



Lietas Nr. C15248612  
Lietas arhīva Nr. SKC-0349/2016

## S P R I E D U M S

Rīgā 2016.gada 20.decembrī

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā sastāvā:

tiesnese referente Z.Pētersone

tiesnese A.Čerņavska

tiesnesis V.Maksimovs

rakstveida procesā izskatīja civillietu/pers. B/ prasībā pret/pers. C/ par zemes nomas tiesisko attiecību noteikšanu, zemes nomas līguma noslēgšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu sakarā ar/pers. C/ kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 5.decembra spriedumu.

### A p r a k s t o š ā

[1] /pers. B/ 2012.gada 20.jūnijā cēlusi Jelgavas tiesā prasību pret/pers. C/ par zemes nomas tiesisko attiecību noteikšanu, zemes nomas līguma noslēgšanu un zemes nomas maksas parāda piedziņu, lūdzot:

1) noteikt, ka starp /pers. B/ un/pers. C/ no 2009.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas attiecības par prasītājai piederošo zemi 691 m<sup>2</sup> platībā /adrese/;

2) piedzīt no /pers. C/ /pers. B/ labā nesaņemto zemes nomas maksu 725,58 latus;

3) uzlikt /pers. C/ pienākumu noslēgt ar/pers. B/ zemes nomas līgumu, nosakot, ka zemes nomas maksa par zemi 691 m<sup>2</sup> platībā /adrese/ ir 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, ka nomnieks papildus nomas maksai kompensē iznomātajai nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus un ka līgums ir beztermiņa;

4) noteikt prasītājai tiesības saņemt likumiskos nokavējuma procentus par laiku līdz sprieduma izpildei;

5) piedzīt no atbildētāja prasītājas labā ar lietas vešanu saistītos izdevumus.

Prasībā norādīti turpmāk minētie apstākļi.

[1.1] Uz prasītājas /pers. B/ zemes īpašuma /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/) atrodas atbildētājam piederošas ēkas (kadastra Nr. /numurs B/), uz kurām atbildētāja īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā 2004.gada 15.jūlijā. Tādējādi starp prasītāju un atbildētāju pastāv zemes piespiedu nomas attiecības.

[1.2] Kopš 2009.gada sākuma ar atbildētāju notika mutiskas sarunas par zemes nomas līguma noslēgšanu. Atbildētājam 2009.gada oktobrī nosūtīta vēstule ar aicinājumu vienoties par zemes nomu, taču ne uz minēto vēstuli, ne arī citiem aicinājumiem vienoties, no kuriem pēdējais nosūtīts 2011.gada 10.oktobrī, atbildētājs nav reaģējis.

[1.3] Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nevar noteikt tikai izskata pēc. Atbildētājs lieto prasītājas zemes gabalu 691 m<sup>2</sup> platībā bez atlīdzības un no 2009.gada izvairās slēgt zemes nomas līgumu.

Prasītāja vēlas saņemt atlīdzību par viņai piederošās zemes lietošanu un lūdz noteikt nomas maksu 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Kadastrālā vērtība 2012.gadā ir 3455 lati.

Papildus tam prasītāja vēlas, lai atbildētājam tiktu noteikts pienākums apmaksāt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu par iznomāto zemi.

[1.4] Parāds par zemes nomu atbilstoši zemes kadastrālajai vērtībai 3455 latiem par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam ir 725,58 lati, kas ir 207,30 lati gadā.

[1.5] Prasība pamatota ar Civillikuma 1753., 1756., 2112., 2120., 2123. un 2124.pantu, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro daļu.

[2] Atbildētājs /pers. C/ 2012.gada 1.augustā iesniedzis rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka prasību neatzīst un nepiekrīt zemes nomas maksai 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. /pers. C/ paskaidrojis, ka prasītāja jau kopš 2006.gada uz atbildētāja jautājumiem par nomas maksu atbildējusi, ka viņai tā nav vajadzīga. Atbildētājam nebija pienākuma atbildēt uz/pers. G/ un/pers. H/ parakstītajiem paziņojumiem par nomas līguma noslēgšanu, jo tiem nebija pievienotas derīgas pilnvaras no/pers. B/. Turklāt šīm personām nav tiesību /pers. B/ vārdā pieprasīt nomas maksu, no kuras viņa bija atteikusies.

[3] 2013.gada 29.janvāra tiesas sēdē prasība atzīta daļēji, piekrītot maksāt nomas maksu 1% gadā no kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma nodokli.

[4] Ar Jelgavas tiesas 2013.gada 12.februāra spriedumu /pers. B/ prasība apmierināta. Tiesa:

1) atzina zemes 691 m<sup>2</sup> platībā /adrese/, nomas attiecības starp /pers. B/ un/pers. C/ no 2009.gada 1.janvāra;

2) atzina par pušu noslēgtu /pers. B/ piederošā nekustamā īpašuma zemes gabala 691 m<sup>2</sup> platībā /adrese/, nomas līgumu, nosakot nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un pienākumu /pers. C/ atmaksāt /pers. B/ nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemes gabalu;

3) piedzina no/pers. C/ /pers. B/ labā zemes nomas maksas parādu 725,58 latus par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam, kā arī tiesas izdevumus 163,10 latus;

4) noteica /pers. B/ tiesības saņemt par laiku līdz sprieduma izpildei likumiskos 6% gadā no piespriestās, bet nesamaksātās zemes nomas maksas parāda summas.

[5] Izskatot prasītājas /pers. B/ pieteikumu par papildsprieduma taisīšanu, Jelgavas tiesa ar 2013.gada 17.apriļa papildspriedumu piedzina no/pers. C/ /pers. B/ labā tiesāšanās izdevumus 62,82 latus.

[6] Par minēto spriedumu un papildspriedumu /pers. C/ iesniedzis apelācijas sūdzības, lūdzot prasību noraidīt.

[7] Apelācijas instances 2013.gada 10.janvāra tiesas sēdē atbildētājs prasību atzinis daļēji, piekrītot maksāt nomas maksu no 2009.gada 1.janvāra 3% gadā no kadastrālās vērtības.

[8] Ar Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 5.decembra spriedumu prasība apmierināta. Tiesa nosprieda:

1) atzīt, ka starp /pers. B/ un /pers. C/ no 2009.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabalu 691 m<sup>2</sup> platībā /adrese/;

2) atzīt par noslēgtu starp /pers. B/ un /pers. C/ zemes gabala 691 m<sup>2</sup> platībā /adrese/, zemes nomas līgumu, nosakot /pers. C/ pienākumu no 2012.gada 1.jūlija maksāt nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un pienākumu atmaksāt /pers. B/ nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemes gabalu;

3) piedzīt no /pers. C/ /pers. B/ labā zemes nomas maksas parādu par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam 725,58 latus un tiesāšanās izdevumus 225,92 latus;

4) noteikt /pers. B/ tiesības saņemt par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) likumiskos 6% gadā no piespriestās, bet nesamaksātās zemes nomas maksas parāda summas;

5) piedzīt no /pers. C/ valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,39 latus.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem

[8.1] Lietā pierādīts, ka uz /pers. B/ zemes gabala atrodas /pers. C/ piederošas ēkas – dzīvojamā ēka un divas palīgceltnes. Nav strīda, ka pusēm pastāv zemes gabala 691 m<sup>2</sup> platībā piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Strīds ir par nomas maksas apmēru, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju un prasītājas tiesībām saņemt zemes nomas maksas parādu par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam

[8.2] Atbildētājs nenoliedz, ka 2009.gadā ir saņēmis /pers. G/ aicinājumu noslēgt zemes nomas līgumu un zemes nomas līguma projektu. Līguma projektā ietverts punkts, kas paredz nomnieka pienākumu maksāt nomas maksu no 2009.gada 1.janvāra.

Atbildētāja iebildumi par prasītājas pārstāvju pilnvarojumu nevar būt pamats, lai noraidītu prasījumus par nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas noteikšanu no 2009.gada 1.janvāra un zemes nomas maksas parāda piedziņu.

Atbildētājs paskaidroja, ka viņam jau no 2006.gada bija zināms, ka zemes īpašnice ir /pers. B/. Prasītājas īpašuma tiesības uz zemes gabalu zemesgrāmatā reģistrētas 2003.gada 1.aprīlī. Tādējādi no šī brīža prasītāja būtu tiesīga iegūt no sava īpašuma visus iespējamus labumus, tostarp nomas maksu. Atbildētājs neko nav maksājis par prasītājas zemes lietošanu. Pārstāvju sūtītajās vēstulēs bija norādīti tālrunu numuri un adreses, kā arī atbildētājam bija zināms arī zemes īpašnieces tālruna numurs. Līdz ar to atbildētājam, saņemot zemes īpašnieces vārdā sūtītos paziņojumus, bija iespējas visas neskaidrības noskaidrot ar zemes īpašnieci.

Lietā nav gūti pierādījumi, ka prasītāja būtu atteikusies no zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanas ar atbildētāju, un, pastāvot zemes piespiedu nomas attiecībām starp pusēm, atbildētājam ir pienākums samaksāt nomas maksas parādu par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam

[8.3] Lai gan pirmās instances tiesas sēdē atbildētājs piekrita maksāt zemes nomas maksu 1% apmērā no kadastrālās vērtības gadā un nekustamā īpašuma nodokli, apelācijas instances tiesas sēdē atbildētājs savu pozīciju mainīja un piekrita nomas maksai 3% apmērā no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības, neatzīstot pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli.

Atbilstoši Civillikuma 927.pantam īpašuma tiesības ietver arī tiesības gūt visus iespējamus labumus no īpašuma, tostarp ienākumus un augļus. Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. Civillikuma 2122.pants noteic, ka nomas maksai jābūt noteiktai, un šajā ziņā jāievēro tie paši noteikumi, kas 2017. un turpmākajos pantos paredzēti pirkuma maksai. Savukārt Civillikuma 2017.pants paredz, ka pirkuma maksai jābūt noteiktai un tā nedrīkst atkarāties no vienas puses iegribas.

Pusēm nav strīda, ka nomas maksas nosākama procentuāli no zemes kadastrālās vērtības gadā. Pirmās instances tiesa ņēmusi vērā visus būtiskos un lietā nodibinātos apstākļus, kas ir pamats noteikt nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Būtiskie apstākļi ir zemes gabala atrašanās vieta pilsētā; tas, ka visu prasītājam piederošo zemes gabalu atbildētājs izmanto kā piemājas zemi, proti, atbildētājam nav liegta iespēja audzēt dārzeņus, augļu kokus un krūmus paša vajadzībām; prasītājam no šī zemes gabala nav iespējams saņemt nekādus citus ienākumus kā tikai nomas maksu no atbildētāja.

Nomas maksai jāatbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei. Nosakot nomas maksu, jāņem vērā, vai tā pilda nomas līgumam raksturīgo atbildības funkciju, kā arī, vai tā nav pārlietu augsta un neatbilstoša ekonomiskajai situācijai, kas zemes īpašniekam ļauj gūt nesamērīgi lielu peļņu, nostādot nomnieku neizdevīgā situācijā.

Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība 2009.gadā bija 4146 lati, 2010.gadā – 3801 lati, 2011.gadā – 3455 lati, līdz ar to 6% procenti no zemes kadastrālās vērtības gadā būtu attiecīgi 248 lati (mēnesī 20,73 lati), 228,06 lati (mēnesī 19 lati), 207,30 lati (mēnesī 17,28 lati). Šādas summas nav pārlietu augstas, vienlaikus nomas maksas šādā apmērā pilda arī noma raksturīgo atbildības funkciju.

Zemes nomas maksas parāds aprēķināts, ņemot vērā kadastrālo vērtību uz 2011.gada 1.janvāri – 3455 latus, kas ir zemākā kadastrālā vērtība, kāda noteikta ik gadu parāda pieprasīšanas laikā.

[8.4] Atbildētāja norādītais apstākļi, ka viņa vienīgie ienākumi ir minimālā valstī noteiktā darba alga, nav priekšnoteikums pirmās instances tiesas noteiktā nomas maksas apmēra samazināšanai. Nomas maksai jābūt tādai, lai tā līdzsvarotu gan zemes īpašnieka, gan būvju īpašnieka ekonomisko līdzvērtību un nestu ienākumus zemes īpašnieci.

Lai arī atbildētāja vienīgie ienākumi ir valstī noteiktā minimālā darba alga, jāņem vērā, ka atbildētājam piederošais īpašums ir ģimenes māja, kurā viņš nedzīvo viens. Atbildētāja ienākumu apmērs nav izšķirošais un būtiskākais apstākļi nomas maksas apmēra noteikšanai.

[8.5] Saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta pirmo daļu, ja uz bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem piederošās zemes atrodas ēkas un būves, kuras viņi atsavināja pēc 1940.gada 22.jūlija, vai uz bijušo zemes īpašnieku zemes gabaliem (vai to daļām) pilsoņi uzcēlušī dzīvojamās ēkas, vai arī likumā noteiktā kārtībā ēkas ieguvuši īpašumā līdz 1992.gada 20.jūnijam, un puses nevar vienoties par zemes nomas maksu, tā nosākama 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks kompensē iznomātajam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Minētajā tiesību normā noteiktie un konkrētajā lietā esošie apstākļi ir salīdzināmi. Līdz ar to, ievērojot vienlīdzības principu, arī šajā gadījumā ir taisnīgi un samērīgi noteikt nomas maksu 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības un noteikt atbildētājam pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokli.

Ņemot vērā, ka, ja atbildētājs būtu zemes īpašnieks, viņam arī būtu pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli par zemi un ka atbildētājs izmanto visu prasītājam piederošo zemes gabalu, ir taisnīgi uzlikt atbildētājam pienākumu kompensēt iznomātajam nekustamā īpašuma nodokli.

[8.6] Tiesa pievienojas juridiskajā literatūrā paustajam atziņai, ka, ja ir grūtības noteikt zemes lietojuma tirgus vērtību, kas ir vidējā attiecīgās zemes lietojuma vērtība līguma slēgšanas laikā un vietā, tad viena no iespējamām zemes lietojuma tirgus vērtības mērauklām ir Civillikumā ietvertā vispārējā likumiskā procentu likme – 6% gadā, kas nosaka atbildības lielumu par sveša kapitāla lietojumu līgumslēdzēju vienošanās neesamības gadījumā (*sk. Bērtaitis Sandis. Nomas maksas noteikšana zemes nomas maksas piespiedu gadījumā // Jurista Vārds, 19.05.2009., Nr. 20*).

Nav pamatots atbildētāja arguments, ka, nosakot nomas maksu 6% apmērā, 17 gadu laikā zeme faktiski tiktu izpirkta. Atbilstoši iepriekšminētajā juridiskajā literatūrā paustajam atziņām, kurām tiesa pievienojas, nomas maksas mērķis ir dot atlīdzību par attiecīgās lietas lietošanu tādā apmērā, lai

noteiktā laikā īpašnieks iegūtu pilnu lietas vērtību. Normālā brīvā tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes tiek īstenota 7-30 gadu laikā, līdz ar to 17 gadi nav uzskatāmi par nesamērīgu īsu laiku.

[9] Par minēto spriedumu kasācijas sūdzību iesniedzis atbildētājs /pers. C/, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[9.1] Tiesa nav piemērojusi Civillikuma 1427.pantu, kas noteic, ka pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet divpusējā vai vairākpusējā darījumā vajadzīgs visu tā dalībnieku saskaniņš gribas izteikums; kamēr griba nav vēl izteikta, tai nav nekāda tiesiska spēka. Tāpat bija jāpiemēro Civillikuma 1428.pants, kas noteic gribas izpausmes veidus.

Pilnvara dod pilnvarniekam tiesības pilnvarotāja vārdā stāties tiesiskās attiecībās ar trešajām personām. Atbildētājs nevarēja slēgt līgumu ar /pers. G/ un /pers. H/, kuriem nav tiesiska pamata piedāvāt noslēgt nomas līgumu ar prasītāju.

Tiesa uzskata, ka nomas maksa ir piedzenama no 2009.gada 1.janvāra, taču lietā nav pierādījumu par to, ka prasītājas vārdā kādai citai personai būtu bijušas tiesības pieprasīt nomas maksu no minētā datuma. Lieciniece/pers. M/ liecināja, ka prasītāja atteicās no nomas līguma slēgšanas, līdz ar to tiesai bija jānoskaidro prasītājas griba līguma noslēgšanā.

[9.2] Tiesa, atsaucoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta pirmo daļu, atzinusi, ka pirmās instances tiesa ņēmusi vērā visus būtiskos apstākļus nomas maksas noteikšanai 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, taču tiesa minēto tiesību normu piemērojusi un attiecinājusi uz lietas apstākļiem nepareizi.

Tiesai bija jāpiemēro likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta pirmās daļas piezīmē, kas bija spēkā līdz 2011.gada 18.oktobrim, noteiktos nomas maksas ierobežojumus, kas noteic, ka, ja šā panta pirmās daļas 1. un 2.punktā minētajos gadījumos ēkas īpašnieks nevēlas saņemt zemi īpašumā par maksu vai viņam nav tiesību iegūt zemi īpašumā, zeme paliek tās fiziskās personas, viņas mantinieku vai juridiskās personas īpašumā, kurai tā piederēja līdz 1940.gada 21.jūlijam un kura šo zemi ir pieprasījusi, bet ēkas īpašniekam ir garantētas zemes nomas tiesības tādā platībā, kādā šī zeme ir viņa likumīgā lietošanā (apbūvei), un zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt 5% no zemes kadastrālās vērtības.

Grozījumi likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta pirmās daļas 1. un 2.punkta piezīmē attiecībā uz 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un papildu pienākumu kompensēt nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu izdarīti tikai ar 2011.gada 22.septembra grozījumiem. Saskaņā ar šiem grozījumiem, kas stājās spēkā 2011.gada 19.oktobrī, nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju nomniekam jāmaksā iznomātājam, sākot ar 2012.gada 1.janvāri.

Ievērojot minēto, tiesa nepamatoti piedzinusi nomas maksas parādu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, sākot no 2009.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam 725,58 latu apmērā, kā arī noteikusi pienākumu atmaksāt /pers. B/ nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemes gabalu.

[9.3] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 197.panta pirmo daļu, kas noteic, ka spriedumā, kas uzliek par pienākumu izpildīt noteiktas darbības, tiesa nosaka, konkrēti kam, kādas darbības un kādā termiņā jāizpilda.

Tiesa, nosakot pienākumu atbildētājam maksāt prasītājai nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemes gabalu, nav noteikusi, no kāda datuma, kā arī kādā apmērā atbildētājam nodoklis jāmaksā, līdz ar to minētais spriedums nav izpildāms.

## M o t ī v u M d a ļ ģ

[10] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākās tiesas Civillietu departaments atzīst, ka spriedums ir atceļams daļā, ar kuru atzīts par noslēgtu zemes gabala nomas līgums, nosakot /pers. C/ pienākumu no 2012.gada 1.jūlija maksāt nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un pienākumu atmaksāt /pers. B/ nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemes gabalu, kā arī daļā, ar kuru piedzīti tiesāšanās izdevumi, un lieta šajā daļā ir nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā, bet pārējā daļā spriedums ir atstājams negrozīts.

[11] Tiesa konstatējusi un lietā nav strīda, ka uz /pers. B/ zemes gabala 691 m<sup>2</sup> platībā atrodas /pers. C/ piederošas ēkas – dzīvojamā ēka un divas palīgceltnes.

Pušu attiecībām nav piemērojama likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pirmā un otrā daļa, jo atbildētājs ēkas uz prasītājas zemes nav uzcēlis, kā arī tās nav daudzdzīvokļu ēkas. Savukārt šī likuma 12.panta trešā daļa paredz, ka pārējos gadījumos bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem ir tiesības saņemt no ēku un būvju īpašnieka nomas maksu.

Līdz ar to, ja uz zemes esoša ēka (būve) ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekam, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības, un šīs tiesiskās attiecības – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata. Tātad nomas tiesiskās attiecības iznomātājs un nomnieks nodibina nevis, labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu. Tāpēc zinātniskajā literatūrā un tiesu praksē šīs tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu (*sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 12.punktu*), un tas pastāv neatkarīgi no tā, vai puses ir noslēgušas rakstisku vienošanos (nomas līgumu).

Nemot vērā minēto, tiesai bija pamats atzīt, ka pusēm pastāv zemes gabala 691 m<sup>2</sup> platībā /adrese/, piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

[12] Taču tiesai nebija pamata atzīt par noslēgtu starp /pers. B/ un /pers. C/ nekustamā īpašuma zemes nomas līgumu.

[12.1] Civillikuma 1404.pants noteic, ka katrā tiesiskā darījumā jāņem vērā dalībnieki, priekšmets, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma, un arī Civillikuma 1427.pants paredz, ka pie tiesiska darījuma būtības pieder tā taisītāja gribas izteikums, bet divpusējā vai vairākpusējā darījumā vajadzīgs visu tā dalībnieku saskaniņš gribas izteikums.

Tātad tiesiska darījuma obligāta pazīme ir tās dalībnieku gribas izteikums.

Arī tiesību doktrīnā atzīts, ka darījums nevar notikt bez tā dalībnieku gribas vai pretēji gribai (*sk. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskajā redakcijā. – Rīga: Mans Īpašums, 2000, 37.lpp.*).

Tāpat jāievēro Civillikuma 1533.pants (*līgums uzskatāms par galīgi noslēgtu tikai tad, kad starp līdzīgiem notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskām sastāvdaļām, ar nolūku savstarpēji saistīties*) un turpmākie panti par līdzēju vienošanos.

[12.2] Kā jau iepriekš minēts, 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.

Tādējādi uz likuma pamata pastāvošas zemes (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības nevar kvalificēt kā darījumu Civillikuma 1765.panta otrās daļas izpratnē. Uz likuma un tiesas sprieduma pamata pusēm izveidojas līgumam līdzīgas attiecības, bet ne līgums. Faktiski atbildzība nomas maksas veidā pēc juridiskās dabas pielīdzināma maksājumam par zemes īpašuma tiesību aprobežojumu.

Šāda interpretācija arī atbilst tiesību doktrīnas atziņām, ka piespiedu noma nav piespiedu kārtā noslēgts līgums. Šo situāciju regulē likums, un tāpēc pareizāks ir apzīmējums likumiska noma (noma uz likuma pamata), tādējādi pasakot, ka notiek vienam piederoša īpašuma lietošana no otras personas puses par atlīdzību, kāda raksturīga noma. Piespiedu nomas situācijā nenotiek īpašnieka zemes nodošana nomniekam, zeme jau vēsturisko notikumu rezultātā atrodas cita lietojumā. (*Sk. K.Torgāns. Līgumu un deliktu tiesību problēmas. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2013, 282.lpp.*)

Arī Civillietu departamenta praksē vairākkārt norādīts, ka, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas. (Sk., piemēram, Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71/2009, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 25.augusta spriedumu lietā Nr. SKC-0104/2016.)

[12.3] Tiesa lietā ir nodibinājusi un par to nav strīda, ka puses nav noslēgušas nomas līgumu par strīdus zemes gabalu, kā arī nevar to noslēgt, jo tām ir dažādi uzskati par maksājamo nomas maksu. Līdz ar to tiesai nebija pamata atzīt par noslēgtu nekad neslēgtu un neesošu līgumu.

[12.4] Tā kā domstarpības par līgumā iekļaujamiem noteikumiem un pušu nespēja labprātīgi vienoties ir objektīvs šķērslis līguma noslēgšanai, tad gadījumā, ja pušu brīvprātīga vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek, proti, strīda gadījumā nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas – priekšmetu un maksu (Civillikuma 2124.pants).

Tāpat ir lieka un nav pareiza prasības pieteikumā prasītā pienākuma uzlikšana vienai pusei noslēgt līgumu ar konkrētiem noteikumiem, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu. Nav pamata ar tiesas spriedumu konstatētās uz likuma pastāvošas tiesiskās attiecības vēl pastiprināt ar līgumu, turklāt uzliekot vienai pusei faktiski neizpildāmu pienākumu. Tieši tādēļ, ka likumā paredzētais līgums netika noslēgts (netika panākta savstarpēja saprašanās), prasītāja vērsās tiesā.

[13] Kasācijas sūdzībā norādīts, ka tiesai nebija pamata noteikt nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu un piedzīt nomas maksu no 2009.gada 1.janvāra. Šis arguments Civillietu departamenta ieskatā nav pamatots.

[13.1] Kā iepriekšminēts, prasītājas tiesības saņemt atbildību (nomas maksu) par savas zemes lietošanu pastāv uz likuma pamata. Savukārt attiecībā uz prasītājas tiesību realizācijas sākuma brīdi, kas ir pamats nomas maksas piedziņai no 2009.gada 1.janvāra, Civillietu departaments norāda, ka, pirmkārt, apelācijas instances tiesas sēdē /pers. C/ bija atzinis prasību par maksāšanas pienākuma noteikšanu no 2009.gada 1.janvāra (*lietas 140.lapa*), līdz ar to nevar vairs pret to iebilst kasācijas instancē.

[13.2] Otrkārt, pirmās instances tiesa un apelācijas instances tiesa ir novērtējušas lietā iegūtos pierādījumus un atzinušas, ka atbildētājam jau no 2006.gada bija zināms, ka zemes īpašniece ir /pers. B/ un kāds ir viņas telefona numurs. Līdz ar to atbildētājam, 2009.gadā saņemot zemes īpašnieces vārdā sūtītos paziņojumus, bija iespējams visas neskaidrības noskaidrot ar zemes īpašnieci, ja viņš apšaubīja /pers. B/ vēlmi saņemt atbildību par viņas zemes lietošanu.

Lietas apstākļu konstatācija un pierādījumu izvērtēšana no jauna saskaņā ar Civilprocesa likuma 450.panta trešo daļu nav kasācijas instances tiesas uzdevums. Tādējādi nevar būt pamats sprieduma atcelšanai atbildētāja arguments, ka nav pierādītas tiesības saņemt nomas maksu, jo ar to faktiski apstrīdēts Civillietu tiesas kolēģijas veiktais pierādījumu novērtējums. Kasācijas sūdzības iesniedzēja subjektīvs redzējums par lietā nodibinātiem faktiem un to nozīmīgumu, kas atšķiras no spriedumā dotā šo pašu apstākļu novērtējuma, nerada pamatu tiesas secinājumu apšaubīšanai.

[14] Attiecībā uz nomas maksas apmēru apelācijas instances tiesa pareizi konstatējusi, ka tas nosakāms saskaņā ar Civillikumu.

[14.1] Konkrēts nomas maksas apmērs tieši noteikts tikai likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (redakcijā, kas bija spēkā prasības celšanas un lietas izskatīšanas laikā) 12.panta pirmās daļas 1. un 2.punkta piezīmē un otrajā daļā, taču, kā jau minēts, atbildētājs nevienā no iepriekšminētajām nomnieku kategorijām neietilpst. Savukārt likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta trešajā daļā likumdevējs nav noteicis ne nomas maksas apmēru, ne nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensēšanas pienākumu. Līdz ar to piemērojami Civillikuma noteikumi par nomas maksu un tās noteikšanu.

Apgabaltiesa pareizi konstatējusi, ka saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas maksai ir jābūt patiesai atbildībai par lietas lietošanu. Civillikuma 2122.pants noteic, ka nomas maksai jābūt noteiktai, un šajā ziņā jāievēro tie paši noteikumi, kas 2017. un turpmākajos pantos paredzēti pirkuma maksai. Savukārt Civillikuma 2017.pants paredz, ka pirkuma maksai jābūt noteiktai un tā nedrīkst atkarāties no vienas puses iegribas; bet, ja pārdevējs piegādā pircējam lietas vai preces, ko tas pasūtījis, nenoteicot cenu, tad [...] pieņemams, ka abas puses vienojušas par tirgus cenu (2018.p.). Atbilstoši Civillikuma 2123.pantam gadījumā, kad puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru, to nosaka tiesa pēc sava ieskata.

[14.2] Tiesa konstatējusi, ka pusēm nav strīda, ka nomas maksa nosakāma procentuāli no zemes kadastrālās vērtības gadā. Pirmās instances tiesa ņēmusi vērā vairākus kritērijus un lietā nodibinātos apstākļus un atzinusi par taisnīgu un samērīgu nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Lai gan tiesa ņēmusi vērā likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (redakcijā, kas bija spēkā lietas izskatīšanas laikā) 12.panta pirmās daļas 1. un 2.punkta piezīmē, otrajā un otrajā<sup>pirm</sup> daļā noteikto nomas maksas apmēru – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, no sprieduma secināms, ka tiesa šī likuma normas nav piemērojusi tieši, bet tikai tās ar salīdzināšanas metodi izmantojusi kā vienu no kritērijiem taisnīgas atbildības noteikšanai. No sprieduma redzams, ka tas nav vienīgais kritērijs, kuru tiesa izmantojusi, jo tiesa ņēmusi vērā gan nekustamā īpašuma atrašanās vietu un zemes lietošanas iespējas, gan Civillikumā ietvertu vispārējo likumisko procentu likmi – 6% gadā, kas nosaka atbildības lielumu par sveša kapitāla lietojumu līgumslēdzēju vienošanās neesamības gadījumā, gan laiku, kādā nomas maksa sasniegtu zemes vērtību, gan novērtējusi, vai šāda nomas maksa atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, vai tā pilda nomas līgumam raksturīgo atbildības funkciju, kā arī, vai tā atbilst ekonomiskajai situācijai.

Ievērojot minēto, ka likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” noteiktais nomas maksas apmērs tieši nav piemērojams un ka tiesa par taisnīgu nomas maksu atzinusi 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības uz dažādu kritēriju kopvērtējuma pamata, nav pamatots kasācijas sūdzības arguments, ka tiesai bija jāpiemēro likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta pirmās daļas piezīmē, kas bija spēkā līdz 2011.gada 18.oktobrim, noteikto nomas maksas ierobežojumu (līdz 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības).

[14.3] Turklāt no sprieduma redzams, ka nomas maksa par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam rēķināta, ņemot vērā 2011.gada kadastrālo vērtību (3455 latus), kas ir zemākā kadastrālā vērtība minēto gadu laikā. Proti, 2009. un 2010.gadā strīdus zemes gabala kadastrālā vērtība bija augstāka, kādēļ par šiem gadiem no atbildētāja faktiski piedzīta mazāka summa nekā 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā.

[15] Savukārt kasācijas sūdzības iesniedzēja iebildumus pret pienākuma uzlikšanu atbildētājam maksāt prasītājai nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemes gabalu Civillietu departaments atzīst par pamatotiem.

[15.1] Atzīstot, ka nomas maksa 6% apmērā uzskatāma par taisnīgu atbildību, kas līdzsvaro gan zemes, gan ēkas īpašnieka ekonomiskās intereses, tiesa vienlaikus uzlikusi atbildētājam pienākumu papildus nomas maksai kompensēt nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemi.

Kā jau minēts, pienākums papildus nomas maksai kompensēt iznomātajam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu bija noteikts tikai likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta pirmās daļas 1. un 2.punkta piezīmē, otrajā un otrajā<sup>pirm</sup> daļā un turklāt tikai redakcijā, kas bija spēkā no 2011.gada 19.oktobra līdz 2014.gada 31.decembrim. Taču šīs likuma normas pušu attiecības neregulē, un Civillikums šādu pienākumu neparedz.

Ņemot vērā, ka apgabaltiesa zemes nodokļa samaksas pienākumu uzlikusi atsevišķi no nomas maksas (papildus nomas maksai), nevis kā komponenti, kas veido taisnīgu atbildību par zemes lietošanu jeb nomas maksu, tad tiesa šādu pienākumu uzlikusi bez likumīga pamata.

[15.2] Tāpat ir pamatots kasācijas sūdzības iesniedzēja arguments par Civilprocesa likuma 197.panta pirmās daļas pārkāpumu.

Civilprocesa likuma 197.panta pirmā daļa paredz, ka spriedumā, kas uzliek pienākumu izpildīt noteiktas darbības, tiesa nosaka, konkrēti kam,

kādas darbības un kādā termiņā ir jāizpilda.

Civilprocesa likuma 203.panta piektajā daļā noteikts, ka spriedumam, kas stāties likumīgā spēkā, ir likuma spēks, tas ir obligāts un izpildāms visā valsts teritorijā [..]. Minētais nozīmē to, ka sprieduma labprātīgas neizpildes gadījumā pēc izpildu raksta izsniegšanas ir iespēja panākt šā sprieduma izpildi ar tiesu izpildītāja starpniecību. Savukārt, lai spriedums būtu izpildāms, tajā jābūt konkrēti noteiktiem pušu pienākumiem, kādēļ ir būtiski ievērot Civilprocesa likuma 197.panta noteikumus.

Pārsūdzētais spriedums daļā par pienākuma uzlikšanu atbildētājam atmaksāt nekustamā īpašuma nodokli tiem neatbilst. Proti, spriedumā nav konkretizēts, kādā apmērā un kādā termiņā šis maksājums izdarāms.

[11] Civillietu departamenta ieskatā iepriekš izklāstīto argumentu kopums ļauj secināt, ka konstatētie trūkumi materiālo tiesību normu piemērošanā un procesuālie pārkāpumi vērtējami kā tādi, kas noveda pie lietas nepareizas izspriešanas daļā, ar kuru atzīts par noslēgtu nomas līgums un atbildētājam uzlikts pienākums atmaksāt prasītājam nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemes gabalu. Tas dod pamatu sprieduma atcelšanai atbilstošā tā daļā, un prasība daļā par laiku no 2012.gada 1.jūlija izskatāma no jauna. Ņemot vērā, ka tiesas izdevumu piedziņa ir atkarīga no prasības apmierinātās daļas, spriedums atceļams arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

[12] Daļēji atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu /pers. M/ – personai, kura /pers. C/ vārdā samaksājusi drošības naudu, atmaksājama drošības nauda 56,91 *euro*.

## R e z o l u t ī v ā

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, 475.pantu, Augstākās tiesas Civillietu departaments

## n o s p r i e d a

Atstāt negrozītu Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 5.decembra spriedumu daļā, ar kuru atzītas pušu zemes nomas tiesiskās attiecības no 2009.gada 1.janvāra par zemes gabalu 691 m<sup>2</sup> platībā /adrese/; daļā, ar kuru no /pers. C/ /pers. B/ labā piedzīts zemes nomas maksas parāds par laiku no 2009.gada 1.janvāra līdz 2012.gada 30.jūnijam 725,58 latu, kā arī daļā, ar kuru /pers. B/ noteiktas tiesības saņemt par laiku līdz sprieduma izpildei likumiskos 6% gadā no nesamaksātā zemes nomas maksas parāda.

Atcelt Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 5.decembra spriedumu daļā, ar kuru atzīts par noslēgtu zemes gabala 691 m<sup>2</sup> platībā /adrese/ zemes nomas līgums, nosakot /pers. C/ pienākumu no 2012.gada 1.jūlija maksāt nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības un pienākumu atmaksāt /pers. B/ nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemes gabalu, kā arī daļā, ar kuru no /pers. C/ piedzīti tiesāšanās izdevumi /pers. B/ un valsts labā, un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai Zemgales apgabaltiesā.

Atmaksāt /pers. M/ drošības naudu 56,91 EUR (piecdesmit sešus *euro* un 91 centu).

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnese referente	(paraksts)	Z.Pētersone
Tiesnese	(paraksts)	A.Čerņavska
Tiesnesis	(paraksts)	V.Maksimovs