Lietas Nr. C17151712
Lietas arhīva Nr. C-0590-14/07

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Jūrmalā, 2014.gada 23.jūlijā

Jūrmalas pilsētas tiesa šādā sastāvā:

tiesnese B.Horuna,

ar tiesas sēdes sekretāri I.Šumsku - Krūmiņu,

piedaloties prasītāja - /pers. A/ mantojuma masas aizgādņa /pers. B/ pilnvarotajai pārstāvei /pers. Z/, atbildētājas – SIA „Mavex" pilnvarotajam pārstāvi, zvērinātam advokātam Andim Ozoliņam,

atklātā tiesas sēdē, izskatot civillietu /pers. A/ mantojuma masas aizgādņa /pers. B/ prasībā par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu pret SIA „Mavex", konstatēja

Aprakstošā daļa

2012.gada 11.oktobrī Jūrmalas pilsētas tiesā ierosināta civillieta /pers. A/ mantojuma masas aizgādņa /pers. B/ (turpmāk - prasītājs) prasībā par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, nomas maksas noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu pret SIA „Mavex" (turpmāk - atbildētāja).

Prasītājs prasībā un tās precizējumos, cita starpā, lūdz tiesu konstatēt zemes /adrese/, kadastra apzīmējums /numurs A/, nomas tiesisko attiecību, starp /pers. A/, miruša 1993.gada 22.novembrī, mantojuma masu un SIA „Mavex", vienotais reģistrācijas numurs 40003884191, pastāvēšanu no 2008.gada 30.janvāra līdz 2012.gada 19.aprīlim; noteikt zemes /adrese/ nomas maksas apmēru 9% no zemes kadastrālās vērtības gadā; piedzīt no atbildētāja nomas maksas parādu Ls 22 918,98 un tiesāšanās izdevumus. Prasības pieteikums pamatots ar Civillikuma 927., 1038., 2115., 2123. un 2120.pantu, Civillikuma ievada daļas 5.pantu un Civilprocesa likuma 137. un 138.pantu.

Ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gdaa 8.oktobra lēmumu tiesvedība lietā izbeigta.

2013.gada 22.oktobrī Jūrmalas pilsētas tiesā saņemta prasītāja blakus sūdzība, kurā pēdējais lūdz atcelt Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 8.oktoba lēmumu un nodot lietas izskatīšanu Jūrmalas pilsētas tiesai pēc būtības.

Ar Rīgas apgabaltiesas 2013.gad a4.decembra lēmumu atcelts Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 8.oktobra lēmums.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 1999.gada 8.oktobrī Jūrmalas pilsētas Zemes komisija pieņēma lēmumu Nr.1688 saskaņā, ar kuru īpašuma tiesības uz zemes gabalu /adrese/ 819 kv.m platībā, kadastra apjums /numurs/, (turpmāk - Zemes gabals) atjaunotas /pers. A/, dzimuša 1914.gada 5.aprīlī, miruša 1993.gada 22.novemrī, mantiniekiem, nosakot, ka tā brīža ēkas īpašniekam SIA „Panteons" slēdzams zemes nomas līgums ar zemes īpašnieku. Zemes lietošanas mērķis: restorānu, kafejnīcu bāru un tamlīdzīgu apkalpes objektu apbūve - 081204. /pers. A/ mantojuma lieta atkārtoti ir nodota pirmās instances tiesā izskatīšanai un /pers. A/ mantinieki apstiprināti mantojuma tiesībās nav. Ar Rīgas Domes Rīgas Ziemeļu rajona valdes 30.06.1994. Lēmumu Nr.23 par /pers. A/ mantojuma masas aizgādni iecelts /pers. A/ vienīgais testamentārais mantinieks /pers. B/, kurš pārstāv mantojuma masu konkrētajā tiesvedībā.

Prasītājs norāda, ka uz zemes gabala no 2008.gada 30.janvāra, 1/2 domājamā daļa un no 2008.gada 1/2 domājamā daļa līdz 2012.gada 19.aprīlim, atradās citai personai atbildētājai piederoša ēka – /adrese/, kadastra Nr./numurs B/, kas tika izmantota komercdarbībai – skaistumkopšanai un viesnīcas pakalpojumiem. Atbildētājs ēku nopirka komercdarbības veikšanai, pirkuma maksa - Ls 245 980,00, apzinoties, ka zemes pieder citai personai, un starp zemes un ēkas īpašniekiem veidojas dalītas īpašuma tiesības un piespiedu nomas attiecības, tādejādi negodprātīgi no atbildētāja puses ir gūt augļus no īpašuma, kurš tam nepieder un izvairīties no jebkādu maksājumu veikšanas par Zemes gabala lietošanu. Atbildētājam piederējušās ēkas esamība uz prasītājam piederoša zemes gabala, liedz prasītājam to izmantot jebkādām savām vajadzībām, neatbrīvojot no 'pienākuma maksāt nekustamā īpašuma nodokli (par zemi ar lietošanas mērķi komercdarbības objektu apbūve), apsaimniekot to.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2011.gada 23.decembrī atbildētājam nosūtīts priekšlikums noslēgt zemes gabala nomas līgumu. 2012.gada 9.janvārī no atbildētāja saņemta atbilde, ar kuru atbildētājs apliecina, ka atsakās noslēgt nomas līgumu un veikt jebkādus maksājumus. Pirkuma maksa - Ls 399 192,67, par kādu pārdota atbildētājam piederējusī būve bez zemes, norāda uz apstākli, ka īpašumam ir komercdarbībai, ar lielu pievienoto vērtību, nepieciešamās īpašības un uz to, ka ir maksājama patiesa atlīdzība par zemes lietošanu, kas atbilstu normālām ekonomiskām attiecībām. Ņemot vērā Zemes gabala lietošanas mērķi, izvērtējot esošo judikatūru līdzīgās lietās, pamatojoties uz Civillikuma 927., 1038., 2115. 2120., pantu, Civillikuma ievada daļas 5.pantu, zemes nomas maksa ir nosakāma 9% no Zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Papildus ēku īpašniekam ir pienākums maksāt arī nekustamā īpašuma nodokli par zemi. Tādejādi konstatējams, ka starp prasītāju un atbildētāju no 2008.gada 30.janvāra līdz 2012.gada 19.aprīlim pastāvēja zemes nomas attiecības un zemes nomas maksas parāds ir Ls 22918,98

2014.gada 31.oktobrī Jūrmalas pilsētas tiesā saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasītāja celto prasību atbildētāja neatzīst, uzskata to par nepamatotu un noraidāmu. Tiesvedība prasītāja prasībā ir izbeidzama, jo prasību ir cēlusi persona, kurai nav prasības tiesības. Kā izriet no ierakstiem zemesgrāmatā, kā arī no Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 8.oktobra Lēmuma Nr.1688 ,,Par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu, zemes nodošanu nomā /adrese/", tad uz /pers. A/ mantojuma atklāšanās brīdi, /pers. A/ īpašuma tiesības uz zemes gabalu nebija reģistrētas zemesgrāmatā, kā arī uz mantojuma atklāšanās brīdi /pers. A/ nebija atjaunotas īpašuma tiesības uz zemesgabalu. Līdz ar to jāsecina, ka /pers. A/ mantojuma masā neietilpst īpašuma tiesības vai tiesības uz īpašumu - zemesgabalu /adrese/, turpmāk – Zemesgabals. Tas, ka /pers. A/ mantojuma masā neietilpst īpašuma tiesības vai tiesības uz īpašumu -Zemesgabalu, izriet arī no Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 08.oktobra lēmuma Nr.j688. Saskaņā ar minēto lēmumu īpašuma tiesības uz Zemesgabalu ir atjaunotas nevis /pers. A/, bet gan /pers. A/ mantiniekiem. Līdz ar to jāsecina, ja /pers. A/ nav tikušas atjaunotas īpašuma tiesības un tā īpašuma tiesības nekad nav bijušas reģistrētas zemesgrāmatā, tad mantojuma masā neietilpst nedz īpašuma tiesības uz Zemesgabalu, nedz tiesības uz Zemesgabalu. Ievērojot minēto, jāsecina, ja /pers. A/ mantojuma masā neietilpst nedz īpašuma tiesības uz Zemesgabalu, nedz tiesības uz Zemesgabalu, tad arī /pers. A/ mantojuma masai, kuru pārstāv mantojuma aizgādnis, nav prasījuma tiesību par nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, nomas maksas apmēra noteikšanu un nomas maksas parāda piedziņu. Šādas tiesības ir (būs) /pers. A/ mantiniekiem, kas par tādiem tiks apstiprināti likumā noteiktajā kārtībā. Pie šādiem lietas apstākļiem un ievērojot to, ka prasītājam nav prasījuma tiesību, tad tiesvedība prasītāja celtajā prasībā ir izbeidzama, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 223.panta pirmās daļas otro punktu, kas nosaka, ka tiesa izbeidz tiesvedību lietā, ja prasību ir cēlusi persona, kurai nav prasības tiesība.

Atbildētājs norada, ka pēdējam nav pienākuma maksāt nomas maksu, jo zemesgrāmatā nav reģistrētas īpašuma tiesības uz Zemesgabalu un nav iespējams noskaidrot Zemesgabala īpašnieku. Saskaņā ar Latvijas Republikā spēkā esošajām tiesību normām pastāv divi regulējumi tam, kā atrisina strīdu un nosaka nomas maksu ēku īpašniekam, kura namīpašums atrodas uz cita īpašnieka zemes, Viens regulējums ir paredzēts Civillikumā, bet otrs likumā ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās". Likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piektā daļa nosaka, ka", ja zemes un būves īpašnieki ir dažādi, viņu savstarpējās attiecības regulējamas saskaņā ar likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantu. Attiecībās, kuras minētais pants neregulē, piemērojami Civillikuma noteikumi. Tādējādi, no minētajām tiesību normām izriet, ka Civillikuma noteikumi nav piemērojami zemes nomas tiesiskajās attiecībās tikai tajos gadījumos, ja ir konstatējami likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 1., 2. un 3.punktā paredzētie priekšnoteikumi. Konkrētajā gadījumā nav konstatējams, ka

starp prasītāju un atbildētāju pastāvētu tādas nomas tiesiskās attiecības, kuru pamatā būtu likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmās daļas 1., 2. un 3 punktā paredzētie priekšnoteikumi. Līdz ar to ir jāsecina, ka starp prasītāju un atbildētāju varētu pastāvēt nomas tiesiskās attiecības, kas tiek regulētas saskaņā ar Civillikuma noteikumiem par nomas tiesiskajām attiecībām, Atbildētāja uzskata, ka tam kā ēkas bijušajam īpašniekam varētu rasties pienākums maksāt nomas maksu tikai no brīža, kad zemesgrāmatā tiek reģistrētas Zemesgabala īpašnieka īpašuma tiesības.

Atbildētājs norāda, ka saskaņā ar likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta trešo daļu bijušajiem zemes īpašniekiem vai to mantiniekiem ir tiesības pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un saņemt no ēku un būvju īpašniekiem nomas maksu. Savukārt Civillikuma 994.pants nosaka, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku ir atzīstams tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā un līdz ierakstīšanai zemesgrāmatās nekustamā īpašuma ieguvējam pret trešajām personām nav nekādu tiesību. Tādējādi, piespiedu nomas gadījumā, nomas līgumu ir tiesīgs slēgt un nomas maksu saņemt ir tiesīgs tikai nekustamā īpašuma īpašnieks. Pie lietas apstākļiem, ka zemesgrāmatā nav atrodami ieraksti par kādu konkrētu personu vai mantojuma masas īpašuma tiesībām uz Zemesgabalu, pusēm nav tiesiska pamata nedz noslēgt nomas līgumu, nedz Atbildētājam ir pienākums maksāt nomas maksu personām, kurām uz to konkrētajā tiesiskajā situācijā nav tiesību. Tas, ka ēku un būvju īpašniekiem ir pienākums maksāt nomas maksu zemes īpašniekam, un savukārt zemes īpašniekam rodas tiesības saņemt nomas maksu ar brīdi, kad zemes īpašnieks ir reģistrēts kā zemes īpašnieks zemesgrāmatā, ir konstatējis Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2008.gada 30.aprīlī, taisot spriedumu lietā Nr.SKC-168/2008. Minētajā spriedumā ir konstatēts, ka apgabaltiesa, izskatot lietu apelācijas kārtībā, ir pareizi konstatējusi, ka pienākums maksāt nomas maksu rodas ar brīdi, kad zemes īpašnieka īpašuma tiesības uz zemi ir reģistrētas zemesgrāmatā. Pie šādiem lietas apstākļiem secināms, ka atbildētājai nav pienākuma maksāt nomas maksu prasītājam, jo prasītājs nav īpašnieks, kura īpašuma tiesības ir reģistrētas zemesgrāmatā. Ievērojot minēto, prasītājam nav tiesiska pamata prasīt slēgt nomas līgumu, jo prasītājs nekad nav bijis Zemesgabala īpašnieks.

Atbildētājas paskaidrojumos norādīts, ka no prasības pieteikumā norādītajām likuma normām secināms, ka prasītājs savu prasību pamato ar Civillikuma 2115.pantu, uzskatot, ka, lai arī prasītājs nav īpašnieks, tam ir tiesības iznomāt Zemesgabalu. Šādam prasītāja apgalvojumam nepiekrīt, norādot, ka Civillikuma 2115.pants nerada tiesības personai bez jebkāda pamata prasīt nomas līguma noslēgšanu vai arī bez jebkāda pamata iznomāt lietu. Civillikuma 2115.pants nosaka, ka ne tikai īpašnieks var lietu iznomāt, šādas tiesības ir arī personai, kurai lieta ir lietošanā, un, ja lietas nodošanai tālākā lietošanā ir piekritusi tā persona, kas lietu ir sākotnēji nodevusi. Tādējādi šis pants paredz iespēju, ka persona var nodot lietu nomā, ja šī persona lietu lieto uz kāda cita, bet ne uz īpašuma tiesību pamata, paredzot, ka šāda pamata esamība tomēr ir jāpierāda. Tiesiskais pamats lietas iznomāšanai ir īpašuma tiesības uz Zemesgabalu, jo neviens cits iznomāšanas pamats prasībā nav norādīts un piespiedu nomas gadījumā cita pamata nevar būt. Prasītājam ir jāpierāda savas īpašuma tiesības uz Zemesgabalu. Konkrētajā gadījumā prasītājs nevar pierādīt savas īpašuma tiesības uz Zemesgabalu, jo nedz prasītāja, nedz mantojuma atstājēja īpašuma tiesības uz Zemesgabalu nav un nekad nav bijušas reģistrētas. Sekojoši, tā kā ēkas īpašniekam rodas pienākums maksāt nomas maksu tikai ar brīdi, kad īpašuma tiesības uz konkrēto zemesgabalu ir reģistrētas zemesgrāmatā, tad, kamēr nav reģistrētas zemesgrāmatā prasītāja īpašuma tiesības uz Zemesgabalu, atbildētājai nav pienākuma nedz slēgt nomas līgumu, nedz veikt nomas maksas maksājumus. Paskaidrojumi pamatoti ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 4.panta piekto daļu, 12.panta pirmās daļas 1., 2. un 3.punktu, 12.panta trešo daļu un Civillikuma 382, un 2115.pantu.

Tiesas sēdē prasītāja - /pers. A/ mantojuma masas aizgādņa /pers. B/ pilnvarotā pārstāve /pers. Z/ prasību uz uzturēja pilnā apmērā uz tajā norādītajiem pamatiem un lūdza to apmierināt, norādot, ka izlīguma nav iespējams. Paskaidroja, ka no 2008.gada 30.janvāra līdz 2012.gda 19.aprīlim, atbildētāja īpašumā bija būves, kas atradās uz prasītājam piederošas zemes. Neskatoties uz to, kam pieder vai kādas īpašumtiesības nostiprinātas zemesgrāmatā, nevar būt situācija, ka atbildētājs lieto īpašumu par to nevienam nemaksājot. Atbildētājas būves uz prasītājam piederošās zemes, atbildētāja izmantoja komercdarbībai. Minētais īpašums piederēja juridiskai personai. Juridiskās personas mērķis ir peļņas gūšanas, tādējādi atbildētāja minētās būves izmantoja komercdarbības veikšanai. Ir pienākums kompensēt nekustamā īpašuma nodokli. Nekustamā īpašuma maksa būtu nosakāma 6% apmērā. Nomas maksas parāds būtu nosakāms par 3,5 mēnešu periodu LVL 1169,54 apmērā. Atbildētāja paskaidrojumi par tiesvedības izbeigšanu nav pamatoti. Nepiekrīt, ka Prasītājam, kā mantojuma masas aizgādnim, nav tiesību prasīt nomas maksu, jo likumdevējs nav paredzējis situāciju, ka persona var lietot nekustamu īpašumu nevienam par to nemaksājot. Iespējamie mantinieki nav vainojami pie tā, ka tiesvedība notiek 12 gadus. Tāpēc, prasītājs, atbilstoši Civillikumā paredzētajiem noteikumiem par aizgādņa pienākumiem, ir izrādījis tādu pašu rūpību un apzinību, kā labs saimnieks pārvalda sevis paša lietas. Atbildētājs atsaucies uz tiesu praksi, taču tajā ir citi lietas apstākļi, kas nav piemērojamas konkrētajā lietā. Pretēji atbildētāja paskaidrojumā noteiktajam, prasītājs nekad nav prasījis noslēgt nomas līgumu. Prasītājs prasa konstatēt nomas tiesiskās attiecības un piedzīt parādu par nomas tiesiskajām attiecībām. Šajā lietā, nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs. Parāds sastāda *euro* 32 610,77.

Paskaidroja, ka attiecībā par atbildētājas atrunāto principu, ka īpašnieks ir tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā, tas tika izrauts no sprieduma konteksta. Piespiedu nomas tiesiskās attiecības nosaka likums ''Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās'', tādējādi nav piemērojami Ministru kabineta noteikumi Nr.264, uz ko norādīja atbildētāja, ko minēja arī Senāts. Mantojuma masa ir juridiska persona. Mantojuma masā iekļautie nekustamie īpašumi ir konstatēti ar spriedumu un tas nav ticis apstrīdēts. Aizgādnis – /pers. B/ ņēmis nekustamo īpašumu savā aizgādnībā, un tam ir tiesības noteikt lietošanas tiesības, taču šajā gadījumā pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Nekustamā īpašuma potenciālais pircējs, kurš zemesgrāmatā redzēs, ka īpašumtiesības nav noskaidrotas, redzēs arī to, ka viņam nepiederēs zemes gabals, uz kura būs būves, kuras viņš iegādāsies. Ir jāparedz situācija, ka īpašnieks noskaidrosies. Tā kā aizgādnim ir tiesības iznomāt mantojuma masā iekļautos īpašumus, viņš var nodot šīs tiesības tālāk. Likumdevējs nav paredzējis tādu situāciju, ka būvju īpašnieks lieto iespējamiem mantiniekiem piederošu zemi bezmaksas. Aizgādnis rīkojas atbilstoši likumā noteiktajam.

Tiesas sēdē atbildētājas - SIA „Mavex" pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts A.Ozoliņš norādīja, ka prasība netiek atzīta par pamatotu, un izlīgums nav iespējams. Iebildumi tika norādīti paskaidrojumos. Papildus norādīja, ka lieta izbeigta uz cita pamata, nekā atbildētāja lūdza. No lietas materiāliem secināms, ka mantojuma atstājēja īpašumtiesības nebija reģistrētas zemesgrāmatā, kā arī pēc sešiem gadiem, Jūrmalas pilsētas zemes komisija atjaunoja īpašuma tiesības /pers. A/ mantiniekiem. Šajā sakarā, speciālie likumi par īpašumtiesību atjaunošanu ir piemērojamas mantojuma tiesības, bet tas nenotiek caur mantojuma masas institūtu, jo bieži ir gadījumi, kad mantojums ir atklājies un sadalīts, bet īpašumtiesības tiek noteiktas pēc tam. Arī šajā gadījumā, īpašumtiesības atjaunotas mantiniekiem, nevis mantojuma masai. Tādējādi mantojuma masai nav prasījuma tiesības. Prasība nav pamatota arī tā iemesla dēļ, ka Latvijas tiesību sistēmā strikti noteikts, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstama persona, kas par tādu ierakstīta zemesgrāmatā. Zemesgrāmatā norādīts, ka atbildētājam piederošā ēka atrodas uz zemes gabala, kura īpašumtiesības nav noskaidrotas. Balstoties uz zemesgrāmatas publisko ticamību, tiesiskā ziņā īpašumtiesības nav noskaidrotas. Ja mantojums atklājies 1993.gadā, zemesgrāmatā joprojām stāv ieraksts, ka īpašumtiesības nav noskaidrotas. Likums neparedz tādu izņēmumu, ja notiek ilga tiesāšanās, tad šie likuma noteikumi būtu jāmaina. Senāta spriedumā, kas citēts paskaidrojumos un kuru minēta prasītājs, Senāts atsaucas uz Ministru kabineta noteikumiem Nr.264, kas izdoti uz likuma „Zemes reforma Latvijas Republikas pilsētās" pamata un tajos paredzēts, ka pastāv piespiedu nomas attiecības. Gan Civillikumā, gan speciālajos likumos norādīts, ka īpašnieks savas tiesības pret trešajām personām tiesīgs realizēt tad, kad tās leģitimējis zemesgrāmatā, līdz tam šādu tiesību nav. Nepiekrīt prasītāja atsaucei uz to, ka lietu var iznomāt neesot īpašniekam, jo, lai kāds varētu, kaut ko iznomāt viņam jābūt tiesībām, kurām kaut kur jābalstās, t.k. nevar nodot tālāk tiesības, kuras nav pašam lietas iznomātājam vai lietotājam. Kamēr jautājums par zemes gabala īpašumtiesībām līdz galam nav noskaidrots, nav pamata prasīt nomas maksas maksājumus. Par pieprasīto atlīdzības lielumu, prasītājs nonāk pretrunās, jo no sākums tiek prasīti 20%, pēc tam 9%, šobrīd – minimālā 6%. Visos likumos, kas paredz piespiedu nomas maksu ir paredzēta vienošanās un, ja nevienojas, tad – 6% nomas maksa. Atbildētājai nav iespēju izpētīt jautājumu par īpašnieku zemes gabalam, jo joprojām notiek tiesāšanās. Tāpēc, atbildētājai ir tiesības paļauties uz ierakstu zemesgrāmatā. Ja pēc prasītājas apgalvotā, mantojuma masa ir juridiska persona, tad varētu veikt šādu ierakstu zemesgrāmatā, ja tam būtu pamats. Mantojuma aizgādnis nerūpējas par mantojumu tādā mērā, kādā varētu no viņa sagaidīt, taču tai pat laikā vēlas saņemt no tā labumu. Uzskata, ka jebkurai personai, kura nevar pārliecināties par īpašumtiesībām zemesgrāmatā, ir risks veikt maksājumus personai, kura nav leģitimēts īpašnieks. Neviens normatīvais akts un tiesas lēmums nenosaka maksāt, ja nav noteiktas īpašumtiesības.

Motīvu daļa

Noklausījusies prasītāja un atbildētājas pilnvaroto pārstāvju paskaidrojumus tiesas sēdē un pārbaudījusi lietā esošos pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir daļēji pamatota, pierādīta un apmierināma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190.panta otro daļu *tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā. (..)*

Lietā nepastāv strīds, ka nekustamais īpašums nebūtu iekļauts /pers. A/ atstātā mantojuma masā (sastāvā). Lietā pastāv strīds par to, vai atbildētājai ir jāsamaksā zemes piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās izveidojies nomas maksas parāds par noteiktu laika periodu un vai šis maksājums būtu veicams prasītājam, kā /pers. A/ atstātās mantojuma masas ieceltam aizgādnim.

Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļas izdruka (9. – 11.lietas lapa) par nekustamo īpašumu Bulduru pr.30, Jūrmalā (turpmāk – nekustamais īpašums) apliecina to, ka zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas, savukārt ēkas īpašumtiesības atbildētāja 2012.gada 17.aprīlī atsavināja citai personai.

No 1998.gada 8.oktobra Jūrmalas pilsētas lēmuma Nr.1688 (12. – 14.lietas lapa) redzams, ka Jūrmalas pilsētas zemes komisija, izskatot /pers. A/ (miris 1993.gada 22.novembrī) 1993.gada 10.maija iesniegumu par īpašuma tiesību atjaunošanu uz nekustamo īpašumu /adrese A/, konstatēja, ka nekustamais īpašums 1940.gada 21.jūlijā piederēja/pers. K/ (miris 1895.gadā). Ar Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 1996.gada 1.marta lēmumu, zemesgabals atstāts Jūrmalas pilsētas pašvaldības valdījumā līdz mantinieka visu nepieciešamo dokumentu saņemšanai. Zemesgabala pieprasītājs – prasītājs, ir bijušā īpašnieka dēls.

Ar minēto Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas lēmumu nolemts atzīt un atjaunot īpašuma tiesības uz zemesgabalu likumīgā mantinieka /pers. A/ mantiniekiem, kā arī atzītas īpašnieka tiesības saņemt nomas maksu no zemes lietotāja.

1994.gada 30.jūnija Rīgas domes Rīgas Ziemeļu rajona valdes lēmums Nr.23 (15.lietas lapa) apliecina, ka pēc /pers. A/ miršanas palika testaments, saskaņā ar kuru testators par vienīgo mantinieku un mantojuma pārvaldītāju līdz mantošanas tiesību apstiprināšanai, iecēlis /pers. K/. Ar minēto lēmumu nodibināta 1993.gada 22.novembrī mirušā /pers. A/ atstātā mantojuma aizgādnība un par aizgādni iecelts prasītājs lietā.

2012.gada 17.janvāra Valsts zemes dienesta Rīgas reģionālās nodaļas izziņā Nr.10-02-R/100937-1 (16.lietas lapa) par vēsturisko kadastrālo vērtību uzskaitīta nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība.

Jūrmalas pilsētas domes maksāšanas paziņojums par nekustamā īpašuma nodokli 2012.gadam Nr.12-2733 (17.lietas lapa) apliecina nekustamā īpašuma nodokļa parādu.

No 2011.gada 23.decembra prasītāja priekšlikuma atbildētājai par nomas līguma noslēgšanu (19.lietas lapa) redzams, ka prasītājs izsaka priekšlikumu noslēgt ar /pers. A/ mantojuma masu nekustamā īpašuma nomas līgumu līdz /pers. A/ mantinieku apstiprināšanai mantošanas tiesībās, no 2008.gada, ar nomas maksas apmēru 20% no zemes kadastrālās vērtības gadā, ievērojot to, ka atbildētāja izmanto ēku kā komercobjektu.

2012.gada 9.janvāra atbildes vēstulē (20. – 22.lietas lapa) uz prasītāja 2011.gada 23.decembrī izteikto priekšlikumu atbildētāja norāda, ka pēdējā neapstrīd, ka tās īpašumā esošais nekustamais īpašums atrodas uz zemesgabala, kas nav atbildētājas īpašumā. Tāpat, atbildētāja atzīst, ka saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta trešo daļu zemesgabala īpašniekam ir tiesības saņemt nomas maksu no nekustamā īpašuma īpašniekiem. Tomēr, konkrētajā gadījumā, jāsecina, ka nedz prasītājam, nedz /pers. A/ mantojuma masai nav tiesību slēgt nomas līgumu un pieprasīt nomas maksu. Atbildētāja norāda, ka par nekustamā īpašuma īpašnieku ir atzīstams tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā un līdz ierakstīšanai zemesgrāmatās nekustamā īpašuma ieguvējam pret trešajām personām nav nekādu tiesību. Atbildētāja atsaucas uz Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008.gada 30.aprīļa spriedumā Nr.SKC-168/2008, kurā konstatēts, ka apgabaltiesa, izskatot lietu apelācijas kārtībā ir pareizi konstatējusi, ka pienākums maksāt nomas maksu rodas ar brīdi, kad zemes īpašnieka īpašuma tiesības uz zemi ir reģistrētas zemesgrāmatā. Ievērojot minēto, atbildētājas ieskatā, pēdējai nav tiesiska pamata slēgt nomas līgumu ar personu, kas nav nekustamā īpašuma īpašnieks. Tādējādi, /pers. A/ mantojuma masai nav tiesību slēgt nomas līgumu un saņemt nomas maksu.

Atbildētāja norāda, ka, lai noskaidrotu, vai mantojuma aizgādnim ir tiesības slēgt nomas līgumu par nekustamā īpašuma nodošanu nomā jānoskaidro vai tas ietilpst mantojuma masā. Lai atzītu, ka mantojuma masa attiecībā uz nekustamo īpašumu var uzņemties saistības, ir jākonstatē vai uz mantojuma atklāšanās brīdi /pers. A/ bija zemesgrāmatā reģistrētas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu un vai prasītājam bija tiesības iznomāt nekustamo īpašumu. Pie lietas apstākļiem, ka mantojuma atstājējam nav bijušas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu un nav bijušas tiesības prasīt nomas līguma noslēgšanu un nomas maskas samaksu, šādas tiesības nevar būt arī mantojuma masai. Ievērojot minēto, atbildētājai nav tiesiska pamata nodibināt ar mantojuma masu tiesiskās attiecības, kas izriet no nomas tiesiskajām attiecībām, jo mantojuma masai nav tiesību uzņemties saistības attiecībā uz nekustamo īpašumu. Turklāt, kā izriet no Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 8.oktobra lēmuma Nr.688, īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir atjaunotas nevis /pers. A/, bet /pers. A/ mantiniekiem. Līdz ar to jāsecina, ja prasītājam nav tikušas atjaunotas īpašuma tiesības un tā īpašuma tiesības nekad nav bijušas reģistrētas zemesgrāmatā, tad mantojuma masā neietilpst nedz īpašuma tiesības, nedz tiesības uz nekustamo īpašumu. Tādējādi, atbildētājai nav tiesiska pamata slēgt nomas līgumu ar mantojuma masu kā juridisku personu, kurai nav nekādu tiesību uz nekustamo īpašumu. Tāpat, atbildētāja norāda, ja mantojuma tiesībās tiks apstiprināti vairāki mantinieki, kā rezultātā mantiniekiem izveidosies kopīpašums uz nekustamo īpašumu tad arī nomas līgumu varēs noslēgt tikai ar kopīpašnieku vienoti izteiktu gribu.

2012.gada 24.septembra Uzņēmumu reģistra izziņā Nr.7-3-137859 un Lursoft izziņā (35. – 36. un 58.lietas lapa) redzama informācija par atbildētājas kapitālsabiedrību.

Ar 1994.gada 15.februāra Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas lēmumu, lietā Nr.2-759/2 (72. – 73.lietas lapa) nolemts nodibināt 1993.gada 22.novembrī mirušā /pers. A/ atstātā mantojuma aizgādnību. Ievietot laikrakstā sludinājumu ar uzaicinājumu visiem iespējamiem mantiniekiem pieteikties tiesā līdz 1004.gada 1.augustam. Lēmumu daļā par aizgādnības nodibināšanu mantojumam izpildei noteikt Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona TDP valdei.

Ar 2013.gada 15.janvāra Jūrmalas pilsētas domes lēmumu Nr.4-46/90 par nodokļu atbalsta pasākuma piemērošanu nekustamā īpašuma nodoklim (78 – 83.lietas lapa) nolemts piemērot nodokļu atbalsta pasākumu /pers. A/ (mantojuma masa) nekustamā īpašuma nodokļa maksājumam.

AS „Citadele banka" maksājuma apstiprinājumi (84. – 89.lietas lapa) apliecina prasītāja nekustamā īpašuma nodokļa veiktos maksājumus par nekustamo īpašumu.

Saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu *saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.*

Civillikuma 383.pants nosaka, ka *mantojums ir juridiska persona. Mantojums var iegūt tiesības un uzņemties saistības.* Tiesību zinātnē atzīts, ka *mantojums pēc mantojuma atklāšanās (..) ir tiesību subjekts, kas var darboties ar mantojuma masas aizgādni, kamēr mantojuma atstājēja vietā nav iestājies viņa tiesību pārņēmējs – mantinieks (Z.Gencs, Mantošana, zinātniski praktisks komentārs).* Secināms, ka juridisku personu, kā tiesību subjektu, tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām var pārstāvēt tikai fiziska persona, jo juridiskai personai nav fizisku personu spēju noslēgt līgumu, veikt darījumus etc.

Saskaņā ar lietas materiāliem, par /pers. A/ mantojuma masas aizgādni iecelts prasītājs lietā – /pers. B/. Tiesas rīcībā nav pierādījumu, ka minētās personas tiesības – būt par mantojuma masas aizgādni, būtu apstrīdētas.

Civillikuma 662.pants nosaka, ka *aizgādņi mantojuma pārvaldībā un pārstāvēšanā rīkojas patstāvīgi un mantojuma vārdā. Aizgādnis mantojumu pārvalda ar tādu pašu rūpību un apzinību, ar kādu viņš kā labs saimnieks pārvalda savas paša lietas, ievērojot 269.pantā un turpmākajos pantos noteikto.* Šā likuma 262.pants nosaka, ka *aizbildnis visās sava aizbilstamā lietās darbojas patstāvīgi un ved tās ar saimnieka tiesībām.*

Savukārt, Civillikuma 269.pants - *aizbildnim jāpārvalda aizbilstamā manta ar tādu pašu rūpību un apzinību, ar kādu viņš kā labs saimnieks pārvalda savas paša lietas.*

No minētā secināms, ka aizbildnis turpina būt mirušā mantas valdītājs, faktiski realizējot mantojamās mantas pārstāvja funkcijas un turpina ar šo mantu piedalīties civiltiesiskajā apgrozībā.

Kā atzīts tiesību teorijā, *mantojuma masa ir patstāvīgs civiltiesiskās apgrozības subjekts, kurai pašai ir tiesības un pienākumi, tā var iegūt tiesības un pildīt saistības. Viss tiesību un saistību kopums pāriet uz mantinieku, kad tas ir pieņēmis un ieguvis mantojumu. Kad mantinieks pieņem un iegūst mantojuma, mantojuma masas pārstāvis (..) nodod tam mantojuma masas tiesības un saistības, arī tās, kas radušās pēc mantojuma atklāšanās (Latvijas Republika, Civillikuma komentāri, Mantojuma tiesības).*

Ievērojot to, ka prasītājs realizē mirušā mantas pārvaldīšanu, pēdējā darbības līdz mantinieku apstiprināšanai likumā noteiktajā kārtībā, atzīstamas par neuzdotu lietvedību, jo prasītājs rīkojas savās, kā iespējamā mantinieka, un citu, kā iespējamo līdzmantinieku interesēs, tādējādi atzīstams, ka šāda pārstāvība atbilst pārstāvamās personas, t.i., mantinieku, gribai un interesēm. Atbilstoši tiesību zinātnē nostiprinātājai atziņai, neuzdota lietvedība, kā saistību tiesība, radusies uz likuma pamata.

Tāpat, tiesību zinātnē atzīts, ka *lietvedība var izpausties gan kā tiesisku darījumu noslēgšana, gan arī kā darbību veikšana. Lietvedis apzināti kārto svešas lietas,* ievērojot apstākli, ka prasītājs par mantinieku vēl nav atzīts ar spēkā stājušos tiesas nolēmumu *(Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Saistību tiesības).*

Ņemot vērā minēto, uz prasītāju, kā mantojuma masas aizbildni attiecināms valdījuma tiesiskais institūts, kas par tādu nosakāms un analoģiski piemērojams, atbilstoši Civillikuma 622.pantam no, kura secināms, *ja mantinieku nav vai tie ir atkrituši, testamenta izpildītājs iestājas mantojuma valdījumā un to pārvalda (Latvijas Republika, Civillikuma komentāri, Mantojuma tiesības).* Civillikuma 875.pants nosaka, ka *valdījums ir tiesībām atbilstoša faktiska vara. Valdījuma priekšmets var būt kā lietas šaurākā nozīmē, t. i., ķermeniskas, tā arī bezķermeniskas lietas, t. i., tiesības.*

Savukārt, šā likuma 876.pants nosaka, ka *lietas valdījums ir īpašuma tiesībai atbilstoša faktiska vara par lietu. Tas pastāv, kad ķermeniska lieta faktiski atrodas kādas personas pilnīgā varā un kad, pie tam šī persona izrāda gribu rīkoties ar lietu līdzīgi īpašniekam. (..)*

No minētā secināms, ka valdījums dod tiesību rīkoties ar lietu līdzīgi īpašniekam un ko tiesa atzīst par prasītājam piemītošu, jo bez tā, prasītājam piemīt arī faktiskā vara pār lietu. Kā atzīts tiesību teorijā, *faktiskā vara pār lietu var izpausties kā rūpes par lietas izmantošanu tās saimnieciskam nolūkam. (..) nekustama īpašuma valdījumam nav nepieciešama valdītāja klātbūtne (Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Lietas, valdījums, tiesības uz svešu lietu).*

Tāpat, *(..) dažas tiesības izlietojot (realizējot), rodas valdījuma stāvoklis. Šādos gadījumos valdījums ir faktisks izpaudums tiesībai. (..) valdījums savu aizsardzību atvasina no attiecīgas tiesības. Tiesība ir tā vērtība, kuras dēļ aizsargājams valdījums. (..) (Nikolajs Vīnzarājs, Civiltiesību problēmas)*

Atbildētāja norāda, ka prasītājs nav atzīstams par īpašnieku, jo tā īpašumtiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā. Atbildētājas norādītais iebildums ir vērā ņemams, taču zemesgrāmatu publiskas ticamības princips *kalpo labticīgas civilapgrozības aizsardzībai (Latvijas Republikas Civillikuma komentāri Īpašums),* kas nozīmē, ka arī pat nepareizs ieraksts zemesgrāmatā paliek spēkā attiecībā pret trešajām personām. Atbilstoši Civillikuma 1478.pantam, *ja darījums nav korroborēts, tad tas tādēļ nezaudē savu spēku; ieguvējs līdz korroborācijai nevar izlietot īpašuma tiesību vai kādu citu lietu tiesību, bet var tikai celt personīgu prasību pret atsavinātāju.*

Civillikuma 994.panta otrā daļa nosaka, ka *līdz ierakstīšanai zemes grāmatās nekustama īpašuma ieguvējam pret trešām personām nav nekādu tiesību: viņš nevar izlietot nevienu no priekšrocībām, kas saistītas ar īpašumu, un viņam jāatzīst par spēkā esošu visa uz šo nekustamo īpašumu attiecošās tās personas darbība, kura pēc zemes grāmatām apzīmēta par šā īpašuma īpašnieku. (..)* Minētais princips nozīmē to, ka persona, kura par tādu nav ierakstīta zemesgrāmatā nav apveltīta ar vienu no būtiskākajām tiesībām, kādas piemīt īpašniekam, t.i., atsavināt lietu. Mantojuma masas aizgādņa gadījumā, tiesība atsavināt nekustamo īpašumu, būtu izlietojama ar speciālu tam piekrišanu. Taču situācija, kad nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā neliedz tās valdītājam aizsargāt īpašumu, lietot to, t.sk., iznomāt, pārbūvēt un uzlabot to, kā arī veikt citas darbības.

Tāpat, kā atzīts tiesību teorijā, *darījuma ierakstīšana zemesgrāmatā neliedz atzīt šo darījumu pilnībā vai daļēji par spēkā neesošu, un līdz ar to arī pilnībā vai daļēji grozīt ierakstu zemesgrāmatā. (Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Īpašums) .*

Tādējādi, lai arī Zemesgrāmatu likumā nostiprināta prezumpcija, ka zemesgrāmata ierakstam ir publiska ticamība, tas savā būtībā neizslēdz arī darījuma spēkā neesamību, jo ieraksta veikšana zemesgrāmatā ir ieguvēja prerogatīva, bet ne pienākums, savukārt iepriekšējais īpašnieks to var prasīt piespiedu ceļā.

Ievērojot Latvijas Republikas vēsturisko situāciju pēc Latvijas Republikas atjaunošanas, nacionalizēti nekustamie īpašumi tika denacionalizēti un, iespējams, dažiem no tiem netika nostiprinātas īpašumtiesības likumā noteiktajā kārtībā. Tomēr, 1999.gada 8.oktobra Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmumā Nr.1688, kas pieņemts, pamatojoties uz /pers. A/ 1993.gada 10.maija iesniegumu par īpašuma tiesību atjaunošanu uz nekustamo īpašumu, tieši noteikts, ka saskaņā ar Latvijas Valsts Vēstures arhīva 1993.gada 7.maija izziņu Nr.T-163 un Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes Nekustamā īpašuma nodaļas izrakstu no LVVA materiāliem nekustamais īpašums 1940.gada 21.jūlijā piederēja /pers. K/. Zemesgabala 928 Fd platība pēc Rīgas – Valmieras Zemesgrāmatas datiem bija 1033 kv.m, reāli dabā 819 kv.m. Ar Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 1996.gada 1.marta lēmumu Nr.137 izveidots zemesgabals /adrese/ kv.m platībā, kas atstāts Jūrmalas pilsētas pašvaldības valdījumā līdz mantinieka visu nepieciešamo dokumentu saņemšanai. Zemesgabala pieprasītājs /pers. A/ ir bijušā īpašnieka dēls. Tādējādi, tiesa konstatē, ka zemes komisija apliecina faktu, kas pamatots ar tās rīcībā esošajiem dokumentiem, ka /pers. K/ bija nekustamā īpašuma īpašnieks, attiecīgi tā dēls - prasītājs, kas atzīstams par mantinieku, arī ir atzīstams par īpašnieku un ievērojot pēctecību, ja nekustamai īpašums nav atsavināts, arī nākamie mantinieki uzskatāmi par īpašniekiem. Tāpat, minētajā lēmumā noteikts atjaunot īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu likumīgā mantinieka /pers. A/ mantiniekiem. Un kā viens no nekustamajam īpašumam noteiktajiem apgrūtinājumiem – noslēgt zemes nomas līgumu ar namīpašuma īpašnieku. Minētajā lēmumā, frāze – *likumīgā mantinieka /pers. A/ mantiniekiem*, savā būtībā norāda, ka /pers. A/ atzīts par nekustamā īpašuma īpašnieku ar visu no šā jēdziena izrietošajām tiesībām.

Tāpat, atbildētāja nonāk pretrunās savos paskaidrojumos, norādot, ka jākonstatē vai /pers. A/ bija reģistrētas īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu, kā arī, ka saskaņā ar 1999.gada 8.oktobra zemes komisijas lēmumu Nr.688 īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu atjaunotas nevis /pers. A/, bet /pers. A/ mantiniekiem, kas tiesas ieskatā savā būtība ir pretrunīgs apgalvojums, jo ja mantojuma atstājējam, par ko konkrētajā gadījumā atzīstams /pers. A/, nebūtu kādas tiesības uz lietu vai tiesības kā tādas, pēdējais tās nevarētu nodot savam, šajā gadījumā, testamentārajam mantiniekam – prasītājam. Tādējādi, atbildētāja, norādot, ka īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu atjaunotas, nevis /pers. A/, bet /pers. A/ mantiniekiem, būtībā atzīst, ka /pers. A/ bijušas tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu, jo mantojuma pēctecība nevar pastāvēt, ja šādas tiesības nav bijušas mantojuma atstājējam. Turklāt, tiesas rīcībā nav pierādījuma, kas apliecinātu, ka /pers. A/ mantojuma masā ietilpstošais nekustamais īpašums būtu apstrīdēts, tādējādi, tiesas ieskatā tas ir mantojuma masas sastāvdaļa.

Par atbildētājas iebildi, ka pēdējā nevar būt droša, ka veicot piespiedu zemes nomas maksājumu personai, kura nav ierakstīta zemesgrāmatā kā īpašnieks un gadījumā, ja mantošanas tiesībās tiktu apstiprināti līdzmantinieki, tādējādi, kuri varētu pieprasīt papildus maksājumus no atbildētājas, tiesa uzskata, ka gadījumā, ja /pers. A/ atstātās mantojuma masas tiesībās tiks apstiprināti līdzmantinieki un esošais tiesas spriedums stāsies spēkā, atbildētājai to izpildot, tad līdzmantinieki varēs atprasīt tiem pienākošos no mantojuma masas aizgādņa, kas ir prasītājs lietā, uz tiesībām, kādas Civillikumā noteiktas kopīpašniekiem. Turklāt, prasītājs, kā mantojuma masas aizgādnis, ar saimnieka rūpību, realizējot valdījuma tiesības, nesašaurina, iespējamo, līdzmantinieku tiesības, tieši pretēji, prasītājs, vēlēdamies saņemt nomas maksu iegūst no nekustamā īpašuma augļus, kas pēc mantinieka(u) apstiprināšanas mantojuma tiesību tiesībās tiks sadalīti attiecīgās daļās. Jo kā atzīts tiesību zinātnē, *(..) ja nedalītai masai kopš mantojuma atstājēja nāves radušies augļi un citi pieaugumi, tie, nosakot dalāmo masu, katrā ziņā ņemami vērā (Zigmants Gencs Mantošana Zinātniski praktisks komentārs).*

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst par pamatotu prasītājam prasīt nomas tiesisko attiecību konstatēšanu ar atbildētāju laika periodā no 2008.gada 30.janvāra līdz 2012.gada 19.aprīlim, t.i., no atbildētājas īpašumtiesību iegūšanas brīža un līdz to zaudēšanai.

Prasītājs lūdz tiesu noteikt nekustamā īpašuma nomas maksas apmēru – 9% no zemes kadastrālās vērtības gadā, pamatojot savu lūgumu ar to, ka atbildētāja nekustamajā īpašumā veica komercdarbību un uz Civillikuma 2115.pantu.

Tiesas ieskatā, konkrētajām tiesiskajām attiecībām būtu piemērojamas tiesību normas, kas attiecināmas uz zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, un regulētas likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās", kura 12.panta pirmās daļas 1.punkta piezīmēs noteikts, *ja šā panta pirmās daļas 1. un 2.punktā minētajos gadījumos ēkas īpašnieks nevēlas saņemt zemi īpašumā par maksu vai viņam nav tiesību iegūt zemi īpašumā, zeme paliek tās fiziskās personas, viņas mantinieku vai juridiskās personas īpašumā, kurai tā piederēja līdz 1940. gada 21. jūlijam un kura šo zemi ir pieprasījusi, bet ēkas īpašniekam ir garantētas zemes nomas tiesības tādā platībā, kādā šī zeme ir viņa likumīgā lietošanā (apbūvei), un zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.*

Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību 14.panta pirmā daļa nosaka, ka *Civillikuma 968. un 973.panta noteikumi nav piemērojami un ēkas (būves) vai augļu dārzi (koki) līdz to apvienošanai vienā īpašumā ar zemi ir uzskatāmi par patstāvīgu īpašuma objektu, ja ir viens no šādiem nosacījumiem: 1) ēkas uzceltas un augļu dārzs (koki) iestādīts uz zemes, kas atbilstoši likumiem piešķirta šim nolūkam, iegūta darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās dienas (1992.gada 1.septembra), bet zemes īpašuma tiesības atjaunotas vai atjaunojamas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam) vai arī zeme piekrīt vai pieder valstij vai pašvaldībai.* Šā likuma 4.panta piektā daļa nosaka, *ja zemes un apbūves īpašnieki ir dažādi (likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14. panta pirmā daļa), viņu savstarpējās attiecības regulējamas saskaņā ar šā likuma 12. pantu. Attiecībās, kuras minētais pants neregulē, piemērojami Civillikuma noteikumi.*

Civillikuma 968.pants nosaka, ka *uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu.* Savukārt, šā likuma

973.pants nosaka, ka *koki un citi augi, kas pārstādīti svešā zemē, pieder tās īpašniekam no tā laika, kad tie laiduši šajā zemē saknes. (..)*

Ievērojot minēto likuma normu jēgu un to, ka nekustamais īpašums, atbilstoši Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmumā Nr.1688 noteiktajam, līdz 1940.gada 21.jūlijam piederēja /pers. K/, prasītāja un atbildētājas tiesiskās attiecības regulē piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, tādējādi prasītājas prasība daļā par zemes nomas maksas apmēra noteikšanu 9% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā un tiesisko attiecību regulējuma pakļaušanu Civillikuma normām, daļā par procentu apmēra noteikšanu, tiesa noraida un atzīst par pamatotu noteikt piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības, ar zemes nomas maksas apmēru 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības ar nomas periodu no 2008.gada 30.janvāra līdz 2012.gada 19.aprīlim.

Ievērojot to, ka zemes nomas maksas apmērs nosakāms 6% apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības, ir noraidāma prasītāja prasība daļā par zemes nomas maksas parāda *euro* 32 610,77(Ls 22 918,98) apmērā piedziņu.

Zemesgabala nomas maksas apmērs nosakāms: par laika periodu no 2008.gada 1.janvāra līdz 2008.gada 31.decembrim (par 11 mēnešiem) *euro* 6 152,96, ievērojot to, ka zemesgabala kadastrālā vērtība noteikta *euro* 111 871,87; par laika periodu no 2009.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.decembrim *euro* 6 712,31, ievērojot to, ka zemesgabala kadastrālā vērtība noteikta *euro* 111 871,87; par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim *euro* 3 803,68, ievērojot to, ka zemesgabala kadastrālā vērtība noteikta *euro* 63 394,64; par laika periodu no 2011.gada 1.janvāra līdz 2011.gada 31.decembrim *euro* 3 803,68, ievērojot to, ka zemesgabala kadastrālā vērtība noteikta *euro* 63 394,64; par 2012.gada četriem mēnešiem *euro* 1 267,88, ievērojot to, ka zemesgabala kadastrālā vērtība noteikta *euro* 63 394,64, pavisam kopā *euro* 21 740,51.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa nosaka, ka *katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.* Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa nosaka, ka *pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.*

Civilprocesa likuma 192.pants nosaka, ka *tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata (..).* Prasības pamatu veido apstākļi, uz kuriem pamatots prasījums, t.i., fakti, ar kuriem tiesību normas saista strīda pušu materiāltiesiskās attiecības esamību, grozīšanu vai izbeigšanu. Minētie apstākļi prasītājam jānorāda prasības pieteikumā atbilstoši Civilprocesa likuma 128.panta otrās daļas 5.punktam.

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. (..)* Tādējādi, no atbildētājas par labu prasītājam piedzenami tiesas izdevumi, ko veido prasītāja samaksātā valsts nodeva par prasību *euro* 660,88 (4. un 33.lietas lapa), valsts nodeva par prasības nodrošinājumu *euro* 234,19 (5. un 47.lietas lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi *euro* 4,70 (6.lietas lapa).

No Tiesu informatīvās sistēmas pavēstu uzziņas datiem un lietas materiāliem pievienotās izziņas par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem izriet, ka sakarā ar pavēstu un dokumentu nosūtīšanu ir radušies izdevumi *euro* 24,92 (2. un 113.lietas lapa) apmērā. Prasītājs, iesniedzot tiesā prasības pieteikumu samaksājis ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus *euro* 4,70 apmērā, tādējādi ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu neapmaksātā daļa sastāda *euro* 20,22, kas no atbildētājas piedzenami par labu valstij.

Ievērojot Civilprocesa likuma 204.^{1}panta pirmās daļas noteikumiem, tiesa atzīst par pamatotu noteikt, ka spriedums atbildētājam labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Ņemot vērā minēto un, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 5.panta pirmo daļu, 8.panta pirmo daļu, 41.panta pirmo daļu, 92.-97.pantu, 189.-195.pantu un 204.^{1}pantu, tiesa

Nosprieda

Prasību apmierināt daļēji.

Atzīt nekustamā īpašuma /adrese B/, kadastra numurs /numurs C/, tiesisko attiecību esamību, starp /pers. A/, miruša 1993.gada 22.novembrī, mantojuma masu un SIA „Mavex", reģ.Nr.40003884191, pastāvēšanu no 2008.gada 30.janvāra līdz 2012.gada 19.aprīlim.

Noteikt nekustamajam īpašumam /adrese/, kadastra apzīmējums /numurs C/, zemes nomas maksas apmēru 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīt no SIA „Mavex", reģ.Nr.40003884191, par labu /pers. A/ mantojuma masas aizgādnim /pers. B/, personas kods /personas kods/, nomas maksas parādu *euro* 21 740,51 (divdesmit viens tūkstotis septiņi simti četrdesmit *euro* un 51 *euro* cents).

Noraidīt /pers A./ mantojuma masas aizgādņa /pers. B/ prasību daļā par nomas maksas parāda Ls 22 918,98 apmērā piedziņu.

Noraidīt /pers. A/ mantojuma masas aizgādņa /pers. B/ prasību daļā par nomas maksas apmēra 9% no zemes kadastrālās vērtības noteikšanu, nekustamajam īpašumam /adrese/, kadastra apzīmējums /numurs C/.

Piedzīt no SIA „Mavex", reģ.Nr.40003884191, par labu /pers. A/ mantojuma masas aizgādnim /pers. B/, personas kods /personas kods/, valsts nodevu par prasību *euro* 660,88, valsts nodevu par prasības nodrošinājumu *euro* 234,19 un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus *euro* 4,70, kopā ***euro 899,77 (astoņi simti deviņdesmit deviņi euro un 77 euro centi).***

Piedzīt no SIA „Mavex", reģ.Nr.40003884191, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus ***euro 20,22 (divdesmit euro un 20 euro centi)***.

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi iemaksājami:

Saņēmējs:Tiesu administrācija

Reģ.Nr.90001672316

Saņēmēja iestāde: Valsts kase

BIC kods TRELLV22

Konta Nr. LV51 TREL 2190 4580 1900 0.

Maksājuma mērķī jānorāda ieņēmumu ekonomiskās klasifikācijas kods – 21499 un atsauce uz Jūrmalas pilsētas tiesas 2014.gada 23.jūlija spriedumu lietā Nr.C17151712 (C-0590-14/7). Lai netiktu uzsākta tiesas nolēmuma piespiedu izpilde, tiesas izdevumu samaksu apliecinošs dokuments iesniedzams Jūrmalas pilsētas tiesas kancelejā.

SIA „Mavex" tiesīga 10 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas labprātīgi samaksāt /pers. A/ mantojuma masas aizgādnim /pers. B/ - *euro 1 048,77* un par labu valstij - *euro 20,22*.

Līdz sprieduma spēkā stāšanās dienai, saglabāt Jūrmalas pilsētas tiesas 2012.gada 8.novembra prasības nodrošinājumu par ķīlas tiesības atzīmi uz SIA „Mavex" piederošajiem nekustamajiem īpašumiem.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Jūrmalas pilsētas tiesā. Pārsūdzības termiņš skaitāms no pilna tiesas sprieduma sastādīšanas dienas, t.i., no 2014.gada 23.jūlija.

Tiesnese (personiskais paraksts) B.Horuna