

INSIDER

TIESVEDĪBAS UN CIVILPROCESS

Jaunākā tiesu prakse lietu tiesību strīdos

Augstākās tiesas Civillietu departamenta jaunākajā tiesu praksē vērtēti vairāki aspekti saistībā ar lietu tiesībām, īpaši attiecībā uz servitūta tiesisko regulējumu. Augstākās tiesas Civillietu departaments analizējis tādus jautājumus kā servitūta apmēra un nepieciešamības noteikšanu, servitūta nodibināšanas priekšnoteikumus, pienākuma pierādīt īpašuma tiesību pāreju saturu, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamā māju pārvaldnieku tiesības un pienākumus tiesiskajās attiecībās ar zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem.

Ar īpašnieka ērtību un paradumu lietot svešu īpašumu nepietiek, lai būtu pamats servitūta nodibināšanai

Var izveidoties situācija, kad kāda īpašuma pilnvērtīgai izmantošanai nepieciešama iespēja šķērsot citai personai piederošu īpašumu, tiesības pievadīt vai novadīt ūdeni, izmantojot līdzās esošu īpašumu utt. Šādā gadījumā var būt iespējams nodibināt servitūtu uz citai personai piederoša īpašuma par labu attiecīgajam īpašumam, nodrošinot šādas tiesības. Ja īpašumu īpašnieki nespēj vienoties par servitūta nodibināšanu, to var nodibināt arī tiesa. Taču jāņem vērā, ka servitūta nodibināšana var būt uzskatāma par kalpojošā īpašnieka tiesību lietot savu īpašumu ierobežojumu. Līdz ar to tiesai prasībā par servitūta nodibināšanu būtu jāievēro arī atbildētāja intereses un jānoteic servitūts un tā apmērs, ievērojot objektīvu nepieciešamību, un jāizvēlas vismazāk atbildētāja īpašumu apgrūtinošais servitūta nodibināšanas veids dabā, kas vienlaikus sasniedz nepieciešamo mērķi.

Saistībā ar minēto Augstākā tiesa¹ analizējusi jautājumu par servitūta apmēra noteikšanas kritérijiem, nodibinot servitūtu, kā arī par servitūta nodibināšanas pamatojumu.

Nekustamā īpašuma īpašnieki minētajā lietā bija cēluši prasību par reālservitūta nodibināšanu 28 m² platībā, apgrūtinot atbildētājai piederošo nekustamo īpašumu ar tiesībām lietot daļu no atbildētājai piederošās pagalma teritorijas pieklūšanai savam īpašumam, tiesībām novadīt ūdeni no prasītājiem piederošās ēkas jumta un tiesībām novadīt kanalizāciju caur atbildētājas īpašumu.

Augstākā tiesa norādījusi, ka atbilstoši tiesību doktrīnas atziņām Civillikuma 1132.pants, saskaņā ar kuru, ja rodas šaubas par servitūta apmēru, tas arvien pieņemams vismazākā apmērā, piemērojama vienīgi gadījumos, kad strīdus priekšmets ir pastāvoša servitūta apmērs, nevis gadījumā, kad prasība ir celta par jauna servitūta nodibināšanu. Tādos gadījumos tiesai ir pienākums

2016.gada 29.jūnijs

Jānis Kubilis
Tiesvedības prakses vadītājs
janis.kubilis@vilgerts.com

Aivars Lošmanis
Zvērināts advokāts
aivars.lozmanis@vilgerts.com

Lāsma Freiberga
Zvērināta advokāta palīgs
lasma.freiberga@vilgerts.com

Jānis Sarāns
Jaunākais jurists
janis.sarans@vilgerts.com

Kalīne Ozola
Jurista palīgs
kaline.ozola@vilgerts.com

¹ Augstākā tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 12.aprīla spriedums lietā Nr.SKC-33/2016.



noskaidrot teritoriju (platību un vietu), kas prastājiem nepieciešama piekļūšanai savam īpašumam, tā pārvaldīšanai un pienācīgai apsaimniekošanai, nevis izvēlēties mazāko no piedāvātajām platībām, izmantojot to kā vienīgo servitūta apmēra kritēriju.

Augstākā tiesa arī norādījusi, ka cita īpašuma faktiskais lietojums nepiešķir valdošā īpašuma īpašniekam servitūta tiesības. Apstākļos, kad nav nekādu pierādījumu par to, ka vienošanās būtu panākta un servitūtu persona lūgusi nodibināt tiesas ceļā, nav pamata arī uzskatīt, ka servitūts jau būtu nodibināts. Pats cita īpašuma lietošanas fakts Augstākās tiesas ieskatā drīzāk var norādīt uz nepieciešamību nodibināt servitūtu, nevis uz jau pastāvošu servitūtu, kas nodibināts pušu vienošanās ceļā.

Augstākā tiesa secinājusi, ka vispārīga atsaukšanās uz īpašuma apsaimniekošanu un vēlmi nodrošināt ēkas nomniekiem iespēju noklūt pagalmā ir attiecīnāma uz servitūta izlietotāja subjektīvajām interesēm, nevis objektīvu nepieciešamību it īpaši tādēļ, ka ēkā ir vairākas ieejas ar iekļūšanu īpašumā no divām dažādām ielām. Tādējādi servitūts tiesas ceļā nodibināms, ja tā ir nepieciešamība valdošā īpašuma labumam, bet ne tādēļ, lai radītu zināmas ērtības vai labierīcības valdošā nekustamā īpašuma īpašniekam vai kādai citai personai.

Līdz ar to personai var būt subjektīvās tiesības prasīt servitūta nodibināšanu par labu sev piederošajam īpašumam. Tādā gadījumā tiesa vērtē iespējami tiesīgā īpašuma objektīvo nepieciešamību servitūta nodibināšanai un gadījumā, ja tas ir nodibināms, nosaka servitūta veidu, platību un vietu dabā. Jo sevišķi būtiski ir šādu vērtējumu veikt, nesmot vērā iespējami tiesīgā īpašuma un iespējami saistītā īpašuma izmantošanas alternatīvas servitūta nodibināšanai, lai nesamērīgi neaizskartu citu īpašnieku tiesības un tiesiskās intereses un norobežotu objektīvu nepieciešamību nodibināt servitūtu no iespējami tiesīgā īpašuma īpašnieka ērtībām. Lai arī mutvārdos noslēgtas vienošanās par servitūtu nodibināšanu atzīšana tiesas ceļā ir iespējama un tās pastāvēšanu var būt iespējams pierādīt ar īpašuma ilgstošu izmantošanu, taču tiesīgā īpašuma īpašnieka intereses daudz efektīvāk varētu aizsargāt šādas vienošanās tūlītēja noformēšana rakstveidā vai arī prasība par servitūta nodibināšanu tiesas ceļā, ja tam ir tiesisks pamats.

Nav pieļaujama servitūta nodibināšana nekustamajiem īpašumiem, kuru īpašnieks ir viena un tā pati persona

Reālservitūts ir tāda tiesība uz svešu lietu, ar kuru īpašuma tiesība uz to ir lietošanas ziņā aprobežota kādam noteiktam zemes gabalam par labu. Katra reālservitūta pastāvēšanai vajadzīgi divi nekustami īpašumi, no kuriem viens apgrūtināts otram par labu. Pirmais ir saistītais jeb kalpojošais, otrs - tiesīgais jeb valdošais. Kalpojošajam nekustamajam īpašumam ir jādod labums valdošajam ne tikai nejauši vai uz kādu laiku, bet ar savām pastāvīgām īpašībām. Līdz ar to divi līdzās esošu īpašumu īpašnieki var vienoties par servitūta nodibināšanu vai arī gadījumā, ja nav iespējams panākt vienošanos, persona var celt prasību tiesā par servitūta nodibināšanu. Taču, ja vienam īpašniekam pieder divi līdzās esoši īpašumi, no kuriem viena pilnvērtīgai lietošanai nepieciešama piekļuve otram vai iespēja lietot otru īpašuma daļas, tad pirms īpašuma pārdošanas tam var būt tiesiska interese juridiski atrisināt jautājumu par otra īpašuma izmantošanas tiesībām. Potenciālu strīdu riska par servitūta tiesībām neesamība var palielināt īpašuma pārdošanas cenu un pieprasījumu pēc šāda īpašuma.

“Divu blakus esošu nekustamu īpašumu īpašnieks nevar nodibināt reālservitūtu uz vienu no šiem īpašumiem par labu otram īpašumam atbilstoši spēkā esošajām tiesību normām.”

“Vispārīga atsaukšanās uz īpašuma apsaimniekošanu un vēlmi nodrošināt ēkas nomniekiem iespēju noklūt pagalmā [...] attiecīnāma uz servitūta izlietotāja subjektīvajām interesēm, nevis objektīvu nepieciešamību, kas savukārt ir priekšnoteikums servitūta nodibināšanai tiesas ceļā.”

Augstākā tiesa² ir analizējusi jautājumu par personas tiesībām nodibināt servitūtu, ja gan valdošais, gan kalpojošais īpašums pieder vienai un tai pašai personai. Minētajā gadījumā persona vēlējusies sadalīt nekustamo īpašumu vairākās zemes vienībās, taču, kā blakus sūdzības iesniedzējs to pamatojis, priekšnoteikums tam atbilstoši spēkā esošajam regulējumam esot piekļuves nodrošināšana vēl pirms īpašuma sadalīšanas, ierakstot zemesgrāmatā servitūtu.

Augstākā tiesa atzina, ka, ievērojot tiesību doktrīnas atziņas, pēc savas juridiskās dabas servitūts ir svešas lietas lietošanas tiesība, kas veidojas starp divu nekustamu lietu īpašniekiem, ja šīs lietas nepieder vienām un tām pašām personām, no kurām viens apgrūtināts otram par labu. Servitūts nevar tikt nodibināts uz servitūta izlietotāja paša lietu, jo jebkura tiesība, kuru iespējams piešķirt ar servitūtu, tāpat ietilpst viņa īpašuma tiesības sastāvā. Tādējādi, piemēram, divu blakus esošu nekustamu īpašumu īpašnieks nevar nodibināt reālservitūtu uz vienu no šiem īpašumiem par labu otram īpašumam atbilstoši spēkā esošajām tiesību normām.

Ievērojot Augstākās tiesas atziņas, secināms, ka nav iespējama servitūta nodibināšana, kamēr gan kalpojošais, gan valdošais īpašums pieder vienai un tai pašai personai. Taču īpašuma atsavināšanas gadījumā tas neliedz pusēm vienoties par kārtību, kādā servitūts tiks nodibināts un nostiprināts zemesgrāmatā par labu valdošajam īpašumam, piemēram, nosakot pirkuma maksas veikšanas termiņu pilnībā vai daļēji atkarīgu no servitūta nostiprināšanas zemesgrāmatā (*condition precedent*). Papildus ir iespējams atsavināšanas līgumā ietvert dažādus tiesiskās aizsardzības līdzekļus atbilstoši pušu tiesiskajām interesēm vai pat vienoties par servitūta nenodibināšanu vienošanās ceļā starp ieguvēju un atsavinātāju noteiktā laikā pēc īpašuma atsavināšanas kā atsavināšanas darījuma atceļošu nosacījumu, kā arī citos veidos nodrošināt pušu tiesisko interešu aizsardzību, neskaitoties uz minētajiem ierobežojumiem.

Ne vienmēr personai, atprasot lietu, ir pienākums pierādīt priekšgājēja īpašuma tiesības uz to

Viens no veidiem, kā lieta maina savu īpašnieku, ir īpašuma iegūšana ar nodošanu. Vispārīgi šādā gadījumā nepieciešams nodošanas tiesiskais pamats (*iusta causa traditionis*), kas civiltiesiskajā apgrozībā visbiežāk ir tiesisks darījums, kas vērts uz īpašuma atsavināšanu, kā arī īpašuma nodošana (*traditio*). Atsavināt lietu nodošanas ceļā var tikai persona, kurai ir tiesības atsavināt nododamo lietu. Svarīga šajā sakarā ir Civillikuma pamatos atrodamā un Civillikuma 987.pantā ietvertā atziņa, ka persona nodošanas ceļā neiegūst vairāk tiesību uz lietu, kā bijušas lietas nodevējam (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habeat*). Gadījumā, ja persona, pie kuras atrodas īpašnieka lieta, neizdod īpašniekam tā lietu, tad īpašnieks ir tiesīgs vērsties pret šo personu, lūdzot atzīt tā īpašuma tiesības un piešķirt valdījumu. Viens no šādas prasības pamata elementiem ir īpašuma tiesības uz lietu esamība, kas prasītājam jāpierāda.

Saistībā ar minēto Augstākā tiesa³ vērtējusi pienākumu pierādīt īpašuma tiesību pāreju kā pamatu lietas atgūšanai no personas, pie kuras attiecīgā kustamā manta (fototehnika LVL 10'000 vērtībā) atradusies.

“Augstākās tiesas Civillietu departamenta lēmumā minētais neliedz pusēm vienoties par kārtību, kādā servitūts tiks nodibināts un nostiprināts zemesgrāmatā par labu valdošajam īpašumam nākotnē, kā arī ietvert dažādus tiesiskās aizsardzības līdzekļus atbilstoši pušu tiesiskajām interesēm atsavināšanas līgumā.”

² Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 10.maija lēmums lietā Nr.SKC-1728/2016.

³ Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 28.aprīla spriedums lietā Nr.SKC-56/2016.

Augstākā tiesa nosprieda atceļt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai. Augstākā tiesa par nepamatotu atzina prasības noraidīšanu, kas pamatota ar argumentu, ka prasītāja īpašuma tiesību uz strīdus kustamo mantu pierādišanai nepieciešams pierādīt arī bijušo īpašnieku tiesības atsavināt strīdus mantu.

Būtiski, ka, ja lieta iegūta no iepriekšējā īpašnieka ar nodošanu, tad atbilstoši Civillikuma 1060.pantam prasītājam jāpierāda ne tikai, ka tas patiesi ieguvis šo tiesību tiesīgā kārtā, bet arī ka viņa priekšgājējs bijis tās īpašnieks.

Taču, neskatoties uz minēto, Augstākā tiesa atzina, ka noteikumu par priekšgājēja īpašuma tiesību pierādišanas obligātu nepieciešamību nav pamata attiecināt uz visiem gadījumiem, kad īpašuma tiesību papildus tiesiskam darījumam likums prasa lietas nodošanu. Pievienojoties doktrīnas un judikatūras atzinām, norādīts, ka Civillikuma 1060.panta noteikumi interpretējami tādējādi, ka vindikācijai par pietiekamu atzīstama pēdējā atsavināšanas tiesiskā pamata un nodošanas pierādišana. Augstākā tiesa arī norādījusi, ka atbilstoši Civillikuma 1061.pantam atbildētājs īpašuma prasību var norādīt, ja pierāda, ka īpašuma tiesība uz lietu pieder viņam vai ka viņš drīkst to valdīt, pamatojoties uz kādu lietu tiesību vai arī kādu personisku tiesību, kas prasītājam jāatzīst. Konkrētajā lietā atbildētājs savas tiesības uz aizturēto lietu nebija pieteicis, kā arī nav norādījis uz aizturējuma tiesību pamatu vai kādas citas personas tiesībām uz strīdus mantu.

No minētā Augstākās tiesas sprieduma izrietošie secinājumi skar prasības pamata saturu īpašuma prasības gadījumā, tādējādi arī precīzējot prasītāja pierādišanas pienākuma saturu līdzīgās lietās, taču jāuzsver, ka tie neizslēdz citu personu, kurās uzskata, ka tām ir prioritāras tiesības pret prasītāju līdzīgās lietās, tiesības iestāties lietā trešo personu ar patstāvīgiem prasījumiem statusā, iesniedzot prasības pieteikumu.

Dzīvojamo māju pārvaldnieks var būt atbildīgs par zemes nomas maksas samaksu

Kā zināms, daudzviet Rīgā konstatējama situācija, kad daudzdzīvokļu māja atrodas uz zemes, kura pieder personai, kas nav dzīvokļu īpašnieks, un sakarā ar minēto ir noslēgts zemes nomas līgums vai veidojas piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Ja vienošanās starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem nepastāv, zemes īpašnieks var prasīt tiesā konstatēt faktiskās nomas tiesiskās attiecības, piedzīt nomas maksu, kā arī prasīt nodibināt nomas tiesiskās attiecības tiesas celā.

Arī Augstākās tiesas jaunākajā praksē⁴ vērtēts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieka jeb apsaimniekotāja saistību saturs tiesiskajās attiecībās ar zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem nomas līguma noslēgšanas un nomas maksas parāda piedziņas kontekstā.

“Noteikumu par priekšgājēja īpašuma tiesību pierādišanas obligātu nepieciešamību nav pamata attiecināt uz visiem gadījumiem, kad īpašuma tiesību papildus tiesiskam darījumam likums prasa lietas nodošanu.”

“Civillikuma 1060.panta noteikumi interpretējami tādējādi, ka vindikācijai par pietiekamu atzīstama pēdējā atsavināšanas tiesiskā pamata un nodošanas pierādišana.”

⁴ Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-5/2016.

Zemes īpašnieks minētajā lietā bija cēlis prasību pret daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldnieku, kurš daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopības pārvaldišanas uzdevumā noslēdza ar zemes īpašniekiem līgumu par daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas uzturēšanai un apsaimniekošanai nepieciešamā zemes gabala iznomāšanu. Pēc līguma termiņa beigām jauns līgums nav tīcīs noslēgts, tādēļ prasība celta par nomas maksas piedziņu cita starpā par periodu pēc līguma termiņa beigām - 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Augstākā tiesa atzina, ka, lai arī jautājumā par zemes nomu primāri tiesiskās attiecības pastāv stāp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašniekiem, taču Dzīvojamo māju pārvaldišanas likuma noteikumi pieļauj dzīvokļu īpašniekiem uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata pilnvarot pārvaldnieku, kura rīcība ir saistoša ikvienam dzīvokļa īpašniekam.⁵

Atbilstoši Civillikuma 1515.pantā ietvertajiem noteikumiem vispārīgi rīcība citas personas labā un vārdā uzskatāma par atklāto vietniecību, kura saista tieši pašu atvietojamo. Taču, kā norādījusi Augstākā tiesa, saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldišanas likuma 11.panta otrs daļas 7.punktu pārvaldniekam ir tiesības nomas līgumu slēgt savā vārdā (īpašnieka vietā, interesēs un uz viņa rēķina). Tādējādi, pastāvot strīdam par nomas tiesiskajām attiecībām, prasība var tikt vērsta pret pārvaldnieku kā pašu nomnieku. Vienlaikus Augstākā tiesa norādījusi, ka tas neizslēdz iespēju zemes īpašniekam par zemes nomas tiesisko attiecību nodibināšanu un ar nomas tiesiskajām attiecībām saistītām prasībām vērsties pret dzīvokļu īpašniekiem.

Atbilstoši Augstākās tiesas secinājumiem prasību par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu zemes īpašnieks var celt arī pret pārvaldnieku, kuram deleģēts uzdevums dzīvokļu īpašnieku vietā slēgt nomas līgumu. Pārvaldniekam, kurš veicis izdevumus, izpildot šādas saistības, var rasties regresa tiesības pret īpašniekiem, kuri nav nodrošinājuši finansējumu pārvaldes uzdevuma izpildei, tādā veidā negrozot atbildības principu, ka atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldišanas likuma 10.panta trešajai daļai, pārvaldišanas izdevumus sedz īpašnieks.

Lai arī no minētā var izdarīt secinājumu par alternatīvu prasību juridisko konstrukciju pastāvēšanu, taču šķietami vienkāršākais prasības celšanas veids, vēršoties pret pārvaldnieku, var ietvert dažādus juridiskus riskus, kas saistīti ar tā pilnvarojuma apmēru, spēkā esamību, kā arī trešās personas iespējām pārliecināties par to, dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu atbilstību likumam u.c.

“Pastāvot strīdam par nomas tiesiskajām attiecībām, prasība var tikt vērsta pret pārvaldnieku kā pašu nomnieku.”

“Pārvaldniekam ir regresa prasījuma tiesības pret īpašniekiem, kuri nav nodrošinājuši finansējumu pārvaldes uzdevuma izpildei.”

⁵ Dzīvojamo māju pārvaldišanas likuma 10.panta piektā daļa.

Jaunākā tiesvedību pieredze

VILGERTS biroja advokāte un partnere Ineta Krodere (Latvija) 2016.gada 16.martā pārstāvēja klientu Microsoft Corporation (ASV) Eiropas Savienības tiesas prejudiciālā nolēmuma procesā, kuru ierosināja Rīgas apgabaltiesa.

Augstākās tiesas Civillietu departaments 2015.gada 28.oktobrī noraidīja AS “flyLAL-Lithuanian Airlines” pieteikumu par Lietuvas tiesas prasības nodrošinājuma lēmuma 58 miljonu eiro apmērā atzīšanu un izpildīšanu pret AS “Air Baltic Corporation” un VAS “Starptautiskā lidosta “Rīga”, norādot, ka atzīšanas sekas būtu pretrunā ar Latvijas Republikas sabiedrisko kārtību (*order public*) un apdraudētu Latvijas Republikas nacionālo drošību. VILGERTS advokāti pārstāvēja AS “Air Baltic Corporation”.

Zvērinātu advokātu birojs VILGERTS

Mēs esam viens no vadošajiem reģionālajiem advokātu birojiem. Mūsu biroji ir Latvijā, Igaunijā, Lietuvā un Baltkrievijā. Mēs palīdzam vietējiem un starptautiskiem klientiem vienkāršās un ļoti sarežģītās lietās. Klientu lietas uztveram personīgi un piedāvājam efektīvus risinājumus mērķa sasniegšanai.

Mēs esam vairāk kā 30 juristi ar spēcīgu akadēmisko izglītību un izpratni par komercdarbību. VILGERTS birojs Rīgā, Latvijā, kas izveidots 2008.gadā, ir mūsu advokātu biroja aizsākšanās vieta. Mūsu birojs Latvijā ieņem vadošu lomu lielākajā daļā biznesa tiesību nozaru.

Tiesvedību un strīdu risināšanas prakses grupa



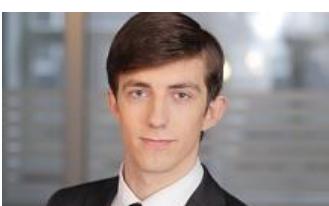
Lāsma Freiberga
+371 29 744 945
lasma.freiberga@vilgerts.com



Jānis Kubilis
+371 26 349 255
janis.kubilis@vilgerts.com



Aivars Lošmanis
+371 29 613 453
aivars.losmanis@vilgerts.com



Jānis Sarāns
+371 28 682 043
janis.sarans@vilgerts.com

Kontaktinformācija

Latvija:	Elizabetes iela 33-8, LV-1010, Rīga	latvia@vilgerts.com
Lietuva:	Ukmerges 322, LT-01402, Vilnius	lithuania@vilgerts.com
Igaunija:	Tõnismägi 3A, 10119, Tallina	estonia@vilgerts.com
Baltkrievija:	Timiryazeva 72, 220035, Minsk	belarus@vilgerts.com