Lietas Nr. C30695113
Lietas arhīva Nr. CA-0232-16/14

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

2016.gada 7.jūnijā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja G.Ozoliņa
tiesneši L.Volberga, L.Grauda
ar sekretāri L.Krumholci,
atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu SIA "Būvniecības partneri" (pirms tiesību pārņemšanas- /pers. C/) un /pers. C/ prasībā pret AS "Rietumu banka" ar trešajām personām maksātnespējīgo SIA "Reglaments" un SIA "Gauja Trade" par zemes nomas līguma noslēgšanu sakarā ar /pers. C/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015.gada 1.aprīļa spriedumu.

Noklausoties tiesneses G.Ozoliņas ziņojumu, Civillietu tiesas kolēģija

APRAKSTOŠĀ DAĻA
konstatēja:

[1] 2013.gada 30.oktobrī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā /pers. C/ (turpmāk-prasītājs) cēlis prasību pret AS "Rietumu banka" (turpmāk-atbildētāja) ar trešo personu SIA "Reglaments" (turpmāk-trešā persona) par zemes nomas līguma noslēgšanu.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1403.-1405., 1427., 1440., 2112., 2119., 2120., 2122., 2123.pantu, lūdzot tiesu noteikt, ka starp atbildētāju un prasītāju pastāv zemes nomas attiecības un uzlikt atbildētājai par pienākumu noslēgt nomas līgumu par 275 kv.m no zemes gabala ar kadastra Nr./numurs//adrese/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/(turpmāk-zemes gabals), nomu.

[1.1] Norādīts, ka prasītājam pieder nekustamā īpašuma objekts ar kadastra apzīmējumu Nr. /numurs C/Prūšu iela 1a (turpmāk-jaunbūve), Rīga, kas ir saistīts un daļēji izvietots uz atbildētājai piederošā zemesgabala, par ko zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs B/ierakstīts apgrūtinājums.

[1.2] Atbildētāja, parakstot 2003.gada 4.augusta un 2003.gada 5.augusta Pirkuma līgumus, apliecināja, ka iepazinusies ar faktisko un tiesisko zemes gabala stāvokli. Uz pirkuma līguma parakstīšanas brīdi zemesgrāmatas nodalījuma lietā bija pievienota prasītāja 2003.gada 16.jūnija vēstule, kurā detalizēti aprakstīta situācija.

Atbildētāja, iegādājoties īpašumu /adrese/, noslēdza kreditēšanas līgumu ar trešo personu.

[1.3] Prasītājs vairākkārtīgi piedāvājis noslēgt zemes nomas līgumu, taču no atbildētājas puses šī jautājuma risināšana tikusi vilcināta un zemes gabala nomas līgums nav ticis noslēgts.

[1.4] Zemes nomas attiecību savlaicīga nenoregulēšana rada prasītājam materiālus zaudējumus, jo tiek kavēta un apgrūtināta objekta attīstība.

[2] 2014.gada 13.janvārī atbildētāja sniegtajos paskaidrojumos norādīja, ka prasība ir nepamatota.

[2.1] Paskaidrots, ka atbildētāja, atbildot uz prasītāja vēstuli 2013.gada 9.septembrī lūgusi prasītāju iesniegt papildus informāciju par jaunbūvi, taču prasītājs šādu informāciju nesniedza, pārrunas neturpināja un dokumentus, izņemot zemesgrāmatas apliecību, prasītājs nav iesniedzis arī tiesai.

[2.2] Atsaukusies uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija 2010.gada 16.februāra spriedumā civillietā Nr. C3028906, norādot, ka prasītājam piederošā jaunbūve ir saistīta ar atbildētājai piederoši zemes gabalu zemi, bet uz tās neatrodas.

[2.3] Uzskata, ka prasītājs nav norādījis nevienu tiesisku pamatu, kāpēc būtu nosakāmas piespiedu nomas attiecības, kā arī nav pierādījis, kādā veidā tiek kavēta un apgrūtināta objekta attīstība bez nomas attiecībām.

[2.4] Tā kā konkrētajā gadījumā, kad prasītājam piederošā jaunbūve neatrodas uz atbildētājai piederošās zemes gabala, bez atbildētājas gribas (piekrišanas) zemes nomas attiecības nevar tikt noteiktas.

[2.5] Bez tam norādīts, ka atbildētāja nepiekrīt prasītāja piedāvātā nomas līguma projekta noteikumiem un noteiktajai nomas maksai, jo prasītājam piederošā jaunbūve ir komercapbūve.

[3] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2014.gada 26.maija protokollēmumu kā trešā persona lietā pieaicināta SIA "Gauja Trade".

[4] Prasītājs sniedzis atsauksmi par paskaidrojumiem, norādot, ka prasītājam tiek traucēta būvprojekta realizācija, notikusi tiesvedība par prasītājam piederošās ēkas saistību ar atbildētājai piederošo zemi apstrīdēšanu. Kā arī Administratīvajā rajona tiesā tika apturēta likumīgi izsniegta būvatļauja, kuras darbība tika atjaunota, bet tiesāšanās dēļ darbi tika apturēti līdz 2009.gada oktobrim.

[5] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015.gada 1.aprīļa spriedumu prasība noraidīta.

[5.1] Tiesa konstatēja, ka lietā nav strīda par to, ka atbildētāja ir zemes gabala īpašniece, savukārt prasītājam pieder jaunbūve, bet atbilstoši ierakstiem zemesgrāmatā, jaunbūve ir saistīta ar zemes gabalu.

[5.2] Tiesa atsaukusies uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija 2010.gada 16.februāra spriedumu civillietā Nr. C3028906, kurā norādīts, ka prasītājam piederošā nekustamā īpašuma zemesgrāmatu nodalījumā izdarītā atzīme neliecina par to, ka viņam piederošā jaunbūve atrodas uz atbildētājai piederošā zemes gabala, bet izdarītā atzīme tikai un vienīgi informē par jaunbūves saistību ar

zemes gabalu.

[5.3] Konstatēts, ka pušu starpā pastāv strīds vai konkrētajā gadījumā pastāv piespiedu nomas attiecības.

Tā kā ar likumīgā spēkā stājušos tiesas spriedumā tika konstatēts, ka prasītājam piederošā jaunbūve neatrodas uz atbildētājai piederošā zemes gabala, bet ir ar to saistīta, tiesa atzina, ka tas nerada tiesisku pienākumu uz piespiedu nomas attiecību izveidošanu.

[5.4] Tiesa analizējusi piespiedu nomas jēdzienu un secinājusi, ka šajā strīdus gadījumā nepastāv piespiedu nomas attiecības, bet šādas nomas tiesiskās attiecības puses var slēgt brīvi vienojoties atbilstoši Civillikuma 1551.pantam.

[5.5] Tiesas ieskatā prasītājs nebija iesniedzis pierādījumus, ka zemes nomas līguma nenoslēgšana apgrūtina objekta attīstību vai traucē tā apsaimniekošanu.

Tā kā zemes nomas līguma noslēgšana un tā ierakstīšana zemesgrāmatā, ir līdzēju brīva griba, tiesas kompetencē neietilpst uzlikt par pienākumu atbildētājai noslēgt nomas līgumu.

[6] Apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa 2015.gada 1.aprīļa spriedumu iesniedza prasītājs, norādot, ka pārsūdz spriedumu pilnā apmērā.

[6.1] Apelatora ieskatā, pirmās instances tiesa nav vērtējusi prasītāja argumentus tiesas sēdē, jo ir neapstrīdami pierādīts, ka prasītājam piederošā jaunbūve ir saistīta ar atbildētājai piederošo zemes gabalu, jo jaunbūves pamati atrodas atbildētājai piederošajā zemē.

[6.2] Zemes gabalam noteiktais apgrūtinājums ir pamats prasītājam lūgt zemes nomas līguma noslēgšanu.

[6.3] Tā kā konkrētā situācija radusies zemes gabalu sadales iespaidā, tās pamats ir nevis pušu darbības rezultāts, bet gan zemes reformas rezultāts.

[7] 2015.gada 9.jūnijā tiesā saņemti atbildētājas paskaidrojumi par apelācijas sūdzību, kuros norādīts, ka apelācijas sūdzību uzskata par nepamatotu un noraidāmu.

[7.1] Paskaidrots, ka jaunbūve neatrodas uz atbildētājai piederošā zemes gabala, bet ir ar to saistīta, tādēļ nav pamata piespiedu nomas attiecību konstatēšanai.

[8] Tiesas sēdē konstatēts, ka trešā persona maksātnespējīgā SIA "Reglaments" likvidēta, saistības no līzinga līguma pārgājušas uz trešo personu SIA "Gauja Trade".

[8.1] Tiesas sēdē 2016.gada 24.maijā tiesa apspriežoties uz vietas nolēma /pers. C/ kā prasītāju par iepriekšējo periodu no 2013.gada 5.decembra līdz 2015.gada 7.decembrim aizstāt ar SIA "Būvniecības partneri" no 2015.gada 8.decembra.

[8.2] Prasītājs uzturēja iesniegto apelācijas sūdzību uz tajā izklāstītajiem pamatiem, papildus paskaidrojot par nomas līguma noslēgšanas nepieciešamību.

[8.3] Atbildētājas pārstāve uzskatīja iesniegto apelācijas sūdzību par nepamatotu un noraidāmu, paskaidrojumus sniedza analogi iepriekš sniegtajiem, vēlreiz norādot, ka šajā gadījumā piespiedu nomas tiesiskās attiecības nepastāv un nevar tikt nodibinātas.

[8.4] Trešās personas SIA "Gauja Trade" pārstāvis uzskatīja apelācijas sūdzību par nepamatotu un noraidāmu, norādīja, ka nav pamata uzskatīt, ka prasītājam piederošā jaunbūve atrodas uz atbildētājai piederošā zemes gabala.

MOTĪVI

[9] Pārbaudot lietā iesniegtos pierādījumus un noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasītāja apelācijas sūdzība ir pamatota un apmierināma.

[10] Civilprocesa likuma 426.panta pirmā daļa noteic, ka apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.

Ņemot vērā, ka prasītājs pirmās instances tiesas spriedumu ir pārsūdzējis pilnā apmērā, Civillietu tiesas kolēģija, ņemot vērā Civilprocesa likuma 426.panta pirmajā daļā noteikto, atzīst, ka lieta izskatāma pēc būtības pilnas celtās prasības apjomā.

[11] Ieskatījusies Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā, Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka jaunbūves (kadastra apzīmējums /numurs D/), kas atrodas /adrese/, un kas saistīta ar zemes gabalu /adrese/ (kadastra numurs /numurs E/) un zemes gabalu /adrese/ (kadastra numurs /numurs F/) īpašnieks līdz 2015.gada 7.decembrim bijis prasītājs /pers. C/, bet ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2015.gada 8.decembra lēmumu īpašuma tiesības nostiprinātas prasītājai SIA "Būvniecības partneri".

Tāpat no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datiem redzams, ka atbildētāja ir zemes gabala /adrese/ (kadastra numurs /numurs F/), īpašniece.

[12] Atbilstoši celtās prasības pamatam un priekšmetam prasītājs lūdzis, lai tiesa konstatē, ka starp prasītāju un atbildētāju pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, jo prasītājam piederošās jaunbūves pamati atrodas uz atbildētājai piederošā zemes gabala.

[13] Saskaņā ar likuma "Par tiesu varu" 16.panta pirmo un trešo daļu, pēc spēkā stāšanās spriedumam ir likumīgs spēks un likumā noteiktajā kārtībā spriedums ir saistošs tiesai, izskatot citas lietas, kas saistītas ar šo lietu.

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010.gada 16.februāra spriedumu lietā Nr. CA-0723-10/12 noraidīta AS „Rietumu Banka" prasība pret /pers. C/ un Valsts zemes dienestu par zemesgrāmatu atzīmes atzīšanu par spēkā neesošu un tās dzēšanu un izziņas par ēku (būvju) saistību ar zemi atzīšanu par spēkā neesošu. Minētais spriedums stājies likumīgā spēkā 2010.gada 7.jūlijā saskaņā ar Augstākās tiesas Senāta rīcības sēdes lēmumu lietā Nr. SKC-843/2010, ar ko atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību.

Tiesa izdarījusi secinājumu par to, ka kaut arī /pers. C/ piederošās jaunbūves redzamā daļa tikai robežojas ar AS "Rietumu Banka" īpašumā esošo zemesgabalu, nenoliedzams ir fakts, ka šīs jaunbūves pamati atrodas prasītājam piederošajā zemes gabalā *(Skatīt: Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010.gada 16.februāra spriedums lietā Nr. CA-0723-10/12).*

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 96.panta otro daļu, fakti, kas nodibināti ar likumīgā spēkā stājušos spriedumu vienā civillietā, nav no jauna jāpierāda, iztiesājot citas civillietas, kurās piedalās tās pašas puses, atbilstoši kam Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka prasītājam piederošās jaunbūves pamati atrodas atbildētājai piederošajā zemes gabalā.

Tāpat Civillietu tiesas kolēģija ņem vērā, ka ar lietā esošajiem pierādījumiem, proti, eksperta /pers. J/ ekspertīzes slēdzienā minētā par to, ka jaunbūves pamata pēda ieiet blakus esošā zemes gabalā, par ko ir izdarīts ieraksts zemesgrāmatā (lietas 1.sējuma 44.lapa), Būves novietnes shēmām (lietas 2.sējuma 45.-46.lapa), Ēku un būvju novietojuma Pārbaudes akta (lietas 2.sējuma 47.-48.lapa), ir apstiprināta prasītājam piederošās jaunbūves pamatu atrašanās atbildētājai piederošajā zemes gabalā, kas savukārt dod pamatu konstatēt piespiedu zemes nomas attiecību esamību.

[14] Civillikuma 2112.pants noteic, ka noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma, bet

ikviens cits lietošanas piešķīruma līgums - īre.

Ņemot vērā Civillikuma 2112.pantu, Civillietu tiesas kolēģija secina, ka prasītājs kā jaunbūves īpašnieks lieto atbildētājai piederošo zemes gabalu, tādēļ atzīstams, ka starp jaunbūves īpašnieku kā nomnieku un atbildētāju kā iznomātāju pastāv nomas tiesiskās attiecības.

Tā kā prasītājs /pers. C/ bijis jaunbūves īpašnieks līdz 2015.gada 7.decembrim, nosakāms, ka nomas tiesiskās attiecības ar nomnieku /pers. C/ apstāvējušas līdz 2015.gada 7.decembrm.

No informācijas Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā redzams, ka ar zemesgrāmatu nodaļas tiesnese s 2015.gada 8.decembra lēmumu īpašuma tiesības uz jaunbūvi nostiprinātas SIA "Būvniecības partneri", līdz ar to nosakāms, ka nomas tiesiskās attiecības ar nomnieku SIA "Būvniecības partneri" pastāv kopš 2015.gada 8.decembra.

[15] Konstatējot, ka starp pusēm pastāv nomas attiecības, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka lemjams jautājums par būtisku nomas līguma sastāvdaļu nodibināšanu.

SIA "Jūsmājas" veiktajā zemesgabala domājamo daļu Iespējamās nomas maksas novērtējumā (lietas 1.sējuma 210.lapa) kā iespējamā nomas maksas ir norādīta 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomāšanai nepieciešamajai zemes gabala platībai.

Civillikuma 5.pantā noteikts, ka gadījumos, kad lieta jāizšķir pēc tiesas ieskata vai atkarībā no svarīgiem iemesliem, tad tiesnesim jāspriež pēc taisnības apziņas un vispārīgiem tiesību principiem.

Ņemot vērā apstākli, ka atbildētāja nav apstrīdējusi nomas maksas apmēru, Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā, nomas maksa 6 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības ir samērīga un taisnīga atlīdzība.

Atbilstoši iepriekš minētajam, atbildētājai uzliekams par pienākumu noslēgt rakstisku zemes nomas līgumu ar prasītāju, nosakot zemes nomas maksu 6% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtībās proporcionāli nomājamajai zemes gabala platībai-275 kv.m.

[16] Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka atbilstoši celtās prasības pamatam un priekšmetam, pirmās instances tiesa nav izvērtējusi visus lietā esošos pierādījumus un kļūdaini izdarījusi secinājumu par to, ka prasītājam piederošās jaunbūves pamati neatrodas atbildētājai piederošajā zemes gabalā, kas savukārt rada tiesiskas sekas- nomas attiecības.

[17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus, savukārt tiesas izdevumi uzskaitīti Civilprocesa likuma 33.panta otrajā daļā.

Pārbaudījusi lietas materiālus, Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka prasītājs veicis ar lieta izskatīšanu saistīto izdevumu maksājumu 3,30 Ls, kas atbilst 4,70 EUR apmērā (lietas 1.sējuma 7.lapa), valsts nodevas maksājumu par prasības celšanu tiesā 50,00 Ls, kas atbilst 71,14 EUR apmērā (lietas 1.sējuma 8.lapa) un valsts nodevas maksājumu par apelācijas sūdzības iesniegšanu 71,14 EUR apmērā (lietas 2.sējuma 17.lapa).

Ievērojot minēto no atbildētājas par labu prasītājam kopā piedzenama valsts nodeva 142, 28 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR.

[18] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu, no atbildētājas valsts labā piedzenami neapmaksātie tiesas izdevumi.

Tā kā prasītājs ir apmaksājis valsts nodevu pilnā apjomā un lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR apmērā, bet ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu summa lietā ir 20,15 EUR, no atbildētājas valsts labā piedzenama ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu starpība 15,45 EUR.

[19] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1} pantu atbildētājai nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei. Minētais termiņš skaitāms no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

REZOLUTĪVĀ DAĻA

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.^{1}, 432.-434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda:

prasību apmierināt.

Noteikt, ka starp /pers. C/, personas kods /personas kods/, kā nomnieku un AS "Rietumu banka", vienotais reģistrācijas Nr. 40003074497, kā iznomātāju no 2013.gada 5.decembra līdz 2015.gada 7.decembrim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības uz 275 kv.m no zemes gabala ar kadastra Nr./numurs//adrese/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs G/.

Noteikt, ka starp SIA "Būvniecības partneri", vienotais reģistrācijas Nr.40003540584, kā nomnieku un AS "Rietumu banka", vienotais reģistrācijas Nr. 40003074497, kā iznomātāju no 2015.gada 8.decembra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības uz 275 kv.m no zemes gabala ar kadastra Nr./numurs//adrese/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs G/.

Uzlikt par pienākumu AS "Rietumu banka", vienotais reģistrācijas Nr. 40003074497, noslēgt rakstisku nomas līgumu ar SIA "Būvniecības partneri", vienotais reģistrācijas Nr.40003540584, nosakot zemes nomas maksu 6% apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtībās proporcionāli nomājamajai zemes gabala platībai-275 kv.m.

Piedzīt no AS "Rietumu banka", vienotais reģistrācijas Nr. 40003074497, par labu SIA "Būvniecības partneri", vienotais reģistrācijas Nr.40003540584, valsts nodevu 142,28 EUR (viens simts četrdesmit divi *euro*, 28 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR (četri *euro*, 70 centi).

Piedzīt no AS "Rietumu banka", vienotais reģistrācijas Nr. 40003074497, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 15,45 EUR (piecpadsmit *euro*, 45 centi).

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Pilns spriedums sastādīts 2016.gada 7.jūlijā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja G.Ozoliņa

Tiesneši L.Volberga

L.Grauda