**Brīdis, līdz kuram zemes īpašniekam ir tiesības saņemt zemes piespiedu nomas maksu, ja zeme ir pārdota piespiedu izsolē citai personai**

Zemes īpašnieks, kura zemes īpašums ir pārdots piespiedu izsolē citai personai, ir tiesīgs saņemt nomas maksu (civilos augļus) līdz izsoles pēdējai dienai (piesitumam). Nomniekam, kuram par izsoli nav bijis zināms un kurš līdz ar to nomas maksu jau labā ticībā samaksājis iepriekšējam zemes īpašniekam, paļaujoties vai nu uz agrāk slēgto nomas līgumu, vai tā neesības gadījumā – uz ierakstu par īpašnieku zemesgrāmatā, nav atkārtoti jāmaksā nomas maksa par to pašu laika posmu jaunajam īpašniekam.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2022.gada 29.aprīļa**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C30627017, SKC-22/2022**

[ECLI:LV:AT:2022:0429.C30627017.23.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā sastāvā:

senatore referente Zane Pētersone,

senators Kaspars Balodis,

senatore Dzintra Balta,

senators Intars Bisters,

senatore Anda Briede,

senatore Anita Čerņavska,

senatore Ināra Garda,

senators Aivars Keišs,

senatore Ļubova Kušnire,

senatore Inta Lauka,

senators Valerijs Maksimovs,

senators Normunds Salenieks,

senatore Marika Senkāne,

senators Aigars Strupišs,

senatore Kristīne Zīle

izskatīja rakstveida procesā civillietu [pers. A] prasībā pret [pers. B] par nomas maksas parāda, procentu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un pievienotās vērtības nodokļa piedziņu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību un [pers. B] kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 27.marta spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. A] 2017.gada 2.oktobrī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā cēla prasību, kuru vēlāk grozīja un papildināja, pret [pers. B] , prasības galīgajā redakcijā lūdzot:

1) piedzīt no [pers. B] zemes nomas maksas parādu 6 146,14 *euro* par laiku no 2007.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 1.februārim, pievienotās vērtības nodokli (turpmāk - PVN) 1 290,69 *euro*, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par 2010.-2014.gadu 606,46 *euro*, likumiskos nokavējuma procentus 2 114,77 *euro* par laiku no 2007.gada 1.janvāra līdz tiesas sēdei, kopā – 10 158,06 *euro*;

2) noteikt [pers. A] tiesības no 2019.gada 11.janvāra līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos sešus procentus gadā no pamatparāda summas;

3) piedzīt no [pers. B] visus tiesāšanās izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] 9035 m2 liels zemes nekustamais īpašums [adrese], kadastra Nr. [..] 0008, 2003.gada 4.augustā ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 5800. Īpašuma tiesības nostiprinātas: [pers. C] no 2003.gada 4.augusta līdz 2006.gada 30.novembrim, [pers. A] no 2006.gada 1.decembra līdz 2018.gada 1.februārim un biedrībai [firma] no 2018.gada 2.februāra.

Dzīvokļu īpašumos sadalītas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese], kadastra Nr. [..] 0031, daļa atrodas uz minētā zemesgabala. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..]5084 1998.gada 3.decembrī ierakstīts, ka dzīvojamā ēka saistīta ar zemesgabalu 3 357 m2 platībā. Tā ir dzīvojamās mājas apsaimniekošanai noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemes platība, no kuras 2 861 m2 piederēja [pers. A].

[Pers. B] šajā mājā pieder dzīvokļa īpašums Nr. 29 un pie tā piederošās 7804/282392 kopīpašuma domājamās daļas no mājas (kadastra Nr. [..] 6035). No 2003.gada 19.decembra līdz 2011.gada 21.decembrim viņai piederēja 2/3 domājamās daļas no šī īpašuma, bet no 2011.gada 22.decembra pieder viss īpašums.

[1.2] Ievērojot minēto, starp pusēm līdz 2018.gada 1.februārim saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu pastāvēja zemes piespiedu nomas attiecības par 2 861 m2 zemesgabala lietošanu.

[1.3] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.pantu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.pantu nomas maksa no 2006.gada līdz 2009.gada 31.oktobrim ir pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības, no 2009.gada 1.novembra līdz 2017.gada 31.decembrim – seši procenti no zemes kadastrālās vērtības, no 2018.gada 1.janvāra – pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības.

[1.4] Turklāt ar spēkā stājušos Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2008.gada 21.maija spriedumu lietā Nr. C30314805 apmierināta zemes iepriekšējā īpašnieka [pers. C] tiesību pārņēmējas [pers. A] prasība pret dzīvojamās mājas iepriekšējo apsaimniekotāju – dzīvokļu īpašnieku nodibināto biedrību [firma]– par zemes nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas parāda piedziņu. Ar šo spriedumu nodibināts, ka dzīvojamai mājai piesaistīta [pers. A] piederošās zemes daļa 2 861 m2 platībā, un nomas maksa noteikta pieci procenti gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības.

Savukārt lietā Nr. C04212600 dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki (tostarp atbildētāja) kā trešās personas ne tikai neiebilda šādai platībai, bet pat pieteica patstāvīgus prasījumus pret vairākām personām (tostarp [pers. A] ), lūdzot atzīt viņiem tiesības privatizēt kopā ar dzīvokļu īpašumiem tiem piekrītošās domājamās daļas no strīdus zemesgabala tieši 2 861 m2 platībā.

[1.5] Vairāki dzīvokļu īpašnieki, tostarp atbildētāja, mēģina izvairīties no savu saistību izpildes pret prasītāju. 2008.gadā biedrībai [firma] sākts likvidācijas process. Prasītāja 2012.gada 17.janvārī nosūtīja atbildētājai vēstuli, kurā lūdza noslēgt ar prasītāju zemes nomas līgumu un samaksāt konkrētu parādu, kā arī brīdināja par vēršanos tiesā gadījumā, ja minētie lūgumi tiks ignorēti. Neskatoties uz skaidri zināmu nomas priekšmetu, dzīvokļu īpašniekiem nelabvēlīgu iznākumu lietās Nr. C30314805 un Nr. C04212600, kā arī prasītājas atgādinājumiem, atbildētāja nav maksājusi par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamās zemes lietošanu.

[1.6] Tā kā pušu nomas attiecības pastāv ilgāk par gadu, tad saskaņā ar Civillikuma 2142.pantu nomas maksa bija jāmaksā par pusgadu uz priekšu, proti, katra gada 1.janvārī un 1.jūlijā. Saskaņā ar Civillikuma 2141.pantu, 1759.panta 1.punktu atbildētājai par nomas maksas samaksas nokavējumu jāmaksā likumiskie seši nokavējuma procenti gadā.

[1.7] Prasība pamatota ar Civillikuma 1., 1071., 1651.pantu, 1652.panta 3.punktu, 1662., 1668.3, 1754., 1756., 1757.pantu, 1759.panta 1.punktu, 1763.panta 1.punktu, 2142.pantu, 2289.pantu, likuma „Par nodokļiem un nodevām” 29.panta otro daļu, Pievienotās vērtības nodokļa likuma 1.panta 2.punktu, 14.punktu, 34.panta septīto daļu, 35.panta trešo daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 28.panta otro daļu, 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.pantu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 6.punktu, 5.panta pirmo daļu, 6.panta otrās daļas 4.punktu, 10.panta pirmo daļu, 17.7pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta otro daļu.

[2] Atbildētāja [pers. B] iesniedza rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka prasību neatzīst.

[3] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2019.gada 10.jūlija spriedumu prasība apmierināta daļēji. Tiesa nosprieda:

1) piedzīt no [pers. B] [pers. A] labā zemes nomas maksas parādu par laiku no 2007.gada 2.oktobra līdz 2017.gada 2.oktobrim 5 840,76 *euro*, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim 606,46 *euro*, kā arī tiesas izdevumus 390,98 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 967,08 *euro*, kopā – 7 805,28 *euro*;

2) noteikt [pers. A] tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no atbildētājas likumiskos sešus procentus gadā no pamatparāda summas;

3) noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas parāda 305,38 *euro* piedziņu par laiku no 2007.gada 1.janvāra līdz 2007.gada 1.oktobrim un par laiku no 2017.gada 3.oktobra līdz 2018.gada 1.februārim, kā arī daļā par likumisko nokavējuma procentu 2 114,77 *euro* un PVN 1 290,69 *euro* piedziņu.

[4] [Pers. A] iesniedza apelācijas sūdzību par minēto spriedumu, pārsūdzot to daļā, ar kuru noraidīta prasība par zemes nomas maksas parāda 305,38 *euro* piedziņu un likumisko nokavējuma procentu 2 114,77 *euro* piedziņu. Savukārt [pers. B] iesniedza apelācijas sūdzību par spriedumu daļā, ar kuru prasība apmierināta.

[5] Ar Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 27.marta spriedumu prasība apmierināta daļēji. Tiesa nosprieda:

1) piedzīt no [pers. B] [pers. A] labā zemes nomas maksas parādu 6 050,98 *euro*, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 606,46 *euro*, tiesas izdevumus 533,67 *euro* un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 2 846,75 *euro*, kopā – 10 037,86 *euro*;

2) noteikt [pers. A] tiesības no sprieduma spēkā stāšanās dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos sešus procentus gadā no nesamaksātā pamatparāda 6 657,44 *euro*;

3) noraidīt prasību par zemes nomas maksas parāda 95,16 *euro* un likumisko nokavējuma procentu 2 114,77 *euro* piedziņu;

4) piedzīt valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus: no [pers. B] 1,49 *euro* un no [pers. A] 0,79 *euro*.

[6] Prasītāja [pers. A] iesniedza kasācijas sūdzību par minēto spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība par nokavējuma procentu 2 114,77 *euro* piedziņu un par parāda piedziņu laikā no 2007.gada 1.janvāra līdz 2007.gada 2.oktobrim.

Kasācijas sūdzību iesniedza arī atbildētāja [pers. B] pārsūdzot spriedumu daļā, ar kuru prasība apmierināta un piedzīti tiesāšanās izdevumi.

[7] Ar Senāta senatoru kolēģijas 2020.gada 21.decembra rīcības sēdes lēmumu ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 27.marta spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība par nokavējuma procentu 2 114,77 *euro* piedziņu.

Lēmumā atzīts, ka kasācijas tiesvedība ierosināma arī sakarā ar [pers. B] kasācijas sūdzību par apgabaltiesas spriedumu – daļā, ar kuru piedzīts parāds par laiku no 2017.gada 2.oktobra līdz 2018.gada 2.februārim, kā arī daļā, ar kuru noteiktas prasītājas tiesības saņemt procentus līdz sprieduma izpildei un no abām pusēm piedzīti tiesāšanās izdevumi, jo tie ir atkarīgi no prasības apmierinātās daļas.

Tā kā apgabaltiesa pārsūdzētā sprieduma rezolutīvajā daļā nav nodalījusi to piedzenamā nomas maksas parāda summas daļu, kas attiecas uz laika posmu no 2017.gada 2.oktobra līdz 2018.gada 2.februārim, tad senatoru kolēģija secināja, ka kasācijas tiesvedība ir ierosināma par visu nomas maksas parāda prasījuma apmierināto daļu, vienlaikus norādot, ka tiks izskatīti tikai atbildētājas kasācijas sūdzības argumenti, kas attiecas uz parāda piedziņu par laiku no 2017.gada 2.oktobra līdz 2018.gada 2.februārim.

Ievērojot minēto, turpmāk izklāstīta to apgabaltiesas sprieduma motīvu un pušu kasācijas sūdzību argumentu būtība, par kuriem ierosināta kasācijas tiesvedība.

[8] Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 27.marta spriedums attiecībā uz nokavējuma procentiem un parāda piedziņu par laiku no 2017.gada 2.oktobra līdz 2018.gada 2.februārim pamatots ar šādiem motīviem.

[8.1] Atbildētājai no 2003.gada 19.decembra līdz 2011.gada 22.decembrim piederēja dzīvokļa īpašuma Nr. [..] [adrese], 2/3 domājamās daļas, bet no 2011.gada 22.decembra pieder viss dzīvokļa īpašums.

Ar Rīgas pilsētas zemes komisijas 1998.gada 5.novembra lēmumu Nr. 41/8 ir apstiprināta zemesgabala [adrese], platība 3 357 m2 un 1998.gada 17.septembrī izgatavotais šī zemesgabala plāns. Lēmumā norādīts, ka uz minētā zemesgabala atrodas Rīgas pašvaldības dzīvojamā ēka [adrese], un ka zemes platība un robežu plāns apstiprināti ar mērķi nostiprināt ēku un būvju īpašuma tiesības zemesgrāmatā. No pierādījumiem secināms, ka dzīvojamai ēkai privatizācijas procesa gaitā tika piesaistīts zemesgabals 3 357 m2 platībā un tā platība nav mainīta laikā, par kādu prasīta zemes nomas maksa.

Saskaņā ar zemesgrāmatas ierakstiem prasītāja no 2006.gada 1.decembra līdz 2018.gada 2.februārim bija zemesgabala [adrese], kadastra Nr. [..] 0008, 9 035 m2 platībā īpašniece. Saskaņā ar 2003.gada 1.aprīļa zemesgabala robežu plānu un 2018.gada 5.februāra pārskata plānu minētajā zemesgabalā ietilpst dzīvojamai ēkai [adrese], piesaistītā zemesgabala daļa 2 861 m2 platībā, kuras īpašniece bija prasītāja.

Turklāt ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2015.gada 19.novembra spriedumu lietā Nr. C04212600 ir pierādīts, ka tiesa izskatīja dzīvojamās mājas [adrese], dzīvokļu īpašnieku (tostarp atbildētājas) prasību par [pers. A] īpašuma tiesību izbeigšanu uz ēkai piesaistītā zemesgabala daļu 2861 m2 un privatizācijas tiesību atzīšanu uz to. No minētā izriet, ka atbildētāja, ceļot šādu prasību, atzina, ka prasītājai pieder 2 861 m2 no mājai piesaistītā zemesgabala.

Tātad starp pusēm par 2 861 m2 zemes pastāv zemes piespiedu nomas attiecības saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.panta pirmo daļu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.pantu un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu.

[8.2] Saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu atbildētājai ir pienākums maksāt prasītājai nomas maksu par zemes lietošanu. Lai gan puses nav noslēgušas rakstveida nomas līgumu, starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas attiecības uz likuma pamata. Nomas maksa nosakāma atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrajā daļā un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrajā un otrajā1 daļā noteiktajam nomas maksas apmēram attiecīgajā laika posmā.

[8.3] Ar 2017.gada 3.oktobra aktu par nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē ir pierādīts, ka prasītājai piederošais zemesgabals [nosaukums] ielā, Rīgā, pārdots izsolē 2017.gada 2.oktobrī. Alūksnes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas 2017.gada 29.novembra lēmums par izsoles akta apstiprināšanu stājies spēkā 2018.gada 23.janvārī. Uz minētā lēmuma pamata 2018.gada 2.februārī Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 5800 izdarīts ieraksts par prasītājas īpašuma tiesību izbeigšanu.

Pamatojoties uz Civillikuma 994.pantā noteikto, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā, prasītāja bija zemesgabala īpašniece līdz 2018.gada 2.februārim. Tādējādi starp prasītāju un atbildētāju pastāvēja likumiskās zemes nomas attiecības līdz 2018.gada 2.februārim.

Nevar piekrist pirmās instances tiesas secinājumam, ka saskaņā ar Civillikuma 2085., 2086.pantu nomas maksājumi ir nosakāmi līdz izsoles dienai – 2017.gada 2.oktobrim, jo ar izsoli un pirkuma līguma noslēgšanu prasītājas īpašuma tiesības un likumiskās nomas attiecības netika izbeigtas.

Prasītājai līdz 2018.gada janvārim tika aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis par izsolē pārdoto zemesgabalu, bet jaunajai ieguvējai biedrībai [firma] – par laiku no 2018.gada februāra. Līdz ar to ir taisnīgi atzīt prasītājai tiesības saņemt augļus (nomas maksu) par viņas zemes lietošanu līdz 2018.gada 2.februārim, jo uz viņu bija uzliktas uz šo zemi guļošās nastas (nodokļi).

[8.4] Nav pamatots prasījums par likumisko nokavējuma procentu 2 114,77 *euro* piedziņu par laika posmu no 2007.gada 1.novembra līdz 2019.gada 11.janvārim.

Apgabaltiesa pievienojās pirmās instances tiesas sprieduma motīviem par to, ka starp pusēm zemes nomas līgums nav noslēgts un viņu starpā pastāv attiecības, kurām ir tikai līdzība ar nomas attiecībām. Augstākās tiesas praksē norādīts, ka, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, trūkst pušu labprātīgas vienošanās elementa un piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas. Līdz ar to tiesas ieskatā Civillikuma 2141.pants nav piemērojams, jo minētā tiesību norma attiecas uz līgumiskajām nomas attiecībām, nevis likumiskajām.

No Civillikuma 1759.panta 1.punkta izriet, ka nokavējuma procenti jāmaksā arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, ja pieļauts samaksas nokavējums, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs. Tātad, lai varētu apmierināt prasību daļā par nokavējuma procentu piedziņu, prasītājai ir jāpierāda nokavējums. Atbildētāja parādu nekad nav atzinusi, jo galvenokārt uzskata, ka prasītāja nav pierādījusi strīdus dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala platību. Apstākļos, kad nomas līgums pušu starpā nav noslēgts un kad prasītāja nav pierādījusi to, ka atbildētāja bija informēta par katra mēneša nomas maksas aprēķinu un brīdināta par konkrēto parādu, nosakot termiņu parāda samaksai, nav pamata atzīt, ka nomas maksājumiem ir iestājies nokavējums. Atbildētāja ir saņēmusi 2012.gada 17.janvāra brīdinājumu, taču tas nevar tikt vērtēts kā brīdinājums, kas ļautu tiesai konstatēt parādnieka nokavējumu atbilstoši Civillikuma 1652.panta 3.punktam, jo tajā nav norādīts konkrēts samaksas termiņš, kā arī nav lūgts nokārtot maksājuma saistības, bet ir tikai norādīts uz nepieciešamību parakstīt zemes nomas līgumu.

Apgabaltiesa papildus norādīja, ka ir noraidāms prasītājas arguments par to, ka ar dzīvokļa privatizācijas dienu starp pusēm automātiski ir noslēgts zemes nomas līgums. Tāpat nav pamatots arguments, ka, privatizējot dzīvokli, atbildētājai bija zināma gan nomājamā zemesgabala platība, jo tas tika piesaistīts ēkai, gan nomas maksa, jo tā ir noteikta ar likumu. Atbildētājai, privatizējot dzīvokli, bija zināma dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala platība, tomēr šajā gadījumā mājai piesaistītā zemesgabala platība nav vienāda ar nomājamā zemesgabala platību, un pusēm ir strīds par nomājamā zemesgabala platību.

Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.pantu un likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 54.pantu ir noteikts tikai zemes nomas maksas maksimālais apmērs, bet zemes nomas maksa nosakāma, pusēm vienojoties un nepārsniedzot likumā noteikto maksimālo apmēru. Nav pamata uzskatīt, ka atbildētājai bija pienākums maksāt nomas maksu likumā noteiktajā maksimālajā apmērā, jo par to nebija pušu vienošanās.

Nav pamatots prasītājas arguments, ka nomas līgums ar atbildētāju noslēgts ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2008.gada 21.maija spriedumu lietā Nr. C30314805. Ar šo spriedumu uzlikts pienākums noslēgt zemes nomas līgumu dzīvokļu īpašnieku biedrībai [firma], nevis atbildētājai. Dzīvokļu īpašnieki nebija pilnvarojuši biedrību noslēgt zemes nomas līgumu, kas bija nepieciešams saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu. Ar minēto spriedumu nav arī noteikts biedrībai noslēgt līgumu dzīvokļu īpašnieku vārdā.

Judikatūrā, kas izveidojusies, iztulkojot tiesību normas par procentu saistības izcelšanos, atzīts, ka, pastāvot pušu strīdam par maksājamo naudas summu, Civillikuma 1759.panta 1.punkts nav piemērojams (sk. *Augstākās tiesas* *Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 12.oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-262/2011 (C27036507), 2011.gada 21.decembra spriedumu lietā Nr. SKC-455/2011 (C04344306), 2012.gada 5.septembra spriedumu lietā Nr. SKC-366/2012 (C27098108), 2014.gada 21.marta spriedumu lietā Nr. SKC-135/2014 (C32103508)*), kā arī nav piemērojami Civillikuma 2141.panta noteikumi par nomnieka pienākumu maksāt nokavējuma procentus (sk. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 4.marta spriedumu lietā Nr. SKC-40/2016 (C27197411)*). Pusēm pastāv strīds par maksājamām naudas summām un nebija vienošanās par nomas maksas apmēru, līdz ar to uz lietā konstatētajiem apstākļiem nav pamata attiecināt Civillikuma 2141.pantu un 1759.panta 1.punktu.

[9] Prasītājas [pers. A] kasācijas sūdzībā attiecībā uz nokavējuma procentu piedziņas prasījumu norādīti šādi argumenti.

[9.1] Tiesa nekonstatēja, ka prasītāja būtu sūtījusi atbildētājai atgādinājumu par saistībām pret prasītāju, taču lietas materiālos ir pierādījumi par pretējo:

1) [Pers. A] 2012.gada 17.janvāra pretenzija atbildētājai, kurā viņa tika informēta par to, ka viņas kopīpašumā esošā ēka [adrese], ir piesaistīta [pers. A] zemesgabala daļai 2 861 m2, ka biedrība [firma] no 2008.gada 31.maija nav pildījusi spriedumu lietā Nr. C30314805, ka [pers. B] parāds no 2008.gada 1.jūnija līdz 2011.gada 31.decembrim ir 21 668,67 lati;

2) kvīts par šīs pretenzijas un līdzīgu pretenziju nosūtīšanu ierakstītā pasta sūtījumā atbildētājai un pārējiem dzīvojamās mājas kopīpašniekiem.

Līdz ar to atgādinājums ir nosūtīts parādniecei personīgi.

[9.2] Tiesa nepamatoti norāda uz pušu strīdu par ēkai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 96.panta otro daļu fakti, kas nodibināti ar likumīgā spēkā stājušos spriedumu vienā civillietā, nav no jauna jāpierāda, iztiesājot citas civillietas, kurās piedalās tās pašas puses.

[9.2.1] No tiesu nolēmumiem civillietā Nr. C04212600 redzams, ka atbildētājai nav bijis šaubu par nomājamā zemesgabala platību, tādēļ Civillikuma 1656.panta piemērošanai nav pamata. Šāda strīda nav no 2006.gada. No Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas kā pirmās instances tiesas 2012.gada 12.jūnija sprieduma lietā Nr. C04212600 redzams, ka [pers. B] kopā ar pārējiem dzīvojamās mājas kopīpašniekiem bija cēlusi īpašuma prasību pret [pers. A] par to zemesgabala daļu 2 861 m2 platībā, kas piesaistīta ēkai un pieder prasītājai. Šajā spriedumā (kura motivācijai apelācijas instances tiesa pievienojusies) tiesa secināja, ka „lietā nav strīda, ka dzīvojamai ēkai [adrese], ir piesaistīts zemesgabals un ka daļa no šā zemesgabala 2 861 m2 platībā pieder [pers. A] ”.

Turklāt [Pers. B], uzsākot tiesvedību pret [pers. A], bija jārēķinās, ka prasība var tikt noraidīta. [pers. A] nav pienākuma ciest naudas vērtības zudumu visus tiesvedības gadus tikai tāpēc, ka [pers. B] vēlējusies strīdēties.

[9.2.2] Apgabaltiesa nepamatoti norāda, ka lietā Nr. C30314805 strīda dalībnieki nav tās pašas puses, kas šajā civillietā. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 82.panta pirmo daļu lietu var vest ar pārstāvja starpniecību. Lietā Nr. C30314805 tika nodibināts, ka dzīvojamās ēkas [adrese], apsaimniekotāja – biedrība [firma]– ir dzīvojamās mājas [adrese], kopīpašnieku pilnvarotā persona. Šajā lietā tika noteikta gan nomājamā zemesgabala platība 2 861 m2, gan nomas maksa, termiņi. Visas tiesvedības laikā atbildētāja bija ēkas [adrese], kopīpašniece.

Minētās sprieduma atziņas ieguva likuma spēku 2008.gada 2.oktobrī. Tiesa, tās ignorējot, pārkāpa [pers. A] tiesisko paļāvību. Turklāt apgabaltiesas spriedums neatbilst judikatūras atziņām par to, ka apsaimniekošanas līgums uzskatāms par pilnvarojumu un, slēdzot līgumus dzīvojamās mājas īpašnieka vietā, pārvaldnieks kā pilnvarnieks neuzņemas saistības sev, bet dzīvojamās mājas īpašniekiem, jo viņi ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti (sk. *Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013.gada 2.decembra spriedumu lietā Nr. SKA-706/2013 (A43010712), Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 29.oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-211/2015 (C29571710) un 2016.gada 22.novembra spriedumu lietā Nr. SKC-226/2016 (C30458513)*).

Līdz ar to nomas priekšmets un maksa bija noteikta ar spriedumu lietā Nr. C30314805 un atbildētājai bija saistoša pilnvarotās personas biedrības [firma] rīcība. Nomas maksa noteikta arī likumā un Satversmes tiesas spriedumos. Atbildētāja nav maksājusi ne līgumā, ne Civillikuma 2142.pantā noteiktajā termiņā, tādēļ tiesai bija pamats piemērot Civillikuma 2141.pantu.

[10] Atbildētājas [pers. B] kasācijas sūdzībā attiecībā uz prasītājas tiesībām piedzīt nomas maksu par laiku no 2017.gada 2.oktobra līdz 2018.gada 2.februārim norādīti šādi argumenti.

[10.1] Tiesa pārkāpusi vienlīdzības principu, jo jau 20 lietās ir stājušies spēkā spriedumi, ar kuriem [pers. A] analoģiskos tiesiskajos un faktiskajos apstākļos noteiktas tiesības saņemt nomas maksu līdz 2017.gada 2.oktobrim, t.i., dienai, kad izsolē tika pārdots prasītājai piederošais zemes īpašums (izsoles pēdējai dienai).

[10.2] Tiesa nav piemērojusi Civillikuma 2085. un 2086.panta noteikumus, nepamatoti atsaucoties uz Civillikuma 994. un 2115.pantu. Civillikuma 992.pants noteic, ka nekustamā īpašuma nodošana nav nepieciešama.

Lietas atsavināšana izsolē Civillikumā paredzēta kā viens no atsavināšanas veidiem, ko regulē Civillikuma 2073.-2090.pants. Atbilstoši Civillikuma 2086.pantam pārdevumam izsolē pēc savām sekām ir tāds pats spēks kā parastam pārdevumam; no piesituma brīža risks pāriet uz vairāksolītāju, bet no tā paša brīža viņš, arī pirms lietas nodošanas, dabū no tās visus augļus un labumus.

Kārtību, kādā īstenojama piedziņas vēršana uz nekustamo īpašumu, regulē Civilprocesa likuma 73.nodaļa, taču procesuālais regulējums nosaka procedūras kārtības jautājumus. Tādēļ tas nav piemērojams strīdā par materiālajām tiesībām, ko regulē Civillikuma 2086., 2085.pants, kas piešķir personai (vairāksolītājam) noteiktu tiesību apjomu (lietas augļus no noteikta brīža), un to procesuālā likuma normas nevar atcelt.

Tādēļ tiesības saņemt augļus saistāmas nevis ar valdījuma vai īpašuma tiesību iegūšanas brīdi, bet gan ar izsoles piesituma brīdi. Likumdevējs Civillikuma 2086.pantā ir izteicies nepārprotami – tieši piesitums (izsolītāja paziņojums par vairāksolījuma pieņemšanu) noslēdz pārdevuma līgumu pat gadījumos, kad pēc vispārējās procesa kārtības būtu nepieciešams sevišķs tiesas lēmums.

Šo regulējumu neietekmē apstāklis, ka atbilstoši 2015.gada 28.maija grozījumiem Civilprocesa likumā kopš 2015.gada 2.jūlija izsoles notiek elektroniskā veidā. Civilprocesa likuma 608.panta sestā daļa paredz, ka pēc elektroniskās izsoles noslēguma nosolītājam elektroniski uz [..] lietotāja kontu tiek nosūtīts paziņojums par to, ka viņš ir nosolījis augstāko cenu un ir iestājies pienākums samaksāt visu no viņa pienākošos summu, kas pēc savas būtības pilnībā atbilst Civillikuma 2085.pantā minētajam izsolītāja paziņojumam par vairāksolījuma pieņemšanu.

[10.3] Nav arī pamata ņemt vērā likumu „Par nekustamā īpašuma nodokli”, jo šis likums regulē nodokļu jomu, kas neietekmē Civillikumā personai paredzētās tiesības saņemt augļus no izsolē iegūtās lietas.

[10.4] Nepiemērojot Civillikuma 2085. un 2086.panta noteikumus, tiesa ir nepareizi izspriedusi lietu, secinot, ka [pers. A] tiesības prasīt zemes nomas maksu ir arī no izsoles piesituma brīža – elektroniskās izsoles pēdējās dienas – līdz brīdim, kad zemesgrāmatā ir dzēstas viņas īpašuma tiesības uz izsolē pārdoto zemesgabalu, t.i., līdz 2018.gada 1.februārim.

**Motīvu daļa**

[11] Civilprocesa likuma 473.panta pirmās daļas kārtībā pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz tiem [pers. A] kasācijas sūdzības un [pers. B] kasācijas sūdzības argumentiem, kuri ar senatoru rīcības sēdes lēmumu nodoti izskatīšanai kasācijas kārtībā, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums ir atceļams daļā, par kuru ierosināta kasācijas tiesvedība,un lieta šajā daļā nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesai.

[12] Saskaņā ar [pers. A] kasācijas sūdzību ir izskatāms jautājums par to, vai apgabaltiesa pareizas materiālo un procesuālo tiesību normu piemērošanas rezultātā ir izdarījusi secinājumu, ka nav iestājies atbildētājas nokavējuma procentu maksāšanas pienākuma priekšnoteikums – nokavējums.

[12.1] Saskaņā ar Civillikuma 1753.pantu ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu lietošanas atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu. Civillikuma 1754.pantā norādīts, ka procentiem vienmēr nepieciešams galvenais parāds jeb kapitāls. Civillikuma 1756.pants noteic, ka pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Lietā nav strīda, ka procentu maksāšanas pienākums nav noteikts tiesiskā darījumā, līdz ar to ir jāpārbauda, vai procentu maksāšanas pamats ir noteikts likumā.

[12.2] Civillikuma 1759.panta 1.punkts paredz, ka procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Lai būtu pamats minētā punkta piemērošanai un nokavējuma procentu piedziņai, tiesai ir jākonstatē nokavējums (saistības izpildīšanas prettiesisks novilcinājums (Civillikuma 1651.p.)) atbilstoši Civillikuma 1652. vai 1653.pantam.

Civillikuma 1652.panta pirmās daļas 3.punkts noteic, ka parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas. Atbilstoši Civillikuma 1653.pantam citos gadījumos, lai atzītu parādnieka nokavējumu, viņam jādabū papriekš atgādinājums no kreditora vai tā vietnieka.

[12.3] Senāts jau agrāk atzinis par pamatotu tiesību doktrīnā izteikto viedokli, ka saskaņā ar minētajām normām nokavējuma procenti ir maksa par naudas vai cita kapitāla lietojumu pēc tam, kad iestājies maksājuma pienākums. Nokavējuma procentu maksāšana ir saistīta ar tiesību pārkāpumu – nokavējumu, taču to daba paliek tāda pati kā procentiem vispār: arī nokavējuma procentu uzdevums ir nodrošināt ienākumus, ko dod kapitāls, atrodoties normālā apritē, ekvivalenci mantiskajās attiecībās. Procentu loma izpaužas arī saistību izpildījuma nodrošināšanā (sk. *Senāta Civillietu departamenta* *2020.gada 30.septembra sprieduma lietā Nr. SKC-1027/2020 (*[*ECLI:LV:AT:2020:0930.C73302318.10.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=77728641&topmenuid=212&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D212%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D2%26extseek%3D0%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2020%26procnum%3D1027%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*) 10.1.punktu; Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskajā redakcijā. – Rīga: Mans Īpašums, 2000, 315.lpp., 256.-257.lpp.; K. Torgāns. Saistību tiesības. Mācību grāmata. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 121.lpp.*).

[12.4] Apgabaltiesa atzinusi, ka [pers. B] nokavējums nav iestājies, jo: 1) nomas līgums pušu starpā nav noslēgts; 2) pusēm ir strīds par nomājamā zemesgabala platību un nebija vienošanās par nomas maksu, savukārt tās precīzu apmēru normatīvie akti nenoteica; 3) prasītāja nav pierādījusi to, ka atbildētāja bija informēta par nomas maksas aprēķinu un brīdināta par konkrēto parādu, nosakot termiņu parāda samaksai.

Senāts piekrīt kasācijas sūdzības argumentiem, ka tiesa šos secinājumus izdarījusi bez likumam atbilstoša lietas apstākļu un pierādījumu novērtējuma, pārkāpdama Civilprocesa likuma 93.panta pirmās daļas, 97.panta, 189.panta trešās daļas, 190.panta un 193.panta piektās daļas noteikumus.

[12.4.1] Apgabaltiesas atzinums, ka pušu līguma neesības dēļ atbildētājai nebija zināma nomājamā zemesgabala platība un nomas maksa, neatbilst iepriekšminētajās normās noteiktajām pierādījumu vērtēšanas un sprieduma pamatošanas prasībām.

[12.4.1.1] Prasītāja jau prasības pieteikumā bija norādījusi uz spēkā stājušos Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2008.gada 21.maija spriedumu lietā Nr. C30314805, ar kuru apmierināta zemes iepriekšējā īpašnieka [pers. C] tiesību pārņēmējas [pers. A] prasība pret dzīvojamās mājas [adrese], tā brīža apsaimniekotāju – dzīvokļu īpašnieku nodibināto biedrību [firma] – par zemes nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas parāda piedziņu. Ar šo spriedumu nodibināts, ka dzīvojamai mājai piesaistīta [pers. A] piederošās zemes daļa 2 861 m2 platībā, un nomas maksa noteikta pieci procenti gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības.

Prasītāja ir norādījusi, ka ar šo spriedumu bija noteikts nomas priekšmets un maksa, un uz tā saistošo spēku [pers. B] kā dzīvojamās mājas [adrese], kopīpašniecei. Lietā ir iesniegts gan minētais apgabaltiesas spriedums (un pirmās un kasācijas instances tiesas nolēmumi), gan arī līguma teksts, kādā tiesa uzlika par pienākumu līgumu pusēm noslēgt. Tiesai bija pienākums šo spriedumu un tā sekas novērtēt atbilstoši iepriekšminētajām pierādījumu vērtēšanas un sprieduma pamatošanas prasībām.

No apgabaltiesas sprieduma izriet, ka tiesa spriedumam lietā Nr. C30314805 nav piešķīrusi nozīmi tādēļ, ka lietā Nr. C30314805 lietas dalībnieki neesot bijuši tie paši, kas izskatāmajā lietā, un dzīvokļu īpašnieki neesot pilnvarojuši biedrību noslēgt zemes nomas līgumu. Izdarot šādus secinājumus, tiesa nav ņēmusi vērā to, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2008.gada 21.maija spriedums lietā Nr. C30314805 ir stājies likumīgā spēkā. Līdz ar to tiesa nevarēja pārvērtēt 2008.gada 21.maija spriedumā nodibināto, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu biedrība [firma] bija dzīvojamās ēkas [adrese], apsaimniekotāja ar tiesībām un pienākumu dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku. Tādējādi nomas tiesiskās attiecības tika nodibinātas starp dzīvojamās mājas īpašniekiem (kopību) kā zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjektiem un zemes īpašnieku.

Līdz ar to apgabaltiesa izskatāmajā lietā bez pietiekama pamata secināja, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2008.gada 21.maija spriedums lietā Nr. C30314805 nenodibināja saistības [pers. B].

[12.4.1.2] Senāts jau agrāk norādījis, ka, tā kā domstarpības par līgumā iekļaujamiem noteikumiem un pušu nespēja labprātīgi vienoties ir objektīvs šķērslis līguma noslēgšanai, tad strīda gadījumā nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas – priekšmetu un maksu; tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu (sk., piemēram, *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.decembra sprieduma lietā Nr. SKC‑349/2016 (C15248612) 12.4.punktu*).

Līdz ar to, lai gan 2008.gada 21.maija sprieduma rezolutīvā daļa formulēta tā, ka pusēm noteikts pienākums noslēgt zemes nomas līgumu saskaņā ar prasības pieteikumam pievienotā līguma projekta nosacījumiem, minētais saprotams tādējādi, ka apgabaltiesa pēc būtības atzinusi, ka starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības saskaņā ar prasības pieteikumam pievienotā līguma projekta nosacījumiem.

Attiecīgi minētajā spriedumā nodibināts, ka nomas priekšmets ir dzīvojamai mājai piesaistītā [pers. A] piederošās zemes daļa 2 861 m2 platībā, un nomas maksa noteikta pieci procenti gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības (ar 2008.gada 21.maija spriedumu par saistošu atzītā līguma projekta 1.1.punkts un 3.3.punkts). Līdz ar to [pers. B] ne tikai bija zināmi, bet arī bija saistoši šie pušu zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību būtiskie noteikumi.

[12.4.2] Tāpat tiesa atstājusi bez vērtējuma, ka ar 2008.gada 21.maija spriedumu par saistošu atzītā līguma projekta 3.3.punktā ne tikai noteikta nomas maksa, bet arī tās samaksas termiņi: par gada 1.ceturksni samaksa bija jāizdara līdz 10.martam, par gada 2., 3. un 4.ceturksni – attiecīgi līdz 10.maijam, 10.augustam un 10.novembrim.

Ievērojot minēto, tiesa nav pārbaudījusi, vai nav iestājies parādnieces nokavējums saskaņā ar Civillikuma 1652.panta pirmās daļas 3.punktu.

[12.4.3] Ja tiek konstatēts parādnieka nokavējums uz Civillikuma 1652.panta pirmās daļas 3.punkta pamata (parādnieks palaidis garām līgumā noteikto termiņu), tad nav nepieciešams konstatēt Civillikuma 1653.pantā paredzēto kreditora atgādinājumu. Tomēr sakarā ar kasācijas sūdzības argumentiem par procesuālajiem pārkāpumiem atgādinājuma vērtēšanā Senāts papildus norāda, ka tiesa, kā pamatoti norādīts kasācijas sūdzībā, arī vērtējot, vai atbildētāja ir saņēmusi Civillikuma 1653.pantam atbilstošu brīdinājumu, nav izpildījusi pierādījumu vērtēšanas un sprieduma pamatošanas prasības.

Tiesa atzinusi, ka atbildētāja ir saņēmusi 2012.gada 17.janvāra brīdinājumu, taču to novērtējusi kā Civillikuma 1653.panta prasībām neatbilstošu, jo tajā nav norādīts konkrēts samaksas termiņš un nav ietverts lūgums nokārtot maksājuma saistības.

Senāta ieskatā tiesa, izdarot šādu secinājumu, nav iedziļinājusies 2012.gada 17.janvāra brīdinājuma saturā un nav novērtējusi tajā ietverto tekstu kopsakarā un atbilstoši loģikas likumiem.

Proti, no [pers. A] 2012.gada 17.janvāra vēstules [pers. B] redzams, ka prasītāja informējusi [pers. B] par to, ka viņas kopīpašumā esošā ēka [adrese], ir piesaistīta [pers. A] zemesgabala daļai 2 861 m2, ka Rīgas apgabaltiesa ar 2008.gada 21.maija spriedumu apmierināja [pers. A] prasību, ka biedrība [firma] nav pildījusi spriedumu lietā Nr. C30314805 un ka [pers. B] parāds uz 2011.gada 31.decembri ir 2 168,67 lati. Parāda veidošanās arī paskaidrota plašāk, norādot parāda summu par laiku no 2008.gada 1.jūnija līdz 2008.gada 31.decembrim un 2009., 2010. un 2011.gada parādu. Vēstules nobeigumā [pers. A] ne tikai aicinājusi atbildētāju noslēgt zemes nomas līgumu vēstulei pievienotajā redakcijā, norādot konkrētu termiņu – 2012.gada 28.februāri, bet arī brīdinājusi atbildētāju, ka pretējā gadījumā tiks iesniegta prasība tiesā par parāda piedziņu un līguma noslēgšanu (*lietas 2.sējuma 210.lapa*).

Tiesa nav sniegusi vērtējumu tam, kādēļ vēstulē norādītais 2012.gada 28.februāris kopsakarā ar pārējo vēstules saturu nevarētu tikt saprasts kā samaksas termiņš un parāda summu izklāstījums kopsakarā ar brīdinājumu celt prasību tiesā par šo summu piedziņu pēc būtības neatbilst lūgumam parādu samaksāt.

[12.5] Civillikuma 1656.pants noteic, ka parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa, vai par tās apmēru.

Lai gan tiesa Civillikuma 1656.pantu spriedumā nav pieminējusi, no tiesas norādēm uz pušu starpā pastāvošu strīdu kā šķērsli nokavējuma procentu piedziņai Senāts secina, ka tiesa tomēr šo tiesību normu ir piemērojusi. Senāts atzīst, ka Civillikuma 1656.panta norma iztulkota un piemērota nepareizi, kā arī tiesa nav ņēmusi vērā jaunākās Senāta judikatūras atziņas.

Civillikuma 1656.panta normas gramatiskais formulējums, ievērojot tajā lietoto vārdu nozīmi, ļauj konstatēt, ka tās tiesisko sastāvu veidojošā pazīme – parādnieka pamatotas šaubas – izteikta kā nenoteikts (atklāts) juridisks jēdziens, kas piepildāms ar saturu katrā individuālā strīda gadījumā no jauna. Tātad, lai piemērotu Civillikuma 1656.pantu, tiesai, balstoties uz konkrētajā lietā, izvērtējot pierādījumus, nodibinātiem faktiskajiem apstākļiem, jāgūst pārliecība, ka parādnieka iebildumi pret prasību ir objektīvi pamatoti, nevis saistīti ar kādiem viņa subjektīviem priekšstatiem par nokavējumu attaisnojošu iemeslu esību vai citiem nokavējuma procentu piedziņu ietekmējošiem faktoriem (sk. *Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 10.decembra sprieduma lietā Nr. SKC‑269/2019 (*[*ECLI:LV:AT:2019:1210.C04439510.7.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=70507275&topmenuid=212&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D212%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D2%26extseek%3D0%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2019%26procnum%3D0269%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*) 12.1.punktu*).

Strīda esība tiesā un parādnieka iebildumi pret prasību (tostarp saistības pilnīga vai daļēja neatzīšana) paši par sevi nevar būt pamats Civillikuma 1656.pantā paredzēto tiesisko seku piemērošanai. Līdz ar to tiesas slēdzienam par parādnieka atbrīvošanu no likumisko nokavējuma procentu samaksas pienākuma uz šīs tiesību normas pamata jābūt balstītam uz iesniegto pierādījumu vispusīgu un objektīvu vērtējumu, spriedumā argumentējot, kādi konkrētajā lietā nodibinātie apstākļi varēja parādniekam radīt saprātīgas, pamatotas šaubas par izpildāmo saistību vai tās apmēru jeb, citiem vārdiem, tiesisko paļāvību par saistības neesību vai atšķirīgu tās apmēru (sk. *Senāta Civillietu departamenta 2020.gada 30.septembra sprieduma lietā Nr. SKC‑1027/2020 (*[*ECLI:LV:AT:2020:0930.C73302318.10.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=77728641&topmenuid=212&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D212%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D2%26extseek%3D0%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2020%26procnum%3D1027%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*) 10.4.punktu*).

Uz šādu Civillikuma 1656.panta tiesību normas iztulkojumu Senāts norādījis arī vairākās citās lietās, kurās [pers. A] cēlusi prasības pret dzīvojamās mājas [adrese], dzīvokļu īpašniekiem (sk., *Senāta Civillietu departamenta 2021.gada 14.janvāra sprieduma lietā Nr. SKC‑87/2021 (*[*ECLI:LV:AT:2021:0114.C30627817.23.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=77728641&topmenuid=212&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D212%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D2%26extseek%3D0%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2020%26procnum%3D1027%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*) 14.1.punktu, 2021.gada 27.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC‑126/2021 (*[*ECLI:LV:AT:2021:0427.C30624817.20.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=77728641&topmenuid=212&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D212%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D2%26extseek%3D0%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2020%26procnum%3D1027%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*) 11.1.punktu,* *2021.gada 10.maija sprieduma lietā Nr. SKC‑90/2021 (*[*ECLI:LV:AT:2021:0510.C30678417.24.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=77728641&topmenuid=212&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D212%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D2%26extseek%3D0%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2020%26procnum%3D1027%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*) 7.1.punktu*).

[12.6] Senāta ieskatā iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka konstatētie trūkumi materiālo tiesību normu iztulkošanā un piemērošanā, kā arī procesuālie pārkāpumi lietai nozīmīgo apstākļu novērtēšanā un spriedumā izdarīto secinājumu pamatošanā attiecībā uz nokavējuma procentu piedziņas prasījumu vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas. Tas dod pamatu sprieduma atcelšanai šajā daļā.

[13] Saskaņā ar [pers. B] kasācijas sūdzību ir atbildams jautājums par to, līdz kuram brīdim zemes nomas maksu ir tiesīgs saņemt zemes īpašnieks, kura zemes īpašums ir pārdots piespiedu izsolē.

Senāts turpmāk izklāstīto argumentu dēļ atzīst, ka šādas tiesības bijušajam zemes īpašniekam ir līdz izsoles pēdējai dienai un apgabaltiesa, uzskatot bijušo zemes īpašnieci [pers. A] par tiesīgu piedzīt nomas maksu līdz īpašuma tiesību maiņas reģistrācijai zemesgrāmatā, ir nepareizi noteikusi piemērojamās tiesību normas.

[13.1] Lietā nav strīda un tiesa no pierādījumiem lietā konstatējusi, ka [pers. A] piederējušais nekustamais īpašums zemesgabals [adrese], pārdots izsolē dzīvokļu īpašnieku biedrībai [firma] 2017.gada 2.oktobrī, par ko sastādīts 2017.gada 3.oktobra akts. Izsoles akts apstiprināts ar Alūksnes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas 2017.gada 29.novembra lēmumu, kas stājies spēkā 2018.gada 23.janvārī. Uz minētā lēmuma pamata 2018.gada 2.februārī Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..]5800 izdarīts ieraksts par jaunās īpašnieces – biedrības [firma] – īpašuma tiesībām un par [pers. A] īpašuma tiesību izbeigšanos.

[13.2] Lietas pārdošanu izsolē un ar to saistītās tiesiskās sekas regulē Civillikuma ceturtās daļas trīspadsmitās nodaļas „Prasījumi no atsavinājuma līgumiem” pirmās apakšnodaļas „Pirkuma līgums” V. sadaļa „Pārdošana izsolē” (2073.-2090.pants).

Tajā ietilpstošais Civillikuma 2086.pants noteic, ka pārdevumam izsolē pēc savām sekām ir tāds pats spēks kā parastam pārdevumam; no piesituma brīža risks pāriet uz vairāksolītāju, bet no tā paša brīža viņš, arī pirms lietas nodošanas, dabū no tās visus augļus un labumus.

Saskaņā ar Civillikuma 855.pantu nomas maksa un īres maksa ir pieskaitāma pie civiliem augļiem.

Civillikuma 2085.pants precizē, ka piesitums atvieto izsolītāja paziņojumu par to, ka viņš pieņēmis vairāksolījumu, un šis piesitums noslēdz pārdevumu pat arī tajos gadījumos, kad pēc vispārējās procesa kārtības bez tam vēl vajadzīgs lietu piespriest vairāksolītājam ar sevišķu tiesas lēmumu.

No minētajām normām redzams, ka iepriekšējais zemes īpašnieks zaudē tiesības uz nomas maksu un nosolītājs šīs tiesības iegūst no izsoles piesituma brīža (izsolītāja paziņojuma par vairāksolījuma pieņemšanu) – neatkarīgi no tā, vai vēlāk būs nepieciešams kāds tiesas lēmums par lietas piespriešanu vairāksolītājam.

Uz šādu minēto tiesību normu izpratni norādījis arī profesors Vladimirs Bukovskis, komentējot Baltijas Vietējo civillikumu kopojuma 3961.-3964.pantu, kas pēc satura ir līdzīgi Civillikuma 2083.-2086.pantam. Viņš citstarp norādījis, ka pēc 3961.-3964.panta tiešās jēgas tiesības uz ienākumiem no publiskā izsolē iegādātas mājas jeb augļiem pieder pircējam no cenas apstiprinājuma brīža, t.i., no izsoles noslēguma, un ne no tās apstiprināšanas brīža (sk. *Буковский В. (Сост.) Сводь гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ (съ продолжениемъ 1912-1914 г.г. и съ разъяснениями) въ 2 томахъ. Т. II., содержащий Право требований. (Bukovskis V. Baltijas Vietējo civillikumu kopojums ar 1912.-1914.gada papildinājumiem un paskaidrojumiem divos sējumos. II sējums.) – Рига: Г. Гемпель и Ко, 1914, c. 1707, 1708, 1711.*).

Līdz ar to ir pareizs kasācijas sūdzības arguments, ka Civillikuma 2086.pants kopsakarā ar 2085.pantu piešķir personai (vairāksolītājam) noteiktu tiesību apjomu (lietas augļus jeb nomas maksu) no noteikta brīža (izsoli noslēdzošā piesituma).

[13.3] Apgabaltiesa šīs tiesību normas nav piemērojusi, atsaucoties uz Civillikuma 994.pantā noteikto, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā, un norādot, ka ar izsoli un pirkuma līguma noslēgšanu prasītājas īpašuma tiesības netika izbeigtas, jo viņa bija zemesgabala īpašniece līdz 2018.gada 2.februārim.

Senāts piekrīt kasācijas sūdzības iesniedzējai, ka tiesa šo normu nepamatoti attiecinājusi uz lietā izspriežamo jautājumu. Nav šaubu, ka saskaņā ar Civillikuma 993. un 994.pantu īpašuma ieguvējs (arī nosolītājs izsolē) iegūst īpašuma tiesību ar attiecīgu ierakstu zemesgrāmatā. Taču lietā atbildamais tiesību jautājums ir par to, no kura brīža uz jauno īpašuma ieguvēju pāriet tiesības saņemt augļus, nevis par to, kad jaunais īpašnieks iegūst īpašuma tiesību.

Civillikuma 993. un 994.pants regulē īpašuma tiesību pārejas brīdi, bet Civillikuma 2086.pants – tiesību saņemt augļus pārejas brīdi (un riska pārejas brīdi). No minētajām normām skaidri redzams, ka izsoles gadījumā tiesību saņemt augļus pārejas brīdi likumdevējs noteicis atšķirīgu no īpašuma tiesību pārejas brīža.

[13.4] Civillikuma 2086.panta noteikums, ka pārdevumam izsolē pēc savām sekām ir tāds pats spēks kā parastam pārdevumam, iztulkojams kopsakarā ar turpmāko šī panta regulējumu, proti, ka līdzība ir jautājumā par riska un augļu pāreju uz ieguvēju (*periculum est emptoris*).

Arī attiecībā uz parastu pārdevumu likumdevējs paredzējis, ka pēc pirkuma līguma noslēgšanas, kaut arī pirktā lieta vēl nebūtu nodota (nekustamā īpašuma gadījumā koroborācija ir simboliskā nodošana), visu risku par nejaušu gadījumu, ja sakarā ar to lieta iet bojā vai bojājas, nes pircējs, bet tad viņam par labu nāk arī visi labumi no pirktās lietas, tādi kā tās pieaugumi un neievāktie augļi (sk. *Civillikuma 2023., 2025. un 2026.pantu*).

Uz pārdevuma izsolē līdzību ar parasto pārdevumu tieši riska un augļu aspektā norādīts arī Senāta starpkaru laika praksē. Senāts attiecībā uz Baltijas Vietējo civillikumu kopojuma 3964.pantu, kas pēc satura ir līdzīgs Civillikuma 2086.pantam, izskaidrojis, ka, iztulkojot šo pantu pēc viņa burtiskā teksta sakarā ar viņa avotiem, izrādās, ka 3964.pants nevis pilnīgi un absolūti identificē pārdošanu izsolē ar parastu pirkšanas-pārdošanas līgumu, bet nosaka vienīgi, ka pārdošana izsolē saskan ar parastu pārdošanas līgumu tikai attiecībā uz savām sekām, un proti, tai ziņā, ka risks un arī augļi pāriet uz ieguvēju ar piesitumu, t.i., ar izsoles pabeigšanu; [..] attiecībā uz piespiedu izsoli tiesas ceļā 3964.pants būtu attiecināms vienīgi jautājumā par riska un augļu (labuma) pāreju uz ieguvēju (sk. *Senāta 1929.gada 30.maija spriedumu Nr. 137. Grām.: Senata Civilā kasacijas departamenta 1929.g. spriedumi. – Rīga: Valsts tipogrāfija Rīgā, pilī, 1937, 159.lpp*.; sal. arī *Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. – Rīga, Latvijas Juristu biedrība, 1996, 208.lpp*.).

[13.5] Situāciju, ka tiesības uz augļiem ir citai personai, nevis nekustamā īpašuma īpašniekam, Civillikums paredz arī citos gadījumos. Proti, Civillikuma 956.-959.pants paredz svešas lietas lietotāja un valdītāja tiesības uz augļiem.

Civillikuma 994.panta otrā daļa tiesību literatūrā raksturota kā sava veida krustpunkts, kurā savstarpēji konkurē lietu un saistību tiesības. Civillikuma 994.panta otrajā daļā ierakstīts princips, saskaņā ar kuru „līdz ierakstīšanai zemesgrāmatā nekustamā īpašuma ieguvējs nevar izlietot nevienu no priekšrocībām, kas saistītas ar īpašumu”. Minētais princips nozīmē to, ka ieguvējs līdz nopirktā īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatās nevar rīkoties ar īpašumu, t.i., saņemot aizdevumu, apgrūtināt to ar lietu tiesībām (ieķīlāt) u.tml., jo šādas tiesības ir zemesgrāmatās ierakstītam īpašniekam. Šāda situācija neliedz ieguvējam kā labticīgam valdītājam aizsargāt nopirkto īpašumu (913.p.), lietot to [..] (sk. *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 126., 129.lpp.*).

Civillikuma 956.pants paredz, ka, kam ir tiesība lietot svešu lietu, tas iegūst šās lietas augļus, tiem atdaloties, ja viņš augļu atdalīšanās laikā šo lietu valda vai tur. Saskaņā ar Civillikuma 958.pantu svešas lietas civilos augļus dabū tas, kam pieder tiesība šo lietu lietot [..]. Civillikuma 959.pants noteic, ka svešas lietas labticīgs valdītājs iegūst tās augļus tajā brīdī, kad tie atdalās no galvenās lietas, neatkarīgi no tā, kādā kārtā tie atdalīti un kas, izņemot īpašnieku, tos atdalījis.

No šīm normām redzams, ka gadījumā, kad galvenās lietas īpašnieks ir cita persona, svarīgs ir augļu atdalīšanas brīdis. Arī Civillikuma 856.pants noteic, ka dabiskie augļi atzīstami par galvenās lietas daļu tikai tik ilgi, kamēr nav no tās atdalīti.

Komentējot Baltijas Vietējo civillikumu kopojuma 556.pantu, kas pēc satura atbilst Civillikuma 856.pantam, profesors Vladimirs Bukovskis norādījis, ka, lai gan pants runā par dabiskajiem augļiem, nevar būt šaubu, ka šis pats noteikums pēc analoģijas piemērojams arī civiliem augļiem. No brīža, kad iestājas īres vai nomas maksas, procentu u.c. samaksas termiņš vai seko pati samaksa – un tieši šis moments atbilst dabisko augļu atdalīšanās brīdim – maksājamā nauda nevar saglabāt galvenās lietas daļas vai piederuma īpašības, bet kļūst par patstāvīgu īpašuma tiesību, valdījuma tiesību u.tml. priekšmetu (sk. *Буковский В. (Сост.) Сводь гражданскихъ узаконений губерний Прибалтийскихъ (съ продолжениемъ 1912-1914 г.г. и съ разъяснениями) въ 2 томахъ. T. I., содержащий Введение, Право семейственное, Право вещное и Право наследования. (Bukovskis V. Baltijas Vietējo civillikumu kopojums ar 1912.-1914.gada papildinājumiem un paskaidrojumiem divos sējumos. I sējums.) – Рига: Г. Гемпель и Ко, 1914, c. 262.*).

Augļu iegūšanas aspektā, beidzoties nomas maksas samaksas termiņam, ir runa par attiecīgā prasījuma tiesību iegūšanu (sal. *Civīllikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Sastādījuši: Sen. F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. – Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935, 85.lpp.*).

No iepriekšminētā redzams, ka ne tikai piespiedu izsoles gadījumā, bet arī citos gadījumos iespējama situācija, ka prasījuma tiesības uz augļiem ir citai personai, nevis tai, kura ierakstīta zemesgrāmatā par nekustamā īpašuma īpašnieku.

[13.6] Šī sprieduma 13.2. un 13.3.punktā dotais tiesību normu iztulkojums, proti, ka zemes nekustamā īpašuma piespiedu izsoles gadījumā saskaņā ar Civillikuma 2086.pantu iepriekšējais īpašnieks zaudē un ieguvējs (vairāksolītājs) iegūst tiesības uz nomas maksu no izsoli noslēdzošā piesituma brīža, nostiprināts arī agrākā Senāta judikatūrā.

[13.6.1] Senāts 2020.gada 16.marta spriedumā jau norādījis, ka Civillikuma 2086., 2085.panta materiālo tiesību normas piešķir vairāksolītājam noteiktu tiesību apjomu – lietas augļus no noteikta brīža; atbilstoši šim regulējumam tiesības saņemt augļus saistītas nevis ar valdījuma vai īpašuma tiesību iegūšanas brīdi, bet gan ar izsoles piesituma brīdi (sk. *Senāta Civillietu departamenta* *2020.gada 16.marta sprieduma lietā Nr. SKC‑95/2020 (*[*ECLI:LV:AT:2020:0316.C68547917.9.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=70507275&topmenuid=212&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D212%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D2%26extseek%3D0%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2019%26procnum%3D0269%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*) 7.3.punktu*).

Turklāt nav pamata uzskatīt, ka ar piesituma brīdi Civillikuma 2086.panta izpratnē būtu saprotams lēmuma par izsoles akta apstiprināšanu spēkā stāšanās brīdis. Likumdevējs ir izteicies nepārprotami – tieši piesitums (izsolītāja paziņojums par vairāksolījuma pieņemšanu) noslēdz pārdevuma līgumu pat gadījumos, kad pēc vispārējās procesa kārtības būtu nepieciešams sevišķs tiesas lēmums. Šo regulējumu arī neietekmē apstāklis, ka atbilstoši 2015.gada 28.maija grozījumiem Civilprocesa likumā kopš 2015.gada 2.jūlija izsoles notiek elektroniskā veidā Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumos Nr. 318 paredzētajā kārtībā. Civilprocesa likuma 608.panta sestās daļas noteikumi paredz, ka pēc elektroniskās izsoles noslēguma nosolītājam elektroniski uz [..] lietotāja kontu tiek nosūtīts paziņojums par to, ka viņš ir nosolījis augstāko cenu un ir iestājies pienākums samaksāt visu no viņa pienākošos summu, kas pēc savas būtības pilnībā atbilst Civillikuma 2085.pantā minētajam izsolītāja paziņojumam par vairāksolījuma pieņemšanu (sk. *turpat 7.4.punktu*).

[13.6.2] Arī starpkaru periodā Senāts sniedzis skaidrojumu par to, kurai personai ir tiesības prasīt augļus izsoles gadījumā – līdzīgos apstākļos īres attiecību gadījumā, iztulkojot Baltijas Vietējo civillikumu kopojuma 3964.pantu, kas pēc satura ir līdzīgs Civillikuma 2086.pantam. Apgabaltiesa bija noraidījusi nosolītājas prasību par īres maksas saņemšanu no īrnieka uz tā pamata, ka prasītāja izsolē iegūto namu vēl nebija korroborējusi uz sava vārda un tādēļ iepretim iepriekšējai īpašniecei nebija atzīstama par izīrētāju. Senāts norādīja, ka šis jautājums nav izšķirams no īpašuma pārejas momenta viedokļa (kā nepareizi domā apgabaltiesa), bet gan pēc Civillikuma 3964.panta, saskaņā ar kuru no izsoles dienas pircējam pienākas pārdotās mantas ienākumi un labumi. Tātad pircējam katrā ziņā būtu tiesības prasīt ienākumus (īri) no īrnieka, bet tikai tajās robežās, kādās tādi ienākumi patiesi vēl no īrnieka pienāktos [ja īrnieks jau pirms izsoles nav īri samaksājis iepriekšējam īpašniekam] (sk. *Senāta 1934.gada 21.marta/17.aprīļa spriedumu Nr. 852. Grām.: Izvilkumi no Latvijas Senāta Civīlā kasācijas departamenta spriedumiem, (XI), X turpinājums ar alfabētisko rādītāju, rādītāju pievestiem spriedumiem un likumu rādītāju. Sast.: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. – Rīga: izdevniecība „Grāmatrūpnieks”, 1934, 629.lpp*.).

Līdzīgs minētās normas iztulkojums izriet arī no Senāta 1936.gada 20.marta sprieduma Nr. 529 (sk. *grām.: Izvilkumi no Latvijas Senāta Civīlā kasācijas departamenta spriedumiem, (XII), XI turpinājum ar alfabētisko rādītāju, rādītāju pievestiem spriedumiem un likumu rādītāju. Sast.: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. – Rīga: izdevniecība „Grāmatrūpnieks”, 1935./1936., 479.-480.lpp*.).

Senāts saistībā ar Baltijas Vietējo civillikumu kopojuma 3964.pantu arī vērsis uzmanību, ka piespiedu izsolē notikušais darījums, ar kuru piespiedu atsavinātā manta iziet no iepriekšējā īpašnieka mantas un pāriet ieguvēja mantā, ir jau pats par sevi galīgs akts, darījums, kas tikai var vēlāk zaudēt spēku ar rezolutīvu nosacījumu, ka izsole netiktu apstiprināta tiesā (sk. *Senāta 1929.gada 30.maija spriedumu Nr. 137. Grām.: Senata Civilā kasacijas departamenta 1929.g. spriedumi. – Rīga: Valsts tipogrāfija Rīgā, pilī, 1937, 160.lpp*.; *Senāta 1935.gada 21.februāra spriedumu Nr. 2072. Grām.: Senāta Civīlā kasācijas departamenta 1935.g. spriedumi. – Rīga: Valsts tipogrāfija Rīgā, pilī, 1936, 56.lpp*.; *Senāta 1937.gada 25.novembra/16.decembra spriedumu Nr. 1282. Grām.: Senata Civilā kasacijas departamenta 1937.g. spriedumi. 1937, 72.lpp*.).

[13.6.3] No iepriekšminētāSenāta 1934.gada 21.marta/17.aprīļa sprieduma Nr. 852 un 1936.gada 20.marta sprieduma Nr. 529 redzams, ka nosolītājs ar izsoli kļūst par īrnieka (nomnieka) kreditoru un tiesīgs prasīt īri (nomu) no īrnieka. Tas tomēr nenozīmē, ka Civillikuma 2086.pants varētu kaitēt īrniekam vai nomniekam, kuram par izsoli nav bijis zināms un kurš līdz ar to īres vai nomas maksu jau labā ticībā samaksājis iepriekšējam īpašniekam, paļaujoties vai nu uz agrāk slēgto nomas līgumu, vai tā neesības gadījumā uz ierakstu par īpašnieku zemesgrāmatā.

Senāts uzsvēris, ka pircējam jau no izsoles dienas katrā ziņā būtu tiesības prasīt ienākumus (īri) no īrnieka, bet tikai tajās robežās, kādās tādi ienākumi patiesi vēl no īrnieka pienāktos. Ja izrādās, ka īrnieks jau pirms izsoles īri samaksājis iepriekšējam īpašniekam, tad īrniekam nav jāmaksā tā pati īre arī pircējam. Pēdējam šai gadījumā būtu tiesības minēto īri prasīt tikai no bijušā īpašnieka saskaņā ar Civillikuma 755.pantu [kas pēc satura līdzīgs 1937.gada Civillikuma 958.pantam]. Proti, ieguvēja tiesība prasīt īri no īrnieka pastāv tikai tad, ja vēl pastāv īrnieka parāds, un to nosolītājs vairs izlietot nevar, ja īrnieks ir galīgi atsvabinājies no sava īres parāda par attiecīgo laiku, samaksājot to *bona fide* agrākajam nama īpašniekam (sk. *Senāta 1934.gada 21.marta/17.aprīļa spriedumu Nr. 852. Grām.: Izvilkumi no Latvijas Senāta Civīlā kasācijas departamenta spriedumiem, (XI), X turpinājums ar alfabētisko rādītāju, rādītāju pievestiem spriedumiem un likumu rādītāju. Sast.: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. – Rīga: izdevniecība „Grāmatrūpnieks”, 1934, 629.lpp*.; *Senāta 1936.gada 20.marta spriedumu Nr. 529. Grām.: Izvilkumi no Latvijas Senāta Civīlā kasācijas departamenta spriedumiem, (XII), XI turpinājum ar alfabētisko rādītāju, rādītāju pievestiem spriedumiem un likumu rādītāju. Sast.: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. – Rīga: izdevniecība „Grāmatrūpnieks”, 1935./1936., 479.-480.lpp*.).

Izskatāmajā lietā nav konstatēti tādi apstākļi, ka [pers. B] nebūtu zinājusi par izsoli un samaksājusi [pers. A] nomas maksu avansā. Kā atbildētāja norādījusi, zemi izsolē nopirka dzīvokļu īpašnieku biedrība [firma] pašu dzīvokļu īpašnieku interesēs, jo sabiedrības darbības mērķis saskaņā ar Uzņēmumu reģistra datiem ir iegādāties 9035 m2 zemesgabalu [..], ar kadastra Nr. [..] 0008, lai likvidētu dalīto īpašumu un nodrošinātu atbilstošu zemes īpašuma domājamo daļu nonākšanu dzīvokļu īpašnieku īpašumā (sk. *lietas* *1.sējuma 47.lapu*). Tādējādi, lai arī dzīvokļu īpašnieku kopība un dzīvokļu īpašnieku biedrība juridiski ir dažādi tiesību subjekti, tomēr pēc būtības biedrība zemi iegādājusies dzīvokļu īpašnieku vajadzībām. Lietas materiāli (sk., piemēram, atbildētājas 2018.gada 15.marta atsauksmi uz prasības grozījumiem (*lietas 1.sējuma 175.lapa*)) liecina, ka [pers. B] kā vienai no dzīvokļu īpašniecēm bija zināms par izsoli, un attiecīgi viņa pamatoti iebilda pret turpmākiem maksājumiem iepriekšējai zemes īpašniecei. Pretējā gadījumā arī veidotos neloģiska un netaisnīga situācija, ka dzīvokļu īpašniekiem būtu jāmaksā citai personai nomas maksa par zemi, kuru biedrība nopirkusi ar mērķi nodot dzīvokļu īpašnieku īpašumā.

Atbilstoši iepriekšminētajām Senāta atziņām bijušajam izsolītā zemes nekustamā īpašuma īpašniekam no izsoles piesituma brīža nav tiesību saņemt nomas maksu no nomnieka.

[13.7] Senāts atzīst, ka apgabaltiesa arī nepamatoti atsaukusies uz likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 7.panta pirmās daļas 1.punktu, kurš paredz pienākumu nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā izsoles ceļā nekustamā īpašuma nodokli maksāt, sākot ar nākamo mēnesi pēc izsoles akta apstiprināšanas lēmuma stāšanās spēkā.

Senāts jau agrāk norādījis, ka likums „Par nekustamā īpašuma nodokli” regulē specifisku – nodokļu – jomu, kas neietekmē Civillikumā paredzētās ieguvēja tiesības saņemt augļus no izsolē iegūtās lietas (sk. *Senāta Civillietu departamenta 2020.gada 16.marta sprieduma lietā Nr. SKC‑95/2020 (*[*ECLI:LV:AT:2020:0316.C68547917.9.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=70507275&topmenuid=212&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D212%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D2%26extseek%3D0%26DocType%3D0%26stack%3Dhttps%25253A//tis.ta.gov.lv/tisreal%25253FForm%25253DTISBLANK%26objsubtype%3D-1%26%3D%25C5%25A0odien%26%3D%25C5%25A0oned%25C4%2593%25C4%25BC%26%3D%25C5%25A0om%25C4%2593nes%26activeyear%3D2019%26procnum%3D0269%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*) 7.9.punktu*).

Turklāt tiesa nevar likumdevēja tiesību normā noteikto kārtību grozīt ar pašas apsvērumu par to, ka citāda kārtība tās ieskatā, iespējams, būtu taisnīgāka. Likumdevējs pats Civillikuma 2086.pantā jau samērojis nosolītāja tiesības un pienākumus. Proti, vienlaikus ar tiesībām no izsolē iegādātā īpašuma saņemt augļus un labumus Civillikuma 2086.pants vairāksolītājam uzliek pienākumu uzņemties arī visu ar īpašumu saistīto risku.

[13.8] Ievērojot visu sprieduma 13.punktā minēto, Senāts atzīst, ka zemes īpašnieks, kura zemes īpašums ir pārdots piespiedu izsolē, ir tiesīgs saņemt nomas maksu līdz izsoles pēdējai dienai, bet pēc izsoles šim zemes īpašniekam zūd tiesības pretendēt uz zemes nomas maksu.

Tā kā, ceļot prasību, prasītājs cenšas atjaunot savas aizskartās tiesības, tad prasītājam vispirms jāpierāda prasības aktīvais pamats, t.i., ka viņam pieder tās tiesības, kuru aizstāvēšanu viņš lūdz. Atbildētājs ir tiesīgs celt iebildumus (ierunas) par to, ka tiesības, uz kurām prasītājs pamato savu prasību, tam nemaz nepieder (sk. *Bukovskis V. Civīlprocesa mācības grāmata. – Rīga: Autora izdevums, 1933, 341.lpp.*).

Proti, nomnieks ierunas veidā var norādīt, ka no piesituma brīža nomas maksa (t.i., civilie augļi) pienākas citai personai – pircējam. No lietas materiāliem redzams, ka atbildētāja šādu ierunu pamatoti ir cēlusi.

Līdz ar to apgabaltiesa, piedzenot nomas maksu bijušās zemes īpašnieces [pers. A] labā par laiku no izsoles līdz īpašuma tiesību pārejas reģistrācijai zemesgrāmatā, ir piemērojusi tās tiesību normas, kuras nebija jāpiemēro, un nav piemērojusi tiesību normas, kuras šo jautājumu regulē. Tādējādi tiesa nepareizi novērtējusi [pers. A] tiesību apjomu laika posmā pēc izsoles noslēguma. Tas ir pamats sprieduma atcelšanai daļā par nomas maksasparāda piedziņu par laiku no 2017.gada 2.oktobra līdz 2018.gada 2.februārim.

Tā kā apgabaltiesa pārsūdzētajā spriedumā nav nodalījusi to piedzenamā nomas maksas parāda daļu, kas attiecas uz laika posmu no 2017.gada 2.oktobra līdz 2018.gada 2.februārim, tad spriedums atceļams par visu nomas maksas parāda prasījuma apmierināto daļu – 6 050,98 *euro* piedziņu.

[14] Tiesāšanās izdevumu piedziņa un procentu līdz sprieduma izpildei noteikšana ir atkarīga no apmierināto prasījumu apmēra, tādēļ spriedums atceļams arī daļā par tiem.

[15] Daļēji atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu [pers. A] atmaksājama viņas samaksātā drošības nauda 150 *euro* un [pers. B] atmaksājama viņas samaksātā drošības nauda 300 *euro.*

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu un 475.pantu, Senāts

**nosprieda:**

atcelt Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 27.marta spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība par nokavējuma procentu 2 114,77 *euro* piedziņu, apmierināta prasība daļā par nomas maksas parāda 6 050,98 *euro* piedziņu, noteiktas prasītājas tiesības saņemt procentus līdz sprieduma izpildei un no abām pusēm piedzīti tiesāšanās izdevumi*,* un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Latgales apgabaltiesā.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 150 EUR (viens simts piecdesmit *euro*).

Atmaksāt [pers. B] drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Lieta arhīva Nr. SKC-22/2022

[ECLI:LV:AT:2022:0516.C30627017.25.L](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TISDOCFILEVIEW&id=85798488)

Latvijas Republikas Senāta

senatoru Dzintras Baltas, Ināras Gardas, Normunda Salenieka un Kristīnes Zīles

**ATSEVIŠĶĀS DOMAS**

Lieta Nr. C30627017, SKC-22/2022

Rīgā 2022. gada 16. maijā

Civillietā [pers. A] prasībā pret [pers. B] par nomas maksas parāda, procentu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un pievienotās vērtības nodokļa piedziņu, kurā Senāts taisījis 2022. gada 29. aprīļa spriedumu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību un [pers. B] kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020. gada 27. marta spriedumu.

Atsevišķās domas tiek izteiktas par Senāta sprieduma 13. punktu.

[1] Var piekrist konkrētās lietas rezultātam, bet ne tik plašam tiesību normas vispārinājumam, kā tas ir vairākuma viedoklī, kas liek domāt, ka tiesai *ex offico* visos gadījumos jānoskaidro faktisko apstākļu atbilstība Civillikuma 2086. panta tiesību normas sastāvam.

Senatori atzīst, ka šāda pārbaude jāveic tikai tad, ja tiesīgā persona ir izvirzījusi iebildumus tādos apstākļos kā izskatāmajā lietā.

[2] Senatori uzskata, ka vairākums tiesību jautājumu formulējis pārāk plaši.

Saskaņā ar [pers. B] kasācijas sūdzību ir atbildams jautājums par lietu tiesību un saistību tiesību mijiedarbību konkrētajā lietā pastāvošajos apstākļos, proti, vai ir aizskartas iepriekšējās, zemesgrāmatā reģistrētās zemes īpašnieces tiesības saņemt augļus (nomas maksu) piespiedu nomas attiecību ietvaros, ja jaunā zemes īpašniece zemi ieguvusi piespiedu izsolē, tās īpašuma tiesības ir reģistrētas zemesgrāmatā un dzīvokļa īpašniece izteikusi iebildumus, ka augļi pienākas jaunajam īpašniekam.

[3] Lietā nav strīda un tiesa no pierādījumiem lietā konstatējusi, ka [pers. A] piederējušais nekustamais īpašums, zemesgabals [adrese] pārdots 2017. gada 2. oktobrī izsolē dzīvokļu īpašnieku biedrībai [firma], par ko sastādīts 2017. gada 3. oktobra akts. Izsoles akts apstiprināts ar Alūksnes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas 2017. gada 29. novembra lēmumu, kas stājies spēkā 2018. gada 23. janvārī. Uz minētā lēmuma pamata 2018. gada 2. februārī Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 5800 izdarīts ieraksts par jaunās īpašnieces – biedrības [firma] – īpašuma tiesībām un par [pers. A] īpašuma tiesību izbeigšanos.

[4] No Civillikuma 993. un 994. panta izriet, ka īpašuma ieguvējs (arī nosolītājs izsolē) iegūst īpašuma tiesību ar attiecīgu ierakstu zemesgrāmatā.

Apgabaltiesa, lemjot par prasītājas tiesībām saņemt augļus (nomas maksu), ņēmusi vērā Civillikuma 994. pantā noteikto, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā, norādot, ka ar izsoli un pirkuma līguma noslēgšanu prasītājas īpašuma tiesības netika izbeigtas, jo viņa bija zemesgabala īpašniece līdz 2018. gada 2. februārim.

Šāda atziņa vispārīgi ir pareiza attiecībā pret trešajām personām no lietu tiesību skatupunkta, proti, ņemot vērā zemesgrāmatā ierakstītā īpašnieka statusu un objektīvās tiesības, kas novelk šī statusa robežas.

Savukārt Civillikuma 2086. pants, kas ietverts saistību tiesību regulējumā, vispārīgi ir attiecināms un piemērojams īpašnieka, kura īpašums pārdots izsolē, un vairāksolītāja, kurš šajā izsolē ieguvis īpašumu, jeb iepriekšējā un jaunā īpašnieka, savstarpējām attiecībām.

Līdz ar to gadījumā, ja zemes īpašniece, kuras zemes īpašums pārdots izsolē, pret nomnieci ir cēlusi prasību par nomas maksas piedziņu un atbildētāja, zinot par notikušo izsoli un jaunā īpašnieka īpašuma tiesību korroborāciju, pret prasību aizstāvas ar iebildumu, norādot, ka Civillikuma 2086. pants tiesības nomas maksu paredz jau vairāksolītājam, kurš izsolē ieguvis zemes īpašumu, tiesai ir jāpārbauda, vai ir tikušas aizskartas prasītājas tiesības uz lietas augļiem no piesituma brīža.

[5] Ieraksts zemesgrāmatā kalpo labticīgas civilās apgrozības aizsardzībai, ievērojot, ka tiesības tiek izlietotas un pienākumi pildīti pēc labas ticības (Civillikuma 1. pants).

Konkrētās lietas apstākļos tiesības atsaukties uz Civillikuma 2086. pantu atbildētājai rada tas, ka jaunā īpašnieka tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā. Līdz ar to pastāv jaunā īpašnieka lietu tiesība, kas ir absolūta attiecībā uz neierobežotu personu loku, tostarp atbildētāju lietā.

Pat, ja lietu tiesība iegūta izsolē, pirkuma brīdis (piesitums) ir saistošs pašiem darījuma – pirkuma dalībniekiem, bet no lietu tiesības izrietošas tiesības attiecībā uz trešajām personām var realizēt tad, kad tā iegūst absolūtu raksturu, jo par izsoli trešās personas uzzina tikai pēc ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatās.

Ņemot vērā to, ka no zemesgrāmatu ieraksta redzams īpašuma tiesību iegūšanas pamats (pārdošana izsolē) iepriekšējā īpašnieka subjektīvā tiesība zaudējusi spēku, un atbildētāja uz to var atsaukties kā uz objektīvu apstākli savu interešu aizstāvībai, lai atbrīvotos no pienākuma maksāt nomas maksu iepriekšējai zemes īpašniecei.

[6] Senatori nepiekrīt vairākuma izdarītajai atsaucei uz agrāko Senāta judikatūru Senāta sprieduma 13.6.1. un 13.6.2. punktā.

Vairākums atsaucies uz Senāta judikatūru, kurā izvērtēti atšķirīgi faktiskie un tiesiskie apstākļi citu tiesisko attiecību ietvaros. Līdz ar to atziņu tvērums nebija vispārināms. Tās nevarēja tikt attiecinātas uz konkrēto tiesību jautājumu bez norādes par to, kāpēc tomēr no izmantotajiem nolēmumiem izriet izskatāmā jautājumā piemērojamas atziņas, neskatoties uz to, ka konkrētajā lietā strīds par nesamaksāto nomas maksu ir starp iepriekšējo zemes īpašnieci un nomnieci, savukārt izmantotajos nolēmumos šādas tiesiskās attiecības nav analizētas.

Senatore Dzintra Balta

Senatore Ināra Garda

Senators Normunds Salenieks

Senatore Kristīne Zīle

Lieta arhīva Nr. SKC-22/2022

[ECLI:LV:AT:2022:0516.C30627017.24.L](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TISDOCFILEVIEW&id=85794977)

Senatoru Intara Bistera, Andas Briedes, Ļubovas Kušnires

**ATSEVIŠĶĀS DOMAS**

civillietā Nr. SKC-22/2022

Rīgā 2022.gada 16.maijā

Senāta Civillietu departaments 2022.gada 29.aprīlī paplašinātajā sastāvā taisīja spriedumu (turpmāk – Spriedums) civillietā [pers. A] prasībā pret [pers. B] par nomas maksas parāda, procentu, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un pievienotās vērtības nodokļa piedziņu. Senāts atcēla Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 27.marta spriedumu daļā, ar kuru noraidīta prasība par nokavējuma procentu 2114,77 *euro* piedziņu, apmierināta prasība daļā par nomas maksas parāda 6050,98 *euro* piedziņu, noteiktas prasītājas tiesības saņemt procentus līdz sprieduma izpildei un no abām pusēm piedzīti tiesāšanās izdevumi, nododot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Latgales apgabaltiesā.

Nevaram piekrist Spriedumam daļā, ar kuru atcelts apgabaltiesas spriedums par nomas maksas parāda 6050,98 *euro* piedziņu, atzīstot, ka „[..] bijušajam izsolītā zemes nekustamā īpašuma īpašniekam no izsoles piesituma brīža nav tiesību saņemt nomas maksu no nomnieka”. Sprieduma 13.punktā minētā secinājuma pamatošanai izklāstītie apsvērumi attiecas uz tiesību jautājumu, kas šajā lietā vispār nebija jārisina. Apgabaltiesai tiek pārmesta tādas tiesību normas (Civillikuma 2086.panta) nepiemērošana, kas konkrēto tiesisko attiecību neregulē, pretstatot šo normu Civillikuma principam par zemesgrāmatā ierakstīto īpašuma tiesību saistošo spēku.

[1] Prasītāja [pers. A] ir zemesgabala īpašniece (īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2006.gada 1.decembrī, bet dzēstas 2018.gada 2.februārī, kad īpašuma tiesības, pamatojoties uz tiesas lēmumu par izsoles akta apstiprināšanu, kas likumīgā spēkā stājies 2018.gada 23.janvārī, nostiprinātas biedrībai [firma]). Atbildētāja [pers. B] ir dzīvokļa īpašniece daudzdzīvokļu mājā, kas atrodas uz prasītājai piederošā zemesgabala.

Starp daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību un prasītāju lietā strīdus laika posmā pastāvēja zemes piespiedu nomas tiesiskā attiecība.

Prasītāja cēlusi prasību pret atbildētāju kā dzīvokļa īpašnieci par atbilstošas proporcionālās daļas no nomas maksas parāda, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un nokavējuma procentu piedziņu par laika posmu no īpašuma tiesību nostiprināšanas līdz to dzēšanai zemesgrāmatā.

Tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi. Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar, un abiem jārēķinās ar esošo situāciju (sk. *Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC‑336/2016 (C39057712) 10.2.punktu*).

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ēkas īpašniekam ir tiesība lietot zemi zem ēkas un pienākums samaksāt zemes īpašniekam par zemes lietojumu (nomas maksu). Saistība maksāt nomas maksu dzīvokļa īpašniekam noteikta likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 10.pantā un tā pastāvēs, kamēr vien tam piederošais dzīvokļa īpašums atradīsies uz citai personai piederošas zemes. Savukārt zemes īpašniekam ir pienākums nodrošināt ēkas īpašniekam attiecīgā zemesgabala netraucētu lietošanu, kā arī ir tiesība saņemt no ēkas īpašnieka samaksu par zemes lietošanu.

Tā kā katrai tiesībai seko pienākums, tad situācijā, kad ēkas īpašnieks nepilda savu pienākumu (saistību), zemes īpašniekam ir tiesības vērsties tiesā ar attiecīgu no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietošu prasību pret ēkas īpašnieku par atbilstošas samaksas piedziņu.

Ceļot prasību, prasītājs cenšas atjaunot savas tiesības, kuras atbildētājs ir aizskāris vai panākt apstrīdēto tiesību atzīšanu, un prasītājam arī jāpierāda, ka: 1) viņam ir šādas tiesības (prasības aktīvais pamats); 2) atbildētājs šīs tiesības aizskāris vai apstrīd (prasības pasīvais pamats). Neatkarīgi no prasības pamata prasītājam jāpierāda arī prasības apmērs (sk. *Līcis A.* *Prasības tiesvedība un pierādījumi. Prof. K. Torgāna zinātniskā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 72.–73.lpp., Bukovskis V. Civīlprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 340.–343.lpp.*).

Prasības aktīvais pamats strīdā, kas izriet no piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, ir prasītāja īpašuma tiesības uz zemi un tiesības saņemt atlīdzību no zemes lietotājiem. Pasīvais pamats ir fakts, ka atbildētājs nemaksā zemes īpašniekam par zemes lietošanu. Atbilstoši Civillikuma 1838.pantam samaksas fakts ir jāpierāda tam, kas to apgalvo.

No minētā izriet, ka zemes īpašniekam, kurš vēršas tiesā ar prasību par nomas maksas parāda piedziņu, jāiesniedz vien pierādījumi, kas apliecina zemes un ēkas (dzīvokļa) īpašnieka īpašuma tiesības, un parāda aprēķins (balstoties uz normatīvajiem aktiem un administratīvo aktu par ēkai piesaistītā zemesgabala platību).

Konkrētajā gadījumā ar attiecīgajiem zemesgrāmatu izrakstiem ir pierādīts prasības aktīvais pamats, kā arī apstiprinājumu guvis prasības pasīvais pamats, jo pierādījumi saistību izpildei no atbildētājas – dzīvokļa īpašnieces – puses lietas materiālos nav atrodami. Tas ir pietiekami, lai prasību par nesamaksātās nomas maksas piedziņu par visu pieteikumā norādīto laikposmu apmierinātu, kā to pareizi secinājusi arī apgabaltiesa.

Atbilstoši Civillikuma 927.pantam īpašums ir pilnīgas varas tiesība 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, bet Civillikuma 994.pants, uz kuru pamatoti atsaukusies apgabaltiesa, noteic, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā.

Tātad ieraksts zemesgrāmatā par prasītājas īpašuma tiesībām līdz to dzēšanai ir saistošs arī atbildētājai, kurai ir pienākums izpildīt nomas maksājuma saistību pret zemesgrāmatā ierakstīto nekustamā īpašuma īpašnieku. Tas, ka īpašums tiesvedības laikā ir pārdots izsolē, atbildētājas pienākumu izpildīt saistību neietekmē.

[2] Senatoru vairākums, analizēdams jautājumu par tiesībām uz augļiem, ja nekustamais īpašums tiek pārdots piespiedu izsolē, ir pievērsies apstākļiem, kas nav un procesuālu šķēršļu dēļ vispār nevarēja būt apspriešanas priekšmets šajā lietā. Spriedumā izteiktie pārmetumi apgabaltiesai par Civillikuma 2086.panta nepiemērošanu ir nepamatoti.

Civillikuma 2086.pants (kas noteic – pārdevumam izsolē pēc savām sekām ir tāds pats spēks kā parastam pārdevumam; no piesituma brīža risks pāriet uz vairāksolītāju, bet no tā paša brīža viņš, arī pirms lietas nodošanas, dabū no tās visus augļus un labumus) risina riska un augļu jautājumu starp iepriekšējo un jauno īpašnieku, nosakot, kuram ir tiesības paturēt augļus, kas radušies no piesituma brīža.

Minētā norma nereglamentē piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Faktiski Spriedums tiek balstīts uz tādas tiesību normas analīzi, kuras sastāva pazīmes (pēc subjekta) neatbilst lietā izšķiramajam dzīves gadījumam, un tādēļ uz izskatāmās lietas apstākļiem (strīdā starp zemesgrāmatā ierakstītu zemes īpašnieku un uz zemes esošās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieci) nevarēja tikt attiecināta.

Tas, ka minētā norma regulē tikai pārdevēja un ieguvēja savstarpējās attiecības uz immobiļa augļiem un citiem labumiem, norādīts arī Vietējo likumu kopojuma 812.panta (atbilst Civillikuma 994.panta pirmajai daļai) komentāra 9.punktā (sk. *Civīllikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Sastādījuši: Sen. F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. Rīga: izdevniecība „Grāmatrūpnieks”, 1935, 111.lpp.*). Turklāt šajā komentārā ir uzsvērts, ka par nekustamas mantas īpašnieku – trešām personām iepretim – skaitās tā persona, uz kuras vārda nekustama manta atzīmēta zemesgrāmatās, un uz jauno īpašnieku agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi pāriet ar brīdi, kad immobilis jaunajam ieguvējam apstiprināts zemesgrāmatā; šis princips piemērojams arī tad, ja immobilis iegūts publiskā ūtrupē.

[3] Subjektīvās tiesības ir tiesību subjektam interešu īstenošanai paredzēta tiesiska vara, kura pastāv uz objektīvo tiesību pamata un kuras izlietošana ir atkarīga no subjekta paša gribas. Subjektīvās tiesības piemīt konkrētam subjektam (sk. *Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 115.lpp.*). To ievērojot, ir neiespējami ierunas (kā konkrētam indivīdam piemītošas subjektīvās tiesības) saturā iekļaut citas personas subjektīvo tiesību.

No lietā nodibinātajiem apstākļiem izriet, ka prasītājai piederošais zemes īpašums izsolē pārdots tiesvedības laikā, taču jaunais ieguvējs – biedrība [firma] – lietā nav iestājies, kā arī nav ziņu nedz par ieguvēja uzsāktu Civillikuma 2086.pantā paredzēto tiesību realizāciju pret agrāko īpašnieci, nedz par to, ka nomniece (atbildētāja) par zemes lietošanu samaksājusi jaunajam ieguvējam.

Atbilstoši Civillikuma 994.panta pirmajā daļā ietvertajai prezumpcijai prasītāja prasības pieteikumā norādītajā laika posmā (līdz 2018.gada 2.februārim) ir atzīstama par strīdus nekustamā zemes īpašuma īpašnieci (ar visām no tā izrietošām sekām), atbildētāja šo prezumpciju nevar apgāzt ar norādi uz citas personas subjektīvām tiesībām, kuras ir tiesīga realizēt tikai šī cita persona. Atbildētāja ar atsaukšanos uz citai personai piederošu subjektīvo tiesību nevar atbrīvoties no saistības izpildījuma pret prasītāju.

Senatoru vairākums Sprieduma 13.punktā ir apspriedis strīdus nekustamā īpašuma ieguvējas biedrības [firma] un dzīvokļu īpašnieku kopības savstarpējās attiecības un zemesgabala iegādes iemeslus, kā arī atzinis ieguvējas tiesības saņemt augļus no izsoles brīža. Tas nozīmē, ka Spriedumā ir dots vērtējums un izdarīti secinājumi attiecībā uz tādiem lietas faktiskajiem apstākļiem un tādu tiesisko attiecību, kas neietilpst izšķiramā strīda priekšmetā. Būtībā ir analizētas tiesiskās attiecības starp zemesgabala agrāko īpašnieku un jauno ieguvēju, pēdējam neesot lietas dalībniekam. Lietas izskatīšanas robežu pārkāpums katrā ziņā ir būtisks procesuālo normu pārkāpums, un attiecībā uz šiem nodibinātajiem faktiem vērtējams kā pārsteiguma spriedums. Turklāt lietas faktisko apstākļu skaidrošana šādu kategoriju lietās vispār neietilpst Senāta kompetencē.

[4] Neatkarīgi no iepriekš minētā, ka Civillikuma 2086.pants izskatāmajā lietā nebija jāpiemēro, nevaram bez ievērības atstāt arī to, ka senatoru vairākums šo normu iztulkojis nepareizi.

Civillikuma 927.pantā definēts īpašuma kā subjektīvās lietu tiesības absolūtais raksturs, kas ietver sevī pilnīgas varas tiesību par lietu. Savukārt Civillikuma 955.pants noteic, ka galvenās lietas īpašnieks kļūst arī par tās augļu īpašnieku, tiklīdz tie rodas. Tātad prasītājai kā zemesgrāmatā ierakstītai īpašniecei pieder arī augļi neatkarīgi no to atdalīšanas un ņemšanas savā varā.

Civillikuma 2086.pants, līdzīgi kā parastā pirkumā (Civillikuma 2023. un 2025.pants), noteic, kā risināms nejaušības riska jautājums un tiesības uz labumiem no izsolē pārdotās lietas. Šajā normā paredzētais, ka vairāksolītājs no piesituma brīža „dabū arī visus augļus un labumus”, neprevalē pār tajā brīdī zemesgrāmatā ierakstītā īpašnieka tiesībām. Uz ieguvēju īpašuma tiesības pāriet un agrākā īpašnieka īpašuma tiesību funkcijas izbeidzas līdz ar ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanas brīdi zemesgrāmatā, kas arī ir uzskatāma par ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā (Civillikuma 993. un 994.pants).

Nav šaubu, ka ar izsoles brīdi nosolītājam pāriet tiesības uz lietas augļiem, taču šo tiesību realizācija iespējama tikai tad, kad pārdevums būs rezultējies ar īpašuma nostiprināšanu pircējam.

Ar piesituma brīdi nosolītājam rodas vien prasījuma tiesības – tiesības ar īpašuma prasību atprasīt viņam pienākošos augļus, un, tā kā tiesības uz augļiem šajā gadījumā ir saistītas ar tiesībām uz īpašumu, realizēt prasījuma tiesības nosolītājam iespējams pēc īpašuma tiesību uz pirkto lietu nostiprināšanas zemesgrāmatā (iegūstot valdījumu). Citiem vārdiem, piesitums ir tas brīdis, no kura nosolītājs, ja izpildīsies nepieciešamie priekšnoteikumi (pirkuma maksas samaksa, izsoles apstiprināšana u.tml.), būs tiesīgs atprasīt no agrākā īpašnieka pēc izsoles saņemtos augļus, ja tādi būs radušies. Realizēt Civillikuma 2086.pantā paredzētās tiesības nosolītājs ir tiesīgs pēc īpašuma tiesību leģitimācijas.

Atļauja nosolītājam realizēt šajā pantā paredzētās tiesības uz augļiem no piesituma brīža, kā to traktē senatoru vairākums, apdraud civiltiesiskās apgrozības attiecību noteiktību, jo tas rada maldīgu priekšstatu, ka arī tāds nosolītājs, kura tiesības nekad netiks leģitimētas ar tiesas lēmumu par izsoles akta apstiprināšanu, var pretendēt uz lietas augļiem no piesituma brīža.

Senatoru vairākums ir atsaucies uz kasācijas instances tiesas, tostarp starpkaru perioda Senāta spriedumiem. Taču tie mūsu ieskatā kā judikatūra nebija izmantojami, jo taisīti lietās ar būtiski atšķirīgiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem. Proti, vienā gadījumā (Senāta Civillietu departamenta 2020.gada 16.marta spriedumā lietā Nr. SKC‑95/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0316.C68547917.9.S)) strīds risināts starp īpašuma atsavinātāju un ieguvēju, bet pārējos divos gadījumos (sk. Sprieduma 13.6.2.punktu), risinot strīdu starp nosolītāju un īrnieku, ir atbildēts uz jautājumu, vai pircējam, kas izsolē ieguvis īpašumu, ir saistošs īres maksājums, ko iepriekšējam īpašniekam īrnieks samaksājis pirms izsoles avansā uz priekšu. Šajā sakarā Senāts norādījis, ka pircējam ir tiesības prasīt ienākumus (īri) no īrnieka, bet tikai tajās robežās, kādās ienākumi no īrnieka vēl patiesi pienāktos, un ka īrniekam nav jāmaksā tā pati īre pircējam, kuram tādā gadījumā ir tiesības minēto īri prasīt tikai no bijušā īpašnieka saskaņā ar Civillikuma 755.pantu (saturiski līdzīgs ar 1937.gada Civillikuma 958.pantu). Jāatzīmē, ka Senāta 1936.gada 20.marta spriedumā Nr. 529 ir izteikta atziņa, ka „[..] ieguvējs ar ievešanu valdīšanā ir uzskatāms par īrnieka kreditoru [..]” (sk. *grām.: Izvilkumi no Latvijas Senāta Civīlā kasācijas departamenta spriedumiem, (XII), XI turpinājums ar alfabētisko rādītāju, rādītāju pievestiem spriedumiem un likumu rādītāju. Sast.: senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. Rīga: izdevniecība „Grāmatrūpnieks”, 1935./1936., 479.–480.lpp*.), kas ir pretrunā ar Sprieduma 13.6.3.punktā izdarīto secinājumu par to, ka nosolītājs par īrnieka kreditoru kļūst no izsoles brīža. To apstiprina arī šāda uz Civillikuma 2086.pantu attiecināma doktrīnas atziņa: „[..] Civīllik. 3964.p. paredzētā nosolītāju tiesība uz immobiļa ienākumiem no izsoles momenta nesakrīt ar tiesību šos ienākumus tūdaļ saņemt, kāda tiesība rodas tikai ar adjudikācijas lēmumu pēc Civ. proc. nol. 1307. (1847).p.” (sk. *Civīllikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Sastādījuši: Sen. F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. Rīga: izdevniecība „Grāmatrūpnieks”, 1935, 388.lpp.*).

Tādējādi senatoru vairākuma pieminēto judikatūras atziņu izmantošana jautājumā par Civillikuma 2086.panta piemērošanu Sprieduma motivēšanai nav attaisnojama. Faktiski senatoru vairākums ir ignorējis Senāta spriedumos vairākkārt uzsvērto par nepieciešamību, atsaucoties uz judikatūras atziņām, norādīt, kā attiecīgajā spriedumā sniegtais tiesību normu iztulkojums ir saistāms ar izšķiramajā strīdā vērtējamiem tiesību jautājumiem un kur ir saskatāmastrīda apstākļu līdzība (identiskums) ar norādītajā kasācijas instances tiesas spriedumā analizētajiem.

[5] Visbeidzot, konkrētajā gadījumā nebija iemesla atcelt apelācijas instances tiesas spriedumu attiecībā uz visas nomas maksas parāda piedziņu par desmit gadiem ar motīvu, ka apgabaltiesa nav nodalījusi parāda daļu, kas attiecas uz laika posmu pēc izsoles.

Lietas materiālos atrodas prasītājas detalizēts prasības summas aprēķins (*lietas 2.sēj., 192.–196.lp.*), kurā ir izdalītas nomas parāda summas par katru gadu un mēnesi atsevišķi. Lietā parāda matemātiskais aprēķins nav apstrīdēts. Ja senatoru vairākums saskatīja problēmu tikai attiecībā uz nomas maksas parādu par pēdējiem četriem mēnešiem, tad spriedums bija atceļams tikai šajā daļā. No Spriedumā ietvertajiem motīviem netop skaidrs, ar ko senatoru vairākums attaisno vilcināšanos novērst prasītājas tiesību aizskārumu pie galīgi nodibināta tiesību pārkāpuma. Šāda pieeja mūsu ieskatā rada prasītājai neattaisnojamu tiesību aizskārumu saņemt nomas maksas parādu vairāk kā par deviņiem gadiem, jo strīds par laiku līdz izsoles piesituma brīdim, skatot lietu atkārtoti apelācijas instancē, nevar pastāvēt.

Turklāt ar Senāta 2020.gada 14.jūlija rīcības sēdes lēmumu, sniedzot atbilstošu pamatojumu, ir atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību [pers. A] prasības lietā pret citu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese], dzīvokļa īpašnieku strīdā, kas izriet no vienas un tās pašas zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības (sk. *Senāta 2020.gada 14.jūlija rīcības sēdes lēmumu lietā Nr. SKC-853/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0714.C30628417.18.L)*). Senatoru vairākums nav papūlējies sniegt argumentos balstītu pamatojumu, kā izpaudusies minētajā rīcības sēdes lēmumā ietverto motīvu nepareizība un kādēļ no tiem būtu jāatkāpjas.

Uzskatām, ka iepriekš izteikto apsvērumu dēļ apelācijas instances tiesas spriedums daļā par nomas maksas parāda piedziņu atcelts nepamatoti.

Senators I. Bisters

Senatore A. Briede

Senatore Ļ. Kušnire