Lietas Nr. C15138216

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Jelgavā 2017.gada 8.februārī

Jelgavas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese N.Paņkiva
ar tiesas sēdes sekretāri G.Kramu
piedaloties prasītājai /pers. C/, prasītājas pilnvarotajai pārstāvei /pers. D/, atbildētājas /pers. E/ pārstāvim /pers. F/, atbildētājam /pers. G/

2017.gada 25.janvārī izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. C/ prasība pret /pers. E/ un /pers. G/ par piespiedu zemes līguma noslēgšanu.

Aprakstošā daļa

Prasītāja/pers. C/ iesniedza tiesā prasības pieteikumu pret atbildētājiem /pers. E/ un /pers. G/ par piespiedu zemes līguma noslēgšanu, kurā lūdz:

1. Atzīt, ka starp prasītāju un atbildētājiem pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabalu 728 m^2 platībā /adrese/, kadastra numurs /numurs A/;
2. Atzīt, ka starp pusēm ir noslēgts, /pers. E/ un /pers. G/ piederošā nekustamā īpašuma – zemesgabala 728 m^2 platībā zemes nomas līgums, ar pienākumu prasītājai maksāt /pers. E/ un /pers. G/ nomas maksu gadā, katram ½ domājamo daļu no zemes īpašuma, no zemes kadastrālās vērtības un pienākumu maksāt /pers. E/ un /pers. G/ nekustamā īpašuma nodokli, katram ½ domājamo daļu, par iznomāto zemes gabalu 728 m^2 platībā /adrese/;
3. Piedzīt no atbildētājiem par labu prasītājai visus ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus.

Prasītāja prasību motivē ar to, ka kopš 2006.gada 7.septembra prasītājas īpašumā ir nekustamais īpašums, kas atrodas Egļu ielā 4. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatā 2007.gada 20.martā uz uztura līguma pamata. Nekustamais īpašums sastāv no dzīvojamās ēkas, ar trim palīgēkām. Zemesgrāmatā ir atzīme, ka ēkas saistītas ar zemesgabalu egļu ielā 4, Jelgavā.

Norāda, ka prasītāja piedāvāja noslēgt zemes nomas līgumu atbildētājiem, bet prasītājai nezināmu iemeslu dēļ, panākt vienošanos neizdevās.

Norāda, ka zemes lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs. Zemes lietošanas tiesības starp ēku īpašnieku un zemesgabalu īpašnieku likumā regulētas kā piespiedu nomas attiecības.

Prasītāja uzskata, ka nomas maksa ir nosakāma 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Saskaņā ar likumā noteikto kārtību, prasītājai ir jāmaksā arī nekustamā īpašuma nodoklis. Prasītāja lūdz noteikt pienākumu papildus nomas maksai apmaksāt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus par iznomāto zemi.

Prasītāja lieto atbildētājiem piederošo zemesgabalu 728 m^2 platībā, bet atbildētāji izvairās un novilcina zemes nomas līguma slēgšanu. Pušu starpā šobrīd pastāv zemes nomas faktiskās attiecības un nav noslēgts zemes nomas līgums.

Prasība pamatota ar Civillikuma 2112., 2120., 2123., 2124.pantu.

2016.gada 23.martā Jelgavas tiesā saņemti atbildētāju rakstveida paskaidrojumi (lietas 27.lapa), kur atbildētāji norāda, ka atzīst prasību daļā par to, ka kopš 2007.gada 20.marta starp pusēm pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabalu 728 m platībā /adrese/. Atbildētāji neatzīst prasību daļā, kur tiek lūgts atzīt, ka starp pusēm ir noslēgts zemes nomas līgums, jo šāds zemes nomas līgums nav noslēgts. Šādā gadījumā tiesā var lūgt atzīt, ka pastāv šādas zemes nomas tiesiskās attiecības. Atbildētāji piekrīt zemes nomas maksas apmēram 6% apmērā no kadastrālās vērtības.

No lietā iesniegtā Jelgavas pilsētas bāriņtiesas 2014.gada 16.maija lēmuma (lietas 8.-30.lapa) redzams, ka /pers. F/ iecelts par aizgādni /pers. E/, un noteikts, ka /pers. F/ rīkojas patstāvīgi /pers. E/ vārā: rīcībā ar mantu, tās pārvaldīšanu, īpaši ar nekustamo īpašumu, tā atsavināšanā, ieķīlāšanā, u apgrūtināšanā ar lietu tiesībām, un pārstāvība valsts un pašvaldību iestādēs, tiesās, bankās, apdrošināšanas sabiedrībās, citās finanšu institūcijās mantisko tiesību realizācijas jomā.

Tiesas sēdē prasītāja un prasītājas pilnvarotā pārstāve /pers. D/ prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajiem pamatiem un apmērā. Papildus prasības pieteikumā norādītajam paskaidroja, ka pēc būtības puses nevar vienoties par nomas līguma noslēgšanu, jo prasītāja lūdz pārmērīt zemes gabala robežas tā kā tās bija līdz 198.gadam. Zem saimniecības ēkas ir iemērīti 50 cm zemes. Prasītāja būtu ar mieru arī nopirkt zemes gabalu, bet ir strīds apmēram par 80 cm zemes gabala. Zeme ir uzmērīta savādāk nekā tā sākotnēji bija. Minētā tiesvedība tika uzsākta ar domu par strīdu par zemesgabala patiesajām robežām. Lūdz prasību apmierināt.

Tiesas sēdē atbildētājas /pers. E/ pārstāvis /pers. F/ prasību atzina, par ko parakstījās. Papildus paskaidroja, ka nomas līgumam piekrīt, bet sarunas, kas ir no prasītājas puses, neattiecas uz celto prasību. Zemes robežas ir juridiski nostiprinātas. Ēka par ko runā prasītāja, ir patvaļīgi uzbūvēta. Būtu ar mieru arī zemi pārdot prasītājai. Zemes robežas šobrīd nevar mainīt. Nav strīda par to, ka pastāv nomas tiesiskās attiecības.

Tiesas sēdē atbildētājs /pers. G/ prasību atzina, par ko parakstījās. Papildus paskaidroja, ka prasītāja minēto tiesvedību sāka tikai tādēļ, ka zemē tika ievilkta kanalizācija., pie kuras prasītāja vēlas pieslēgties. Nav strīda par to, ka pastāv nomas tiesiskās attiecības.

Motīvu daļa

Novērtējot prasītājas, prasītājas pilnvarotās pārstāves, atbildētāju paskaidrojumus tiesas sēdē kopsakarā ar lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma pilnīgi.

Civilprocesa likuma 193.panta piektajā daļā noteikts, ka, ja atbildētājs pilnībā atzinis prasību, sprieduma motīvu daļā iekļauj tikai norādi uz normatīvajiem aktiem, pēc kuriem tiesa vadījusies.

Tā kā atbildētāji pilnībā atzina prasītājas prasību par zemes piespiedu nomu, tad tiesa savā nolēmumā aprobežojas tikai ar Civilprocesa likuma 193. panta piektās daļas prasību izpildi.

Civilprocesa likuma 192.pants nosaka, ka tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.

Civillikuma 3.pants nosaka, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 5.panta sestajā daļā reglamentētajai tiesību normai, piemērojot tiesību normas, tiesa ņem vērā judikatūru.

Civillikuma 927.pants nosaka, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, tas ir 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.

Savukārt Civillikuma 1036.pantā noteikts, ka īpašums dod īpašniekam vienam pašam pilnīgas varas tiesību par lietu, ciktāl šī tiesība nav pakļauta sevišķi noteiktiem aprobežojumiem.

Atbilstoši Civillikuma 1082.pantam īpašuma lietošanas tiesības aprobežojumu noteic vai nu likums, vai tiesas lēmums, vai arī privāta griba ar testamentu vai līgumu, un šis aprobežojums var attiekties kā uz dažu lietu tiesību piešķiršanu citām personām, tā arī uz to, ka īpašniekam jāatturas no zināmām lietošanas tiesībām, vai arī jāpacieš, ka tās izlieto citi.

Civillikuma 969.panta otrā daļa nosaka, ja ēkas cēlējs atrodas ar zemes īpašnieku kādā sevišķā attiecībā, kā lietotājs, nomnieks u.c. tad piemērojami minētai tiesiskai attiecībai paredzētie noteikumi.

Tiesa pievienojas Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 9.februāra spriedumā lietā SKC-39/2016 sniegtajām atziņām, kas tiesas ieskatā piemērojamas pēc analoģijas, ka pēc privatizācijas procesa pabeigšanas, starp privatizētā objekta īpašniekiem (dzīvojamā mājā esošo dzīvokļu īpašniekiem) un zemes īpašnieku veidojas piespiedu nomas tiesiskās attiecības (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedumu lietā Nr.SKC-3, 2011.gada 25.maija spriedumu lietā Nr.SKC-204*).

Tiesību doktrīnā sniegts skaidrojums, ka likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.p. 1.d. 1.-4.pk. minētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošā zemes gabala daļu, pamatojoties uz likumu. Minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no ēkas (būves) īpašnieka un zemes gabala īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs. Tajā pat laikā likumā attiecībā uz atsevišķiem šādiem gadījumiem ir noteikts, ka ēkas (būves) īpašniekiem ir "garantētas tiesības nomāt zemi". Savukārt citos šādos gadījumos likumā noteikts, ka zemes gabala īpašniekam "ir pienākums noslēgt nomas līgumu" ar privatizētās ēkas (būves) īpašnieku. Tāpēc juridiskajā literatūrā un tiesu praksē, apzīmējot šīs lietošanas attiecības, tiek lietots jēdziens "piespiedu noma". Kaut arī lietošanas attiecības starp ēkas (būves) īpašnieku un zemes gabala īpašnieku likumā regulētas kā (piespiedu) nomas attiecības, tās būtībā ir likumiskas, bet nevis līgumiskas attiecības. Šīm attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar nomas attiecībām (īstā nozīmē), respektīvi, kā vienā, tā otrā gadījumā ir runa par lietas lietošanu pret atlīdzību (*sk. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. – Rīga; Tiesu namu aģentūra, 2002, 79.lpp.*).

Lietā nav strīda, ka starp pusēm pastāv likumiskas piespiedu nomas attiecības.

Nomas tiesiskās attiecības reglamentē Civillikums, tādēļ zemesgabala nomas noteikumi apspriežami pēc Civillikuma tiesību normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kas nosaka nomas līguma noslēgšanas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašniekiem.

Pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav pamata runāt arī par lietas nodošanu lietošanā un tās pieņemšanu no otras puses, kas saskaņā ar Civillikuma vispārējās daļas normām nodibina nomas līgumu, jo šādā situācijā iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. Zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka saskanīgs gribas izteikums (Civillikuma 1427.pants), lai zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uzskatītu par nodibinātām, nav nepieciešams (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 16.septembra spriedumu lietā Nr.SKC-193/2016*).

Šāda dalītā īpašuma tiesiskais regulējums sevī ietver fikciju par tiesību uz īpašumu izmantošanu, jo praktiski tikai vienas no īpašuma tiesībām ir reāli izmantojamas, turpretim otras šajā gadījumā cieš no aprobežojuma un reāli nav izmantojamas. Parasti tās ir zemes īpašnieka tiesības, jo pēdējais nevar savu zemi nedz ierobežoti valdīt, nedz lietot, nedz arī rīkoties ar to. Šo defektu piespiedu kārtā izveidotā dalītā īpašuma gadījumos, kad ar likumiem ir noteikta piespiedu noma, kompensē noteiktā zemes nomas maksa, kā arī dzīvojamo māju (dzīvokļu) īpašnieku pienākumi nodrošināt un apmaksāt zemes gabalu uzturēšanu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 28.decembra spriedums lietā Nr.SKC-110/2015*).

Civillikuma 2124.pantā noteikts, ka par nomas līguma par zemes noma būtiskām sastāvdaļām atzīstami priekšmets un maksa.

Tiesa atzīst, ka izskatāmajā lietā pastāv likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta pirmajā daļā norādītais pamats atzīt, ka zeme un uz tās esošā dzīvojamā māja ir patstāvīgi īpašuma objekti, līdz ar ko pastāv piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumā lietā Nr. SKC-71/2009 norādīts, ka minētās lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs. Tā kā zemes lietošanas tiesības starp ēkas (būves) īpašnieku un zemesgabala īpašnieku likumā regulētas kā (piespiedu) nomas attiecības, ir pamats atzinumam, ka tām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas.

Atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" Pārejas noteikumu 16.punktam, grozījums šā likuma 12.panta pirmās daļas 2.punkta piezīmē, otrajā un 2^1.daļā par pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu atcelšanu stājas spēkā 2015.gada 1.janvārī.

Ievērojot to, ka pati prasītāja atzīst un izvirzīja prasījumu, ka viņai ir pienākums samaksāt atbildētājiem nekustamā īpašuma nodokļu maksājumus, tad tiesai nav pamata konkrētajā gadījumā neņemt vērā prasītājas labticīgo gribu.

Civillikuma 2123.pantā noteikts, ka, ja par nomas vai īres maksu nav nekas noteikti norunāts, bet ja to pašu priekšmetu jau agrāk nomājusi vai īrējusi tā pati persona, tad pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti. Bet ja arī šās mērauklas nav un puses tikai vispārīgi izteikušās, ka par maksu viņas savā starpā vienosies, tad, ja šāda vienošanās nenotiek, maksas apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata.

Pušu tiesiskās attiecības regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta trešā daļa. Tātad pušu nomas attiecībām

nav brīvprātības rakstura, bet gan ir piespiedu raksturs, jo tās pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka vai ēku īpašnieka gribas uz likuma pamata, kas aprobežo zemes īpašnieka tiesības brīvi rīkoties ar savu īpašumu, vienīgi paredzot viņam tiesības saņemt no ēku un būvju īpašnieka nomas maksu.

Tiesību doktrīnā atzīts, ka pienākums maksāt un nomas maksas apmērs gadījumam, ja puses nevienojas, jau noteikts ar likumu. Līgums ir noderīgs, lai noteiktu dažādus mājai piegulošās teritorijas apsaimniekošanas pienākumus, izmantotu iespēju vienoties par zemāku nomas maksu nekā likumā maksimāli noteiktā, varbūt par norobežotu mājas īpašnieku lietojumā esošo zemes gabala daļu. […] Līguma priekšmets jānosaka pietiekami konkrēti, norādot konkrēto lietu, piemēram iznomājamo zemes gabalu, pievienojot zemes gabala plānu. (*sk. Torgāns K., saistību tiesības. Mācību grāmata. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 347.-249.lpp.*).

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā daļa (*likuma redakcijā spēkā līdz 2014.gada 30.septembrim*) noteica, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Savukārt minētā likuma 54.panta pirmā daļa *(likuma redakcijā spēkā no 2014.gada 1.oktobra)* nosaka, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Ievērojot to, ka jau pirms prasības celšanas starp pusēm pastāvēja zemes nomas piespiedu tiesiskās attiecības uz likuma pamata, un par pašu prasību strīds nepastāv un nav arī pastāvējis, kā arī ievērojot to, ka pēc būtības prasītāja prasību cēlusi formāli, tas ir, iespējams ka starp pusēm pastāv cits strīds, bet no celtās prasības neizriet, ka prasītājai pirms prasības celšanas būtu aizskartas vai apstrīdētas viņas civilās vai ar likumu aizsargātās intereses, tad tiesa uzskata, ka, ievērojot taisnīguma principu, atbildētājiem nav jāatlīdzina prasītājai tās samaksātie tiesas izdevumi.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 8.pantu un 97.pantu, tiesa

nosprieda

apmierināt prasību pilnīgi.

Atzīt, ka uz likuma pamata pastāv piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības starp nekustamā īpašuma /adrese A/, kas ierakstīts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/, kadastra numurs /numurs C/, zemes 728 m^2 platībā, īpašniekiem /pers. E/, personas kods /personas kods/, un /pers. G/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem (iznomātāju katra īpašuma tiesības uz zemes gabalu nostiprinātas ½ domājamā daļa) un /pers. C/, personas kods /personas kods/, kā nomnieku, ar nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un pienākumu samaksāt /pers. E/, personas kods /personas kods/, un /pers. G/, personas kods /personas kods/, nekustamā īpašuma nodokli par nomāto zemes gabalu, maksājumus veicot katram nekustamā īpašuma īpašniekam atbilstoši viņam piederošajām domājamām daļām no nekustamā īpašuma.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas 2017.gada 22.februāra apelācijas kārtībā Zemgales apgabaltiesai, iesniedzot apelācijas sūdzību Jelgavas tiesā.

Tiesnese N.Paņkiva