



Lieta Nr.C30208807

SKC – 343/2016

SPRIEDUMS

Rīgā 2016.gada 30.decembrī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā sastāvā:

tiesnesis referents N.Salienieks

tiesnese A.Vītola

tiesnese M.Zāgere

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar /pers. B/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013.gada 13.novembra spriedumu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/ par zemes nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas noteikšanu.

Aprakstošā daļa

[1] Ar Rīgas pilsētas zemes komisijas /datums/lēmumu/pers. D/ piešķirtas nomas tiesības uz zemesgabalu 575 m² platībā /adrese A/ (turpmāk – zemesgabals). Ar Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2000.gada 13.jūnija spriedumu /pers. E/ apstiprināta mantojuma tiesībās uz /pers. D/ atstāto mantojumu.

Ar Rīgas pilsētas zemes komisijas 2002.gada 6.jūnija lēmumu īpašuma tiesības uz zemesgabalu atjaunotas /pers. F/, kura to 2002.gada 19.decembrī atsavinājusi /pers. G/. Pamatojoties uz 2003.gada 7.augusta pirkuma līgumu, kas noslēgts starp /pers. G/ un /pers. C/, īpašuma tiesības uz zemesgabalu /datums/Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/nostiprinātas /pers. C/.

Ar Valsts zemes dienesta /datums/vēstuli/pers. E/ informēta, ka, apsekojot zemesgabalu, uz tā konstatētas fragmentāras būves pamatu paliekas, kurām nav iespējams noteikt tehniskos rādītājus, tāpēc būve uzskatāma par dabā neesošu. Neskatoties uz minēto, 2004.gada 16.februārī izgatavota būves tehniskās inventarizācijas lieta, ar kuru dārza mājas pamatiem piešķirts kadastra apzīmējums.

Pamatojoties uz zvērināta notāra /datums/izdoto mantojuma apliecinību, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/2004.gada 28.jūnijā nostiprinātas /pers. B/ īpašuma tiesības uz ēku (būvju) nekustamo īpašumu, kas sastāv no dārza mājas pamatiem (turpmāk – dārza mājas pamati).

Rīgas pilsētas būvvalde /datums/pers. C/ izsniegusi būvatļauju dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas būvniecībai. Ar SIA „Rīgas Ģeometrs” /datums/pārbaudes aktu konstatēts, ka uz zemesgabala esošā dzīvojamā māja un saimniecības ēka uzbūvētas atbilstoši izsniegtajam būvprojektam.

[2] /pers. B/ 2007.gada 23.maijā cēlusi tiesā prasību pret /pers. C/ par zemes nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas noteikšanu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītāja vairākkārt nosūtījusi atbildētājam priekšlikumus noslēgt zemes nomas līgumu, taču atbildes uz vēstulēm nav saņemtas, tādēļ celta prasība tiesā, lūdzot uzlikt par pienākumu atbildētājam noslēgt zemes nomas līgumu ar prasītāju, prasības pieteikumam pievienotajā nomas līguma redakcijā. Ēku īpašums (šobrīd – dārza mājas pamati) uz zemesgabala atradies vēl pirms atbildētājas īpašuma tiesību iegūšanas, līdz ar to nomas maksu atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.pantam lūgts noteikt ne lielāku par 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Prasība pamatota ar Civillikuma 2123.pantu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.pantu.

[3] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2012.gada 28.novembra spriedumu prasība noraidīta, piedzenot no /pers. B/ /pers. C/ labā ar lietas vešanu saistītos izdevumus 300 Ls.

Atsaucoties uz Civillikuma 2151.pantu, tiesa norādīja, ka konkrētajos apstākļos, kad lietā nav iesniegti pierādījumi, kas apliecinātu prasītājam piederošo dārza mājas pamatu pastāvēšanas dabā faktu, nav pamata zemes nomas līguma noslēgšanai un attiecīgi nomas maksas noteikšanai.

Tiesa atzina, ka tā nevar uzlikt pusēm par pienākumu noslēgt zemes līgumu, jo lietā ir strīds par nomas priekšmetu, kas atbilstoši Civillikuma 2124.pantam ir viena no zemes nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar /pers. B/ apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2013.gada 13.novembra spriedumu prasību noraidījusi, piedzenot no /pers. B/ /pers. C/ labā ar lietas vešanu saistītos izdevumus 50 Ls. No /pers. B/ valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 13,06 Ls.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem

[4.1] Pārbaudījusi lietas materiālus un apsvērusi apelācijas sūdzībā norādītos argumentus, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tādēļ saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu tam pievienojas.

[4.2] Prasības pieteikumam pievienotā zemes nomas līguma projekta 2.5.punktā paredzēts nomas tiesisko attiecību nodibināšanas mērķis, proti, īpašums tiek nodots nomniekam piederošā īpašuma apsaimniekošanai, uzturēšanai un ekspluatācijai.

Ievērojot Civillikuma 2151.pantā noteikto, apelācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka lietā nav strīds par nomas priekšmetu – atbildētājam piederošo zemesgabalu, bet gan par zemesgabala izmantošanas iespēju atbilstoši nomas līguma projektā norādītajam tiesisko attiecību nodibināšanas mērķim.

[4.3] Pirmās instances tiesa pamatoti atzinusi, ka lietā nav iesniegti pierādījumi, ka prasītājam piederošie dārza mājas pamati pastāv dabā, kā arī tādi, kas apliecinātu nepieciešamību starp pusēm noslēgt zemes nomas līgumu.

No pušu tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem un rakstveida pierādījumiem lietā konstatējams, ka prasītājam piederošo nekustamo īpašumu faktiski dabā ir veidojušas nodegušas būves fragmentāras pamatu paliekas, uz kurām atbildētāja uzbūvējusi dzīvojamo ēku. Tādējādi dārza mājas pamati kā atsevišķs īpašuma objekts dabā neeksistē un tie nav funkcionāli izmantojami kā ēka (būve). Turklāt ne pirkuma līguma noslēgšanas brīdī, ne šobrīd zemesgabals nav bijis apgrūtināts ar citai personai piederošu īpašumu.

Ievērojot minēto, nevar tikt nodibinātas nomas tiesiskās attiecības objekta, kas dabā faktiski neeksistē, kaut arī ir reģistrēts zemesgrāmatā, apsaimniekošanai, uzturēšanai un ekspluatācijai. Tāpat nav iespējams noteikt nomas maksu, kas būtu patiesa atbildība par lietas lietošanu Civillikuma 2120.panta izpratnē, jo konkrētajā gadījumā nav skaidrs tā lietošanas mērķis.

[4.4] Puses atbilstoši Civillikuma 2124.pantam nav panākušas vienošanos par nomas priekšmetu un maksu, tādējādi arī tiesai, konstatējot neiespējamību lietot nomas priekšmetu, nav pamata uzlikt atbildētājam par pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu.

[4.5] Nav nozīmes apelācijas sūdzības argumentiem, ka lietā trūkst pierādījumu atbildētājas uzcelto ēku būvniecības likumībai un ka tās nav nostiprinātas zemesgrāmatā, jo šajā lietā tiek izšķirts strīds par zemes nomas līguma noslēgšanu un nomas maksas noteikšanu.

[5] Par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 13.novembra spriedumu kasācijas sūdzību iesniegusi /pers. B/, lūdzot to atcelt. Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[5.1] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 96.panta ceturto daļu, jo ignorējusi apstākli, ka zemesgrāmatas ieraksts par prasītājas īpašuma tiesībām uz dārza mājas pamatiem ir spēkā esošs un saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 1.pantu prasītājam nav jāpierāda nekustamā īpašuma pastāvēšana dabā.

[5.2] Tiesas secinājumi, ka dārza mājas pamati kā atsevišķs īpašuma objekts dabā neeksistē un tie nav funkcionāli izmantojami, ir pretrunā ar lietā esošajiem pierādījumiem, jo Valsts zemes dienests 2004.gada 14.februārī veicis nekustamā īpašuma atkārtotu apsekošanu un konstatējis būves pamatus, tādejādi atzīstot, ka iepriekš izdotais /datums/ akts, kā arī /datums/ vēstule /pers. E/ ir bijuši kļūdaini.

Valsts zemes dienesta konstatētais norādīts arī Administratīvās apgabaltiesas 2013.gada 21.marta spriedumā lietā Nr.A42855709, kuru tiesa, pārkāpjot Civilprocesa likuma 97.panta pirmo daļu, nav izvērtējusi.

[5.3] Ja tiesa konstatēja, ka, neskatoties uz īpašuma tiesību esamību un Administratīvās apgabaltiesas spriedumā norādīto, nav pietiekamu pierādījumu dārza mājas pamatu pastāvēšanai dabā, tai atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta ceturtajai daļai bija prasītājam jānosaka termiņš pierādījumu iesniegšanai. Šādā gadījumā prasītāja būtu iesniegusi dokumentu, ka dārza mājas pamati fiksēti Rīgas pašvaldības ģeogrāfiskās informācijas sistēmā, kurā integrētas ortofotokartes, kas izgatavotas 2007.gada aprīļa beigās/maija sākumā.

[5.4] Norādot, ka prasītāja nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecina nepieciešamību noslēgt zemes nomas līgumu ar atbildētāju, tiesa atstājusi bez ievērības faktu, ka prasītājam ir ierobežotas iespējas piekļūt viņai piederošajam īpašumam, jo atbildētāja viņai to liedz. Tādējādi tiesa ignorējusi Civillikuma 927.pantā noteikto prasītājas pilnīgas varas tiesību pār lietu.

Uz to, ka ikvienam ir pienākums respektēt citas personas īpašuma tiesības, norādīts arī Latvijas Republikas Tiesībsarga 2010.gada 25.maija atzinumā Nr.6-8/433.

[5.6] Tiesa bez ievērības atstājusi Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2007.gada 16.janvāra spriedumā, ar kuru noraidīta /pers. B/ prasība pret /pers. C/ un /pers. G/ par izpirkuma tiesību atzīšanu, pausto, ka /pers. B/ ir tiesības noslēgt zemes nomas līgumu ar /pers. C/.

[5.7] Tiesa nav ņēmusi vērā, ka atbildētāja apbūvējusi zemesgabalu, apejot prasītājas īpašuma tiesības uz dārza mājas pamatiem, kas ir pretēji Civillikuma 1.pantā noteiktajam labas ticības principam.

Motīvu daļa

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Civillietu departaments atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums atstājams negrozīts, bet iesniegtā kasācijas sūdzība noraidāma.

[7] Likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta pirmās daļas 1.-4.punktā minētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemes gabalu, pamatojoties uz likumu, nevis līgumu (*sk. sal. Civillietu departamenta 2016.gada 17.jūnija spieduma lietā Nr.SKC-252 13.punktu*). Šādos gadījumos ēkas īpašnieks un zemes īpašnieks savstarpējās tiesiskās attiecības par zemes lietošanu nodibina, nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu, un šis tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu (*sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01 12.punktu*).

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās zemes nodošana lietošanā nenotiek, jo nekustamā īpašuma reformas rezultātā izveidojies zemes lietojums pastāv kā ar likumu noteiktas zemes īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu, ēkas (būves) īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākums veikt samaksu par lietoto nomas priekšmetu.

Tādējādi uz likuma pamata pastāvošu piespiedu nomas attiecību ietvaros pušu savstarpējās prasības par zemes nomas līguma noslēgšanu pamatmērķis ir:

- 1) zemes īpašniekam - aizsargāt viņa likumā garantētās tiesības saņemt no ēkas īpašnieka samaksu par zemes lietošanu;
- 2) ēkas īpašniekam – nodrošināt viņa tiesības netraucēti valdīt un lietot viņam piederošo ēku.

No iepriekš minētā redzams, ka tā sauktā piespiedu dalītā īpašuma rezultātā izveidotās pušu savstarpējās attiecības (piespiedu noma) nav uzskatāmas par klasisku saistību tiesību attiecību.

Proti, atbilstoši civilajās tiesiskajās attiecībās valdošajam līgumu brīvības principam, puses brīvi stājas līgumattiecībās un personas ziņā ir izvēlēties: 1) līgumpartneri, 2) slēgt vai neslēgt kādu līgumu; 3) noteikt līguma saturu un formu.

Savukārt piespiedu nomas attiecībās nenotiek īpašnieka zemes nodošana nomniekam brīvprātīgas vienošanās ceļā, bet zeme jau vēsturisku notikumu rezultātā atrodas ēkas īpašnieka lietojumā.

Vienlaikus, lai izpildītu likumā uzlikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu jeb nodibinātu piespiedu nomas tiesiskās attiecības (*sk., piemēram, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.punkta piezīmi vai likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamu māju privatizāciju” 54.panta pirmo un otro daļu*), ir jāpastāv attiecīgiem priekšnoteikumiem.

Citiem vārdiem, viena puse nevar uzspiest otrai pusei savu subjektīvu vēlmi pēc tiesas pavēles parakstīt nomas līgumu, bet gan, ja nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, tad pusēm jāpierāda likumā paredzētie priekšnosacījumi šādu piespiedu nomas tiesisko attiecību nodibināšanai.

[8] Kasācijas sūdzības iesniedzēja norādījusi, ka tiesa, noraidot prasību, ignorējusi prasītājas Civillikuma 927.pantā paredzētās prasītājas tiesības lietot viņai piederošo zemesgrāmatā reģistrēto būvi.

Civillietu departaments piekrīt kasācijas sūdzības iesniedzējas viedoklim, ka atbilstoši Civillikuma 927.panta noteikumiem īpašuma tiesības dod pilnīgas varas tiesības par lietu, t.sk., tiesības valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus.

Vienlaikus Civillietu departaments vērs uzmanību, ka Civillikumā termins „īpašums” lietots divās nozīmēs, ar to apzīmējot gan īpašuma tiesību (Civillikuma 927., 928.pants), gan arī ķermenisku, kādai personai piederošu lietu (Civillikuma 993.panta trešā daļa), ko pareizāk saukt par īpašuma priekšmetu kā Civillikuma 929.pantā.

Turklāt vērā ņemams, ka par īpašuma priekšmetu var būt tikai ķermeniska lieta (*sk. sal. J.Rozenfelds. Lietu tiesības. – Rīga: Zvaigzne ABC, 2000, 57.lpp.*), t.i., tāds bezpersonisks, pats par sevi pastāvošs un telpiski norobežots trīsdimensionāls objekts, kas var tikt pakļauts cilvēku varai. Respektīvi, tas, kas nav uzskatāms par ķermenisku lietu, nevar būt par īpašuma priekšmetu. Turklāt atbilstoši Civillikuma 929.pantam visas ķermeniskas lietas, kas var būt par īpašuma priekšmetu, ir apgrozības spējīgas lietas.

Tāpat no telpiskās norobežotības viedokļa ir svarīga ne tikai attiecīgā objekta dabiskā, bet arī uz saimnieciskiem apsvērumiem pamatotā tiesiskā norobežotība (*sk. sal. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums Otrais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 18.lpp.*).

Konkrētajā gadījumā apelācijas instances tiesa konstatējusi, ka atbildētāja uz prasītājai zemesgrāmatā reģistrētajām būves pamatu atliekām uzbūvējusi ēku. Līdz ar to minētie ēkas pamati kā atsevišķs īpašuma objekts dabā vairs neeksistē.

Šādos apstākļos apelācijas instances tiesa pamatoti secinājusi, ka, nepastāvot īpašuma objektam dabā, nevar tikt nodibinātas uz likuma pamata pastāvošas piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šādu uzskatu pamato arī Civillikuma 1050.pants, kas noteic, ka par īpašuma prasības priekšmetu var būt atsevišķa ķermeniska lieta, tā arī lietu kopība, kas sastāv vienīgi no ķermeniskām lietām. Respektīvi, ja prasības aktīvais pamats tiek saistīts ar pastāvošu īpašuma priekšmetu - ķermenisku lietu, tad tās neesamības gadījumā (*sk., piemēram, Civillikuma 1033.panta 1.punktu*) šādas prasības apmierināšanai nav pamata.

Savukārt, gadījumā, ja prasītājas īpašums gājis bojā citas personas prettiesisku darbību rezultātā, tad īpašniekam rodas tiesības saņemt kaitējuma atdzīvu Civillikuma deviņpadsmitās nodaļas otrās apakšnodaļas normas noteiktajā kārtībā (*sk. sal. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums Otrais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 163.lpp.*), nevis nodibināmas piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kurās prasītājai faktiski tiktu nodota lietošanā gan atbildētājai piederošā zeme, gan viņas ēka.

Rezumējot iepriekš minēto, secināms, ka neatkarīgi no kasācijas sūdzībā norādītajiem pārējiem argumentiem, prasības apmierināšanai nav tiesiska pamata, tādēļ apelācijas instances tiesas spriedums atstājams negrozīts, bet iesniegtā kasācijas sūdzība noraidāma.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu, Civillietu departaments

n o s p r i e d a

Atstāt negrozītu Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 13.novembra spriedumu, bet /pers. B/ kasācijas sūdzību noraidīt. Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnesis

N.Salienieks

Tiesnese

A.Vītola

Tiesnese

M.Zāgere