Lietas arhīva Nr. CA-0018-21/4
ECLI:LV:KUAT:2021:0205.C29511618.7.S

**SPRIEDUMS**
**Latvijas Republikas vārdā**

Liepājā 2021.gada 5.februārī

Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
Tiesnese referente Astra Klaiše
tiesneses Rita Vīva un Zaiga Zaiceva
rakstveida procesā izskatīja civillietu AS "RĪGAS ELEKTROMAŠĪNBŪVES RŪPNĪCA" prasībā pret SIA "STIKLA SERVISS" par parāda piedziņu sakarā ar SIA "STIKLA SERVISS" apelācijas sūdzību par Kurzemes rajona tiesas 2020.gada 4.septembra spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] 2018.gada 7.decembrī prasītāja AS "RĪGAS ELEKTROMAŠĪNBŪVES RŪPNĪCA" cēlusi tiesā prasību pret atbildētāju SIA "STIKLA SERVISS" par nomas maksas parāda piedziņu ar trešo personu SIA "RER-Terminmāls".

Prasība pamatota ar Civillikuma 927., 1765., 1770., 1779., 2112., 2121., 2123., 2152.pantu, 2168.panta 2.punktu.

[2] Ar Kurzemes rajona tiesas 2020.gada 4.septembra spriedumu prasība apmierināta, piedzenot no atbildētājas prasītājas labā zaudējumus nomas maksas parāda apmērā 14 493,98 EUR, līgumsodu par rēķinu samaksas kavējumu 256,25 EUR, tiesas izdevumus 769,63 EUR, kopā 15 519,86 EUR. Prasītājai atzītas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos kavējuma procentus 6 % gadā no piespriestās parāda pamatsummas par laiku no sprieduma spēkā stāšanās dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Spriedumā tiesa pamatojas uz šādiem argumentiem.

[2.1] Pušu starpā nav strīda par to, ka 2011.gada 24.novembrī nomas līgums starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku ar termiņu līdz 2021.gada 1.decembrim noslēgts tiesiski. Nomas līguma 5.3. un 5.4.punktā puses vienojušās par līguma laušanas kārtību no iznomātāja puses, saskaņā ar ko prasītāja kā iznomātāja jau 2016.gada 26.augustā paziņoja atbildētājai par nomas līguma izbeigšanu sakarā ar īpašnieka maiņu. Pēc tam atbildētāja saņēmusi 2016.gada 21.decembrī nosūtīto vēstuli par grozījumiem minētajā uzteikumā, ar kuru informēta, ka nomas līgums tiks izbeigts 2017.gada 5.martā.

Tiesa atzinusi, ka prasītāja līgumā noteiktajā kārtībā brīdinājusi atbildētāju par līguma laušanu, un līgums faktiski lauzts 2017.gada 6.martā.

Nav strīda par to, ka prasītāja bija iznomāto telpu īpašniece līdz laikam, kad 2016.gada 16.augustā un 2016.gada 23.augustā īpašumtiesības uz minēto nomas priekšmetu Zemesgrāmatā reģistrētas SIA "RER-Terminmāls". Atbildētāja telpas turpināja lietot līdz pat 2017.gada 10.martam, kad ar telpu pieņemšanas - nodošanas aktu tās tika nodotas SIA "RER-Terminmāls".

Starp pusēm strīds ir par to, vai prasītājai kā iznomātājai bija tiesības pieprasīt un saņemt nomas maksu (izrakstīt rēķinus) par iznomātajām telpām laika periodā no 2016.gada 1.novembra līdz 2017.gada 5.martam ieskaitot.

[2.2] SIA "RER-Terminmāls" kā nomas telpu ieguvēja un jaunā īpašniece jau 2016.gada 30.septembrī rakstveidā aicināja atbildētāju līdz 2016.gada 1.novembrim noslēgt Nomas līgumu ar jaunā īpašnieka SIA „RER-Terminmāls" piedāvātajiem noteikumiem, vai atbrīvot telpas un nodot aprīkojumu. SIA "RER-Terminmāls" vairākkārt pagarinājusi līguma izbeigšanas termiņu līdz 2017.gada 6.martam. 2016.gada 14.oktobra paziņojumā atbildētājai norādījusi, ka pēc iznomāto telpu īpašnieka maiņas rēķinus izraksta prasītāja un ka prasītāja trešās personas SIA "RER-Terminmāls" vietā saņem atbildētājas maksājumus.

Saskaņā ar Civillikuma 1428.panta pirmo daļu atbildētāja rakstveidā apliecinājusi, ka tā prasītājas izrakstīto rēķinu apmaksu veiks prasītājai.

[2.3] Atbildētāja nav samaksājusi nomas maksu, lai gan laikā no 2016.gada augusta līdz pat 2017.gada 10.martam telpas izmantoja, tāpēc, ņemot vērā Civillikuma 1770. un 1779.pantu, ir pamats atzīt, ka prasītājai radušies zaudējumi nesaņemto nomas maksājumu apmērā, un tie piedzenami no atbildētājas prasītājas labā.

[2.4] Piedzenamās summas aritmētisko aprēķinu atbildētāja nav apstrīdējusi, savu aprēķinu nav iesniegusi, vien cēlusi iebildumus, ka prasītāja nav bijusi nomas telpu īpašniece, ka rēķini izrakstīti pēc tam, kad prasītāja paziņojusi par līguma laušanu un tāpēc nav tiesīga pieprasīt summas piedziņu. Atbildētāja atzinusi, ka nomas maksu maksājusi SIA "RER-Terminmāls", kas to pārskaitījusi atpakaļ atbildētājai, tādējādi nomas maksas nav samaksāta.

Tā kā samaksa nav veikta, nomas maksa aprēķinātajā apmērā par laiku no 2016.gada 1.novembra līdz 2017.gada 6.martam pieprasīta pamatoti.

[2.5] Nomas līguma 6.5.punktā puses vienojušās, ka par līgumā noteikto maksājuma kavējumu atbildētājai tiek aprēķināts līgumsods 0,1 % apmērā no laikā nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. Saskaņā ar Civillikuma 1724.pantu, izbeidzoties galvenai saistībai, izbeidzas arī pats no sevis tai norunātais līgumsods.

Tā kā līgums faktiski izbeigts 2017.gada 6.martā, prasītāja, konstatējot, ka atbildētāja nav samaksājusi nomas maksājumus, izrakstījusi 2017.gada 1.februāra rēķinu Nr./numurs/ par samaksas kavējumu iepriekš izrakstītajiem rēķiniem. Prasītāja aprēķinājusi un lūgusi piedzīt līgumsodu 256,25 EUR jeb mazākā apmērā, nekā norādīts rēķinos.

Līdz ar to līgumsods piedzenams prasītājā apmērā 256,25 EUR.

[2.6] Atsaucoties uz Civillikuma 2174.pantu un tiesību doktrīnā atzīto un ņemot vērā to, ka, SIA "RER-Terminmāls" kā jaunais telpu ieguvējs rakstveidā uzteica atbildētājai zemesgrāmatā neierakstīto nomas līgumu, tiesa atzinusi, ka nomas līgums izbeidzās, ievērojot jaunā ieguvēja noteikto termiņu - 2017.gada 6.martā. Līdz ar to prasītājai kā iznomātājai - telpu iepriekšējai īpašniecei bija tiesības izrakstīt rēķinus un pieprasīt nomas maksu no atbildētājas, savukārt atbildētājas pienākums bija apmaksāt rēķinus par laiku līdz 2017.gada 6.martam.

Tā kā atbildētāja saskaņā ar Civillikuma 1838.pantā un Civilprocesa likuma 93.pantā noteikto nav pierādījusi, ka būtu prasītājai samaksājusi nomas maksu par telpu lietošanu norādītajā laika periodā, tad prasītāja pamatoti pieprasa no atbildētājas gan zaudējumus nesamaksātās nomas maksas parāda 14493,98 EUR apmērā, gan līgumsodu par samaksas kavējumu 256,25 EUR atbilstoši prasītājas aprēķinam.

[3] Par spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi atbildētāja, pārsūdzot to pilnā apmērā. Apelatore norāda uz šādiem argumentiem.

[3.1] Tiesa nepamatoti atzinusi, ka prasītājai nodarīti zaudējumi saskaņā ar Civillikuma 1770. un 1779.pantu, lai gan no 2016.gada 16.augusta un 2016.gada 24.augusta nomas telpu īpašnieks ir trešā persona SIA "RER-Terminmāls", nevis prasītāja. Līdz ar to nepamatots ir prasītājas apgalvojums, ka ar atbildētājas darbībām prasītājai tika ierobežota Civillikuma 927.pantā noteiktā prasītājas tiesība iegūt no īpašuma visus iespējamos labumus, jo ar šādām tiesībām apveltīts ir tikai īpašnieks.

[3.2] Piedzenot zaudējumus nomas maksas parāda apmērā, ko prasītāja prasības pieteikumā neprasīja, tiesa pārkāpusi prasījuma robežas, šādi neievērojot Civilprocesa likuma 192.panta noteikumus.

Tiesa arī nav ņēmusi vērā atbildētājas iebildumus, ka prasītāja nav ievērojusi Ministru kabineta noteikumu Nr.585 "Noteikumi par grāmatvedības kārtošanu un organizāciju" prasības. Prasītāja nav iesniegusi nevienu salīdzinājuma dokumentu, kas apliecinātu prasībā norādītā parāda pastāvēšanu. Rēķinu izrakstīšana vien neapliecina, ka parāds pastāv. Turklāt nav pierādīts, ka rēķini iesniegti atbildētājai.

[3.3] Tiesa nepareizi iztulkojusi un piemērojusi Civillikuma 2174.pantu, no kura izriet, ka pēc nomas priekšmeta atsavināšanas nomniekam rodas saistības tikai pret jauno ieguvēju, kurš var izlemt turpināt nomas attiecības vai izbeigt tās. Līdz ar to atbildētājai nevarēja būt nekādu saistību pret prasītāju kopš brīža, kad tai izbeidzās īpašumtiesības uz nomas telpām. Secīgi prasītājai nevar rasties zaudējumi par telpām, kas tai vairs nepieder.

[3.4] Prasītājai nebija arī pamata aprēķināt līgumsodu, jo nomas līguma pastāvēšanas laikā atbildētāja līgumu nebija pārkāpusi.

[4] Prasītāja par apelācijas sūdzību paskaidrojusi, ka tā ir nepamatota un noraidāma. Pirmās instances tiesas spriedums ir pamatots un likumīgs.

[5] Saskaņā ar Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pantu civillieta nolikta izskatīšanai rakstveida procesā, nosakot lietas dalībniekiem termiņu papildus paskaidrojumu un pierādījumu iesniegšanai. Noteiktajā termiņā lietas dalībnieki papildus pierādījumus vai paskaidrojumus nav iesnieguši.

**Motīvu daļa**

[6] Civillietu tiesas kolēģija, iepazīstoties ar rakstveida pierādījumiem un lietas dalībnieku paskaidrojumiem uzskata, ka apelācijas sūdzība ir pamatota un prasība pilnībā noraidāma.

[7] No lietas materiāliem redzams, ka prasītāja un atbildētāja 2011.gada 24.novembrī noslēdza Nomas līgumu Nr./numurs/, ar kuru prasītāja iznomāja atbildētājai telpu ražošanas korpusā /adrese 2/ ar kopējo platību 1288,96 $m^2$ līdz 2021.gada 1.decembrim (lietas 1.sējuma 28.-34.lapa).

Puses pie Nomas līguma noslēgušas vairākas papildu vienošanās 2011.gada 1.decembrī, 2012.gada 29.jūnijā, 2013.gada 12.novembrī, 2014.gada 30.aprīlī, 2015.gada 2.aprīlī un 2015.gada 20.jūlijā (lietas 1.sējuma 35.-45.lapa).

Pušu noslēgtais Nomas līgums Nr./numurs/ zemesgrāmatā nav ierakstīts.

No Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījuma Nr. /numurs/ redzams, ka īpašuma tiesības uz īpašumu /adrese 1/ 2016.gada 16. augustā nostiprinātas SIA „RER – Terminmāls"; prasītājas īpašuma tiesības izbeigušās (lietas 1.sējuma 48.-54.lapa). Atbildētājai iznomātās ražošanas telpas saistītas ar zemes īpašumu /adrese 1/.

2017.gada 10.martā prasītāja un SIA "RER-Terminmāls" parakstījušas Pieņemšanas un nodošanas aktu par nekustamā īpašuma un ar to saistītas dokumentācijas pieņemšanu (lietas 1.sējuma 80.lapa).

[7.1] Saskaņā ar Civillikuma 2168.panta 2.punktu nomas līgumi izbeidzas paši no sevis arī pirms termiņa notecējuma, kad izbeidzas tiesība, kas iznomātājam piederējusi uz līguma priekšmetu.

Savukārt Civillikuma 2174.pants noteic, kad iznomātājs nomas priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās (Civillikuma 2126.pants). Ja ieguvējs uzteic līgumu, kas nav ierakstīts zemes grāmatās, tad iznomātājam jāatlīdzina nomniekam visi zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu; ieguvējam tādā gadījumā jādod nomniekam piemērots laiks nomas priekšmeta atdošanai.

Mūsdienu tiesību doktrīnā norādīts, ja nomas līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā, tad jaunais īpašnieks var to uzteikt (*Torgāns K. Saistību tiesības. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2018, 341.lpp.*).

LR Augstākās tiesas Senāts ir atzinis, ka nomātā priekšmeta atsavināšanas gadījumā ieguvējam ir tiesības, nenorādot iemeslu, uzteikt zemesgrāmatā neierakstīto nomas līgumu. Zemesgrāmatā neierakstītā nomas līguma uzteikums ir vienpusējs gribas izteikums, ar kuru ieguvējs paziņo par tiesisko attiecību izbeigšanu. Savukārt gadījumā, ja ieguvējs zemesgrāmatā neierakstītā nomas līguma uzteikuma tiesību nav īstenojis, līgums nav uzskatāms par izbeigtu (*Augstākās tiesas 2019.gada 28.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-96/2019* (*ECLI:LV:AT:2019:0228.C26073716.2.S*) *8.punkts*).

Tādejādi secināms, ka ar nomas priekšmeta atsavināšanu zemesgrāmatā neierakstīts nomas līgums neizbeidzas, tas izbeidzas tikai tad, ja ieguvējs to ir uzteicis.

[7.2] 2016.gada 26.augustā prasītāja izsniegusi pret parakstu atbildētājai Paziņojumu Nr./numurs/ par Nomas līguma izbeigšanu 2016.gada 30.septembrī sakarā ar īpašnieku maiņu un turpmākajos nomas līgumattiecības jautājumos lūgts griezties pie jaunā īpašnieka SIA "RER-Terminmāls" (lietas 1.sējuma 61.lapa).

2016.gada 21.decembrī prasītāja paziņojusi atbildētājai, ka pušu nomas līgums tiks izbeigts 2017.gada 5.martā, pamatojoties uz Līguma 5.4.punkta noteikumiem (lietas 1.sējuma 74.lapa).

Saskaņā ar Civillikuma 927.pantu īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, t.i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.

Prasītājas īpašuma tiesības izbeigušās 2016.gada 16. un 23. augustā, tādēļ pēc īpašuma tiesību pārejas, prasītājai vairs nebija nekāda tiesiska pamata izsniegt atbildētājai brīdinājumus par telpu atbrīvošanu un tie nav uzskatāmi par tiesiski pamatotiem, kas būtu saistoši atbildētājai.

LR Augstākās tiesas Senāts norādījis, ka, ņemot vērā Civillikuma 2173. un 2174.pantā noteikto, par pienācīgu nomas līguma uzteikumu var atzīt, ja ieguvējs, pirmkārt, ir paziņojis nomniekam par savu nodomu izbeigt nomas līgumu. Otrkārt, ir devis nomniekam vajadzīgo laiku nomas priekšmeta atdošanai (*Augstākās tiesas 2019.gada 28.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-96/2019* (*ECLI:LV:AT:2019:0228.C26073716.2.S*) *8.punkts*).

No lietas materiāliem nav redzams, ka SIA "RER-Terminmāls" kā ieguvējs būtu uzteikusi atbildētājai nomas līgumu un devusi saprātīgu termiņu nomas priekšmeta nodošanai. 2016.gada 14.oktobrī SIA "RER-Terminmāls" atbildētājai paziņojusi, ka ļauj prasītājai prasīt no atbildētājas oktobra mēneša maksu par telpu faktisko lietošanu. Ar 2016.gada 1.novembri liegta nepiederošu personu iekļūšana īpašumā (lietas 1.sējuma 72.lapa), taču SIA "RER-Terminmāls" nomas līgumu nav uzteikusi.

[7.3] Prasība celta par nomas maksas parāda piedziņu. Kā norādīts iepriekš, pēc īpašuma tiesību maiņas prasītājai vairs nebija likumīga pamata pieprasīt no atbildētājas nomas maksu.

2016.gada 8.augustā prasītāja un SIA "RER-Terminmāls" parakstīja Vienošanos, ar kuru vienojās par to, ka nekustamie īpašumi jaunajam īpašniekam tiks nodoti 2016.gada 30.septembrī, bet līdz 2016.gada 30.septembrim SIA "RER-Terminmāls" ir tiesīga pieņemt nomas maksu no iepriekšējiem nomniekiem par nekustamā īpašuma sastāvā esošo telpu un zemes faktisko lietojumu (lietas 1.sējuma 60.lapa).

Lietā nav nozīmes, kādas vienošanās slēgtas starp prasītāju un SIA "RER-Terminmāls", jo šīs vienošanās nav saistošas atbildētājai un ir pretrunā Civillikuma normu prasībām.

Bez tam no lietas materiāliem redzams, ka atbildētāja maksājusi SIA "RER-Termināls" nomas maksu par laiku no 2016.gada novembra līdz 2017.gada aprīlim (lietas 1.sējuma 146.-154.lapa), taču SIA "RER-Termināls" nomas maksu atbildētājai atgriezusi atpakaļ. Tādejādi ir pamats secināt, ka trešā persona kā iznomātās lietas ieguvējs nav vēlējusies saņemt nomas maksu par iznomāto priekšmetu, taču tas nedod tiesības prasītājai pieprasīt no atbildētājas nomas maksu.

Atbildētāja iznomātās telpas jaunajam īpašniekam SIA "RER-Termināls" ar pieņemšanas –nodošanas aktu nodevusi 2017.gada 1.jūnijā (lietas 1.sējuma 157.lapa).

Prasītāja norādījusi, ka ar nomas maksas nesaņemšanu tai radušies zaudējumi.

Tiesas kolēģija šādu paskaidrojumu vērtē kritiski, jo prasītāja strīdus periodā vairs nav iznomātās lietas īpašniece, tādēļ tai sakarā ar nomas maksas nemaksāšanu zaudējumi nevarēja rasties.

Šādos apstākļos prasība par nomas maksas parāda piedziņu noraidāma.

[7.4] Prasītāja lūgusi piedzīt arī līgumiskos procentus par laikā nesamaksātu nomas maksu, kas ir pamatprasījumam pakārtots prasījums un tādejādi arī noraidāms.

[8] Pirmās instances tiesa, apmierinot prasību, nepareizi izvērtējusi lietas faktiskos apstākļus un pieņēmusi likumdošanai neatbilstošu spriedumu.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu no prasītājas atbildētājas labā piedzenama nomaksātā valsts nodeva par apelācijas sūdzību 769,63 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmo daļu no prasītājas atbildētājas labā piedzenami izdevumi par advokāta pakalpojumiem 726 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 195., 204.[1] , 430., 432., 434. pantu, tiesas kolēģija

**nosprieda**

noraidīt AS "RĪGAS ELEKTROMAŠĪNBŪVES RŪPNĪCA", reģistrācijas Nr.40003042006, prasību pret SIA "STIKLA SERVISS", reģistrācijas Nr.40003509472, par nomas maksas parāda piedziņu.

Piedzīt no AS "RĪGAS ELEKTROMAŠĪNBŪVES RŪPNĪCA", reģistrācijas Nr.40003042006, SIA "Stikla Serviss", reģistrācijas Nr.40003509472, labā nomaksāto valsts nodevu 769,63 EUR (septiņi simti sešdesmit deviņi *euro* un 63 centi), izdevumus par advokāta pakalpojumiem 726 EUR (septiņi simti divdesmit seši *euro).*

Noteikt AS "RĪGAS ELEKTROMAŠĪNBŪVES RŪPNĪCA" desmit dienu termiņu sprieduma labprātīgai izpildei no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

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

Tiesnese A. Klaiše

Tiesnese R.Vīva

Tiesnese Z. Zaiceva