pamata apšaubīt AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" /amats/ /pers. E/ kompetenci un pilnvarojumu prasītājas vārdā izdarīt līgumā noteiktās darbības prasītājas vārdā, prasītājas un atbildētājas līgumisko attiecību sakarā. Pārbaudot pušu noslēgtos līgumus - zemes nomas līgumu, pirkuma līgumu, atpakaļpirkuma līgumu, to noteikumus, secināms, ka tieši AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" /amats/ /pers. E/ ir tā persona, kura prasītāja vārdā slēgusi līgumus ar atbildētāju, tai skaitā, ar līguma nosacījumiem par prasītājas tiesībām vienpusēji atkāpties no zemes nomas līguma. Tā kā prasītājas prasības pieteikums satur apstākļus un ziņas attiecībā uz pušu nodibinātām līgumiskām attiecībām, par ko prasītāja pievienojusi attiecīgus pierādījumus, tai skaitā, paziņojumu par prasītājas vienpusēju atkāpšanos no zemes nomas līguma, tad nav pamata apšaubīt prasītājas norādītos apstākļus sakarā ar savu pārstāvju pilnvarojumu izdarīt noteiktas darbības.

Prasītājas iesniegtie dokumenti kopsakarā ar norādītajiem apstākļiem un pušu sniegtajiem paskaidrojumiem ir pietiekami zemes nomas maksas parāda pierādīšanai lietā, kas jau augstāk tikuši pārbaudīti un atzīstams, ka atbildētājas pienākums ir izpildīt zemes nomas maksas saistību, piedzenot parādu no atbildētājas par labu prasītām.

[7] Par spriedumu apelācijas sūdzību iesniedza atbildētāja, norādot, ka tas nav taisnīgs un pārsūdzot to pilnā apjomā.

Apelācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[7.1] Ar Zemgales rajona tiesas 2021gada 19.oktobra lēmumu atbildētājai bija ierosināts tiesiskās aizsardzības process, savukārt jau ar 2021.gada 1.novembri prasītāja vienpusēji atkāpās no nomas līguma, proti, pat nesagaidot tiesiskās aizsardzības procesa izbeigšanu vai apstiprināšanu. Šāda prasītājas rīcība neatbilst nomas līguma noteikumiem, kā arī ar to ir tikušas pārkāptas Maksātnespējas likuma 37.panta 1.daļas 9.punkta normas.

[7.2] Tiesa atstāja bez ievērības atbildētājas iesniegto pierādījumu par to, ka 2021.gada 21.oktobrī atbildētāja bija sūtījusi prasītājai informāciju uz e-pastu, ka kavētie nomas maksas maksājumi tiks segti no saņemtajiem platību maksājumiem, tomēr prasītāja nav šo informāciju ņēmusi vērā un ar 2021.gada 1.novembra paziņojumu vienpusējā kārtā atkāpās no nomas līguma.

[7.3] Pārsūdzētajā spriedumā bez pietiekama pamata un arī, nepārbaudot šādas informācijas patiesumu, norādīts, ka atbildētāja neesot izmantojusi savas tiesības pusgada laikā pārslēgt līgumus. Neviens no līgumiem, kuri bija noslēgti starp prasītāju un atbildētāju neparedzēja atbildētājai tiesības prasīt nomas līguma atjaunošanu pusgada laikā (nedz pusgada, nedz citā laikā). Tiesa nav pārbaudījusi šo prasītājas apgalvojumu un nav pamatojusi, no kurām normām vai noteikumiem atbildētājai šādas tiesības varēja izrietēt. Jo, ja šādas tiesības patiešām būtu bijušas pielīgtas, atbildētāja tās noteikti būtu izmantojusi.

[7.4] Tiesa nav ņēmusi vērā atbildētājas apsvērumus un skaidrojumus par to, ka starp prasītāju un atbildētāju faktiski bija noslēgts aizdevuma līgums, par ko liecina darījuma konstrukcija un arī prasītājas mājas lapā pieejamā informācija.

Prasītājas mājas lapā ir pieejama informācija par to, ka prasītāja izsniedz aizdevumus lauksaimniekiem, tāpat norādīts, ka zemes pārdošana ar nomas un atpakaļpirkuma tiesībām ir paredzēta finanšu resursu nodrošināšanai.

[7.5] Bez ievērības palika atbildētājas argumenti, ka nekustamo īpašumu "/Nosaukums B/" un "/Nosaukums A/'', /vieta/, tirgus vērtība uz 2022.gada 27.februāri sastādīja 376,129,08 *euro*, kas būtiski un vairākkārt pārsniedz prasītājas izsniegto aizdevumu atbildētājai. Ja starp prasītāju un atbildētāju būtu bijis noslēgts klasiskais aizdevuma līgums un par labu prasītājai zemesgrāmatā uz nekustamajiem īpašumiem būtu reģistrētas aizlieguma atzīmes un hipotēkas, tad parāda piedziņas gaitā, vēršot piedziņu uz īpašumiem, no pārdošanas rezultātā saņemtajiem naudas līdzekļiem tiktu pilnībā apmierināts prasītājas prasījums, kā arī vēl vismaz puse no iegūtajiem naudas līdzekļiem tiktu atdoti atbildētājai. Tomēr šajā brīdi, ņemot vērā apstākli, ka prasītāja ieguva īpašuma tiesības uz nekustamajiem īpašumiem uzreiz pēc aizdevuma izmaksas atbildētājai, veidojas situācija, ka prasītāja ieguva savā īpašumā nekustamos īpašumus, kuru vērtība ir divas reizes lielāka par prasītājas izsniegto aizdevumu atbildētājai, savukārt atbildētāja zaudēja tiesības saņemt naudas līdzekļu atlikumu pēc nekustamo īpašumu pārdošanas un prasītājas prasījuma segšanas.

[7.6] Zemgales rajona tiesa nemaz nepārbaudīja faktu, vai un cik ātri atbildētājam būs pieejami naudas līdzekļi atpakaļpirkuma līguma izpildīšanai, taču spriedumā pārmeta atbildētājam, ka tas neko nav norādījis par savām iespējām atpirkt nekustamo īpašumu. Ja atbildētāja pretprasība tiks apmierināta un atbildētājai būs iespēja atpirkt nekustamos īpašumus, naudas līdzekļi atpakaļpirkuma darījumam būs pieejami ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) dienu laikā.

Būtībā atpakaļpirkuma tiesība atbildētājai ir zudusi nevis ar 2023.gada 30.septembri, kā to kļūdaini norādīja Zemgales rajona tiesa, bet gan ar nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanas dienu. Un atjaunot atpakaļpirkuma līguma termiņu ir iespējams tikai ar prasītājas akceptu vai arī ar tiesas spriedumu. Tāpēc atbildētāja arī ir vērsusies Zemgales rajona tiesā ar pretprasību, lūdzot atjaunot viņai atpakaļpirkuma tiesības.

[7.7] Izspriežot lietu, Zemgales rajona tiesa nav ņēmusi vērā atbildētājas argumentus par to, ka, neļaujot atbildētājai izmantot atpakaļpirkuma tiesības, prasītāja nodarīja un turpina nodarīt atbildētājai būtiskus zaudējumus, jo uz īpašumiem atrodas atbildētājai piederošies smiltsērkšķu dārzi, kuru

ierīkošanai prasītāja ir devusi savu piekrišanu atbildētajai, apzinoties, ka koki ir atbildētājas īpašumā, ka tie ir galvenais atbildētājas ienākuma avots, ka atbildētāja ir ieguldījusi koku stādīšanā un audzēšanā lielus naudas līdzekļus (cita starpā dārzi ir aprīkoti ar laistīšanas sistēmu).

Būtībā iepriekš norādītais zaudējumu nodarīšanas fakts pamato atbildētājas pretprasību par atpakaļpirkuma līguma pielikuma Nr.1 6.1.punkta atzīšanu par spēkā neesošu. Ar to atbildētāja pamatoja atpakaļpirkuma līguma pielikuma Nr.1 6.1.punkta prettiesiskumu, proti, pastāvot šādam noteikumam, atbildētājai bez pietiekama pamata tika liegta tiesība atpirkt īpašumus, ar ko savukārt tiek nodarīti zaudējumi, liedzot atbildētājai lietot viņam piederošos aktīvus (smiltsērkšķu dārzus), kas ir galvenais atbildētājas ienākuma gūšanas avots.

Konkrētajā gadījumā atbildētāja uzskata, ka smiltsērkšķu koki nav uzskatāmi par prasītājas īpašumu. Tas arī būtu konkrētajā situācijā neloģiski tā iemesla dēļ, ka prasītāja deva rakstisku piekrišanu atbildētājai smiltsērkšķu dārzu ierīkošanai.

Atpakaļpirkuma līguma pielikuma Nr.1 6.1.punkts neatbilst labu tikumu kritērijiem, jo ar šo punktu atbildētājai nepamatoti tiek nodarīti lieli zaudējumi un nepamatoti tiek atņemtas tiesības lietot un gūt ienākumus no atbildētājai piederošajiem aktīviem.

[8] Rakstveida paskaidrojumus par atbildētājas iesniegto apelācijas sūdzību iesniedza prasītāja, norādot, ka tā ir nepamatota un noraidāma šādu apsvērumu dēļ.

[8.1] 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līguma Nr./numurs/, 2018.gada 1.oktobra pirkuma līguma Nr./numurs/ un 2018.gada 1.oktobra atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/ noteikumiem un civiltiesiskajām attiecībām starp pusēm nav nekādas sakara ar aizdevumu, vai ar atbildētājas pienākumu atpirkt nekustamos īpašumus, kā tas ir nepamatoti apgalvots pretprasības pieteikumā un apelācijas sūdzībā.

[8.2] Neviens likums nav atbrīvojis atbildētāju no pienākuma pildīt pielīgtās saistības. Tieši saistību neizpilde – nomas maksas parāds ilgāk par 6 mēnešiem, bija pamats 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līguma Nr./numurs/ laušanai no prasītāja puses, kā tas ir pielīgts 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līguma Nr./numurs/ 4.4.1.punktā.

Šāda saistību neizpilde rada sekas un ierobežo atbildētājas tiesības saistībā ar 2018.gada 1.oktobra atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/ 6.1.punktu. Ilgstoša, vairāk kā 6 kalendāros mēnešus ilga, nomas maksājumu neveikšana, vienalga kāda iemesla pēc tas nav noticis, nav pamats rast ne faktisku, ne likumisku pamatojumu un attaisnojumu prasījumam par šāda noteikuma atzīšanu par spēkā neesošu (2018.gada 1.oktobra Atpakaļpirkuma līgums Nr./numurs/ 6.1.punkts). 2018.gada 1.oktobra atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/ 6.1.punktā puses vienojās, ka līgums stājas spēkā pēc tam, kad pircējs rakstiski ir informējis pārdevēju par atpakaļpirkuma tiesību izmantošanu ar nosacījumu, ka šāds paziņojums ir saņemts ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) kalendāru dienas pirms atpakaļpirkuma datuma, kā arī, ja nav lauzts vai pirms termiņa izbeigts nekustamā īpašuma nomas līgums. Puses savstarpēji ir pielīgušas, ka tieši spēkā esošs nomas līgums, t.i. 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līgums Nr./numurs/, ir priekšnosacījums 2018.gada 1.oktobra atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/spēkā stāšanai un iespējai atbildētājai izmantot atpakaļpirkuma tiesību.

[9] Ar Zemgales apgabaltiesas tiesneša 2024.gada 15.janvāra lēmumu lietā ierosināta apelācijas tiesvedība, noliekot lietu izskatīšanai tiesas sēdē.

[10] Atsauksmi par prasītājas rakstveida paskaidrojumiem iesniedza atbildētāja, uzsverot sekojošo.

[10.1] Atbildētāja pilnībā piekrīt prasītāja apgalvojumam, ka ,"neviens likums nav atbrīvojis atbildētāju no pienākuma pildīt pielīgtās saistības". Tieši to atbildētāja arī vēlas visu šo laiku panākt – izpildīt savu pienākumu – atmaksāt prasītājai naudas līdzekļus, kurus prasītāja ir aizdevusi atbildētājai, nopērkot no atbildētājas atbildētājai piederošos lauksaimniecības zemesgabalus, kā arī segt citus ar noslēgtajiem līgumiem saistītos un uz doto brīdi kavētos maksājumus, pretī saņemot atpakaļ nekustamos īpašumus "/Nosaukums B/", /adrese B/, "/Nosaukums A/", /adrese A/, kā arī "/Nosaukums C/", /adrese C/. Tas ir paradoksāli, ka savu saistību izpildīšanai atbildētājai jāvēršas tiesā, jo nav cita veida kā panākt risinājumu, kas būtu likumīgs un labvēlīgs arī atbildētājai ne tikai prasītājai.

[10.2] Atbildētāja vēlas atkārtoti uzsvērt, ka 2018.gadā prasītāja samaksāja atbildētājai par nekustamajiem īpašumiem 103,500,00, *euro* taču nekustamo īpašumu vērtība uz 2022.gada 27.februāri sastādīja jau vismaz 376,129,08 *euro* kas būtiski pārsniedz prasītājas samaksāto naudas summu atbildētājai. Minētais liek secināt, ka prasītāja nepamatoti iedzīvojas uz atbildētājas rēķina. Prasītājas apgalvojums par darījuma formu (ka darījumam nav nekāda saistība ar aizdevumu) noved pie tā, ka atbildētāja cieš būtiskus zaudējumus, jo gluži vienkārši zaudēja nekustamos īpašumus bez iespējas saņemt starpību no prasītāja prasījuma pret atbildētāju un par nodrošinājumu kalpojošo nekustamo īpašumu pārdošanas rezultātā iegūtajiem naudas līdzekļiem.

[11] Apelācijas instances tiesas sēdē atbildētājas pārstāvis /pers. B/ pretprasību un apelācijas sūdzību uzturēja, prasību neatzina. Lūdza lietā apturēt tiesvedību sakarā ar Valsts ieņēmuma dienesta 2024.gada 16.maija lēmumu, līdz atbildētāja iesniegs tiesā maksātnespējas pieteikumu, uzsverot, ka SIA /Nosaukums D/ /amats/ /pers. F/ pašlaik atņemtas tiesības ieņemt amatus. Paskaidroja, ka nomas maksa ir jāmaksā, bet, ņemot vērā kādā veidā no prasītājas puses notika atkāpšanās no nomas līguma, prasība nav apmierināma.

Prasītājas pārstāvis /pers. A/ prasību uzturēja, apelācijas sūdzību un pretprasību neatzina. Lūgumu par tiesvedības apturēšanu atzina par nepamatotu.

Tiesas sēdē trešo personu pārstāvji /pers. C/ un /pers. D/ lūgumu par tiesvedības apturēšanu lūdza izlemt pēc tiesas ieskatiem. Sniedza tiesas sēdē paskaidrojumus.

Motīvu daļa

[12] Civillietu tiesas kolēģija, noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi pierādījumus lietā, atbildētājas iesniegto pretprasību un apelācijas sūdzību, secina, ka prasība ir apmierināma, bet pretprasība un apelācijas sūdzība noraidāmas.

[13] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmās daļas nosacījumiem apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās.

Ievērojot, ka apelācijas sūdzības iesniedzēja pārsūdzējusi pirmās instances tiesas spriedumu pilnā apjomā, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka lietā pārbaudāmi faktiskie apstākļi, prasības un pretprasības pamatotība pilnā apjomā.

[14] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma argumentācijai. Šādā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pietiekams, līdz ar to, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, pievienojas sprieduma argumentācijai un neatkārto tajā norādītos motīvus.

[15] Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka apelācijas sūdzībā norādītie argumenti neatspēko pirmās instances tiesas spriedumā izdarītos secinājumus un nedod pamatu noraidīt prasību un apmierināt pretprasību turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

Lietā nav strīda par šādiem faktiskiem apstākļiem.

[15.1] Ar 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līgumu Nr./numurs/ (lietas 7.-15.lapa) apstiprinās, ka starp pusēm tas noslēgts par nekustamo īpašumu "/Nosaukums A/", "/Nosaukums B/", "/Nosaukums C/" nomu, ar ko atbildētāja apņēmusies maksāt zemes nomas maksu 5175 *euro* gadā un pievienotās vērtības nodokli 1086,75 *euro*, ar samaksas kārtību līdz katra kalendārā ceturkšņa pēdējā datuma 20.datumam samaksāt 1565,44 *euro*, tāpat pielīgta pievienotās vērtības nodokļa samaksa, līguma termiņš pielīgts līdz 2023.gada 23.septembrim.

Līgumā pielīgta līguma termiņa pagarināšana, pusēm vienojoties rakstveidā, nepārsniedzot atpakaļpirkuma līguma termiņu. Puses līgumu parakstījušas. Atbildētāja, parakstot līgumu, apliecinājusi, ka ir apspriedusi līguma noteikumu nosacījumus un vienojusies par tiem, noslēdzot līgumu bez viltus, spaidiem un maldiem, ka izlasījusi un pilnībā sapratusi līgumu, tā noteikumus, mērķi un saturu (lietas 12. lapa). Tādējādi līgums saistošs pusēm.

[15.2] Civillikuma 1588.pants noteic, ka viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras puses piekrišanas pat arī tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda.

„Tāpēc šādos gadījumos jautājumi ir jārisina ar abu pušu piekrišanu. Ja to neizdodas panākt, jautājumu var izšķirt tiesa, taču arī tai ir jāievēro šajā pantā noteiktais" (sk. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.–2400.p.). Autoru kolektīvs K. Torgāna vispārīgā zinātniskā reakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 118.lpp.*).

Tomēr Civillikuma 1589.pants noteic trīs izņēmumus, kad, neprasot otras puses piekrišanu, ir pieļaujama vienpusēja atkāpšanās no līguma:

1) kad atkāpšanās ir pamatota ar paša līguma raksturu;

2) kad to zināmos apstākļos atļauj likums;

3) kad atkāpšanās tiesība bijusi noteikti pielīgta.

Civillikuma 1589.pantā minētajos gadījumos, lai izbeigtu līgumiskās attiecības, pusei ir tiesības nevērsties tiesā un neprasīt līguma atcelšanu, bet gan atkāpties no līguma, paziņojot par to otrai pusei, un tikai tad, ja starp pusēm pastāv strīds par vienpusējas atkāpšanās tiesisko pamatu vai strīds par saistību izpildi, kas iestājas līguma izbeigšanas gadījumā (restitūcijas saistība), līgumslēdzējam, kura tiesības tiek aizskartas, jāvēršas tiesā, kas izšķir strīdu pēc būtības.

„[..] tiesības atkāpties no līguma nedrīkst jaukt ar tiesībām bez otras puses piekrišanas prasīt līguma atcelšanu (sk. 2171., 2172.p.). Pēdējā gadījumā, lai līgums izbeigtos, ir vajadzīgs tiesas spriedums" (sk. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.–2400.p.). Autoru kolektīvs K. Torgāna vispārīgā zinātniskā reakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 119.lpp.*).

„[..] pietiek ar vienas puses paziņojumu par atkāpšanos no līguma, kas saskaņā ar Civillikuma 1589.pantu pielaižama tad, kad pamatota ar paša līguma raksturu, vai to atļauj likums, vai arī tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta. Tad līgums ir izbeigts ar brīdi, kad tiesīgā puse paziņo par atkāpšanos. Ir iespējams strīds tiesā par atkāpšanās pamatotību, taču, ja pamats atkāpties tiek konstatēts, tad līgums uzskatāms par izbeigtu nevis tiesas sprieduma taisīšanas brīdī, bet atkāpšanās brīdī[..]" (sk. sal. *Senāta 2013.gada 30.janvāra sprieduma lietā Nr. SKC?644/2013 (C11049312) 6.1.punktu, 2014.gada 21.februāra sprieduma lietā Nr. SKC?36/2014 (C27188309) 7.1.punktu*).

No zemes nomas līguma izriet, ka ar līguma 4.4.1.punktu pielīgta prasītājas tiesība vienpusēji izbeigt līgumu gadījumā, ja atbildētāja ilgāk par sešiem mēnešiem nav veikusi nomas maksas maksājumus vai pilnā apmērā nemaksā nomas maksu vai citus līgumā paredzētus maksājumus.

[15.3] Lietā nav strīda par to, ka atbildētāja bija iepriekšējā nekustamo īpašumu īpašniece. Tā ir saņēmusi visu pirkuma maksu par šiem nekustamajiem īpašumiem, strīdu par darījuma būtiskajām sastāvdaļām līdz pretprasības iesniegšanas brīdim nav bijuši, tai skaitā par darījuma cenu. Ielūkojoties Zemesgrāmatu ierakstos, redzams, ka pirkuma maksa par nekustamajiem īpašumiem "/Nosaukums B/" un "/Nosaukums A/" ir bijusi lielāka, nekā ir tā iegādes cena, proti, nekustamo īpašumu "/Nosaukums B/" atbildētāja iegādājās uz pirkuma līguma pamata 2017.gada 27.oktobrī par pirkuma maksu 22000 *euro*, pārdeva prasītājam 2018.gada 1.oktobrī par pirkuma maksu 25200 *euro*. Nekustamo īpašumu "/Nosaukums A/" atbildētāja iegādājās uz pirkuma līguma pamata 2018.gada 18.jūnijā par pirkuma maksu 25000 *euro*, pārdeva prasītājam 2018.gada 1.oktobrī par pirkuma maksu 28800 *euro*. Nekustamo īpašumu "/Nosaukums C/" atbildētāja iegādājās uz pirkuma līguma pamata 2018.gada 18.maijā par pirkuma maksu 55000 *euro*, pārdeva prasītājam 2018.gada 1.oktobrī par pirkuma maksu 49500 *euro*. No darījumu summas apmēriem izriet, ka atbildētāja nav cietusi zaudējumus no šiem darījumiem, jo iegādājās šos īpašumus par kopējo maksu 102000 *euro*, pārdeva par 103300 *euro*, turpinot iznomāt šos īpašumus.

Lietā esošās zemesgrāmatas ziņas apstiprina, ka prasītāja ir ierakstīta kā iznomāto nekustamo īpašumu īpašniece zemesgrāmatā (lietas 16.-19.lapa). Minētais norāda uz to, ka prasītāja īpašuma tiesības nav apstrīdētās, spēkā esošas, kas liek izdarīt secinājumus, ka tiesiski noslēgtie pirkuma līgumu konkrētajā lietā nav izbeidzami vai atzīstami par spēkā neesoši uz atbildētāja iebildumu pamata. Fakts, ka laika gaitā ir mainījusies nekustamo īpašumu tirgus vērtība nevar būt par pamatu atzīt, ka prasītāja ir ļaunprātīgi izmantojusi savas tiesības un slēgusi pirkuma līgumus.

[15.4] Ar 2021.gada 2.novembra paziņojumu apstiprinās, ka prasītāja izmantojusi tiesības vienpusēji izbeigt zemes nomas līgumu no 2021.gada 1.novembra, pamatojumu norādot līguma 4.4.1.punktu un 4.4.2.punktu, paziņojumu, nosūtot uz atbildētājas juridisko adresi (lietas 25. lapa). Atbildētāja nenoliedz, ka šādu paziņojumu ir saņēmusi, nomas maksas parādu, ko par tiesiski pareizu atzīst atbildētājs pretprasībā, līdz pat lietas izskatīšanai pēc būtības apelācijas instancē nav samaksājusi.

Lietā nav strīda par to, ka atbildētāja izmantoja pirkuma maksu komercdarbības veikšanai, saņemot paziņojumu par nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu, nav iebildusi ne pret šo paziņojumu, ne veikusi darbības nomas maksas samaksai, ne atpakaļpirkuma tiesību izmantošanai, lai varētu veikt atpakaļpirkuma maksas samaksu. No pušu un trešo personu starpā veiktajām pārrunām izriet, ka atpakaļpirkums būtu iespējams tad, ja tiktu apmierināta prasība, un veikta samaksa. Šāda darbība nav iespējama, jo kā norādīja atbildētāja pārstāvis, tad atbildētājam ir nodokļu parāds un nav naudas līdzekļu ar ko veikt atpakaļpirkuma maksas samaksu. Minētais kopumā norāda uz to, ka atbildētājs nav pildījis un nepilda savas uzņemtās saistības un neveic nomas maksas parāda maksājumu.

Neskatoties uz atbildētāja iebildumiem pret celto prasību un prasības neatzīšanu, Civillietu tiesas kolēģija atrod, ka faktiski lietā nav strīda par apstākļiem, ka atbildētāja uzņemto saistību atzīst par sev saistošu, ir saņēmusi prasītāja izrakstītos rēķinus, atbildētāja saistības pret prasītāju bija iekļāvusi arī Tiesiskās aizsardzības procesa pasākuma plānā, ko tika apstiprinājusi arī prasītāja, tomēr, atbildētāja nav veikusi samaksu par zemes nomu.

Norādām, ka pretprasība ir celta nevis pēc savas iniciatīvas, tā iesniegta kā pretprasība pret celto prasību, kas nenorāda uz savu tiesību godprātīgu izmantošanu.

[15.5] Apelatores ieskatā prasītājas atkāpšanās no zemes nomas līguma bija prettiesiska, ņemot vērā to, ka prasītājai nebija tiesības atkāpties no nomas līguma laikā, kad atbildētāja saskaņoja ar kreditoriem tiesiskās aizsardzības procesa pasākumu plānu. Sūdzības iesniedzēja ieskatā prasītāja vienpusēji atkāpās no nomas līguma, proti, pat nesagaidot tiesiskās aizsardzības procesa izbeigšanu vai apstiprināšanu, uzsverot, ka šāda prasītājas rīcība neatbilst nomas līguma noteikumiem. Tiesas kolēģija šim argumentam nevar pievienoties turpmāk norādīto iemeslu dēļ.

Lietā nav strīda par apstākļiem, kā arī ar Uzņēmumu reģistra ziņām apstiprinās, ka atbildētājai ar Zemgales rajona tiesas 2021.gada 19.oktobra lēmumu tika ierosināta tiesiskās aizsardzības procesa lieta, kura ar Zemgales rajona tiesas 2022.gada 25.janvāra lēmumu tika izbeigta. Tādējādi atbildētājai netika īstenots tiesiskās aizsardzības process.

Tiesas kolēģija pilnībā pievienojas pirmās instances tiesas atzītajam spriedumā, ka apstākļos, kad parādniekam netika īstenots tiesiskās aizsardzības process un tiesiskās aizsardzības procesa lieta tika izbeigta, jo tiesiskās aizsardzības pasākumu plāna īstenošanas saskaņojumam netika savākts Maksātnespējas likumā noteiktais nepieciešamais kreditoru balsojuma kvorums, neierobežo prasītājas tiesības atkāpties no zemes nomas līguma uz līguma 4.4.1.punktā noteiktā pamata, kā tas arī norādīts prasītājas paziņojumā par zemes nomas līguma izbeigšanu, sakarā ar nomas maksas maksājumu neveikšanu.

Tiesiskās aizsardzības procesa pasākumu plāna izstrādes kārtību regulē Maksātnespējas likums, kas ir speciālais likums kārtībai par parādnieka kreditoru prasījumu apmierināšanu. Tikai tiesiskās aizsardzības procesa lietas ietvaros parādniekam ir tiesības apmierināt kreditorus speciālā kārtībā atbilstoši izstrādātam, kreditoru balsu skaita saskaņotam un tiesā apstiprinātam tiesiskās aizsardzības procesa pasākumu plānam. Tādējādi prasītājas kā atbildētājas kreditora doto saskaņojumu tiesiskās aizsardzības procesa pasākuma plāna īstenošanai nav pamata atzīt kā kreditora dotu saskaņojumu zemes nomas saistības parāda apmaksai, kas tiek prasīts piedzīt vispārējās prasības tiesvedības kārtībā.

Tiesas kolēģija norāda, ka apstākļos, kad pastāv zemes nomas maksas parāds un tiesiskās aizsardzības process netika īstenots, tika izbeigts, jo tiesiskās aizsardzības procesa pasākumu plānam netika panākts vajadzīgais kreditoru balsu saskaņojums, tad zemes nomas līguma vienpusēja izbeigšana saskaņā ar zemes nomas līguma punktu 4.1.1. ir pamatota. Pamatojoties uz minēto, pretēji apelatores norādītajam, pirmās instances tiesa nav pārkāpusi Maksātnespējas likuma 37.panta 1.daļas 9.punkta normas.

Tāpat svarīgi uzsvērt, ka atbildētāja laikā, kad tika ierosināts tiesiskās aizsardzības process, līdz tā izbeigšanai, kā arī visā tiesvedības laikā, neizmantoja tiesības izvērtēt nomas līguma turpināšanas iespējas, atjaunot zemes nomu, samaksāt nomas maksas parādu, vai citādi risināt jautājumus ar prasītāju.

No lietā esošiem sludinājumu dokumentiem secināms, ka trešajām personām zemes īpašumi iznomāti pēc ilgāka laika, kad atbildētājai tika izbeigts tiesiskās aizsardzības process. Trešās personas tiesas sēdē norādīja, ka ir gatavas risināt jautājumu par nomas tiesību atjaunošanu atbildētājam, ja tāda vienošanās būtu panākta starp pusēm. Tiesvedības laikā šāda vienošanās netika panākta, nomas maksas parāds netika samaksāts, kaut trešā persona turpināja saglabāt smiltsērkšķu stādījumus. Lietā nevar būt strīds par smiltsērkšķu stādījumu piederību, jo par to nav celta ne prasība, ne pretprasība.

Civillietu tiesas kolēģija atrod, ka pirmstermiņa nomas līguma laušanai bija divi pamati, kas ir patstāvīgi, kaut izbeidzoties vienam, proti, netika īstenots tiesiskās aizsardzības process, sekas nomas maksas nemaksāšanai netika novērstas un parāds nav samaksāts. Minētais norāda uz to, ka atbildētājam atzīstot šos faktus par patiesiem, proti, ka ir pielīgta tiesība vienpusējā kārtībā atkāpties no līguma, ja tam ir līgumā pielīgtais pamats, atbildētāja rīcība nav bijusi vērsta uz patiesu vēlmi veikt parāda samaksu, kaut solījums no atbildētāja puses ir bijis. Turklāt, šajā laika posmā, līdz nomas tiesības tika nodotas trešajām personām, atbildētājs izmantoja nekustamos īpašumus un guva valsts atbalstus, par ko norādīja arī trešās personas savos paskaidrojumos.

Saskaņā ar Civillikuma 1587.-1589.pantu tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus. Viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas pat arī tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda. Vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pielaižama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta. No minētajām normām izriet, ka puses līgumā var atrunāt iespēju vienpusēji atkāpties no līguma izpildes, ja par to ir panākta nepārprotama vienošanās.

Konkrētajā gadījumā Vienpusēja atkāpšanās no līguma pielīgta ar līguma saturu, puses tā vienojušās un vienpusēja atkāpšanās ir pamatota atbilstoši Civillikuma 1589.pantam, kā arī nav pretrunā pušu tiesiskajām attiecībām, ko regulē normas par nomas līguma izbeigšanos (Civillikuma 2173.pants).

[15.6] Zemes nomas maksas parāds piedzenams no atbildētājas par labu prasītājai, ievērojot, ka atbilstoši Civillikuma 1587.panta noteikumiem tiesīga vienošanās izpildāma un katrai pusei ir tiesība prasīt līguma izpildīšanu (Civillikuma 1590.pants), tāpēc iestājies atbildētājas pienākums samaksāt nomas maksu (Civillikuma 2141.pants) par laiku līdz nomas līgums izbeigts. Bez tam atbildētāja neapstrīd apstākļus par 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līguma Nr./numurs/ noslēgšanu, neapstrīd, ka atbildētājai izveidojies parāds par laiku no 2021.gada 20.jūnija līdz 2021.gada 14.oktobrim 3504,47 *euro*.

Tieši saistību neizpilde no atbildētāja puses – nomas maksas nemaksāšana ilgāk par 6 mēnešiem, bija pamats 2018.gada 1.oktobra Zemes nomas līguma Nr./numurs/ laušanai no prasītājas puses, kā tas ir pielīgts 2018.gada 1.oktobra Zemes nomas līguma Nr./numurs/ 4.4.1.punktā.

[16] Atbildētāja pretprasībā izvirzījis prasījumu par 2018.gada 1.oktobra noslēgtā atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/ pielikuma Nr.1 6.1.punktā ietvertā noteikuma par to, ka atpakaļpirkuma līgums stājas spēkā, ja nav izbeigts vai pirms termiņa izbeigts nekustamā īpašuma nomas līgums atzīšanu par spēkā neesošu, atjaunot atbildētājas tiesības atpirkt no prasītājas nekustamos īpašumus "/Nosaukums A/", "/Nosaukums B/", "/Nosaukums C/".

[16.1] Lietā noskaidrots, ka starp pusēm 2018.gada 1.oktobrī noslēgts pirkuma līgums Nr./numurs/, ar kuru atbildētāja kā pārdevēja pārdevusi prasītājai nekustamos īpašumus "/Nosaukums A/", "/Nosaukums B/", "/Nosaukums C/". Līgumā pielīgts līguma priekšmets, pirkuma cena, puses līgumu parakstījušas, apliecinājušas, ka apspriedušas līguma nosacījumus, vienojušās par tiem, noslēgušas līgumu bez viltus, spaidiem, maldiem (lietas 45.-47.lapa). Tādējādi līgums saistošs pusēm. Prasītāja ir ierakstīta kā nekustamo īpašumu īpašniece zemesgrāmatā.

[16.2] Starp pusēm 2018.gada 1.oktobrī noslēgts atpakaļpirkuma līgums Nr./numurs/ (lietas 49.-51.lapa), ar kuru prasītāja kā pārdevēja pārdod un nodod atbildētājai nekustamos īpašumus "/Nosaukums A/", "/Nosaukums B/", "/Nosaukums C/". Līgumā pielīgts līguma priekšmets, atpakaļpirkuma cena, līguma termiņš - 2023.gada 30.septembris, kā arī noteikts, ka atpakaļpirkuma līguma spēkā stāšanās nosacījums ir spēkā esošs pušu zemes nomas līgums, tāpat noteikts ne vēlāk kā 30 kalendāro dienu paziņojuma par atpakaļpirkuma tiesību izmantošanas termiņa pirms atpakaļpirkuma noteiktā datuma, kurš noteikts 2023.gada 30.septembris, nosacījums (līguma pielikuma Nr.1 punkts 6.1. (lietas lapa 50)).

Zināms, ka zemes nomas līgums ir vienpusēji izbeigts no 2021.gada 1.novembra. No zemes nomas līguma secināms, ka puses zemes nomas līguma termiņu bija noteikušas līdz 2023.gada 30.septembrim (lietas 8.lapa). Puses līgumu parakstījušas, apliecinājušas, ka apspriedušas līguma nosacījumus, vienojušies par tiem, noslēguši līgumu bez viltus, spaidiem, maldiem (lietas 51.lapa).

Civillikums neparedz tiesas pienākumu vai tiesību grozīt pušu jau pielīgtas nomas būtiskās sastāvdaļas, ja par to pusēm nav strīds.

„Līguma brīvības princips ir privātautonomijas nozīmīgākā izpausme. Līgumu brīvība nozīmē to, ka līdzēji var veidot līgumattiecības un noteikt līguma saturu uz savstarpējās saprašanās un brīvas izvēles pamata. [..] Līguma satura izvēles brīvība sniedzas tiktāl, ciktāl to neierobežo likuma imperatīvās normas. Tā kā saistību tiesiskās attiecības saista tikai pašus līdzējus, neskarot trešo personu tiesības un intereses, tad saistību tiesībās līguma satura izvēles brīvība ir ļoti plaša. Līguma saturs nedrīkst būt prettiesisks" (sk. *BalodisK. Ievads civiltiesībās. Rīga: ZvaigzneABC, 2007, 176., 178.lpp.*).

Norādāms, ka atbildētāja aktīvā rīcība līguma nosacījumu atzīšanai par spēkā neesošu ir izmantota tikai ceļot pretprasību. Judikatūrā ir atzīsts, ka civiltiesisks strīds ir tikai tad, kad ir celts prasījums, nevis tad, kad puses apspriež kādus jautājumus. No lietā iesniegtajiem pierādījumiem neizriet, ka strīdus līguma punkts pušu starpā nebūtu apspriests, būtu slēpts un nesaprotams. Prasība izmantot savas tiesības, ne pienākumu ir līgumu dalībnieku ziņā, proti, nav pielīgts pienākums izmantot pirmpirkuma tiesības, tā ir tiesība, turklāt, šo tiesību var izmantot tikai tādā gadījumā, ja nav citu neizpildītu saistību. No lietas materiāliem izriet, ka atbildētājam ir bijušas finansiālas grūtības veikt savu uzņemto saistību izpildi, iespējams, tās varētu segt atsavinot īpašumus

citām personām, tomēr, nevar cerēt uz šādu tiesību izmantošanu, ja šādas tiesības atbildētājam nebija, kā arī nebija finanšu līdzekļu, lai tos varētu realizēt, pretējā gadījumā tiktu veikta parāda samaksa, panākta vienošanās par atpakaļpirkuma tiesību izmantošanu, veikta samaksa par atpakaļpirkumu un atbildētājs varētu brīvi rīkoties ar iegūtajiem nekustamajiem īpašumiem.

[16.3] Apelācijas sūdzībā norādītais liecina, ka atbildētāja uzskata, ka starp prasītāju un atbildētāju faktiski bija noslēgts aizdevuma līgums, par ko liecinot darījuma konstrukcija un arī prasītājas mājas lapā pieejamā informācija.

Tomēr Civillietu tiesas kolēģija vēlas norādīt atbildētājai, ka pievienojas prasītājas viedoklim rakstveida paskaidrojumos, norādot, ka 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līguma Nr./numurs/, 2018.gada 1.oktobra pirkuma līguma Nr./numurs/ un 2018.gada 1.oktobra atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/ noteikumiem un civiltiesiskajām attiecībām starp pusēm nav nekāda sakara ar aizdevumu, vai ar atbildētājas pienākumu atpirkt nekustamos īpašumus, kā tas ir nepamatoti apgalvots pretprasības pieteikumā un apelācijas sūdzībā. Līdz ar to nav vērtējami pārējie apelācijas sūdzības argumenti, kas saistīti ar prasītājas aizdevumu izsniegšanu.

Lietā ar civiltiesisku prasījumu nav izvirzīts prasījums atzīt šos noslēgtos darījumus par cita veida darījumiem, jo uz ierunas pamata tas nav izdarāms, jo judikatūrā ir atzīts, ka uz ierunas pamata ir izvērtējami lietas dalībnieku iebildumi, kas attiecas uz darījuma absolūto spēkā neesību (sk. Senāta 2010. gada 27. oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-211.2010 (C05058206) 9.1. punktu, 2011. gada 30. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-251/2011 (C04374806) motīvu daļu, 2019. gada 22. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-290/2019 (C29491816) 12.2. punktu).

Civillikuma 1415. pantā noteikts, ka neatļauta un nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu; tāds darījums nav spēkā.

Senāts ir norādījis, ka ar līgumu nodibinātas saistību tiesiskās attiecības parasti saista tikai pašus līdzējus, neskarot trešo personu tiesības un intereses. Tādēļ jāatzīst, ka līguma satura izvēles brīvība – it īpaši starp līdztiesīgiem līgumpartneriem – ir visai plaša. Lai iejauktos privātautonomijā, kuru Civillikuma normas nevis ierobežo, bet gan maksimāli veicina, tādējādi vairojot sabiedrības uzticēšanos tiesīgi noslēgtu līgumu stabilitātei un saistošajam spēkam, jābūt nopietniem iemesliem. Šāda iejaukšanās jāveic situācijās, kad, balstoties uz risināmā strīda apstākļu izvērtējumu, tiek konstatēts, ka darījuma priekšmets ir Civillikuma 1415. pantā norādītajām pazīmēm pretēja rīcība, kura kā satura, tā arī mērķa ziņā nav savienojama ar likuma prasībām vai sabiedrībā valdošiem (vispārpieņemtiem) uzskatiem par godprātīgu rīcību, taisnīgumu, morāles vērtībām. Turklāt, lai darījumu atzītu par spēkā neesošu Civillikuma 1415. panta izpratnē, juridiska nozīme piešķirama objektīviem kritērijiem, nevis kāda līdzēja subjektīviem priekšstatiem par darījuma saturu un mērķi (sk. Senāta 2017. gada 24. augusta sprieduma lietā Nr. SKC211/2017,C28461011, 9.3. punktu).

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka noslēgtie tiesiskie darījumi ir slēgti privātautonomijas principa ietvaros, tie nav ietekmēti un iespaidoti, spēkā esoši un nav izvērtējami kā citādi domāti un slēgti darījumi.

[16.4] Izvērtējot līgumu noteikumus kopsakarā, pirmās instances tiesa pamatoti secināja, ka zemes atpakaļpirkuma tiesības izmantošanas nosacījums ir spēkā esošs zemes nomas līgums. Kolēģija pievienojas Zemgales rajona tiesas atzītajam, ka prasītāja zemes nomas līgumu vienpusēji izbeidza pamatoti, kas arī ir šķērslis atpakaļpirkuma tiesību izmantošanai. Bez tam zemes nomas līguma termiņš, pretēji apelācijas sūdzībā norādītajam, bija noteikts līdz 2023.gada 30.septembrim, kas arī būtu šķērslis atpakaļpirkuma tiesību izmantošanai.

Prasījuma par zemes atpakaļpirkuma līguma 6.1. attiecīgā noteikuma atzīšanu par spēkā neesošu apmierināšana būtu atkarīga no zemes nomas līguma spēkā esamības. Tā kā zemes nomas līgums ir izbeigts, tad atbildētāja ir zaudējusi zemes atpakaļpirkuma tiesības uz līguma pamata, un nav pamata atjaunot atbildētājai zemes atpakaļpirkuma tiesības. Atjaunot, pārskatīt zemes īpašumu nomas tiesiskās attiecības ar prasītāju atbildētāja nav izmantojusi. Tādējādi secīgi zudušas atpakaļpirkuma tiesības, pati atbildētāja ar savu rīcību apstiprinājusi, ka atkāpusies no zemes īpašumu atpakaļpirkuma tiesības. Atbildētājai kā juridiskai personai, kura veic saimniecisko darbību, vajadzēja apzināties sekas sakarā ar līguma neizpildi.

Norādāms, ka atbildētājam tika dots laiks un iespēja pašai novērst pamatus līguma pirmstermiņa izbeigšanai un izmantot atpakaļpirkuma tiesības.

[16.5] Atbildētāja apelācijas sūdzībā norāda, ka atpakaļpirkuma līguma pielikuma Nr. 1 6.1.punkts neatbilst labu tikumu kritērijiem, jo ar šo punktu atbildētājai nepamatoti tiek nodarīti lieli zaudējumi un nepamatoti tiek atņemtas tiesības lietot un gūt ienākumus no atbildētājai pienākošajiem aktīviem.

Tiesību doktrīnā un tiesu praksē ir atzīts, ka nav pieļaujama Civillikuma 1.panta un 1415.panta nemotivēta vienlaicīga piemērošana, lai atzītu par spēkā neesošu kādu konkrētu līguma noteikumu (atpakaļpirkuma līguma 6.2.punkts). Līdz ar to ir nepietiekama atbildētājas atsaukšanās tikai uz Civillikuma 1.pantā minēto labas ticības principu, lūdzot atzīt atbildētājas un prasītājas starpā noslēgtā darījuma konkrētu punktu par spēkā neesošu, pamatojoties uz Civillikuma 1415.pantu. Turklāt atbildētāja nav norādījusi nevienu likumu, kuru prasītāja būtu pārkāpusi vai kādu likumu, kuru prasītāja būtu vēlējies apiet.

Savukārt līgumu var atzīt par pretēju labiem tikumiem (Civillikuma 1.pantam) tikai tad, ja līgums nosaka vienam no līdzējiem tādus mantiska rakstura ierobežojumus vai pienākumus, kas ir absolūti nepieņemami no morāles un tiesiski ētisko principu viedokļa. Tiesu praksē atzīts, ka gadījumos, kad lietas izskatīšanā nākas sastapties ar labu tikumu pārkāpumu, jānoskaidro konkrēto tikumu, kura pārkāpums tiek norādīts kā prasības pamats. Tāpat juridiskajā literatūrā norādīts, ka nepieciešams precīzs juridisks izskaidrojums konkrētajam likuma un labu tikumu pārkāpumam. Nevienu darījuma noteikumu, kas būtu pretējs labiem tikumiem un Civillikuma 1.pantam atbildētāja nav norādījusi.

[16.6] Akcentējot iebildumus apelācijas sūdzībā par nekustamo īpašumu atpirkšanu saskaņā ar atpakaļpirkuma līguma noteikumiem, norādāms, ka atbildētāja ar savu rīcību ir apstiprinājusi atkāpšanos no zemes īpašumu atpakaļpirkuma tiesībām.

Jānorāda, ka apelācijas instances tiesā puses ir veikušas savstarpēju saraksti par izlīguma noslēgšanu šajā strīdā. Atbildētāja sarakstē ir piekritusi prasītājas nosacījumiem par izlīguma maksas samaksu, norādot, ka šādu līdzekļu nav, līdz ar to tiks piesaistīts potenciālais investors, no kā aizņemsies naudas līdzekļus. Norādīja, ka kā nodrošinājumu aizdevuma atmaksai investors saņems īpašuma tiesības uz strīdus nekustamajiem īpašumiem. Taču šādai darījumu shēmai prasītāja nepiekrita, uzsverot sekojošo.

AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" kā Latvijas Zemes fonda pārvaldītājs, atbilstoši LR likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" un Ministru kabineta 2014. gada 2. decembra noteikumiem Nr. 748 "Noteikumi par darījumiem ar lauksaimniecības zemi", nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma darījumus var slēgt tikai ar pārdevēju, kuram vienlaicīgi uz pieciem gadiem tiek piešķirtas nomas tiesības un nekustamā īpašuma iegādes brīdī vienojoties ar pārdevēju par atpakaļpirkuma cenu un zemes nomas maksu, kas tika veikts starp pusēm lietā 2018.gada 1.oktobrī noslēdzot Zemes nomas līgumu Nr./numurs/, Pirkuma līgumu Nr./numurs/ un Atpakaļpirkuma līgumu Nr./numurs/. Ne slēdzot izlīgumu tiesā, ne ārpus tiesas nav iespējams citai personai iegūt atpakaļpirkuma tiesības, kas izrietēja atbildētājai no 2018.gada 1.oktobra Atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/. Atpakaļpirkuma tiesība pēc 2018.gada 1.oktobra Atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/ bija piešķirta tikai un vienīgi sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums D/".

Pamatojoties uz minēto, izlīgums starp pusēm netika noslēgts.

Neskatoties uz to, ka izlīgums netika panākts, Civillietu tiesas kolēģija nesaskata pamatus atzīt, ka apstrīdētais līguma nosacījums būtu pretējs labiem tikumiem un būtu spēkā neesošs, jo kā jau tika norādīts iepriekš, tad šādi nosacījumi ir piešķirti pusēm noslēdzot līgumus, iebildumi nav tikuši saņemti un tie ir izteikti tikai pretprasībā. Netiek saskatītas prasītāja rīcības sekas, kas nestu atbildētājam zaudējumus, iespējams, negodprātīgas komercprakses sekas, ko norāda atbildētājs gan pretprasībā, gan apelācijas sūdzībā, jo tiesa atrod, ka šādu seku iestāšanās ir tikai un vienīgi atbildētāja rīcības sekas un nevēlēšanās risināt izveidojušos situāciju.

[16.7] Civillietu tiesas kolēģijai nav saprotams apelācijas sūdzībā izteiktais pārmetums zemākas instances tiesai par to, ka bez ievērības palicis pretprasības mērķis - atbildētājas saistības izpildīšana pret prasītāju, proti, ka atbildētāja vēlas atmaksāt prasītājai izsniegto aizdevumu, segt citus blakus prasījumus, atpakaļ saņemot no prasītājas nodrošinājumā nodotos īpašumus.

Kā jau iepriekš nolēmumā norādīts ja atbildētājai pastāvēja šāda velme nokārtot saistības ar prasītāju, tad, kāpēc nav kārtoti jautājumi sakarā ar zemes nomas atjaunošanu, samaksāts nomas parāds, ne arī citādi risināti jautājumi par zemes īpašumiem, it sevišķi apzinoties, ka veic saimniecisko darbību, kas ir ienākumu avots, kur ieguldīti lieli naudas līdzekli (smiltsērkšķu dārzi).

Saistību neizpilde rada sekas un ierobežo atbildētājas tiesības saistībā ar 2018.gada 1.oktobra atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/ 6.1.punktu. Ilgstoša, vairāk kā 6 kalendāros mēnešus ilga, nomas maksājumu neveikšana, vienalga kāda iemesla pēc tas nav noticis, nav pamats rast ne faktisku, ne likumisku pamatojumu un attaisnojumu prasījumam par šāda noteikuma atzīšanu par spēkā neesošu (2018.gada 1.oktobra Atpakaļpirkuma līgums Nr./numurs/ 6.1.punkts). 2018.gada 1.oktobra atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/ 6.1.punktā puses vienojās, ka līgums stājas spēkā pēc tam, kad pircējs rakstiski ir informējis pārdevēju par atpakaļpirkuma tiesību izmantošanu ar nosacījumu, ka šāds paziņojums ir saņemts ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) kalendāru dienas pirms atpakaļpirkuma datuma, kā arī, ja nav lauzts vai pirms termiņa izbeigts nekustamā īpašuma nomas līgums. Puses savstarpēji ir pielīgušas, ka tieši spēkā esošs nomas līgums, t.i., 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līgums Nr./numurs/, ir priekšnosacījums 2018.gada 1.oktobra atpakaļpirkuma līguma Nr./numurs/ spēkā stāšanai un iespējai atbildētājam izmantot atpakaļpirkuma tiesību.

[16.8] Tā kā pušu tiesiskās attiecības nodibinātas uz līguma pamata, līgumi nav apstrīdēti, pretprasība izskatīta par konkrētu līguma noteikumu apstrīdēšanu, tiesas kolēģija uzskata, ka citiem atbildētājas norādītiem apstākļiem iesniegtajā apelācijas sūdzībā, piemēram, par zemes cenu, prasītājas uzdevumiem sakarā ar Latvijas Republikas zemes fonda pārvaldību, atbildētājas zaudējumiem nav nozīmes, jo tie neattiecas uz prasības un pretprasības priekšmetu, kas izriet no pušu tiesīgi noslēgtiem līgumiem. Bez tam, atbildētāja nav apstrīdējusi, ka saņēmusi pirkuma maksu, ka prasītāja ir zemes īpašniece un zemes nomas tiesiskās attiecības atbildētājai nav atjaunotas, kā arī to, ka nav atmaksājusi zemes nomas maksas parādu.

Norādām, ka atbildētāja nav rosinājusi civiltiesisku strīdu par smiltsērkšķu piederību un citiem jautājumiem, kas, iespējams, rada zaudējumus atbildētājam, prasība ne par īpašumtiesību atzīšanu, ne par zaudējumu piedziņu nav celta, kas liek izdarīt secinājumu, ka šiem apstākļiem nav izšķirošas nozīmes šajā lietā, jo ir cits prasības un pretprasības pamats un priekšmets.

[16.9] Tiesas uzdevums, izšķirot ikvienu strīdu, ir detalizēti izvērtēt, vai sūdzības iesniedzēja norādītie apstākļi, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, guvuši apstiprinājumu, un kādas juridiskās sekas piemērojamās materiālo tiesību normas sastāvs saista ar lietas iztiesāšanas gaitā noskaidrotiem faktiem (sk. *Augstākās tiesas Senāta 2018.gada 19.februāra spriedums lietā Nr.SKC-7/2018, 2018.gada 29.marta spriedums lietā Nr.SKC-43/2018*). Tomēr tas nenozīmē, ka tiesai ir pienākums atbildēt uz jebkuru procesa dalībnieka argumentu, bet gan tikai uz tādiem, kas attiecas uz lietu un ir nozīmīgi (sk. *Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R.Baloža zinātniskā vadībā. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 140.lpp.*). Arī Eiropas Cilvēktiesību tiesa paudusi atziņu, ka no Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6.panta izriet tiesas pienākums argumentēt spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu (*Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1994.gada 19.aprīļa sprieduma lietā „Van de Hurk v The Netherlands" 61.punkts*).

Ievērojot minēto, Civillietu tiesas kolēģija nevērtē pārējos pušu sniegtos argumentus, jo tiem nav būtiskas nozīmes un tie nevar ietekmēt lietas iznākumu.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasītājas iesniegtie dokumenti kopsakarā ar norādītiem apstākļiem un pušu sniegtiem paskaidrojumiem ir pietiekami zemes nomas maksas parāda pierādīšanai lietā, ko jau iepriekš tiesa pārbaudījusi un atzinusi, ka atbildētājas pienākums ir izpildīt zemes nomas maksas saistību, piedzenot parādu no atbildētājas par labu prasītājam. Pretprasība ir noraidāma.

[16.10] Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa lietā iesniegtos pierādījumus novērtējusi vispusīgi un objektīvi. Tiesas secinājumi atbilst lietas faktiskajiem apstākļiem, līdz ar to spriedums ir pamatots un likumīgs, bet SIA "/Nosaukums D/" apelācijas sūdzība kā nepamatota ir noraidāma.

[17] Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmajai daļai, apmierinot prasību, no atbildētājas par labu prasītājai piedzenama par prasības pieteikumu samaksātā valsts nodeva 395,69 *euro*.

[17.1] Tā kā apelācijas sūdzība ir noraidāma, tad atbildētājai savi tiesāšanās izdevumu jāuzņemas pašai.

[17.2] Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi šajā lietā ir 25,00 e*uro* pirmās instances tiesā (lietas 2.lapa) un 8,76 *euro* apelācijas instances tiesā (lietas uzziņas lapa), kas nav atlīdzināti. Tā kā prasība ir apmierināta pilnīgi, minētie izdevumi 33,76 *euro* piedzenami valsts ienākumos no atbildētājas uz Civilprocesa likuma 42.panta pamata.

[18] Civilprocesa likuma 195.pants nosaka, ka, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa tā rezolutīvajā daļā norāda arī prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus, minot arī tā apmēru.

Saskaņā ar Civillikuma 1765.pantu procentu apmērs cieši jānosaka aktā vai darījumā. Ja tas nav darīts, kā arī tajā gadījumā, ja likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā.

Prasītājai ir nosakāmas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos procentus – 8 procentpunktu apmērā virs galējās procentu likmes (Civillikuma 1765.panta otrā, trešā daļa) gadā no visas ar spriedumu piedzītās summas, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai), ievērojot, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis piedzītās summas lielumu (sk. *Senāta Civillietu departamenta senatoru kopsapulces 2021.gada 15.decembra lēmumu "Procenti par laiku līdz sprieduma izpildei naudas summas piedziņas lietā*).

[19] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 430., 432.-434.pantu Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

Prasību apmierināt.

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums D/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu akciju sabiedrībai "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas Nr.50103744891, no 2018.gada 1.oktobra zemes nomas līguma Nr./numurs/ izrietošo nomas maksas parādu par laiku no 2021.gada 1.aprīļa līdz 2021.gada 1.novembrim kopā 4026,28 *euro*, kas sastāv no nesamaksātā parāda 3327,50 *euro* un pievienotās vērtības nodokļa 698,78 *euro*, tiesas izdevumus 395,69 *euro*, kas ieskaitāmi prasītāja norādītajā norēķinu kontā Nr./konta numurs/, AS "Citadele banka", SWIFT kods PARXLV22.

Noteikt akciju sabiedrībai "Attīstības finanšu institūcija Altum" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos 8% (astoņi procenti) gadā no piespriestās, bet nesamaksātās pamatparāda 3327,50 *euro*.

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums D/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, pretprasību pret akciju sabiedrību "Attīstības finanšu institūcija Altum", reģistrācijas Nr.50103744891, par atkāpšanos no līguma atzīšanu par nepamatotu, līguma nosacījuma atzīšanu par spēkā neesošu, atpakaļpirkuma tiesību atjaunošanu noraidīt.

Piedzīt no Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums D/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 33,76 *euro*, kas ieskaitāmi kontā - saņēmējs Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr.90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, konta Nr.LV51TREL2190458019000.

Noteikt pienākumu samaksu apliecinošu dokumentu vai paziņojuma par samaksu iesniegt Zemgales apgabaltiesā (Jelgavā), izskaidrojot, ka ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu nesamaksas gadījumā pēc sprieduma labprātīgas izpildes termiņa tiks sagatavots izpildu raksts un nodots piespiedu izpildei.

Noteikt SIA "/Nosaukums D/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 30 dienu laikā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Zemgales apgabaltiesā, Jelgavā un samaksājot drošības naudu 300 *euro* apmērā Latvijas Republikas Augstākās tiesas, reģistrācijas Nr.90000068892, Valsts kases kontā Nr.LV83TREL8280010000000.

Sprieduma faktiskā sastādīšanas diena – 2024.gada 1.augusts.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs A.Sniedzītis
Tiesnese M.Terjuhana
Tiesnese A.Misiuna

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.
Dokumenta oriģināls elektroniski glabājas Tiesu informatīvajā sistēmā (TIS) lietas kartītē.