

Piespiedu zemes nomas attiecību konstatēšana

Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrā daļa nav tulkojama kā likumdevēja griba vienai pusei uzspiest otras puses subjektīvu vēlmi un pēc tiesas pavēles parakstīt nomas līgumu, bet gan kā zemes un ēkas īpašniekam dots uzdevums savstarpēji saistīties, noslēdzot līgumu atbilstoši brīvprātības principam, savukārt, ja vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek – strīda gadījumā – nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124.pants). Pienākuma uzlikšana vienai pusei noslēgt rakstisku līgumu šādā gadījumā ir lieka, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas
Civillietu departamenta
2016.gada 26.oktobra
SPRIEDUMS
Lieta Nr. C39057712
SKC–336/2016**

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departaments šādā sastāvā:

tiesnese referente A.Briede

tiesnesis I.Bisters

tiesnese M.Senkāne

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar AS „Pilsētas zemes dienests” kasācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 29.oktobra spriedumu AS „Pilsētas zemes dienests” prasībā pret biedrību „[nosaukums]”, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un SIA „Leasing & Factoring AB” par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju, parāda piedziņu un biedrības „[nosaukums]” pretprasībā pret AS „Pilsētas zemes dienests” par nomas līguma noslēgšanu.

Aprakstošā daļa

[1] AS „Pilsētas zemes dienests” ir nekustamā īpašuma – zemesgabala 4146 m² platībā, [adrese 1], Rīgā, īpašniece. Uz minētā zemesgabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar adresi [adrese], Rīgā.

AS „Pilsētas zemes dienests” un dzīvojamās mājas [adrese], Rīgā, pārvaldniece SIA „Zemgale” dzīvokļu īpašnieku kopības vietā un vārdā 2010.gada 14.jūnijā noslēdza zemes nomas līgumu Nr.1-20/9 par zemesgabala 4146 m² platībā [adrese 1], Rīgā, lietošanu, kurā puses vienojās par nomas maksas apmēru, maksāšanas kārtību un termiņu no 2009.gada 1.novembra līdz ēku īpašuma, valdījuma vai apsaimniekošanas tiesību pārejai citai personai vai līdz brīdim, kad izbeidzas iznomātāja tiesības uz zemesgabalu.

SIA „Zemgale” tiesību un saistību pārņēmēja no 2010.gada 29.decembra ir reorganizācijas (vairāku komercsabiedrību apvienošanas) rezultātā izveidotā Rīgas pilsētas pašvaldības sabiedrība ar ierobežotu atbildību – SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”.

No 2011.gada 1.novembra dzīvojamās mājas [adrese], Rīgā, pārvaldīšanas tiesības ir pārņēmusi dzīvokļu īpašnieku kopības dibinātā biedrība „[nosaukums]”.

[2] AS „Pilsētas zemes dienests” 2011.gada 26.maijā cēlusi tiesā prasību pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, biedrību „[nosaukums]” un SIA „Leasing & Factoring AB” par

zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu, norādot šādu pamatojumu:

[2.1] kopš 2011.gada februāra SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” zemes nomas un kompensējamā nekustamā īpašuma nodokļu maksājumus atbilstoši nomas līgumam neveic, par laiku no 2011.gada 1.februāra līdz 31.oktobrim ir izveidojies parāds 8199,80 LVL, kā arī aprēķināti nokavējuma procenti 624,47 LVL (Civillikuma 1759. un 1765.pants);

[2.2] saskaņā ar likuma „Par valsts uz pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro¹ daļu no 2011.gada 1.novembra piespiedu nomas tiesiskās attiecības zemes īpašnieci AS „Pilsētas zemes dienests” ir ar dzīvojamās ēkas jauno pārvaldnieci biedrību „[nosaukums]” kā dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvi (rakstisks zemes nomas līgums nav noslēgts). Biedrība par zemes nomu nav maksājusi, līdz ar to no 2011.gada 1.novembra līdz 2012.gada 30.jūnijam ir izveidojies parāds 3000,93 LVL, kuru veido zemes nomas maksa 2161,86 LVL, PVN 22% – 475,61 LVL un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 363,47 LVL;

[2.3] par mājas apsaimniekošanu un zemes nomas līguma noslēgšanu, kā arī par parāda nomaksu atbildīgs ir dzīvojamās ēkas ikreizējais pārvaldnieks, kuram ir prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem. SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un biedrība „[nosaukums]”, nododot un pārņemot mājas pārvaldīšanas tiesības, nav vienojušās, kura ir atbildīga par parādiem pēc noslēgtajiem ar pārvaldīšanu saistītajiem līgumiem, tostarp zemes nomas līgumu, tādēļ prasība tiek vērsta pret bijušo un esošo pārvaldnieku;

[2.4] par SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” parādu galvojumu 2011.gada 23.martā uzņēmusies SIA „Leasing & Factoring AB”.

Ievērojot minēto un pamatojoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro daļu, Civillikuma 1534., 1838., 2124. un 2142.pantu, likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 3.panta pirmās daļas 1.punkta (a) apakšpunktu, prasībā lūgts:

- piedzīt no biedrības „[nosaukums]”, bet, ja sprieduma labprātīgas izpildes termiņā samaksa netiek veikta, tad piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasītājas labā parādu 8199,80 LVL un nokavējuma procentus 624,47 LVL par laiku no 2011.gada 1.februāra līdz 31.oktobrim, savukārt, piedziņas neiespējamības gadījumā parādu piedzīt no galvnieces;

- konstatēt, ka starp prasītāju kā iznomātāju un biedrību „[nosaukums]” kā nomnieci no 2011.gada 1.novembra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, nosakot nomas priekšmetu – daļa no nekustamā īpašuma [adrese 1], Rīgā, 2559 m² platībā – un nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus kompensējot nekustamā īpašuma nodokli;

- piedzīt no biedrības „[nosaukums]” prasītājas labā nomas maksas parādu 3000,93 LVL.

[3] Biedrība „[nosaukums]” 2012.gada 14.septembrī iesniegusi pretprasību, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 1473., 2112., 2113. un 2126.pantu, lūgusi apstiprināt biedrības sastādīto līguma projektu un uzlikt AS „Pilsētas zemes dienests” pienākumu noslēgt nomas līgumu atbilstoši biedrības izstrādātajam līguma projektam, norādot, ka AS „Pilsētas zemes dienests” ārpusstiesas kārtībā par šādiem līguma noteikumiem nevienojas un līgumu neslēdz.

[4] Ar Valmieras rajona tiesas 2013.gada 17.maija spriedumu prasība un pretprasība apmierināta daļēji:

- no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasītājas labā piedzīts zemes nomas maksas parāds 8199,80 LVL par laiku no 2011.gada 1.februāra līdz 2011.gada 31.oktobrim,

nokavējuma procenti 624,47 LVL un tiesāšanās izdevumi 810,71 LVL, pavisam kopā 9634,98 LVL;

- prasība daļā par parāda piedziņu no biedrības „[nosaukums]” noraidīta;

- noteikts, ka gadījumā, ja parāda piedziņa no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” nav iespējama, tad parāds 8824,27 LVL piedzenams no SIA „Leasing & Factoring AB”;

- konstatēts, ka starp AS „Pilsētas zemes dienests” un biedrību „[nosaukums]” no 2011.gada 1.novembra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala [adrese 1], Rīgā, daļas 2559 m² platībā nomu ēkas [adrese], Rīgā, uzturēšanai, ar zemes nomas maksu 6% gadā no iznomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības, papildus veicot pievienotās vērtības nodokļa maksājumu un kompensējot nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem;

- no biedrības „[nosaukums]” prasītājas labā piedzīts zemes nomas maksas parāds 2161,86 LVL par laiku no 2011.gada 1.novembra līdz 2012.gada 30.jūnijam, PVN (22%) – 475,61 LVL, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 363,47 LVL un tiesāšanās izdevumi 397,45 LVL, kopā 3398,39 LVL;

- AS „Pilsētas zemes dienests” uzlikts pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar biedrību „[nosaukums]” par zemesgabala [adrese 1], Rīgā, daļas 2559 m² platībā nomu biedrības norādītajā variantā viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas;

- pretprasība daļā par zemes nomas līguma projekta apstiprināšanu noraidīta;

- no AS „Pilsētas zemes dienests” biedrības „[nosaukums]” labā piedzīti tiesas izdevumi 50 LVL.

Spriedumā norādīts, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ir atbildīga par nomas līgumā noteikto saistību izpildi. Nomas līgums nav apstrīdēts, līdz ar to spēkā esoša līguma nosacījumi ir izpildāmi atbilstoši līgumā paustajai pušu gribai. Tā kā bijusi pārvaldniece maksājumus nav veikusi pilnā apmēra, ir piedzenams parāds 9199,80 LVL un nokavējuma procenti 624,47 LVL.

Zemes nomas maksas parāda piedziņa vispirms nosakāma no galvenā parādnieka, bet piedziņas neiespējamības gadījumā no galvinieka SIA „Leasing & Factoring AB”, kura uzņēmusies galvinieka saistību par zemes nomas maksājumu izpildi.

Starp AS „Pilsētas zemes dienests” un biedrību „[nosaukums]” kopš 2011.gada 1.novembra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, taču biedrība nomas maksājumus nav veikusi, tādēļ zemes īpašnieces labā piedzenams zemes nomas maksas parāds 3000,93 LVL, ieskaitot PVN un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Lai sakārtotu starp daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekotāju un zemes īpašnieku izveidojušās zemes piespiedu nomas attiecības, prasītājai un biedrībai „[nosaukums]” šīs attiecības jāneregulē rakstveidā, noslēdzot zemes nomas līgumu. Nomas līguma slēgšana ar zemesgabala īpašnieku par ēkai piesaistītā zemesgabala lietošanu ir Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktā noteiktā obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība. Tāds pienākums noteikts arī likuma „Par valsts uz pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta pirmajā daļā.

Saskaņā ar Civillikuma 2124.pantu ir jābūt noteiktām nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām – iznomājamā zemesgabala platībai un nomas maksai. Lietā nav strīda, ka starp prasītāju un biedrību „[nosaukums]” pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala Rīgā, [adrese 1] daļas 2559 m² platībā nomu ēkas uzturēšanai un ka zemes

nomas attiecības prasītājam ar biedrību pastāv kopš 2011.gada 1.novembra, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības 2011.gada 16.marta lēmumu. Tāpat nav strīda par zemes nomas maksu 2012.gadam, kas noteikta 3242,78 LVL gadā (6% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli iznomātajai zemesgabala platībai), papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli. Savukārt līguma 3.4.punkta noteikums, ka nomnieks attiecīgi kompensē iznomātajam Latvijas likumdošanā speciāli noteiktus maksājumus, saistītus ar zemes nomu, iekļauts, ievērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu, kas paredz privatizētā dzīvokļa vai mākslinieka darbnīcas īpašnieka pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu. Savukārt par citām zemes nomas līguma projektā ietvertajām sastāvdaļām, kas Civillikuma 2124.panta izpratnē nav uzskatāmas par būtiskām, pusēm jāvienojas savstarpēji.

[5] Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija, izskatot lietu sakarā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” un AS „Pilsētas zemes dienests” apelācijas sūdzībām, 2013.gada 29.oktobrī taisījusi analogu spriedumu, papildus piedzenot valsts ienākumus no AS „Pilsētas zemes dienests” un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,79 LVL no katras, bet no biedrības „[nosaukums]” – 8,78 LVL.

Apelācijas instances tiesas spriedums pamatots ar tālāk minētajiem argumentiem.

[5.1] Civillietu tiesas kolēģija atzīst par pareizu un pietiekamu pirmās instances tiesas spriedumā ietverto motivāciju un pievienojas tai.

[5.2] AS „Pilsētas zemes dienests” apelācijas sūdzībā minētie argumenti, ar kuriem pārsūdzēts spriedums daļā par pretprasības apmierināšanu, nav pamatoti. Tā kā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības ir nodotas dzīvokļu īpašnieku biedrībai „[nosaukums]”, zemesgabala [adrese 1], Rīgā, nomas līgums zemesgabala īpašnieci AS „Pilsētas zemes dienests” slēdzams ar dzīvokļa īpašnieku kopības (kopsapulces) nozīmēto pārvaldnieku vai pilnvaroto personu (likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkts, 54.panta pirmā daļa, 75.panta piektā daļa un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts).

Pastāvot starp prasītāju un biedrību „[nosaukums]” zemes nomas tiesiskajām attiecībām kopš 2011.gada 1.novembra, faktiski pušu starpā zemes nomas tiesiskās attiecības ir nodibinātas. Lai sakārtotu visus jautājumus, kas saistīti ar zemes nomu, pušu attiecības noregulējamas rakstveida zemes nomas līgumā.

Par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām (Civillikuma 2124.pants) strīda nav, starp prasītāju un biedrību „[nosaukums]” pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības par ēkas uzturēšanai nepieciešamā prasītājam piederošā zemesgabala daļas (2559 m²) nomu. Zemes nomas attiecības pastāv kopš 2011.gada 1.novembra, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku kopības 2011.gada 16.marta lēmumu. Nav strīda arī par nomas maksu, kas aprēķināta 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli iznomātajai zemesgabala platībai un 2012.gadā noteikta 3242,78 LVL jeb 270,23 LVL mēnesī, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Par citām zemes nomas līguma projektā ietvertajām sastāvdaļām pusēm jāvienojas savstarpēji, kā to norādījusi pirmās instances tiesa.

[5.3] Tāpat noraidāmi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” apelācijas sūdzības argumenti. Lietā nav konstatējams kāds no Civilprocesa likuma 427.panta pirmajā daļā norādītajiem sprieduma atcelšanas pamatiem, un, tā kā nav celta prasība par 2010.gada

14.jūnijā noslēgtā nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu, tiesai nav jāpārbauda apstākļi, attiecībā uz kādas no pusēm maldību, slēdzot līgumu. SIA „Leasing & Factoring AB” prasību atzīst un parāda summu neapstrīd.

[6] Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2013.gada 28.decembrī taisījusi lietā papildspriedumu, ar kuru AS „Pilsētas zemes dienests” labā piedzinusi no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” ar lietas vešanu saistītos izdevumus 1300 LVL.

[7] AS „Pilsētas zemes dienests” kasācijas sūdzībā lūdz atcelt apelācijas instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru prasītājam uzlikts pienākums noslēgt zemes nomas līgumu, pamatojoties uz šādiem argumentiem:

[7.1] tiesas secinājums, ka pusēm ir pienākums parakstīt rakstveida nomas līgumu arī tad, ja ar spriedumu tiek konstatētas starp pusēm pastāvošas zemes nomas tiesiskās attiecības, ir kļūdains un balstīts uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punkta nepareizu interpretāciju;

[7.2] pienākuma uzlikšana prasītājam noslēgt zemes nomas līgumu ir pretrunā Civillikuma 1485. un 2112.pantam, kā arī privātautonomijas un līgumu slēgšanas brīvības principam;

[7.3] nomas tiesiskās attiecības var tikt nodibinātas uz likuma, līguma vai arī tiesas sprieduma pamata. Ar vienu pamatu nodibinātas attiecības nav nepieciešams nodibināt atkārtoti. Zemes īpašniece savu pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu jau ir izpildījusi ar brīdi, kad ir nodevusi ēkai funkcionāli nepieciešamo jeb piesaistīto zemesgabalu nomnieci, no savas puses ievērojot Civillikuma 2130.-2131.pantā noteiktos iznomātāja pienākumus. Tādēļ nomas līgums starp AS „Pilsētas zemes dienests” un biedrību „[nosaukums]” (kā reāllīgums atbilstoši Civillikuma 2112.pantam) ir noslēgts ar zemesgabala nodošanas brīdi. To apstiprina arī fakts, ka ar spriedumu prasījums par zemes nomas maksas piedziņu no nomnieces – biedrības „[nosaukums]” – ir atzīts par pamatotu. Tādējādi ar tiesas spriedumu ir konstatēta nomas tiesisko attiecību nodibināšana, tiesas spriedums aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu;

[7.4] Civillikums pieļauj līgumu slēgšanu arī bez atbilstošu aktu taisīšanas. Tikai gadījumos, kad likums prasa rakstisku formu kā darījuma būtisku sastāvdaļu un darījums pirms attiecīga akta taisīšanas nav spēkā, līdzējam ir tiesības lūgt atbilstoša akta taisīšanu (Civillikuma 1484., 1485. un 1522.pants). Nomas līgumam šādas prasības nav izvirzītas. Līguma slēgšanas brīvības princips neparedz gadījumus, kad tiesa varētu apstiprināt kādu līguma variantu, uzliekot pienākumu šādu piespiedu brīvprātīgu gribas izpaudumu arī parakstīt;

[7.5] likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrajā¹ daļā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktā likumdevējs ir noteicis zemes nomas maksas apmēru (pušu nevienošanās gadījumā), nevis pienākumu noslēgt līgumu ar šādām būtiskām sastāvdaļām. Ja likumdevējs vēlāk šo apmēru mainīs, tad automātiski izmainīsies zemes īpašniekam saņemamā summa, ja vien puses rakstveidā nevienosies par citu nomas maksas apmēru. Likums neparedz nomnieka tiesības pieprasīt rakstveida nomas līguma noslēgšanu ārpus likumdevēja gribas, fiksējot citu nomas maksas apmēru, ja puses par to nevar vienoties.

[8] Arī SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” bija iesniegusi kasācijas sūdzību par Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 29.oktobra spriedumu daļā par zemes nomas maksas parāda 9634,98 LVL un ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu

8,78 LVL piedziņu, taču ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta rīcības sēdes 2015.gada 23.jūlija lēmumu ir atteikts ierosināt kasācijas tiesvedību šajā daļā.

[9] Rakstveida paskaidrojumos sakarā ar AS „Pilsētas zemes dienests” kasācijas sūdzību biedrība „[nosaukums]” norādījusi, ka apelācijas instances tiesas sprieduma atcelšanai nav pamata.

Motīvu daļa

[10] 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 tālāk izklāstīto apsvērumu dēļ atzīst, ka spriedums pārsūdzētajā daļā grozāms.

[10.1] Prasītāja AS „Pilsētas zemes dienests”, būdama īpašniece zemesgabalam [adrese 1], Rīgā, kura daļa 2559 m² platībā ir nepieciešama dzīvojamās mājas [adrese], Rīgā, uzturēšanai, cēlusi tiesā prasību pret dzīvokļu īpašnieku dibināto biedrību „[nosaukums]”, kurai nodotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, par nomas tiesisko attiecību konstatāciju. Tāpat arī biedrība cēlusi pretprasību par zemes nomas līguma projekta apstiprināšanu un pienākuma uzlikšanu noslēgt zemes nomas līgumu, ar mērķi noregulēt strīdīgo tiesisko attiecību, jo ārpusstiesas kārtībā līgums nav noslēgts.

[10.2] 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*), 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.

Pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav pamata runāt par lietas nodošanu lietošanā un tās pieņemšanu no otras puses, kas saskaņā ar Civillikuma vispārējās daļas normām nodibina nomas līgumu, jo šādā situācijā iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71/2009*).

Ēkas īpašnieka (arī dzīvokļu īpašnieku) tiesība lietot zemi zem ēkas un pienākums samaksāt zemes īpašniekam par zemes lietojumu (nomas maksu) ir noteikts ar likumu, kas paredz arī nomas maksas apmēru.

[10.3] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.pantā noteikts, ka zemesgabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemesgabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra” noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu (pirmā daļa). Zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemesgabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības (otrā daļa).

Arī likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrā¹ daļa paredz, ka zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas nomas maksa nosakāma, pusēm rakstveidā vienojoties, bet, ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6

procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Lai izpildītu likumā uzlikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu, ir jāpastāv attiecīgiem priekšnoteikumiem. Domstarpības par līgumā iekļaujamiem noteikumiem un pušu nespēja labprātīgi vienoties ir objektīvs šķērslis līguma noslēgšanai. Minētās normas, kā uzskata Civillietu departaments, nav tulkojamas kā likumdevēja griba vienai pusei uzspiest otras puses subjektīvu vēlmi un pēc tiesas pavēles parakstīt nomas līgumu, bet gan kā zemes un ēkas īpašniekam dots uzdevums savstarpēji saistīties, noslēdzot līgumu atbilstoši brīvprātības principam, savukārt, ja vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek – strīda gadījumā – nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124.pants).

[10.4] Ar Vidzemes apgabaltiesas spriedumu konstatēts, ka starp prasītāju kā zemes īpašnieci un biedrību „[nosaukums]” no 2011.gada 1.novembra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemesgabala [adrese 1], Rīgā, daļas 2559 m² platībā nomu ēkas [adrese], Rīgā, uzturēšanai, ar zemes nomas maksu 6% gadā no iznomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības [..].

Tātad tiesa atbilstoši savai kompetencei strīdu izšķīrusi un ir noteikusi uz likuma pamata pastāvošo tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas, par kurām puses savstarpējo domstarpību dēļ līgumā nevienojās un tāpēc vērsās tiesā.

Ņemot vērā pretpasības saturu un mērķi, tiesas konstatējums attiecībā uz nomas līguma priekšmetu un maksu bija pietiekams, lai starp prasītāju un atbildētāju pastāvošās tiesiskās attiecības ietērtu līguma formā, t.i., ar spriedumu nomas līgumu atzītu par noslēgtu, neatkarīgi no pārējiem prasītāja izvirzītajiem priekšlikumiem (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-71/2009*).

Pienākuma uzlikšana vienai pusei noslēgt rakstisku līgumu, kā pamatoti norādīts kasācijas sūdzībā, šādā gadījumā ir lieka, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu.

Līgums savā būtībā ir brīvas (nepiespiestas) gribas izpaudums, savukārt apzināti piespiestas gribas izteiksmes dēvēšana par līgumu ir fiktīva konstrukcija tai ziņā, ka par līgumu dēvētais fakts īstenībā nav līgums (*sk. N.Vīnzarājs. Civiltiesību problēmas: Raksti (1932.-1939.). Sastādījis: E.Kalniņš. - R.:E.Kalniņa un V.Tihonova izdevums, 2000, 109.lpp.*). Līdz ar to Civillietu departaments neatrod pamatojumu ar tiesas spriedumu konstatētās uz likuma pastāvošās tiesiskās attiecības vēl pastiprināt ar līgumu, turklāt uzlikt vienai pusei faktiski neizpildāmu pienākumu. Tieši tādēļ, ka likumā paredzētais līgums netika noslēgts (netika panākta savstarpēja saprašanās), abas puses vērsās tiesā.

Konstatējot nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu, tiesa būtībā ir daļēji apmierinājusi arī pretpasību. Tomēr iepriekš minēto argumentu dēļ Civillietu departaments nevar atzīt par pareizu sprieduma rezolutīvajā daļā formulēto strīda atrisinājumu – pienākuma uzlikšanu prasītājai noslēgt paredzētās tiesības, Civillietu departaments uzskata par iespējamu procesuālās ekonomijas nolūkā spriedumu pārsūdzētajā daļā grozīt un rezolutīvajā daļā prasītājai uzlikto neizpildāmo pienākumu aizstāt ar attiecīga līguma esamības fakta atzīšanu.

Tā kā spriedums tiek grozīts, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.pantu atmaksājama par kasācijas sūdzību samaksātā drošības nauda 284,57 euro, kas, ņemot vērā oficiālo pārejas kursu no latiem uz euro 0,702804, ir ekvivalenta summa AS „Pilsētas zemes dienests” samaksātajiem 200 LVL.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 4.punktu, Civillietu departaments

nosprīda

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 29.oktobra spriedumu pārsūdzētajā daļā grozīt, izsakot rezolutīvās daļas sesto rindkopu šādā redakcijā: „Atzīt par noslēgtu zemes nomas līgumu starp AS „Pilsētas zemes dienests” un biedrību „[nosaukums]” atbilstoši Vidzemes apgabaltiesas 2013.gada 29.oktobra spriedumā konstatētajām nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām.”

Atmaksāt AS „Pilsētas zemes dienests” drošības naudu 284,57 *euro* (divi simti astoņdesmit četri *euro*, 57 centi).

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesību aktu tiesas spriedumu saraksts

Civillikuma 2124.pants

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.pants

Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrā¹ daļa

Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01

Lietā C33186205 Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 25.februāra spriedumu Nr. SKC-71/2009