**Nokavējuma procentu un līgumsoda maksāšanas pienākuma iestāšanās**

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2017.gada 10.februāra**

**SPRIEDUMS**

**Lietā Nr.C17147709**

**SKC-9/2017**

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnesis referents Valerijans Jonikāns

tiesnese Ināra Garda

tiesnesis Aivars Keišs

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar [pers. B] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013. gada 15.oktobra spriedumu [pers. A] prasībā pret [pers. B] par zemes nomas līguma noslēgšanu, zemes nomas maksas parāda un līgumsoda piedziņu un [pers. B] pretprasībā par zemes nomas līguma noslēgšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. C] 2004.gada 12.oktobrī Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [...] 8901 nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [adrese] , kas sastāv no zemes gabala 2005 m2 platībā. Uz zemes gabala atrodas zemes īpašniekam nepiederošas celtnes.

[pers. B] 1999.gada 22.jūnijā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.[...] 8902 nostiprinātas īpašuma tiesības uz ēku nekustamo īpašumu [adrese].

Saskaņā ar ierakstu minētajā zemesgrāmatas nodalījumā ēka saistīta ar zemes gabalu [adrese]

[2] [pers. C] 2009.gada 12.oktobrī cēlis tiesā prasību, vēlāk to papildinot, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1431., 1719., 1721., 1722. un 2112. pantu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50. panta pirmās daļas 3. punktu un 54. panta pirmo un otro daļu, lūdzis:

- atzīt, ka starp prasītāju un [pers. B] no 2010.gada 30.maija pastāv zemes gabala [adrese] , daļas 500 m2 platībā nomas tiesiskās attiecības;

- piedzīt no atbildētājas nomas maksas parādu 4241,50 Ls, līgumsodu 1233,05 Ls un likumiskos procentus 633,69 Ls par laiku no 2008.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 31.decembrim, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 427,50 Ls par laiku no 2010.gada 1.jūnija līdz 2011.gada 31.decembrim;

- uzlikt par pienākumu [pers. B] noslēgt ar prasītāju līgumu par zemes gabala [adrese] , daļas 500 m2 platībā iznomāšanu saskaņā ar pieteikumam

pievienoto nomas līguma projektu.

Prasībā norādīts, ka [pers. C] un [pers. B] 2005.gada 29.maijā noslēdza zemes nomas līgumu, ar kuru atbildētājai piešķirta lietošanā zemes gabala [adrese], daļa 500 m2 platībā, nosakot nomas maksu 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Līguma termiņš noteikts līdz 2010. gada 29. maijam.

Vienošanās par nomas līguma termiņa pagarināšanu nav panākta, lai gan starp pusēm pastāv nomas piespiedu tiesiskās attiecības.

Līguma darbības laikā atbildētāja nomas maksas maksājumus nav veikusi pilnā apmērā.

[3] Pamatojoties uz 2011.gada 31.maijā noslēgto dāvinājuma līgumu, [pers. A] 2011.gada 8.augustā nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [adrese], kas sastāv no zemes gabala 2005 m2 platībā.

Ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2011. gada 27. oktobra lēmumu prasītājs [pers. C] aizstāts ar tiesību pārņēmēju [pers. A].

[4] Atbildētāja [pers. B] iesniegusi tiesā pretprasību, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 2123. un 2125. pantu, lūgusi uzlikt par pienākumu [pers. A] noslēgt ar atbildētāju līgumu par zemes gabala [adrese] , daļas 500 m2 platībā iznomāšanu saskaņā ar pieteikumam pievienoto nomas līguma projektu, kā

arī uzlikt prasītājam par pienākumu dot piekrišanu atbildētājas izstrādātajam teritorijas labiekārtošanas projektam.

[5] Ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2012.gada 14.februāra spriedumu [pers. A] prasība apmierināta daļēji, bet [pers. B] pretprasība noraidīta.

Tiesa atzinusi, ka starp [pers. C] un [pers. B] no 2010.gada 30.maija līdz 2011.gada 8.augustam un starp [pers. A] un [pers. B] kopš 2011.gada 8.augusta pastāv zemes gabala [adrese], daļas 500 m2 platībā nomas tiesiskās attiecības un piedzinusi no atbildētājas prasītāja labā nomas maksas parādu 4241,50 Ls, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 427,50 Ls.

Tāpat tiesa atzinusi par noslēgtu zemes nomas līgumu starp [pers. A] un [pers. B], sākot ar 2012.gada 1.janvāri, saskaņā ar [pers. A] pieteikumam pievienoto nomas līguma projektu, grozot līguma 1.3. punktu un nosakot, ka līgums noslēgts uz nenoteiktu laiku, kā arī grozot līguma 2.1. punktu un nosakot, ka sākot ar 2012.gada 1.janvāri nomas maksa ir 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā.

[6] Izskatot lietu sakarā ar pušu apelācijas sūdzībām, Rīgas apgabaltiesa ar 2013.gada 15.oktobra spriedumu prasību un pretprasību apmierinājusi daļēji.

Apelācijas instances tiesa atzinusi par noslēgtu zemes nomas līgumu starp [pers. A] un [pers. B], sākot ar 2013.gada 1.oktobri, izsakot to jaunā redakcijā.

No atbildētājas prasītāja labā tiesa piedzinusi zemes nomas maksas parādu 3410,55 Ls par laiku no 2010.gada janvāra līdz 2013.gada septembrim, likumiskos procentus 778,12 Ls par laiku no 2010. gada janvāra līdz 2013. gada septembrim, līgumsodu 1233,05 Ls par laiku no 2008.gada 1.februāra līdz 2010.gada 29.maijam un nekustamā īpašuma nodokļa maksājuma kompensāciju 805,50 Ls par laiku no 2010.gada līdz 2013.gadam, kopā 6227,22 Ls, kā arī tiesāšanās izdevumus 2410, 27 Ls.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[6.1] Piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāvēs tikmēr, kamēr pastāvēs divi patstāvīgi nekustamie īpašumi – zemes nekustamais īpašums un ēku nekustamais īpašums, līdz ar to pamatots ir atbildētājas prasījums par nomas tiesisko attiecību noteikšanu līgumā uz nenoteiktu laiku.

Nomas maksa ir piesaistāma zemes gabala kadastrālajai vērtībai, kas tiek noteikta un regulāri precizēta atkarībā no nekustamā īpašuma atrašanās vietas, lietošanas mērķa un nekustamā īpašuma tirgus informācijas. Ņemot vērā nekustamā īpašuma atrašanās vietu, prasītāja līguma projektā noteiktā nomas maksa 6 % gadā ir atbilstoša likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” (redakcijā no 2009.gada 1.novembra līdz 2010.gada 2.martam) 54.panta otrās daļas prasībām un būs patiesa atlīdzība par strīdus zemes lietošanu.

[6.2] Viens no veidiem kā persona var gūt mantisku labumu no tai piederošas lietas, ir šīs lietas iznomāšana citai personai par tādu samaksu, kas ne vien ļautu uzturēt konkrēto īpašumu, bet arī nestu lietas īpašniekam peļņu, līdz ar to fakts, ka nomnieks ir kavējis ar līgumu pielīgtās nomas maksas samaksu, ir uzskatāms par citam piederoša kapitāla lietošanu, par kuru ir maksājami procenti.

Ņemot vērā to, ka 2005.gada nomas līgumā bija precīzi noteikti termiņi, kādos jāveic nomas maksājumi, pirmās instances tiesa bez juridiska pamata ir saistījusi nomnieka pienākumu maksāt procentus ar iznomātāja izrakstītajiem rēķiniem.

Prasītājs ir pieņēmis un ieskaitījis nomnieces samaksātos 2154,50 Ls atbildētājas nomas maksas parāda par 2008. un 2009.gadu dzēšanai, līdz ar to atbilstoši Civillikuma 1754., 1760.pantam uzskatāms, ka viņš ir saņēmis samaksu bez iebildumiem, tādējādi ir zaudējis tiesības prasīt likumisko procentu piedziņu par šiem gadiem. Līdz ar to prasība par likumisko procentu piedziņu ir pamatota daļā par laiku no 2010.gada līdz 2013.gada septembrim.

[6.3] Līguma 2.3.punktā puses pielīgušas atbildētājai pienākumu maksāt līgumsodu 0,1 % apmērā no nenomaksātās summas par katru nokavēto dienu. Atbildētāja nenoliedz, ka nav veikusi prasībā norādītos nomas maksājumus.

Atbildētājas arguments, ka prasītājs nav izsniedzis līgumā paredzētos rēķinus, neapstiprinās ar citiem lietā iesniegtajiem pierādījumiem un tas nav arī pietiekams pamats, lai atbrīvotu no līgumā paredzētā līgumsoda samaksas pienākuma.

No līguma 2.1. punkta redzams, ka puses nav vienojušās par rēķinu piegādes konkrētu veidu, līdz ar to iznomātājs varēja izvēlēties vai izmantot pasta pakalpojumus, vai pašam piegādāt rēķinus atbildētājai. Turklāt līgumā pielīgti konkrēti samaksas termiņi, kas ir pietiekami, lai godprātīgi veiktu nomas maksas samaksu vai šaubu gadījumā par maksājamo summu celtu pretenziju par rēķinu nesaņemšanas faktu.

[6.4] Atbildētāja nav pierādījusi, ka uz viņu ir attiecināmi likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās“ 12.panta pirmās daļas 1. un 2.punktā paredzētie noteikumi, kas dotu pamatu piemērot pārejas noteikumu 14.punktu, saskaņā ar kuru nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu kompensāciju nomnieks iznomātājam maksā sākot ar 2012.gada 1.janvāri. Līdz ar to atzīstams, ka atbildētājai ir saistošs pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju no 2010.gada saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju”.

[7] Par minēto spriedumu atbildētāja [pers. B] iesniegusi kasācijas sūdzību, kurā lūdz spriedumu atcelt daļā, ar kuru prasītāja labā piedzīti likumiskie procenti, līgumsods, īpašuma nodokļa maksājuma kompensācija par laiku no 2010.gada līdz 2011.gadam, kā arī tiesāšanās izdevumi.

Sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[7.1] Apelācijas instances tiesa kļūdaini interpretējusi Civillikuma 1716., 1717.pantu un nav ņēmusi vērā Civillikuma 1591.panta noteikumus – lai rastos tiesības saņemt līgumsodu, prasītājam vajadzēja no savas puses izpildīt līguma noteikumu, arī savlaicīgi izsniegt rēķinus (līguma 2.1.punkts), taču tas netika darīts. Tā kā nomas līguma noteikumi netika izpildīti, prasītājam saglabājās tiesības saņemt nomas maksu, taču zuda tiesība prasīt līgumsodu.

Tāpat arī pienākums maksāt likumiskos procentus saistāms ar minētā līguma 2.1. punkta noteikumu izpildi, jo tikai pēc nomas maksas rēķinu izrakstīšanas ir konstatējams prasītājam piederošu naudas līdzekļu turējums, par ko maksājami likumiskie procenti. Pie šāda pamatota secinājuma nonākusi arī pirmās instances tiesa, interpretējot Civillikuma 1753., 1759.pantu noteikumus.

[7.2] Nosakot pienākumu nomniekam kompensēt īpašuma nodokļa maksājumu par 2010.gadu un 2011.gadu, tiesa nepareizi piemēroja likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otro daļu. Aplūkojamā gadījumā tiesai bija jāpiemēro likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. pants, jo atbildētājai piederošais īpašums ir viena dzīvokļa dzīvojamā māja, un minētā likuma pārejas noteikumu 14. punkts, kas pienākumu nomniekam kompensēt iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu paredz tikai no 2012.gada.

Minētie materiālo tiesību normu pārkāpumi un Civilprocesa likuma 97.panta prasību neievērošana ir noveduši pie nepareiza sprieduma taisīšanas.

[7.3] Tā kā apelācijas instances tiesa nepamatoti piedzinusi no atbildētājas vismaz 2428,67 Ls, arī tiesas izdevumi, ar lietas vešanu saistītie izdevumi, un summa par saņemto juridisko palīdzību aprēķināti nepareizi.

**Motīvu daļa**

[8] Izskatījis lietu, Civillietu departaments atzīst, ka tiesas spriedums daļā par likumisko kavējuma procentu un līgumsoda piedziņu ir atceļams un lieta šajā daļā nododama jaunai izskatīšanai.

Civillikuma 2141.pantā, uz kuru atsaukusies apelācijas instances tiesa, ir noteikts, ka nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti. Līdzīga norma attiecībā uz līgumsodu ietverta Civillikuma 1716.pantā. Tādējādi jautājums par to, vai nomniekam jāmaksā nokavējuma procenti un līgumsods, ir atkarīgs no tā, vai pēdējais ir novilcinājis maksājumus.

Civillietu departaments uzskata, ka apelācijas instances tiesas secinājums, ka konkrētajā gadījumā ir nosakāms nokavējuma procentu un līgumsoda maksāšanas pienākums pieļauto samaksas kavējumu dēļ, izdarīts, neiedziļinoties pušu saistības saturā.

Starp pusēm noslēgtā zemes nomas līguma 2.1. punktā noteikts: „Sākot ar 2005.gada 1.jūniju Nomnieks pārskaita Iznomātāja kontā nomas maksu 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības taksācijas gadā. Maksājumi sadalāmi pa gada mēnešiem vienādās daļās un apmaksājami saskaņā ar Iznomātāja iesniegto faktūrrēķinu katru mēnesi līdz 10 datumam.”

Apelācijas instances tiesa nav noskaidrojusi no šā līguma noteikuma izrietošās pušu saistības, proti, vai tas primāri neietver iznomātāja pienākumu maksājumus sadalīt pa mēnešiem un iesniegt faktūrrēķinu. Apelācijas instances tiesa strīda atrisinājumu pretēji pirmās instances tiesas nospriestajam nepamatoti reducējusi vien uz nomnieka maksāšanas pienākumu.

[9] Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka prasītājam nav pierādījumu par ikmēneša rēķinu iesniegšanu atbildētājai. Savukārt apelācijas instances

tiesa izteikusi šādu atziņu: „Atbildētājas apgalvojums, ka prasītājs nav sūtījis rēķinus, neapstiprinās ar citiem iesniegtajiem pierādījumiem, līdz ar to saskaņā ar Civilprocesa likuma 104.panta pirmo daļu nevar tikt atzīts par pierādītu”.

Civillietu departaments uzskata par nepieciešamu norādīt, ka tiesa uz konkrēto situāciju saistībā ar atbildētājas paskaidrojumiem nepareizi attiecinājusi 104.panta pirmo daļu (*Pušu un trešo personu paskaidrojumi, kuri ietver ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņu prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi tiesas sēdē pārbaudīti un novērtēti pierādījumi)*, jo ne jau atbildētājai ir jāpierāda tas, ka viņa nav saņēmusi rēķinus (negatīvu faktu nevar pierādīt), bet gan atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta pirmajai daļai tas, ka prasītājs atbildētājai bija izsniedzis rēķinus, bet atbildētāja tos netika apmaksājusi, pieļaujot nokavējumu, bija jāpierāda tieši viņam.

[10] Lai pareizi noteiktu piemērojamās materiālo tiesību normas, tiesai ir jākonstatē apstākļi, kas ietilpst šīs tiesību normas hipotēzē.

Apstākļu noskaidrošanā par nokavējumu un Civillikuma 1651., 1652., 1716.panta piemērošanu tiesa nav atklājusi pušu noslēgtā līguma 2.1. punkta patieso saturu un kļūdaini piemērojusi Civilprocesa likuma 104.pantu. Tas vienlaikus veido Civilprocesa likuma 97.panta un 193.panta piektās daļas pārkāpumu un ir pamats tiesas sprieduma atcelšanai.

[11] No kasācijas sūdzības argumentiem izriet, ka attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas pienākumu, bija piemērojams likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”12.pants.

Lai gan kasācijas sūdzībā nav norādīts, tieši kura no septiņām panta daļām būtu attiecināma uz izšķiramo strīdu, atsauce uz pārejas noteikumu 14.punktu liek izdarīt secinājumu, ka atbildētājas pārstāvis uzskatījis, ka uz atbildētāju attiecas likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta pirmās daļas 1. un/vai 2.punkts.

Civillietu departaments atzīst, ka uz atbildētāju neattiecas minētā likuma 12.panta pirmās daļas 1.punkts, jo ēkas viņa nav nopirkusi no bijušā zemes īpašnieka vai viņa mantinieka.

Arī likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”12.panta pirmās daļas 2.punkts nav piemērojams, jo atbildētāja uz strīdus zemes gabala esošās ēkas nav ne uzbūvējusi, ne arī ieguvusi īpašumā līdz 1992.gada 20.jūnijam.

Apelācijas instances tiesas konstatējums, ka nekustamo īpašumu atbildētāja ir ieguvusi darījuma ceļā 1999.gadā, savukārt iepriekšējā īpašniece [pers. F] šo īpašumu ir privatizējusi atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kasācijas sūdzībā nav apstrīdēts.

Tādējādi kasācijas sūdzības arguments, ka bija piemērojams likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”12.pants un šā likuma pārejas noteikumu 14.punkts, kā nepamatots ir noraidāms.

[12] Tā kā spriedums tiek atcelts daļā par likumisko procentu 778,12 Ls un līgumsoda 1233,05 Ls piedziņu, spriedums atceļams arī daļā par tiesāšanās izdevumiem, jo šie izdevumi ir atkarīgi no tā, vai kavējuma procenti un līgumsods, atkārtoti izskatot lietu, tiks vai netiks piedzīts.

[13] Spriedumu daļēji atceļot, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai [pers. B] ir atmaksājama iemaksātā drošības nauda 284,57 EUR (200Ls).

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākā tiesa

**nosprieda**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013. gada 15. oktobra spriedumu atcelt daļā, ar kuru no [pers. B] [pers. A] labā piedzīti likumiskie procenti 778,12 Ls, līgumsods 1233,05 Ls par nomas maksas kavējumiem un tiesāšanās izdevumi, un lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai tai pašai tiesai.

Pārējā daļā tiesas spriedumu atstāt negrozītu.

Atmaksāt [pers. B] drošības naudu 284,57 EUR.

Spriedums nav pārsūdzams.

**Tiesību aktu un nolēmumu rādītājs**

Likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”

(pieņemts 20.11.1991.)

12.panta pirmās daļas 1.punkts,

12.panta pirmās daļas 2.punkts,

Pārejas noteikumu 14.punkts

Civillikums

1651.pants,

1652.pants,

1716.pants,

2141.pants

Civilprocesa likums

93.panta pirmā daļa,

97.pants,

104.panta pirmā daļa,

193.panta piektā daļa