Lieta Nr.C33748816
Lietas arhīva Nr.CA-0309-17/10

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā

Liepājā 2017.gada 25.septembrī

Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja: Z.Zaiceva
tiesneši A.Klaiše un L.Kraule
ar sekretāri E.Mazo

izskatīja atklātā tiesas sēdē apelācijas kārtībā civillietu /pers. E/ mantojuma masas prasībā pret SIA /Nosaukums A/ par zemes nomas maksas parāda piedziņu, sakarā ar atbildētājas apelācijas sūdzību par Ventspils tiesas 2017.gada 10.aprīļa spriedumu.

Aprakstošā daļa

/pers. E/ mantojuma masa, kuru pārstāv mantojuma masas aizgādnis /pers. F/, cēlusi tiesā prasību pret SIA /Nosaukums A/lūdzot piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai piespiedu nomas maksas parādu 4710,32 EUR, ieskaitot minēto summu /pers. E/ mantojuma masas kontā /konta numurs/ AS "Swedbank".

Prasības pieteikumā norādīts, ka /pers. E/ mirusi /miršanas datums/. Ar Rīgas apgabaltiesas 2000.gada 20.marta spriedumu atzītas /pers. G/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/ , /adrese A/, kas sastāv no celtnēm 11,4,6 un zemesgabala 1848 kv.m platībā vairāk vai mazāk, kā izrādīsies pēc iemērīšanas dabā. Īpašuma tiesības uz ēkām /adrese/ zemesgrāmatā neizdevās nostiprināt, jo AS /Nosaukums C/ novilcināja sprieduma izpildi. 2001.gada 7.decembrī pieņemts Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr./numurs/, kurā atzītas /pers. G/ tiesības saņemt nomas maksu no zemes lietotāja AS /Nosaukums C/.2002.gada 25.martā ēku īpašums tika nostiprināts zemesgrāmatā uz SIA /Nosaukums A/ vārda, pamatojoties uz maiņas līgumu, gan AS /Nosaukums C/ gan SIA /Nosaukums A/ amatpersona bija /pers. H/, kas bija arī Jūrmalas pašvaldības deputāts un nevarēja nezināt par /pers. G/ īpašuma tiesībām un pilsētas zemes komisijas lēmumu. Līdz ar to /pers. G/ īpašuma tiesības uz zemes īpašumu /adrese/ Jūrmalā zemesgrāmatā nostiprinātas tikai 2005.gada 20.septembrī. SIA /Nosaukums A/ vadībai jau kopš īpašuma tiesību iegūšanas 2002.gadā bija zināms, ka zemes gabals zem ēkām ir /pers. G/ īpašums. 2004.gada 30.janvārī SIA /Nosaukums A/ īpašuma tiesības uz minēto ēku īpašumu samazinājušās līdz 11/12 domājamām daļām, bet 2004.gada 3.jūnijā izbeigušās. Atbilstoši 2005.gada 21.novembra dāvinājuma līgumam īpašuma tiesības uz zemes gabalu /adrese/ ieguva /pers. E/, saskaņā ar dāvinājuma līguma 7.1.punktu /pers. E/ tika nodotas visas tiesības, tai skaitā prasījuma tiesības pret ēku īpašniekiem. Līdz ar to prasītāja lūdz piedzīt nomas maksas parādu par periodu no 2002.gada 25.marta līdz 2004.gada 3.jūnijam.

Atbildētāja rakstveida paskaidrojumos norādījusi, ka prasību neatzīst, uzskata, ka saskaņā ar Komerclikuma normām prasījumam ir iestājies noilgums, bez tam neatzīst prasību arī pēc būtības, jo ar 2001.gada 7.decembra Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmumu ir atzītas tiesības saņemt nomas maksu no AS /Nosaukums C/. Ēku īpašnieces maiņas rezultāta ar /pers. G/ vienošanās zemes nomas sakarā netika slēgta. SIA /Nosaukums A/ bija ēku īpašniece, kad /pers. G/ īpašuma tiesības zemesgrāmatā vēl nebija nostiprinātas.

Ar Ventspils tiesas 2017.gada 10.aprīļa spriedumu prasība apmierināta. No atbildētājas par labu prasītājai piedzīts zemes piespiedu nomas maksas parāds 4710,32 EUR un tiesāšanās izdevumi – valsts nodeva 429,15 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,81 EUR un izdevumi par advokāta pakalpojumiem 150 EUR.

Tiesa novērtējusi, ka /datums/mirusi /pers. F/ laulātā /pers. E/, ar Rīgas bāriņtiesas /datums/lēmumu /pers. F/ iecelts par /pers. E/ mantojuma masas aizgādni. Ar Rīgas apgabaltiesas 2000.gada 20.marta spriedumu atzītas /pers. G/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, /adrese A/, kas sastāv no celtnēm Nr.1., 4., 6. un zemesgabala 1848 kv.m. platībā, vairāk vai mazāk, kā izrādīsies pēc iemērīšanas dabā, spriedums stājies spēkā 2000.gada 26.aprīlī. Pēc sprieduma stāšanās likumīgā spēkā /pers. G/ nav nostiprinājusi zemesgrāmatā savas īpašuma tiesības uz ēkām /adrese/, bet 2005.gada 20.septembrī zemesgrāmatā nostiprinātas /pers. G/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, sastāvošu no zemes gabala 1760 kv.m. platībā.

Ēku /adrese/īpašnieks līdz 2002.gada 25.martam bija AS/Nosaukums C/.

Novērtējot 2001.gada 7.decembrī Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas lēmumu Nr. /numurs/ "Par zemesgabala izveidošanu /adrese/", tiesa atzinusi, ka ir pierādīts fakts, ka ēku īpašniekam jau no 2001.gada 7.decembra bija zināms, ka par zemi zem ēkām /adrese/ jāmaksā zemes nomas maksa zemes īpašniecei /pers. G/. 2002.gada 15.martā ēku īpašums nostiprināts uz atbildētājas vārda pamatojoties uz 2002.gada 28.janvāra maiņas līgumu.

Attiecībā uz atbildētājas iebildumiem par to, ka prasībai iestājies noilgums saskaņā ar Komerclikumu, tiesa norādījusi, ka Komerclikums neregulē tiesiskās attiecības, kas izriet no zemes piespiedu nomas un pušu starpā nav bijis noslēgts līgums par komercdarījumu, pušu starpā izveidojušās zemes nomas piespiedu attiecības likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta izpratnē.

Pamatojoties uz Civillikuma 1895., 1905.pantu un ņemot vērā, ka jau 2009.gadā atbildētāja bija brīdināta par nepieciešamību nomaksāt parādu, tiesa atzinusi, ka noilgums prasībai nav iestājies.

Tiesa secinājusi, ka no Jūrmalas domes lēmuma redzams, ka uz īpašuma atgūšanas brīdi /pers. G/ bija radīti no viņas gribas neatkarīgi šķēršļi, lai nekustamo īpašumu reģistrētu zemesgrāmatā, jo ēkas, uz kurām ar tiesas spriedumu tika atzītas īpašuma tiesības, bija reģistrētas zemesgrāmatā uz citas personas vārda. Tāpat tiesa secinājusi, ka ar Jūrmalas domes 2001.gada 7.decembra lēmumu /pers. G/ noteikti īpašuma uzturēšanas pienākumi, kādus var noteikt tikai zemes īpašniekam. Līdz ar to, tiesa atzinusi, ka laika periodā no 2002.gada 25.marta, kad zemesgrāmatā nostiprinātas SIA /Nosaukums A/ īpašuma tiesības, līdz 2004.gada 3. jūnijam, par zemes īpašnieci ir atzīstama /pers. G/.

Ņemot vērā Civillikuma 2115., 876. pantos, Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedumā lietā Nr.2008-34-01 12.punktā paredzēto, kā arī novērtējot, to, ka gan AS /Nosaukums C/, gan SIA /Nosaukums A/ amatpersona kopš 1991.gada bija /pers. H/, tiesa secinājusi, ka, kaut arī /pers.

G/ īpašuma tiesības uz zemes īpašumu /adrese/ nostiprinātas zemesgrāmatā tikai 2005.gada 20.septembrī, SIA /Nosaukums A/ vadībai jau kopš īpašuma tiesību iegūšanas 2002.gada 25.marta bija zināms, ka zeme zem ēkām ir /pers. G/ īpašums.

Novērtējot 2005.gada 21.novembra dāvinājuma līgumu, tiesa secinājusi, ka /pers. E/ ir nodotas visas tiesības, un līdz ar to /pers. E/ saglabājas tādas pašas tiesības prasīt nomas maksu par zemi no jebkura ēkas īpašnieka vai valdītāja, kā tas būtu /pers. G/.

Tiesa atzinusi, ka pušu tiesiskās attiecības regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta trešā daļa un norādījusi, ka pušu nomas attiecībām nav brīvprātības rakstura, bet gan ir piespiedu raksturs, jo tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka vai ēku īpašnieka gribas uz likuma pamata, kas aprobežo zemes īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar savu īpašumu, vienīgi paredzot viņam tiesības saņemt no ēku un būvju īpašnieka nomas maksu, tāpat arī citus ar speciālo likumu noteiktus maksājumus, ņemot vērā Civillikuma 3.panta noteikumus, ka katra tiesiskā attiecība apspriežama pēc likuma, kas bija spēkā uz brīdi, kad tiesiskās attiecības radušās, pārgrozījušās vai izbeigušās. Neskartas paliek uz likuma pamata iegūtās tiesības.

Tiesa ņemot vērā judikatūrā izteiktās atziņas, norādījusi, ka ēkas īpašnieka tiesība lietot zemi zem ēkas un pienākums samaksāt zemes īpašniekam par zemes lietojumu ir noteikts ar likumu.

Tiesa atzinusi, ka prasītāja aprēķinātā nomas maksa 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības ir atbilstoša likumam uz strīdus periodu, par nomātās zemes platību atbildētāja iebildumus nav cēlusi, līdz ar to, gada nomas maksa nav pārmērīgi augsta un ir atbilstoša likuma nosacījumiem.

Tiesa norādījusi, ka tā kā lietā nav strīda par to, ka atbildētāja bija ēkas īpašnieks laika posmā no 2002.gada 25.marta līdz 2004.gada 2.jūnijam, tad ir pamats nodibināt, ka par minētajā periodā pastāvēja piespiedu nomas attiecības un prasība ir pamatota un pilnībā apmierināma.

Par šo tiesas spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi atbildētāja, norādot, ka spriedums tiek pārsūdzēts pilnā apmērā.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja uzskata, ka iztulkojot Dāvinājuma līguma 7.1.punktu tiesa nav ņēmusi vērā būtiskus lietas faktiskos apstākļus. Ņemot vērā, ka gan /pers. G/, gan /pers. E/ ir mirušas un nav pierādīts, ka ar dāvinājuma līgumu bija gribēts nodot arī iespējamās prasījuma tiesības par nomas maksas parāda piedziņu. Dāvinājuma līguma pušu patieso nodomu bija nepieciešams noskaidrot iztulkojot līgumu ņemot vērā Civillikuma 1508.pantu, ka priekšroka dodama saudzīgākam iztulkojumam. Atbildētāja uzskata, ka tiesa Dāvinājuma līguma 7.1.punktu ir tulkojusi sašaurināti, t.i., ņemot vērā vārdu gramatisko nozīmi, bet neņemot vērā būtiskus lietas apstākļus – starp /pers. G/ un AS /Nosaukums C/ pastāvošo tiesvedību.

Kā būtisku pastāvīgu pamatu prasības noraidīšanai atbildētāja norāda uz Komerclikuma 406.pantu. Atbildētāja norāda uz juridiskajā literatūrā norādīto, ka atbilstoši komercdarījumu legāldefinīcijai komercdarījumi ir komersanta tiesiskie darījumi, kas saistīti ar komercdarbību, un šajā definīcijā ietvertais jēdziens "tiesiskie darījumi" ir interpretējams paplašināti, ietverot ne vien tiesiskos darījumus Civillikuma 1403.panta izpratnē, bet arī cita veida tiesisku rīcību, kurai pamatā ir komersanta griba.

Uzskata, ka tiesa nepamatoti secinājusi, ka Komerclikums neregulē nomas tiesiskās attiecības. Šajā sakarā atbildētāja norāda uz Tieslietu ministrijas norādīto, ka gadījumā, ja piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās viena no darījuma pusēm ir komersants un minēto attiecību rašanās pamats ir tiesisks darījums vai arī šim attiecībām ir piemērojami tiesiska darījuma noteikumi, tad Tieslietu ministrijas ieskatā atbilstoši Komerclikuma 406.pantam prasījumiem, kas izriet no konkrētās tiesiskās attiecības, ir pamats piemērot saīsināto noilguma termiņu -3 gadi.

Atbildētāja uzskata, ka konkrētajā gadījumā ir jāvērtē vai strīdus tiesiskajām attiecībām ir piemērojami tiesiska darījuma noteikumi, ko var izdarīt aplūkojot no strīdus tiesiskajām attiecībām izrietošās saistības rašanās pamatus. Atbildētāja aplūkojusi Civillikuma 1402.panta komentārus kā arī judikatūrā norādīto un secinājusi, ka no nomas tiesiskajām attiecībām izrietošu saistību nerada likums, bet vai nu pušu starpā noslēgts nomas līgums vai tiesas spriedums, kurā ir nodibinātas nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, kas apstiprina, ka piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām pēc analoģijas tiek piemēroti nomas līguma kā tiesiska darījuma noteikumi. Līdz ar to atbildētāja uzskata, ka pastāv priekšnoteikumi, lai attiecībā uz strīdus tiesiskajām attiecībām piemērotu Komerclikuma nosacījumus.

Bez tam apelācijas sūdzības iesniedzēja norāda uz Civillikuma 994.pantu, kas paredz, ka par nekustamā īpašumu īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā. Atbildētāja uzskata, ka tiesa spriedumā konstatējot, ka /pers. G/ laika posmā no 2002.gada 25.martam līdz 2004.gada 3.jūnijam bija atzīstama par zemes īpašnieci, nepamatoti atsaukusies uz Civillikuma 2015.pantu, jo minētā norma regulē gadījumu, kad lietu iznomā vai izīrē persona ar lietošanas tiesībām.

Tāpat atbildētāja norāda, ka tā nav AS /Nosaukums C/ tiesību pārņēmēja un līdz ar to tai nav saistošs ne /pers. G/ un AS /Nosaukums C/starpā noslēgtais nomas līgums, ne arī AS /Nosaukums C/ dotā piekrišana nomājamā zemes gabala platībai un nomas maksai. Uzskata, ka tiesa nepamatoti nav vērtējusi /pers. G/, kā viņasprāt, zemes gabala īpašnieces pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar ēku īpašniekiem, kā arī nav vērtējusi faktu, ka /pers. G/ nav veikusi nekādas darbības, lai aizsargātu savas it kā aizskartās tiesības uz zemes nomas maksu no atbildētājas. Atbildētāja norāda, ka /pers. G/ laikā, kad atbildētāja bija ēku īpašniece, nebija vērsusies pie atbildētājas nolūkā noslēgt nomas līgumu, kā arī nebija vērsusies tiesā ar prasību par nomas tiesisko attiecību konstatāciju.

Atbildētāja uzskata, ka tiesa nepamatoti piešķīrusi nozīmi apstāklim, ka gan AS /Nosaukums C/, gan atbildētājas amatpersona bija /pers. H/, jo atbildētāja nav AS /Nosaukums C/ tiesību pārņēmēja un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta trešās daļas izpratnē /pers. G/ bija pienākums noslēgt zemes gabala nomas līgumu ar atbildētāju, vai atteikuma gadījumā vērsties tiesā.

Līdz ar to, atbildētāja norāda uz Civillikuma 1776.pantu un uzskata, ka /pers. G/ neievēroja pienācīgu rūpību, lai novērstu zaudējumus un ir atzīstams, ka /pers. G/ zaudēja tiesības prasīt atlīdzību jau pirms dāvinājuma līguma noslēgšanas, kā rezultātā šādas iespējamās prasījuma tiesības nevarēja nodot arī /pers. E/.

Attiecībā uz tiesas secināto, ka atbildētāja nav cēlusi iebildumus par nomātās zemes platību, apelācijas sūdzības iesniedzēja norāda, ka savos paskaidrojumos ir norādījusi, ka celto prasību neatzīst pilnībā un tas nozīmē, ka par nepamatotu tiek uzskatīts gan prasības pieteikumā norādītais attiecībā uz nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu, gan sekojoši arī atbildētājas pienākums veikt nomas maksājumus noteiktā apmērā. Līdz ar to uzskata, ka tiesai nebija pamata secināt, ka atbildētāja nav cēlusi iebildumus pret prasību kādā daļā tikai tā iemesla dēļ, ka nav to konkrēti atrunājusi paskaidrojumos.

Tiesas sēdē atbildētājas pārstāvis prasību neatzina uz apelācijas sūdzībā norādīto argumentu pamata. Papildus paskaidrojot, ka tiesai jātulko /pers. G/ un /pers. E/ starpā noslēgtā Dāvinājuma līguma 7.1. punkta nosacījumi tādējādi, ka tikušas nodotas tiesības sakarā ar /pers. G/ celto īpašuma prasību, nevis tiesības saņemt nomas maksu. Bez tam paskaidroja, ka tā kā neatzīst prasību pēc būtības, nepiekrīt arī prasītajam nomas maksas apmēram 5%, jo speciālais likums strīdus laika posmā paredzēja nomas maksas maksimālo robežu, nenosakot precīzi 5%.

Prasītājas pārstāvis prasību uzturēja uz tajā norādītajiem pamatiem, papildus paskaidrojot, ka prasītāja ņēmusi vērā nomas maksas apmēru Jūrmalas pilsētā ar komercdarbību saistītiem objektiem. Uzskata, ka pirmās instances tiesas spriedums ir likumīgs un pareizs.

Motīvu daļa

Pārbaudījusi pierādījumus, noklausījusies pušu paskaidrojumus, tiesas kolēģija uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Tiesas kolēģija ņem vērā Civilprocesa likuma 426.panta pirmajā daļā noteikto, ka apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar

apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās. Savukārt, atbilstoši Civilprocesa likuma 430.panta trešajai daļai, fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Apelācijas instances tiesa ņem vērā, ka apelācijas sūdzības iesniedzējs neapstrīd un pirmās instances tiesa ir pārliecinājusies par /pers. E/ mantojuma masas aizgādņa /pers. F/ tiesībām celt attiecīgu prasību prasītājas interesēs. Tāpat nav strīds par zemes gabala platību, kā arī par to, ka atbildētāja līdz lietas izskatīšanai apelācijas instances tiesā, nomas maksas parādu nav samaksājusi. Līdz ar to apelācijas instances tiesai atkārtoti šie fakti nav jāpārbauda.

Apelācijas instances tiesa atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums prasības apmierināšanai ir pareizs un pilnībā pietiekams, tādēļ atbilstoši Civilprocesa likuma 432.panta piektajai daļai, Kurzemes apgabaltiesa pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai.

Šajā spriedumā papildos pirmās instances tiesas spriedumam norādīto apsvērumu dēļ, tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzībā norādītie argumenti nedod pamatu taisīt pretēju spriedumu lietā, jo prasība ir pamatota un apmierināma.

Attiecībā uz lietā nodibinātajiem faktiskajiem apstākļiem, tiesas kolēģija ņem vērā, ka pušu starpā strīds nepastāv, līdz ar to, atbilstoši Civilprocesa likuma 430.panta noteikumiem, ir nodibināts, ka ar 2000.gada 26.aprīlī spēkā stājušos Rīgas apgabaltiesas 2000.gada 20.marta spriedumu atjaunotas /pers. G/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, /adrese A/, kas sastāv no celtnēm 11,4,6 un zemesgabala 1848 kv.m platībā vairāk vai mazāk, kā izrādīsies pēc iemērīšanas dabā. Tāpat, lietā strīds nepastāv par to, ka īpašuma tiesības uz zemesgabalu /pers. G/ nostiprinātas tikai 2005.gada 20.septembrī, savukārt, īpašuma tiesības uz ēkām /adrese/ zemesgrāmatā /pers. G/ netika nostiprinātas, jo īpašuma tiesības uz minētajām ēkām nostiprinātas uz AS /Nosaukums C/ vārda.

Tāpat, lietā nav strīda par to, ka AS /Nosaukums C/ bija informēta, ka 2001.gada 7.decembrī pieņemts Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr./numurs/, kurā atzītas /pers. G/ tiesības saņemt nomas maksu no zemes lietotāja AS /Nosaukums C/, kā arī 2002.gada 22.februāra Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmumu Nr./numurs A/ par izmaiņām lēmumā Nr./numurs/ (turpmāk = Zemes komisijas lēmumi).

No lietas materiāliem konstatējams, ka 2002.gada 25.martā ēku īpašums tika nostiprināts zemesgrāmatā uz SIA /Nosaukums A/ vārda, pamatojoties uz maiņas līgumu, 2004.gada 30.janvārī SIA /Nosaukums A/īpašuma tiesības uz minēto ēku īpašumu samazinājušās līdz 11/12 domājamām daļām, bet 2004.gada 3.jūnijā izbeigušās.

Bez tam, lietā nav strīds par to, ka ar 2005.gada 21.novembra Dāvinājuma līgumu /pers. G/ uzdāvinājusi /pers. E/ strīdus īpašumu – zemesgabalu ar platību 1760 kv.m (turpmāk tekstā – Dāvinājuma līgums).

Tiesas kolēģija par nepamatotu atzīst atbildētājas argumentu, ka atbildētājai nevarēja rasties no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietoša saistība pret /pers. G/ par prasībā norādīto laiku, jo strīdus laika posmā zemes nekustamais īpašums nebija nostiprināts Zemesgrāmatā uz /pers. G/ vārda, jo šāds arguments ir pretrunā pirmās instances tiesas analizētajām Civillikums 927.,994. un 2115.panta normām attiecībā uz /pers. G/ tiesībām saņemt nomas maksu.

Papildus pirmās instances tiesas argumentiem, ka /pers. G/ bija tiesības saņemt nomas maksu prasībā norādītajā laika posmā, tiesas kolēģija atsaucas uz Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 17.novembra spriedumā SKC-309 sniegto Civillikuma 994.un 2115.panta tulkojumu, atzīstot, ka tas apstāklis, ka nekustamais īpašums nav nostiprināts zemesgrāmatā, nav šķērslis tā iznomāšanai. Spriedumā AT Civillietu departaments citējis tiesību doktrīnā nostiprinājušos atziņu, ka „ Civillikuma 994.panta otrajā daļā minētais princips nozīmē to, ka ieguvējs līdz nekustamā īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatā nevar rīkoties ar īpašumu, t.i., saņemot aizdevumu, apgrūtināt to ar lietu tiesībām (ieķīlāt) u.tml., jo šādas tiesības ir zemesgrāmatā ierakstītajam īpašniekam. Šāda situācija neliedz ieguvējam (..) lietot to, tai skaitā iznomāt īpašumu *(A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.- Rīga. Tiesu namu aģentūra, 2002, 129.lpp.).*

Apelācijas sūdzības iesniedzēja neapstrīd faktu, ka konkrētajā gadījumā starp pusēm pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, proti, kā pirmās instances tiesa spriedumā norādījusi, ka nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs, jo tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas, jo viņa tiesības brīvi rīkoties ar savu zemes īpašumu ierobežo speciālais likums – likums „ Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās", konkrēti, likuma 12.panta pirmās daļas 2.punkta piezīme.

Līdz ar to atzīstams, ka /pers. G/ bija tiesības par strīdus laika posmu saņemt nomas maksu no atbildētājas.

Papildus pirmās instances tiesas argumentācijai, ka atbildētājas amatpersona /pers. H/ bija informēts par Zemes komisijas lēmumiem, turklāt, neatkarīgi no atbildētājas iebildumiem, ka atbildētāja nav AS /Nosaukums C/ tiesību pārņēmēja, tiesas kolēģija ņem vērā, ka no /pers. G/ 2004.gada 30.augustā Rīgas apgabaltiesā celtās prasības par darījumu apstrīdēšanu un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu /adrese/ , /adrese A/(lietas Nr.C04355704) izriet, ka atbildētāja ir AS /Nosaukums C/ akcionāre.

Bez tam fakts, ka atbildētājai bija zināms, ka tās īpašums atrodas uz strīdus zemes gabala, atbildētajai bija zināms, jo no Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma Nr./numurs/ noraksta konstatējams, ka atbildētājai piederošais ēku (būvju) īpašums ir saistīts ar zemes gabalu /adrese/.

Līdz ar to, apelācijas instances tiesa konstatē, ka atbildētajai bija zināms, ka tai ir saistības attiecībā pret lietojamās zemes īpašnieci.

Tiesas kolēģija kritiski novērtē atbildētājas apelācijas sūdzībā norādīto argumentu, ka pirmās instances tiesa nepareizi tulkojusi Dāvinājuma līguma 7.1.punktu, nepamatoti secinot, ka /pers. E/ tikušas nodotas tiesības prasīt zemes nomas maksu par zemes gabala lietošanu no jebkura uz zemes gabala esošo ēku īpašnieka vai lietotāja turpmāk minēto argumentu dēļ.

Dāvinājuma līguma 7.1.punktā paredzēts, ka ‚ar šo līgumu Dāvinātājs vienlaikus nodod apdāvinātajam visas tiesības, tajā skaitā arī prasījuma tiesības pret ēku, kas atrodas uz Īpašuma, īpašniekiem un valdītājiem, un kas izriet no LR Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 2001.gada 7.decembra lēmuma Nr./numurs/ un LR Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 2002.gada 22.februāra Nr./numurs A/."

Apelācijas sūdzības iesniedzēja lūgusi tiesu noskaidrot minētā darījuma pušu patieso nodomu, ņemot vērā starp /pers. G/ un AS /Nosaukums C/ pastāvošo tiesvedību un ievērojot Civillikuma 1508.pantu, kurš paredz, ka saudzīgākam iztulkojumam dodama priekšroka pret citiem, un uz tā pamata priekšroka ir tam, kurš vismazāk saista parādnieku.

Turklāt, atbildētāja uzskata, ka Dāvinājuma līguma 7.1.punkts jātulko kopsakarībā ar /pers. G/ 2004.gada 30.augustā Rīgas apgabaltiesā celto prasību par darījumu apstrīdēšanu un īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu /adrese/ , /adrese A/, kas sastāv no celtnēm 11,4,6 (lietas Nr.C04355704).

No šī fakta, atbildētājas ieskatā, tiesai būtu jāizdara secinājums, ka Dāvinājuma līguma 7.1.punkts paredz tikai no šīs tiesvedības izrietošo prasījuma tiesību uz ēkām nodošanu /pers. E/.

Šādu atbildētājas viedokli tiesas kolēģija uzskata par nepamatotu, jo Civillikuma 1504.pnts nosaka, 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.

Tiesas kolēģija, pretēji atbildētājas ieskatam, atzīst, ka Dāvinājuma līguma 7.1.punkta nosacījumi ir izteikti skaidri, nepārprotami un vienkāršā valodā. Kā pamatoti secinājusi pirmās instances tiesa, ka ar Dāvinājuma līgumu /pers. E/ tikušas nodotas visas no strīdus īpašuma izrietošās Dāvinātājas tiesības, neaprobežojot apdāvināto tiesībās, turklāt, īpaši izceļot : „tajā skaitā arī prasījuma tiesības pret ēku, kas atrodas uz Īpašuma, īpašniekiem un

valdītājiem, un kas izriet no LR Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 2001.gada 7.decembra lēmuma Nr./numurs/ un LR Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 2002.gada 22.februāra Nr./numurs A/."

Atbildētājai abu Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmumu saturs ir zināms.

Atbildētāja pati norādījusi apelācijas sūdzībā, tad „ neapšaubāmi, ka Dāvinājuma līguma priekšmets bija ne tikai nekustamais īpašums [..], bet arī /pers. G/ kā dāvinātājas iespējamās prasījuma tiesības pret ēku īpašniekiem un valdītājiem."

Taču atbildētājas argumenti, kādēļ Dāvinājuma līguma 7.1.pants būtu tulkojams saudzīgi un tā, lai tas vismazāk saistītu atbildētāju saskaņā ar Civillikuma 1508.pantu, nav pamatoti, jo tiesas kolēģija atzīst, ka no Dāvinājuma līguma 7.1.punkta skaidri un nepārprotami izriet dāvinātājas patiesā griba – nodot visas savas tiesības bez aprobežojuma, tarī skaitā tiesības prasīt zemes nomas maksu.

Tiesas kolēģijas secinājums balstīts arī uz faktu, ka atbildētājas norādītajā /pers. G/ īpašuma prasībā, kura uz šī strīda izskatīšanas brīdi vēl nav izskatīta pēc būtības, kopš 2004.gada līdz pat savas nāves brīdim, prasītāja bija /pers. G/ (informācija Tiesu Informatīvajā Sistēmā), kā arī lietā nav iegūti pierādījumi, ka /pers. G/ pēc Dāvinājuma līguma noslēgšanas būtu vērsusies ar prasījumu par nomas maksas parāda piedziņu pret atbildētāju.

Šis fakts dod pamatu atzīt atbildētājas argumentu, ka Dāvinājuma līguma 7.1. punkts paredz tikai un vienīgi ar prasījuma tiesību nodošanu /pers. G/ prasībā civillietā C04355704, par nepamatotu.

Apelatora argumentu, ka patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai ir prasījuma tiesību noilgums saskaņā ar Komerclikuma 406.pantu, tiesas kolēģija atzīst par nepamatotu un papildus pirmās instances tiesas argumentācijai uz šo atbildētājas iebildumu, atsaucas uz Latvijas Republikas Augstākās Tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 4.marta spriedumu lietā SKC-40, kurā secināts, ka „ uz likuma pastāvošas nomas tiesiskās attiecības nevar kvalificēt kā komercdarījumu. Faktiski šādā situācijā atlīdzība nomas maksas veidā pēc juridiskās dabas pielīdzināma maksājumam par zemes īpašuma tiesību aprobežojumu".

Līdz ar to atbildētājas iebildumi, ka ir iestājies Komerclikuma 406.pantā paredzētais noilgums, ir nepamatots.

Savukārt, apelācijas sūdzībā netiek apstrīdēts pirmās instances tiesas secinājums, ka Civillikuma 1895.pantā paredzētais desmit gadu prasības noilgums nav iestājies. Atbildētāja neapstrīd, ka 2009.gadā tā saņēmusi brīdinājumu par nomas maksas parādu un apmēru, uz kuru tā arī atbildējusi. Līdz ar to pirmās instances tiesa pamatoti atzinusi, ka atbilstoši Civillikuma 1905.panta nosacījumiem šis atgādinājums ir pārtraucis noilgumu.

Attiecībā uz prasībā norādīto nomas maksas apmēru – 5% no kadastrālās vērtības gadā par strīdus laika posmu, tiesas kolēģija ņem vērā, ka likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā daļa (redakcijās, kas bija spēkā prasībā norādītajā strīdus periodā) paredzēja, ka zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības.

Pirmās instances tiesas spriedums satur atsauci uz likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās", kā arī Civillikuma normām attiecībā uz nomas maksas apmēru un motivāciju, kādēļ nosakāma nomas maksa 5 %.

Kā pamatoti norādījusi pirmās instances tiesa, tad atbildētāja nav cēlusi pamatotus iebildumus, kādēļ nomas maksa būtu nosakāma mazāka par 5% gadā, tāpat arī apelācijas instances tiesā atbildētāja vien aprobežojusies ar iebildumiem "kādēļ pieci nevis viens procents".

Tiesas kolēģija ņem vērā prasītāja paskaidrojumu, ka nomas maksas apmērs noteikts, vadoties no Jūrmalas pilsētā strīdus laika posmā eksistējošajām cenām, kā arī fakta, ka atbildētāja ir komersants un ēku īpašumu ieguvusi darījuma rezultātā, apzinoties, ka tā atrodas uz citam īpašniekam piederoša zemesgabala. Visbeidzot, tiesas kolēģija ņem vērā, ka atbildētāja nav cēlusi iebildumu par nomas maksas apmēru arī atbildot uz 2009.gadā saņemto brīdinājumu (lietas 58.lapa), vien norādot, ka tai nav saprotams aprēķins. Tāpat, iebildumi par nomas maksu apmēru nav izteikti 2016.gada 30.septembra atbildē uz pirmstiesas pretenziju (lietas 29.lapa).

Pie šādiem apstākļiem apelācijas instances tiesai nav pamata pārskatīt pirmās instances tiesas nodibināto nomas maksas apmēru.

Līdz ar to prasība par piespiedu nomas maksas piecu procentu apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības parāda piedziņu par periodu no 2002.gada 25.marta līdz 2004.gada 3.jūnijam ir pilnībā pamatota un apmierināma un no atbildētājas piedzenams nomas maksas parāds 4710,32 EUR, kā arī tiesas izdevumi.

Civilprocesa likuma 41.pants paredz, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Līdz ar to, no atbildētājas prasītājas labā piedzenami tiesas izdevumi – samaksātā valsts nodeva par prasības pieteikuma iesniegšanu 423,15 EUR apmērā, un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,81 EUR.

Attiecībā par tiesas izdevumiem prasītājas juridiskās palīdzības sniedzēja zvērināta advokāte Sanita Slišāne iesniegusi rēķinus un maksājuma uzdevumus par samaksāto juridisko palīdzību advokātei, no kuriem redzams, ka katra par saņemto palīdzību pirmās un apelācijas instances tiesā prasītāja advokātei samaksājusi kopā 300 EUR.

Civilprocesa likuma 44.panta otrā daļa paredz, ka ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums apmierināts pilnīgi vai daļēji [..], savukārt 44.panta piektā daļa paredz, ka tiesa var noteikt mazāku apmēru atlīdzināmo izdevumu advokāta palīdzības samaksai, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, kā arī izvērtējot objektīvos, ar lietu saistītos apstākļus, it īpaši – lietas sarežģītības un apjomīguma pakāpi, tiesas sēžu skaitu lietas izskatīšanas laikā kurās advokāts piedalījās un tiesu instanci, kurā lieta tiek izskatīta.

Tiesas kolēģija ņem vērā abās tiesu instancēs lietā iesniegtos dokumentus – prasības pieteikumu, paskaidrojumus, to apjomu, tiesas sēšu skaitu.

Piemērojot Civilprocesa likuma 44.panta piekto daļu, tiesas kolēģija uzskata, ka lietu nevar atzīt par ļoti sarežģītu un apjomīgu, tiesa atzīst, ka prasītājai atlīdzināmo izdevumu advokāta palīdzības apmērs ir nosakāms 230 EUR apmērā.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 42.pantam, no atbildētājas valsts labā piedzenami iepriekš neapmaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu un citu dokumentu piegādi 2,73 EUR.

Pamatojoties uz minēto un Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 430., 432., 434.pantiem, tiesas kolēģija

n o s p r i e d a

Prasību apmierināt.

Piedzīt no SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, par labu /pers. E/, personas kods /personas kods/, mantojuma masai zemes piespiedu nomas maksas parādu 4710,32 EUR (četri tūkstoši septiņi simti desmit *euro* un 32 centi), tiesāšanās izdevumus – valsts nodevu 429,15 EUR (četri simti divdesmit deviņi *euro* un 15 centi), ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,81 EUR (pieci *euro* un 81 cents) un izdevumus par advokāta sniegtajiem pakalpojumiem 230 EUR (divi simti trīsdesmit *euro*) nosakot, ka šīs summas iemaksājamas /pers. E/ mantojuma masas kontā /konta numurs/, AS "Swedbanka".

Piedzīt no /Nosaukums A/, reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,73 EUR (divi *euro* un 73 centi).

Noteikt SIA /Nosaukums A/termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, desmit dienas, skaitot no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 30 dienu laikā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Kurzemes

apgabaltiesā un iemaksājot drošības naudu.

Pils spriedums sastādīts 2017.gada 16.oktobrī.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Z.Zaiceva

Tiesnese A.Klaiše

Tiesnese L.Kraule