**Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkta tvērums**

Ja zemes nomniece - komercsabiedrība - ir beigusi pastāvēt un izslēgta no komercreģistra, neesot tiesību un saistību pārņēmējam, bet zemes nomas tiesību termiņš notecējis, tad šādos izņēmuma apstākļos, kuros nav personas, kas varētu dot piekrišanu nomas tiesību dzēšanai, minēto lietu tiesību dzēsums zemesgrāmatā var notikt arī bez Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktā minētās piekrišanas saņemšanas. Dzēšot nomas tiesības bez vairs nepastāvoša nomas tiesību subjekta piekrišanas, nevar rasties nomnieka jeb personas, pret kuru dzēsums ir vērsts, tiesību aizskārums, kā arī tiek nodrošināta zemesgrāmatas ierakstu atbilstība faktiskajam materiāltiesiskajam stāvoklim.

**Tiesneša kompetences robežas saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 76. pantu**

Zemesgrāmatu tiesneša kompetencē, izskatot nostiprinājuma lūgumu, ir gan zemesgrāmatā ar konkrētu termiņu nostiprinātu nomas tiesību izbeigšanās fakta konstatēšana, gan komercreģistrā ierakstītas sabiedrības, par kurai piemītošo tiesību dzēsumu iesniegts minētais lūgums, tiesībsubjektības pārbaude. Tiesnesim kā tiesību piemērotājam, lemjot par tiesību dzēšanu zemesgrāmatā, katrā konkrētajā gadījumā ir jāveic minēto apstākļu juridiskā kvalifikācija to kopsakarā, un tā jāņem vērā, lemjot par izbeigušos lietu tiesību dzēšanu zemesgrāmatā.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2023. gada 27. jūnija**

**LĒMUMS**

**Lieta Nr. SKC-60/2023**

[ECLI:LV:AT:2023:0627.SKC006023.5.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/510161.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senators referents Kaspars Balodis, senatores Anita Čerņavska un Zane Pētersone

izskatīja rakstveida procesā SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA” blakus sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas 2021. gada 16. augusta lēmumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Vērgales pagasta  zemesgrāmatas nodalījumā  Nr. [..], kas atvērts nekustamajam īpašumam [nosaukums], kadastra numurs: [..], pamatojoties uz 2006. gada 13. martā noslēgtu nomas līgumu, 2006. gada 17. martā nostiprinātas nomas tiesības līdz 2017. gada 13. martam uz nekustamā īpašuma 2,96 ha lielu zemesgabala daļu SIA „EKO ENERĢIJA” labā.

Nekustamā īpašuma [nosaukums] īpašniece SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA” iesniegusi Kurzemes rajona tiesā nostiprinājuma lūgumu tiesību pārgrozīšanai, lūdzot dzēst zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] III daļas 1. iedaļas ierakstu Nr. 7.1. par nomas tiesību nostiprinājumu. Nomas tiesību dzēšanai norādīts šāds pamatojums: 1) notecējis nomas līguma termiņš un atbilstoši Civillikuma 2165. pantā noteiktajam nomas vai īres līgums, kas aprobežots ar noteiktu termiņu, izbeidzas, kad tas notecējis; 2) SIA „EKO ENERĢIJA” izslēgta no Uzņēmuma reģistra (2017. gada 9. oktobra Uzņēmuma reģistra lēmums Nr. [..]). SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA” lūgusi ņemt vērā iespējamo analoģiju ar ierakstu par īres tiesību nostiprinājuma dzēšanu zemesgrāmatā saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 41. pantu.

[2] Ar Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2021. gada 30. jūnija lēmumu SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA” iesniegtais nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievērības.

Lēmums pamatots ar šādiem argumentiem.

[2.1] Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktu nostiprinājuma lūgumam pievienojams apliecinājums par tās personas piekrišanu, pret kuru nostiprinājums vērsts, izņemot gadījumus, kad nostiprinājuma pamatā ir likums vai tiesas spriedums vai lēmums.

Šī Zemesgrāmatu likuma norma attiecināma uz jebkuru nostiprinājumu, tostarp uz nomas tiesību dzēsumu, paredzot, ka gadījumā, kad piekrišanu dažādu iemeslu dēļ nav iespējams iegūt, nostiprinājums īstenojams ar tiesas spriedumu vai lēmumu.

Konkrētajā gadījumā nomniece SIA „EKO ENERĢIJA” izslēgta no Uzņēmuma reģistra, un līdz ar to pamats nomas tiesību dzēšanai var būt tiesas lēmums, kas pieņemts Civilprocesa likuma 38. nodaļā noteiktajā kārtībā.

[2.2] Zemesgrāmatu likuma 76. pantā noteikts, ka, skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis pamatojas vienīgi uz datiem, kas ir nostiprinājuma lūgumā un tam pievienotajos dokumentos, nepieprasot nekādas ziņas no iestādēm vai privātpersonām. Zemesgrāmatu nodaļas tiesneša kompetencē neietilpst izvērtēt strīdus vai pušu intereses. Tiesnesis rakstveida procesā nevar arī pārbaudīt nomas tiesību esību vai neesību.

Arī Civillikuma 2165. pantā noteiktais, ka terminēts nomas līgums izbeidzas ar tajā noteiktā termiņa netecējumu, pats par sevi nevar būt pietiekošs pamats vienpusējam zemes īpašnieka nostiprinājuma lūgumam par zemesgrāmatā nostiprināto nomas tiesību dzēšanu.

Izskatot nostiprinājuma lūgumu, zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis ņem vērā nevis Civilprocesa likuma, bet gan Zemesgrāmatu likuma normas, tostarp šā likuma 77. panta 1. punktā noteikto, ka, skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis pārliecinās vienīgi par to, vai lūgums atbilst Zemesgrāmatu likuma 57., 58. un 60. – 68. panta noteikumiem.

Tā kā SIA „EKO ENERĢIJA” ir likvidēta un izslēgta no Uzņēmumu reģistra, nostiprinājuma lūgumam bija pievienojams tiesas spriedums vai lēmums par nomas tiesību dzēšanu.

[2.3] SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA” lūgusi ņemt vērā analoģiju ar ierakstu par īres tiesību nostiprinājuma dzēšanu zemesgrāmatā, pamatojoties uz Dzīvojamo telpu īres likuma 41. pantu.

Zemesgrāmatā nostiprinātai tiesībai jābūt atspoguļotai nostiprinājuma lūgumam pievienotajos dokumentos, nevis izsecināmai, pamatojoties uz zemesgrāmatu tiesneša veikto lietas apstākļu izvērtēšanu. Nav pamatots nostiprinājuma lūgumā paustais arguments, ka tiesai, to izskatot, jāpiemēro tiesību normu iztulkošanas metodes un jānonāk pie secinājuma, ka atsevišķos gadījumos iespējama ierakstu dzēšana zemesgrāmatās vienpusēja nostiprinājuma lūguma gadījumā.

[3] Blakus sūdzību par minēto lēmumu iesniegusi SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA”, lūdzot to atcelt un nodot jautājumu jaunai izskatīšanai Kurzemes rajona tiesā.

 [4] Ar Kurzemes apgabaltiesas 2021. gada 16. augusta lēmumu Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2021. gada 30. jūnija lēmums atstāts negrozīts.

Lēmumā norādīti šādi argumenti.

[4.1] Blakus sūdzības arguments, ka ar Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2021.  gada 30. jūnija lēmumu tiek aizskartas nostiprinājuma lūdzējas tiesības uz īpašuma netraucētu valdījumu un lietošanu nav pamatots, jo SIA „EKO ENERĢIJA” nav tiesību un saistību pārņēmēja. Nav apstrīdams, ka SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA” īpašuma tiesības uz īpašumu ir daļēji ierobežotas, tomēr tiesnesim zemesgrāmatu procesā ir stingri noteiktas kompetences robežas saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 76. pantu.

[4.2] Nav pamatots blakus sūdzības arguments, ka zemesgrāmatu nodaļas tiesnesim bija jāņem vērā Civillikuma 2165. pantā noteiktais un jautājums jārisina, piemērojot likuma analoģiju un izdarot secinājumu par iespējamību atsevišķos gadījumos dzēst ierakstu zemesgrāmatā vienpusēja nostiprinājuma lūguma gadījumā, ja nomas tiesības nostiprinātas uz noteiktu laiku.

Zemesgrāmatā nostiprināmai tiesībai ir jābūt atspoguļotai nostiprinājuma lūgumam pievienotajos dokumentos, nevis izsecināmai, pamatojoties uz zemesgrāmatu tiesneša veiktu lietas apstākļu izvērtējumu un to juridisko novērtējumu, jo tas būtu pretrunā ar zemesgrāmatu tiesnesim likumā noteikto kompetenci (Zemesgrāmatu likuma 76. panta pirmā daļa un 77. pants).

[4.3] Blakus sūdzībā norādīts, ka Civilprocesa likuma 38. nodaļā noteiktā tiesību dzēšanas kārtība saistīta ar apstākļiem, kas liek apšaubīt tiesību pastāvēšanu sakarā ar to izmantotāju prombūtni, taču konkrētajā gadījumā saskaņā ar Civillikuma 1405. panta noteikumiem darījumam nav tiesiska spēka tādēļ, ka viens no dalībniekiem zaudējis tiesībspēju un vairs nepastāv.

Zemesgrāmatu likuma normās, kas attiecināmas uz nomas tiesību dzēsumu, paredzēts, ka gadījumā, ja piekrišanu dažādu iemeslu dēļ nav iespējams iegūt, tas izdarāms ar tiesas spriedumu vai lēmumu. Ja nomnieks ir izslēgts no Uzņēmumu reģistra, nomas tiesību dzēšanas pamatā var būt tikai tiesas lēmums vai spriedums. Tā kā nomniece SIA „EKO ENERĢIJA” ir izslēgta no Uzņēmumu reģistra, tad pamats nomas tiesību dzēšanai var būt tiesas lēmums, kas varētu tikt pieņemts Civilprocesa likuma 38. nodaļā noteiktajā kārtībā.

[5] Blakus sūdzību par minēto lēmumu iesniegusi SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA”, lūdzot to atcelt un nodot jautājumu jaunai izskatīšanai Kurzemes apgabaltiesā.

Blakus sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Tiesa neņēma vērā, ka atbilstoši Civillikuma 2165. pantā noteiktajam ir notecējis nomas līguma termiņš. Konkrētajā gadījumā nomas tiesības zemesgrāmatā bija dzēšamas, piemērojot analoģiju ar ierakstu par īres tiesību nostiprinājumu dzēšanu saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 41. pantu.

[5.2] Tiesa nav ņēmusi vērā izveidojušos situāciju un nav tulkojusi likumus atbilstoši to jēgai un mērķim.

SIA „EKO ENERĢIJA” izslēgta no Uzņēmuma reģistra, pamatojoties uz Uzņēmuma reģistra valsts notāra 2017. gada 9. oktobra lēmumu. Atbilstoši Komerclikuma 317. pantam, izslēdzot sabiedrību no komercreģistra, valsts notārs ir apstiprinājis, ka sabiedrība savu darbību ir izbeigusi un vairs nepastāv, zaudējot tiesībspēju jeb tiesības būt par tiesisko attiecību dalībnieku. Līdz ar to SIA „EKO ENERĢIJA” nevar nedz izteikt savu viedokli par nomas tiesību dzēšanu zemesgrāmatā, nedz piedalīties lietā par nomas tiesisko attiecību izbeigšanu, jo saskaņā ar Civilprocesa likuma 223. panta 8. punktu tiesvedība lietā pret juridisku personu, kura beigusi pastāvēt, ir izbeidzama.

Turklāt saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 1. panta trešo daļu, kā arī likuma „Par Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistru” 19. pantu, Uzņēmumu reģistra valsts notāra lēmums ir administratīvais akts, un šī atziņa nostiprināta arī judikatūrā (sk. *Senāta Administratīvo lietu departamenta 2011. gada 13. maija spriedumu lietā Nr. SKA-210/2011; 2022. gada 15. decembra spriedumu lietā Nr. SKA-451/2011*). Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 44. panta pirmajai daļai administratīvais akts ir pamats tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kā arī to pārgrozījumiem un dzēsumiem.

[5.3] Tiesa neņēma vērā, ka, atstājot bez virzības nostiprinājuma lūgumu dzēst minētās nomas tiesības zemesgrāmatā, tiek aizskartas SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA” tiesības uz īpašuma netraucētu lietošanu, kuras garantētas Satversmes 105. pantā.

**Motīvu daļa**

[6] Iepazinies ar lietas materiāliem un blakus sūdzības argumentiem, Senāts atzīst, ka Kurzemes apgabaltiesas 2021. gada 16. augusta lēmums un Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2021. gada 30. jūnija lēmums atceļami un nostiprinājuma lūgums nododams jaunai izskatīšanai Kurzemes rajona tiesai.

[7] Kā redzams no pārsūdzētā lēmuma un blakus sūdzības argumentiem, Senātam ir jāvērtē, vai likums pieļauj pēc zemes īpašnieka lūguma dzēst zemesgrāmatā nomas tiesības, ja minēto tiesību termiņš ir beidzies un saņemt nomnieces – komercsabiedrības – piekrišanu nav iespējams, jo tā ir izslēgta no komercreģistra.

[8] Tiesa īpaši uzsvērusi Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktā, kā arī šī likuma 76. un 77. pantā noteikto. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktu nostiprinājumam jāpievieno apliecinājums par tās personas piekrišanu, pret kuru nostiprinājums vērsts, izņemot tos gadījumus, kad nostiprinājuma pamatā ir likums vai tiesas spriedums vai lēmums, vai arī kad nostiprinājumu izdara 45.  panta 1. – 6. un 8. punktā paredzēto atzīmju veidā.

Zemesgrāmatu likuma 77. pantā ir ietverts to juridiski nozīmīgo apstākļu un kritēriju saraksts, par kuriem zemesgrāmatu tiesnesim jāpārliecinās, izskatot nostiprinājuma lūgumu. Savukārt saskaņā ar minētā likuma 76. panta pirmo teikumu tiesnesis, skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, pamatojas vienīgi uz tiem datiem, kas ir lūgumā un tam pievienotos dokumentos, nepieprasot nekādas ziņas no iestādēm vai privātpersonām.

Senāts turpmāk minēto iemeslu dēļ uzskata, ka tiesa pārsūdzētajā lēmumā nav ņēmusi vērā uz faktiskajiem apstākļiem attiecināmo tiesisko regulējumu tā kopsakarā un ir nepamatoti šauri interpretējusi likuma normas.

[8.1] Vispārīgi var piekrist pārsūdzētajā lēmumā norādītajam, ka Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkts attiecas uz jebkuru nostiprinājumu, tajā skaitā arī uz nomas tiesību dzēsumu, kura adresāts ir zemes nomnieks. Tiesību doktrīnā ir atzīts, ka atbilstoši legalitātes principam ieraksti zemesgrāmatā var tikt izdarīti tikai tad, ja tos paredz vai pieļauj attiecīgās tiesību normas (sk. *Muciņš L. Zemesgrāmatu principi. Grām:  Zemesgrāmatas Latvijā.* *Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 39. lpp*.). Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 8. pantu tiesnesim, nostiprinot tiesības zemesgrāmatā, jāievēro šā likuma noteikumi, ciktāl sevišķos likumos nav paredzēti izņēmumi no vispārējās kārtības.

Ja zemes nomas līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā, tad nomas tiesību dzēšanas gadījumā zūd nomniekam piemītošā lietu tiesība. Tādēļ zemesgrāmatā ierakstītu nomas tiesību līdzīgi kā citu lietu tiesību dzēšanas gadījumā ir vajadzīga tiesīgās personas, proti, nomnieka, piekrišana. Pretējā gadījumā rastos nomnieka tiesību aizskārums. Tomēr likuma prasību par tās personas piekrišanu, pret kuru nostiprinājums vērsts, tiesa nav pareizi novērtējusi kopsakarā ar konkrētā gadījuma īpašajiem apstākļiem. Tāpat tiesa nav ņēmusi vērā nomas tiesību ierakstīšanas zemesgrāmatā mērķi un nomas tiesību izbeigšanās nozīmi, kā arī izdarījusi kļūdainus secinājumus par to, kādas tiesiskās sekas attiecībā uz ieraksta dzēšanu ir tam, ka SIA „EKO ENERĢIJA” kā tiesību subjekts vairs nepastāv.

[8.2] Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkta spēkā esošā un izskatāmajā lietā piemērojamā redakcija ir tāda pati, kāda tā bija minētā likuma pieņemšanas laikā 1937. gadā (sk. *Likumu un Ministru kabineta noteikumu krājums, Nr. 38, 30.12.1937*). Senāts nepievienojas blakus sūdzības iesniedzējas viedoklim, ka nomas tiesības vajadzēja dzēst, pamatojoties uz analoģiju ar Dzīvojamo telpu īres likuma 41. pantā noteikto. Atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likuma 41. panta 1. punktam tiesnesis bez īpaši izteikta lūguma pieņem lēmumu par īres tiesību nostiprinājuma dzēšanu, ja pagājuši seši mēneši kopš dzīvojamās telpas īres līguma termiņa izbeigšanās. Vienlaikus norādāms, ka Dzīvojamo telpu īres likuma 41. panta noteikumi ir piemērs tam, ka Latvijas tiesību sistēmā var pastāvēt pat tādas lietu tiesības, kas dzēšamas pēc tiesas iniciatīvas bez dalībnieku izteiktas gribas. Minētais Senāta ieskatā vismaz netieši liecina par to, ka Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkta noteikto prasību par tās personas piekrišanu, pret kuru nostiprinājums vērsts, nevar piemērot formāli, kā to ir darījusi tiesa.

[8.3] Senāts ir norādījis, ka, piemērojot tiesību normu, tiesai jāpārbauda, vai tiesas konstatētais faktiskais sastāvs, veicot juridisko analīzi, atbilst tiesību normas sastāvam (hipotēzei), kas atbilstības gadījumā nosaka šajā normā paredzēto tiesisko seku iestāšanos (sk. *Senāta 2018. gada 20. novembra sprieduma lietā Nr. SKC-646/2018,* [*ECLI:LV:AT:2018:1120.C33491515.4.S*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=69139477&topmenuid=226&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D226%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D14%26extseek%3D1%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%3D2018%26procnum%3D646%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t), *6. punktu*). Kā redzams no Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punkta, tā piemērošanai nepieciešams, lai tiesību subjekts (persona), pret kuru nostiprinājums (tiesību dzēsums) vērsts, spētu izteikt savu gribu. Normas sastāva attiecīgā pazīme nav konstatējama konkrētajā gadījumā, kad tiesību subjekts ir beidzis pastāvēt un tam nav tiesību un saistību pārņēmēja, kas piekrišanu varētu dot. Tādēļ Senāts uzskata, ka īpašos izņēmuma gadījumos tiesību dzēsums zemesgrāmatā var notikt arī bez Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktā minētās piekrišanas saņemšanas.

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību zaudē tiesībspēju, kad tā saskaņā ar Komerclikuma 332. pantu ir izslēgta no komercreģistra (sk. *Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 2015. gada 3. marta lēmuma lietā Nr. SKA-407/2015 6. punktu*). Tātad nomniece SIA ,,EKO ENERĢIJA” kā tiesību subjekts vairs nepastāv no brīža, kad tā tika izslēgta no komercreģistra. Turklāt, kā secināms no lietas materiāliem, nav ziņu, ka nomniecei būtu tiesību un saistību pārņēmējs.

No lietas materiāliem redzams, ka SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA”, lūdzot dzēst nomas tiesības, ir norādījusi Uzņēmumu reģistra lēmumu, ar kuru nomniece ir izslēgta no komercreģistra. Nevar piekrist blakus sūdzībā izteiktajam viedoklim, ka Uzņēmumu reģistra lēmums konkrētajā lietā ir tāds administratīvais akts, kas Zemesgrāmatu likuma 44. panta izpratnē būtu atzīstams par pamatu tiesību dzēsumam zemesgrāmatā. Nomas tiesību nostiprinājuma pamats 2006. gadā bija tiesisks darījums, proti, nomas līgums. Tas pats tiesiskais darījums ir pamatā arī tiesību dzēsumam, kuru vēlas panākt blakus sūdzības iesniedzēja.

Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 6. punktā ir noteikts, ka nostiprinājuma lūgumam nepievieno Uzņēmumu reģistra vestajos reģistros, izņemot Reliģisko organizāciju un to iestāžu reģistru, reģistrēto juridisko personu tiesībspēju un rīcībspēju apstiprinošu dokumentu norakstus (izrakstus). Savukārt Zemesgrāmatu likuma 61. panta trešajā daļā ir norādīts, ka tiesnesim ir pienākums līdz lēmuma pieņemšanai ieskatīties Uzņēmumu reģistra vestajos reģistros, ja nostiprinājuma lūgumu iesniedz Uzņēmumu reģistra vestajos reģistros reģistrēta juridiskā persona. No minētajām likuma normām izriet tiesneša pienākums, izskatot nostiprinājuma līgumu, pārliecināties ne vien par nostiprinājuma lūdzēja, bet arī par komercsabiedrības, pret kuru nostiprinājums vērsts, tiesisko statusu komercreģistrā.

[8.4] Var piekrist, ka tiesnesim zemesgrāmatu procesā ir stingri noteiktas kompetences robežas saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 76. pantu, kas neparedz izvērtēt civiltiesiskus strīdus, tostarp izlemt strīdus par nomas tiesību spēkā esību. Kaut arī tiesa savu secinājumu pamatošanai ir norādījusi, ka tiesnesim, izskatot nostiprinājuma lūgumu, jānošķir civiltiesības, kas kā materiālās tiesības regulē darījuma dalībnieku saistības, no publiskām – procesuālām tiesībām, atbilstoši kurām vērtējama nostiprinājuma pieļaujamība, minētais neatbrīvo tiesnesi no civiltiesību normu piemērošanas. Senāta judikatūrā ir uzsvērts, ka Zemesgrāmatu likuma 8. panta noteikumi ir attiecināmi ne vien uz procesuāliem likumiem, bet arī uz materiālajām tiesībām (sk.  *Senāta (paplašinātā sastāvā) 2016. gada 11. aprīļa lēmuma lietā Nr. SKC- 1314/2016 10. punktu*). Arī tiesību doktrīnā atzīts, ka zemesgrāmatu nodaļai jāuztur zemesgrāmata, piemērojot gan procesuālo, gan materiālo tiesību normas (*Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista Vārds, 15.04.2008, Nr.15(520)*).

Civillikuma 2165. pants, uz kuru atsaucas blakus sūdzības iesniedzēja, attiecas uz nomas līguma, nevis uz lietu tiesības izbeigšanos. Tādēļ tiesa pareizi atzina, ka minētajā pantā noteiktais pats par sevi nevar būt pietiekams pamats vienpusējam zemes īpašnieka nostiprinājuma lūgumam par nomas tiesības dzēšanu. Tomēr no pārsūdzētā lēmuma un blakus sūdzības argumentiem redzams, ka ne vien tiesa, bet arī blakus sūdzības iesniedzēja nenošķir nomas līgumu no lietu tiesības, kas nodibināta uz tā pamata. Senāta ieskatā tiesiska nozīme konkrētajā gadījumā ir tam, ka nomas tiesības zemesgrāmatā ir nostiprinātas uz noteiktu laiku. Kā redzams no lietas materiāliem, tad zemesgrāmatā ir nepārprotami ierakstīts, ka tās nostiprinātas līdz 2017. gada 13. martam.

Gadījumos, kad nomas līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā, nomnieks vai īrnieks saskaņā ar Civillikuma 2126. pantu iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām. Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 44. pantam tā ir ieraksta veidā nostiprināma tiesība, kam pamatā ir tiesisks darījums. Proti, uz nomas līguma kā saistībtiesiska darījuma pamata nomnieka labā tiek nodibināta lietu tiesība, kas ir minēto līgumu saistīta, tomēr atšķirīga subjektīvā tiesība (sal. *Senāta 2011. gada 7. decembra lēmuma lietā Nr.  SKC-1557/2011, C01165810, 14. punkts un 2015. gada 2. aprīļa lēmuma lietā Nr. 2155/2015, C01237714, 7. punkts*). Saskaņā ar Civillikuma 6. pantu saistību tiesību vispārējie noteikumi attiecīgi piemērojami arī ģimenes, mantojuma un lietu tiesību attiecībām. Tātad Civillikuma 1579. – 1586. pantā ietvertie vispārējie noteikumi par termiņiem attiecas arī uz lietu tiesībām. No Civillikuma 1579. pantā noteiktā izriet, ka ikviena subjektīvā tiesība, tostarp zemesgrāmatā ierakstīta lietu tiesība, izbeidzas ar tās beigu termiņa iestāšanos.

Gan Senāta judikatūrā, gan tiesību doktrīnā pastāv vienprātība par to, ka zemesgrāmatā kā publiskā reģistrā izdarītajiem ierakstiem būtu jāatbilst pareizajam – materiāltiesiskajam – stāvoklim (sk. *Senāta (paplašinātā sastāvā) 2016. gada 11. aprīļa lēmuma lietā Nr. SKC-1314/2016 10. punktu; Virko E. Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II). Jurista Vārds, 15.04.2008, Nr.15(520)*). Taču SIA „EKO ENERĢIJA” nomas tiesību nostiprinājums zemesgrāmatā jau kopš 2017. gada neatbilst faktiskajai materiāltiesiskajai situācijai.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 77. panta 3. punktu, tiesnesis, skatot cauri nostiprinājuma lūgumu, citastarp pārliecinās par to, vai tiesības, kuras lūdz nostiprināt, pieder pie 31. un 44. pantā minētajām tiesībām, kurām ir sakars ar nekustamu īpašumu. Kā norādīts Zemesgrāmatu likuma 31. pantā, nodalījumā ieraksta visas uz nekustamu īpašumu nostiprināmās tiesības, tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, tāpat arī šo tiesību, nodrošinājumu un aprobežojumu pārgrozījumus un dzēsumu. Tātad tiesnesim, saņemot lūgumu par zemesgrāmatā ierakstītu nomas tiesību dzēšanu, ir jāpārliecinās, vai tiesības dzēsums attiecas uz jau nostiprinātām tiesībām. Ja lietu tiesības izbeigšanās termiņš norādīts pašā zemesgrāmatu ierakstā, tad tiesnesis to nevar neņemt vērā, un lietu tiesības beigu termiņa iestāšanās seku juridiskā kvalifikācija ietilpst Zemesgrāmatu likuma 77. pantā noteiktajā tiesneša kompetencē.

Papildus norādāms, ka Ministru kabineta 2006. gada 31. oktobra noteikumu Nr. 898 ,,Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām” 7. pielikumā ,,Nostiprinājuma lūgums īres vai nomas tiesību nostiprināšanai” ir iedaļa ,,Līguma termiņš”. Konkrēto nomas tiesību nostiprinājuma laikā spēkā vēl bija Ministru kabineta 1999. gada 25. maija noteikumi Nr. 192 ,,Noteikumi par nostiprinājuma lūguma formām”, kuros noteiktās nostiprinājuma lūgumu formas nebija tik detalizētas. Tomēr pašlaik spēkā esošajos Ministru kabineta noteikumos prasītās ziņas par nomas līguma termiņu Senāta ieskatā netieši norāda uz to, ka tiesnesis nedrīkst uzskatīt nomas termiņu par tādu apstākli, kam nav nekādas nozīmes lēmuma pieņemšanā.

[8.5] Senāts atzīst, ka nomas tiesību termiņa notecējums vai nomnieka – komercsabiedrības – izslēgšana no komercreģistra nav patstāvīgi pamati, kas ikvienā gadījumā ļauj nomas tiesību dzēšanu zemesgrāmatā bez tās personas piekrišanas, pret kuru minēto tiesību dzēsums vērsts. Proti, termiņa notecējuma gadījumā piekrišanu tiesību dzēšanai var dot persona, pret kuru attiecīgais nostiprinājums (dzēsums) vērsts, savukārt vairs nepastāvošai komercsabiedrībai var būt tiesību pārņēmējs.

Vienlaikus secināms, ka tiesneša kompetencē, izskatot nostiprinājuma lūgumu, ir gan zemesgrāmatā ar konkrētu termiņu nostiprinātu nomas tiesību izbeigšanās fakta konstatēšana, gan komercreģistrā ierakstītas sabiedrības, par kurai piemitušo tiesību dzēsumu iesniegts minētais lūgums, tiesībsubjektības pārbaude. Tiesnesim kā tiesību piemērotājam, lemjot par tiesību dzēšanu zemesgrāmatā, katrā konkrētajā gadījumā ir jāveic minēto apstākļu juridiskā kvalifikācija to kopsakarā, un tā jāņem vērā, lemjot par izbeigušos lietu tiesību dzēšanu zemesgrāmatā.

[9] Senāts nepiekrīt tiesas secinājumam, ka situācijā, kurā nav personas, kas var dot Zemesgrāmatu likuma 61. panta pirmās daļas 2. punktā minēto piekrišanu, pamats nomas tiesību dzēšanai varētu būt Civilprocesa likuma 38. nodaļā „Lietas par tiesību dzēšanu uzaicinājuma kārtībā” noteiktajā kārtībā pieņemts tiesas lēmums.

Civilprocesa likuma 242. panta otrajā daļā minēta ieinteresētās personas iespēja iesniegt tiesā pieteikumu par tādu tiesību dzēšanu, kas saistītas ar nekustamo īpašumu. Apmierinot pieteikumu, tiesa saskaņā ar Civilprocesa likuma 297. pantu taisa spriedumu par noteiktajā termiņā nepieteikto tiesību atzīšanu par spēkā neesošām. Tomēr saskaņā ar Civilprocesa likuma 293. panta pirmo daļu uzaicinājuma kārtība piemērojama tikai likumā norādītajos gadījumos. Arī Senāta judikatūrā uzsvērts, ka uzaicinājuma kārtība var tikt piemērota tikai likumā tieši norādītajos gadījumos (sk. *Senāta 2017. gada 24. novembra lēmuma lietā Nr. SKC-1023/2017,* [*ECLI:LV:AT:2017:1124.SKC102317.1.L*](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=STAT_PROC_ENTER&task=edit&procid=66339138&topmenuid=226&stack=https%3A//tis.ta.gov.lv/tisreal%3F%26AjaxB%3D1%26Form%3DregProcListNew%26topmenuid%3D226%26liststart%3D1%26jformat%3D1%26jtype%3D14%26extseek%3D1%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%3D2017%26procnum%3D1023%26sort%3D1%26liststep%3D10%26%3DPar%25C4%2581d%25C4%25ABt%26plparam1%3Dlist%26pljmimetype%3D1%26%3DIzdruk%25C4%2581t)*, 8. un 9. punktu*). Likums neparedz iespēju izmantot uzaicinājuma kārtību, lai zemesgrāmatā dzēstu nomas tiesības gadījumos, kad nomnieks vairs nepastāv kā tiesību subjekts. Arī cita veida tiesāšanas kārtība, kuru varētu izmantot nekustamā īpašuma īpašnieks, lai konkrētajā gadījumā panāktu viņam vēlamu tiesas spriedumu vai lēmumu, Civilprocesa likumā nav noteikta. Nav pieļaujama situācija, ka īpašnieks vispār nekādā veidā nevar īstenot savas tiesības un dzēst zemesgrāmatas ierakstu, kura saglabāšanai vairs nav pamata.

[10] Senāts norāda, ka konkrētajā gadījumā tiesiska nozīme ir arī nomas tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā mērķim. Saskaņā ar Civillikuma 2126. pantu un 2174. panta pirmo teikumu nomas līguma ierakstīšana zemesgrāmatā nodrošina tikai to, lai līgums nomas priekšmeta atsavināšanas gadījumā būtu saistošs nekustamā īpašuma ieguvējam. Zemesgrāmatas ieraksta mērķis atkrīt, ja ir izbeigusies nostiprinātā nomas tiesība un tās subjekts vairs nepastāv, neesot tiesību un saistību pārņēmējam. Konkrētajā gadījumā, dzēšot nomas tiesības bez vairs nepastāvoša nomas tiesību subjekta piekrišanas, nevar rasties nomnieces jeb personas, pret kuru dzēsums ir vērsts, tiesību aizskārums.

Kā noteikts Zemesgrāmatu likuma 1. panta otrajā teikumā, zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Senāta ieskatā zemesgrāmatu publiskajai ticamībai jāpastāv ne tikai kā principam, bet ar tās palīdzību jāpanāk, lai zemesgrāmatā ierakstītās ziņas būtu aktuālas un trešās personas tām patiesi varētu uzticēties.

Šādos apstākļos nav saskatāms pamats tāda zemesgrāmatas ieraksta saglabāšanai, kurš acīmredzami neatspoguļo faktisko materiāltiesisko situāciju un par kura dzēšanas nepieciešamību būtībā nav strīda.

[11] Iepriekš izklāstīto argumentu un apsvērumu kopums ļauj secināt, ka pārsūdzēto lēmumu nevar atzīt par pamatotu, tāpēc tas ir atceļams.

Ņemot vērā lietderības apsvērumus un procesuālās ekonomijas principu, Senāts uzskata, ka atceļams arī Kurzemes rajona tiesas tiesneša lēmums un nostiprinājuma lūgums nododams jaunai izskatīšanai Kurzemes rajona tiesai.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 444.1 panta otrajai daļai blakus sūdzības iesniedzējai SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA” atmaksājama drošības nauda 70 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 448. panta pirmās daļas 2. punktu, Senāts

**nolēma**

atcelt Kurzemes apgabaltiesas 2021. gada 16. augusta lēmumu un Kurzemes rajona tiesas tiesneša 2021. gada 30. jūnija lēmumu un nodot nostiprinājuma lūgumu jaunai izskatīšanai Kurzemes rajona tiesai;

atmaksāt SIA „EGĻU MEŽNIECĪBA” drošības naudu 70 EUR (*septiņdesmit euro*) .

Lēmums nav pārsūdzams.