Lietas arhīva Nr. C-2458-21/2
ECLI:LV:RIRT:2021:0506.C33576520.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2021.gada 6.maijā

Rīgas rajona tiesas
tiesnese S.Bernharde
ar tiesas sēžu sekretāri L.Moralesu – Harrisu,
piedaloties /zemnieku saimniecība/ pilnvarotajam pārstāvim zvērinātam advokātam Daumantam Krastam un SIA "/SIA nosaukums/" pilnvarotajam pārstāvim zvērinātam advokātam Kārlim Tračumam izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /zemnieku saimniecība/ prasībā pret SIA "/SIA nosaukums/" par zemes piespiedu nomas noteikšanu un zemes piespiedu nomas maksas noteikšanu.

Aprakstošā daļa.

2020.gada 1.decembrī /zemnieku saimniecība/ (turpmāk tekstā – prasītāja) ir cēlusi Rīgas rajona tiesā prasību pret SIA "/SIA nosaukums/" (turpmāk tekstā – atbildētāja, prasītāja un atbildētāja kopā – puses) par zemes piespiedu nomas noteikšanu un zemes piespiedu nomas maksas noteikšanu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājai pieder divas ēkas (būves) angāri – ar kadastra nr./numurs A/un nr./numurs B/, kas reģistrētas zemesgrāmatā. Zemi zem ēkām uz 2014.gada 15.maija pirkuma līguma pamata iegādājās SIA "/SIA nosaukums A//", kas tika atdalīta no /pers. A/ piederošā zemes gabala /īpašuma adrese/ un tika pievienots SIA "/SIA nosaukums A/" piederošajam nekustamajam īpašumam /īpašums/. Starp pārdevēju un pircēju tika noslēgts pirkuma līgums par atdalītās zemes daļas iegādi un papildus nosacījumiem, jo uz zemes atrodas /zemnieku saimniecība/ piederošie angāri. Prasītājai zemesgrāmatā tika nostiprinātas nomas tiesības uz laiku ne mazāk kā uz 10 gadiem. 2012.gada 24.februārī prasītājai piederošie angāri tika nodoti ekspluatācijā. Ēkas šobrīd atrodas uz atbildētājai piederošā nekustamā īpašuma /īpašuma adrese/. Līdz 2012.gada 22.martam nekustamais īpašums /īpašums/ piederēja /pers. B/, kura to ieguva privatizācijas rezultātā. Atbildētāja nekustamo īpašumu ar visiem apgrūtinājumiem iegādājās 2018.gada 15.janvārī tiesu izpildītāja rīkotajā izsolē. Uz atbildētājas iegādātā nekustamā īpašuma zemesgrāmatā ir reģistrēti apgrūtinājumi – zemes īpašniekam neiederošas divas ēkas. Ievērojot to, ka prasītāja ikdienā izmanto minētās ēkas un tās ir nepieciešamas saimnieciskās darbības veikšanai, prasītāja vienmēr ir vēlējusies noslēgt nomas līgumu ar atbildētāju par tirgus cenu. No pušu sarakstes ir redzams, ka puses ilgstoši nevar panākt vienošanos šajā jautājumā. Šajā gadījumā piespiedu dalītā īpašuma lietošanai ir nepieciešams piespiedu nomas līgums. Zemes gabals ēkām nepieciešams funkciju nodrošināšanai, lai ēkas varētu apkopt un apsaimniekot. Ēkās tiek glabāta lielgabarīta tehnika. Nepieciešamais zemes gabals sastāda 0,1041 ha. Prasītājs lūdz tiesu noteikt zemes piespiedu nomas attiecības. Nekustamā īpašuma /īpašuma adrese/ kadastrālā vērtība ir 4845 *euro* par 5,25 ha. Zemes noma būtu jānosaka 5 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, kas uz prasības iesniegšanas dienu būtu 4,79 *euro* gadā. Lūdz tiesu atzīt, ka starp SIA "/SIA nosaukums/" un /zemnieku saimniecība/ pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, par divām ēkām (būvēm) angāriem, kas atrodas uz nekustamā īpašuma /īpašums/, ierakstot apgrūtinājumu zemesgrāmatā un nosakot zemes nomas maksu 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī piedzīt no atbildētājas visus tiesāšanās izdevumus.

Prasība pamatota ar "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 6.panta piekto daļu un sesto daļu, Civillikuma 1., 5., 994., 1402., 2123.pantu.

2021.gada 7.janvārī atbildētāja SIA "/SIA nosaukums/" pilnvarotais pārstāvis tiesā iesniegtajos rakstveida paskaidrojumos norāda, ka prasību neatzīst. Paskaidro, ka prasītāja reģistrēta kā īpašnieks ēku (būvju) nekustamajam īpašumam /īpašuma adrese/. Prasītājas īpašuma tiesības uz angāriem ir nostiprinātas uz zemes nomas laiku sākot no 2011.gada 20.februāra uz ne mazāk kā 10 gadiem. 2015.gada 24.martā no nekustamā īpašuma "/īpašuma nosaukums/" tika atdalīta zemes vienība kopā ar būvēm un pievienota nekustamajam īpašumam "/nosaukums/". Atbildētājai pieder nekustamais īpašums "/nosaukums/", uz kura atrodas prasītajai piederošie angāri. Atbildētāja īpašuma tiesības ieguva izsolē. Zemesgrāmatā jau ir reģistrēts nomas līgums, līdz ar ko nav pamata ar spriedumu noteikt jaunu nomas līgumu. Starp pusēm nevar tikt nodibinātas nomas attiecības bez termiņa ierobežojuma, jo starp pusēm pastāv brīvprātīgs dalīts īpašums tikai uz zemes nomas laiku.

Tiesas sēdē prasītājas /zemnieku saimniecība/ pilnvarotais pārstāvis Daumants Krasts prasību uzturēja un paskaidroja, ka prasītājai pieder divas ēkas, kuras atrodas uz atbildētājai piederošas zemes. Nomas līgums bija spēkā līdz 2021.gada 20.februārim. Prasītāja uzskata, ka starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas attiecības. Puses nespēj vienoties par šo jautājumu. Atbildētāja pieprasa nojaukt šos angārus, kas nav prasītājas interesēs. Lūdz tiesu noteikt izmantojamo platību un nomas maksu, kas nepieciešama, lai ēkas varētu funkcionēt un apkalpot. Šajā gadījumā ēku īpašnieks ir cēlis prasību pret zemes īpašnieku, lai jautājums starp pusēm tiktu noregulēts. Ir pastāvējis tiesību aizskārums, kad prasītājai bijusi liegta piekļuve savam īpašumam, bija novietota apsardze, kura neielaida prasītāju viņas ēkās. Pušu savstarpējā sarakste apliecina to, ka atbildētājai nav pieņemama ēku atrašanās uz viņai piederošās zemes.

Tiesas sēdē atbildētājas SIA "/SIA nosaukums/" pilnvarotais pārstāvis Kārlis Tračums prasību neatzina un paskaidroja, ka prasītāja nepamatoti piesauc jēdzienu par piespiedu nomas attiecībām, jo šādu jēdzienu var attiecināt tikai uz atjaunotajiem īpašumiem. Šis ir labprātīgi noslēgts uz nomas pamata iegūts īpašums uz noteiktu laiku, kamēr noma ir spēkā. Pēc līguma termiņa beigām prasītāja

īpašumu zaudē. Uzskata, ka iepriekšējais nomas līgums turpina darboties, jo neviena no pusēm to nav uzteikusi.

Motīvu daļa.

Pārbaudot lietas materiālus, uzklausot lietas dalībnieku sniegtos paskaidrojumus, tiesa secina, ka prasība ir noraidāma sekojošu iemeslu dēļ.

Kā tas izriet no prasības pieteikuma, tad prasītāja ir izvirzījusi vienu prasījumu – noteikt piespiedu nomas maksu.

Atbildētāja apstrīd prasītāja tiesības uz nomu, norādot, ka pušu starpā nepastāv piespiedu nomas attiecības.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa nosaka, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa nosaka, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Lietā nepastāv strīds par faktu, ka prasītājai pieder nekustamais īpašums – /īpašums/. Minētais īpašums prasītājam pieder kopš 2012.gada 24.februāra, kad ēkas – divi angāri, tika pieņemti ekspluatācijā. Zemesgrāmatā ir atzīme, ka īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemes nomas laiku, sākot no 2011.gada 20.februāra, ne mazāku kā 10 gadiem, pamatojoties uz 2011.gada 20.februāra nomas līgumu nr./numurs/

Tāpat lietā nepastāv strīds par faktu, ka atbildētājai pieder nekustamais īpašums /nekustamais īpašums/, pamatojoties uz 2017.gada 27.decembra Tukuma rajona tiesas lēmumu. Minētajam nekustamajam īpašumam nav reģistrēts apgrūtinājums – nomas līgums ar prasītāju.

Lietas materiāliem ir pievienots 2011.gada 20.februārī noslēgtais nomas līgums nr./numurs/, kurš ir noslēgts starp /pers. A/ un /zemnieku saimniecība/, ar kuru prasītājam tiek nodots apsaimniekošanā un izmantošanā lauksaimnieciskajai darbībai zemes gabals 0,1050 ha platībā. Minētajā līgumā puses ir vienojušās par nomas maksu 1,5% apmērā no nomas objekta kadastrālās vērtības attiecīgajā kalendārajā gadā. Līgums ir noslēgts bez termiņa, bet ne mazāk kā uz 10 gadiem.

Civillikuma 968.pants satur prezumpciju, atbilstoši kurai pieņemams, ka ēka pieder tam, kuram pieder attiecīgais zemesgabals. Ne Civillikuma 968.pants, ne arī likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.pants nenosaka, ka nomnieks, kurš uzcēlis ēku uz nomātas zemes iegūst kopīpašuma tiesību ar īpašnieku uz zemesgabalu un pārējām ēkām.

Kā norādīts juridiskajā literatūrā: „Šī norma, pirmkārt, regulē īpašuma iegūšanu uz svešām kustamām lietām, kuras savienojuma rezultātā kļuvušas par zemesgabala sastāvdaļām. Otrkārt, Civillikuma 968.pants regulē šādas ēkas piederību vispār, turklāt, kā atzīts tiesu praksē, šajā gadījumā ir runa par prezumpciju, atbilstoši kurai pieņemams, ka ēka pieder tam, kuram pieder attiecīgais zemesgabals (..)." (A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002,72.lpp.).

No minētā secināms, ka šajā tiesību normā ir ietverta prezumpcija, ka ēka pieder tam, kam pieder konkrētais zemesgabals, bet ne otrādi.

Minētā atziņa ir nostiprināta arī judikatūrā – Augstākās tiesas 2008.gada 29.oktobra spriedumā lietā Nr. SKC – 354/2008.

Tiesa atzīst par pamatotu atbildētājas iebildumu, ka prasītājas īpašumtiesības uz ēkām ir spēkā uz zemes nomas līguma laiku, minētā atziņa ir norādīta arī Augstākās tiesas 2008.gada 29.oktobra spriedumā lietā nr.SKC-354/2008, norādot, ka Civillikuma 968.pantā minētā prezumpcija nav absolūta. Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 5.punktā noteikts, ka Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas un (būves) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ēkas (būves) uzceltas uz nomātas zemes, un ja zemes nomas līgums ir noslēgts uz laiku, kas nav mazāks par desmit gadiem, paredzot zemes īpašnieka un nomnieka līgumā nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Šādas ēkas (būves) par patstāvīgu īpašuma objektu uzskatāmas tikai laikā, kamēr ir spēkā zemes nomas līgums.

Tiesa konstatē, ka atbildētāja atzīst sev par saistošu pušu starpā pastāvošo nomas līgumu.

Kā to pamatoti ir norādījis atbildētāja, tad starp pusēm pastāv spēkā esošs nomas līgums, par kura pārtraukšanu puses viena otru nav informējušas, tādējādi prezumējams, ka nomas līguma attiecības, kuras ir noslēgtas uz nenoteiktu laiku, bet ne mazāk par 10 gadiem, turpinās, jo ir pagājuši vairāk nekā 10 gadi un neviena no pusēm nav atkāpusies no nomas līguma.

No lietas materiāliem pievienotās pušu sarakstes izriet, ka prasītāja ir piedāvājusi atbildētājai atpirkt iznomāto zemes gabalu par tirgus cenu. Savukārt atbildētājas sniegtās atbildes norāda uz atbildētājas nevēlēšanos sadarboties un minēto jautājumu atrisināt. Tāpat no atbildētājas sniegtajām atbildēm ir redzams, ka atbildētāja pilnībā neizprot nomas līguma nosacījumus un pienākumu tos pildīt, taču šī neizpratne nesniedz prasītājai tiesības noteikt citu nomas maksas apmēru, konstatējot, ka pušu starpā pastāv piespiedu nomas attiecības.

Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 5.punkta mērķis ir noregulēt izņēmuma situāciju, kurā ēkas (būves) un zemi iespējams reģistrēt kā atsevišķus īpašuma objektus. Šajā normā likumdevējs par būtisku atzinis apstākli, ka zemesgabala īpašnieks labprātīgi nodevis citai personai tiesības izmantot šo zemes gabalu būvniecībai. Proti, zemes īpašnieks nodevis sava zemes gabala lietošanas tiesības citai personai un rakstveidā devis atļauju celt uz sev piederošās zemes ēkas (būves) kā patstāvīgus īpašuma objektus. Jautājums par samaksas pienākumu, kārtību un apmēru, ko zemes īpašnieks varētu pieprasīt no ēkas (būves) īpašnieka, šajā aspektā nav izšķirošs.

No minētā ir secināms, ka prasītājas tiesības nav aizskartas un celtā prasība ir noraidāma.

Rezolutīvā daļa.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 93., 947., 97., 189,-194., 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda:

prasību noraidīt.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas apelācijas kārtībā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese S.Bernharde