

Tēze. Par nomas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas
Senāta
2004.gada 3.novembra**

LĒMUMS

lietā Nr. SKC – 667

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētājs senators I.Šepteris,
senators Z.Gencs,
senatore R.Zaķe,

piedaloties Latvijas Republikas Ģenerālprokuratūras departamenta prokurorei G.Kaparšmitei,

2004.gada 3.novembrī izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu sakarā ar SIA "Gulfstream Oil" blakus sūdzību par Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2004.gada 8.septembra lēmumu SIA "Gulfstream Oil" sūdzībā par Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2004.gada 4.jūnija lēmumu.

Noklausījies senatores R.Zaķes ziņojumu, SIA "Gulfstream Oil" pilnvarotā pārstāvja O.G. paskaidrojumus, kas lūdza apmierināt blakus sūdzību, un prokurores G.Kaparšmites atzinumu, ka spriedums atstājams negrozīts,

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

k o n s t a t ē j a

2004.gada 20.maijā a/s "Vereinsbank Rīga" un SIA "Gulfstream Oil" iesniegušas nostiprinājuma lūgumu Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļā, lūdzot tiesību pārgrozīšanu Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 206 3.punktā. Nostiprinājuma lūgumā lūgts nostiprināt zemesgrāmatā 2003.gada 26.novembra ķīlas līgumu Nr. GO 26.11.2003/LLR, kas noslēgts starp a/s "Vereinsbank Rīga, kā ķīlas ņēmēju, un SIA "Gulfstream Oil" kā ķīlas devēju par SIA "Gulfstream Oil" nomas tiesību uz daļu no zemes gabala "Starptautiskā lidosta Rīga" Rīgas rajona Mārupes pagastā apķīlājumu par labu a/s "Vereinsbank Rīga", pamatojoties uz 2003.gada 26.novembra aizdevuma līgumu Nr. GO 26.11.2003/L, 2003.gada 26.novembra ķīlas līguma Nr. GO 26.11.2003/LLR un 2003.gada 26.novembra VAS "Starptautiskā lidosta Rīga" valdes sēdes protokolu Nr. 50.

Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas tiesnese 2004.gada 4.jūnijā izskatījusi iepriekšminēto pieteikumu un konstatējusi, ka Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 206 ir ierakstīts nekustams īpašums "Starptautiskā lidosta Rīga", īpašuma tiesības uz šo īpašumu nostiprinātas uz valsts vārda Satiksmes ministrijas personā. Nomas tiesības uz zemes gabalu 42 425 m² platībā uz 25 gadiem nostiprinātas SIA "Gulfstream Oil".

Ar Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas tiesneses lēmumu minētais nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievēribas.

Lēmumā norādīts, ka atbilstoši Civillikuma 1367.pantam, hipotēka dod kreditoram lietu tiesību uz īpašumu. No tā secināms, ka hipotēka nostiprināma tikai uz nekustamo īpašumu, bet nomas tiesību ieķīlājums nav hipotēka.

SIA "Gulfstream Oil" pārsūdzējis Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2004.gada 4.jūnija lēmumu Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātai.

Sūdzības iesniedzējs atsaucies uz Latvijas juridiskajā literatūrā izteikto viedokli, ka hipotēku var ierakstīt uz nomas tiesībām uz nekustamu īpašumu. Lai šādu ierakstu veiktu, jāuzrāda nomas līgums. Norādīts uz atšķirīgu praksi šajā jautājumā.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta atstājusi negrozītu Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2004.gada 4.jūnija lēmumu un SIA "Gulfstream Oil" sūdzību noraidījusi.

Civillietu tiesu palāta atzinusi, ka nomnieks, saskaņā ar Civillikuma 2126.pantu, kurš nosaka, ka, ierakstot nomas vai īres līgumu zemesgrāmatās, iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešām personām.

Tādējādi zemesgrāmatā ierakstītais zemes nomas līgums nostiprina nomnieka nekustamā īpašuma lietojuma tiesības. Lietojuma tiesība, kas ir saistoša trešām personām un ir ieguvusi lietu tiesību, pieskaitāma kustamai mantai, jo saskaņā ar Civillikuma 846.panta otro daļu, saistību tiesības kaut arī to priekšmets būtu nekustama lieta, vienmēr pieskaitāmas kustamai mantai.

Civillietu tiesu palāta atsaukusies uz Civillikuma 1278.pantu, ka ķīlas tiesība ir tāda tiesība uz svešu lietu (841.p.), uz kuras pamata šī lieta nodrošina kreditoram viņa prasījumu tādā kārtā, ka viņš var no tās dabūt šā prasījuma samaksu. Minētā tiesību norma dod kreditoram iespēju pārdot īpašumu, lai ar iegūto peļņu segtu parādu.

Civillietu tiesu palāta atzinusi, ka zemesgrāmatu tiesneša secinājums, ka hipotēka nodibināma tikai uz nekustamo īpašumu, ir pareizs.

Lietojuma tiesība vai zemesgrāmatā nostiprinātā nomas tiesība, kas saistoša trešajām personām – ir personālservitūts.

Ierakstot zemesgrāmatā ķīlas tiesību uz nomu, tiktu panākta iespēja atsavināt nomas tiesību un par lietotāju tādā gadījumā kļūtu cita persona. Tas ir pretrunā personālservitūta jēgai un Civillikuma 1203.pantam, kas nosaka, ka lietotājs nevar lietojuma tiesību atsavināt kādam citam, izņemot īpašnieku.

SIA "Gulfstream Oil" iesniegusi blakus sūdzību, uzskatīdama par nepamatotu Civillietu tiesu palātas lēmumu un Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2004.gada 4.jūnija lēmumu.

Sūdzības iesniedzējs atsaucies uz J.Rozenfelda izteikto viedokli, ka nomas tiesību ķīla ierakstāma IV nodaļuma daļā.

Norādīts, ka nav ņemta vērā dažādā prakse šajā jautājumā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas vadītājas J.Neimanis izteiktais viedoklis, ka nomas tiesība kā ķīla nostiprināma zemesgrāmatā.

Sūdzības iesniedzējs atsaucies uz G.Višņakovas komentāru Civillikuma 846.pantam un 842.pantam.

Apšaubīts tiesas secinājums, ka zemesgrāmatā ierakstītā nomas tiesība ir personālservitūts.

Iepazinies ar lietas materiāliem un apsvēris blakus sūdzības motīvus, Senāts atzīst, ka lēmums atstājams negrozīts.

Atbilstoši Civillikuma 1279.panta pirmajai daļai nekustamas lietas ieķīlājamās, nenododot valdījumu, ir hipotēka un saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 14. un 18.pantu hipotēka ierakstāma zemesgrāmatā, jo pēc ierakstīšanas zemesgrāmatā hipotēka dod kreditoram lietu tiesību uz ieķīlāto nekustamo īpašumu. To nosaka arī Civillikuma 1367.pants.

Tādējādi Civillietu tiesu palāta pamatoti secinājusi, ka hipotēka nodibināma tikai uz nekustamo īpašumu.

Zemesgrāmatā nostiprinātā lietojuma tiesība, kas saistoša trešajām personām, ir personālservitūts.

Tā kā sakarā ar zemesgrāmatā ierakstīto ķīlas tiesību tiktu panākta iespēja atsavināt nomas tiesību un par lietotāju iespējams kļūt citai personai, kas ir pretrunā personālservitūta būtībai un Civillikuma 1203.pantam, ka lietotājs nevar lietojuma tiesību atsavināt.

Konkrētajā gadījumā saskaņā ar Civillikuma 2126.pantu ierakstot nomas līgumu zemesgrāmatā, nomnieks ieguvis lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešām personām, ir pieskaitāma kustamai mantai, jo saskaņā ar Civillikuma 846.panta otro daļu saistību tiesības, kaut arī to priekšmets būtu nekustama lieta, vienmēr pieskaitāma kustami mantai.

Ievērojot teikto, Civillietu tiesu palātas lēmums atstājams negrozīts, bet blakus sūdzība noraidāma.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 448.panta 1.punktu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

n o l ē m a

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas tiesneses 2004.gada 8.septembra lēmumu atstāt negrozītu, SIA "Gulfstream Oil" blakus sūdzību noraidīt.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs senators

I.Šepteris

Senators

Z.Gencs

Senatore

R.Zaķe