ECLI:LV:RIRT:2018:1115.C33456017.8.S

Lieta Nr.C33456017
Nr. C-2519-18/30

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jūrmalā 2018.gada 15.novembrī

Rīgas rajona tiesa
tiesnese D.Liepiņa
ar tiesas sēdes sekretāri I.Štokmani,
piedaloties prasītājai /pers. A/, prasītājas pilnvarotajai pārstāvei /pers. B/ un atbildētājas pilnvarotajai pārstāvei /pers. C/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. D/ par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu un šo attiecību ietvaru, nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu.

Aprakstošā daļa

2017.gada 7.aprīlī tiesā saņemts /pers. A/ prasības pieteikums pret atbildētāju /pers. D/ par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu, zemes nomas līguma būtisko noteikumu noteikšanu un tā piespiedu noslēgšanu.

Ar Rīgas rajona tiesas tiesneses 2017.gada 18.aprīļa lēmumu prasības pieteikums atstāts bez virzības.

Novēršot lēmumā norādītos trūkumus, 2017.gada 10.maijā tiesā saņemts precizēts prasības pieteikums par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu un šo attiecību ietvaru, nomas maksas parāda un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājai pieder 853/1100 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala 1100 m^2 platībā /adrese/. Saskaņā ar 2012.gada 18.septembra vienošanos par kopīpašuma izmantošanu, prasītājas atsevišķā īpašumā un lietošanā ir zemes gabali, kas iekšējā sadalījuma plānā atzīmēti ar numuriem 1, 2, 4 un 6. Minēto zemes gabalu kopējā platība ir 853,25 m^2, proti zemes gabala Nr.1 platība ir 129,75 m^2, zemes gabala Nr.2 – 102,75 m^2 , zemes gabala Nr.4 – 141,75 m^2 , zemes gabala Nr.6 – 479 m^2. Uz prasītājai piederošā zemes gabala Nr.4 atrodas atbildētājai piederošs nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.4 , /adrese/. Minētais dzīvoklis un pie tā piederošās 69,7/277,1 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ir saistītas ar prasītājai piederošo zemes gabalu Nr.4, līdz ar to konstatējams, ka pastāv divi patstāvīgi īpašuma tiesību objekti, veidojot tā saucamo dalīto īpašumu. 2001.gada 1.janvārī starp pusēm bija noslēgts zemes nomas līgums, ar kuru atbildētājai lietošanā bija nodots prasītājai piederošs zemes gabals un noteikta nomas maksa 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Minētā līguma termiņš izbeidzies 2005.gada 31.decembrī. Jauns līgums nav noslēgts. Sākot no 2006.gada 1.janvāra starp pusēm pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības un atbildētājai saskaņā ar likumu ir pienākums maksāt par zemes gabala nomu. Prasībā norādīts, ka saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmo un otro daļu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009.gada 1.novembrim), zemes nomas maksas apmērs piespiedu nomas situācijā noteikts 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Zemes kadastrālā vērtība 2006.gadā bija 13 068,00 Ls jeb 18 594,09 *euro*, 2007.gadā – 13 068,00 Ls jeb 18 594,09 *euro*, 2008.gadā – 70 785,00 Ls jeb 100 717,98 *euro*, 2009.gadā – 70 785,00 Ls jeb 100 717,98 *euro*. Zemes gabala nomas maksa par periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim aprēķināta 1429,34 *euro*. Saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļu (spēkā no 2009.gada 1.novembra), zemes nomas maksas apmērs piespiedu nomas situācijā noteikts 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Zemes kadastrālā vērtība 2009.gadā bija 70 785,00 Ls jeb 100 717,98 *euro*, 2010.gadā – 49 005,00 Ls jeb 69 727,83 *euro*, 2011.gadā – 49 005,00 Ls jeb 69 727,83 *euro*, 2012.gadā – 35 393,00 Ls jeb 50 359,70 *euro*, 2013.gadā – 35 393,00 Ls jeb 50 359,70 *euro*, 2014.gadā 46 489,00 *euro*, 2015.gadā – 46 489,00 *euro*, 2016.gadā – 46 489,00 *euro*, 2017.gadā – 46 489,00 *euro*. Zemes nomas maksa par periodu no 2009.gada 1.novembra līdz 2017.gada 31.martam aprēķināta 3154,97 *euro*. Prasībā norādīts, ka par periodu pēc zemes nomas līguma izbeigšanās no 2006.gada 1.janvāra atbildētāja samaksāja prasītājai 623,33 Ls jeb 886,92 *euro*. Zemes nomas maksas parāds par laika periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.martam ir 3697,40 *euro*. Sākot ar 2010.gada 1.janvāri līdz 2015.gada 1.janvārim ēkas īpašniekam bija noteikts pienākums kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu. Uz šī pamata prasītāja aprēķinājusi nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu kompensāciju 301,86 *euro* apmērā. Prasītāja vairākkārt ir piedāvājusi atbildētājai noslēgt zemes gabala nomas līgumu, kā arī pieprasīja samaksāt zemes gabala nomas maksu un kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem, taču atbildētāja katru reizi atteicās, aizbildinoties ar dažādiem ieganstiem, tajā skaitā norādot, ka piekrīt maksāt nomas maksu 3% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī norādot, ka nemaksās nomas maksu līdz brīdim, kamēr netiks atrisināti jautājumi par zemes gabala apgrūtinājumiem. Prasītāja norāda, ka nav tiesīga pati noteikt zemes kadastrālo vērtību. Atbildētāja nemaksā arī pašas atzītos 3%. Pusēm labprātīgi vienoties par zemes nomas attiecībām nav iespējams. Prasītāja, pamatojoties uz Civillikuma 1., 927., 2112., 2142.pantu, likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmo un otro daļu (redakcijā līdz 2009.gada 1.novembrim), likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta $2.^1$ daļu (redakcijā no 2009.gada 1.novembra līdz 2015.gada 1.janvārim), likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pantu, Civilprocesa likuma 5.pantu, 29.panta pirmo daļu, 128.pantu, lūdz atzīt (noteikt), ka starp pusēm no 2006.gada 1.janvāra pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala /adrese/, daļas 141,75 m^2 platībā nomu, nosakot nomas maksu 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai par laika periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim un 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2009.gada 1.novembra un turpmāk; piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.martam 3697,40 *euro*; piedzīt no atbildētājas nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu kompensāciju par periodu no 2010.gada līdz 2015.gadam 301,86 *euro*; piedzīt no atbildētājas visus tiesāšanās izdevumus.

2017.gada 12.septembrī tiesā saņemts atbildētājas paskaidrojums, kurā atbildētāja norāda, ka prasību neatzīst. Pērkot nekustamo īpašumu,

prasītājai bija zināmi visi zemes īpašnieka tiesību ierobežojumi un zemesgabala apgrūtinājumi. Kaut gan formāli 2001.gada zemes nomas līgums netika pagarināts, faktiski līguma attiecības turpinājās. 2008.gada 25.novembrī pieprasot samaksāt kārtējo zemes nomas maksas maksājumu un dzēst parādu par iepriekšējo periodu, prasītāja atsaucās uz 2001.gada zemes nomas līgumā noteikto. Arī savās 2011.gada 20.oktobra un 2011.gada 4.maija vēstulēs prasītāja atsaucās uz 2001.gada zemes nomas līgumu, ar to atzīstot, ka līguma darbība turpinās. Prasītājas piedāvātais 2009.gada zemes nomas līgums kā 2001.gada līguma pārjaunojums un 2010.gada līgums par grozījumiem 2001.gada līgumā netika parakstīti no atbildētājas puses, jo daži punkti bija atbildētājai nepieņemami. No 2000.gada līdz 2010.gadam atbildētāja regulāri maksāja prasītājai zemes nomas maksu pilnā apmērā, tas ir 4% no kadastrālās vērtības. Visu laiku atbildētāja maksāja tik, cik bija pieprasīts par zemes gabalu 105 m^2 platībā, bet kopš 2009.gada – par 141,75 m^2. No 2000. līdz 2007.gadam atbildētāja par zemes nomu maksāja par katru gadu 58,80 Ls jeb 83,66 *euro*. 2008.gadā atbildētāja par zemes nomu samaksājusi 73,50 Ls jeb 104,58 *euro*. Neskatoties uz to, ka spēkā esošās likuma normas noteic nomas maksas pieauguma ierobežojumu 2008., 2009. un 2010.gadā, proti, zemes nomas maksa nedrīkstēja pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto maksu vairāk par 25%, 2008.gadā zemes nomas maksa palielinājās par 25%, 2009.gadā par 70%, 2010.gadā vēl par 24%. Kad 2011.gadā zemes nomas maksa pieauga vēl par 145%, atbildētāja nevarēja piekrist tādai zemes nomas maksas neadekvātai summai un pieprasīja no prasītājas nomas maksas apmēra pamatojumu, taču lūgums tika ignorēts. Tomēr atbildētāja 2011.gadā samaksāja par zemes nomu 4% apmērā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju kopā 300,00 Ls apmērā. 2012.gadā 371,36 Ls jeb 528,40 *euro* vietā atbildētāja samaksāja 198,52 Ls jeb 282,47 *euro*. Uz 2011.gada 1.janvāri atbildētājai nebija parādu par zemes nomu. Nav pamata prasītājas apgalvojumiem, ka par periodu no 2006. līdz 2009.gadam nomas maksa bija aprēķināta 1429,34 *euro* (1004,55 Ls). Spriežot pēc prasītājas 25.11.2008., 01.04.2009., 07.05.2009. paziņojumiem, nomas maksas kopējā summa par periodu no 2006. līdz 2009.gadam tika aprēķināta 315,84 Ls jeb 449,40 *euro* apmērā. Visa šī summa bija samaksāta. No 01.01.2011. līdz 31.12.2016. pēc prasītājas aprēķiniem atbildētājas parāds par zemes nomu sastādīja 1970,80 *euro*. 2017.gadā bez jebkāda pamatojuma parāds pēkšņi dubultojās, tas ir, palielinājās līdz 3999,26 *euro*. Pēc atbildētājas aprēķiniem viņas parāds par zemes nomu par laika periodu no 2013. līdz 2016.gadam sastāda 733,84 *euro*, tas ir, zemes noma 3% apmērā no zemes kadastrālās vērtības: 2013.gads – 194,68 *euro*, 2014.gads – 179,72 *euro*, 2015.gads – 179,72 *euro*, 2016.gads – 179,72 *euro*. Savukārt parāds par nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju ir 56,16 *euro*, tas ir, 2013.gads – 29,20 *euro*, 2014.gads – 26,96 *euro*. Kopā parāds sastāda 790,00 *euro*. Parāds tiks nekavējoties dzēsts, kā tikai prasītāja piereģistrēs nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā visus zemes gabala apgrūtinājumus. Vēršoties pēc informācijas un skaidrojumiem par zemes nomas maksas noteikšanas un apmaksas kārtību Jūrmalas pilsētas domē, Būvvaldē un Valsts zemes dienestā, atbildētāja saņēmusi vienu un to pašu atbildi, ka zemes nomas maksu nosaka pusēm rakstveidā vienojoties, ka zemes nomas maksas apmērs ir atkarīgs no zemes kadastrālās vērtības, ka kadastrālā vērtība ir atkarīga no reģistrēto apgrūtinājumu veida un aizņemtās platības, ka atkarībā no noteikto apgrūtinājumu veida un aizņemtās platības apbūves zemes kadastrālā vērtība var tikt samazināta līdz 45%. Zemesgabala /adrese/, kadastrālā vērtība neatbilst reālajai situācijai, jo zemesgabala apgrūtinājumi nav reģistrēti. To var izdarīt tikai zemesgabala īpašnieks. Atbildētāja par to vairākkārt ir informējusi prasītāju. Zemesgabala īpašnieki ir atteikušies ņemt dalību minētā jautājuma sakārtošanā. Prasītājai bija pienākums aktualizēt zemesgabala apgrūtinājumus. Tas uzreiz samazinātu zemes kadastrālo vērtību. Atbildētājas skatījumā tas apzināti netika darīts no prasītājas puses ar mērķi saņemt lielāku zemes nomas maksu. Pēc nesekmīgas sarakstes ar prasītāju, atbildētāja atturējās no zemes nomas apmaksas līdz brīdim, kamēr netiks atrisināts jautājums par zemesgabala apgrūtinājumu reģistrāciju un kamēr netiks noslēgts savstarpēji pieņemams zemes nomas līgums.

2017.gada 24.oktobrī tiesā saņemti prasības pieteikuma grozījumi, ar kuriem prasītāja papildina prasību ar prasījumu par likumisko procentu piedziņu. Kopš 2006.gada 1.janvāra atbildētājas parāds ir 3697,40 *euro*. Prasītāja aprēķinājusi likumiskos procentus par parādu, kas izveidojies laikā no 2009.gada 31.decembra līdz 2016.gada 31.decembrim, par pamatu ņemot, ka zemes nomas maksas samaksas termiņš iestājas katra gada pēdējā dienā. 2017.gada 23.oktobrī kopējā likumisko procentu summa ir 1056,44 *euro*. Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 74.panta trešās daļas 3.punktu, Civillikuma 1757., 1759., 1765.pantu, prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas likumiskos procentus 1056,44 *euro* par zemes nomas maksas parāda samaksas nokavējumu par laika periodu no 2009.gada 31.decembra līdz 2017.gada 23.oktobrim.

2017.gada 21.novembrī tiesā saņemti prasības pieteikuma grozījumi, kuros norādīts, ka 2017.gada 13.jūlijā spēkā stājās grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās". Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 74.panta trešās daļas 3.punktu, prasītāja precizē prasības pieteikuma prasījumu daļas otro punktu un lūdz atzīt (noteikt), ka starp pusēm no 2006.gada 1.janvāra pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala /adrese/, daļas 141,75 m^2 platībā nomu, nosakot nomas maksu šādā apmērā: 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai par laika periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim, 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2009.gada 1.novembra līdz 2017.gada 31.decembrim, 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2018.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim, 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2019.gada 1.janvāra līdz 31.decembrim un 3% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2020.gada 1.janvāra un turpmāk.

2018.gada 18.aprīlī tiesā saņemti prasības pieteikuma grozījumi, kuros norādīts, ka 2018.gada 12.aprīlī stājies spēkā Satversmes tiesas spriedums lietā Nr.2017-17-01, ar kuru 2017.gada 1.jūnija grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" un 2017.gada 22.jūnija grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" atzīti par neatbilstošiem Satversmes 105.pantam un spēkā neesošiem no 2019.gada 1.maija. Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 74.panta trešās daļas 3.punktu, prasītāja precizē prasības pieteikuma prasījumu daļas otro punktu un lūdz atzīt (noteikt), ka starp pusēm no 2006.gada 1.janvāra pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala /adrese/, daļas 141,75 m^2 platībā nomu, nosakot nomas maksu 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai par laika periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim, 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2009.gada 1.novembra līdz 2017.gada 31.decembrim, 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim un 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2019.gada 1.maija un turpmāk. Vienlaikus prasītāja precizē, ka uz 2018.gada 21.aprīli kopējā parāda summa sastāda 4489,98 *euro*, ko veido 3747,28 *euro* zemes nomas maksas parāds par periodu no 01.01.2006. līdz 31.03.2018., 76,02 *euro* nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu kompensācijas parāds par laika periodu no 01.01.2010. līdz 01.01.2015., 666,68 *euro* likumiskie procenti par periodu no 31.12.2009. līdz 21.04.2018.

Tiesas sēdē prasītājas pārstāve uzturēja prasību uz prasības pieteikumā un tā grozījumos minētajiem pamatiem, papildus norādot, ka lietā atrodas prasītājas rakstveida pretenzijas, kas pārtrauc noilgumu. Attiecībā uz iznomātās zemes platību norādīja, ka līdz 2006.gadam pušu noslēgtajā līgumā platība bija norādīta 105 m^2. Par šo platību puses pašas bija vienojušās. Vēlāk citi dzīvokļu īpašnieki iebilduši, notikuši mērniecības darbi un tika precizēta katra dzīvokļa īpašnieka izmantojamā zemes platība. Atbildētājai tā tika noteikta 141,75 m^2. Atbildētāja izmanto visu zemes gabalu, tā teritorija ir nožogota, atbildētājai ir izveidots dārziņš. Attiecībā uz nomas maksas apmēru norādīja, ka tā ir noteikta likumdevēja noteiktajā apmērā, personām nav tiesību izvēlēties citu zemes nomas maksas apmēru, ja nav rakstveida vienošanās. Atbildētāja atsakās rakstveidā vienoties par zemes nomu. Prasītājai nav pienākuma samierināties ar tiesību ierobežojumu. Atbildētāja jau 12 gadus veic daļējus nomas maksājumus. Attiecībā uz nomas maksas parādu norādīja, ka ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu nomas maksas apmēra ierobežojumi ir atcelti, zemes nomas maksas pieaugums var būt

neierobežots. Pušu tiesiskās attiecības radās 2006.gadā, kad spēkā bija 6% likme, līdz ar ko prasītājai ir tiesības šādus procentus aprēķināt par visu periodu, bet prasītāja, izrādot labticīgumu, lūdz zemes nomas maksu atbilstoši attiecīgā laika periodā spēkā esošajam regulējumam. Līgums ir izbeidzies 2005.gada 31.decembrī. Civillikuma izpratnē nomas līgums ir konsensuāls līgums. Zemes nomas piespiedu attiecības regulē speciālās normas, kur ir noteikta līguma rakstiska forma. Kopš 2006.gada 1.janvāra rakstiska vienošanās starp pusēm nepastāv. Beidzoties līguma darbībai, atbildētāja pārtrauca maksāt. Līdz 2009.gada maijam nav veikts neviens maksājums. Tikai pēc rakstveida pretenzijām 2009.gadā tika daļēji samaksāts. Pavisam atbildētāja samaksājusi 1407,34. Atbildētāja neapstrīd savu pienākumu maksāt, bet izdomā iebildumus par apgrūtinājumiem. Esošie zemes gabala apgrūtinājumi nav nekas jauns. Gāzes vads pastāv kopš 1988.gada, līdzīgi ir arī ar kanalizāciju. Visus gadus atbildētājai tas bija zināms un tas netraucēja atbildētājai pildīt saistības. Ideja par iebildumiem radās 2011.gadā, kad atbildētāja griezās pie advokāta pēc padoma. Pēc zemes gabala pirkuma nekādas izmaiņas tajā nav notikušas, jaunas komunikācijas nav ierīkotas. Nav garantijas, ka apgrūtinājumu reģistrēšana samazinās zemes kadastrālo vērtību un ka tas notiks maksimālajā 45% apmērā. Gāzes vada daļa ir tikai 5,5 m garumā, kā rezultātā kadastrālā vērtība varētu samazināties tikai par 1%. Lietā nav pierādīts, ka zemes kadastrālajā vērtībā nav ņemti vērā esošie apgrūtinājumi. Turklāt zemes kadastrālā vērtība nesamazināsies ar atpakaļejošu datumu. Bez tam zeme ir kopīpašumā un lai reģistrētu apgrūtinājumus, nepieciešama otra kopīpašnieka piedalīšanās, no kā viņš ir atteicies. 2012.gada 15.maijā prasītāja par to paziņoja atbildētājai. Atbildētāja nav vērsusies pie otra zemes kopīpašnieka. Otra zemes kopīpašnieka rīcība aizskar atbildētājas intereses, kas ir pamats prasības celšanai pret otru kopīpašnieku. Atbildētāja šādu prasību nav cēlusi, jo mērķis nav panākt zemes kadastrālās vērtības samazinājumu, bet vispār nemaksāt. Starp pusēm nav strīda par zemes platību un pienākumu maksāt, bet atbildētāja apstrīd zemes kadastrālo vērtību. Prasītājai ir noslēgti vēl divi nomas līgumi ar citiem dzīvokļu īpašniekiem un ar viņiem nav nekādu strīdu.

Tiesas sēdē atbildētājas pārstāve prasību neatzina un pamatojās uz iebildumiem, kas norādīti iesniegtajos rakstveida paskaidrojumos. Papildus norādīja, ka laika periodā no 2001.gada 1.janvāra atbildētāja maksāja nomas maksu pilnā apmērā par zemesgabalu 105 m^2 platībā. Pēc 2010.gada zemes platība ir noteikta 141,75 m^2. Prasītāja apgrūtina atbildētājas tiesības lietot dzīvokļa īpašumam piesaistīto zemesgabalu, izsakot dažādus draudus. 2008.gada 25.novembrī prasītāja pieprasīja maksāt zemes nomas maksu, atsaucoties uz 2001.gada līgumu, 4% apmērā. Samaksa tika veikta. 2009.gada 1.aprīlī prasītāja piedāvāja noslēgt līguma pārjaunojumu. Atbildētāja to neparakstīja, jo tā nosacījumi nebija pieņemami. Par zemes platību starp pusēm strīda nav. 2010.gada 1.novembrī prasītāja piedāvāja noslēgt līguma grozījumus. Arī tos atbildētāja neparakstīja, bet visus maksājumus ir veikusi 4% apmērā, ko prasītāja arī pieņēma. 2010.gada 20.oktobra un 2011.gada 4.maija vēstulēs prasītāja atsaucās uz to pašu 2001.gada līgumu, ar to atzīstot, ka līgums turpinās. Atbildētāja uzskata, ka līgums ir spēkā. Atbildētāja kopš 2000.gada līdz 2012.gadam regulāri ir maksājusi zemes nomas maksu pilnā apjomā 4% gadā. 2012.gada 10.martā prasītāja pieprasīja palielinātu zemes nomas maksu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. No 2008.gada līdz 2010.gadam spēkā bija zemes nomas maksas aprobežojumi, proti, tā nedrīkstēja pārsniegt 25% no iepriekšējam gadam aprēķinātās maksas. Tomēr zemes nomas maksa sākumā palielinājās par 25%, vēlāk vairāk kā 70%, tad vēl par 145%. 2012.gada 20.martā atbildētāja vērsās pie prasītājas ar lūgumiem pēc skaidrojuma un ar lūgumu reģistrēt apgrūtinājumus. Prasītāja zināja par papildus apgrūtinājumiem un viņai bija pienākums tos reģistrēt. Atbildētāja piekrita maksāt 3%, jo apgrūtinājumi netika reģistrēti. Prasītāja nav izdarījusi nekādas darbības un vēlas iedzīvoties uz atbildētājas rēķina. Tikai zemes īpašniekam ir iespējams vērsties ar lūgumu par apgrūtinājumu reģistrēšanu. Prasītāja ir vainojama pie tā, ka atbildētājai ir radušies izdevumi. Atbildētāja piekrīt, ka zemes nomas maksa 3% apmērā būtu samērīga, ievērojot iespējamo 45% vērtības samazinājumu. Prasītāja neko nav darījusi, tāpēc atbildētāja bija spiesta atturēties no maksājumiem. Turklāt uzskata, ka ir iestājies prasības noilgums, jo brīdinājumos prasītāja nav precīzi norādījusi parādu par 2006.gadu un atbildētāja nav brīdināta tieši par esošo parādu. Sarakstē arī ir norādītas neprecīzas summas. Procentu aprēķins nav saprotams. Prasība celta 2017.gada 1.aprīlī, tātad parādu līdz piedzīt par turpmākiem periodiem, arī par 2018.gadu ir norādīts kā parāds. 865,00 *euro* ir tā starpība, kuru atbildētāja uzskata par iespējamo summu, par kuru samazināma zemes nomas maksa. Prasītāja pilnībā nepiekrīt prasībai, līdz ar to arī norādītajām summām. Puses var vienoties par mazāku procentu likmi, nekā noteikts likumā.

Motīvu daļa

Noklausījusies pušu paskaidrojumus tiesas sēdē, kā arī pārbaudījusi lietā esošos pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota, pierādīta un apmierināma daļēji.

No lietas materiāliem izriet un starp pusēm nav strīda par to, ka prasītājai ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz 853/1100 domājamām daļām no zemes gabala /adrese/. Minēto apliecina lietā esošais Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.303 (lietas 12.-15.lapa).

No lietā esošās 2012.gada 18.septembra vienošanās par kopīpašuma izmantošanu, kas noslēgta starp prasītāju un /pers. E/ kā nekustamā īpašuma /adrese/, kopīpašniekiem, redzams, ka prasītājas atsevišķā lietošanā ir nodoti zemes gabali, kuri zemes gabala iekšējā sadalījuma plānā ir atzīmēti ar numuriem 1, 2, 4 un 6 (lietas 16.-18.lapa).

Tāpat starp pusēm nav strīda par to, ka uz prasītājai piederošā zemes gabala ar numuru 4 atrodas atbildētājai piederošs nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.4 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 69,7/277,1 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas /adrese/, ko apstiprina lietā esošais Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/ (lietas 20.lapa).

Tādējādi uz prasītājai piederošās zemes atrodas ēkas nekustamais īpašums, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts un kas nepieder zemes īpašniekam, no kā izriet, ka starp prasītāju kā zemes gabala īpašnieci un atbildētāju kā dzīvokļa īpašuma īpašnieci pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Arī par šo apstākli starp pusēm nepastāv strīds.

Piespiedu noma rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi un pastāv neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir vai nav noslēgts nomas līgums. Šāds secinājums izriet no judikatūrā nostiprinātā viedokļa, ka gadījumā, ja zeme pieder vienai personai, bet uz tās uzbūvētā ēka (būve) citai personai, starp zemes un ēkas īpašnieku pastāvošajām nomas attiecībām ir piespiedu raksturs. Šādā situācijā iztrūkst pušu labprātīgas vienošanās elements. Piespiedu nomas attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar līgumiskām attiecībām, jo būtībā šīs attiecības ir likumiskas (*skat. Augstākās tiesas 2009.gada 25.februāra spriedums lietā Nr.SKC-71/2009*).

Lietā ir nodibināts, ka starp pusēm 2001.gada 1.janvārī tika noslēgts zemes nomas līgums, ar kuru prasītāja kā iznomātājs nodevusi atbildētājai kā nomniecei tiesības lietot zemes gabalu /adrese/, ar kopējo platību 105 m^2 uz zemes gabala esošā atbildētājai piederošā ēku nekustamā īpašuma uzturēšanai un apsaimniekošanai (līguma 1.1.punkts). Līguma 1.2.punktā puses vienojušās par atbildētājas pienākumu maksāt prasītājai nomas maksu saskaņā ar līguma noteikumiem. Līguma 3.3.punktā noteikta nomas maksa 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Savukārt saskaņā ar līguma 7.3.punktu, līgums ir spēkā līdz 2005.gada 31.decembrim (lietas 21.-22.lapa).

Prasītāja cēlusi prasību, lūdzot noteikt, ka starp pusēm no 2006.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, nosakot konkrētu šo attiecību ietvaru, pamatojot savu prasību ar to, ka pušu noslēgtā zemes nomas līguma termiņš ir izbeidzies un jauns līgums nav noslēgts. Savukārt atbildētāja cēlusi lietā iebildumus, cita starpā norādot, ka atbildētājas ieskatā pušu starpā noslēgtais zemes nomas līgums nav izbeidzies, jo atbildētāja pēc līgumā noteiktā termiņa ir veikusi prasītājai maksājumus, kurus prasītāja ir pieņēmusi, kā arī izsakot iebildumus attiecībā uz prasītājas norādīto zemes nomas maksas apmēru un zemes nomas maksas parāda esamību.

Tādējādi starp pusēm pastāv strīds par rakstveidā noslēgtā zemes nomas līguma spēkā esamību un nepieciešamību ar tiesas spriedumu noteikt zemes nomas attiecību pastāvēšanu un šo attiecību ietvaru, kā arī strīds par iespējamo atbildētājas parādu saistībā ar zemes nomu.

Civillikuma 1533.panta pirmā daļa noteic, ka līgums uzskatāms par noslēgtu tikai tad, kad starp līdzējiem notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskām sastāvdaļām (Civillikuma 1470.p.), ar nolūku saistīties.

Lietā nav strīda, ka pušu noslēgtajā zemes nomas līgumā ir pielīgts līguma darbības termiņš līdz 2005.gada 31.decembrim. Proti, puses noslēgušas terminētu līgumu un šis termiņš izbeidzās 2005.gada 31.decembrī.

No pušu paskaidrojumiem izriet, ka vienošanās par līguma termiņa pagarināšanu netika panākta, kā arī netika noslēgts jauns zemes nomas līgums. Konkrētajā gadījumā tieši vienošanās trūkums un gribas izteikumu nesaskaņa par līguma būtiskajām sastāvdaļām pusēm ir bijis šķērslis jauna līguma noslēgšanai.

Šādos apstākļos secināms, ka kopš 2006.gada 1.janvāra, kad beidzās pušu noslēgtā zemes nomas līguma darbības termiņš, starp pusēm pastāv zemes piespiedu nomas attiecības.

Tas apstāklis, ka pēc līguma darbības termiņa iztecēšanas atbildētāja ir veikusi prasītājai zemes nomas maksājumus un prasītāja tos ir pieņēmusi, neietekmē līguma spēkā esamību, jo kā iepriekš norādīts, zemes nomas attiecības un līdz ar to atbildētājas pienākums veikt zemes nomas maksu pastāv neatkarīgi no tā, ir vai nav pušu starpā noslēgts rakstveida līgums. Turklāt, no likuma „Par valsts un dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās daļas izriet nosacījums par zemes nomas līguma rakstveida formu pušu vienošanās gadījumā. Tā kā rakstveida vienošanās pēc 2005.gada 31.decembra starp pusēm nav panākta, secināms, ka pušu noslēgtā līguma darbība ir beigusies un pēc šī datuma starp pusēm pastāv zemes nomas faktiskās jeb piespiedu attiecības.

Apstākļos, kad lietā ir nodibināta faktisko zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšana starp pusēm laika periodā pēc 2005.gada 31.decembra, prasītāja ir pamatoti cēlusi tiesā prasību par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu no 2006.gada 1.janvāra. Līdz ar to šajā daļā prasība ir apmierināma.

Saskaņā ar likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 5.pantu, 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.

Ņemot vērā minēto, zemes nomas noteikumi apspriežami pēc Civillikuma normām, ciktāl tās neierobežo speciālās tiesību normas, kuras noteic nomas līguma noslēgšanas nosacījumus starp zemes un ēkas īpašniekiem.

Atbilstoši Civillikuma 2124.pantam, nomas līguma būtiskās sastāvdaļas ir priekšmets un maksa.

Starp pusēm nav strīda par nomas priekšmetu, proti, par iznomājamā zemes gabala platību. Saskaņā ar pušu noslēgtā zemes nomas līguma 1.1.punktu, iznomātā zemes gabala platība bija 105 m^2. Savukārt pēc līguma darbības termiņa beigām, proti no 2006.gada 1.janvāra iznomājamā zemes gabala platība ir 141,75 m^2, atbilstoši Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas izstrādātajam plānam (lietas 19.lapa).

Prasītāja lūgusi ar tiesas spriedumu noteikt nomas maksu proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai šādā apmērā – 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības par laika periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim; 6% apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības par laika periodu no 2009.gada 1.novembra līdz 2017.gada 31.decembrim; 5% apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim un 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības par laika periodu no 2019.gada 1.maija un turpmāk.

Prasītājas prasījums pamatots ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" un likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" normām attiecīgajos laika periodos.

Civillikuma 3.pants noteic, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu (likuma redakcijā no 01.01.2006.-31.10.2009.), zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes kadastrālās vērtības (..).

Saskaņā ar minētā likuma panta otro daļu, likuma redakcijā, kas bija spēkā no 01.11.2009. līdz 26.06.2017., (..) zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Atbilstoši minētā likuma panta otrās daļas redakcijai, kas ir spēkā no 2017.gada 27.jūnija, (..) zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma:

1) no 2018. gada 1. janvāra — līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;

2) no 2019. gada 1. janvāra — līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;

3) no 2020. gada 1. janvāra — līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Šī likuma redakcija tika noteikta ar 2017.gada 1.jūnija likumu "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"". Taču saskaņā ar Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumu lietā Nr.2017-17-01, minētie likuma grozījumi atzīti par spēkā neesošiem no 2019.gada 1.maija.

Analoģiski zemes nomas maksas apmērs ir regulēts arī likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās". Turklāt arī attiecībā uz šo regulējumu Satversmes tiesas 2018.gada 12.aprīļa spriedumā lietā Nr.2017-17-01 ir atzīts par spēkā neesošu 2017.gada 22.jūnija likums "Grozījumi likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" no 2019.gada 1.maija.

Ievērojot minēto secināms, ka prasītāja ir lūgusi noteikt nomas maksu, atbilstoši likumā noteiktajam procentuālajam apmēram, ko atbildētāja nav apšaubījusi.

Tai pat laikā atbildētāja ir cēlusi iebildumus par attiecīgā zemes gabala kadastrālo vērtību, norādot, ka no tā ir atkarīgs maksājamās zemes nomas maksas apmērs. Atbildētājas iebildumi balstīti uz to, ka zemesgrāmatā nav reģistrēti visi aktuālie apgrūtinājumi, kas attiecīgi ietekmē zemes kadastrālo vērtību.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 66.panta pirmā daļa noteic, ka kadastrālā vērtēšana ir saskaņā ar normatīvo aktu principiem īstenotu darbību kopums, lai noteiktu kadastra objektu vērtību, kas izmantojama normatīvajos aktos noteiktajām vajadzībām.

Atbilstoši minētā likuma panta otrajai daļai, kadastrālās vērtēšanas process ietver kadastrālo vērtību bāzes izstrādi un kadastrālās vērtības aprēķinu.

Minētā likuma panta trešā daļa noteic, ka kadastrālo vērtēšanu veic Valsts zemes dienests. Kadastrālās vērtēšanas kārtību nosaka Ministru kabinets.

Šā likuma 71.pants noteic, ka kadastrālo vērtību aprēķina, ņemot vērā šādus Kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus:

1) kadastrālo vērtību bāzi;

2) kadastra objektu raksturojošos datus;

3) nekustamā īpašuma lietošanas mērķus;

4) nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumus.

Savukārt likuma 72.pants noteic, ka kadastra objekta kadastrālās vērtības aprēķinam izmanto Kadastra informācijas sistēmas datus par kadastra objektu pēc stāvokļa vērtības aprēķināšanas dienā.

No minētajām tiesību normām izriet, ka kadastrālā vērtēšana ir komplekss pasākumu kopums, kura rezultātā, balstoties uz vairākiem raksturlielumiem, tajā skaitā kadastra informācijas sistēmā reģistrētiem apgrūtinājumiem, tiek noteikta nekustamā īpašuma objekta vērtība.

Tai pašā laikā Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 13.panta pirmajā daļā noteikts, ka nekustamā īpašuma īpašniekam (..) ir pienākums ierosināt kadastra objekta kadastra datu aktualizāciju Kadastra informācijas sistēmā, ja mainīts nekustamā īpašuma sastāvs vai nekustamā īpašuma objektu raksturojošie dati.

No minētā secināms, ka pienākums veikt darbības kadastra datu aktualizācijai ir noteikts gadījumos, kad šie dati ir mainījušies. Konkrētajā gadījumā apgrūtinājumi, uz kuriem norādījusi atbildētāja, pastāvējuši vēl pirms prasītāja iegādājusies zemes nekustamo īpašumu un pirms atbildētāja iegādājusies ēku nekustamo īpašumu, par ko lietā nav strīda. Turklāt, lietā ir nodibināts, ka zemes nekustamais īpašums atrodas kopīpašumā, proti, prasītāja nav vienīgā šī nekustamā īpašuma īpašniece, līdz ar ko jautājums par apgrūtinājumu reģistrēšanu nav atkarīgs tikai no prasītājas.

Bez tam no lietā esošās Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 16.jūnija izziņas (lietas 69.lapa) izriet, ka zemesgabalam /adrese/, cita starpā ir fiksēti šādi apgrūtinājumi: zemesgabala daļa atrodas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā gar ielu – sarkanā līnija; vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorijā ap pazemes ūdens ņemšanas vietu; pašteces kanalizācijas vada aizsargjoslā; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā gar gāzesvadu; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam; aizsargjoslas teritorijā gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorijā gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.

Kā izriet no Aizsargjoslu likuma 33.panta otrās, piektās un septītās daļas noteikumiem, datus par aizsargjoslu izveidi, to robežām, platību izmaiņām, kā arī ziņas par to likvidēšanu Valsts zemes dienestam sniedz attiecīgo objektu īpašnieks vai valdītājs, bet ne nekustamā īpašuma īpašnieks.

Turklāt, no Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 72.panta regulējuma izriet, ka kadastrālā vērtība tiek noteikta pēc datiem šīs vērtības aprēķināšanas dienā, no kā secināms, ka iespējamo apgrūtinājumu reģistrēšana neietekmē zemes kadastrālo vērtību iepriekšējā laika periodā.

Šādos apstākļos tiesa uzskata, ka atbildētājas iebildumi saistībā ar zemes kadastrālo vērtību nevar ietekmēt atbildētājas pienākumu veikt maksājumus par izmantotās zemes nomu. Kā arī atbildētājas pārmetumi par to, ka zemesgrāmatā nav reģistrēti visi aktuālie zemes gabala apgrūtinājumi, nevar tikt attiecināti uz prasītāju vien. Turklāt, kā tiesas sēdē apliecināja prasītājas pārstāve, un ko nenoliedza atbildētājas pārstāve, prasītāja ir vērsusies pie otra zemes kopīpašnieka ar iniciatīvu par attiecīgu darbību veikšanu saistībā ar iespējamo apgrūtinājumu aktualizēšanu, uz ko saņēmusi atteikumu. Tiesas sēdē tika atzīmēts, ka attiecīgu prasību pret zemes kopīpašniekiem atbildētāja nav cēlusi.

Strīds par zemes kadastrālo vērtību nav risināms šajā procesā.

Prasītāja ir aprēķinājusi un lūdz piedzīt no atbildētājas zemes nomas maksas parādu par periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.martam 3747,28 *euro* apmērā. Atbilstoši lietā esošajam parāda aprēķinam (lietas 152.lapa), minēto atbildētājas parādu veido zemes nomas maksas parāds par laika periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim 1021,77 *euro* apmērā (5% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības), par laika periodu no 2009.gada 1.novembra līdz 2017.gada 31.decembrim 2650,63 *euro* apmērā (6% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības) un par laika periodu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.martam 74,88 *euro* (5% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības).

Lai gan atbildētājas pārstāve tiesas sēdē cēla iebildumus par prasītājas norādīto nomas maksas parāda apmēru, tomēr lietā esošo parāda aprēķinu pēc būtības neapstrīdēja. Atbildētājas iebildumi par parāda apmēru balstīti uzskatā, ka nomas maksa maksājama 4% apmērā, un to apstiprina atbildētājas papildus paskaidrojumos iekļautais maksājumu aprēķins (lietas 180.lapa), taču apstākļos, kad par pamatotu ir atzīts prasījums daļā par zemes nomas tiesisko attiecību un nomas maksas apmēra noteikšanu, kā arī ievērojot to, ka nomas maksas parāds aprēķināts likumā noteiktajā kārtībā, tiesa atzīst, ka arī daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu prasība ir apmierināma. Iebildumus par to, ka kāds no atbildētājas veiktajiem maksājumiem prasītājas norādītajā aprēķinā nebūtu iekļauts, atbildētāja nav cēlusi, ko apstiprināja arī atbildētājas pārstāve tiesas sēdē.

Vērtējot atbildētājas iebildumus, ka prasītāja nav ievērojusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punktā un attiecīgajā laika periodā šī likuma 54.pantā noteikto nomas maksas pieauguma ierobežojumu 2008., 2009. un 2010.gadā, proti, ka zemes nomas maksa nedrīkstēja pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto maksu vairāk par 25%, tiesa šos iebildumus atzīst par nepamatotiem, jo ar Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumu lietā Nr.2008-36-01, likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 7.punkts, ciktāl tas ierobežo par zemi zem daudzdzīvokļu mājām maksājamo nomas maksu, kā arī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" pārejas noteikumu 40.punkts, tika atzīti par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un spēku zaudējušiem no 2009.gada 1.novembra. No lietā esošā parāda aprēķina redzams, ka zemes nomas maksa par 2009. un 2010.gadu nepārsniedza iepriekšējam gadam aprēķināto nomas maksu vairāk kā par 25%.

Tāpat par nepamatotiem atzīstami arī atbildētājas iebildumi par noilgumu, jo no lietas materiāliem redzams, ka starp pusēm pēc zemes nomas līguma darbības termiņa izbeigšanās, proti kopš 2008.gada līdz pat 2017.gadam, pastāvīgi notikusi sarakste, kurā prasītāja cita starpā ir atbildētājai norādījusi arī uz parāda veidošanos jau sākot ar 2006.gadu (lietas 73.-94.lapa).

Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas parādu 76,02 *euro* par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 1.janvārim.

Likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli" 2.panta pirmā daļa noteic, ka nekustamā īpašuma nodokli maksā Latvijas vai ārvalstu fiziskās un juridiskās personas un uz līguma vai citādas vienošanās pamata izveidotas šādu personu grupas vai to pārstāvji, kuru īpašumā vai tiesiskā valdījumā ir nekustamais īpašums.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu (redakcijā, kas bija spēkā no 2009.gada 1.novembra līdz 2014.gada 31.decembrim), privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Savukārt likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1]daļas noteikumi (likuma redakcijā, kas bija spēkā no 2009.gada 1.novembra līdz 2014.gada 31.decembrim) paredzēja, ka papildus nomas maksai nomnieks, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Ievērojot minēto, kā arī ņemot vērā to, ka prasītājas norādīto un lietā esošo nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu kompensācijas parāda aprēķinu atbildētāja pēc būtības nav apstrīdējusi, bet atbildētājas iebildumi ir saistīti ar zemes kadastrālās vērtības apmēru, no atbildētājas par labu prasītājai ir piedzenama nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija prasītājas norādītajā apmērā.

Bez tam prasītāja lūdz piedzīt no atbildētājas likumiskos procentus 666,68 *euro* apmērā par laika periodu no 2009.gada 31.decembra līdz 2018.gada 21.aprīlim, pamatojot šo prasījumu ar Civillikuma 1759.panta 1.punktu, kā arī 1757.un 1765.pantu.

Civillikuma 1759.panta 1.punkts noteic, ka procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs (..).

No minētās likuma normas izriet, ka nokavējuma procenti ir maksa par naudas vai cita kapitāla lietojumu pēc tam, kad iestājies maksājuma pienākums.

Judikatūrā, iztulkojot tiesību normas par procentu saistības izcelšanos, ir nostiprināts viedoklis, ka, pastāvot starp pusēm strīdam par maksājamo naudas summu, Civillikuma 1759.panta 1.punkts nav piemērojams (*skat. Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 12.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-262, 2011.gada 21.decembra spriedums lietā Nr.455, 2012.gada 5.septembra spriedums lietā Nr.SKC-366, Civillietu departamenta 2014.gada 21.marta spriedums lietā Nr.SKC-135, 2016.gada 4.marta spriedums lietā Nr.SKC-40/2016*).

Apstākļos, kad starp pusēm faktiski jau kopš 2005.gada 31.decembra, kad beidzās noslēgtā zemes nomas līguma termiņš, ir pastāvējis strīds par maksājamo nomas maksu, kā arī strīds par nomas maksas parāda apmēru, nav tiesiska pamata piedzīt procentus par samaksas nokavējumu. Līdz ar to šajā daļā prasība ir noraidāma.

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 (..).

Uz šī pamata, kā arī ņemot vērā to, ka prasība ir apmierināma daļēji, no atbildētājas par labu prasītājai piedzenama valsts nodeva 430,70 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,20 *euro*.

Bez tam tiesa atzīst, ka no atbildētājas par labu valstij ir piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 11,21 *euro* apmērā - starpība, kuru nav segusi prasītāja, samaksājot ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus par tiesas dokumentu piegādāšanu, atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktam.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 9., 10., 39., 41.pantu, 93.panta pirmo daļu, 96.panta piekto daļu, 97., 187., 190., 192., 193., 199., 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka starp /pers. A/, personas kods /personas kods/, kā iznomātāju un /pers. D/, personas kods /personas kods/, kā nomnieku no 2006.gada 1.janvāra pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, daļas 141,75 m^2 platībā nomu, nosakot nomas maksu šādā apmērā:

- 5% (pieci procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2006.gada 1.janvāra līdz 2009.gada 31.oktobrim;
- 6% (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2009.gada 1.novembra līdz 2017.gada 31.decembrim;
- 5% (pieci procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim;
- 6% (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības proporcionāli nomājamā zemes gabala platībai no 2019.gada 1.maija un turpmāk.

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, zemes nomas maksas parādu par periodu no 2006.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.martam 3747,28 *euro*, nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu kompensācijas parādu par periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim (ieskaitot) 76,02 *euro*, kā arī tiesas izdevumus - valsts nodevu 430,70 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 *euro*, **kopā – 4257,20 *euro*** (četri tūkstoši divi simti piecdesmit septiņi *euro*, 20 centi).

Noraidīt /pers. A/ prasību daļā par likumisko procentu piedziņu 666,68 *euro* apmērā.

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus **11,21 *euro*** (vienpadsmit *euro*, 21 cents).

Noteikt /pers. D/ tiesības spriedumu izpildīt labprātīgi 10 (desmit) dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par labu valstij iemaksājami, norādot šādus saņēmēja bankas rekvizītus: saņēmējs Tiesu administrācija, NMR 90001672316, ar PVN apliekamās personas reģistrācijas numurs LV90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, konta numurs LV51TREL2190458019000. Maksājuma mērķī jānorāda ieņēmumu ekonomiskās klasifikācijas kods – 21499 un civillietu identificējoša informācija.

Labprātīgi izpildot spriedumu daļā par tiesas izdevumu piedziņu valsts labā, norādītajā termiņā kvīts par samaksu iesniedzama Rīgas rajona tiesā.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese (paraksts) D.Liepiņa