Lietas arhīva Nr. CA-0246-20/11
ECLI:LV:VAT:2020:1123.C29376719.10.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā 2020.gada 23.novembrī

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesnese Sandra Bakmane, tiesnese Inguna Pinne un tiesnese Zaiga Cera,

izskatīja rakstveida procesā civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību /Nosaukums B/ par piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu un parāda piedziņu sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/, kā arī sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums B/ apelācijas sūdzībām par Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītāji sabiedrība ar ierobežotu atbildību (*turpmāk – SIA*) /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ 2019.gada 4.jūnijā tiesā cēluši prasību, vēlāk iesniedzot prasības pieteikuma grozījumus, pret SIA /Nosaukums B/ par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu un parāda piedziņu (*5.-14., 101.-103.lapa*). Prasībā un tās grozījumos lūgts:

1) atzīt, ka starp SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ kā iznomātājiem, no vienas puses, un SIA /Nosaukums B/,kura rīkojas dzīvojamās mājas ar kadastra numuru /numurs A/, adrese /adrese A/, dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā kā mājas pārvaldnieks un tai piesaistītā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomnieks, no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par mājai piesaistītā zemesgabala 6794 m^2 platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, par atlīdzību, kas ir nomas maksa bez PVN no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim - 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam - 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija - 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

2) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ SIA "/Nosaukums A/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 1081,84 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim procentus 79,03 EUR, nosakot SIA /Nosaukums A/ tiesības saņemt 6% gadā no minētā parāda 1081,84 EUR par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

3) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ /pers. A/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 16 845,81 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim procentus 1230,65 EUR, nosakot /pers. A/ tiesības saņemt 6% gadā no minētā parāda 16 845,81 EUR par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

4) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ /pers. B/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 1390,94 EUR un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim procentus 101,61 EUR, nosakot /pers. B/ tiesības saņemt 6% gadā no minētā parāda 1390,94 EUR par laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

5) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu SIA /Nosaukums A/ tās samaksāto valsts nodevu un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus.

Prasības pieteikumā un tā grozījumos norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Prasītāji ir zemes, uz kuras atrodas vairākas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kopīpašnieki. SIA /Nosaukums A/ pieder 56/1000, /pers. A/ 109/125 un /pers. B/ 72/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala 262 417 m^2 platībā, kadastra numurs /numurs C/, kas ierakstīts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/. Uz zemesgabala daļas 6794 m^2 atrodas piecu stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar adresi /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/, un kurā ir 103 dzīvokļa īpašumi.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav no Rīgas pilsētas pašvaldības pārņēmuši attiecīgās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Pildot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajā daļā noteikto pašvaldības pienākumu pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, dzīvojamo māju, pamatojoties uz 2016.gada 8.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma Nr.RD-16-418-lī pamata, pārvalda un apsaimnieko SIA /Nosaukums B/.

2015.gada 7.aprīlī starp zemesgabala īpašniekiem un SIA /Nosaukums B/ noslēgts zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/231/2015, kura darbības termiņš beidzās 2017.gada 31.decembrī.

[1.2] Tā kā atbildētāja kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks turpina to pārvaldīt un apsaimniekot, starp pusēm no 2018.gada 1.janvāra turpina pastāvēt arī zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata.

Puses jaunu zemes nomas līgumu nav noslēgušas. Atbildētāja SIA /Nosaukums B/ nav akceptējusi prasītāju piedāvājumu vadīties no iepriekšējā nomas līguma noteikumiem, bet prasītāji ir piekrituši atbildētājas piedāvājumam nomas maksu par piesaistītā zemesgabala lietošanu no 2018.gada 1.janvāra noteikt atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta noteikumiem (*2017.gada 22.jūnija likuma grozījumi*) – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet 2019.gadā, sakarā ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Laika periodā no 2019.gada 1.maija zemes nomas maksa nosakāma, ievērojot likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļas otrā teikuma noteikumus redakcijā, kas bija spēkā līdz 2018.gada 1.janvārim, proti, 6 procenti no zemes kadastrālās vērtības. Šāds nomas maksas apmērs atbilst arī likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"

54.panta otrās daļas otrā teikumā (*redakcijā līdz 2018.gada 1.janvārim*) noteiktajam apmēram – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[1.3] Konkrētajās nomas tiesiskajās attiecībās ir piemērojams Civillikuma 2142.panta regulējums, no kura izriet, ka gadījumos, kad nomas samaksas termiņi nav noteikti līgumā, bet likumiskās nomas attiecības turpinās, tad nomas maksa maksājama par katru pusgadu uz priekšu. Atbildētāja nomas maksas maksājumus par daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu nav veikusi par diviem esošiem piespiedu nomas tiesisko attiecību gadiem, tas ir, par 2018. un 2019.gadu.

Zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālā vērtība 2018.gadā un 2019.gadā noteikta 186 789 EUR.

Atbilstoši katra īpašnieka domājamai daļai no dzīvojamai mājai piesaistītās zemesgabala platības, atbildētājas nomas maksas parāds par 2018. un 2019.gadu ir: SIA /Nosaukums A/ par 56/100 domājamām daļām – 1081,84 EUR, /pers. A/ par 109/125 domājamām daļām – 16 845,81 EUR un /pers. B/ par 72/100 domājamām daļām - 1390,94 EUR.

Nav strīda, ka prasītāji savlaicīgi atbildētājai paziņojuši funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kadastrālo vērtību par 2018., 2019.gadu, kā arī atgādinājumu par nomas maksas parādu. Atbildētāja pati piedāvājusi un prasītāji tam piekrituši, ka nomas maksa nosakāma likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" noteiktajā apmērā. Tādējādi, nemaksājot nomas maksu pat tādā apmērā, kādu to ir piedāvājusi pati atbildētāja un kādai ir piekrituši prasītāji, atbildētāja nevar atsaukties uz šaubām par tās saistību esību (*Civillikuma 1656.pants*).

Tādējādi, ievērojot Civillikuma 1759.panta 1.punktā un 1765.panta pirmajā daļā noteikto, par parāda samaksas nokavējumu aprēķināmi nokavējuma procenti 6 % no simta gadā. Likumiskie nokavējuma procenti aprēķināti par samaksas nokavējumu uz 2019.gada 31.decembri, kas piedzenami no atbildētājas prasītāju labā, tas ir, SIA /Nosaukums A/ - 79,03 EUR, /pers. A/ - 1230,65 EUR un /pers. B/ - 101,61 EUR.

[2] Ar Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.marta spriedumu prasība apmierināta daļēji. Tiesa nospriedusi atzīt, ka starp SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ kā iznomātājiem, no vienas puses, un SIA /Nosaukums B/,kura rīkojas dzīvojamās mājas, kadastra numurs /numurs A/, /adrese A/, īpašnieka (dzīvokļu īpašnieku kopības) vietā kā tās pārvaldnieks un tai piesaistītā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomnieks, no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala 6794 m^2 platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, par atlīdzību, kas ir nomas maksa no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; noraidīta prasība daļā par piebildi pie zemes nomas maksas saistībām "bez PVN".

Tiesa nospriedusi piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu SIA /Nosaukums A/ zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 1011,63 EUR un nokavējuma procentus par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 39,14 EUR, kopā 1050,77 EUR; noteikt SIA /Nosaukums A/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās pamatsummas 1011,63 EUR, ievērojot Civillikuma 1763.panta 1.punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu; noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas parāda 70,21 EUR un likumisko nokavējumu procentu 39,89 EUR piedziņu par labu SIA /Nosaukums A/.

Tiesa nospriedusi piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu /pers. A/ zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 15 752,50 EUR un nokavējuma procentus par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 373,20 EUR, kopā 16 125,70 EUR; noteikt /pers. A/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās pamatsummas 15 752,50 EUR, ievērojot Civillikuma 1763.panta 1.punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu; noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas parāda 1093,31 EUR un likumisko nokavējumu procentu 857,45 EUR piedziņu par labu /pers. A/.

Tiesa nospriedusi piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu /pers. B/ zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu 1300,48 EUR un nokavējuma procentus par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 50,33 EUR, kopā 1350,81EUR; noteikt /pers. B/ tiesības sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās pamatsummas 1300,48 EUR, ievērojot Civillikuma 1763.panta 1.punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu; noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas parāda 90,46 EUR un likumisko nokavējumu procentu 51,28 EUR piedziņu par labu /pers. B/.

Tiesa nospriedusi piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu SIA /Nosaukums A/ tiesāšanās izdevumus 921,56 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[2.1] Lietā nav strīda par faktu, ka saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/ prasītājiem kā kopīpašniekiem pieder nekustamais īpašums – zemesgabals 6794 m^2 platībā /adrese A/, kadastra numurs /numurs C/. SIA /Nosaukums A/ pieder 56/1000, /pers. A/ 109/125 un /pers. B/ 72/1000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma.

Dzīvojamās mājas /adrese A/ dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmusi dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības. Tās, pamatojoties uz Rīgas pilsētas pašvaldības pilnvarojumu, veic atbildētāja – SIA /Nosaukums B/.2015.gada 7.aprīlī starp pusēm noslēgts zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/231/2015 par zemesgabala nomu laika periodā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim, ar nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Jauns zemes nomas līgums nav noslēgts.

Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki līdz pat lietas izskatīšanai pēc būtības nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, kā arī nav pilnvarojuši to pārvaldīt kādam citam. Līdz ar to, atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajai daļai, Rīgas pilsētas pašvaldībai ir pienākums pārvaldīt un apsaimniekot minēto dzīvojamo māju.

[2.2] Neskatoties uz to, ka zemes nomas tiesiskās attiecības primāri pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku, pieņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, likumdevējs šajās tiesiskajās attiecībās ir iesaistījis arī trešo peronu – pārvaldnieku, paredzot speciālu pilnvarojuma veidu, kas atšķiras no Civillikuma vispārējiem noteikumiem par pilnvarojumu, proti, dzīvokļa īpašnieki, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, var uzdot pārvaldniekam pieņemt lēmumu par līguma slēgšanu viņu vietā, kas nozīmē pilnvarnieka tiesības slēgt līgumu savā vārdā, bet dzīvokļu īpašnieku labā, interesēs un uz viņu rēķina. Šādas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtas saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piektā daļa, 11.panta pirmā daļa, otrās daļas 7.punkts*).

Minētās normas neatceļ dzīvokļu īpašnieku atbildību par zemes nomas maksas saistību izpildi. Dzīvokļu īpašniekiem ir

pienākums pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nodrošināt nepieciešamo finansējumu neatkarīgi no tā, vai līgumu pārvaldnieks slēdz savā vārdā (*īpašnieku kopības vietā*) vai dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešā daļa)*. Ja pārvaldes uzdevumā pārvaldnieks savā vārdā slēdz zemes nomas līgumu, bet dzīvokļa īpašnieks nenodrošina pietiekamu finansējumu, tad pārvaldnieks saglabā regresa prasības tiesību pret dzīvokļa īpašnieku, jo līgums ir noslēgts tieši dzīvokļa īpašnieku interesēs, viņu vietā un uz viņu rēķina. Savukārt, pastāvot strīdam par nomas tiesiskajām attiecībām, prasība dzīvokļu kopības vietā var tikt vērsta pret pārvaldnieku kā pašu nomnieku.

Šajā sakarā par vienpusēju un tendenciozu atzīstama atbildētājas atsaukšanās uz Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-109/2019 11.4.4., 11.4.5.punktā analizētajām attiecībām par atbildību par dzīvokļu īpašnieku kopības saistībām pret trešajām personām un kopības procesuālo tiesībspēju. Atbildētāja nav ņēmusi vērā minētā sprieduma 11.5.punktā norādīto, ka saskaņā ar "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Ar minētā likuma 2008.gada 21.februāra grozījumiem tika noteikts, ka arī tādā gadījumā, kad dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, viņi likumā noteiktā kārtībā savstarpēji vienojoties, nosaka dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas kārtību, tostarp maksu par to (*likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta trešās daļas 1.punkts*). Augstākās tiesas Senāta ieskatā, vismaz no brīža, kad stājās spēkā iepriekš minētie likuma grozījumi, arī tādās dzīvojamās mājās, kurās dzīvokļu īpašnieku kopums (kopība) nav pārņēmis attiecīgās mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīstama par īpaša veida tiesību subjektu, kas var stāties tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām.

Pašvaldība, ja tā mājas pārvaldīšanu uzdod citai personai, tostarp tās kapitālsabiedrībai, rīkojas kā dzīvokļu īpašnieku kopības likumiskais pārstāvis, un attiecīgi šī rīcība nodibina tiesiskās attiecības starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pašvaldības izraudzīto pārvaldnieku. Apstāklim, ka attiecīgajā līgumā kā līdzēji norādīti pašvaldība un tās izraudzītais pārvaldnieks, nav nozīmes, jo izšķirošs ir tiesisko attiecību un tajās iesaistīto personu lomas vērtējums pēc būtības. Aplūkojamās apsaimniekošanas attiecības pēc būtības pastāv starp pārvaldnieku un dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras labā un interesēs pārvaldīšana tiek veikta, bet pašvaldība, šīs attiecības nodibinot, ir rīkojusies tikai kā kopības likumiskais pilnvarnieks.

[2.3] Lietā nav strīda par to, ka starp prasītājiem un daudzīvokļu īpašniekiem pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kuru dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāv SIA /Nosaukums B/,atrodas uz prasītājiem piederošās zemes. Tātad starp pusēm nomas tiesiskās attiecības pastāv uz likuma pamata, proti, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās", likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju", likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesības daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta nosacījumiem.

Nav strīda par faktu, ka starp pusēm 2015.gada 7.aprīlī bija noslēgts zemes nomas līgums un tā termiņš beidzās 2017.gada 31.decembrī. Jauns zemes nomas līgums starp pusēm nav noslēgts, jo puses nav spējušas vienoties par zemes nomas maksas apmēru, par PVN piemērošanu pie nomas maksas, kā arī administrēšanas izdevumu segšanu.

No Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 20.aprīļa spriedumā lietā Nr.SKC-5/2016 paustajām atziņām izriet, ka zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu, jo nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējam izšķirt strīdu pēc būtības par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanu.

[2.4] Prasītāji lūdz noteikt zemes nomas līguma būtisko sastāvdaļu - nomas maksu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim – 5%, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam – 4%, bet no 2019.gada 1.maija – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, atbilstoši likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrajā daļā noteiktajam.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa (likuma redakcijā līdz 2019.gada 1.maijam) paredzēja, ka zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemesgabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa [..] īpašniekam nosakāma: 1) no 2018.gada 1.janvāra – līdz 5 procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2) no 2019.gada 1.janvāra – līdz 4 procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija atzīts 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.pants un 2017.gada 22.jūnija likums "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"".

Starp pusēm pastāv strīds par zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija, proti, vai nomas maksa nosakāma saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro daļu, tas ir, 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, vai minētā likuma 12.panta $2.^1$ daļu, kas paredz, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Šāds tiesiskais regulējums noteikts arī likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pantā.

Tā kā likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā daļa nenorāda uz tiesiskajām attiecībām starp zemes īpašniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, par pamatotiem atzīstami atbildētājas iebildumi, ka uz zemes nomas maksas apmēru šī tiesību norma nav attiecināma.

Nav apšaubāms, ka prasītājiem kā nekustamā īpašuma īpašniekiem ir pilnīgas varas tiesības par lietu, tostarp to valdīt un lietot, iegūt no tās visus iespējamos labumus (*Civillikuma 927.pants*). Atbilstoši Civillikuma 2120.pantam, nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc. Ja puses par maksu nevar vienoties, tās apmērs jāvērtē tiesai saskaņā ar Civillikuma 5.pantu.

Lietā konstatēts, ka puses nevar labprātīgi vienoties par nomas maksas apmēru, bet iepriekš, ar 2015.gada 7.aprīlī noslēgto zemes nomas līgumu noteiktais nomas maksas apmērs – 5,85 procenti, noteikts līdz 2017.gada 31.decembrim.

Lemjot par nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija, atzīstams, ka tā nosakāma ņemot vērā starp pusēm 2018.gada 9.februārī, 6.aprīlī, 20.decembrī, 2019.gada 18.janvārī notikušo saraksti par zemes nomas līguma noslēgšanu, no kuras redzams, ka puses faktiski bija vienojušās par zemes nomas maksas apmēru 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet nespēja vienoties par līgumā iekļautajiem blakus nosacījumiem. Arī tiesas sēdē prasītāju pārstāvis norādīja, ka prasītāji piekristu, ja tiktu noteikta zemes nomas maksa 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[2.5] Pie minētiem apstākļiem atzīstams, ka starp zemesgabala īpašniekiem un privatizētās ēkas īpašnieku pilnvarnieku un

nomnieku, kas rīkojas minētās daudzdzīvokļu mājas īpašnieku vārdā, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata par zemesgabala 6794 m^2 platībā nomu, ar nomas maksu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim – 5%, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam – 4%, no 2019.gada 1.maija – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[2.6] Ņemot vērā, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības regulē likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50., 54.panta, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļas noteikumi, kas ir speciālas attiecībā pret Pievienotās vērtības nodokļa likuma tiesību normām, kā arī judikatūrā paustās atziņas (*Augstākās tiesas Senāta 2015.gada 28.decembra spriedums lietā Nr.SKC-110/2015, 2018.gada 27.jūnija spriedums lietā Nr.SKC-5/2018, kā arī Eiropas Savienības tiesas 2013.gada 7.novembra spriedumu apvienotās lietās Nr.C-249/12, Nr.C-250/12 Corina-Hrisi Tulicā un Calin Ion Plavosin 43.punkts*), noraidāma prasība daļā noteikt attiecīgu nomas maksas apmēru "bez PVN".

[2.7] Līdz ar to, atbilstoši tiesas noteiktajam nomas maksas apmēram no atbildētājas prasītāju labā piedzenams zemes nomas maksājumu parāds par 2018. un 2019.gadu, ņemot vērā katra zemesgabala kopīpašnieka domājamās daļas lielumu.

No atbildētājas par labu SIA /Nosaukums A/ piedzenams nomas maksas parāds par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim 523,01 EUR, no 2019.gada 1.janvāra līdz 31.aprīlim (*t ā spriedumā*) 137,56 EUR, no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim 351,06 EUR, kopā 1011,63 EUR. No atbildētājas par labu /pers. A/ piedzenams nomas maksas parāds par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim 8144 EUR, no 2019.gada 1.janvāra līdz 31.aprīlim (*t ā spriedumā*) 2141,98 EUR, no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim 5466,52 EUR, kopā 15 752,50 EUR. No atbildētājas par labu /pers. B/ piedzenams nomas maksas parāds par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim 672,44 EUR, no 2019.gada 1.janvāra līdz 31.aprīlim (*tā spriedumā*) 176,86 EUR, no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim 451,36 EUR, kopā 1300,48 EUR.

Noraidot prasību daļā par nomas maksas noteikšanu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības no 2019.gada 1.maija, noraidāms prasītāju sagatavotais aprēķins par nomas maksas parādu par attiecīgo laika periodu.

[2.8] Pušu starpā pastāv strīds par likumisko nokavējuma procentu piedziņu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim.

No lietas materiāliem un pušu paskaidrojumiem izriet, ka maksas kavējums radies tālab, ka nav tikusi maksāta nomas maksa par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra, kad bija beidzies iepriekš noslēgtā zemes nomas līguma termiņš, un pušu starpā pastāvējis strīds par jauna nomas līguma blakus nosacījumiem - PVN piemērošanu un administratīvo izdevumu segšanu.

Lietā nodibināts, ka starp pusēm jau 2015.gadā bija noslēgts zemes nomas līgums, tātad atbildētājai bija zināms par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala izmantošanu arī nākotnē un par saistību turpināšanos, jo šādas saistības ir paredzētas ar likumu, tāpat bija zināms nomas priekšmets – zemesgabals 6794 m^2 platībā un nomas maksas apmērs no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim, kas noteikts uz likuma pamata. Varētu piekrist atbildētājas argumentam, ka pusēm strīds varētu rasties par zemes nomas maksas apmēru laika periodā no 2019.gada 1.maija, jo sakarā ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr. 2017-17-01, likumā nebija noteikts konkrēts maksājuma apmērs par zemes nomu.

Ņemot vērā, ka starp pusēm pastāv saistības uz likuma pamata, piemērojami Civillikuma 2141.panta nosacījumi un nosakāms, ka zemes nomas maksa maksājama par katru pusgadu uz priekšu, līdz ar to attiecīgi iestājas arī nokavējuma procentu maksājumu pienākums (*Civillikuma 1759.panta 1.punkts*).

Civillikuma 1656.pants noteic, ka parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa, vai par tās apmēru.

Ņemot vērā, ka konkrētajā strīdā tikai ar tiesas spriedumu ir noteikts zemes nomas apmērs par laika periodu no 2019.gada 1.maija, atzīstams, ka atbildētājai nav iestājies pienākums maksāt likumiskos nokavējuma procentus par saistību neizpildi, jo šāds kavējums nav iestājies.

Likumiskie nokavējuma procenti ir maksājami par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim. No atbildētājas par labu SIA /Nosaukums A/ piedzenami nokavējuma procenti par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 30.jūnijam 21,96 EUR, no 2018.gada 1.jūlija līdz 31.decembrim 14,48 EUR, no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 2,70 EUR, kopā 39,14 EUR. No atbildētājas par labu /pers. A/ piedzenami nokavējuma procenti par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 30.jūnijam 105,55 EUR, no 2018.gada 1.jūlija līdz 31.decembrim 225,40 EUR, no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim 42,25 EUR, kopā 373,20 EUR. No atbildētājas par labu /pers. B/ piedzenami nokavējuma procenti par laika periodu no 2018.pagda 1.janvāra līdz 30.jūnijam 28,23 EUR, no 2018.gada 1.jūlija līdz 31.decembrim 18,61 EUR, no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim 3,49 EUR, kopā 50,33 EUR. Pārējā daļā prasība par nokavējuma procentu piedziņu noraidāma.

[2.9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.panta noteikumiem prasītājiem atzīstams tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6 procentus gadā no piedzītās pamatsummas, ievērojot Civillikuma 1763.panta 1.punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

[2.10] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, daļēji apmierinot prasību, no atbildētājas par labu prasītājiem proporcionāli prasības apmierinātajai daļai piedzenama valsts nodeva 916,68 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,88 EUR, kopā 921,56 EUR.

[3] Par Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.marta spriedumu apelācijas sūdzību iesnieguši prasītāji SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ (*pilnvarotais pārstāvis /pers. C/*) (*158.-160.lapa*). Apelācijas sūdzībā lūgts:

1) no 2019.gada 1.maija atzīt dzīvojamai mājai ar adresi /adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 6794 m^2 platībā, kadastra apzīmējums /numurs B/, nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

2) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu SIA /Nosaukums A/ zemes nomas maksas par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim parāda daļu 0,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības 59,68 EUR, nosakot SIA /Nosaukums A/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās pamatsummas 59,68 EUR;

3) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu /pers. A/ zemes nomas maksas par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim parāda daļu 0,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības 929,31 EUR, nosakot /pers. A/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6 procentus gadā no piedzītās pamatsummas 929,31 EUR;

4) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu /pers. B/ zemes nomas maksas par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim parāda daļu 0,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības 76,73 EUR, nosakot /pers. B/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās pamatsummas 76,73 EUR.

5) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu SIA /Nosaukums A/ tās samaksātos tiesas izdevumus.

Apelācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[3.1] Pirmās instances tiesas spriedums pārsūdzēts prasības noraidītajā daļā, ciktāl tas attiecas uz zemes nomas maksas apmēra noteikšanu no 2019.gada 1.maija un nomas maksas parāda par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim piedziņu. Apmierinātajā daļā spriedums netiek pārsūdzēts, tajā skaitā daļā, ar kuru apmierināts prasījums par nomas maksu no 2019.gada 1.maija – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, tāpat daļā, ar kuru no atbildētājas prasītāju labā piedzīts nomas maksas parāds par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim, kas atbilst 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības (*kopsummā 6268,95 EUR*).

[3.2] Attiecībā par nomas maksas apmēru, sākot ar 2019.gada 1.maiju, pastāvot zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, ir pamats piemērot Civillikuma 4. un 2123.pantu kopsakarā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās", likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" tiesību normām, kā arī Satversmes tiesas sniegto attiecīgo tiesību normu interpretāciju.

Nav strīda par to, ka 2015.gada 7.aprīlī par tā paša zemesgabala lietošanu starp pusēm tika noslēgts zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/231/2015 par zemesgabala nomu laika periodā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim, ar zemes nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Tātad ir konstatējama Civillikuma 2123.pantā noteiktā mērauklas esību, proti, atbildētāja jau iepriekš nomāja to pašu priekšmetu – zemesgabalu 6794 m^2 platībā, /adrese A/, un pusēm savstarpēji rakstveidā vienojoties bija noteikta nomas maksa - 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[3.2.1] Par nepamatotu atzīstams atbildētājas viedoklis, ka zemes nomas maksas apmērs laika periodam no 2019.gada 1.maija nosakāms 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Tiesību normas, kurās bija paredzēts šāds nomas maksas apmēra ierobežojums, Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 interpretētas kā Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam neatbilstošas un atzītas par spēkā neesošām no 2019.gada 1.maija.

Sakarā ar minēto Satversmes tiesas spriedumu, likumdevējs nav noteicis ne atgriešanos pie agrākā regulējuma, ne citādu regulējumu gadījumiem, ja puses nevar vienoties, bet zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām piespiedu nomas attiecības turpinās, ir izveidojies likuma robs. Kā atzīts tiesību doktrīnā, viens no risinājumiem likuma roba aizpildīšanai ir analoģijas piemērošana (*Kalniņš E. Tiesību tālākveidošana. Juridiskās metodes pamati. 11 soļi tiesību normu piemērošanā. Rakstu krājums Dr.habil.iur. profesora E.Meļķiša zinātniskajā redakcija. BO SIA "Ratio iuris", Rīga, 2003, 145.lpp.*). Tādējādi, pastāvot izskatāmās lietas faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem, strīda izšķiršanā ir piemērojams Civilprocesa likuma 5.panta piektā daļa (*ja nav likuma, kas regulē strīdīgo attiecību, tiesa piemēro likumu, kurš regulē līdzīgas tiesiskās attiecības*).

[3.2.2] Saskaņā ar Civillikuma 1508.pantu saudzīgākam iztulkojumam dodama priekšroka pret citiem, un uz tā pamata priekšroka ir tam, kurš vismazāk saista parādnieku.

Saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļu (*spēkā no 2019.gada 1.maija*), likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu nomas maksu par zemi, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, nosaka pusēm rakstveidā vienojoties. Piemērojot Civilprocesa likuma 5.panta piekto daļu un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas otro teikumu (*spēkā arī pēc 2019.gada 1.maija*), nomas maksa būtu nosakāma 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Taču, piemērojot Civillikuma 2123.pantu, par mērauklu ņemams agrākā zemes piespiedu nomas līguma noteikums par nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Tādējādi atbildētājai saudzīgāks ir iztulkojums par agrākā līgumā noteikto nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Sakarā ar to, prasītāji precizē prasījumu par nomas maksas apmēra noteikšanu un attiecīgajā daļā lūdz tiesu nomas maksu laika periodā no 2019.gada 1.maija noteikt 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, nevis 6%, kā bija lūgts sākotnējā prasījumā.

[3.2.3] Nepamatots ir atbildētājas viedoklis, ka nomas maksa nosakāma tādā apmērā, kāds Satversmes tiesas spriedumā lietā Nr.2017-17-01 atzīts par Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam neatbilstošu un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija. Kā secināts Satversmes tiesas sprieduma 13.4.punktā, lai arī piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir atšķirīgs nomas attiecību veids, kas pilda īpašas funkcijas, tomēr arī šādos gadījumos ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos.

Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc.

Atbildētāja lietā nav pierādījusi, ka nomas maksa 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības nebūtu adekvāta zemes nomas tirgus cenai, ka no 2019.gada 1.maija pastāv kādi atšķirīgi faktiskie apstākļi, kuru dēļ nomas maksas noteikšana šādā apmērā būtu kļuvusi neatbilstoša patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu. Slēdzot zemes nomas līgumu, šāds nomas maksas apmērs tika noteikts pusēm vienojoties, un to pašu nomas priekšmetu turpina lietot tās pašas dzīvokļu īpašnieku kopībā ietilpstošās personas, kuru vietā kā attiecīgās mājas pārvaldnieks un nomnieks rīkojas SIA /Nosaukums B/.

Līdz ar to strīda izšķiršanā piemērojams Civillikuma 2123.panta regulējums un nomas maksa no 2019.gada 1.maija nosakāma 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Šāds nomas maksas apmērs atzīts par samērīgu arī Augstākās tiesas Senāta judikatūrā (*Augstākās tiesas Senāta 2020.gada 20.marta spriedums lietā Nr.SKC-126/2020*)

[3.3] Prasības noraidītajā daļā attiecīgais prasījums tiek precizēts par nomas parāda piedziņu, lūdzot piedzīt attiecīgo nomas parāda daļu, kas aprēķināta par 0,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības (5,85-5=0,85).

Atbilstoši zemesgabala kadastrālai vērtībai 2019.gadā (*186 789 EUR*) un katram prasītājam piederošajām kopīpašnieka domājamām daļām, par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim no atbildētājas par labu SIA /Nosaukums A/ piedzenams nomas maksas parāds 59,68 EUR, par labu /pers. A/ - 929,31 EUR un par labu /pers. B/ 76,73 EUR.

[4] Par Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.marta spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi atbildētāja SIA /Nosaukums B/ (*164.-168.lapa*). Apelācijas sūdzībā lūgts atcelt Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.marta spriedumu pārsūdzētajā daļā un noraidīt prasītāju prasību daļā, ar kuru tiesa nosprieda: 1) piedzīt no atbildētājas par labu prasītājiem likumiskos nokavējuma procentus par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim; 2) atzīt, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp prasītājiem un atbildētāju kā nomnieku; 3) atzīt, ka zemes nomas maksas apmērs laika periodā no 2019.gada 1.maija ir 5% gadā no

nomājamās zemes kadastrālās vērtības.

Apelācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Pirmās instances tiesa, izšķirot strīdu par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, nepareizi attiecinājusi Civillikuma 1759.panta 1.punktu lietā nodibinātajiem faktiskajiem apstākļiem par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim un nav ņēmusi vērā Civillikuma 1656.panta nosacījumus.

Nepamatots ir tiesas secinājums, ka atbildētājai ar likumu noteiktās nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas bija zināmas. Likumdevējs tiesību normās noteicis tikai vienu nomas būtisko sastāvdaļu – nomas priekšmetu, tas ir, nomājamo zemesgabalu, nevis otru - nomas maksas apmēru. Tādējādi pašām pusēm primāri ir jāvienojas par minēto attiecību noregulēšanu savā starpā un tikai pušu nevienošanās gadījumā, tiesa nosaka nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas, tajā skaitā, nomas maksas apmēru. Minētais izriet no likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas otrā teikuma, kas paredz maksimālo nomas maksas apmēru, iekļaujot vārdu "līdz" un ļaujot tiesām noteikt nomas maksas procentu likmi arī zemāku. Līdz ar to secināms, ka minētajā tiesību normā nebija noteikts konkrēts nomas maksas apmērs, ja puses nespēj par to labprātīgi vienoties, kā tas bija iepriekšējā likuma redakcijā.

Tiesa nav arī ņēmusi vērā, ka strīds par saistības apmēru starp pusēm pastāvēja visu strīdus periodu. Līdz pat sprieduma taisīšanai lietā atbildētājai bija pamatotas šaubas par kopējo saistības apmēru, kuras izpildīšanu no viņas prasa, tajā skaitā par PVN piemērošanu (*Civillikuma 1656.pants*). Tikai ar Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.marta spriedumu tika noraidīts prasītājas prasījums par nomas maksas apmēra noteikšanu "bez PVN".

Nokavējuma procenti ir maksa par naudas vai cita kapitāla lietojumu pēc tam, kad iestājies maksājuma (atvietojamas lietas došanas) pienākums. Šādu procentu maksāšana ir saistīta ar pārkāpumu – nokavējumu. Atbilstoši Civillikuma 1652.pantam parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, tostarp gadījumā, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc paražas.

Konkrētajā gadījumā atbildētājai ne ar likumu, ne ar līgumu, nē pēc paražas nav nolikts izpildīšanai termiņš zemes nomas maksājumu veikšanai. Atbildētājai no likuma neizriet pienākums veikt maksājumus prasītājiem. Šāds pienākums noteikts dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, nevis pārvaldniekam (*Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punkts*). Atbildētājai kā pārvaldniekam no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām kaut kādas maksāšanas saistības var rasties tikai rakstveidā noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vārdā, ar kuru atbildētāja uzņēmusies līgumiskas saistības maksāt prasītājiem zemes nomas maksu pielīgtajā apmērā (*likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pants*). Citiem vārdiem, kamēr zemes piespiedu nomas līgums – vienojoties vai tiesas ceļā, nav noslēgts, nav noteikts arī nomas maksas apmērs, kuru zemes īpašniekam būtu tiesības pieprasīt. Secīgi nevar izveidoties nomas maksas parāds un šī parāda samaksas nokavējums.

Tātad pirmās instances tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1651., 1652.pantu, nepamatoti atzīstot atbildētāju par parādnieku, kas pieļāvis parāda samaksas nokavējumu. Tiesai, ievērojot Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu, bija jāpiemēro normatīvajos aktos paredzētās tiesību normas kopsakarā ar tiesu praksi (*piemēram, Augstākās tiesas Senāta 2017.gada 29.septembra spriedums lietā Nr.SKC-209/2017, 2019.gada 27.marta spriedums civillietā Nr.C29451816, Vidzemes apgabaltiesas 2018.gada 31.oktobra spriedums lietā Nr.C29466516 un citi apelācijas sūdzībā norādītie spriedumi*).

[4.2] Tiesa nepareizi novērtējusi atbildētājas iesniegtos pierādījumus, pārkāpjot Civilprocesa likuma 97.pantu, 189.panta trešo daļu un 190.pantu. Novērtējot pierādījumus, tiesai bija jānosaka pierādījumu objektivitāte, patiesīgums, tie jāvērtē to kopumā, nevis izolēti, vērtējums dodams par visiem pierādījumiem un jāizdara secinājumi par pierādījumu pietiekamību. Pretrunīgi pierādījumi nevar radīt pareizu, objektīvai realitātei atbilstošu priekšstatu par strīda faktiem, līdz ar to tie nevar būt pārliecinoši.

Tiesa nav sniegusi juridisko novērtējumu atbildētājas iesniegtajiem pierādījumiem. Proti, 2015.gada 7.aprīļa zemes nomas līgums no 2018.gada 1.janvāra nebija spēkā, taču prasītāji tīši uzstāja uz šī līguma spēkā esību pēc 2017.gada 31.decembra un apzināti iesniedza atbildētājai apmaksai bez tiesiska pamata izrakstītus rēķinus, kuros papildus nomas maksai (*5,85% gadā*) aprēķināja arī PVN. Faktu, ka 2015.gada 7.aprīļa zemes nomas līgumā noteiktais zemes nomas maksas apmērs 5,85% plus PVN laika periodā no 2018.gada 1.janvāra nav piemērojams, prasītāji atzina tikai 2018.gada 20.decembrī, nosūtot atbildētājam vēstuli Nr.400/2018.

[4.3] Nepamatots ir tiesas secinājums, ka atbildētāja rīkojas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības vietā kā minētās mājas pārvaldnieks un funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomnieks.

Dzīvojamās mājas īpašnieks un dzīvojamās mājas pārvaldnieks nav viena un tā pati persona, pārvaldniekam nepieder dzīvokļi dzīvojamā mājā (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 6.punkts*). Atbildētāja, pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu un starp Rīgas domes īpašuma departamentu, Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu un atbildētāju noslēgto 2011.gada 5.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-11-910-lī un 2016.gada 8.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-16-418-lī, pārvalda dzīvojamo māju un nodrošina obligāti veicamo un citu pārvaldīšanas darbību kvalitatīvu izpildi.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturto daļu, ja atbilstoši šā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemesgabala īpašnieku nav noslēgti, zemesgabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktam, viena no dzīvojamās mājās pārvaldnieka obligāti veicamajām darbībām ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku, taču no minētās normas neizriet pārvaldnieka pienākums veikt zemes nomas maksājumus zemes īpašniekam par zemes lietošanu.

Tādējādi pret atbildētāju kā pārvaldnieku var vērst tikai prasību par zemes piespiedu nomas līguma noslēgšanu, bet prasība par parāda piedziņu vēršama pret dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, ar kuriem kā nomniekiem prasītājiem pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata, kuriem ir pienākums veikt zemes nomas maksājumus (*Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punkts*).

[4.4] Tiesa nepamatoti strīda izšķiršanā nav ņēmusi vērā Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-109/2019, ar kuru tika mainīta judikatūra (*sprieduma 11.4.4., 11.4.5., 11.5.punkts*). No minētā sprieduma 11.4.5.punkta izriet, ka dzīvokļu īpašnieku kopības procesuālā tiesībspēja nozīmē to, ka kopība var būt par prasītāju un atbildētāju tiesā. Kā lietas dalībnieku dzīvokļu īpašnieku kopību tiesvedībā parasti pārstāv pārvaldnieks, kurš, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, kļūst par kopības pārstāvi (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmā daļa*) ar tiesībām kopību pārstāvēt tiesā, ja vien kopība nav vienojusies ar pārvaldnieku par citādu pārstāvības apjomu (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta otrās daļas 7.punkts*).

Procesuālajos dokumentos, piemēram, prasības pieteikumā, dzīvokļu īpašnieku kopība norādāma kā puse, identificējot to ar attiecīgās dzīvojamās mājas adresi, bet pārvaldnieks - kā tās pilnvarotais pārstāvis (*Civilprocesa likuma 128.panta otrās daļas 1.*[2] *punkts*).

Izskatāmajā lietā prasība celta pret atbildētāju, vienlaikus lūdzot uzlikt pienākumus dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopībai, kas lietā nav atbildētāja statusā. Ņemot vērā Civilprocesa likuma 192.pantu, 197.panta pirmo daļu, kā arī Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-109/2019 norādīto, prasītājiem prasības pieteikumā kā atbildētāji bija jānorāda dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopība.

[4.5] Pamatojot zemes nomas maksas noteikšanu 5% apmērā no 2019.gada 1.maija, tiesa spriedumā atsaukusies tikai uz pušu saraksti, kas notikusi laika periodā no 2018.gada februāra līdz 2019.gada janvārim un nav attiecināma uz laiku pēc 2019.gada 1.maija. Nekādu citu pamatojumu šādas procentu likmes noteikšanai spriedums nesatur.

Satversmes tiesa 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 nav vērtējusi apstrīdētajās tiesību normās paredzētā nomas maksas apmēra 6% gadā atbilstību patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu. Kopš 2019.gada 1.maija zemes nomas maksas apmērs nav noteikts arī likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā. Taču nomas maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc (*Civillikuma 2120.pants*). Nomas maksu nosaka tiesa pēc saviem ieskatiem, ja puses par to nav vienojušās (*Civillikuma 5., 2123.pants*). Nomas maksai jābūt noteiktai, un šajā ziņā jāievēro tie paši noteikumi, kas 2017. un turpmākajos pantos paredzēti pirkuma maksai (*Civillikuma 2122.pants*).

Prasītāji nav iesnieguši attiecīgus pierādījumus, lai tiesa varētu izvērtēt no 2019.gada 1.maija nosakāmās nomas apmēru – 5 vai 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Lai gan prasītāju pārstāvis atzina, ka piekrīt nomas maksai 5% apmērā, tas nav pietiekami, jo atbildētāja šādam nomas maksas apmēram nepiekrīt un tā nedrīkst atkarāties no vienas puses iegribas (*Civillikuma 2017.pants*).

Nosakot zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija, jāņem vērā, ka nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs, ka zemes īpašniekiem ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli un PVN, kas netiek piedzīts papildus zemes nomas maksai. Tāpat jāņem vērā atbildētājas pamatojums nomas maksas noteikšanai 4% apmērā, kas balstīts uz Tieslietu ministrijas veiktajiem aprēķiniem un tirgus izpēti un paredz zemes īpašniekam kompensāciju 4% gadā no dzīvojamās mājas īpašnieku lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. Aprēķins atbilst Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulā Nr.1722/2005 par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem saistībā ar Padomes Regulu (*EK, Euratom*) Nr.1287/2003 par to, kā, saskaņot nacionālo kopienākumu tirgus cenās iekļautajam konceptam, reālas pelņas normai ir jābūt 2,5% apmērā no tīrās vērtības (*Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulas Nr.1722/2005 pielikuma 1.1.punkts "Pamatmetodes", sadaļā "Lietotāja izmaksu metodes skaidrojums"*). Lai gan tā neregulē jautājumu par nomas maksas peļņas daļas noteikšanu, tajā norādīto var pielietot kā vienu no kritērijiem nomas maksā pieļaujamās peļņas daļas aprēķināšanai (*Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 16.novembra lēmums lietā Nr.SKC-195/2011*).

Nomas maksas noteikšana 4% apmērā no 2019.gada 1.maija ir atzīstama par samērīgu un taisnīgu, un atbilstošu pušu tiesiskajām interesēm piespiedu nomas attiecību apstākļos (*piemēram, Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019.gada 2.oktobra spriedums lietā Nr.C29414418, 2020.gada 28.februāra spriedums lietā Nr.C29393619*, *Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 24.marta spriedums lietā Nr.C29412119, 2020.gada 19.marta spriedums lietā Nr.C29404319, 2020.gada 16.marta spriedums lietā Nr.C29420919*).

[5] Prasītāji SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ iesnieguši rakstveida paskaidrojumu sakarā ar apelācijas sūdzību (*185.-190.lapa*).

[5.1] Lai piemērotu Civillikuma 1656.pantu un parādnieku atbrīvotu no nelabvēlīgajām nokavējuma sekām, tiesai ir jānodibina šīs normas sastāva pazīme - parādnieka pamatotas šaubas, par kurām nevar uzskatīt jebkurus parādnieka iebildumus pret celto prasību. Pamatotas šaubas likumā ir formulētas kā atklāts juridisks jēdziens, kas piepildāms ar saturu katru reizi no jauna (no gadījuma uz gadījumu) (*Augstākās tiesas Senāta 2018.gada 13.novembra spriedums lietā Nr.SKC-211/2018 5.punkts)*. Ja starp pusēm nav strīda par nomas priekšmetu un zemes nomnieks, pastāvot zemes nomas tiesiskajām attiecībām, nav veicis nekādus maksājumus, pat ne tajā apmērā, par kādu pušu starpā nav strīda, un nav pamatojis, ka nokavējumam ir svarīgi iemesli, parādniekam ir jācieš nokavējuma nelabvēlīgās sekas - likumisko procentu samaksa (*Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Zemes piespiedu noma. Senāta judikatūras atziņas no 2009.gada līdz 2019.gada jūnijam, 5.6. punkts*).

Atbildētāja nav pierādījusi savu iebildumu pamatotību par šaubu esību par nomas maksas apmēru 2018.gadā (*5% gadā*) un 2019.gadā laika periodā līdz 30.aprīlim (*4% gadā*). Starp pusēm nav strīda par zemes nomas priekšmetu un iepriekš norādīto nomas maksas apmēru, kādu to attiecīgajā periodā paredzēja arī likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas 1., 2.punkts un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa (*likumu redakcijās līdz 2019.gada 30.aprīlim*). Domstarpības bija par to, vai atzīstami par negrozītiem agrākā zemes nomas līguma noteikumi, tostarp par PVN un administratīvajiem izdevumiem uz laiku no 2018.gada 1.janvāra.

Tā kā atbildētāja ir pašvaldības dibināta kapitālsabiedrība, kuras reģistrētais darbības mērķis ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata, tā nevar atsaukties uz pamatotām šaubām par to, ka gadījumā, ja puses nevarēs vienoties citādi, ja saskaņā ar likumā noteikto strīdu izšķirs tiesa, tad nomas maksa būs jāmaksā likumā paredzētajā apmērā. Atbildētāja nav iesniegusi pierādījumus, ka norādītajā periodā prasītājiem maksāta nomas apmērā par kādu strīds nepastāvēja. Turklāt atbildētāja pēc iepriekšējā nomas līguma termiņa izbeigšanās no dzīvokļu īpašniekiem turpināja nomas maksas iekasēšanu. Apstāklis, ka zināmu laiku starp pusēm pastāvēja strīds par maksājumu apmēru, kas pārsniedz atbildētājai piedāvāto nomas maksu, par kādu šaubu nebija, nedod atbildētājai tiesības uz svešas naudas lietošanu bez atlīdzības. Šādos apstākļos atbildētājas iebildumi nav atzīstami par pietiekami svarīgu iemeslu tam, lai atbildētāju kā parādnieku atbrīvotu no nokavējuma nelabvēlīgām sekām – procentu samaksu (*Civillikuma 1651., 1756.pants, 1759.panta 1.punkts, 1765., 2142.pants*).

[5.2] Nav strīda par lietas faktiskajiem apstākļiem, proti, ka dzīvojamās mājas ar adresi /adrese A/ īpašnieks (*dzīvokļu īpašnieku kopība*) nav pārņēmusi no pašvaldības mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas tiesības un atbildētāja minēto māju pārvalda uz Rīgas pilsētas pašvaldības dota pilnvarojuma pamata, ka zemes nomas līgums ar zemesgabala īpašniekiem nav noslēgts un zemes īpašniekiem ir tiesības celt tiesā prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Prasība pamatoti celta pret atbildētāju, kura minētās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas attiecībās iesaistīta kā pašvaldības pilnvarnieks, kas darbojas dzīvokļu īpašnieku vietā kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks. Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-109/2019 Senāts ir atkāpies no atziņas saistībā ar tajā izdarīto secinājumu par īsto atbildētāju dzīvokļu īpašniekam apstrīdot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas nav saistāms ar konkrētās lietas izskatīšanu. Līdz ar to atbildētāja

nonākusi pie nepareiza secinājuma, ka tā nav un nevar būt pārvaldnieks un nomnieks. Arī no likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" normām izriet, ka likumdevējs šādās piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir iesaistījis trešo personu - pārvaldnieku, no kura zemes īpašniekam ir tiesības prasīt nomas līguma noslēgšanu un faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, kā arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu.

[5.3] Atbildētāja apelācijas sūdzībā atsaukusies uz Tieslietu ministrijas veiktajiem aprēķiniem un tirgus izpēti, taču tas nevar kalpot par pamatu nomas maksas noteikšanai, jo pastāv citi likumā tieši paredzēti kritēriji (*Civillikuma 2122., 2123.pants*).

Satversmes tiesa jau 2009.gada 15.aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01 atzina, ka, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, maksimālo nomas maksas apmēru – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju. Vadoties no minētā sprieduma, likumdevējs noteica nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Ar 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.pantu un 2017.gada 22.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" tika noteikti piespiedu nomas apmēra ierobežojumi daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam, tostarp no 2019.gada 1.janvāra līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 minētais normatīvais regulējums atzīts par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 1., 105.pantam un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija, tādējādi atbildētājas norāde uz likumā noteikto piespiedu nomas maksas ierobežojumu – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, nav pamatota.

Puses iepriekš noslēgtajā nomas līgumā bija vienojušās par nomas maksas apmēru – 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Līdz ar to, piemērojot Civillikuma 2123.pantā paredzēto mērauklu, nomas maksa no 2019.gada 1.maija arī nosakāma šādā apmērā. Konkrētajā dzīvojamajā mājā ir 103 dzīvokļu īpašumi un piespiedu nomas maksa mājai ir 10 927,16 EUR gadā (*vidēji katram dzīvoklim 8,84 EUR mēnesī*). Šāds nomas maksas apmērs ir patiesa atlīdzība par lietas lietošanu (*Civillikuma 2120.pants*), atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju.

Attiecībā uz atbildētājas norādīto par nomas tirgus cenu no 2019.gada 1.maija secināms, ka konkrētai dzīvojamās mājai piesaistītā zemesgabala viena kvadrātmetra nomas maksa ir 0,13 EUR/m^2 mēnesī. Savukārt, analizējot internetā pieejamo informāciju, secināms, ka zemes nomas tirgus piedāvājumi tuvākā Pārdaugavas apkaimē, ir ievērojami augstāki, tas ir, 0,20 EUR/m^2, 0,36 EUR/m^2, 0,67 EUR/m^2 par viena kvadrātmetra nomu mēnesī.

[6] Atbildētāja SIA /Nosaukums B/ iesniegusi rakstveida paskaidrojumu sakarā ar prasītāju apelācijas sūdzību (*194.-199.lapa*).

[6.1] Paskaidrojumā atbildētāja ietvērusi identisku prasījumu apelācijas sūdzībā norādītajam, kā arī lūgusi neizskatīt prasītāju apelācijas sūdzību daļā, kurā lūgts zemes piespiedu nomas maksu laika periodā no 2019.gada 1.maija noteikt 5,85% apmērā no zemes kadastrālās vērtības un noraidīt prasītāju prasību pilnā apmērā kā nepamatotu.

Atbildētāja paskaidrojumos norādījusi identiskus apsvērumus un argumentus par to, kā izpaužas pirmās instances tiesas sprieduma nepareizība, apmierinot prasību daļā, ar kuru atzīst, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības pastāv starp prasītājiem un atbildētāju kā nomnieku, noteikts nomas maksas apmērs –5% gadā no zemes kadastrālās vērtības laika periodā no 2019.gada 1.maija un piedzīti likumiskie nokavējuma procenti par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim. Tāpat atbildētāja norādījusi virkni apelācijas sūdzībā neiekļautus argumentus par to, kā izpaužas pirmās instances tiesas sprieduma un prasītāju rakstveida paskaidrojumu nepareizība.

[6.2] Prasītāju atsauce apelācijas sūdzībā uz Augstākās tiesas Senāta 2020.gada 20.marta spriedumu lietā Nr.SKC-126/2020 nav pamatota, jo šajā lietā ir atšķirīgi lietas faktiskie apstākļi. Minētajā lietā objekts, kas atrodas uz citai personai piederošās zemes, ir garāžas būves, bet izskatāmajā gadījumā - daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Strīds bija par zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām laika periodā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 4.septembrim un tiesa spriedumā vērtējusi tiesu praksi līdzīgās lietās par attiecīgo laika periodu, kad bija cits normatīvais regulējums.

[6.3] Atbilstoši Civilprocesa likuma 128.panta otrās daļas 5.punktam, prasītāji nav norādījuši likumu, ar kuru ir pamatota prasība par zemes nomas maksu laika periodā no 2019.gada 1.maija noteikt 6% apmērā, kā arī, atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta pirmajai daļai, nav iesniegti aprēķini, dati par esošās tirgus situācijas izpēti vai citi pierādījumi, ar kuriem šāds prasījums būtu pamatots.

[6.4] Tiesību literatūrā ir izteikts viedoklis, ka nomas maksai noteiktā periodā ir jāsedz attiecīgās lietas vērtība. Ieguldījumu atmaksāšanās tiek aprēķināta no ieguldītā kapitāla (ieguldījuma) vērtības. Normālā brīva tirgus ekonomikas situācijā kapitāla atdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (*Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009.gada 19.maijs, Nr.20, 4.lpp.).*

Saskaņā ar kadastra informāciju par zemes vienības daļas reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību prasītājiem piederošās zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālā vērtība 2019.gada 1.janvārī ir 186 789 EUR. Nosakot zemes nomas maksu 4% no nomājamās zemes kadastrālās vērtības 2019.gadā (186 789 EUR * 4% / 100% = 7471,56 EUR), secināms, ka prasītāji saņems īpašuma kadastrālās vērtības pilnu summu 25 gadu laikā, kas atbilst tiesību literatūrā izteiktajam viedoklim. Turklāt prasītāji jau ir saņēmuši zemes nomas maksājumus par laika periodu līdz 2018.gada 1.janvārim, tajā skaitā, papildus PVN un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju laika posmā no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim.

Esošajos apstākļos zemes piespiedu nomas maksa 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības ir taisnīga un samērīga, atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju un atbilst ekonomiskajai situācijai.

[6.5] Apelācijas sūdzībā prasītāji, pamatojoties uz Civillikuma 2123.pantu, lūdz zemes nomas maksu noteikt 5,85% gadā no nomājamās zemes kadastrālās vērtības, nevis 6% apmērā saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro daļu, Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu, 96.panta otro daļu un Daugavpils tiesas 2019.gada 27.marta spriedumu lietā Nr.C29407018, kā tas bija lūgts pirmās instances tiesā.

Prasītāju 2020.gadā 10.februāra paskaidrojumi, kā arī visi pārējie civillietas materiāli pierāda to, ka pirmās instances tiesā nebija pieteikts prasījums noteikt zemes nomas maksu no 2019.gada 1.maija 5,85% apmērā, pamatojoties uz Civillikuma 2123.pantu un 2015.gada 7.aprīļa zemes piespiedu nomas līgumu Nr.7.4-1/232/2015. Šāds prasījums netika izskatīts pirmās instances tiesā, jo tiesa, atbilstoši Civilprocesa likuma 19.panta noteikumiem, taisīja spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.

Šāds apelācijas sūdzībā pieteikts lūgums nav atzīstams par prasības precizējumu Civilprocesa likuma 418.panta otrās daļas

1.punkta izpratnē, jo šajā tiesību normā minētie gadījumi ir izsmeļoši un nav tulkojami paplašināti (*šā panta otrā daļa*). Prasītāji apelācijas sūdzībā ir grozījuši prasības pamatu, kas apelācijas instancē nav pieļaujams. Līdz ar to apelācijas instances tiesai saskaņā ar Civilprocesa likuma 418.panta pirmo daļu un 426.pantu nav pamata šādu prasījumu izskatīt.

[7] Ar Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesnesesš 2020.gada 18.septembra lēmumu civillieta nozīmēta izskatīšanai rakstveida procesā (*1.sējuma 210.lapa*).

[8] Prasītāji SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ (*pilnvarotais pārstāvis /pers. C/*) apelācijas instances tiesā 2020.gada 23.septembrī iesnieguši pieteikumu par prasības precizēšanu, procentu un pieauguma pievienošanu, kurā, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 418.panta otrās daļas 1., 3.punktu (*213.-216.lapa*), lūgts:

1) atzīt, ka no 2018.gada 1.janvāra par zemesgabala ar kadastra numuru /numurs C/daļas, 6794 m^2 platībā, kadastra apzīmējums /numurs B/, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar adresi /adrese A/, lietošanu, pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksu 2018.gadā – 5%, 2019.gadā līdz 30.aprīlim – 4%, sākot ar 2019.gada 1.maiju – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

2) piedzīt no SIA /Nosaukums B/par labu SIA /Nosaukums A/ procentus 83 79 EUR par nomas maksas parāda 660,57 EUR par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim samaksas nokavējumu līdz 2020.gada 17.jūnijam un zemes nomas maksas parādu 1048,88 EUR par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim, kopā 1132,67 EUR; noteikt SIA /Nosaukums A/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt 6% gadā no piedzenamās summas 1132,67 EUR;

3) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu /pers. A/ procentus 1304,77 EUR par nomas maksas parāda 10 285,98 EUR par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim samaksas nokavējumu līdz 2020.gada 17.jūnijam un zemes nomas maksas parādu 16 332,63 EUR par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim, kopā 17 637,40 EUR; noteikt /pers. A/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt 6% gadā no piedzenamās summas 17 637,40 EUR;

4) piedzīt no SIA /Nosaukums B/ par labu /pers. B/ procentus 107,73 EUR par nomas maksas parāda 849,30 EUR par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim samaksas nokavējumu līdz 2020.gada 17.jūnijam un zemes nomas maksas parādu 1348,57 EUR par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31. decembrim, kopā piedzīt 1456,30 EUR; noteikt /pers. B/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt 6% gadā no piedzenamās summas 1456,30 EUR.

5) piedzīt no atbildētājas prasītājas SIA /Nosaukums A/ labā tās samaksātos tiesas izdevumus.

Precizējumā norādīti šādi argumenti.

[8.1] Pēc pušu apelācijas sūdzību iesniegšanas atbildētāja 2020.gada 17.jūnijā prasītājiem samaksājusi daļu no prasītās nomas maksas parāda. Proti, prasītājai SIA /Nosaukums A/ samaksāts tiesas piespriestais nomas maksas parāds par 2018.gadu 523,01 EUR un laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 137,56 EUR, prasītājai /pers. A/ - nomas maksas parāds par 2018.gadu 8144 EUR un laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 2141,98 EUR, prasītājam /pers. B/ - nomas maksas parāds par 2018.gadu 672,44 EUR un laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 176,86 EUR. Atbildētāja nav samaksājusi tiesas piedzītos likumiskos nokavējuma procentus par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim un nomas maksas maksājumus, sākot ar 2019.gada 1.maiju.

[8.2] Precizējot pieteikto prasību daļā, kas attiecas uz nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības par piespiedu nomas periodu no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim, prasītāji pievieno nomas maksas parāda pieaugums par 2020.gadu.

Šajos precizējumos ņemta vērā Augstākās tiesas Senāta judikatūra un tiesu prakse kontekstā ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01, kā arī juridiskie apsvērumi Rēzeknes tiesas 2020.gada 10.jūlija spriedumā lietā Nr.C29341019, kas stājies spēkā 2020.gada 31.jūlijā. Ar minēto Rēzeknes tiesas spriedumu, juridiski identiskos apstākļos, izšķirts strīds starp tām pašām pusēm par zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija, nosakot nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Līdz ar to ir pierādīts prasītais nomas maksas apmērs (*Civillikuma 2017., 2018. un 2122. pants*). Šajā spriedumā tiesa piemērojusi Satversmes tiesas sniegto tiesību normu interpretāciju un ņēmusi vērā Augstākās tiesas Senāta judikatūru līdzīgās civillietās par zemes piespiedu nomas būtisko sastāvdaļu noteikšanu un nomas parāda piedziņu.

[8.3] No dzīvojamās mājas zemesgrāmatas datiem izriet, ka dzīvojamā mājā ir 103 dzīvokļu īpašumi, mājas kopējā platība - 6861,60 m^2, un saskaņā ar aprēķinu piespiedu nomas maksa 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības ir 8087,94 EUR gadā jeb vidēji par zemi viena dzīvokļa īpašuma uzturēšanai - 9,07 EUR mēnesī (*par vienu kvadrātmetru mājas kopējās platības mēnesī 0,14 EUR*). Šāda nomas maksa ir taisnīga un samērīga un atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju. Arī iepriekš, pastāvot zemes nomas līgumam, pusēm vienojoties, bija noteikta līdzīga nomas maksa - 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus tai PVN normatīvajos aktos noteiktā apmērā.

[8.4] Dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala kadastrālā vērtība nav mainījusies kopš 2018., 2019.gada un 2020.gadā ir 186 789 EUR. Ņemot vērā Civillikuma 2142.pantu, prasītāji pievieno attiecīgus pieaugumus par nomas attiecību laiku no 2020.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim.

Prasītāju prasītā nomas maksa par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 31.decembrim un par laika periodu no 2020.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim, kas aprēķināta 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības visiem prasītājiem kopā attiecīgi ir 7522,74 EUR un 11 207,34 EUR, kopā 18 730,08 EUR, bet samērīgi ar zemes kopīpašuma domājamām daļām SIA /Nosaukums A/ - 1048,88 EUR, /pers. A/ – 16 332,63 EUR, /pers. B/ -1348,57 EUR.

[8.5] Sakarā ar pieļauto maksājumu kavējumu papildus parāda summai atbildētājai ir pienākums maksāt likumiskos nokavējuma procentus 6% gadā no parāda summas līdz sprieduma izpildei (*Civillikuma 1759., 1765.pants*).

Pirmās instances tiesa piedzinusi no atbildētājas prasītāju labā nomas maksas parādu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim, 4631,34 EUR, 4708,11 EUR un 2456,40 EUR. Prasītāji aprēķinājuši likumiskos nokavējuma procentus par nomas maksas pamatparāda par iepriekš norādīto periodu samaksas nokavējumu uz 2020.gada 17.jūniju, kas kopā ir 1496,30 EUR, bet samērīgi ar zemes kopīpašuma domājamām daļām SIA /Nosaukums A/ – 83,79 EUR, /pers. A/ – 1304,77 EUR, /pers. B/ -107,73 EUR.

[9] Atbildētāja SIA /Nosaukums B/ 2020.gada 5.oktobrī un 6.oktobrī iesniegusi papildus rakstveida paskaidrojumus (*232.-234., 237.lapa*).

[9.1] Paskaidrojumā atbildētāja ietvērusi šādus lūgumus: noraidīt prasību daļā par likumisko procentu piedziņu; saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.pantu neizskatīt prasītāju apelācijas sūdzību daļā par zemes nomas maksas apmēra no 2019.gada 1.maija

noteikšanu 5,85% apmērā; noteikt nomas maksu laika periodā no 2019.gada 1.maija – 4% gadā no nomājamās zemes kadastrālās vērtības.

Atbildētāja paskaidrojumos norādījusi identisku viedokli 2020.gada 20.maija paskaidrojumos norādītajam attiecībā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu, uzskatot, ka tieši nomas maksas parāds ir pakārtots jautājums (*Augstākas tiesas Senāta 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKC-5/2016 8.punkts*), nevis otrādi. Būtiski ir tas, ka tiesu praksē tiesas nelemj par zemes nomas maksas parāda piedziņu pret dzīvojamās mājas apsaimniekotāju, kamēr ar to nav noslēgts zemes nomas līgums vai ar tiesas spriedumu nav nodibinātas nomas tiesiskās attiecības, jo tieši zemes piespiedu nomas maksas parāds ir pakārtots jautājums pēc nomas tiesisko attiecību nodibināšanas vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanas, nevis pretēji (*Rīgas apgabaltiesas 2019.gada 9.jūlija lēmums lietā Nr.CA-2356-19/13, 2019.gada 19.decembra spriedums lietā Nr.CA-0989-19/22*). Līdz ar to atbildētājai nav iestājies pienākums maksāt likumiskos nokavējuma procentus par saistību neizpildi, jo šāds kavējums nemaz nav iestājies.

[9.2] Zemes nomas maksa laika periodā no 2019.gada 1.maija nosakāma 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Pamatojumu atbildētāja norādījusi savā apelācijas sūdzībā, šāds nomas maksas apmērs atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, tas pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju un atbilst ekonomiskajai situācijai (*Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 16.novembra lēmums lietā Nr.SKC-195/2011, Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 20.marta spriedums lietā Nr.C29420819*).

[9.3] Atbilstoši tiesiskas paļāvības principam, atbildētājai ir tiesības paļauties, ka Civilprocesa likumā noteiktajā termiņā iesniedzot apelācijas sūdzību, tā vēlāk netiks grozīta vai papildināta, izņemot likumā tieši norādītus gadījumus (*Civilprocesa likuma 418.panta otrā daļa*).

No apelācijas sūdzības lūgumu daļas izriet, ka prasītāji lūdz atzīt par noteiktu no 2019.gada 1.maija zemes nomas maksu 5,85 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī piedzīt par labu prasītājiem zemes nomas maksas parāda daļu 0,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Prasītāji 2020.gada 22.septembrī iesnieguši precizējumus, kurā norāda, ka precizē apelācijas sūdzību daļā par nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Taču pēc Civilprocesa likuma 415.panta pirmajā daļā noteiktā apelācijas sūdzības iesniegšanas termiņa notecēšanas, apelācijas sūdzību nevar ne papildināt, ne grozīt (*Latgales apgabaltiesas 2019.gada 12.decembra spriedums lietā Nr.C29407018 motīvu daļas 14.punkts*).

[10] Prasītāji SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ iesnieguši rakstveida paskaidrojumus Civilprocesa likuma 166.panta kārtībā (*238.lapa*), norādot, ka uztur prasību 2020.gada 22.septembra pieteikumā par prasības precizēšanu, procentu un pieauguma pievienošanu precizētajā apmērā un savu apelācijas sūdzību, bet atbildētājas apelācijas sūdzību neatzīst.

[10.1] Citās identiskās lietās strīdos starp prasītājiem un atbildētāju par prasītājiem piederošu zemesgabalu daļu, uz kurām atrodas tās pašas atbildētājas pārvaldīšanā esošas dzīvojamās mājas, nomas maksas noteikšanu, tiesas ir taisījušas spriedumus, nosakot zemes piespiedu nomas maksu no 2019.gada 1.maija 6% apmērā (*lietas Nr.C29357619, Nr.C29349419, Nr.C29363719, Nr.C29366119*). Tāpat daļēji līdzīgos juridiskos apstākļos ar Vidzemes apgabaltiesas 2020.gada 23.septembra spriedumu civillietā Nr.C29420819 un 2020.gada 29.septembra spriedumu civillietā Nr.C29412119 par attiecīgo periodu nomas maksa noteikta 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[10.2] 2020.gada 22.septembra pieteikumā par prasības precizēšanu ietvertais lūgums par nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības laika periodā no 2019.gada 1.maija līdz 2020. gada 31.decembrim, nav uzskatāms par prasības priekšmeta un pamata grozīšanu Civilprocesa likuma 418.panta pirmās daļas izpratnē. Kā atzinis Augstākās tiesas Senāts, apelācijas instancē iesniegts papildinājums par nomas maksas pieauguma piedziņu par laika posmu pēc pirmās instances tiesas sprieduma ir uzskatāms par prasījuma precizēšanu Civilprocesa likuma 418.panta otrās daļas 1.punkta izpratnē, nevis par prasības pamata vai priekšmeta grozīšanu vai prasījuma apmēra palielināšanu (*Augstākās tiesas Senāta 2014.gada 5.februāra spriedums lietā Nr.SKC-4/2014*).

[11] Tā kā izskatāmā civillieta SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret SIA /Nosaukums B/ par piespiedu nomas tiesisko attiecību atzīšanu un parāda piedziņu nav saistīta ar personas nozīmīgu tiesību aizskārumu, ņemot vērā, ka lietā jau ir pietiekams apjoms pierādījumu, lietas dalībnieku paskaidrojumu, ievērojot Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldīšanas likuma 10.pantā noteikto, tiesas kolēģija atzīst, ka konkrētā civillieta izskatāma rakstveida procesā. Lietas dalībnieki ir informēti par lietas izskatīšanu rakstveida procesā.

Motīvu daļa

[12] Iepazinusies ar civillietas materiāliem, novērtējusi lietas materiālos esošos pierādījumus to kopsakarā ar prasītāju un atbildētājas apelācijas sūdzībās norādītajiem argumentiem un apsvērumiem, pušu rakstveida paskaidrojumos izteiktajiem iebildumiem, tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētājas apelācijas sūdzība nav pamatota, prasītāju apelācijas sūdzība ir daļēji pamatota un prasība ir apmierināma daļēji.

[13] Civilprocesa likuma 203.panta otrā daļa noteic, ka gadījumā, ja spriedums pārsūdzēts kādā daļā, tā nepārsūdzētajā daļā spriedums stājas spēkā, kad notecējis termiņš tā pārsūdzēšanai.

Puses nav pārsūdzējušas pirmās instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru:

1) atzīts, ka starp SIA /Nosaukums A/, /pers. A/ un /pers. B/ kā iznomātājiem, no vienas puses, un SIA /Nosaukums B/,kura rīkojas dzīvojamās mājas, kadastra numurs /numurs A/, /adrese A/, īpašnieka (dzīvokļu īpašnieku kopības) vietā kā tās pārvaldnieks, no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala 6794 m^2 platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, par atlīdzību, kas ir nomas maksa no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim – 5% gadā un no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības;

2) noraidīta prasība daļā par piebildi pie zemes nomas maksas saistībām "bez PVN";

3) no SIA /Nosaukums B/par labu SIA /Nosaukums A/ piedzīts zemes nomas maksas parāds par 2018.gadu un laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 660,57 EUR, nosakot SIA /Nosaukums A/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās pamatsummas 660,57 EUR, ievērojot Civillikuma 1763.panta 1.punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu; noraidīta prasība daļā par zemes nomas maksas parāda 10,53 EUR un likumisko nokavējumu procentu 39,89 EUR piedziņu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim;

4) no SIA /Nosaukums B/ par labu /pers. A/ piedzīts zemes nomas maksas parāds par 2018.gadu un laika periodu no

2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 10 285,98 EUR, nosakot /pers. A/ tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās pamatsummas 10 285,98 EUR, ievērojot Civillikuma 1763.panta 1.punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu; noraidīta prasība daļā par zemes nomas maksas parāda 164 EUR un likumisko nokavējumu procentu 857,45 EUR piedziņu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim;

5) no SIA /Nosaukums B/ par labu /pers. B/ zemes nomas maksas parādu par 2018.gadu un laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 849,30 EUR, nosakot /pers. B/ tiesības sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos sešus procentus gadā no piedzītās pamatsummas 849,30 EUR, ievērojot Civillikuma 1763.panta 1.punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu; noraidīta prasība daļā par zemes nomas maksas parāda 13,55 EUR un likumisko nokavējumu procentu 51,28 EUR piedziņu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim.

Tā kā spriedums tā nepārsūdzētajā daļā ir stājies likumīgā spēkā, tiesa apelācijas kārtībā šos prasījumus neskata.

[14] Atbilstoši Civilprocesa likuma 426.panta pirmajai daļai apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā. Lietas izskatīšanas robežas apelācijas instances tiesā nosaka prasības pieteikums, pirmās instances tiesas spriedums un apelācijas sūdzība.

Tādējādi apelācijas instances tiesa nevērtē pušu rakstveida paskaidrojumos papildus minētos argumentus attiecībā par pirmās instances tiesas sprieduma nepareizību, kas atšķiras no apelācijas sūdzībās minētā. Apelācijas instances tiesa izskata lietu tādā apjomā, kā norādīts apelācijas sūdzībā, vērtējot tos iebildumus un argumentus, ko savās apelācijas sūdzībās norādījuši to iesniedzēji kopsakarā ar lietā iesniegtajiem pierādījumiem.

[14.1] Prasītāji pārsūdzējuši pirmās instances tiesas spriedumu prasības noraidītajā daļā, ciktāl tas attiecas uz zemes nomas maksas apmēra noteikšanu no 2019.gada 1.maija un nomas maksas parāda par laiku no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim piedziņu. Apelācijas sūdzībā prasītāji nav apstrīdējuši jau ar tiesas spriedumu noteikto nomas maksas apmēru 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, vienlaikus uzturot daļēji savu sākotnējo prasījumu un, sākot ar 2019.gada 1.maija lūdzot noteikt zemes nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, attiecīgi par šo periodu no atbildētājas piedzenot nomas maksas parādu.

Savukārt apelācijas instances tiesā prasītāji iesnieguši pieteikumu par prasības precizēšanu, procentu un pieaugumu pievienošanu, kurā, atsaucoties uz Civilprocesa likuma 418.panta otrās daļas 1., 3.punktu, lūgts, sākot ar 2019.gada 1.maiju noteikt zemes nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, piedzīt no atbildētājas prasītāju labā zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim (*parāds aprēķināts no nomas maksas 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības*) un nokavējuma procentus no pirmās instances tiesas piespriestā nomas maksas parāda par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim (*procenti aprēķināti par samaksas nokavējumu līdz 2020.gada 17.jūnijam*).

[14.2] Civilprocesa likuma 418.panta pirmā daļa noteic, ka apelācijas sūdzībā nedrīkst grozīt prasības priekšmetu un pamatu, ietvert jaunus prasījumus, kas nav celti pirmās instances tiesā. Šā panta otrajā daļā noteikts, ka par jauniem prasījumiem nav uzskatāma tostarp prasījumu precizēšana, procentu un pieaugumu pievienošana prasībai (1., 3.punkts).

Tiesas kolēģija nepiekrīt prasītāju viedoklim, ka apelācijas instances tiesā prasītāju iesniegtajā prasības precizējumā iekļautais prasījums par nomas maksas noteikšanu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, kas ir atšķirīgs no apelācijas sūdzībā prasītā nomas maksas apmēra, ir uzskatāms par pieaugumu vai prasījuma precizēšanu. Civillikumā ietvertās tiesību normas attiecībā uz nomu neparedz nomas maksai pieauguma statusu, kamdēļ nav pamata piemērot Civilprocesa likuma 418.panta otrās daļas 3.punktu. Atbilstoši Civilprocesa likuma 426.panta pirmajai daļai, apelācijas instances tiesa izskata lietu tādā apjomā, kā norādīts prasītāju apelācijas sūdzībā, vērtējot tikai tos iebildumus un apsvērumus, ko savā apelācijas sūdzībā norādījuši prasītāji. Civilprocesa likums neparedz apelācijas sūdzības papildināšanu pēc apelācijas sūdzības iesniegšanas termiņa notecēšanas. Minētais attiecināms arī uz atbildētājas apelācijas sūdzību un tās robežām. Līdz ar to apelācijas instances tiesa izskata prasītāju apelācijas sūdzībā ietverto prasījumu par nomas maksas noteikšanu, sākot ar 2019.gada 1.maiju 5,85% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, kā tas lūgts apelācijas sūdzībā.

Vienlaikus norādāms, ka tiesas kolēģija nepiekrīt atbildētājas viedoklim, ka prasītāji apelācijas sūdzībā ir grozījuši prasības pamata un priekšmetu. Prasība ir celta par piespiedu nomas tiesisko attiecību pastāvēšanas atzīšanu un nomas maksas noteikšanu, jo dzīvojamā māja aizņem prasītājiem piederošo zemesgabalu, tādējādi atbildētāja (dzīvokļu īpašnieki) izmanto šo zemi, bet nemaksā nomas maksu. Secīgi tiesa izvērtē prasījumu pamatotību vai nepamatotību, vadoties no faktiem un apstākļiem, kurus puses norādījušas kā prasības vai iebildumu pamatu. Attiecībā par materiālo tiesību normu piemērošanu, tiesai pašai jāzina strīda izšķiršanā piemērojamais likums un tiesa nav ierobežota tā izvēlē vienīgi ar prasībā norādīto, proti, tiesas pienākums ir strīda izšķiršanā piemērot tādu apstākļiem (juridiskajiem faktiem) atbilstošas tiesību normas sastāvu, kurā paredzēta prasībā norādīto materiāltiesisko seku iestāšanās (*Augstākās tiesas Senāta 2017.gada 15.jūnija spriedums lietā Nr.SKC-108/2017*).

Tiesas kolēģija uzskata, ka apelācijas instancē iesniegtais precizējums par nomas maksas piedziņu par laika periodu no 2020.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim ir uzskatāms par prasījuma precizēšanu Civilprocesa likuma 418.panta otrās daļas 1.punkta izpratnē, nevis par prasības pamata vai priekšmeta grozīšanu. Prasījums par nomas maksas noteikšanu un secīgi nomas maksas parāda piedziņu izvirzīts jau pirmās instances tiesā, jau pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, ko neviena no pusēm nav apstrīdējusi. Sakarā ar tiesvedības laika tecējumu, prasītāji apelācijas instances tiesā iesnieguši prasības precizējumu par pieprasītās nomas maksas piedziņu, kas neapšaubāmi palielinās lietas izskatīšanas laikā (*Augstākās tiesas Senāta 2014.gada 5.februāra spriedums lietā Nr.SKC-0004-14*).

Apelācijas instances tiesā, atsaucoties uz Civilprocesa likuma 418.panta otrās daļas 3.punktu, prasītāji pievienojuši prasījumu par nokavējuma procentu piedziņu par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 17.jūnijam, tas ir, no pirmās instances tiesas piespriestā nomas maksas parāda par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim (*spriedums daļā par nomas maksas parāda piedziņu ir stājies likumīgā spēkā*). Šajā sakarā norādāms, ka apelācijas instances tiesa sakarā ar atbildētājas apelācijas sūdzību izskata prasītāju prasījumu par likumisko nokavējuma procentu piedziņu attiecībā uz norādīto nomas maksas parādu, kas aprēķināts par periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim. Savukārt attiecībā uz tālāko, pirmās instances tiesa spriedumā prasītājiem noteikusi tiesības, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei līdz sprieduma izpildei, saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītās pamatsummas par attiecīgo periodu, ievērojot Civillikuma 1763.panta 1.punkta noteikumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu. Pirmās instances tiesas spriedums, kā nepārsūdzēts, šajā daļā ir stājies likumīgā spēkā. Ņemot vērā minēto un to, ka spriedums ir taisīts strīdā starp tām pašām pusēm un par to pašu priekšmetu un uz tā paša pamata, apelācijas instances tiesa šo prasījumu neskata un izbeidz

tiesvedību daļā par likumisko nokavējuma procentu 1033,62 EUR piedziņu par laika periodu līdz 2020.gada 17.jūnijam (*Civilprocesa likuma 223.panta 3.punkts*).

[15] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 430.panta trešo daļu fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Lietā nav strīda par šādiem faktiem.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numurs D/ nekustamais īpašums /adrese B/, kas sastāv no zemesgabala ar kopējo platību 262 417 m^2, kadastra numurs /numurs C/, pieder kopīpašniekiem: SIA /Nosaukums A/ - 56/1000, /pers. A/ – 109/125 un /pers. B/ – 72/1000 domājamo daļu apmērā (*29., 105.-106.lapa*).

Saskaņā ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numurs E/ nekustamais īpašums /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, kas sastāv no piecu stāvu dzīvojamās mājas ar 103 dzīvokļu īpašumiem, atbilstoši zemesgrāmatas nodalījuma I daļas 1.iedaļas ierakstam Nr.2.1. saistīts ar zemesgabalu /adrese C/, Rīgas pilsētā, kadastra numurs /numurs C/(*31.lapa*). Dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala platība ir 6794 m^2 ar zemes vienības kadastra apzīmējumu /numurs B/(*37.lapa*).

[16] Tā kā uz zemes esošā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir patstāvīgs īpašuma objekts, kas nepieder zemes īpašniekiem, 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 (*Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01 12.punkts*).

Dalīta nekustamā īpašuma gadījumā likums paredz zemes īpašnieka tiesības saņemt zemes nomas maksu, dzīvokļa īpašnieka tiesības lietot zemi un pienākumu samaksāt par zemes lietojumu (nomas maksu) (*Dzīvokļu īpašuma likuma 10.pants, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pants, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pants*).

Nav apšaubāms, ka jautājumā par zemes nomu primāri tiesiskās attiecības ir starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku. Tātad zemes nomas tiesisko attiecību subjekti ir dzīvokļu īpašnieki, kuriem proporcionāli katra dzīvokļa īpašumā ietilpstošajai kopīpašuma daļai ir jānodrošina finansējums zemes nomas maksājumu veikšanai. Savukārt pārvaldnieks ir persona, kurai jāparedz izdevumi par mājai piesaistītā zemesgabala nomu, par to jāinformē dzīvokļu īpašnieki un jāveic pasākumi nepieciešamo līdzekļu iekasēšanai no mājas īpašnieka (*Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 20.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-5/2016, 2017.gada 18.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-234/2017*).

[16.1] Lietā nav strīda par to, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" reglamentē dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības līdz brīdim, kad dzīvojamās mājas īpašnieki pārņem dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības.

Minētā likuma 50.panta septītā daļa noteic, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Savukārt likuma 54.panta ceturtā daļa paredz zemesgabala īpašnieka tiesības vērst prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Šādā gadījumā likums noteic pašvaldības pienākumu pārvaldīt dzīvokļu īpašnieku nepārņemto dzīvojamo māju un cita starpā atbildēt uz zemes īpašnieka prasībām par zemes zem dzīvojamās mājas piespiedu nomas attiecībām. Taču tas nepārgroza dzīvokļu īpašnieku atbildību par zemes nomas maksas saistību izpildi, jo dzīvokļa īpašnieki ir zemes nomas tiesisko attiecību subjekti.

[16.2] Lietā nodibināts un par to nav strīds, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ pārvaldīšanas tiesības realizē pašvaldība, uzdodot pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbības veikt SIA /Nosaukums B/,atbilstoši likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajai daļai (*starp Rīgas domes Īpašuma departamentu, Rīgas domes Mājokļu un vides departamentu un SIA /Nosaukums B/ 2011.gada 5.jūlijā noslēgts dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr.RD-11-910-lī un 2016.gada 8.jūlijā noslēgts dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr.RD-16-418-lī*).

Līdz ar to atzīstams, ka prasītājiem bija tiesisks pamats celt prasību pret atbildētāju par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu, jo likums "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" šādā gadījumā pienākumu atbildēt uzliek atbildētājai, kas kā Rīgas pašvaldības dibināta sabiedrība pilda pašvaldības deleģētu uzdevumu nodrošināt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu uz likuma pamata. Atbildētāja konkrētajā gadījumā ir dzīvokļa īpašnieku nepārņemta nekustamā īpašuma apsaimniekotājs un pārvaldītājs. Tikai pēc mājas pārņemšanas, pārvaldnieka pilnvarojuma apjomu noteic īpašniekiem noslēgts pārvaldīšanas līgums. Līdzīgi šis jautājums risināts arī līdzšinējā tiesu praksē un judikatūrā (*piemēram, Augstākās tiesas Senāta 2016.gada 22.novembra spriedumā lietā Nr.SKC-226/2016, 2020.gada 23.janvāra spriedumā lietā Nr.SKC-260/2020*).

Ievērojot norādīto, nevar atzīt par pamatotu atbildētājas uzskatu, ka zemes īpašniekiem ir tiesība prasīt atbildētājai tikai nomas līguma noslēgšanu, bet nav tiesību prasīt citu no nomas tiesiskajām attiecībām izrietošu strīdu izšķiršanu. Šajā sakarā papildus norādāms, ka zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu, jo, nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējams izšķirt strīdu pēc būtības par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanu. Nomas maksas parāds atbilstoši nodibinātajiem apstākļiem ir pakārtots jautājums.

[16.3] Atbildētāja apelācijas sūdzībā atsaukusies uz Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-109/2019 paustajām atziņām, īpaši akcentējot Senāta viedokli par dzīvokļu īpašnieku kopības procesuālo tiesībspēju, secīgi secinot, ka prasība tiesā celta pret neīsto atbildētāju.

Šajā spriedumā Augstākās tiesas Senāts ir skaidrojis likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu no brīža, kad stājās spēkā likuma 2008.gada 21.februāra grozījumi, proti, ka pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Arī tādās dzīvojamās mājās, kurās dzīvokļu īpašnieku kopums nav pārņēmis attiecīgās mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīstama par īpaša veida tiesību subjektu, kas var stāties tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām. Vienlaikus līdz pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai šādai dzīvokļu īpašnieku kopībai ir ierobežotas tiesības īstenot dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp tā nav tiesīga mainīt likumā noteikto pārvaldnieku vai izvēlēties, kurai personai pašvaldībai

uzticēs dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Pašvaldība, ja tā mājas pārvaldīšanu uzdod citai personai, tostarp tās kapitālsabiedrībai, rīkojas kā dzīvokļu īpašnieku kopības likumiskais pārstāvis, un attiecīgi šī rīcība nodibina tiesiskās attiecības starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pašvaldības izraudzīto pārvaldnieku (*sprieduma 11.5.punkts*).

Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punktā ir nostiprināts tāda pārvaldnieka pilnvarojums, nevis izvēles tiesība, slēgt zemes nomas līgumu, kas veic privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanu pirms pārvaldīšanas tiesību nodošanas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai. Tātad secināms, kaut gan dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīstama par īpaša veida tiesību subjektu, līdz pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai tai ir ierobežotas tiesības īstenot dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, un, ja pašvaldība ir uzticējusi dzīvojamās mājas pārvaldīšanu noteiktai personai, tad tieši šis pārvaldnieks ir iesaistīts arī piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ar visām likumā noteiktām tiesībām un pienākumiem, tas ir, kā persona, kas rīkojas mājas īpašnieka vārdā (*Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 5.punkts, 6.panta otrās daļas 4.punkts*).

Fakts, ka minētajā spriedumā Augstākās tiesas Senāts (*sprieduma 11.4.5.punkts*) ir norādījis, ka dzīvokļu īpašnieku kopības procesuālā tiesībspēja nozīmē, ka kopība var būt par prasītāju un atbildētāju tiesā un, ka atkāpjas no iepriekš paustās atziņas, ka dzīvokļu īpašnieku kopība neatbilst Civilprocesa likumā noteiktajam subjektu lokam un nevar piedalīties civilprocesā (*Augstākās tiesas Senāta 2017.gada 16.jūnija spriedums lietā Nr.SKC-220/2017*), tiesas kolēģijas ieskatā neietekmē piespiedu nomas attiecībās iesaistīto dalībnieku statusu, kas ir noteikts ar likumu. Turklāt atziņa, no kuras šajā spriedumā atkāpās Senāts, tika norādīta saistībā ar iepriekš izdarītu secinājumu par īsto atbildētāju dzīvokļa īpašniekam apstrīdot dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas nav saistāms ar izskatāmo lietu.

No minētā secināms, ka atbildētājas iebildumi, kas pamatoti uz Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-109/2019 paustajām atziņām, nav pamatoti un prasība celta pret īsto atbildētāju.

[16.4] Rezumējot iepriekš minēto, tiesas kolēģija atzīst, ka prasība par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu un nomas maksas parāda piedziņu pret atbildētāju kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/ pārvaldnieku uz likuma pamata celta pamatoti. Atbildētāja kā pārvaldnieks ir dzīvokļu īpašnieku pilnvarota persona, šajā gadījumā nevis uz līguma, bet uz likuma pamata, pret kuru ir vēršama prasība par nomas attiecību konstatēšanu un no nomas maksāšanas pienākuma izrietoša parāda piedziņu. Tas, ka pirmās instances tiesas spriedumā kļūdaini kā nomnieks norādīta atbildētāja, negroza faktu, ka pēc likuma piespiedu noma pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

[17] Nomas tiesiskās attiecības reglamentē Civillikums, tādēļ zemesgabala nomas noteikumi apspriežami pēc Civillikuma normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kuras noteic nomas līguma noslēgšanas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašniekiem (*Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 21.janvāra spriedumu lietā Nr.SKC-3/2009, 2011.gada 25.maija spriedumu lietā Nr.SKC-204/2011).*

Zemes nomas būtiskās sastāvdaļas ir nomas priekšmets un maksa (*Civillikuma 2124.pants*).

Starp pusēm nepastāv strīds par zemes nomas priekšmetu - mājai piesaistītā zemesgabalu platību - 6794 m^2, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs B/(*37.lapa*).

Tādējādi atzīstams, ka starp prasītājiem kā zemes īpašniekiem un iznomātājiem, no vienas puses, un atbildētāju, kura rīkojas kā daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā kā mājas pārvaldnieks, no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par mājai piesaistītā zemesgabala 6794 m^2 platībā, kas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu /numurs B/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai.

[18] Starp pusēm pastāv strīds par zemes nomas maksas apmēru, sākot ar 2019.gada 1.maiju.

[18.1] Lietā noskaidrots, ka 2015.gada 7.aprīlī starp zemes īpašniekiem un atbildētāju kā pārvaldnieku, kas rīkojas dzīvojamās mājas /adrese A/ dzīvokļu/neapdzīvojamo telpu īpašnieku/īrnieku, nomnieku vārdā noslēgts zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/231/2015 par laika periodu no 2015.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim (*32.-36.lapa*). Nomas līguma 2.punktā puses vienojušās, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomas maksa ir 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Jauns zemes nomas līgums starp pusēm netika noslēgts. Ar likumīgā spēkā stājušos Vidzemes rajona tiesas 2020.gada 11.marta spriedumu noteikts, ka zemes nomas maksa no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim ir 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā un laika periodā no 2019.gada 1.janvāra līdz 30.aprīlim – 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā, ievērojot likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā (*redakcijā, kas spēkā līdz 2019.gada 30.aprīlim*) noteikto maksimālo nomas maksas apmēru.

Prasītāji prasības pieteikumā apskatāmajā strīdus periodā, tas ir, sākot no 2019.gada 1.maija, lūguši noteikt zemes nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, savukārt apelācijas sūdzībā – 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt atbildētāja apelācijas sūdzībā lūgusi noraidīt prasītāju prasību daļā par zemes nomas maksas apmēru 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības laika periodā no 2019.gada 1.maija.

[18.2] Norādot savus apsvērumus un iebildumus, puses apelācijas sūdzībās atsaukušās uz Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 "Par 2017.gada 1.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.panta un 2017.gada 22.jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam".

Tiesas kolēģija konstatē, ka ar minētā likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1.pantu, kas stājās spēkā 2017.gada 27.jūnijā, jaunā redakcijā tika izteikts likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas otrais teikums, nosakot piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumus daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas privatizētā dzīvokļa un mākslinieku darbnīcas īpašniekiem, tostarp: 1) no 2019.gada 1.janvāra – līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2) no 2020.gada 1.janvāra – līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības. Līdzīga redakcija tika noteikta ar 2017.gada 22.jūnija pieņemto likumu "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"", kas stājās spēkā 2017.gada 13.jūlijā, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļas otrā teikumā.

Satversmes tiesa ar 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01 ir atzinusi minēto normatīvo regulējumu par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija. No Satversmes tiesas sprieduma secināms, ka apstrīdētās normas atceltas, jo nebija gūstams apstiprinājums tam, ka likumdevējs būtu pienācīgi izvērtējis pamattiesību

ierobežojuma ietekmi uz zemes īpašnieku stāvokli. Satversmes tiesa spriedumā nav akceptējusi kādu noteiktu nomas maksas apmēra samazinājumu uz arvien zemāku likmi, bet gan, apstrīdētās normas neatceļot uzreiz, devusi likumdevējam laiku noteikt jaunu nomas tiesisko attiecību regulējumu, atbilstošā likumdošanas procesā un ar pienācīgu iecerētā tiesiskā regulējuma izvērtējumu.

[18.3] Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu (*redakcijā no 2019.gada 1.maija*) zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa (*redakcijā no 2019.gada 1.maija*) noteic, ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Lietā noskaidrots, ka puses nevar labprātīgi vienoties par nomas maksas apmēru, sākot ar 2019.gada 1.maiju.

Civillikuma 2123.pants noteic, ja par nomas maksu nav nekas noteikti norunāts, bet ja to pašu priekšmetu jau agrāk nomājusi tā pati persona, tad pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti. Bet ja arī šīs mērauklas nav un puses tikai vispārīgi izteikušās, ka par maksu viņas savā starpā vienosies, tad, ja šāda vienošanās nenotiek, maksas apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata (*Civillikuma 5.pants*).

Ja abas puses nespēj vienoties par zemes nomas maksu un citiem ar šīm attiecībām saistītajiem jautājumiem, tad pušu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaru pēc ieinteresētās personas prasības noteic tiesa, nosakot zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (*Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 7.novembra spriedums lietā Nr.SKC-712/2007, 2009.gada 25.februāra spriedums lietā Nr.SKC-71/2009*).

Saskaņā ar Civillikuma 2120.pantu nomas maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc.

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

[18.3.1] Lietā nav strīda par faktu, ka atbildētāja lieto dzīvojamai mājai /adrese A/ piesaistīto zemesgabalu 6794 m^2 platībā, kas tiek izmantota dzīvokļu īpašnieku vajadzībām, tādēļ prasītājiem nav iespējams lietot zemi pēc saviem ieskatiem. Piespiedu nomas attiecībās dalīta nekustamā īpašuma gadījumā, kad ēka pieder vienam, bet zeme citam, nevar izvēlēties nodibināt nomas attiecības vai nē, saistība starp nekustamajiem īpašumiem ir izveidojusies īpašuma reformas rezultātā.

Atbilstoši Satversmes tiesas 2011.gada 27.janvāra lietā Nr.2010-22-01 spriedumā "Par likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7.punktā, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam" izteiktajām atziņām, piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos.

Savukārt tiesību literatūrā izteikts viedoklis, ka nomas maksai noteiktā laika periodā jāsedz attiecīgās lietas vērtība, kas atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties septiņu līdz trīsdesmit gadu laikā (*Bērtaitis S. Nomas maksas noteikšana zemes piespiedu nomas gadījumā. Jurista Vārds, 2009.gada 19.maijs, Nr.20, 4.lpp.*).

Ievērojot lietā nodibinātos apstākļus un iepriekš minētos kritērijus, tiesas kolēģija, pretēji pirmās instances tiesas viedoklim, atzīst, ka ir pamatots un apmierināms prasītāju apelācijas sūdzībā ietvertais prasījums par nomas maksas no 2019.gada 1.maija noteikšanu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Pirmās instances tiesa zemes nomas maksu noteikusi 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, balstoties uz pušu savstarpējo saraksti par zemes nomas līguma noslēgšanu (*43.-57.lapa*). Taču no minētās sarakstes un tai pievienotajiem zemes nomas līguma projektiem secināms, ka tā nav attiecināma uz apskatāmo periodu, sākot ar 2019.gada 1.maiju.

Nosakot nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, tiesas kolēģija ņem vērā, ka arī iepriekš – 2015.gada 1.janvārī, starp zemes īpašniekiem un atbildētāju kā pārvaldnieku noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumu par to pašu nomas priekšmetu, puses labprātīgi bija vienojušās par šādu nomas maksas apmēru.

Saskaņā ar prasītāju aprēķinu dzīvojamā mājā ir 103 dzīvokļu īpašumi, mājas kopējā platība 6861,60 m^2 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālā vērtība ir 186 789 EUR. Tātad secināms, ka nomas maksa 5,85% no zemes kadastrālās vērtības ir 10 927,16 EUR gadā, kas par vienu mājas kopējās platības kvadrātmetru gadā ir 1,59 EUR jeb 0,13 EUR mēnesī, bet katram dzīvokļa īpašumam vidēji 8,84 EUR mēnesī.

Tiesas kolēģija ieskatā šāda nomas maksa ir taisnīga un samērīga, atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām un nomas maksas jēdziena izpratnei, tā pilda nomas līgumam raksturīgo atlīdzības funkciju un atbilst ekonomiskajai situācijai. Šādu nomas maksas apmēru par taisnīgu un samērīgu atzinušas arī puses, 2015.gada 1.janvārī, noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumu. Tas atbilst arī iepriekš minētajiem kritērijiem, jo zemes īpašnieki saņems īpašuma kadastrālās vērtības pilnu summu aptuveni septiņpadsmit gadu laikā.

[18.3.2] Nevar atzīt par pamatotu atbildētājas iebildumu pret nomas maksu 5,85% apmērā un norādi uz nomas maksu 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, jo atbildētāja nav izvirzījusi nekādus konkrētus argumentus, kas pamatotu šo viedokli. Iebildumi pret prasīto nomas maksas apmēru ir pamatoti tikai ar ziņām par Tieslietu ministrijas izstrādāto aprēķinu par to, ka ienākumiem, ko zemes īpašniekam vajadzētu iegūt no zemes, ir jābūt robežās starp 2,1-2,5% no tās vērtības, savukārt nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme ir 1,5% no zemes kadastrālās vērtības.

Šajā sakarā prasītāji arī pamatoti norādījuši, ka gadījumā, ja no atbildētājas norādītās nomas maksas gadā (*4% no zemes kadastrālās vērtības*) atskaita nekustamā īpašuma nodokli par zemi (*pamatlikme 1,5% no zemes kadastrālās vērtības*), ja nomas maksā ietilpst PVN (*likme 21%, kas netiek piedzīta papildus zemes nomas maksai*), kā arī maksājams ienākuma nodoklis (*kāds noteikts attiecīgās likuma normās*), sedzami citi zemes nekustamā īpašuma uzturēšanai un pārvaldīšanai, tostarp tiesājoties nepieciešamie izdevumi, tad pēc prasītāju aprēķina ikgadējā atgūstamā vērtība nepārsniedz 1,5% no zemes kadastrālās vērtības gadā. Pilnas kadastrālās vērtības atgūšana prasītu ne mazāk kā sešdesmit sešus gadus, kas nav uzskatāms par atbilstošu normālām ekonomiskām attiecībām valstī brīvas nomas tirgus apstākļos.

[18.3.3] Likumā noteiktie piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumi, kas paredzēja līdzīgu nomas maksu 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, ar Satversmes tiesas spriedumu ir atzīti par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un spēkā neesošiem no 2019.gada 1.maija.

No 2019.gada 1.maija nekādu jaunu regulējumu piespiedu nomas maksas apmēram likumdevējs nav ieviesis, atstājot strīda risināšanu tiesām. 2020.gada 20.oktobrī Ministru kabinets ir apstiprinājis Tieslietu ministrijas sagatavoto likumprojektu "Grozījumi

likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību"", kas izstrādāts ar mērķi radīt vienotu regulējumu šobrīd dažādi regulētiem dalītā īpašuma gadījumiem. Likumprojekts paredz ierobežot piespiedu nomas maksājumu apmēru, nosakot, ka gadā tas nedrīkst pārsniegt 4% no zemes kadastrālās vērtības (*Jurista Vārds, 2020.gada 27.oktobris, Nr.43, 5.lpp.*).

Tā kā šobrīd vēl nav iespējams spriest par tā iespējamo virzību un to, vai likumdevējs to pieņems ar tādu nomas maksu, kā ierosināts šajā likumprojektā, tiesai strīda izšķiršanā nav pamata vadīties no tajā izvirzītā nomas maksas apmēra.

[18.4] Rezumējot iepriekš norādīto, tiesas kolēģija atzīst, ka zemes nomas maksa laikā no 2019.gada 1.maija par dzīvojamai mājai /adrese A/ funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 6794 m^2 platībā lietošanu, ir 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

[19] Prasītāji prasībā lūguši piedzīt no atbildētājas nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim, kas aprēķināts no nomas maksas 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Pārsūdzot pirmās instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru nomas maksas parāds apskatāmajā periodā piedzīts no nomas maksas 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, prasītāji piekrituši jau ar tiesas spriedumu noteiktajam nomas maksas apmēram 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, tātad secīgi arī piespiestajam nomas maksas parādam, lūdzot piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas daļu – 0,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt atbildētāja pārsūdzējusi pirmās instances tiesas spriedumu daļā par nomas maksas apmēra noteikšanu 5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības.

Ņemot vērā, ka puses ir pārsūdzējušas pirmās instances tiesas spriedumu daļā par nomas maksas apmēru laikā no 2019.gada 1.maija un prasījums par nesaņemtās nomas maksas piedziņu ir saistīts ar prasījumu par nomas maksas apmēra noteikšanu, tiesas kolēģija izskata prasītāju prasījumu par nomas maksas parāda piedziņu, ievērojot tiesas noteikto nomas maksas apmēru 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības (*Civilprocesa likuma 426.panta pirmā daļa*).

[19.1] Tiesas kolēģija atzīst, ka, konstatējot piespiedu nomas attiecības un nosakot tās būtiskās sastāvdaļas, ir pamats piedzīt no atbildētājas nomas maksas parādu.

Lietā nodibināts un par to nav strīda, ka atbildētāja prasītājiem nav maksājusi zemes nomas maksu par piesaistītā zemesgabala lietošanu, sākot no 2019.gada 1.maija.

Civillikuma 1069.panta otrā daļa noteic, ka kopējās lietas augļi piekrīt atsevišķiem kopīpašniekiem, samērīgi ar katra daļu tajā.

[19.1.1] Tādējādi prasītājiem ir tiesības atbilstoši katram piederošajai domājamai daļai saņemt zemes nomas maksu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta 2019.gada 2.janvāra kadastra informāciju par zemes vienības daļas reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālā vērtība 2019.gadā ir 186 789 EUR (*42.lapa*).

Ņemot vērā prasītājiem piederošā zemesgabala platību - 6794 m^2, kadastrālo vērtību 2019.gadā un nomas maksas apmēru – 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, kopējais zemes nomas maksas parāds ir 7522,74 EUR. Tādējādi par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2019.gada 31.decembrim, atbilstoši katram kopīpašniekam piederošajai domājamai daļai, no atbildētājas par labu prasītājiem piedzenams nomas maksas parāds šādā apmērā: SIA /Nosaukums A/ - 410,74 EUR, /pers. A/ – 6395,83 EUR, /pers. B/ – 528,09 EUR.

[19.1.2] Prasītāji apelācijas instances tiesā iesnieguši prasības precizējumu, lūdzot piedzīt nomas maksas parādu par laika periodu no 2020.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim.

Civillikuma 2142.pants noteic, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi, tad nomniekam vai īrniekam jāmaksā nomas vai īres maksa tikai pēc lietošanas laika notecējuma. Bet, ja līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad minētā maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu.

Lietā noskaidrots un par to nav strīda, ka zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu /numurs B/kadastrālā vērtība 2020.gadā ir 186 789 EUR.

Ņemot vērā prasītājiem piederošā zemesgabala platību - 6794 m^2, kadastrālo vērtību 2020.gadā un nomas maksas apmēru – 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības, kopējais zemes nomas maksas parāds ir 10 927,16 EUR. Tādējādi par laika periodu no 2020.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim, atbilstoši katram kopīpašniekam piederošajai domājamai daļai, no atbildētājas par labu prasītājiem piedzenams nomas maksas parāds šādā apmērā: SIA /Nosaukums A/ – 611,92 EUR, /pers. A/ – 9528,48 EUR, /pers. B/ – 786,76 EUR.

[19.2] Kopā no atbildētājas piedzenamais nomas maksas parāds par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim katram prasītājam ir: SIA /Nosaukums A/ – 1022,66 EUR (410,74+611,92), /pers. A/ – 15 924,31 EUR (6395,83+9528,48), /pers. B/ – 1314,85 EUR (528,09+786,76), kopā 18 261,82 EUR.

Prasība noraidāma pārējā daļā par nomas maksas parāda 468,26 EUR piedziņu.

[20] Lietā pastāv strīds par atbildētājas pienākumu maksāt likumiskos nokavējuma procentus, kas aprēķināti par nomas maksas maksājumu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim.

Pirmās instances tiesa no atbildētājas prasītāju labā piedzinusi likumiskos nokavējuma procentus par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim (SIA /Nosaukums A/ – 39,14 EUR, /pers. A/ – 373,20 EUR, /pers. B/ – 50,33 EUR) un prasītāji spriedumu šajā daļā nav pārsūdzējuši. Savukārt atbildētāja pārsūdzējusi pirmās instances tiesas spriedumu šajā prasības apmierinātajā daļā, uzskatot, ka nokavējuma iemesls ir viņas pamatotas šaubas par to saistību, kuras izpildīšanu no viņas prasa (*Civillikuma 1656.pants*).

[20.1] Saskaņā ar Civillikuma 1753.pantu ar procentiem saprot atlīdzību, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu lietošanas atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu. Civillikuma 1754.pants noteic, ka procentiem vienmēr nepieciešams galvenais parāds jeb kapitāls. Atbilstoši Civillikuma 1756.pantam, pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Lietā nav strīda par to, ka konkrētajā gadījumā procentu maksāšanas pienākums nav noteikts tiesiskā darījumā. Savukārt Civillikuma 1759.panta 1.punkts paredz, ka procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Lai būtu pamats minētā punkta piemērošanai un nokavējuma procentu piedziņai, tiesai ir jākonstatē nokavējums, proti, saistības izpildīšanas prettiesisks novilcinājums (*Civillikuma 1651.pants*), atbilstoši Civillikuma 1652. vai 1653.pantam.

Civillikuma 1652.panta pirmās daļas 3.punkts noteic, ka parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad

viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas.

Kā norādīts tiesību doktrīnā, saskaņā ar minētajām tiesību normām nokavējuma procenti ir maksa par naudas vai cita kapitāla lietojumu pēc tam, kad iestājies maksājuma pienākums. Nokavējuma procentu maksāšana ir saistīta ar tiesību pārkāpumu – nokavējumu, taču to daba paliek tāda pati kā procentiem vispār; arī nokavējuma procentu uzdevums ir nodrošināt ienākumus, ko dod kapitāls, atrodoties normālā apritē, ekvivalenci mantiskajās attiecībās. Procentu loma izpaužas arī saistību izpildījuma nodrošināšanā (*Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2014, 121.lpp.*)

Tātad šāda regulējuma mērķis ir, no vienas puses, nodrošināt kreditora tiesību un likumisko interešu efektīvu aizsardzību, no otras puses, mudināt parādnieku ātrāk nokārtot saistības.

[20.2] Civillikuma 1759.panta 1.punktā kreditoram paredzētās tiesības saņemt procentus tad, ja parādnieks nokavējis izpildījumu, nav absolūtas. Minētās tiesības likumdevējs ierobežojis, šā likuma 1656. un 1657.pantā noteikdams izņēmuma gadījumus, kad nokavējuma procentu piedziņa kā netaisnīga vai nesamērīga novestu pie parādnieka tiesisko interešu neatbilstoša aizskāruma.

Atbildētāja apelācijas sūdzībā atsaukusies uz Civillikuma 1656.pantu, kas noteic, ka parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa, vai par tās apmēru.

Kā norādīts Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 10.decembra spriedumā lietā Nr.SKC-269/2019, minētās tiesību normas tiesisko sastāvu veidojošā pazīme – parādnieka pamatotas šaubas – izteikta kā nenoteiks (atklāts) juridisks jēdziens, kas piepildāms ar saturu katrā individuālā strīda gadījumā no jauna. Tātad, lai piemērotu Civillikuma 1656.pantu, tiesai, balstoties uz konkrētajā lietā, izvērtējot pierādījumus, nodibinātiem faktiskajiem apstākļiem, jāgūst pārliecība, ka parādnieka iebildumi pret prasību ir objektīvi pamatoti, nevis saistīti ar kādiem viņa subjektīviem priekšstatiem par nokavējumu attaisnojošu iemeslu esību vai citiem nokavējuma procentu piedziņu ietekmējošiem faktoriem.

Vai parādnieka šaubas ir bijušas pamatotas, jāvērtē kontekstā ar to, kādi iebildumi vai ierunas no tās puses ir izteiktas, vai tos var atzīt par pierādītiem, attiecībā uz kuru saistības daļu vai summas aprēķina periodu tie izteikti un vai šīs šaubas ir atzīstamas par pamatotām, vērtējot pamatsaistību, par ko pastāv strīds (*Kubilis J. Likumiskie procenti civiltiesiskās atbildības gadījumā. Jurista Vārds, 2019.gada 17.septembris, Nr.37*).

[20.3] Apelācijas sūdzībā atbildētāja savus iebildumus saistījusi ar apstākli, ka apskatāmajā periodā starp pusēm pastāvēja strīds par kopējo saistību apmēru, tas ir, nomas līguma būtisku sastāvdaļu – zemes nomas maksas apmēru un PVN piemērošanu pie nomas maksas, administrēšanas izdevumu segšanu. Turklāt, atbildētājas ieskatā, pārvaldniekam no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām kaut kādas maksāšanas saistības var rasties tikai rakstveidā noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vārdā.

Tiesas kolēģija šos atbildētājas iebildumus atzīst par nepamatotiem un piekrīt pirmās instances tiesas spriedumā atzītajam, ka atbildētāja ir nokavējusi un no atbildētājas prasītājas labā piedzenami likumiskie nokavējuma procenti par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim.

[20.3.1] Lietā nav strīda par to, ka starp zemes un ēkas īpašnieku (dzīvokļu īpašniekiem) pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Kā jau norādīts iepriekš, šī tiesiskā attiecība – piespiedu noma – rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi, un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks 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 normām nodibina nomas līgumu, jo šadā situācijā iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. Līdz ar to šīm attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā tās ir likumiskas. Proti, ēkas īpašnieka tiesība lietot zemi zem ēkas un pienākums samaksāt zemes īpašniekam par zemes lietojumu (nomas maksu) ir noteikts ar likumu.

Kā jau norādīts sprieduma 17.2.punktā, konkrētās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības realizē pašvaldība, uzdodot pārvaldīšanas un apsaimniekošanas darbības veikt atbildētājai, kura nodrošina dzīvojamās mājas pārvaldīšanu uz likuma pamata. Tādējādi nevar atzīt par pamatotu atbildētājas iebildumu, ka tikai pēc rakstiska zemes piespiedu nomas līguma noslēgšanas atbildētājai rodas no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām izrietošas maksāšanas saistības.

[20.3.2] Nomas attiecībās par būtiskām atzīstamas divas sastāvdaļas – nomas priekšmets un nomas maksa (*Civillikuma 2124.pants*). Tādējādi, lai uzskatītu, ka saistība starp pusēm nav pastāvējusi, jāpastāv objektīvam strīdam vismaz par vienu no šīm sastāvdaļām.

Konkrētā prasība celta par zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, tostarp laika periodā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim un zemes nomas maksas parāda piedziņu no atbildētājas.

Lietā noskaidrots, ka, neraugoties uz pastāvējušām zemes piespiedu nomas attiecībām, atbildētāja neveica nekādus maksājumus, pat ne tajā apmērā, par kuru pušu starpā strīds nepastāvēja, tas ir, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļas 1., 2.punktā (*redakcijā līdz 2019.gada 1.maijam*) noteiktajā apmērā (*analogs regulējums arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantā*): 1) no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2) no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Faktu, ka atbildētāja šādam nomas maksas apmēram piekritusi, apliecina lietas materiālos esošā pušu sarakste (*38., 40.-41., 43.-44., 48.-49., 50.-52., 54.-55., 108.lapa*) un atbildētājas sagatavotais nomas līguma projekts un vienošanās par nomas maksu (*45.-47., 56.-57.lapa*). Tā, piemēram, 2018.gada 9.februāra prasītājiem adresētā atbildē par zemes piespiedu nomas līgumiem atbildētāja, atsaucoties uz tobrīd spēkā esošajām tiesību normām – likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas otro teikumu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļu, judikatūru – Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 31.marta rīcības sēdes lēmumu civillietā Nr.SKC-0763/2016, norādījusi, ka zemes nomas maksa 2018.gadā ir nosakāma 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, vēstulei pievienojot zemes piespiedu nomas līguma projektu (*43.-47.lapa*). Arī 2018.gada 6.aprīlī un 2019.gada 18.janvāra prasītājiem adresētās atbildēs par zemes piespiedu nomas līgumiem atbildētāja atkārtoti norādījusi, ka zemes nomas maksa nosakāma likumā noteiktajā apmērā (*48.-49., 54.-55.lapa*) . 2019.gada 18.janvārī atbildētāja prasītājiem nosūtījusi vienošanās projektu par zemes nomas samaksu (*56.-57.lapa*).

Novērtējot pušu saraksti tās kopsakarā ar atbildētājas pirmās instances tiesā iesniegtajiem rakstveida paskaidrojumiem par prasību, nav apšaubāms, ka starp pusēm faktiski nepastāvēja objektīvi pamatots strīds par nomas maksu likumā noteiktajā apmērā, tas ir, 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības 2018.gadā. Strīds bija tikai par atlikušajiem 0,85% (*38., 43.-44., 78., 48.-49.lapa*). Turklāt, no 2018.gada 20.decembra atbildētājai adresētā atgādinājuma par saistību samaksāt atlīdzību par dzīvojamai mājai /adrese A/ funkcionāli

nepieciešamā zemesgabala lietošanu 2018.gadā redzams, ka arī prasītāji ir piekrituši atbildētājai par nomas maksu likumā noteiktajā apmērā, izrakstot attiecīgu rēķinu par 2018.gadu, kurā koriģēts iepriekš 2019.gada 9.martā izrakstītais rēķins ar nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības (*50.-52., 53.lapa*). Tāpat 2019.gada 3.janvārī atbildētājai adresētā vēstulē par zemes nomas saistību 2019.gadā, prasītāja aprēķinājusi nomas maksu, piemērojot tobrīd likumā noteikto apmēru – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības (*40.-41.lapa*).

Vienlaikus norādāms, ka no pušu sarakstes izriet, ka strīds starp pusēm pastāvēja par PVN piemērošanu pie nomas maksas un administrēšanas izdevumu segšanu, taču tiesas kolēģijas ieskatā strīds par šīm līguma savstāvdaļām nekādā veidā neietekmē nomas maksas apmēru, kas noteikts likumā un par kuru faktiski strīds starp pusēm nepastāvēja. Tikai, pastāvot saprātīgām šaubām par nomas priekšmetu vai nomas maksas apmēru (nevis līguma nejaušām sastāvdaļām) pastāv pamats uzskatīt, ka piemērojams Civillikuma 1656.pants un parādnieks atbrīvojams no nokavējuma sekām.

Tiesas kolēģija, novērtējot atbildētājas izteiktos iebildumus, atzīst, ka atbildētāja nav norādījusi uz tādiem apstākļiem, kas pamatoti varēja radīt šaubas par saistības pastāvēšanu vai tās apmēru. Arī strīda esība tiesā un atbildētājas iebildumi pret prasību, tostarp saistības pilnīga vai daļēja neatzīšana, paši par sevi nevar būt pamats Civillikuma 1656.pantā paredzēto tiesisko seku piemērošanai.

Ņemot vērā minēto, kā arī Civillikuma 2141.pantā noteikto, ka nomas maksa maksājama par katru pusgadu uz priekšu, tiesas kolēģija atzīst, ka bija iestājies atbildētājas nomas maksas (apmērā, par kuru nebija strīda) maksājuma pienākums uz likuma pamata, kuru atbildētāja ir nokavējusi. Līdz ar to atbildētājai ir jācieš nokavējuma nelabvēlīgās sekas – likumisko procentu samaksa.

[20.4] Rezumējot iepriekš norādīto, tiesas kolēģija atzīst, ka no atbildētājas prasītāju labā ir piedzenami likumiskie nokavējuma procenti par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim: SIA /Nosaukums A/ – 39,14 EUR, /pers. A/ – 373,20 EUR, /pers. B/ – 50,33 EUR.

[21] Civilprocesa likuma 195.pants noteic tiesas pienākumu spriedumā par naudas summas piedziņu norādīt prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus un norādīt arī procentu apmēru.

Tātad prasītājiem ir tiesības saņemt no atbildētājas likumiskos procentus – 6% gadā no nesamaksātā pamatparāda, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai), ievērojot Civillikuma 1763.panta nosacījumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

[22] Tiesas kolēģija, izspriežot lietu, ņem vērā arī judikatūrā izteikto atziņu, ka tiesai, kā tas izriet no Civilprocesa likuma 8., 97.panta un 193.panta piektās daļas noteikumiem, ir pienākums pamatot spriedumu, sniedzot izvērstu un nepārprotamu juridisko argumentāciju, kurā atspoguļots konkrētā strīda atrisināšanai piemērojamo materiālo tiesību normu izvēles process, sākot ar lietā būtisku faktisko apstākļu noskaidrošanu, kas balstīta uz pierādījumu objektīvu novērtējumu to kopumā, un beidzot ar loģiskā secībā izdarīta gala slēdziena formulēšanu. Tiesas uzdevums, izšķirot ikvienu strīdu, ir detalizēti izvērtēt, vai prasītāja norādītie apstākļi, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, guvuši apstiprinājumu, un kādas juridiskās sekas piemērojamās materiālo tiesību normas sastāvs saista ar lietas iztiesāšanas gaitā noskaidrotiem faktiem (*Augstākās tiesas Senāta 2018.gada 19.februāra spriedums lietā Nr.SKC-7/2018, 2018.gada 29.marta spriedums lietā Nr.SKC-43/2018*).

Tomēr tas nenozīmē, ka tiesai ir pienākums atbildēt uz jebkuru procesa dalībnieka argumentu, bet gan tikai uz tādiem, kas attiecas uz lietu un ir nozīmīgi (*Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R.Baloža zinātniskā vadībā. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 140.lpp.*). Arī Eiropas Cilvēktiesību tiesa paudusi atziņu, ka no Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6.panta izriet tiesas pienākums argumentēt spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu (*Eiropas Cilvēktiesību tiesas 1994.gada 19.aprīļa sprieduma lietā "Van de Hurk v The Netherlands" 61.punkts*). Tiesnešiem ir jāuzklausa visi argumenti, bet viņiem nav pienākums detalizēti atrunāt jebkuru iesniegumu vai skaidri atbildēt uz jebkuru paskaidrojumu. Tādējādi tiesa izvērtē argumentus, kurus tā uzskata par nozīmīgiem no tiesību viedokļa (*Eiropas Cilvēktiesību tiesas komisijas 1986.gada 13.oktobra lēmums*).

[23] Atbildētāja apelācijas sūdzībā lūgusi atcelt pirmās instances tiesas spriedumu tā pārsūdzētajā daļā. Civilprocesa likuma 427.pantā norādīti pamati, kurus konstatējot apelācijas instances tiesa atceļ pirmās instances tiesas spriedumu un nodod lietu jaunai izskatīšanai. Atbildētāja šādus pamatus apelācijas sūdzībā nav norādījusi, arī apelācijas instances tiesa tos nekonstatē.

[24] Civilprocesa likuma 41.panta pirmajā daļā noteikts, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam - proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

Prasītāji (*maksājumus veikusi prasītāja SIA /Nosaukums A/*) samaksājuši valsts nodevu par prasības pieteikumu un tā precizējumu 1025,71 EUR (*15., 16., 104.lapa*) un valsts nodevu par apelācijas sūdzību un prasības precizējumu 1009,60 EUR (*161., 217.lapa*). Daļēji apmierinot prasību, proporcionāli prasības apmierinātajai daļai no atbildētājas prasītājas SIA /Nosaukums A/ labā piedzenama valsts nodeva 1904,09 EUR.

[25] Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.^{1} pantam sprieduma labprātīgai izpildei nosakāms 10 dienu termiņš no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432. – 434.pantu, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

daļēji apmierināt prasību.

Atzīt, ka starp SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, /pers. A/, personas kods /personas kods/, /pers. B/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem, no vienas puses, un SIA /Nosaukums B/,reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, kura rīkojas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, īpašnieka (dzīvokļu īpašnieku kopības) vietā kā tās pārvaldnieks, no otras puses, no 2019.gada 1.maija pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par mājai piesaistītā zemesgabala 6794 m^{2} platībā, kadastra apzīmējums /numurs B/, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, ar nomas maksu 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīt no SIA /Nosaukums B/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 1022,66 EUR un likumiskos nokavējuma procentus 39,14 EUR par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim, kopā piedzīt 1061,80 EUR, samaksu veicot SIA /Nosaukums A/ norēķinu kontā Nr./konta numurs/, AS /Nosaukums C/.

Atzīt SIA /Nosaukums A/ tiesības saņemt no SIA /Nosaukums B/ likumiskos procentus – 6% gadā no nesamaksātā

pamatparāda 1022,66 EUR, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Piedzīt no SIA /Nosaukums B/,reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 15 924,31 EUR un likumiskos nokavējuma procentus 373,20 EUR par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim, kopā piedzīt 16 297,51 EUR, samaksu veicot SIA /Nosaukums A/ norēķinu kontā Nr./konta numurs/, AS /Nosaukums C/.

Atzīt /pers. A/ tiesības saņemt no SIA /Nosaukums B/ likumiskos procentus – 6% gadā no nesamaksātā pamatparāda 15 924,31 EUR, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Piedzīt no SIA /Nosaukums B/,reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, nomas maksas parādu par laika periodu no 2019.gada 1.maija līdz 2020.gada 31.decembrim 1314,85 EUR un likumiskos nokavējuma procentus 50,33 EUR par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim, kopā piedzīt 1365,18 EUR, samaksu veicot /pers. B/ norēķinu kontā Nr./konta numurs/, AS /Nosaukums C/.

Atzīt /pers. B/ tiesības saņemt no SIA /Nosaukums B/ likumiskos procentus – 6% gadā no nesamaksātā pamatparāda 1314,85 EUR, sākot ar brīdi, kad notecējis termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Noraidīt prasību daļā par nomas maksas parāda 468,26 EUR piedziņu.

Izbeigt tiesvedību prasības daļā par likumisko nokavējuma procentu 1033,62 EUR piedziņu.

Piedzīt no SIA /Nosaukums B/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, valsts nodevu 1904,09 EUR.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Senātā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese S.Bakmane

Tiesnese I.Pinne

Tiesnese Z.Cera