

Par nomas maksas parāda piedziņu

KRISTĪNE ZĪLE, zvērinātu advokātu biroja „Raidla, Lejiņš & Norcoux” zvērināta advokāte

05.02.2014. AT Civillietu departaments paplašinātā sastāvā izskatīja lietu par nomas līguma noslēgšanu, nomas maksas parāda un atbildības par zemes dziļu izmantošanu piedziņu sakarā ar prasītāja kasācijas sūdzību par apelācijas instances tiesas spriedumu.

Lietas būtība:

Prasītājam pieder nekustamais īpašums, kas sastāv no 5 zemes gabaliem. Tas laika gaitā tika sadalīts vairākos nekustamajos īpašumos, savukārt atbildētājam pieder ēku nekustamais īpašums, kas atrodas uz prasītājam piederošā zemes gabala. Zemesgrāmatā ierakstīts, ka ēkas saistītas ar prasītājam piederošo zemes gabalu. Starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku 08.12.1998. tika noslēgts 2.zemes gabala nomas līgums uz laiku līdz 07.07.2001., nosakot nomas maksu 5% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības. 06.07.2001. tika noslēgts jauns zemes nomas līgums par to pašu zemes gabalu un par to pašu nomas maksu uz laiku līdz 07.07.2004. Pēc nomas līguma termiņa izbeigšanās jauns nomas līgums nav noslēgts, bet piespiedu nomas tiesiskās attiecības turpinājās. Taču no 2005.gada janvāra atbildētāja pārtraukusi maksāt par zemes lietošanu, kaut gan saskaņā ar CL 2123.pantu pieņemams, ka agrākie nomas noteikumi nav grozīti. 2.zemes gabala sadalīšanas rezultātā tika izveidots jauns nekustamais īpašums, kas ir atbildētājas lietošanā esošais zemes gabals. Tā sastāvā ir zemes gabals 31 782 m², kura lietošanas mērķis ir rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, un zemes gabals 11 864 m² platībā, kurā atrodas īpaši aizsargājamas dabas teritorija. Atbildētāja kopš 2004.gada, nesāņemot prasītāja piekrišanu un nemaksājot viņam atbildību, komerciālām vajadzībām lieto prasītājam piederošos zemes dziļu resursus – ūdeni.

Atbildētāja cēla pretprasību, kurā, pamatojoties uz CL 1036., 2123.pantu, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta 1.punktu, lūdza tiesu uzlikt prasītājam par pienākumu noslēgt ar atbildētāju zemes nomas līgumu, jo pušu starpā tiešām pastāv zemes 33 018 m² platībā piespiedu nomas tiesiskās attiecības, un tāpēc ir tiesisks pamats noslēgt beztermiņa zemes nomas līgumu.

Būtiskākais jautājums, ko, izskatot kasācijas sūdzību, vērtēja Civillietu departaments, bija par nomas maksas pieauguma civilprocesuālo raksturu vai nomas maksas pieauguma piedziņa

par laika posmu pēc pirmās instances tiesas sprieduma ir uzskatāma par prasījuma precizēšanu CPL 418.panta 2.daļas 1.punkta izpratnē vai par prasības pamata vai priekšmeta grozīšanu vai prasījuma

apmēra palielināšanu, ja prasījums izvirzīts par nomas līguma noslēgšanu, jau pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, ko neviens no pusēm nav apstrīdējusi.


Vērtētais jautājums ir interesants, jo lietās par nomas maksas piedziņu, ievērojot lietu izskatīšanas termiņus, nereti jāsecina, ka nomas maksas parāds lietas izskatīšanas gaitā ir pieaudzis, bieži vien pat ievērojami. Tiesu praksē nav ieviests, ka nomas maksu tiesa piedzen par laiku uz priekšu no sprieduma taisīšanas. Tomēr vienkārša prasības summas palielināšana visā lietas izskatīšanas gaitā nav iespējama, jo saskaņā ar CPL 74.panta 3.daļas 3.punktu, prasītājs ir tiesīgs palielināt prasījuma apmēru, iekams nav uzsākta lietas izskatīšana pēc būtības. Ievērojot šo likuma noteikumu, arī konkrētajā civillietā apelācijas instances tiesa atzina, ka apelācijas instances tiesā vairs nav iespējams pievienot pieaugumu prasībai par nomas maksas piedziņu, un prasījums par pieauguma piedziņu atstājams bez izskatīšanas.

Kā atzina kasācijas instance, nav strīda par to, ka apelācijas instancē nedrīkst grozīt prasības priekšmetu vai pamatu (CPL 418.panta 1.daļa), tomēr izskatītajā lietā nevar runāt par prasības priekšmeta vai pamata grozīšanu. Prasība ir celta par piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas atzīšanu, par pienākuma uzlikšanu noslēgt nomas līgumu, nosakot nomas maksu un līguma termiņu, jo atbildētājam piederošas ēkas aizņem daļu prasītāja zemes, tādējādi atbildētāja izmanto šo zemi, bet nemaksā nomas maksu.

Iespējams varētu šķist, ka te būtu piemērojams CPL 418.panta 2.daļas 3.punkts, kurš paredz, ka par jaunu prasījumu nav uzskatāma procentu un pieaugumu pievienošana lietai. Diemžēl šī norma neprecizē, kas ir saprotams ar jēdzienu „pieaugums”, tāpēc jāņem vērā tiesību doktrīnā atzītais, ka attiecībā uz procentiem un pieaugumiem jāvadās no CL. Savukārt CL ietvertās tiesību normas attiecībā uz nomu neparedz nomas maksai pieauguma statusu. Līdz ar to nav pamata piemērot CPL 418.panta 2.daļas 3.punktu.

Tomēr būtu pilnīgi neloģiski teikt, ka nomas maksas parāds ir piedzenams tikai tādā apmērā, kāds minēts prasības pieteikumā, proti, uz prasības celšanas brīdi. Tas vistiešākajā veidā nonāktu pretrunā ar personas tiesībām uz efektīvu tiesību aizsardzību tiesā, turklāt nevajadzīgi noslogotu arī tiesu, jo prasītājam būtu jāceļ tiesā jauna prasība par tiesvedības gaitā uzkrātā nomas maksas parāda piedziņu, kas savukārt ir pretrunā ar procesuālās ekonomijas principam.

Izskatītajā lietā apstākļi, kas veido prasības pamatu, gan pirmās, gan otrās instances tiesā, faktiski ir tie paši: atbildētāja lieto prasītājam piederošu zemi, bet atbildētāja nemaksā nomas maksu, un puses nevar labprātīgi vienoties par līguma noteikumiem, un tādēļ prasītājs nesaņem nomas maksu par zemes gabala lietošanu jau no 2005.gada. Prasītājs jau savā sākotnējā prasībā ir lūdzis piedzīt nomas maksas parādu, tiesvedības laikā palielinot šo prasību sakarā ar laika tecējumu. Tieši šī iemesla dēļ ir iesniegti papildinājumi arī apelācijas instances tiesā, turklāt prasītājs nelūdz piedzīt tiesvedības gaitā pieaugušo nomas maksas parādu līdz otrās instances tiesas spriedumam, bet gan atbilstoši savā sākotnējā prasībā izvirzītajam priekšlikumam par nomas līguma termiņu.

Ievērojot minēto, kasācijas instances tiesa atzina, ka konkrētais gadījums pēc būtības atbilst „precizējuma” jēdzienam (precizēt - panākt, ka (kas) kļūst precīzs, precīzāks, precizēt datus, precizēt savu agrāko izteikumu („Latviešu valodas vārdnīca: 30000 pamatvārdu un to skaidrojumi”)), jo prasītājs apelācijas instances tiesā precizē savu agrāko prasījumu, kas sakarā ar tiesvedību ir mainījies. 



Lietās par nomas maksas piedziņu nomas maksas parāds lietas izskatīšanas gaitā bieži vien pieaug vairākkārt, tomēr saskaņā ar CPL 74.panta 3.daļas 3.punktu, prasītājs ir tiesīgs palielināt prasījuma apmēru, iekams nav uzsākta lietas izskatīšana pēc būtības, nevis visā lietas izskatīšanas gaitā