Lietas arhīva Nr. CA-0271-21
ECLI:LV:LAAT:2021:1214.C26089121.6.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rēzeknē 2021. gada 14.decembrī

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija:
tiesnesis referents Ludmila Mežale,
tiesnese Valentīna Lohova,
tiesnesis Ilmārs Stiviņš

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" apelācijas sūdzību par Rēzeknes tiesas 2021. gada 27. augusta spriedumu civillietā SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" prasībā pret /pers. A/ par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā uz nekustamo īpašumu, nomas attiecību nodibināšanu un parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītāja SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" cēla tiesā prasību pret atbildētāju /pers. A/ par darījuma nostiprināšanu zemesgrāmatā, nomas tiesisko attiecību atzīšanu un nomas maksas un ar to saistīto maksājumu parāda piedziņu.

Prasītāja lūdza tiesu:

1. Nostiprināt /pers.A/ uz 1993. gada 9. jūlija pirkuma līguma pamata iegūtās īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr. /numurs/ /adrese A/
2. Atzīt, ka starp prasītāju un atbildētāju no 2013. gada 1. aprīļa pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz valsts zemesgabalu /adrese A/, ar kadastra numurs /numurs A/, 3230/28000 domājamo daļu apmērā.
3. Par laiku no 2013. gada l. aprīļa līdz 2020. gada 31. decembrim piedzīt nomas maksas parādu 5,07 *euro*, kā arī likumiskos nokavējuma procentus par laika periodu no 2017. gada l. decembra līdz 2021. gada 28. februārim 0,51 *euro*.
4. Atzīt par noslēgtu starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku nomas līgumu par valsts zemesgabala /adrese A/, ar kadastra numuru /numurs A/, 3230/28000 domājamo daļu nomu ar šādiem nosacījumiem:

4.1.Par iznomātā zemesgabala lietošanu nomnieks maksā iznomātājam nomas maksu 1,5% apmērā no iznomātā zemesgabala kadastrālās vērtības gadā. Pievienotās vērtības nodokļa maksājumus nomnieks veic papildus un vienlaicīgi ar katru nomas maksas maksājumu.

4.2.Nomnieks maksā nomas maksu reizi ceturksnī ne vēlāk kā līdz attiecīgā ceturkšņa pēdējai dienai, pamatojoties uz iznomātāja izrakstītu rēķinu.

4.3.Nomniekam maksājumi jāieskaita iznomātāja norēķinu kontā/konta numurs/, saņēmēja banka: AS "Citadele banka", kods: PARXLV22.

4.4.Nomnieks papildus nomas maksai likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli" noteiktajai kārtībai maksā nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemesgabalu atbilstoši nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumam pašvaldībai vai nekustamā īpašuma /adrese A/, pārvaldniekam, vai iznomātājam, pamatojoties uz iznomātāja izrakstītu rēķinu.

4.5. Iznomātājs ir tiesīgs pārskatīt nomas maksu gadījumos, ja: (a) Latvijas Republikas normatīvie akti paredzēs citu zemes nomas maksas noteikšanas kārtību un (vai) maksāšanas kārtību, (b) mainīsies iznomātā zemesgabala kadastrālā vērtība, rakstiski paziņojot nomniekam par attiecīgās nomas maksas apmēra izmaiņām. Nomnieks apņemas maksāt nomas maksu saskaņā ar iznomātāja rakstisko paziņojumu, bez papildus rakstiskas vienošanās pie līguma slēgšanas. Izmaiņas nomas maksas apmērā ir saistošas nomniekam ar dienu, kad stājušies spēkā grozījumi normatīvajos aktos vai kad zemesgabalam noteikta jauna kadastrālā vērtība.

5. Piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai samaksāto valsts nodevu un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus,
6. Noteikt prasītājas tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos 6% gadā no nesamaksātās parāda pamatsummas no sprieduma spēkā stāšanās dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1.] Saskaņā ar Ministru kabineta 1998. gada 12. novembra rīkojumu Nr. 538 "Par valsts dzīvojamo māju nodošanu privatizācijai" nekustamais īpašums /adrese A/ (pirms administratīvi teritoriālās reformas – /adrese A/rajons), kadastra numurs /numurs B/(turpmāk – Nekustamais īpašums), kas sastāv no divstāvu dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu /numurs C/(turpmāk – Dzīvojamā māja) un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs B/(turpmāk – Zemesgabals) nodots privatizācijai.

Īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu 2000. gada 21. augustā nostiprinātas /nosaukums/ zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/Latvijas valstij Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas personā.

Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas tiesības un saistības Ministru kabineta noteiktajā kārtībā ar 2004. gada 1. janvāri pārņēma valsts aģentūra "Mājokļu aģentūra", kuras nosaukums no 2008. gada 1. janvāra mainīts uz "Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūra".

Saskaņā ar Ministru kabineta 2009. gada 29. maija rīkojuma Nr. 353 "Par būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras likvidāciju" 2.2. apakšpunktu un 3. punktu prasītājs SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" (iepriekš – VAS "Privatizācijas aģentūra") ir Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras funkciju un no tām izrietošo tiesību un saistību pārņēmējs un 2009. gada 15. septembrī no Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras ar pieņemšanas-nodošanas aktu pārņēma savā valdījumā Nekustamā īpašuma neprivatizēto daļu.

[1.2] Pamatojoties uz likumu "Par lauksaimniecības uzņēmumu un zvejnieku kolhozu privatizāciju" 1993. gada 9. jūlijā, starp SIA /nosaukums/ un /pers. A/ noslēgts līgums, ar kuru atbildētājai nodots īpašumā par kapitāla daļām Dzīvojamā mājā esošais dzīvoklis Nr. /numurs/, /adrese A/ (turpmāk – Dzīvoklis).

Īpašuma tiesības uz Dzīvokli zemesgrāmatā nav reģistrētas. 1993. gada 9. jūlija pirkuma līgums nav izbeigts vai atzīts par spēkā neesošu, līdz ar to

uzskatāms par spēkā esošu un izpildāmu Civillikuma 1587. panta izpratnē. Vienlaikus arī Civillikuma 1478. panta norma (ja darījums nav korroborēts, tad tas tādēļ nezaudē savu spēku) apstiprina, ka arī zemesgrāmatā nereģistrēti darījumi ir spēkā.

Atbildētāja – dzīvokļa īpašuma ieguvēja labprātīgi neveic darījuma rezultātā iegūto īpašuma tiesību nostiprināšanu, tāpēc tā izdarāma uz tiesas sprieduma pamata.

Saskaņā ar Civillikuma 993. panta otro daļu zemes grāmatās jāieraksta nevien katrs nekustama īpašuma atsavinājums, bet arī vispār katra tā īpašnieka maiņa.

[1.3] Prasītāja 2017. gada 24. aprīlī nosūtīja vēstuli, uzaicinot atbildētāju noslēgt vienošanās par zemesgabala iegūšanu īpašumā bez atlīdzības proporcionāli Dzīvokļa īpašuma kopīpašuma domājamai daļai, kas atbilst 3230/28000 domājamām daļām. Tomēr vienošanās par zemes iegūšanu īpašumā bez atlīdzības nav noslēgta.

Atbildētājai kā Dzīvokļa īpašniecei ir likumisks pienākums slēgt līgumu ar prasītāju par zemesgabala lietošanu un maksāt attiecīgu nomas maksu.

Atbildētāja ar Prasītāju nav sazinājusies, zemes nomas līgumu nav noslēgusi un ar zemesgabala daļas lietošanu saistītos maksājumus nav maksājusi. Uz 2021. gada 28. februāri viņai izveidojies parāds par nomas maksu 5,58 *euro*.

Prasītāja, aprēķinot nomas maksas parādu, ir piemērojusi nomas maksas aprēķina kārtību, atbilstoši kurai nomas maksa gadā ir 1,5% no zemesgabala kadastrālās vērtības.

Ņemot vērā to, ka atbildētāja nav maksājusi nomas maksu, prasītāja aprēķinājusi likumiskos nokavējuma procentus.

[2] Atbildētāja iesniedza rakstveida paskaidrojumus, kuros norāda, ka dzīvokli /adrese A/ zemesgrāmatā neierakstīja līdzekļu trūkuma un veselības stāvokļa dēļ. Turklāt viņas rīcībā nav dokumenti dzīvokļa īpašuma tiesību ierakstīšanai. Šai nolūkā viņai jāvēršas arhīvā, pēc tam tikai varētu nokārtot formalitātes zemesgrāmatā.

Nomas maksai nepiekrīt, jo nav saņēmusi un nav parakstījusi nomas līgumu.

[3] Ar Rēzeknes tiesas 2021. gada 27. augusta spriedumu prasība par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā uz nekustamo īpašumu un parāda piedziņu apmierināta daļēji:

- Nekustamais īpašums nostiprināts uz prasītājas vārda,
- atzīts, ka starp prasītāju un atbildētāju no 2013. gada 1. aprīļa pastāv beztermiņa zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz valsts zemes gabala /adrese A/, 3230/28000 domājamo daļu, nosakot ar zemes nomas maksu 1,5% no zemes kadastrālās vērtības, pievienotās vērtības nodokļa (attiecīgajā apmērā) un nekustamā īpašuma nodokļa (attiecīgajā apmērā) summa, kas sprieduma pasludināšanas dienā ir 1,55 *euro*,
- piedzina no atbildētājas par labu prasītājai nomas maksas un ar to saistīto maksājumu parādu par laiku no 2013. gada l. aprīļa līdz 2020. gada 31. decembrim 5,07 *euro* apmērā, kā arī likumiskos nokavējuma procentus par laika periodu no 2017. gada l. decembra līdz 2021. gada 28. februārim 0,51 *euro*, valsts nodevu 210 *euro*, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 *euro*, kopā 220,95 *euro*, nosakot prasītājai tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos 6% gadā no nesamaksātās parāda pamatsummas no sprieduma spēkā stāšanās dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Pirmās instances tiesa noraidīja prasību daļā par zemes nomas līguma noslēgšanu un piedzina no prasītājas valsts ienākumos nesamaksāto valsts nodevu 70 *euro*.

[3.1] Spriedumā par prasības apmierināto daļu norādīti šādi argumenti.

Lietā nav strīda, ka atbildētājai privatizācijas ceļā nodots strīdus dzīvoklis, kura īpašumtiesības uz atbildētājas vārda nav reģistrētas zemesgrāmatā.

Pirmās instances tiesa, atsaucoties uz Senāta Civillietu departamenta 2016. gada 22.novembra spriedumu lietā Nr. SKC-397/2016,pamatojoties uz Civillikuma 1., 863., 1478., 1479.pantu, Zemesgrāmatu likuma 1., 7., 44., 61. pantam atzina, ka prasītāja pamatoti cēla prasību pret atbildētāju par dzīvokļa īpašuma nostiprināšanu uz viņas vārda.

Tiesa uzskatīja, ka finansiālais stāvoklis nevar būt par pamatu likuma prasības nepildīšanai tik ilgā laika posmā. Turklāt Civillikuma 863. pants noteic – kas bauda vai vēlas baudīt kādas lietas labumus, tam arī jānes ar šo lietu saistītie pienākumi, [..].

Tiesas spriedums ir pamats darījumu korroborēšanai pēc prasītājas vienpusēja nostiprinājuma lūguma.

Pirmās instances tiesa konstatēja, ka Dzīvoklis un Zeme ir patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti, kuriem ir atšķirīgi īpašnieki.

Civillikuma 2124. panta noteic, ka tiklīdz abas puses vienojas par nomas un īres līguma būtiskām sastāvdaļām, tas ir, par priekšmetu un maksu, līgums uzskatāms par noslēgtu.

Piespiedu nomas tiesiskās attiecības pēc būtības atšķiras no nomas līguma ar to, ka nomas līgums pamatojas uz pušu saskaņotu gribu, bet piespiedu nomas gadījumā attiecību pamatā ir likuma norādījumi – strīda gadījumā tiesa nosaka nomas līguma jeb šajā gadījumā nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas – nomas maksu un nomas priekšmetu.

Lietā faktiski nav strīda par nomas maksas apmēru un par zemes nomas tiesisko attiecību priekšmetu.

Prasītāja, aprēķinot nomas maksas parāda apmēru par Zemes daļas lietošanu, ir piemērojusi nomas maksas aprēķina kārtību, atbilstoši kurai nomas maksa gadā ir 1,5% no zemesgabala kadastrālās vērtības.

[3.2] Spriedumā par prasības noraidīto daļu norādīti šādi argumenti.

Tiesas spriedums, ar kuru konstatētas nomas piespiedu attiecības un noteikta nomas maksa un nomajāmo zemes platība, faktiski aizstāj jebkāda akta taisīšanu. Tas arī izslēdz šo nomas tiesisko attiecību izteikšanu rakstveida formā.

Par pārējiem noteikumiem – dabiskām un nejaušām puses var vienoties, saskaņojot savas gribas, bet ja puses nevar vienoties, pusēm ir jāvadās no likuma (Civillikuma 2142.-2149. pants un citi).

[4] Prasītāja iesniedza apelācijas sūdzību par Rēzeknes tiesas 2021. gada 27. augusta spriedumu, pārsūdzot to daļā, ar kuru tiesa noraidīja prasību daļā par zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu un piedzina no prasītājas valsts ienākumos nesamaksāto valsts nodevu 70 *euro*.

Prasītāja uzskata, ka pirmās instances tiesa kļūdaini novērtējusi pierādījumus, kā arī nepareizi piemērojusi materiālās tiesību normas, līdz ar to spriedumu nevar atzīt par likumīgu un pamatotu, norādot šādus apsvērumus.

[4.1] Pirmās instances tiesa, noraidot prasību daļā par zemes nomas līguma noslēgšanu, nav izpildījusi savu uzdevumu pamatot spriedumu, kas izriet no Civilprocesa likuma 8., 97. un 193.panta piektās daļas noteikumiem. Pirmās instances tiesa spriedumā vispār nepievēršas lietas faktisko apstākļu juridiskai kvalifikācijai, kā arī nesniedzot viedokli par prasītājas prasības pamatošanai norādītajām piemērojamām tiesību normām.

Konkrētajā gadījumā nomas objekts ir Zemesgabals, kas pieder valstij, un valsts Prasītājas personā nerīkojas kā jebkurš zemes īpašnieks civiltiesiskajās attiecībās, bet gan atbilstoši normatīvo aktu regulējumam, kas noteic publiskai personai piederošas zemes iznomāšanas kārtību un ierobežojumus rīkoties ar zemi pēc pušu ieskata.

Konkrētajā gadījumā nomas tiesiskās attiecības apspriežamas pēc Civillikuma normām tiktāl, ciktāl tās neierobežo speciālo tiesību normas (*Privatizācijas likuma 84.panta otrā daļa, 53.panta piektā daļa, 50.panta pirmās daļas 3.punkts, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrā daļas 4.apakšpunkts*), kuras noteic nomas līguma noslēgšanas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašnieku. Pārsūdzētā sprieduma argumentācija liecina, ka šādā aspektā lietas apstākļi nav noskaidroti un vērtēti.

[4.2] Arī Augstākās tiesas praksē ir atzīts, ka zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma

būtiskajām sastāvdaļām (*sk. Augstākās tiesas 2002.gada 11.septembra spriedumu SKC-450/2002, SKC-164/2011, kur atzīts, ka strīds var tikt risināts ne tikai par nomas līguma būtiskajiem nosacījumiem, bet arī par citiem nosacījumiem, ko iznomātājs uzskata par nepieciešamiem ietvert līgumā*) un parāda piedziņu, jo, nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējams izšķirt strīdu pēc būtības par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanu. Nomas maksas parāds atbilstoši nodibinātajiem apstākļiem ir pakārtots jautājums.

Līdz ar to pretēji pārsūdzētajā spriedumā konstatētajam Prasītājai ir tiesība prasīt Zemesgabala nomas līguma noslēgšanu.

[4.3] Prasītāja norāda, ka attiecībā uz valsts vai pašvaldības īpašumā esošā zemes gabala nomas maksu normatīvais regulējums ietverts arī Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā, kura 16.panta piektajā daļā ir noteikts, ka valstij vai pašvaldībai piederoša vai piekrītoša zemesgabala nomu un nomas maksas aprēķināšanas kārtību reglamentē Ministru kabineta noteikumi (*sk. Augstākās tiesas 2018.gada 27.novembra spriedumu lietā Nr.SKC-262/2018*).

Atbilstoši Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr.735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" (*spēkā līdz 2018.gada 1.jūlijam, proti, laikā, kad starp pusēm izveidojušās nomas tiesiskās attiecības*) 11.punktam, iznomātājam ir tiesības prasīt piespiedu nomas līguma noslēgšanu, ja ēkas (būves) īpašnieks, tiesiskais valdītājs vai lietotājs atsakās noslēgt nomas līgumu.

Līdzīgu regulējumu paredz arī spēkā esošo Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 8.punkts un 10.punkts.

Atbildētāja nav apstrīdējusi prasītājas pieteikto prasījumu par zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu. Vēl vairāk no viņas rakstveida paskaidrojumiem netieši izriet, ka nomas līgumam ir būtiska nozīme pušu nomas tiesisko attiecību noregulēšanā.

[4.4] Prasītāja vērš uzmanību uz to, ka, izskatot līdzīga rakstura prasījumus par nomas tiesisko attiecību atzīšanu un nomas līguma atzīšanu par noslēgtu, tiesas ir atzinušas prasītājas prasījumus par pamatotiem un apmierināmiem (*sk. piemēram, Kurzemes apgabaltiesas 2019.gada 9.augusta spriedumu lietā Nr.C33644315 (stājies likumīgā spēkā 2020.gada 18.jūnijā ar Augstākās tiesas Senāta spriedumu lietā Nr.434/2020), Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2021.gada 16.marta aizmugurisko spriedumu lietā Nr.C30342320 (stājies likumīgā spēkā 2021.gada 7.aprīlī), Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2021.gada 14.janvāra aizmugurisko spriedumu lietā Nr.C30513420 (stājies likumīgā spēkā 2021.gada 4.februārī), Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 16.janvāra aizmugurisko spriedumu lietā Nr.C30845518 (stājies likumīgā spēkā 2020.gada 6.februārī), Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 17.decembra spriedumu lietā Nr.C30521220 (stājies likumīgā spēkā 2021.gada 7.janvārī), Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2019.gada 22.februāra spriedumu lietā Nr.C30629518 (stājies likumīgā spēkā 2019.gada 28.martā), Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019.gada 15.novembra spriedumu lietā Nr.C29462118 (stājies likumīgā spēkā 2019.gada 6.decembrī*).

Tā kā izskatāmajā lietā nodibinātie tiesiskie un faktiskie apstākļi neatšķiras no iepriekšminētajiem tiesā jau aplūkotajiem, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu, tie ir ņemami vērā, izšķirot konkrēto strīdu.

[4.5] Prasītājas ieskatā pirmās instances tiesa nav pareizi aprēķinājusi par prasības pieteikumu maksājamo valsts nodevu, un, noraidot prasītājas prasību daļā, nepamatoti no prasītājas valsts ienākumos piedzinusi tiesasprāt nesamaksātos tiesas izdevumus – valsts nodevu par zemes nomas līguma atzīšanu par noslēgtu 70 *euro* apmērā.

Pirmās instances tiesa, nosakot par prasības pieteikumu maksājamo valsts nodevu, nav ņēmusi vērā Civilprocesa likuma 34.panta pirmo daļu, kas noteic, ka valsts nodeva ir maksājama par katru prasības pieteikumu ar patstāvīgu prasījumu par strīda priekšmetu.

Nav strīda par to, ka prasītāja ir cēlusi prasību, kurā ietverti četri prasījumi. No pārsūdzētā sprieduma redzams, ka pirmās instances tiesa, nosakot par prasības pieteikumu maksājamo valsts nodevas apmēru, vērtējusi visus prasītājas pieteiktos prasījumus un atzinusi katru no tiem par patstāvīgiem prasījumiem, par kuriem par katru jāmaksā valsts nodeva 70 *euro*, ko nevar atzīt par pareizu turpmāk minēto apsvērumu dēļ.

Tiesību doktrīnā ir atzīts, ka prasības priekšmets ir nevis pats atbildētājam izvirzītais prasījums, bet gan tas, uz ko šis prasījums ir vērsts. Tādējādi prasības priekšmets ir tās apstrīdētās tiesības, tiesiskās attiecības, kuras pastāv starp prasītāju un atbildētāju, kuru esamību vai neesamību prasītājs lūdz tiesu konstatēt un arī aizsargāt savas aizskartās vai apstrīdētās tiesības vai ar likumu aizsargātās intereses (*Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcija, Civilprocesa likuma komentāri, Trešais papildinātais izdevums, TNA, Rīga, 2006, 216.lpp.*).

[4.6] No prasības satura izriet, ka tā ir vērsta uz to, lai, *pirmkārt*, nostiprinātu zemesgrāmatā atbildētājas īpašuma tiesības uz Dzīvokli, *otrkārt*, atzītu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp pusēm no 2013.gada 1.aprīļa un no šī datuma piedzītu nomas maksas un ar to saistīto maksājuma parādu, un, *treškārt*, atzītu starp pusēm nomas līgumu par noslēgtu.

Līdz ar to prasītājas prasībā pieteiktie divi prasījumi - atzīt nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp pusēm no 2013.gada 1.aprīļa un piedzīt nomas maksas un ar to saistīto maksājuma parādu – faktiski ir par vienu prasības priekšmetu – nomas maksas parāda piedziņu.

Proti, prasības apmierināšanas gadījumā atzīstot, ka starp pusēm pastāv nomas tiesiskās attiecības, tā juridiskās sekas ir nomas maksas un ar to saistītā maksājuma parāda piedziņa no 2013.gada 1.aprīļa.

Secīgi, ja prasījums nav patstāvīgs, tad nav arī likumīga pamata prasīt par to atsevišķu valsts nodevu.

Līdz ar to Prasītāja uzskata, ka pirmās instances tiesa nepamatoti noteikusi, ka valsts nodeva par nomas tiesisko attiecību atzīšanu un nomas maksas parāda piedziņu maksājama kā par diviem atsevišķiem prasījumiem – par katru 70 *euro*.

[4.7] No prasības pieteikuma pielikumā pievienotajiem maksājuma uzdevumiem, redzams, ka Prasītāja par prasības pieteikumu samaksājusi valsts nodevu kopā 210 *euro*, proti, 70 *euro* par nekustamā īpašuma nostiprināšanu zemesgrāmatā, 70 *euro* par nomas tiesisko attiecību atzīšanu un 70 *euro* par parāda piedziņu.

Līdz ar to par nepamatotu ir atzīstama tiesas rīcība, piedzenot no Prasītājas valsts ienākumos nesamaksātos tiesas izdevumus – valsts nodevu 70 *euro*.

[5] Atbildētāja par apelācijas sūdzību iesniedza rakstveida paskaidrojumus, kuros norāda, ka mājas 2.stāvs ir avārijas stāvoklī un apsaimniekotāja rīcības dēļ nav iespējams iekļūt Dzīvoklī un veikt tā inventarizāciju, kas ir nepieciešamā formalitāte īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatā. Turklāt Dzīvokļa privatizācijas dokumenti viņai netika izsniegti, tie palika pie SIA /nosaukums/ darbinieces.

Motīvu daļa

[6] Pārbaudījusi un novērtējusi lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus, Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka prasība daļā par zemes nomas līguma noslēgšanu ir noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 203.panta otro daļu Rēzeknes tiesas 2021.gada 27.augusta spriedums, ar kuru apmierināta prasība daļā par īpašuma tiesību nostiprināšanu, piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas maksas un nokavējuma procentu parāda 5,37 *euro* piedziņu, tiesas izdevumu 215,37 *euro* piedziņu, ir stājies spēkā.

[6.1] Pirmās instances tiesa pamatoti atzina, ja uz zemes esošā ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi (sk. *Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 12.punktu, Augstākās tiesas 2016.gada*

26.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712) 10.2.punktu) un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar, un abiem jārēķinās ar esošo situāciju.

[6.2] Apelācijas instances tiesas ieskatā, ir pamatots apelācijas sūdzības iesniedzējas viedoklis, ka Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" un Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumi Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" ir attiecināmi un piemērojami konkrētajā lietā.

Respektīvi, valsts īpašumā esošā strīdus zemesgabala nomu regulē ne tikai Privatizācijas likuma normas, bet arī Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likums. Minētā likuma 16.panta piektajā daļā norādīts, ka valstij vai pašvaldībai piederoša vai piekrītoša zemesgabala nomu un nomas maksas aprēķināšanas kārtību reglamentē Ministru kabineta noteikumi.

Abi minētie Ministru kabineta noteikumi izdoti saskaņā Privatizācijas pabeigšanas likuma 16.panta piekto daļu.

Tādējādi, pamatojoties uz Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumu Nr. 735 „Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" 7.[1]punktu un Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 6.punktu pirmās instances tiesa pamatoti piemērojusi minētās speciālās tiesību normas nomas maksas noteikšanā un pamatoti atzinusi prasītājas tiesības saņemt pievienotās vērtības nodokli.

Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 17.punkts noteic, ka apbūvēta zemesgabala nomas maksa gadā ir 1,5% no zemesgabala kadastrālās vērtības (bet ne mazāka par šo noteikumu 5. punktā minēto).

[6.3] Tiesa uzskata, ka prasītāja sašaurināti tulko un selektīvi atsaucās uz Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 8.punktu, kas noteic, ka par apbūvēta zemesgabala nomu *var* slēgt nomas līgumu [..].

Pirmkārt, likumdevējs tekstā izmantoja vārdu "var", kas neuzliek tiesai pienākumu imperatīvi rīkoties jautājumā par nomas līguma rakstveida noformēšanu.

Otrkārt, šo noteikumu 9.punkts turpina, ja par apbūvētā zemesgabala nomu neslēdz nomas līgumu, iznomātājs būves īpašniekam, tiesiskajam valdītāja vai lietotājam nosūta *maksāšanas paziņojumu vai rēķinu*, kurā par iznomāto zemesgabalu norāda šādu informāciju: iznomātā zemes gabala platība (*9.1.apakšpunkts*); nomas maksas un citu saistīto maksājumu apmērs (*9.2.apakšpunkts*); samaksas termiņš un kārtība, tai skaitā nokavējumu procenti (*9.3.apakšpunkts*); cita pēc iznomātāja ieskatiem nepieciešamā informācija (*9.4.apakšpunkts*). Tādējādi, šis spēkā esošais regulējums nosaka arī gadījumus, kuros publiska persona kā zemes īpašnieks šobrīd piespiedu nomas tiesiskās attiecības risina ar paziņojuma starpniecību. Minētais nozīmē, ka normatīvais akts neprasa obligātas rakstiskas vienošanās esību par nomas maksu un priekšmetu tādos gadījumos, kad publiska persona ir zemes īpašnieks, bet paziņojuma nosūtīšana un nomas maksas samaksa ir uzskatāma par nomas attiecību noregulēšanu, izsakot gribu klusējot.

[6.4.] Saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu saistību tiesības var rasties arī uz likuma pamata. Līdz ar to ir iespējama atteikšanās no līguma slēgšanas, ja likums nodibina jau izpildāmu konkrētu saistību. Par piemēru var ņemt nomas tiesiskās attiecības, jo nomai ir divas būtiskās sastāvdaļas, bez kurām zemes noma nevar pastāvēt – nomas maksa un nomas priekšmets (*Civillikuma 2124.pants*).

Līdz ar to dalītā īpašuma stāvokļa risinājumam (*piemēram, MK Noteikumu Nr. 350 9.punkts*) loģiski ir izmantotas identiskas būtiskās sastāvdaļas – objekts un maksa. Ja šīs būtiskās sastāvdaļas ir skaidras un no likuma izrietošās, saistību izpilde var notikt arī bez papildu rakstiskās vienošanās, par ko ir norādīts attiecīgajā paziņojumā vai rēķinā.

[6.5.] Tiesas pozīcija par nomas līguma neslēgšanu saskan ar grozījumiem likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību", kas stājušies spēkā 2021.gada 29.oktobrī. Šo grozījumu mērķis ir ievest vienotu pieeju dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai, likumā atrisinot jautājumus, kuri šobrīd ir jārisina tiesu praksei, vienkāršot dalītā īpašumā esošo personu tiesisko attiecību īstenošanas modeli, nodrošināt līdzsvaru starp dalītā īpašumā iesaistīto personu aizsargājamām interesēm.

Protams, minētos grozījumus nevar attiecināt uz šo lietu (*Civillikuma 3.pants*), taču ar minēto normatīvo aktu daudz izvērstāk un detalizētāk tiek risināti jautājumi par likumisko zemes lietošanās attiecību būtību un funkciju izpratni dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai, tostarp, bez papildu rakstiskās vienošanās noslēgšanas. Minētais liecina par likumdevēja vēlmi modernizēt dalītā īpašuma institūtu, iedibinot tajā "tiesisku mieru" (*likumprojekta "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" anotācija*).

Tā, šajos grozījumos apstiprināts regulējums, kas rada tiesisku mehānismu lietošanas tiesībām uz likuma pamata, kurā izslēgta nepieciešamība slēgt līgumu visos gadījumos, kuros ir zināma likumiskās lietošanā esošās zemes platība, un kuras izpildei nav nepieciešamas papildu darbības. Šāds regulējums ir atteikšanās no esošās kārtības, kur vienošanās ir priekšnoteikums dalītā īpašuma tiesisko attiecību īstenošanai.

[6.6] Konkrētajā situācijā apelācijas sūdzības arguments par tiesu prakses vienveidības ievērošanu ir formāls.

Tiesa ņem vērā jaunāko judikatūru, proti, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 3.novembra spriedumu lietā Nr.SKC-255/2016, kurā ir izteiktas atziņas par tiesas spriedumu kā zemes piespiedu nomas attiecības konstatējošu instrumentu, kas faktiski aizstāj jebkāda cita akta (līguma) taisīšanu.

Savukārt, Augstākās tiesas 2018.gada 27.novembra spriedumā lietā Nr.SKC-262/2018, 2020.gada 18.jūnija spriedumā lietā Nr.SKC-434/2020 nav izteiktas atziņas par nomas līguma noslēgšanas obligātumu, jo apelācijas instances tiesas spriedumi šajā jautājumā kasācijas kārtībā netika pārsūdzēti.

Nav izšķirošās nozīmes, ka, izskatot līdzīga rakstura prasījumus par nomas tiesisko attiecību atzīšanu un nomas līguma atzīšanu par noslēgtu, tiesas ir atzinušas prasītājas prasījumus par pamatotiem un apmierināmiem pilnā apjomā (sk. *sprieduma 4.4.punktu*).

Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā vispārējo tiesu nolēmumi, uz kuriem atsaucas apelācijas sūdzības iesniedzēja, pieder pie tiesu prakses, taču tie nepieder pie judikatūras. Prasītājas arguments, ka jautājumā par nomas līguma noslēgšanu jāņem vērā pie tiesu prakses piederošie nolēmumi ir pretrunā ar Civilprocesa likuma 5.panta sestās daļas noteikumiem.

[6.7] Pamatojoties uz norādītajiem apstākļiem, tiesa uzskata, ka pusēm nav uzliekams pienākums noslēgt rakstveida līgumu, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu.

[6.8] Civillietu tiesas kolēģija ņem vērā, ka prasītāja īstenoja ar Civilprocesa likuma 74.panta otrās daļas 10.punktu piešķirtās tiesības iesniegt apelācijas sūdzību, kurā sniedza priekšstatu par strīda faktiem, pierādījumiem, tiesību normu traktējumiem un citiem apstākļiem. Apelācijas instances tiesa, neievērojot apelācijas sūdzības motīvus, noraidīja prasību par pienākuma uzlikšanu slēgt nomas līgumu, pēc būtības šajā daļā izskatot lietu analoģiski pirmās instances tiesas spriedumam.

[7] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētājas nav piedzenama par apelācijas sūdzību samaksātā valsts nodeva 70 *euro*, jo šī sūdzība noraidīta.

[8] Tiesa uzskata, ka pirmās instances tiesa nepamatoti piedzinusi valsts labā nesamaksāto valsts nodevu 70 *euro* par prasījumu par zemes nomas līguma noslēgšanu.

Pirmās instances tiesa sprieduma motīvu daļā nav ietvērusi izvērstu argumentāciju par valsts nodevas 70 *euro* piedziņu jautājumā par zemes nomas līguma noslēgšanu, kas neatbilst Civilprocesa likuma 193.panta piektajai daļai.

No prasības satura izriet, ka tā ir vērsta uz to, lai, *pirmkārt*, nostiprinātu zemesgrāmatā atbildētājas īpašuma tiesības uz Dzīvokli, *otrkārt*, sakārtotu pušu piespiedu nomas attiecības, *tostarp*, par zemes nomas līguma noslēgšanu, un, *treškārt*, piedzītu nomas maksas parādu.

Līdz ar to prasībā pieteiktie prasījumi - atzīt nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp pusēm no 2013.gada 1.aprīļa un nomas līguma noslēgšanu –

faktiski ir par vienu prasības priekšmetu – piespiedu nomas attiecību ietvara noteikšanu. Secīgi, ja prasījums nav patstāvīgs, tad nav arī likumīga pamata prasīt par to valsts nodevu.

Ievērojot norādīto, tiesa uzskata, ka konkrētajā situācijā par prasījumu par nomas līguma noslēgšanu valsts nodeva nav aprēķināma un piedzenama.

Rezolutīva daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.-434.pantu Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

noraidīt SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" prasību pret /pers. A/ daļā par nomas līguma noslēgšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas - 2021.gada 14.decembra Senātā, iesniedzot kasācijas sūdzību Latgales apgabaltiesā un, atbildētājai samaksājot drošības naudu 300 *euro* kontā – saņēmējs: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, reģistrācijas Nr.90000068892, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, konta Nr.LV83TREL8280010000000, ekonomiskās klasifikācijas kods: F22010010, norādot personas vai juridiskās personas datus.

Tiesnese referente L. Mežale
Tiesnese V. Lohova
Tiesnesis I. Stivriņš

DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.