Lietas Nr.C24091014
Lietas arhīva Nr.CA-0091-17/32

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2017.gada 17.maijā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Inese Strelča
tiesnese Sarmīte Vamža
tiesnese Ligita Gavare
ar tiesas sēžu sekretāri Daci Indāni,
piedaloties prasītājas pārstāvim zvērinātam advokātam Normundam Šlitkem,
atbildētājiem SIA „Private Eguity Insurances Group" pārstāvei /pers. G/,
SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" pārstāvim /pers. H/,
AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārstāvei /pers. I/,
trešās personas VAS „Privatizācijas aģentūra" pārstāvei /pers. J/,

atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu AS „Latzemes nekustamie īpašumi" prasībā pret SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" , ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vārdā rīkojas ēkas pārvaldnieks AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" un SIA „Private Equity Insurance Group" ar trešajām personām /pers. M/, /pers. N/, /pers. O/, /pers. P/, /pers. R/, /pers. S/ un VAS „Privatizācijas aģentūra", par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas parāda, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un nokavējuma procentu piedziņu sakarā ar AS „Latzemes nekustamie īpašumi" un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" apelācijas sūdzībām par Ogres rajona tiesas 2015.gada 26.augusta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2013.gada 25.novembrī maksātnespējīgās AS „REVERSED" administratore cēlusi tiesā prasību pret atbildētājiem SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" un SIA „Private Equity Insurance Group" par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas parāda, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un nokavējuma procentu piedziņu.

2015.gada 17.februārī celtā prasība grozīta un papildināta, kā atbildētāju norādot ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopību apsaimniekotāju SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" personās.

2015.gada 3.martā iesniegti prasības grozījumi un papildinājumi, kuros pamatojoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta divdesmit pirmo daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, 13.pantu, Civillikuma 2142., 1534., 1759., 1765., 2112., 1838., un 1692.pantu, likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktu lūgts:

1. atzīt, ka starp prasītāju kā iznomātāju un nomnieku - ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopību, ko no 2012.gada līdz 6.janvārim līdz 2013.gada 31.oktobrim pārstāvēja pārvaldnieks SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", bet šobrīd pārstāv pārvaldnieks AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", kopš 2012.gada 6.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības ar sekojošiem nosacījumiem:

- nomas priekšmets - zemes gabala /adrese/, kadastra Nr./numurs A/daļa 912 m^2 platībā;
- nomas maksa - 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības (papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis). Papildus kompensējams nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajam lietošanas mērķim;
- nomas maksājumi veicami katru pusgadu uz priekšu – līdz 31.decembrim un 30.jūnijam;
- nomas līguma termiņš no 2012.gada 6.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim.

2. piedzīt no ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" personā, bet, ja samaksa sprieduma labprātīgas izpildes termiņā netiek veikta – no SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" par labu prasītājai parādu par laiku no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim 9 967,25 EUR apmērā, ko veido zemes nomas maksa 6 042,24 EUR, pievienotās vērtības nodoklis (21%) 1 268,87 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 827,10 EUR un nokavējuma procenti uz 2014.gada 31.decembri 1 829,05 EUR apmērā.

3. piedzīt no ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" personā, par labu prasītājai parādu par laiku no 2013.gada 1.novembra līdz 2014.gada 31.decembrim 5 063,38 EUR apmērā, ko veido zemes nomas maksa 3 502,68 EUR, pievienotās vērtības nodoklis (21%) 735,56 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 573,37 EUR un nokavējuma procenti uz 2014.gada 31.decembri 251,77 EUR apmērā.

4. gadījumā ja piedziņa no SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nav iespējama, piedzīt par labu prasītājai parādu 8 138,21 EUR apmērā no galvinieka SIA „Private Equity Insurance Group".

5. piedzīt tiesāšanās izdevumus no atbildētājiem par labu prasītājai.

Cita starpā norādīts, ka tā kā ēkas dzīvokļu īpašnieku kopība nav nedz fiziska, nedz juridiska persona, savas tiesības un likumiskās intereses zemes nomas līguma noslēgšanā dzīvokļu īpašnieku kopība realizē vai nu caur pilnvarnieku (ja tāds pilnvarojums izsniegts, atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma $17.^2$ panta otrajai daļai), vai, gadījumā ja līgums nav noslēgts - caur pārvaldnieku, pret kuru tiek vērsta prasība atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtajai daļai.

Judikatūrā formulēta atziņa, ka atbildīgs par mājas apsaimniekošanu un zemes nomas maksas līguma noslēgšanu dzīvokļa īpašnieku kopības vārdā, tostarp arī parādu nomaksu, kas izriet no mājas apsaimniekošanas vajadzībām noslēgtajiem līgumiem, ir dzīvojamās ēkas ikreizējais pārvaldnieks, kuram

ir prasības tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem.

Kā izriet no SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" paskaidrojumiem, daudzdzīvokļu mājas apsaimniekošanas tiesības kopš 2013.gada 1.novembra nodotas AS „Rīgas namu apsaimniekotājs". Tā kā prasītājas rīcībā nav informācijas par iespējamu izsniegtu pilnvarojumu dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā rīkoties ēkas pārvaldniekam, prasība tiek celta pret ēkas dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vārdā rīkojas ēkas pārvaldnieks, gan pret abiem ēkas pārvaldniekiem – bijušo un esošo, lūdzot parādu piedzīt no esošā ēkas pārvaldnieka AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", bet, ja tas sprieduma labprātīgas izpildes termiņā parādu nenomaksā, parādu par laika posmu no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim, lūgts piedzīt no bijušā ēkas pārvaldnieka SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde".

Maksātnespējīgā AS „REVERSED" (pēc reorganizācijas – AS „Latzemes nekustamie īpašumi") un /pers. T/ (līdz 2005.gada 12.oktobrim – /pers. U/) ir zemes gabala 1997 m^2 platībā /adrese/, ar kadastra Nr./numurs A/, kopīpašnieki. Uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja /adrese/ (turpmāk arī daudzdzīvokļu māja).

Atbilstoši kopīpašnieku starpā noslēgtam līgumam, daudzdzīvokļu mājas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala daļa nodota maksātnespējīgās AS „REVERSED" valdījumā, piešķirot tiesības slēgt arī nomas līgumus (līguma 4.4.punkts).

Tā kā kopš 2012.gada 6.janvāra daudzdzīvokļu māju pārvalda atbildētāja SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", starp iznomātāju un daudzdzīvokļu mājas pārvaldnieku no minētā datuma pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Atbildētāja SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nav veikusi nomas maksājumus par laika periodu no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim, kā rezultātā izveidojies nomas maksas parāds 6 249,31 Ls apmērā.

Prasītāja, pamatojoties uz Civillikuma 1759., 1765.pantu, aprēķinājusi un lūdz piedzīt no atbildētājas SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nokavējuma procentus 792,88 Ls.

Par atbildētājas SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" saistībām kā pats parādnieks galvojusi SIA „Private Equity Insurance Group". Gadījumā, ja piedziņa no atbildētājas SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nebūs iespējama, lūgts parādu 6 249,31 Ls apmērā piedzīt no galvinieka.

[2] Atbildētājs SIA „Private Equity Insurance Group" savos tiesai iesniegtajos rakstveida paskaidrojumos izsaka gatavību izpildīt savas galvinieka saistības, ja prasība tiek atzīta par pamatotu un piedziņa no galvenā parādnieka nav iespējama.

[3] Atbildētājs SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" savos tiesai iesniegtajos rakstveida paskaidrojumos prasību nav atzinis un lūdzis noraidīt kā nepamatotu.

Atzīst, ka veicis dzīvojamās ēkas /adrese/ pārvaldnieka pienākumus laika posmā no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 1.novembrim.

Ar 2013.gada 1.novembra aktu, daudzdzīvokļu māja nodota apsaimniekošanā AS „Rīgas namu apsaimniekotājs". Atbilstoši akta 2.punktam, SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nemaz nav tiesību veikt darbības saistībā ar maksājumiem par zemes nomu. Atbildētājs nav saņēmis nomas maksājumus no dzīvokļu īpašniekiem un pēdējie nav devuši pilnvarojumu stāties līgumiskās attiecībās ar zemes īpašnieku. Prasītājs saskaņā ar Civillikuma 1402.pantu nav pierādījis saistību tiesību rašanos starp prasītāju un atbildētāju SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde".

Līdzatbildētāja iesniegtais galvojums nav saistošs atbildētājam un nav spēkā, jo nepastāv galvenā saistība.

Prasība jāvērš pret dzīvokļu īpašniekiem, jo starp viņiem un prasītāju pastāv piespiedu zemes nomas attiecības.

[4] Atbildētājs SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" savos tiesai iesniegtajos rakstveida paskaidrojumos par prasības grozījumiem lūdzis prasību pret SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" noraidīt.

Papildus paskaidrots, ka prasītājs nav pamatojis prasību daļā par subsidiāras atbildības noteikšanu SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde".

Lūgts lietā kā trešās personas pieaicināt sešus daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekus.

[5] Atbildētājs AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" savos tiesai iesniegtajos rakstveida paskaidrojumos prasību nav atzinis, norādot, ka nevar būt atbildētājs lietā.

Paskaidrojis, ka valsts valdījumā esošās ēkas /adrese/ pārvaldīšanu un komunālo pakalpojumu piegādi veicis pamatojoties uz 2013.gada 2.oktobra iepirkuma līgumu. Saskaņā ar minētā iepirkuma līguma 2.1.punktu valdītāja VAS „Privatizācijas aģentūra" uzdevusi un atbildētājs apņēmies veikt ēkas /adrese/ pārvaldīšanas likumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. Saskaņā ar minētā līguma 5.1.15.punktu atbildētājam bija pienākums divu mēnešu laikā noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku saskaņojot to ar ēkas /adrese/ valdītāju VAS „Privatizācijas aģentūra".

2013.gada 10.decembra vēstulē ēkas /adrese/ valdītāja VAS „Privatizācijas aģentūra" paziņojusi atbildētājam par ēkas /adrese/ pārvaldīšanas tiesību izbeigšanos, sākot no 2013.gada 9.decembra.

2014.gada 1.aprīlī dzīvojamās ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki noslēguši ar atbildētāju AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, pilnvarojot apsaimniekotāju veikt tikai noteiktas darbības. Līgumā nav iekļauts pilnvarojums pārvaldniekam jebkādā veidā risināt jautājumus par zemes nomu, vai viņu vietā piedalīties tiesas procesos ar zemes īpašnieku, kā arī slēgt zemes nomas līgumu un noteikt zemes nomas maksājumu apmēru.

[6] Ar Ogres rajona tiesas 2015.gada 8.maija protokollēmumu lietā kā trešās personas bez patstāvīgiem prasījumiem atbildētāju pusē pieaicināti dzīvojamās ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki – /pers. M/, /pers. N/, /pers. O/, /pers. P/, /pers. R/ un /pers. S/, kā arī VAS „Privatizācijas aģentūra".

[7] Trešā persona VAS „Privatizācijas aģentūra" tiesai iesniegusi rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka prasība pret apsaimniekotājiem celta nepamatoti. Prasītājam jāslēdz zemes nomas līgumi ar dzīvokļu īpašniekiem vai to pilnvaroto pārstāvi.

[8] Trešās personas - dzīvojamās ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki – /pers. M/, /pers. N/, /pers. O/, /pers. P/, /pers. R/ un /pers. S/ savos rakstveida paskaidrojumos tiesai norādījuši, ka celtā prasība nav pamatota un ir noraidāma.

Paskaidrots, ka starp prasītāju un ēkas dzīvokļu īpašniekiem nav rakstveidā slēgts līgums par zemes nomu. Prasītājs atbildētājiem nekad nav ne piestādījis rēķinus, ne norādījis maksājumu veikšanai nepieciešamos rekvizītus. Nomas līguma slēgšana ir zemes gabala īpašnieka pienākums. Līdz pat prasības celšanai prasītājs nav vērsies pie kāda no atbildētājiem vai trešajām personām ar piedāvājumu noslēgt zemes nomas līgumu un noregulēt zemes nomas tiesiskās attiecības.

Dzīvokļu īpašnieki nekad nav devuši pilnvarojumu kādai personai noslēgt zemes nomas līgumu viņu vārdā. Bez tam, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļa ir nevis 912 m^2, kā to norāda prasītājs, bet gan 680 m^2.

[9] Ar Ogres rajona tiesas 2015.gada 26.augusta spriedumu prasība apmierināta daļēji.

Pirmās instances tiesa nospriedusi atzīt, ka starp maksātnespējīgo AS „REVERSED", kā iznomātāju un nomnieku – ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuru no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim pārstāvēja pārvaldnieks SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", laika posmā no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim pastāvēja nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala daļas 912 m^2 platībā, /adrese/, kadastra Nr./numurs A/nomu, ar nomas maksu 6% (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus kompensējot nekustamā īpašuma nodokli par zemi proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem. Piedzīt no ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības, kuru no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim pārstāvēja pārvaldnieks SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", par labu maksātnespējīgajai AS „REVERSED", zemes nomas maksas parādu 6 042,24 EUR par zemes gabala 912 m^2 platībā /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, nomu laika periodā no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim, kā arī nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju par laika periodu no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim 827,10 EUR, kopā piedzīt 6 869,34 EUR. Noteikt, ka, ja piedziņa no SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nav iespējama, parāds 6 869,34 EUR apmērā piedzenams no SIA „Private Equity Insurance Group", nepārsniedzot 2013.gada 11.novembrī izsniegtās garantijas summas apmēru. Noraidīt maksātnespējīgās AS „REVERSED" prasību noteikt, ka papildus nomas maksai maksājams pievienotās vērtības nodoklis. Noraidīt maksātnespējīgās AS „REVERSED" prasību noteikt, ka nomas maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu un nomas tiesiskās attiecības nodibināmas līdz 2020.gada 31.decembrim. Noraidīt maksātnespējīgās AS „REVERSED" prasību piedzīt no ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" personā par labu prasītājam nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parādu par laiku no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim 6 869,34 EUR apmērā un nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parādu par laiku no 2013.gada 1.novembra līdz 2014.gada 31.decembrim 4 076,05 EUR apmērā. Noraidīt maksātnespējīgās AS „REVERSED" prasību piedzīt no dzīvokļu īpašnieku kopības apsaimniekotāju personā pievienotās vērtības nodokļa parādus 1 268,87 EUR un 735,56 EUR apmērā. Noraidīt maksātnespējīgās AS „REVERSED" prasību piedzīt no dzīvokļu īpašnieku kopības apsaimniekotāju personā nokavējuma procentus 1 829,05 EUR un 251,77 EUR apmērā. Noraidīt maksātnespējīgās AS „REVERSED" prasījumu par ar lietas vešanu saistīto izdevumu piedziņu 1 450 EUR apmērā.

Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka uz zemes gabala /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, 1997 m^2 platībā atrodas daudzstāvu dzīvojamā ēka un citai personai piederoša ēka.

Īpašumtiesības uz zemes gabala /adrese/ kadastra Nr./numurs A/, 1338/1997 domājamām daļām zemesgrāmatā nostiprinātas AS „Latzemes nekustamie īpašumi", bet uz 659/1997 domājamām daļām – /pers. T/.

AS „Latzemes nekustamie īpašumi" lietošanā un valdījumā nodota zemes gabala /adrese/, ar kadastra Nr./numurs A/daļa 1338 m^2 platībā, vairāk vai mazāk, kā izrādīsies dabā, kas plānā apzīmēta ar „A", „C", „D", „E".

No prasītāja pārstāvja paskaidrojumiem tiesas sēdē pirmās instances tiesa secinājusi, ka konkrētajā lietā strīdus zemes gabala daļa plānā apzīmēta ar „C" un piesaistīta daudzstāvu dzīvojamajai ēkai /adrese/.

AS „Latzemes nekustamie īpašumi" mainīts nosaukums uz AS „REVERSED".

No tiesai pieejamiem zemesgrāmatas ierakstiem pirmās instances tiesa konstatējusi, ka uz zemes gabala /adrese/ atrodas 3-stāvu dzīvojamā ēka, ar kadastra Nr./numurs C/, ar sešiem dzīvokļu īpašumiem.

2009.gada 1.septembrī VAS „Privatizācijas aģentūra" pārņēmusi valdījumā no Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras dzīvojamo māju /adrese/.

2010.gada 1.jūnijā VAS „Privatizācijas aģentūra" noslēgusi pārjaunojuma līgumu ar SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" par pielikumā minēto dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Pielikumā dzīvojamā māja /adrese/ nav minēta.

2010.gada 4.jūnijā VAS „Privatizācijas aģentūra" noslēgusi pārjaunojuma līgumu ar Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas centra apsaimniekotājs" par pielikumā minēto dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Pielikumā dzīvojamā māja /adrese/ ir minēta.

2011.gada 2.decembrī VAS „Privatizācijas aģentūra" ar SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" noslēgusi vienošanos par grozījumiem 2010.gada 1.jūnija pārjaunojuma līgumā, nododot arī dzīvojamo māju /adrese/ SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" pārvaldīšanā.

2012.gada 6.janvārī VAS „Privatizācijas aģentūra" ar aktu nodevusi dzīvojamo māju /adrese/ SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" pārvaldīšanā.

2013.gada 6.jūnijā VAS „Privatizācijas aģentūra" sasaukusi dzīvojamās mājas /adrese/ kopsapulci, informējot klātesošos dzīvokļu īpašniekus par pienākumu 6 mēnešu laikā parakstīt dzīvojamās mājas pieņemšanas – nodošanas aktu un to, ka VAS „Privatizācijas aģentūra" izbeigs līgumu ar tās pilnvaroto pārvaldnieku par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

2013.gada 2.oktobrī VAS „Privatizācijas aģentūra" uzdevusi AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārvaldīt dzīvojamo māju /adrese/.

2013.gada 1.novembrī VAS „Privatizācijas aģentūra" un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nodevusi dzīvojamo māju /adrese/ pārvaldīšanā AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" sākot no 2013.gada 1.novembra.

2014.gada 1.aprīlī starp dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" noslēgts Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums.

[9.1] Lai apmierinātu prasību, pirmās instances tiesa atzinusi, ka sākotnēji jānoskaidro vai AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" var būt atbildētājs lietā, pret kuru vēršami prasītāja prasījumi.

Gan no lietā esošajiem rakstveida paskaidrojumiem, gan no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārstāvju paskaidrojumiem tiesas sēdē, pirmās instances tiesa secinājusi, ka ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopība nav devusi pilnvarojumu pārvaldniekam risināt jautājumus par zemes nomu.

No lietas materiāliem pirmās instances tiesa konstatējusi, ka 2013.gada 2.oktobrī VAS „Privatizācijas aģentūra" uzdevusi AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārvaldīt dzīvojamo māju /adrese/.

No minētā līguma priekšmeta pirmās instances tiesa secinājusi, ka valdītājs uzdod un pārvaldnieks apņemas veikt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības attiecībā uz šī līguma pielikumā minētajām valdītāja valdījumā esošajām dzīvojamajām mājām, tām funkcionāli piederīgajās palīgēkās un būvēs (2.1.1.apakšpunkts). Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, ka obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība ir arī līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

Savukārt minētā līguma 5.1.15.apakšpunkts cita starpā noteic, ka pārvaldnieka pienākums ir divu mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma pārņemšanas rakstiski piedāvāt nekustamam īpašumam funkcionāli piesaistīto zemes gabala īpašniekiem slēgt zemes nomas līgumus, ja nekustamais īpašums atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes.

Tādejādi pirmās instances tiesa secinājusi, ka AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" bija no līguma 5.1.15.apakšpunkta izrietošs pienākums konkrētā laika periodā (2 mēneši) piedāvāt nekustamam īpašumam funkcionāli piesaistīto zemes gabala īpašniekiem, tai skaitā arī prasītājam, noslēgt zemes nomas līgumu un informēt valdītāju par visiem gadījumiem, kad zemes nomas līgums netiek noslēgts.

No lietas materiāliem pirmās instances tiesa konstatējusi, ka VAS „Privatizācijas aģentūra" un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" 2013.gada 1.novembrī nodevusi dzīvojamo ēku /adrese/ pārvaldīšanā AS „Rīgas namu apsaimniekotājs". Tādējādi līguma 5.1.15.apakšpunktā noteiktais divu mēnešu termiņš piedāvājuma izteikšanai zemes nomas līguma noslēgšanai izbeidzās 2014.gada 1.janvārī.

No lietas materiāliem pievienotās VAS „Privatizācijas aģentūra" vēstules AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pirmās instances tiesa konstatējusi, ka VAS „Privatizācijas aģentūra" 2013.gada 10.decembrī paziņojusi par 2013.gada 2.oktobrī noslēgtā līguma izbeigšanu 2013.gada 9.decembrī.

Tādējādi pirmās instances tiesa secinājusi, ka atbildētājam AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pēc līguma laušanas izbeidzās arī pienākums piedāvāt nekustamam īpašumam funkcionāli piesaistīto zemes gabala īpašniekiem, tai skaitā arī prasītājam, noslēgt zemes nomas līgumus.

No lietas materiāliem pirmās instances tiesa konstatējusi, ka 2014.gada 1.aprīlī starp sešiem dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem un atbildētāju AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", kā pārvaldnieku noslēgts Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums. Līguma 1.punktā līgumslēdzēji vienojušies par līguma priekšmetu, proti, īpašnieki uzdod un pārvaldnieks apņemas pārvaldīt, uzturēt un apsaimniekot dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašumā esošās daļas. Apsaimniekotājs ir tiesīgs slēgt līgumus ar komunālo pakalpojumu (siltums, ūdens, atkritumu izvešana u.c.) piegādātājiem un veikt ar tiem norēķinus. Līguma 9.1.punktā līgumslēdzēji vienojas par to, ka apsaimniekotājam nav tiesību bez atsevišķa mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma slēgt līgumu par mājai piesaistītā zemes gabala nomu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju.

Pirmās instances tiesa atzinusi, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā norādītajam pilnvarojumam slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku - fizisko vai juridisko personu, uz kura atrodas privatizētais objekts, jābūt skaidram un nepārprotamam, jo likumā ir norādīts ne tikai uz iespējām vienoties par nomas maksu, bet arī uz citiem no zemes nomas piespiedu tiesiskajām attiecībām izrietošiem iespējamiem nosacījumiem.

No lietā esošā Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma pirmās instances tiesa secinājusi, ka dzīvokļu īpašnieki skaidri un nepārprotami noteikuši aizliegumu apsaimniekotājam AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" noslēgt viņu vārdā civiltiesisku darījumu - zemes nomas līgumu par mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu.

Līdz ar to pirmās instances tiesas ieskatā nav pamata uzskatīt, ka atbildētājs AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" šajā strīdā pārstāvētu ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopību.

Pirmās instances tiesa atsaukusies uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmo daļu, kurā noteikts, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.

Pirmās instances tiesa atsaukusies arī uz Civillikuma 2300., 2303.pantu, ka pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežas, un viņam jārīkojas vispirms pēc pilnvarotāja norādījumiem. Ja pilnvarnieks, bez viņam uzdotās lietas, izpildījis vēl kādu citu, tad viņš attiecībā uz to pakļauts noteikumiem par neuzdotu lietvedību.

Tā kā lietā iegūti pierādījumi tam, ka dzīvojamās ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki nav pilnvarojuši AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" noslēgt viņu vārdā civiltiesisku darījumu - zemes nomas līgumu par mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu, pirmās instances tiesa atzinusi, ka nav pamata apmierināt prasību celtajā redakcijā un atzīt AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" par dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības patreizējo pārstāvi, pret kuru vēršami prasītāja prasījumi jautājumos kas attiecas uz zemes nomas līguma slēgšanu un tam sekojošu vai izrietošu maksājumu piedziņu.

Pirmās instances tiesa atzinusi, ka tas ir patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai daļā, sīkāk neanalizējot citus izteiktos pušu argumentus un iebildumus, tai skaitā arī par nomājamā zemes gabala platību, pievienotās vērtības nodokļa samaksu un nokavējuma procentu piedziņu.

Tādējādi prasījumi piedzīt no ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" personā par labu prasītājam nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parādu par laiku no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim kopā 6 869,34 EUR apmērā, un nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parādu par laiku no 2013.gada 1.novembra līdz 2014.gada 31.decembrim kopā 4 075,95 EUR apmērā, ir noraidāmi.

[9.2] Pirmās instances tiesa atzinusi, ka lietā nav strīda par to, ka laikā no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 1.novembrim ēkas /adrese/ pārvaldīšanu veica SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde".

Vienlaikus SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" rakstveida paskaidrojumos norādījis, ka nevar būt atbildētājs lietā, jo saskaņā ar 2013.gada 1.novembra akta 2.punktu, tam nebija tiesības veikt darbības saistībā ar maksājumiem par zemes nomu.

No lietas materiāliem pievienotā 2013.gada 1.novembra akta par VAS „Privatizācijas aģentūra" valdījumā esošo nekustamo īpašumu Rīgā nodošanu un pieņemšanu AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārvaldīšanā, 2.punkta pirmās instances tiesa konstatējusi, ka tas cita starpā noteic, ka SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" ir tiesības un pienākums saņemt maksu par šī akta 1.punktā minētajiem nekustamajiem īpašumiem sniegtajiem pakalpojumiem un pārvaldīšanu un tiem piekrītošo nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, kā arī paliek prasījuma tiesības par parādu piedziņu no šī akta 1.punktā minēto nekustamo īpašumu dzīvokļu īpašumu īpašniekiem un īrniekiem, par laika periodu līdz 2013.gada 31.oktobrim.

No lietas materiāliem pirmās instances tiesa konstatējusi, ka 2010.gada 1.jūnijā starp VAS „Privatizācijas aģentūra" kā valdītāju un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" kā pārvaldnieku noslēgts pārjaunojuma līgums par pielikumā minēto dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Savukārt 2011.gada 2.decembrī starp VAS „Privatizācijas aģentūra" kā valdītāju un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" kā pārvaldnieku noslēgta vienošanās par grozījumu izdarīšanu 2010.gada 1.jūnija pārjaunojuma līgumā par dzīvojamo māju pārvaldīšanu, papildinot līguma pielikumu ar vairākiem nekustamiem īpašumiem, tai skaitā arī par dzīvojamās mājas /adrese/ pārvaldīšanu. Vienošanās par grozījumu izdarīšanu 2010.gada 1.jūnija pārjaunojuma līgumā ir neatņemama 2010.gada 1.jūnija pārjaunojuma līguma par dzīvojamo māju pārvaldīšanu sastāvdaļa.

No 2010.gada 1.jūnija līguma 1.punkta pirmās instances tiesa konstatējusi, ka valdītājs uzdod un pārvaldnieks apņemas veikt visas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības attiecībā uz šī līguma pielikumā minētajām valdītāja valdījumā esošajām dzīvojamajām mājām, tām funkcionāli piederīgajām palīgēkām un būvēm, kā arī tām funkcionāli piesaistītajiem zemes gabaliem. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, ka obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība ir arī līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

Arī līguma 4.1.12.punkts cita starpā noteica, ka pārvaldnieka pienākums ir viena mēneša laikā pēc šī līguma spēkā stāšanās dienas (2010.gada 1.jūnija) valdītāja vārdā rakstiski piedāvāt zemes gabala īpašniekam slēgt zemes nomas līgumu par nekustamajam īpašumam piesaistīto zemes gabalu, kā arī informēt valdītāju par visiem gadījumiem, kad zemes nomas līgums netiek noslēgts vai pārjaunots.

Tādējādi, pirmās instances tiesa secinājusi, ka pienākums ar prasītāju noslēgt nomas līgumu par dzīvojamai mājai /adrese/ piesaistīto zemes gabalu ar 2010.gada 1.jūnija līgumu tika uzlikts SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" kā pārvaldniekam, kurš to nav izpildījis.

Pirmās instances tiesa atzinusi, ka atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktam, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtajai daļai, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantam, atbildīgs par mājas apsaimniekošanas un zemes nomas līguma noslēgšanu, tostarp arī parādu nomaksu, kas izriet no mājas apsaimniekošanas vajadzībām noslēgtajiem līgumiem, ir dzīvojamās mājas ikreizējs pārvaldnieks, kuram ir prasības tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem.

Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka lietā nav strīda par to, ka zemes nomas maksas veikšana ir dzīvokļu īpašnieku kā faktisko lietotāju pienākums, taču tas nav pamats atbildētāja SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" kā pārvaldnieka atbrīvošanai no pienākumiem, kas izriet no 2010.gada 1.jūnijā (ar 2011.gada 2.decembra grozījumiem) starp VAS „Privatizācijas aģentūra" kā valdītāju un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" kā pārvaldnieku noslēgtā pārjaunojuma līguma, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtās daļas, tā arī no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkta, proti viena mēneša laikā noslēgt zemes nomas līgumu un atbilstoši tam piestādīt dzīvokļu

īpašniekiem rēķinus par zemes nomas maksu.

Tādējādi, pirmās instances tiesas ieskatā, atbildētāja SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" atsaukšanās uz attiecīga pilnvarojuma neesamību slēgt zemes nomas līgumu konkrētajā gadījumā ir nepamatota.

Vienlaikus pirmās instances tiesa norādījusi, ka lietā nav ziņu par to, ka atbildētājs SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" attiecībā uz ēku /adrese/ būtu izpildījis 2011.gada 2.decembra vienošanās 2.punktā uzlikto pienākumu – 3 mēnešu laikā no vienošanās noslēgšanas brīža sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci vai izmantot citas likumā paredzētās dzīvokļu īpašnieku lēmumu pieņemšanas procedūras, lai nodotu minēto ēku pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašniekiem. Kā izriet no lietas materiāliem, dzīvojamās mājas /adrese/ īpašnieku kopsapulci tikai 2013.gada 6.jūnijā sasaukusi VAS „Privatizācijas aģentūra".

[9.3] No atbildētāja SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" tiesā iesniegtajiem rakstveida paskaidrojumiem, pirmās instances tiesas ieskatā, neizriet, ka tas būtu izteicis iebildumus pret nomas priekšmeta platību – 912 m^2. Tādējādi pirmās instances tiesa atzinusi, ka starp maksātnespējīgo AS „REVERSED" kā iznomātāju un nomnieku – ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuru no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim pārstāvēja pārvaldnieks SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", laika posmā no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala daļas /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, 912 m^2 platībā nomu.

[9.4] No prasības pirmās instances tiesa konstatējusi, ka prasītājs par laika periodu no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim vēlas saņemt gada nomas maksu apmērā, kas atbilst 6 % no zemes kadastrālās vērtības.

No atbildētāja SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" tiesā iesniegtajiem rakstveida paskaidrojumiem, pirmās instances tiesas ieskatā, neizriet, ka tas būtu iebildis pret nomas maksas apmēru – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Pirmās instances tiesa atsaukusies uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro prim daļu, kas noteic, ja puses nevar rakstveidā vienoties par zemes gabala nomas maksu, tad tā nosakāma seši procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Tāpat dzīvokļa īpašuma īpašnieki kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu sākot ar 2010.gada 1.janvāri.

Pirmās instances tiesa atsaukusies arī uz likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktu, kas noteic, ka nekustamā īpašuma nodokļa likme par zemi ir 1,5% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības.

Prasītājs lūdz atzīt, ka zemes nomas maksa ir 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Puses nav savstarpēji vienojušās par citu nomas maksas apmēru.

Pirmās instances tiesa atzinusi, ka nomas maksa ir 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Konkrētajā gadījumā nomas maksas apmēru noteic likums un tiesai nemaz nav rīcības brīvība noteikt zemāku piespiedu nomas maksu.

Tādējādi pirmās instances tiesa atzinusi pieprasīto nomas maksas apmēru (6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības) par atbilstošu likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta pirmajā un otrajā daļā noteiktajam.

[9.5] Pirmās instances tiesa norādījusi, ka vienlaikus prasītājs lūdzis atzīt, ka nomas maksai 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis.

Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka atbildētājs SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" savos rakstveida paskaidrojumos iebildis, norādot, ka šāds prasījums nav pamatots, jo prasītājs nav pierādījis, ka ikmēneša pievienotās vērtības nodokļa atskaitēs iekļauta aprēķinātā pievienotās vērtības nodokļa summa par aprēķināto nomas maksu.

Pievienotās vērtības nodoklis ir obligāts likumīgs maksājums valsts labā. Nomas pakalpojums apliekams ar pievienotās vērtības nodokli, ja pakalpojumu sniedz persona, kas reģistrēta ar pievienotās vērtības nodokli apliekamo personu reģistrā.

Pirmās instances tiesa no lietas materiāliem konstatējusi, ka prasības pieteikumam ir pievienota izdruka, kas apliecina, ka AS „REVERSED" ir pievienotās vērtības nodokļa maksātājs.

Pirmās instances tiesa atsaukusies uz Valsts ieņēmumu dienesta skaidrojumā Satversmes tiesai lietā Nr.2008-34-01 norādīto, ka attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokli, ēkas īpašnieks atbilstoši noslēgtajam nomas līgumam maksā rēķinā norādīto nomas maksu, kurā ietverta arī pievienotās vērtības nodokļa summa, ja vien zemes īpašnieks ir ar pievienotās vērtības nodokli apliekamā persona (*sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra spriedumu lietā Nr.2008-34-01 „Par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta trešajā daļā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda „noma" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91.panta pirmajam teikumam un 105.pantam"*).

Arī pēc pirmās instances tiesas ieskata rēķina noformēšanas gaitā pievienotās vērtības nodoklis nevar tikt pievienots papildus nomas maksai, bet tam jābūt jau iekļautam tajā.

Pirmās instances tiesa atzinusi par iespējamu norādīt, ka šādu viedokli jautājumā par pievienotās vērtības nodokļa pievienošanu papildus nomas maksai līdzīgā lietā akceptējusi arī Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2014.gada 17.decembra spriedumā civillietā Nr.C24165613.

Tādējādi, pirmās instances tiesa atzinusi, ka prasījums atzīt, ka nomas maksai (6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības), papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis, vienlaikus piedzenot no dzīvokļu īpašnieku kopības apsaimniekotāju personā pievienotās vērtības nodokļa parādus 1 268,87 EUR un 735,56 EUR apmērā nav pamatots un ir noraidāms.

[9.6] Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka prasītājs lūdzis atzīt, ka papildus nomas maksai kompensējams nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajam lietošanas mērķim.

Pirmās instances tiesa atzinusi, ka minētais nekustamā īpašuma nodokļa kompensēšanas pienākums norādīts jau likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.1 daļā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā.

Tikai sākot ar 2015.gadu šis pienākums nomniekiem ir atcelts.

Tādējādi, pirmās instances tiesa atzinusi, maksātnespējīgās AS „REVERSED" tiesības un ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības, kuru no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim pārstāvēja pārvaldnieks SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" pienākumu kompensēt maksātnespējīgajai AS „REVERSED" kā iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu proporcionāli nomātā zemes gabala platībai un tam noteiktajam lietošanas mērķim.

[9.7] Pirmās instances tiesa atzinusi, ka atzīstot zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp maksātnespējīgo AS „REVERSED" kā iznomātāju un ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuru no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim pārstāvēja pārvaldnieks SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", pastāv arī pamats no SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" kā dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja prasības grozījumos minētajā laika periodā un apmērā piedzīt attiecīgos maksājumus - zemes nomas maksas parādu un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensāciju.

Nosakot piedzenamās summas, pirmās instances tiesa ņēmusi vērā prasītāja aprēķinus, atbilstoši lietas materiāliem pārbaudot attiecīgā iznomātā zemes gabala platību attiecību pret iznomātāja īpašumā esošā zemes gabalu kopējo platību un zemes gabala kadastrālās vērtības, kas norādītas Rīgas

domes pašvaldības ieņēmumu pārvaldes maksāšanas paziņojumos par nekustamā īpašuma nodokli attiecīgajam gadam.

Tādējādi, pirmās instances tiesa atzinusi, ka no ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības, kuru no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 31.oktobrim pārstāvēja pārvaldnieks SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" par labu prasītājam par laika periodu no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim piedzenams zemes nomas maksas parāds 6 042,24 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa par zemi kompensācija par strīdus periodu 827,10 EUR, kopā 6 869,34 EUR apmērā.

Vienlaikus pirmās instances tiesa atzinusi par nepieciešamu norādīt SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", ka sabiedrībai kā bijušajai dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldniekam arī pēc daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas nodošanas citam apsaimniekotājam saglabājas regresa prasības tiesības par nesaņemtās zemes nomas maksas piedziņu no daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem. Šāds viedoklis pausts Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 23.jūlija rīcības sēdes lēmumā lietā Nr.SKC-1062/2015.

[9.8] Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka prasītājs lūdzis piedzīt no ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības apsaimniekotāju personā par labu prasītājam nokavējuma procentus 1 829,05 EUR un 251,77 EUR apmērā.

Pirmās instances tiesa atsaukusies uz Civillikuma 1759.panta 1.punktu, 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 piedzītu likumiskos nokavējuma procentus ir nepieciešams noskaidrot: 1) galveno parādu jeb kapitālparādu; 2) parāda samaksas nokavējumu; 3) likumisko nokavējumu procentu atbilstību likumā noteiktajam apmēram.

Ņemot vērā, ka nomas maksas apmērs, no kā atkarīgs nomas maksas parāda apmērs, noteikts tikai ar spriedumu, pirmās instances tiesa uzskatījusi, ka šajā gadījumā nav pamata atzīt, ka parāda saistība būtu nokavēta, kas būtu par pamatu nokavējuma procentu piedziņai.

Tādējādi, pirmās instances tiesa atzinusi, ka nepastāv nomas maksas parāda nokavējums, līdz ar to prasījums daļā par nokavējuma procentu piedziņu ir noraidāms.

[9.9] Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka prasītājs lūdzis piedziņas neiespējamības gadījumā no atbildētāja SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" parāda summu par laika periodu no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim piedzīt no līdzatbildētāja SIA „Private Equity Insurance Group", kurš ar 2013.gada 11.novembra garantiju uzņēmās atbildēt maksātnespējīgajai AS „REVERSED" par SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" saistībām, kas izriet no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām.

Pirmās instances tiesai nav bijis pamata neņemt vērā minēto galvojumu, jo tas nav apstrīdēts. Gluži pretēji – tiesas sēdē piedalījās līdzatbildētāja pārstāve, kura prasību atzina.

Tādējādi pirmās instances tiesa atzinusi, ka gadījumā, ja piedziņa no SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nav iespējama, ar spriedumu piedzītais parāds piedzenams no SIA „Private Equity Insurance Group", nepārsniedzot izsniegtās garantijas summas apmēru.

[9.10] Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka prasītājs lūdzis noteikt, ka nomas maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, līdz 31.decembrim un 30.jūnijam, kā arī nomas tiesiskās attiecības nodibināmas līdz 2020.gada 31.decembrim.

Ievērojot, ka SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" ir bijis dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldnieks, pirmās instances tiesa konstatējusi, ka šādu prasījumu apmierināšanai nav konstatējams tiesisks pamats.

[10] Atbildētājs SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" iesniedzis apelācijas sūdzību par Ogres rajona tiesas 2015.gada 26.augusta spriedumu, kurā norādīts, ka vienādās daļās no SIA „Nekustama īpašuma pārvalde" un SIA „Private Equity Insurance Group" piedzīti valsts ienākumos tiesāšanās izdevumi. Atbildētājs pārsūdz tiesas spriedumu daļā ar kuru prasība apmierināta.

[10.1] Tiesa apmierinājusi prasību, ņemot vērā galvojumu, jo tas nav apstrīdēts un galvotājs ir prasību atzinis.

Tiesa atzinusi, ka nav strīda par nomā esošā zemes gabala platību un par prasības summu.

Tiesa piemērojusi spēkā esošā redakcijā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturto daļu un 2010.gada 1 jūnija starp VAS „Privatizācijas aģentūra" un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" noslēgtā līguma 4.1.12.punktu, nosakot, ka SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nav izpildījis savu pienākumu noslēgt ar zemes īpašnieku nomas līgumu un tādējādi ir atbildīgs par nesamaksāto zemes nomas maksu.

Vēl, izskatot lietu, tiesa ir piemērojusi Civillikuma 2300. un 2303.pantus, atzīstot, ka pārvaldnieka un dzīvokļu īpašnieku savstarpējās attiecības vērtējamas kā pilnvarojums.

[10.2] Apelators nevar piekrist, ka nav strīda par aprēķināto parāda summu un nomā esošo zemes gabala platību. Trešās personas un līdzatbildētājs savos paskaidrojumos ir iebilduši pret zemes gabala platību. Trešo personu paskaidrojumi un iesniegtie rakstveida pierādījumi tiesai bija jāvērtē.

Prasītājs nav iesniedzis pierādījumus par ēkas uzturēšanai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību, nav iesniedzis nedz minēto 2011.gada 5.jūlija zemes nomas līgumu, nedz arī iznomātā zemes gabala saskaņotu un apstiprinātu plānu.

Apelators norāda, ka lietā ir pierādījumi par citu zemes gabala lielumu - 680 m^2. Pats jaunākais pierādījums (saņemts pēc prasības pieteikuma iesniegšanas tiesā) ir 2015.gada 9.janvāra VAS „Privatizācijas aģentūras" vēstule, kurā funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platība norādīta 680 m^2.

Prasītāja pieminētajā 2005.gada 9.septembra līgumā par kopīpašuma lietošanas kārtību un apsaimniekošanu pretēji prasības pieteikumā apgalvotajam nav ne vārda, ka prasītājam ir nodots daudzdzīvokļu ēkai /adrese/ piesaistītais zemes gabals.

Prasītājs ieguva īpašuma tiesības 2006.gada 27.janvārī saskaņā ar maiņas līgumu, nav iesniegti pierādījumi par to, ka prasītājs būtu pievienojies 2005.gada 9.septembra līgumam.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā noteiktā obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība - zemes nomas līguma noslēgšana ir saistīta ar piesaistītā zemes gabala noteikšanu. Laikā, kad atbildētājs bija dzīvojamās mājas pārvaldnieks, piesaistītā zemes gabala platība nebija noteikta un atbildētājam tā nebija zināma. Piesaistītā zemes gabala platības pierādīšana ir prasītāja pienākums, kas nav izpildīts. Tiesai iesniegts zemes robežu plāns un zemesgrāmatu izdruka, kas nav atzīstami par pierādījumiem piesaistītā zemes gabala noteikšanai.

Attiecīgi nav pierādīta prasības summa, jo nav pierādīta piesaistītā zemes gabala platība.

Apelatora ieskatā, prasītājs nav iesniedzis pierādījumus par nekustamā īpašuma nodokļa samaksu. Ņemot vērā, ka nav noteikta zemes gabala platība un nav iesniegti pierādījumi par nodokļa samaksu, nevar būt pamatota prasība par nodokļa kompensāciju.

[10.3] Atbildētājs norādījis, ka nav strīda par to, ka SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" veica dzīvojamās mājas /adrese/ pārvaldnieka pienākumus laikā no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 1.novembrim. 2013.gada 1.novembrī VAS „Privatizācijas aģentūra", SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" parakstīja aktu par VAS „Privatizācijas aģentūra" valdījumā esošo nekustamo īpašumu Rīgā nodošanu un pieņemšanu AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārvaldīšanā.

Atbildētājs SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" uzsāka dzīvojamās mājas pārvaldīšanu atbilstoši 2010.gada 1.jūnija pārjaunojuma līgumam par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un 2011.gada 2.decembra vienošanos par grozījumiem 2010.gada 1.jūnija pārjaunojuma līgumā par dzīvojamo māju

pārvaldīšanu. Līguma 4.1.punktā ir noteikti pārvaldnieka pienākumi, tajā skaitā, veikt dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. Līguma 4.1.12.punktā noteikts pārvaldnieka pienākums viena mēneša laikā rakstiski piedāvāt zemes gabala īpašniekam slēgt zemes nomas līgumu par nekustamajam īpašumam piesaistīto zemes daļu, kā arī informēt valdītāju par visiem gadījumiem, kad zemes nomas līgums tiek noslēgts vai pārjaunots.

Minēto līguma punktu tiesa nav pareizi interpretējusi. Šis pienākums attiecas tikai uz zemes gabaliem, kas noteikti kā piesaistītie zemes gabali ēkām. Atbildētājs dzīvojamo māju /adrese/ saņēma pārvaldīšanā pēc minētā termiņa notecējuma. Tiesai nebija pamata uzskatīt, ka noteiktais mēneša termiņš ir pagarināts līdz 2012.gada sākumam. Līguma otra puse - VAS „Privatizācijas aģentūra" nav cēlusi iebildumus par līguma izpildi. Līgums ir izpildīts un izbeigts līdz ar termiņa notecējumu.

Laika posmā, kad atbildētājs veica pārvaldnieka funkcijas, prasītājs nepieteica prasījumus par zemes nomas samaksu vai nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Maksātnespējīgās AS „REVERSED" maksātnespējas process tika uzsākts 2012.gada 31.maijā. Līdz 2014.gada 20.janvārim administrators neveica pasākumus nomas līguma noslēgšanai.

SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nesaņēma maksājumus no dzīvokļu īpašniekiem saistībā ar zemes gabala izmantošanu.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pantu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Atbilstoši minētā likuma 10.panta noteikumiem dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu pārvaldniekam, savukārt, 11.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.

Dzīvokļu īpašnieki nav devuši pilnvarojumu stāties līgumiskās attiecībās ar zemes īpašnieku. SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nav pienākums atlīdzināt jebkādus prasītāja prasījumus dzīvokļu īpašnieku labā.

Dotais pilnvarojums darbojās līdz 2013.gada 1.novembrim. Tiesa nav pamatojusi savus secinājumus ar materiālo tiesību normām, kas noteiktu pilnvarnieka pienākumu pēc pilnvarojuma izbeigšanās uzņemties saistības. Saskaņā ar Civillikuma 500., 2313. un 2314.pantu nav pamata uzskatīt, ka atbildētājam pēc pilnvarojuma izbeigšanas vai ārpus pilnvarojuma būtu tiesības vai pienākums uzņemties pilnvarotāja labā jebkādas saistības.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikts pienākums dzīvojamās mājas īpašniekam nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Likuma 6.panta otrajā daļā ir noteiktas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, tajā skaitā, līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. Minētā likuma 8.pantā ir noteikts, ka dzīvojamās mājas pamatdokumentiem: nekustamā īpašuma tiesības apliecinošs dokuments, dzīvojamās mājas (dzīvokļa īpašuma) kadastrālās uzmērīšanas lieta, piesaistītā zemesgabala robežu līgums par piesaistītā zemesgabala lietošanu, jāatrodas mājas lietā.

Mājas lieta glabājas pie dzīvojamās mājas īpašnieka. Šajā gadījumā līgumu slēdza mājas īpašnieks un vēlākais tiesiskais valdītājs. Atbildētājam kā pārvaldniekam netika nodota informācija par zemes īpašnieku un piesaistīto zemes gabalu.

Saskaņā ar likuma 9.pantu atbildība par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi gulstas uz dzīvojamās mājas īpašnieku.

Dzīvojamās mājas īpašniekam ir pienākums, uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu (likuma 10.pants).

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktā un 13.panta pirmajā daļā arī ir noteikts dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Arī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" ir noteikts pienākums privatizētā objekta īpašniekam, šajā gadījumā dzīvokļa īpašniekam, slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts (Likuma 50.pants).

Minētā likuma 54.pantā, savukārt, ir noteikts zemes gabala īpašnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Panta ceturtajā daļā ir piešķirtas zemes gabala īpašniekam tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Apkopojot visas minētās likuma normas, atbildētājs secinājis, ka pienākums līgumu slēgt ir īpašniekiem: dzīvokļu un zemes īpašniekiem. Prasības celšana pret pārvaldnieku ir pieļaujama, ja dzīvokļa īpašnieks nav izpildījis savu pienākumu.

Lietā nav pierādījumu, ka dzīvokļu īpašnieki vai zemes īpašnieks ir godprātīgi pildījis minētās likuma normas. Atbildētājs prasības celšanas laikā nav vairs persona, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Likumdevējs nav paredzējis pilnvarnieka kā pārvaldnieka atbildību pēc pārvaldīšanas pilnvarojuma izbeigšanas.

Tiesa ir rūpīgi vērtējusi otra atbildētāja – AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" atbildību un atzinusi, ka esošais pārvaldnieks nav saņēmis pilnvarojumu slēgt zemes nomas līgumu un tādēļ prasība pret viņu ir noraidāma, neskatoties uz to, ka uz minēto atbildētāju, tāpat kā uz citiem lietas dalībniekiem vienādi attiecināmas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā noteiktās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, tajā skaitā, līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

Pilnvarojuma neesamības zemes nomas līguma noslēgšanai sekas tiesai bija vienādi attiecināmas uz abiem pārvaldniekiem: bijušo un esošo, un prasība bija jānoraida pilnā apmērā.

[10.4] Tiesa nepamatoti piedzinusi nomas maksas parādu un nodokļa kompensācijas parādu no atbildētāja. Atbilstoši Civillikuma 1401. un 1402.pantiem saistību tiesībās ir dalībnieki: kreditors un parādnieks. Saistību tiesību rašanās pamats ir tiesisks darījums vai likumā noteikts pienākums uzņemties saistības.

Tiesa par saistību tiesību pusi atzinusi dzīvokļu īpašnieku kopību, bet piedziņu vērsusi pret bijušo pilnvarnieku – SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde".

Atsaucies uz Dzīvokļa īpašuma likuma 15. un 16.pantu atbildētājs norādījis, ka dzīvokļu īpašnieku kopība netika atzīta par pusi lietā un tādējādi nevar spriedums noteikt kopībai jebkādus pienākumus. Piedziņa vērsta pret atbildētāju kā dzīvokļu īpašnieku kopības bijušo pilnvarnieku.

Atbildētāja ieskatā, tiesas spriedums neatbilst materiālo tiesību normām. Tāds pakārtotās atbildības veids likumdošanā nav paredzēts. Starp prasītāju un atbildētāju prasības celšanas laikā nepastāvēja saistības, kas būtu pamatotas ar darījumu vai uz likuma pamata. Pirms prasības celšanas starp pusēm nepastāvēja saistības, kas nebūtu izpildītas no atbildētāja puses. Ja starp pusēm nebija nodibinātas tiesiskas attiecības, tad nevar pastāvēt arī parāda saistības.

Atbildētājs norādījis, ka tiesa atzinusi, ka pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības starp prasītāju un dzīvokļu īpašnieku kopību, bet piedziņu saistībā ar šīm nomas attiecībām vērš pret citu personu, kas nav šo attiecību dalībnieks.

[10.5] Nepamatoti nav apmierināts trešo personu pieteikums par /pers. V/ aicināšanu lietā trešās personas statusā.

Ievērojot minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 413., 415. un 416.pantu, lūdz izskatot lietu pēc būtības, noraidīt prasību pilnā apmērā.

[11] Prasītājs maksātnespējīgā AS „REVERSED" iesniedzis apelācijas sūdzību par Ogres rajona tiesas 2015.gada 26.augusta spriedumu, kurā norādīts, ka prasītājs spriedumu pārsūdz likumā noteiktajā kārtībā daļā, kurā noraidīta prasītāja prasība pret dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vārdā rīkojas SIA „Rīgas namu apsaimniekotājs", un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", un lūdz apelācijas instances tiesu celto prasību apmierināt. Prasītājs norāda, ka tiesa, taisot spriedumu, nav ņēmusi vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta noteikumus, Pievienotās vērtības nodokļa likuma normas un judikatūrā paustās atziņas, uz kurām prasītājs norādīja tiesas sēdē, tostarp, ka prasība par zemes piespiedu nomas maksas noteikšanu un piedziņu noraidāma vispār.

Tiesas spriedums ir pretrunā ne vien Satversmes 92.pantam, bet arī Civilprocesa likuma 1.pantam. Tiesas spriedumā izdarītie secinājumi ir pretrunā tajā minētajam Satversmes tiesas spriedumam, liedz prasītājam tiesības aizstāvēt savas aizskartās tiesības tiesā, kā arī liedz tiesības saņemt ienākumu no sava īpašuma.

[11.1] Papildus norādīts, ka noraidot prasību par nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu, tiesa ar to netieši atbrīvo dzīvokļu īpašnieku kopību no atlīdzības par svešas mantas lietošanu nākotnē, jo Civilprocesa likuma 223.panta 3.punktā noteikts, ka tiesa izbeidz tiesvedību, ja likumīgā spēkā stājies tiesas spriedums, kas taisīts strīdā starp tām pašām pusēm, par to pašu priekšmetu un uz tā pašā pamata (..).

[11.2] Šī iemesla dēļ prasības par piespiedu nomas attiecību atzīšanu nav noraidāmas kā tādas, savukārt, ja tiesa konstatē, ka kāds fakts nav pierādīts, tiesai tas jādara zināms lietas dalībniekiem (*sk. AT Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 25.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-71 tēzes un atziņas, sk. arī sprieduma lietā Nr.SKC-244/2006 tēzes*).

[11.3] Tādējādi, tiesa nav ievērojusi arī judikatūru, tā pārkāpjot arī Civilprocesa likuma 5. panta sesto daļu, kas ir novedis pie nepareiza sprieduma taisīšanas lietā.

Savukārt sveša īpašuma lietošanu bez maksas likums neparedz (*sk. Augstākas tiesas Senāta Civillietu departamenta 2004.gada 6.oktobra spriedumā lietā Nr.SKC-506 paustās atziņas*).

[11.4] Noraidot prasību daļā pret dzīvokļu īpašnieku kopību, ko šobrīd pārstāv pārvaldnieks SIA „Rīgas namu apsaimniekotājs" tiesa nav ņēmusi vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtās daļas noteikumus kas noteic, ja atbilstoši šā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta prasībām zemes nomas līgumi ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgti, zemes gabala īpašniekam ir tiesības prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu vērst pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Prasītājam nav šaubu un ar lietā esošajiem materiāliem ir pierādīts, ka SIA „Rīgas namu apsaimniekotājs" ir nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Zemes nomas līguma slēgšana ir dzīvojamās mājas obligātā pārvaldīšanas darbība (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts) un pārvaldnieks nevar realizēt savas darbības mērķus zemes nomas līgumu nenoslēdzot, jo ēkas apsaimniekošana bez zemes izmantošanas nav iespējama (*sk. AT Senāta Civillietu departamenta 2000.gada 29. marta spriedumu lietā Nr.SKC-148*).

Secīgi, tiesai nebija tiesiska pamata analizēt pilnvarotāja un pilnvarnieka tiesiskās attiecības, kur pilnvarojuma saturs attiecībā uz trešām personām uzskatāms par noteiktu ar likumu, - šiem apstākļiem nav tiesiskas nozīmes attiecībā uz prasītāja tiesībām saņemt zemes nomas maksu.

Jo vairāk, Civilprocesa likums nesatur nekādas norādes par pilnvarojumu formu (privāto tiesību izpratnē) personai, kura uz likuma pamata pārvalda citas personas mantu un ir atbildētāja personificētājs jeb formālais atbildētājs (attiecīgā ministrija Valsts vietā, kolektīvo tiesību pārvaldnieks autoru vai izpildītāju vietā, nama pārvaldnieks dzīvokļu īpašnieku vietā, maksātnespējas administrators parādnieka vietā vai aizbildnis aizbilstamā vietā).

Turklāt, ir izveidojusies stabila judikatūra, kas paredz, ka deleģējumam (publisko tiesību jomā) vai pilnvarojumam (privāttiesību jomā) nav nekādas nozīmes - prasība ceļama pret personu, kura faktiski apsaimnieko dzīvojamo ēku (nevis kurai ir noformēti dokumenti to darīt) - šī judikatūras tēze savu ģenēzi ir aizsākusi jau 2002.gadā lietā Nr.SKC-679 kur norādīts, [..] likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā paredzēts, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura zemes atrodas privatizētais objekts. Dzīvojamo māju [..] dzīvokļu īpašnieki šo likuma prasību nav ievērojuši [..]. Tādējādi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtās daļas izpratnē pie šādiem apstākļiem zemes īpašnieks ir tiesīgs celt tiesā prasību pret dzīvojamo māju pārvaldītāju un apsaimniekotāju par zemes nomas līguma noslēgšanu. Apstāklis, ka nav ievērota kārtība, kādā tiek nodotas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, nevar būt par pamatu, lai ierobežotu likumā noteiktās zemes īpašnieka tiesības.

Līdzīgas tēzes atrodamas arī lietā Nr.SKC-535/2007, un, visattiecināmāk uz izskatāmo lietu, lietā Nr.SKC-174/2010, kā arī citā 2010.gadā AT Senāta Civillietu departamentā izskatītajā lietā (AS Juridiskais birojs „Specialis" pret VAS „Privatizācijas aģentūra" ar trešo personu SIA „Pilots Ltd.", lietas Nr.SKC-57), kur pārvaldīšanas tiesības komersantam SIA „Pilots Ltd." bija deleģējusi likumīgā apsaimniekotāja VAS „Privatizācijas aģentūra" (pirms aizstāšanas - Mājokļu aģentūra, Centrālā dzīvojamo māju privatizācijas komisija), kas sakrīt ar faktiskajiem apstākļiem izskatāmajā lietā.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku -fizisko vai juridisko personu, uz kuras atrodas privatizācijas objekts. Taču, ja atbilstoši šīs tiesību normas prasībām zemes nomas līgums ar zemes gabala īpašnieku nav noslēgts, kā tas ir šajā gadījumā, tad zemes gabala īpašniekam atbilstoši minētā likuma 54.panta ceturtajai daļai ir tiesības vērst prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Minētā likuma 54.panta ceturtās daļas izpratnē persona, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, ir dzīvokļu īpašnieku sabiedrība, kas nodibināta, apvienojoties dzīvokļu īpašniekiem, vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarota persona.

Tā kā dzīvokļu īpašnieku sabiedrība nav nodibināta [..] un dzīvokļu īpašnieki ar savstarpēju līgumu nav pilnvarojuši kādu personu daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanai un apsaimniekošanai, konkrētajā gadījumā piemērojama šī likuma 50.panta trešā daļa (šobrīd septītā daļa), kas nosaka, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja un pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai [..].

Saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likuma 40.panta otro daļu un 41.panta pirmo daļu pašvaldība kā atvasināta publiska persona, privātpersonai pārvaldes uzdevumu var deleģēt ar likumu, kā arī likumā noteiktajos gadījumos ar publiskas personas orgāna izdotu ārēju normatīvo aktu vai līgumu. Deleģējot pārvaldes uzdevumus, par funkcijas izpildi kopumā atbild attiecīgā publiskā persona.

Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pants, paredz dzīvokļu īpašnieku kopības (katra dzīvokļa īpašnieka) pienākumu segt izdevumus, kas jāveic pārvaldniekam.

Augstākā tiesa 2015.gada 23.jūlija rīcības sēdes lēmumā lietā Nr.SKC-1062/2015 formulēja jaunāko judikatūras tēzi t.s. piespiedu nomas sakarā, proti, *par parādu nomaksu, kas izriet no mājas apsaimniekošanas vajadzībām noslēgtajiem līgumiem, atbildīgs ir dzīvojamās ēkas ikreizējais pārvaldnieks, kuram ir regresa prasības tiesības par nesaņemtā zemes nomas maksas piedziņu no daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem, kuri atbilstoši likumam ir zemes lietotāji un zemes nomas maksātāji.* Šī tēze atbilst atziņām, kas pirms tam formulētas Senāta lietās Nr.SKC-547/2007, Nr.SKC-349/2010, līdzīga atziņa nostiprināta arī spriedumā lietā NR.SKC-535/2007. Pirmās instances tiesa šo atziņu nav piemērojusi.

[11.5] Prasītājs norādījis, ka noraidot prasību daļā pret SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" tiesa nav ņēmusi vērā Pievienotās vērtības likuma 34.panta septīto daļu, 35.panta trešo daļu, 131.panta pirmo daļu un/vai likuma „Par pievienotās vērtības nodokli" 2.panta deviņpadsmito daļu, jo ņemot vērā, ka pušu starpā pastāv strīds par darījuma būtiskajām sastāvdaļām, darījums uzskatāms par noslēgtu brīdī, kad stājas spēkā tiesas nolēmums (nomas līgums grāmatvedības un nodokļu uzskaites vajadzībām tiek noslēgts ar sprieduma spēkā stāšanos). Tādējādi zemes īpašniekam ir pienākums izrakstīt nodokļa rēķinu un veikt PVN samaksu 15 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas (*sk. pievienoto VID uzziņu pielikumā*).

Judikatūras atziņas, kas nostiprinātas Senāta lietā Nr.SKC-535/2007, kur Senāts atzinis, ka *tiesa pamatoti, piedzenot zemes nomas maksu, piedzinusi arī pievienotās vērtības nodokļa summu, kas saņēmējai iemaksājama valsts budžetā. Likuma „Par pievienotās vērtības nodokli" 2.panta deviņpadsmitajā daļā noteikts, ka nomas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi.*

Prasītājs uzskata, ka tiesas atsauce uz Satversmes tiesas spriedumu nav korekta, jo citēta ir sprieduma aprakstošā, nevis secinājumu daļa (kurā tiek veikta tiesību normu interpretācija). VID paskaidrojuma rakstā, kad adresēts Satversmes tiesas tiesnesim K.Balodim, ir norādījis tieši pretējo - nomas maksas maksājums ir apliekams ar PVN. Saņemtais PVN ir atskaitāms no saņemtā ienākuma tikai gadījumā, ja persona nav bijusi reģistrējusies kā PVN maksātājs un pienākums maksāt nodokli tai iestājas vēlāk - kad pārsniegts apliekamo darījumu kopējās vērtības slieksnis (kas neatbilst konkrētā strīda faktiskajiem apstākļiem).

[11.6] Prasītāja ieskatā, tiesai, atbilstoši augstākminētajām tiesību normām un judikatūrai, bija prasītāja prasība jāapmierina pilnā apmērā, konstatējot nomas līguma būtiskās sastāvdaļas, un piedzenot prasītājam piekrītošo nomas maksu.

Ņemot vērā augstākminēto, apelācijas sūdzībā un prasības pieteikumā norādītos faktiskos apstākļus un tiesību normas, prasītājs lūdz tiesu atzīt, ka starp iznomātāju maksātnespējīgo AS „REVERSED" un nomnieku - ēkas /adrese/, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku kopību, ko no 2013.gada 1.janvāra pastāv pārvaldnieks SIA „Rīgas namu apsaimniekotājs" kopš 2013.gada 1.novembra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības ar sekojošiem noteikumiem:

a. nomas priekšmets ir zemes gabala /adrese/, (kadastra Nr./numurs A/), reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs D/, daļa 912 m^2 platībā;

b. nomas maksa ir 6% (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības (papildus maksājams pievienotās vērtības nodoklis). Papildus kompensējams nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam un tam noteiktajiem lietošanas mērķiem;

c. maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, līdz 31.decembrim un 30.jūnijam;

d. nomas tiesisko attiecību (nomas līguma) termiņš no 2013.gada 1.novembra līdz 2020.gada 31.decembrim.

Piedzīt no ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības ēkas pārvaldnieka SIA „Rīgas namu apsaimniekotājs" personā par labu maksātnespējīgai AS „REVERSED" parādu 5 063,38 EUR apmērā par laika posmu no 2013.gada 1.novembra līdz 2014.gada 31.decembrim, ko veido zemes nomas maksa 3 502,68 EUR, PVN 21% 735,56 EUR, nekustamā īpašuma nodoklis 573,37 EUR, un nokavējuma procentus uz 2014.gada 31.decembri par samaksas kavējumu 251,77 EUR. Piedzīt no ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības ēkas pārvaldnieka SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" personā pievienotās vērtības nodokļa parādu 21% par laika posmu no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim 1 268,87 EUR, par labu maksātnespējīgai AS „REVERSED". Lemt par nokavējuma procentu un tiesāšanās izdevumu piedziņu no atbildētājiem par labu prasītājam.

[12] Trešā persona VAS „Privatizācijas aģentūra" iesniegusi paskaidrojumus uz maksātnespējīgās AS „RESERVED" un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" apelācijas sūdzībām, kuros norādījusi, ka VAS „Privatizācijas aģentūra" uzskata, ka spriedums, atbilstoši prasības priekšmetam neskar VAS „Privatizācijas aģentūra" intereses un sprieduma sekas nekādā veidā nevar aizskart VAS „Privatizācijas aģentūra" tiesības vai pienākumus pret vienu no pusēm.

VAS „Privatizācijas aģentūra" tika pieaicināta minētajā lietā kā trešā persona, jo dzīvojamās mājas /adrese/, kadastra Nr./numurs C/(turpmāk - dzīvojamā māja) pārvaldīšanas tiesības nebija nodotas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai un līdz 2013.gada 9.decembrim atradās VAS „Privatizācijas aģentūra" valdījumā.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs F/norādīto informāciju, dzīvojamā māja sastāv no trīs stāvu dzīvojamās ēkas ar sešiem dzīvokļu īpašumiem. Uz minētajiem dzīvokļu īpašumiem - īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas trešajām personām /pers. M/, /pers. N/, /pers. O/, /pers. P/, /pers. R/ un /pers. S/.

Likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 2.punktā noteikts, ka privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīgā pārvaldīšanā un apsaimniekošanā, apvienojoties ar citiem mājas īpašniekiem dzīvokļu īpašnieku sabiedrībā vai slēdzot līgumu par kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ievērojot spēkā esošos normatīvos aktus. Savukārt, minētā likuma 50.panta septītajā daļā noteikts, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, ja dzīvojamā mājā nav privatizēti visi privatizācijas objekti. Pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju valsts dzīvojamās mājas valdītājam vai pašvaldībai ir arī tad, ja dzīvojamā mājā ir privatizēti visi privatizācijas objekti, bet nav sasaukta dzīvokļu īpašnieku kopsapulce saskaņā ar šā likuma 51.panta otro daļu.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 51.^{2} panta (2013.gada 21.februāra grozījumi) pirmā daļa paredz, ka valsts dzīvojamā mājā tās valdītājs sasauc dzīvokļu īpašnieku kopsapulci un informē dzīvokļu īpašniekus par pienākumu sešu mēnešu laikā no kopsapulces sasaukšanas dienas parakstīt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanas - pieņemšanas aktu, ja:

1) visi dzīvojamā mājā esošie privatizācijas objekti ir privatizēti šajā likumā noteiktā kārtībā;

2) valsts dzīvojamās mājas valdītājs vai pašvaldība ir izpildījusi šā likuma 51.panta otrajā daļā noteikto pienākumu;

3) nav iesniegts pieteikums par dzīvojamās mājas pārņemšanu, ievērojot šā likuma 51.pantā piektās daļas noteikumus.

VAS „Privatizācijas aģentūra", lai izpildītu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 51.pantā otrajā daļā uzlikto pienākumu pārvaldīt privatizējamās valsts dzīvojamās mājas līdz to pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajām personām, sasauca 2013.gada 6.jūnijā dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci un informēja dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus, ka, lai izpildītu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 51.^{2} panta normas, dzīvokļu īpašnieku pienākums ir sešu mēnešu laikā no šīs sapulces sasaukšanas dienas parakstīt dzīvojamās mājas nodošanas - pieņemšanas aktu, kā arī, ka sešus mēnešus pēc šīs kopsapulces sasaukšanas izbeigsies VAS „Privatizācijas aģentūra" pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju un VAS „Privatizācijas aģentūra" izbeigs līgumu ar tās pilnvarotu pārvaldnieku par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

VAS „Privatizācijas aģentūra" 2011.gada 2.decembrī noslēdza vienošanos ar SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" par grozījumiem 2010.gada 1.jūnija pārjaunojumā līgumā un nodeva dzīvojamās mājas pārvaldīšanu SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde". 2010.gada 1.jūnija pārjaunojuma līguma 4.1.12.punktā noteikts, ka SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" ir pienākums viena mēneša laikā pēc līguma spēkā stāšanās dienas VAS „Privatizācijas aģentūra" vārdā rakstiski piedāvāt zemes gabala īpašniekiem slēgt zemes nomas līgumu (vai pārjaunot esošo noslēgšanas zemes nomas līgumu) par dzīvojamai mājai piesaistīto zemes gabalu, kā arī informēt VAS „Privatizācijas aģentūra" par visiem gadījumiem, kad zemes nomas līgums netiek noslēgts

vai pārjaunots, un nosūtīt noslēgto līgumu zemes nomas līguma kopijas.

2013.gada 2.oktobrī ar iepirkuma līguma Nr.PA/2013/70 par VAS „Privatizācijas aģentūra" valdījumā esošo dzīvojamo māju pārvaldīšanu Rīgā, 2.1.punktu – AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" apņēmās veikt dzīvojamās mājas, tai skaitā, dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likumā obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības VAS „Privatizācijas aģentūra" valdījumā esošās dzīvojamās mājās, tām funkcionāli piederīgajās palīgēkās, būvēs un funkcionāli piesaistītajos zemes gabalos. Saskaņā ar iepirkuma līguma Nr.PA/2013/70 5.1.15.punktu – AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" bija pienākums divu mēnešu laikā noslēgt zemes nomas līgumu vai pārjaunot jau iepriekš noslēgto zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku tikai saskaņojot ar VAS „Privatizācijas aģentūra".

2013.gada 1.novembrī ar aktu VAS „Privatizācijas aģentūra" un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nodeva dzīvojamo māju AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārvaldīšanai.

Ņemot vērā, ka 2013.gada 9.decembrī izbeidzās VAS „Privatizācijas aģentūra" dzīvojamās mājas valdījums un pienākums pārvaldīt dzīvojamo māju, vienlaikus tika izbeigts arī 2013.gada 2.oktobrī starp VAS „Privatizācijas aģentūra" un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" noslēgtais iepirkuma līgums Nr.PA/2013/70. Līdz ar to dzīvojamās mājas pārvaldīšana jānodrošina dzīvojamās mājas īpašniekiem vai viņu pilnvarotam pārvaldniekam, saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmā daļas 3.punktu, kas noteic, ka privatizēta objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku- fizisko vai juridisko personu -, uz kura atrodas privatizētais objekts un minētā likuma 54.panta pirmā daļa nosaka, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

2014.gada 1.aprīlī dzīvojamas mājas dzīvokļu īpašnieki ar AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" noslēdza mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu Nr.STR-15, pilnvarojot veikt konkrētas darbības, kas saistītas ar mājas pārvaldīšanu. Minētā līguma 9.punktā tika noteikts, ka apsaimniekotājam nav tiesību bez atsevišķa mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma slēgt līgumu par mājai piesaistītā zemes gabala nomu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju.

Civillikuma 2300.pants noteic, ka pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežās, un viņam jārīkojas vispirms pēc pilnvarotāja norādījumiem.

Tādējādi, pamatojoties uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā un 54.panta pirmajā daļā noteikto, Dzīvokļu īpašnieku likuma 16.panta otrās daļas 4.punktu, VAS „Privatizācijas aģentūra" uzskata, ka prasītājai ir jāslēdz zemes nomas līgumi ar dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem vai arī ar dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu, savukārt, nomas maksa par zemes lietošanu piedzenama no dzīvokļu īpašniekiem.

[13] Atbildētājs SIA „Rīgas namu apsaimniekotājs" iesniedzis paskaidrojumus uz maksātnespējīgās AS „RESERVED" apelācijas sūdzību, kurā norādījis, ka uzskata prasītāja apelācijas sūdzību par nepamatotu un, ka prasītājam zemes nomas jautājums ir jārisina ar dzīvokļu īpašniekiem un mājas pārvaldniekam kā komersantam, kurš par atlīdzību sniedz dzīvojamās mājas īpašniekiem mājas pārvaldīšanas līgumā noteiktus pārvaldīšanas pakalpojumus nav jāiegulda savi līdzekļi sveša īpašuma uzturēšanā un jācieš zaudējumi no zemes īpašnieka naudas administrēšanas (lietas 2.sējuma 120.-122.lapa).

[14] Tiesas sēdē prasītāja pārstāvis prasību uzturēja uz prasības pieteikumā, 2015.gada 3.marta precizējumos un papildinājumos minētajiem pamatiem un motīviem, kā arī papildus paskaidroja, ka ir izveidojusies situācija, kad Zemgales apgabaltiesa ir pievienojusies vienai judikatūrai, ka PVN nomas maksā jābūt ietvertam. Augstākā tiesa norādījusi, ka ja likumdevējs būtu gribējis, ka papildus 6% jāmaksā PVN, tad to būtu noteicis. Spriedums ir pretrunā ar Augstākās tiesas kopsēdē pieņemto Civillietu departamenta spriedumu lietā Nr.SKC-226/2016, kas nosaka, ka visiem spriedumiem Latvijas Republikā jābūt vienādiem. Atkāpjoties no judikatūras, tas būtu īpaši jāpamato. Tiesas spriedumiem jābūt likumīgiem un vienādiem. Augstākā tiesa secinājusi, ka nomas maksa apliekama ar PVN. Nevar būt PVN iekšā summā, tāpēc ka likuma „Par nodevām un nodokļiem" 5.pants nosaka, ka neviens cits likums nevar noteikt nodokļus, kā tikai nodokļu likums. PVN ir iekļauts Eiropas Savienības kopējo nodokļu sistēmā. Ar nodokli apliek konkrētu pakalpojumu. Ar PVN apliekas nomas maksa. Atbildētājam ir tiesības šo nodokli ieskaitīt priekšnodoklī. Savukārt arguments, ka apsaimniekotājam nav izsniegtas pilnvaras ir klajā pretrunā ar judikatūru, lēmumiem, kas norādīti apelācijas sūdzībā. Augstākā tiesa konceptuāli norādījusi, ka prasība ceļama pret VAS „Privatizācijas aģentūra" nolīgto SIA. Judikatūra bijusi vienota, ka prasība ceļama pret veco vai jauno apsaimniekotāju. Katrs apsaimniekotājs atbild par to laika posmu, kurā apsaimniekoja īpašumu. Tādējādi prasība ir pamatota un apmierināma. Trešās personas nav tieši atbildētāji. VAS „Privatizācijas aģentūra" nav iesniegusi zemes gabala robežas. Privatizācijas aģentūra kļūdaini norāda 680 m^2, bet objektīvi nomājusi 912 m^2. Līgumos kļūdaini noteikti šie 680 m^2. Secība, kādā piedzenama naudas summa, pakārtotā samaksa ir loģiska. Prasību par 912 m^2 pamato ar VAS „Privatizācijas aģentūra" iepriekš noslēgtiem līgumiem.

Atbildētāja SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" pārstāvis tiesas sēdē prasību neatzina, savu apelācijas sūdzību uzturēja un papildus tajā norādītajam paskaidroja, ka lietā nav iesniegts galvenais pierādījums, proti, lietā nav pierādījumu par nomātā zemes gabala platību. Nav pierādījumu par nomas līguma priekšmetu. Saskaņā ar galveno prasījumu parāds tiek piedzīts no dzīvokļu īpašnieku kopības. No pirmās instances tiesas sprieduma nav redzams, kas ir atbildētājs no kura veicama piedziņa pirmām kārtām. Tulkojot pirmās instances tiesas sprieduma rezolutīvajā daļā salikto teikumu, nekur nekādā veidā nav lūgts piedziņu vērst uz SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" kā galvenajiem atbildētājiem. Dzīvokļu īpašnieku kopība nav nedz fiziska, nedz juridiska persona. PVN piemēro pie pakalpojuma pie nomas maksas. Šajā gadījumā strīds ir par atlīdzību un PVN nav pievienojams.

Atbildētāja AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārstāve tiesas sēdē prasību un AS „Latzemes nekustamie īpašumi" apelācijas sūdzību neatzina, pamatojoties jau uz rakstveida paskaidrojumos minētajiem argumentiem un apsvērumiem un papildus paskaidroja, ka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums nosaka dzīvokļu īpašnieku kopības pienākumu nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanās funkcijas un dzīvokļu īpašnieku kopība tiesīga izvēlēties kādas funkcijas veikt pašiem un kādas nodot apsaimniekotājam. Dzīvokļu īpašnieku kopība 2014.gada 1.aprīlī noslēdza pārvaldīšanas līgumu un 9.1.punktā norādīja, ka apsaimniekotājam nav tiesību slēgt līgumu par mājai piesaistītā zemes gabala nomu bez dzīvokļu īpašnieku kopības saskaņojuma. Līdz ar to uzskata, ka nevar būt atbildētājs lietā. Atbildētājs ir dzīvokļu īpašnieku kopība, kas lieto šo zemes gabalu. Jābūt ticamībai valsts iestādēm. Ja uz dzīvojamās mājas privatizācijas pirkuma līguma tika norādīta konkrēta platība 680 m^2, tad tie ir tie, kas nepieciešami mājas uzturēšanai. Neredz pamatu apmierināt prasību par 912 m^2.

Trešās personas VAS „Privatizācijas aģentūra" pārstāve tiesas sēdē prasību un prasītāja apelācijas sūdzību uzskatīja par nepamatotu, SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" apelācijas sūdzību par pamatotu un uzturēja rakstveida paskaidrojumos minētos argumentus un apsvērumus. Norādīja, ka ņemot vērā, ka visi dzīvokļi ir privatizēti, VAS „Privatizācijas aģentūra" īpašuma tiesības izbeidzās 2012.gadā, kad pieņēma lēmumu. Ir ziņa, ka ir noslēgts pirkuma līgums, kur dzīvojamai platībai nepieciešami 680 m^2, arī sagatavojot dzīvojamo māju privatizācijai. Pirkuma līguma platība ir noteikta 680 m^2. Robežu plāna mājas lietā nav.

SIA „Private Equity Insurance Group" prokūriste /pers. Z/ uz tiesas sēdi neieradās. Tiesā 2017.gada 8.martā saņemts lūgums par lietas izskatīšanu bez atbildētāja pārstāvja personīgas klātbūtnes tiesas sēdē (lietas 2.sējuma 154.lapa).

Trešo personu /pers. M/, /pers. N/, /pers. O/, /pers. P/, /pers. R/ un /pers. S/ pārstāvis, būdams informēts par tiesas sēdi, uz tiesas sēdi neieradās, par savas neierašanās iemesliem tiesu nav informējis.

Civillietu tiesas kolēģija, ņemot vērā, ka SIA „Private Equity Insurance Group" prokūriste izteikusi lūgumu par lietas izskatīšanu bez viņas piedalīšanās, kā arī trešo personu pārstāvim par tiesas sēdi paziņots likumā paredzētajā kārtība, saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu nolēma lietu izskatīt bez SIA „Private Equity Insurance Group" un trešo personu pārstāvja klātbūtnes.

Motīvu daļa

Civillietu tiesas kolēģija, uzklausījusi prasītāja un atbildētāju pārstāvju tiesas sēdē sniegtos paskaidrojumus, izvērtējusi apelācijas sūdzību motīvus, atzīst, ka prasība un AS „Latzemes nekustamie īpašumi" apelācijas sūdzība nav pamatota un ir noraidāma, savukārt SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" apelācijas sūdzība ir pamatota un apmierināma.

[15] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu, 430.panta trešo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, un nepārbauda pirmās instances tiesas konstatētos faktus, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Lietā konstatējams, ka prasītājs iesniegtajā apelācijas sūdzībā pārsūdz pirmās instances tiesas spriedumu tā noraidītajā daļā, savukārt atbildētājs SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" daļā, kurā prasība apmierināta, tādējādi lieta izskatāma pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzībām pilnas celtās prasības apjomā.

[16] Lietā konstatēti sekojoši fakti.

[16.1] Uz zemes gabala /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, 1997 m^2 platībā atrodas daudzstāvu dzīvojamā ēka un citai personai piederoša ēka (lietas 1.sējuma 7.lapa).

[16.2] Īpašumtiesības uz zemes gabala /adrese/ kadastra Nr./numurs A/, 1338/1997 domājamām daļām zemesgrāmatā nostiprinātas AS „Latzemes nekustamie īpašumi", bet uz 659/1997 domājamām daļām – /pers. T/ (lietas 1.sējuma 7.lapa).

[16.3] Saskaņā ar 2005.gada 9.septembra līgumu par kopīpašuma lietošanas kārtību un apsaimniekošanu AS „Latzemes nekustamie īpašumi" lietošanā un valdījumā nodota zemes gabala /adrese/, ar kadastra Nr./numurs A/daļa 1338 m^2 platībā, vairāk vai mazāk, kā izrādīsies dabā, kas plānā apzīmēta ar „A", „C", „D", „E" (lietas 2.sējuma 5.lapa).

[16.4] AS „Latzemes nekustamie īpašumi" mainīts nosaukums uz AS „REVERSED" (lietas 1.sējuma 25.lapa).

[16.5] No tiesai pieejamiem zemesgrāmatas datiem redzams, ka uz zemes gabala /adrese/ atrodas 3-stāvu dzīvojamā ēka ar kadastra Nr./numurs C/, ar sešiem dzīvokļu īpašumiem (lietas 2.sējuma 11.-12.lapa).

[16.6] Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr.1 un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas zemesgrāmatā nostiprinātas /pers. M/ (lietas 2.sējuma 13.-17.lapa).

[16.7] Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr.2 un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas zemesgrāmatā nostiprinātas /pers. N/ (lietas 2.sējuma 18.lapa).

[16.8] Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr.3 un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas zemesgrāmatā nostiprinātas /pers. O/ (lietas 2.sējuma 19.-24.lapa).

[16.9] Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr.4 un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas zemesgrāmatā nostiprinātas /pers. P/ (lietas 2.sējuma 25.lapa).

[16.10] Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr.5 un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas zemesgrāmatā nostiprinātas /pers. R/ (lietas 2.sējuma 26.lapa).

[16.11] Īpašumtiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr.6 un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas zemesgrāmatā nostiprinātas /pers. S/ (lietas 2.sējuma 27.lapa).

[16.12] 2009.gada 1.septembrī VAS „Privatizācijas aģentūra" pārņēmusi valdījumā no Būvniecības, enerģētikas un mājokļu valsts aģentūras dzīvojamo māju /adrese/ (lietas 1.sējuma 151.lapa).

[16.13] 2010.gada 1.jūnijā VAS „Privatizācijas aģentūra" noslēgusi pārjaunojuma līgumu ar SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" par pielikumā minēto dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Pielikumā dzīvojamā māja /adrese/ nav minēta (lietas 1.sējuma 156.-159.lapa).

[16.14] 2010.gada 4.jūnijā VAS „Privatizācijas aģentūra" noslēgusi pārjaunojuma līgumu ar Rīgas pašvaldības SIA „Rīgas centra apsaimniekotājs" par pielikumā minēto dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Pielikumā dzīvojamā māja /adrese/ ir minēta (lietas 1.sējuma 152.-155.lapa).

[16.15] 2011.gada 2.decembrī VAS „Privatizācijas aģentūra" ar SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" noslēgusi vienošanos par grozījumiem 2010.gada 1.jūnija pārjaunojuma līgumā, nododot arī dzīvojamo māju /adrese/ SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" pārvaldīšanā (lietas 1.sējuma 160.lapa).

[16.16] 2012.gada 6.janvārī VAS „Privatizācijas aģentūra" ar aktu nodevusi dzīvojamo māju /adrese/ SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" pārvaldīšanā (lietas 1.sējuma 161.-171.lapa).

[16.17] 2013.gada 6.jūnijā VAS „Privatizācijas aģentūra" sasaukusi dzīvojamās mājas /adrese/ kopsapulci, informējot klātesošos dzīvokļu īpašniekus par pienākumu 6 mēnešu laikā parakstīt dzīvojamās mājas pieņemšanas – nodošanas aktu un to, ka VAS „Privatizācijas aģentūra" izbeigs līgumu ar tās pilnvaroto pārvaldnieku par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu (lietas 1.sējuma 172.lapa).

[16.18] 2013.gada 2.oktobrī VAS „Privatizācijas aģentūra" uzdevusi AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārvaldīt dzīvojamo māju /adrese/ (lietas 1.sējuma 173.-178.lapa).

[16.19] 2013.gada 1.novembrī VAS „Privatizācijas aģentūra" un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nodevusi dzīvojamo māju /adrese/ pārvaldīšanā AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" sākot no 2013.gada 1.novembra (lietas 1.sējuma 179.lapa).

[16.20] 2014.gada 1.aprīlī starp dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" noslēgts mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums (lietas 1.sējuma 125.lapa).

[16.21] Saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2016.gada 17.augusta lēmumu Nr.6-12/153180 par izmaiņu reģistrēšanu komercreģistrā firma mainīta no Akciju sabiedrība „REVERSED" uz Akciju sabiedrību „Latzemes nekustamie īpašumi" (lietas 2.sējuma 141.lapa).

[17] Tā kā prasītājs attiecās no prasības pret SIA „Private Equity Insurance Group", tiesvedība lietā šajā daļā izbeidzama uz Civilprocesa likuma

223.panta 4.punkta pamata.

[18] Civillietu tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas atzinumam, ka primāri jānoskaidro vai atbildētājs AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" var būt atbildētājs lietā, pret kuru vēršami prasītāja prasījumi.

Lietā nav strīda, ka ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopība nav devusi pilnvarojumu pārvaldniekam risināt jautājumus par zemes nomu.

Kā redzams no lietas materiāliem 2013.gada 2.oktobrī VAS „Privatizācijas aģentūra" uzdevusi AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārvaldīt dzīvojamo māju /adrese/ (lietas 1.sējuma 173.-178.lapa).

Kā izriet no minētā līguma priekšmeta (lietas 1.sējuma 173.lapa), valdītājs uzdod un pārvaldnieks apņemas veikt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības attiecībā uz šī līguma pielikumā minētajām valdītāja valdījumā esošajām dzīvojamajām mājām, tām funkcionāli piederīgajās palīgēkās un būvēs (2.1.1.apakšpunkts). Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic, ka obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība ir arī līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

Savukārt minētā līguma 5.1.15.apakšpunkts cita starpā noteic, ka pārvaldnieka pienākums ir divu mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma pārņemšanas rakstiski piedāvāt nekustamam īpašumam funkcionāli piesaistīto zemes gabala īpašniekiem slēgt zemes nomas līgumus, ja nekustamais īpašums atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes.

Tādējādi secināms, ka AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" bija no noslēgtā līguma 5.1.15.apakšpunkta izrietošs pienākums konkrētā laika periodā (2 mēneši) piedāvāt nekustamam īpašumam funkcionāli piesaistīto zemes gabala īpašniekiem, tai skaitā arī prasītājam, noslēgt zemes nomas līgumu un informēt valdītāju par visiem gadījumiem, kad zemes nomas līgums netiek noslēgts.

Kā redzams no lietas materiāliem, VAS „Privatizācijas aģentūra" un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" 2013.gada 1.novembrī nodevusi dzīvojamo ēku /adrese/ pārvaldīšanā AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" (lietas 1.sējuma 179.lapa). Tādējādi līguma 5.1.15.apakšpunktā noteiktais divu mēnešu termiņš piedāvājuma izteikšanai zemes nomas līguma noslēgšanai izbeidzās 2014.gada 1.janvārī.

Kā izriet no lietas materiāliem pievienotās VAS „Privatizācijas aģentūra" vēstules AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" (lietas 1.sējuma 118.lapa), VAS „Privatizācijas aģentūra" 2013.gada 10.decembrī paziņojusi par 2013.gada 2.oktobrī noslēgtā līguma izbeigšanu 2013.gada 9.decembrī.

Tādējādi Civillietu tiesas kolēģija secina, ka atbildētājam AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pēc līguma laušanas izbeidzās arī pienākums piedāvāt nekustamam īpašumam funkcionāli piesaistīto zemes gabala īpašniekiem, tai skaitā arī prasītājam, noslēgt zemes nomas līgumus.

Kā redzams no lietas materiāliem, 2014.gada 1.aprīlī starp sešiem dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem un atbildētāju AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", kā pārvaldnieku noslēgts mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums (lietas 1.sējuma 123.-125.lapa).

Līguma 1.punktā līgumslēdzēji vienojušies par līguma priekšmetu, īpašnieki uzdod un pārvaldnieks apņemas pārvaldīt, uzturēt un apsaimniekot dzīvojamās mājas /adrese/, kopīpašumā esošās daļas. Apsaimniekotājs ir tiesīgs slēgt līgumus ar komunālo pakalpojumu (siltums, ūdens, atkritumu izvešana u.c.) piegādātājiem un veikt ar tiem norēķinus.

Līguma 9.1.punktā līgumslēdzēji vienojas par to, ka apsaimniekotājam nav tiesību bez atsevišķa mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma slēgt līgumu par mājai piesaistītā zemes gabala nomu un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju.

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā norādītajam pilnvarojumam slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku - fizisko vai juridisko personu -, uz kura atrodas privatizētais objekts, jābūt skaidram un nepārprotamam, jo likumā ir norādīts ne tikai uz iespējām vienoties par nomas maksu, bet arī uz citiem no zemes nomas piespiedu tiesiskajām attiecībām izrietošiem iespējamiem nosacījumiem.

Civillietu tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas atzinumam, ka no lietā esošā Mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma secināms, ka dzīvokļu īpašnieki skaidri un nepārprotami noteikuši aizliegumu apsaimniekotājam AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" noslēgt viņu vārdā civiltiesisku darījumu – zemes nomas līgumu par mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu.

Tādējādi nav pamata uzskatīt, ka atbildētāja AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" šajā strīdā pārstāvētu ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopību.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmajā daļā noteikts, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.

Saskaņā ar Civillikuma 2300., 2303.pantu pilnvarnieks nedrīkst pārkāpt viņam dotā uzdevuma robežas, un viņam jārīkojas vispirms pēc pilnvarotāja norādījumiem.

Ja pilnvarnieks, bez viņam uzdotās lietas, izpildījis vēl kādu citu, tad viņš attiecībā uz to pakļauts noteikumiem par neuzdotu lietvedību.

Tā kā lietā iegūti pierādījumi tam, ka dzīvojamās ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašnieki nav pilnvarojuši AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" noslēgt viņu vārdā civiltiesisku darījumu - zemes nomas līgumu par mājai piesaistītā zemes gabala lietošanu, nav pamata apmierināt prasību un atzīt AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" par dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopības patreizējo pārstāvi, pret kuru vēršami prasītājas prasījumi jautājumos kas attiecas uz zemes nomas līguma slēgšanu un tam sekojošu vai izrietošu maksājumu piedziņu.

Tādējādi prasījumi piedzīt no ēkas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopības AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" personā par labu prasītājai nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parādu par laiku no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 30.oktobrim kopā 6 869,34 *euro* apmērā, un nomas maksas un nekustamā īpašuma nodokļa parādu par laiku no 2013.gada 1.novembra līdz 2014.gada 31.decembrim kopā 4 076,05 *euro* apmērā, ir noraidāmi.

[19] Izvērtējot prasītāja apelācijas sūdzībā norādītos argumentus, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka lietas materiālos ir iesniegti pierādījumi par dzīvokļu īpašnieku kopības AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" dotā pilnvarojuma apmēru un dzīvokļu īpašnieku skaidri un nepārprotami izteikto gribu attiecībā uz to, kādas obligāti veicamās mājas pārvaldīšanas darbības īpašnieki ir uzdevuši veikt AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" un kādas ir paturējuši savā kompetencē. Ar 2014.gada 1.aprīlī noslēgto mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" un ēkas /adrese/ īpašnieki, atbilstoši Civillikuma 2289.pantam, ir vienojušies par konkrētu mājas pārvaldīšanas darbību nodrošināšanu jautājumos par mājai funkcionāli piesaistītā zemes gabala nomu. Pirmās instances tiesa pamatoti ir atzinusi, ka AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" nevar būt atbildētāja šajā lietā.

Prasītājs nepamatoti norāda, ka tiesas spriedums liedz viņam aizstāvēt savas aizskartās tiesības un saņemt ienākumu no sava īpašuma. Apstrīdētajam spriedumam nav šāda satura un prasītāja pamattiesību aizskārums radies nevis tiesību normu nepareizas piemērošanas dēļ, bet gan tādēļ, ka prasītājs nepareizi ir noformulējis savu prasību.

Lietā nav strīda par to, ka starp dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašnieku pastāv piespiedu zemes nomas attiecības un zemes īpašniekam ir tiesības saņemt no dzīvokļu īpašniekiem nomas maksu par mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala lietošanu. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmā daļa, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punkts nosaka dzīvokļu īpašnieku pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu, bet 54.panta pirmā daļa nosaka zemes īpašnieka pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar dzīvokļu īpašniekiem. Arī pats prasītājs vairākkārt savā apelācijas sūdzībā norāda (Apelācijas sūdzības [4.] punkta 1.rindkopa un atsauces uz Senāta Civillietu departamenta spriedumiem SKC-244/2006 un SKC-679/2002), ka līgumi par zemes nomu zemes īpašniekam ir jāslēdz ar dzīvokļu īpašniekiem. Prasītājs nav iesniedzis nekādus

pierādījumus, ka viņš ir izpildījis savu ar likumu noteikto pienākumu un piedāvājis dzīvokļu īpašniekiem noslēgt nomas līgumu, savukārt dzīvokļu īpašnieki no šī piedāvājuma ir attiekušies. Pie tam prasītājs par šo pašu zemes gabalu, bet par citu periodu ir cēlis prasību tieši pret dzīvokļu īpašniekiem (lieta Nr.C30595914).

Prasītājs savā prasības pieteikumā atsaucas uz Civillikuma 2112.pantu un norāda, ka noma ir līgums ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu, taču ar lietas nodošanu vien, kamēr nav pieprasīta un nav nolīgta nomas maksa, nomniekam nerodas pienākums to maksāt. Kamēr zemes īpašnieks nav izteicis gribu prasīt nomas maksu un puses nav pausušas saskanīgu gribas izteikumu par nomas maksas apmēru, tikmēr gribai nav nekāda tiesiska spēka (Civillikuma 1427.pants). Pie tam no lietas materiāliem neizriet, ka mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem būtu nodots lietošanā zemes gabals 912 m^2 platībā.

Prasītājs savā prasības pieteikumā, paskaidrojumos un apelācijas sūdzībā atsaucas uz judikatūru piespiedu zemes nomas attiecībās, nepamatoti norādot uz vairākiem Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumiem, kuros noteikta mājas pārvaldnieka pienākums slēgt zemes nomas līgumu, tomēr nav izvērtējis, ka visās prasītāja norādītajās lietās ir pilnīgi atšķirīga mājas pārvaldīšanas forma, kas nav attiecināma uz mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem. Tā, Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumā lietā SKC-547/2007 tiesa norādījusi uz dzīvokļa īpašnieka pienākumu atmaksāt mājas apsaimniekotājam DzĪKS Zolitūde uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmuma pamata taisītos nepieciešamos izdevumus. Lietā SKC-535/2007 izskatīta zemes īpašnieka prasība pret DzĪKS „Jubilejas", kurā apelācijas instances tiesa konstatējusi, ka saskaņā ar DzĪKS „Jubilejas" statūtiem sabiedrības darbības mērķis ir nodrošināt daudzdzīvokļu mājas apsaimniekošanu, tai ir tiesības nomāt zemi un prasīt no dzīvokļu īpašniekiem mājas un zemes gabala uzturēšanai nepieciešamo izdevumu attiecīgās daļas samaksu. Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības dibina paši māju dzīvokļu īpašnieki ar mērķi pārvaldīt un apsaimniekot savu māju, attiecīgi izveidotajai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai ir pienākums nodrošināt pilnīgi visus mājas pārvaldīšanas pienākumus.

Lietā Nr.SKC-174/2010, SKC-57/2010 un SKC-1062/2015 zemes īpašnieki cēluši prasības pret Rīgas pilsētas pašvaldības un Latvijas valsts valdījumā esošo dzīvojamo ēku pārvaldniekiem. Šo ēku dzīvokļu īpašnieki konkrētajā brīdī nebija pārņēmuši mājas savā valdījumā un attiecīgi nevarēja pieņemt lēmumus par mājas pārvaldīšanu. Ēku īpašnieki, Rīgas dome un Latvijas valsts VAS „Privatizācijas aģentūra" vārdā māju pārvaldīšanu bija uzdevusi veikt māju pārvaldniekiem un pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumos bija noteikts pārvaldnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumus.

Māja /adrese/ 2013.gada decembrī ir nodota dzīvokļu īpašnieku valdījumā un dzīvokļu īpašnieki ir izmantojuši ar likumu noteiktās tiesības lemt par to kādas mājas pārvaldīšanas darbības nodrošināt saviem spēkiem un kādas uzticēt jaunajam mājas pārvaldniekam.

[20] Tāpat primāri ir izvērtējams jautājums vai SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" var būt atbildētājs lietā.

Pirmās instances tiesa piemēroja spēkā esošā redakcijā Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturto daļu un 2010.gada 1.jūnija starp VAS „Privatizācijas aģentūra" un SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" noslēgtā līguma 4.1.12.punktu, nosakot, ka SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nav izpildījusi savu pienākumu noslēgt ar zemes īpašnieku nomas līgumu un tādējādi ir atbildīga par nesamaksāto zemes nomas maksu.

Pirmās instances tiesa ir piemērojusi Civillikuma 2300. un 2303.pantus, atzīstot, ka pārvaldnieka un dzīvokļu īpašnieku savstarpējās attiecības vērtējamas kā pilnvarojums.

Prasītājs ieguva īpašuma tiesības 2006.gada 27.janvārī saskaņā ar maiņas līgumu, nav iesniegti pierādījumi par to, ka prasītājs būtu pievienojies 2005.gada 9.septembra līgumam.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā noteiktā obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība - zemes nomas līguma noslēgšana ir saistīta ar piesaistītā zemes gabala noteikšanu. Prasītājs nav apstrīdējis atbildētāja iebildumus, ka laikā, kad atbildētājs bija dzīvojamās mājas pārvaldnieks, piesaistītā zemes gabala platība nebija noteikta un atbildētājam tā nebija zināma.

Nav strīda par to, ka SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" veica dzīvojamās mājas /adrese/ pārvaldnieka pienākumus laikā no 2012.gada 6.janvāra līdz 2013.gada 1.novembrim. 2013.gada 1.novembrī VAS „Privatizācijas aģentūra", SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" parakstīja aktu par VAS „Privatizācijas aģentūra" valdījumā esošo nekustamo īpašumu Rīgā nodošanu un pieņemšanu AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" pārvaldīšanā.

Atbildētājs SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" uzsāka dzīvojamās mājas pārvaldīšanu atbilstoši 2010.gada 1.jūnija Pārjaunojuma līgumam par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un 2011.gada 2.decembra Vienošanos par grozījumiem 2010.gada 1.jūnija pārjaunojuma līgumā par dzīvojamo māju pārvaldīšanu. Līguma 4.1.punktā ir noteikti pārvaldnieka pienākumi, tajā skaitā, veikt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumā minētās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības. Līguma 4.1.12.punktā noteikts pārvaldnieka pienākums viena mēneša laikā rakstiski piedāvāt zemes gabala īpašniekam slēgt zemes nomas līgumu par nekustamajam īpašumam piesaistīto zemes daļu, kā arī informēt valdītāju par visiem gadījumiem, kad zemes nomas līgums tiek noslēgts vai pārjaunots.

Lietā nav strīda, ka dzīvojamo māju /adrese/ atbildētājs SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" saņēma pārvaldīšanā pēc minētā termiņa notecējuma. Nav pamata uzskatīt, ka noteiktais mēneša termiņš ir pagarināts līdz 2012.gada sākumam. Līguma otra puse – VAS „Privatizācijas aģentūra" nav cēlusi iebildumus par līguma izpildi. Līgums ir izpildīts un izbeigts līdz ar termiņa notecējumu.

Lietā nav strīda, ka laika posmā, kad atbildētājs veica pārvaldnieka funkcijas, prasītājs nepieteica prasījumus par zemes nomas samaksu vai nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju. Maksātnespējīgā SIA „REVERSED" maksātnespējas process tika uzsākts 2012.gada 31.maijā. Līdz 2014.gada 20.janvārim administrators neveica pasākumus nomas līguma noslēgšanai.

Lietā nav arī strīda, ka SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nesaņēma maksājumus no dzīvokļu īpašniekiem saistībā ar zemes gabala izmantošanu.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.pantu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Atbilstoši minētā likuma 10.panta noteikumiem dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu pārvaldniekam. 11.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.

Dzīvokļu īpašnieki nav devuši pilnvarojumu stāties līgumiskās attiecībās ar zemes īpašnieku. Tādējādi SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" nav pienākums atlīdzināt prasītāja prasījumus dzīvokļu īpašnieku labā.

Dotais pilnvarojums darbojās līdz 2013.gada 1.novembrim. Pirmās instances tiesa nav pamatojusi savus secinājumus ar materiālo tiesību normām, kas noteiktu pilnvarnieka pienākumu pēc pilnvarojuma izbeigšanās uzņemties saistības. Saskaņā ar Civillikuma 500., 2313. un 2314.pantu nav pamata uzskatīt, ka atbildētājam pēc pilnvarojuma izbeigšanas vai ārpus pilnvarojuma būtu tiesības vai pienākums uzņemties pilnvarotāja labā jebkādas saistības.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteikts pienākums dzīvojamās mājas īpašniekam nodrošināt dzīvojamās mājas pārvaldīšanu. Likuma 6.panta otrajā daļā ir noteiktas obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, tajā skaitā, līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku. Minētā likuma 8.pantā ir noteikts, ka dzīvojamās mājas pamatdokumentiem, proti, nekustamā īpašuma tiesības apliecinošam dokumentam, dzīvojamās mājas (dzīvokļa īpašuma) kadastrālās uzmērīšanas lietai, piesaistītā zemesgabala robežu līgumam par piesaistītā zemesgabala lietošanu, jāatrodas mājas lietā.

Prasītājs nav arī apstrīdējis atbildētāja iebildumus, ka mājas lieta glabājas pie dzīvojamās mājas īpašnieka, ka šajā gadījumā līgumu slēdza mājas īpašnieks un vēlākais tiesiskais valdītājs un atbildētājam kā pārvaldniekam netika nodota informācija par zemes īpašnieku un piesaistīto zemes gabalu.

Saskaņā ar likuma 9.pantu atbildība par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi gulstas uz dzīvojamās mājas īpašnieku.

Dzīvojamās mājas īpašniekam ir pienākums, uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu (likuma 10.pants).

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 5.punktā un 13.panta pirmajā daļā arī ir noteikts dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Arī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktā ir noteikts pienākums privatizētā objekta īpašniekam, šajā gadījumā dzīvokļa īpašniekam, slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju un apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts.

Minētā likuma 54.pantā, savukārt, ir noteikts zemes gabala īpašnieka pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Panta ceturtajā daļā ir piešķirtas zemes gabala īpašniekam tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu pret personu, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Apkopojot iepriekš minētās likuma normas, var secināt, ka pienākums līgumu slēgt ir īpašniekiem, tas ir, dzīvokļu un zemes īpašniekiem. Prasības celšana pret pārvaldnieku ir pieļaujama, ja dzīvokļa īpašnieks nav izpildījis savu pienākumu.

To, ka prasītājs faktiski atzīst, ka nomas attiecības pastāv starp dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašnieku nevis zemes nomas attiecības nodibinātas ar dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pilnvarotu personu (pārvaldnieku) izriet arī no Rīgas apgabaltiesas 2015.gada 7.decembra sprieduma, kurā atzīts, ka starp zemes gabala /adrese/ īpašnieku un valdītāju maksātnespējīgo AS„Reversed" kā iznomātāju un ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem, kā nomniekiem pastāvēja zemes nomas attiecības. Minētais spriedums stājies spēkā 2016.gada 13.jūlijā (lietas 2.sējuma 181.-195.lapa).

Lietā nav pierādījumu, ka dzīvokļu īpašnieki vai zemes īpašnieks ir godprātīgi pildījis minētās likuma normas. Kā konstatēts tiesas sēdē, atbildētājs prasības celšanas laikā nav vairs persona, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības.

Likumdevējs nav arī paredzējis pilnvarnieka kā pārvaldnieka atbildību pēc pārvaldīšanas pilnvarojuma izbeigšanas.

Pirmās instances tiesa ir rūpīgi vērtējusi otra atbildētāja – AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" atbildību un atzinusi, ka esošais pārvaldnieks nav saņēmis pilnvarojumu slēgt zemes nomas līgumu un tādēļ prasība pret viņu ir noraidāma, neskatoties uz to, ka uz minēto atbildētāju, tāpat kā uz citiem lietas dalībniekiem vienādi attiecināmas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā noteiktās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, tajā skaitā, līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pilnvarojuma neesamības zemes nomas līguma noslēgšanai sekas ir vienādi attiecināmas uz abiem pārvaldniekiem: bijušo un esošo, un prasība ir noraidāma pilnā apmērā.

Turklāt pirmās instances tiesa par saistību tiesību pusi atzinusi dzīvokļu īpašnieku kopību, bet piedziņu vērsusi pret bijušo pilnvarnieku – SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde".

Civillietu tiesas kolēģija arī uzskata par pamatotiem atbildētāja SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" iebildumus, ka prasītājs nav pierādījis nomas līguma priekšmetu, proti, iznomātā zemes gabala platību.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmās daļas noteikumiem Zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts akciju sabiedrība „Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Lietā ir iesniegti pierādījumi, VAS „Privatizācijas aģentūra" 2015.gada 9.janvāra vēstule, kurā norādīta mājai funkcionāli piesaistītās zemes platība 680 m^2. Šāda platība norādīta arī katra dzīvokļa īpašnieka pirkuma līgumos (lietas 1.sējuma 119.lapa).

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16.punktā noteikts, ka dzīvojamās mājas sagatavošana privatizācijai ir tiesisko un organizatoriski tehnisko darbību kopums, kas jāveic, lai noteiktu dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu un reģistrētu šo māju vai māju un zemi zemesgrāmatā līdz dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanai.

Minētās darbības funkcionāli nepieciešamā zemesgabala noteikšanā kā privatizācijas procesa sastāvdaļa ir izpildītas līdz ar dzīvojamās mājas privatizācijas procesa pabeigšanu, mājai piesaistītās zemes platība ir noteikta 680 m^2 un kā norādīts Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2010.gada 19.marta spriedumā lietā Nr.SKA-79/2010 šādi noteiktā funkcionāli nepieciešamā zemesgabala robežas un platība kļūst saistoša gan personām, kas iegūst īpašumā dzīvokli, gan zemes īpašniekam.

2017.gada 8.marta tiesas sēdē prasītāja pārstāvim tika izskaidrotas Civilprocesa likuma 93.panta pirmajā daļā noteiktais pienākums, ka prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība, atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta ceturtajai daļai vēršot uzmanību, ka lietā nav iesniegti pierādījumi, kas apstiprina zemes gabala platību 912 m^2, uz ko prasītājs atsaucās uz lietas materiālos esošo 2011.gada 5.jūlija zemes nomas līgumu Nr.RNP-Z-11-1272-lī, kā arī iesniedzis 1999.gada 17.novembra nomas līgumu, kas noslēgts starp Rīgas pilsētas Valsts dzīvokļu ekspluatācijas pārvaldi un /pers. U/ (lietas 2.sējuma 178.-179.lapa).

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasītāja atsaukšanās uz minētajiem līgumiem ir nepamatota, jo apstāklis, ka kāds no iepriekšējiem pārvaldniekiem noslēdzis līgumu par lielāku platību, tādējādi pasliktinot dzīvokļu īpašnieku stāvokli, nedod prasītājam tiesības pēc saviem ieskatiem izvēlēties iznomājamās zemes platību.

Lietā nav iesniegts piesaistītā zemesgabala saskaņots un apstiprināts plāns, attiecīgi nav arī pierādīta prasības summa, jo nav pierādīta piesaistītā zemes gabala platība.

Par pamatotu atzīstami arī atbildētāja SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" argumenti par prasījuma formulējumu, tā kā prasījums vērsts pret Dzīvokļu īpašnieku kopību, kas nav juridiska persona un tādējādi saskaņā ar Civilprocesa likuma 1.pantu nevar būt atbildētājs lietā.

Dzīvokļa īpašuma likuma 15.pantā ir noteikts dzīvokļu īpašnieku kopības statuss.

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir pārvaldes institūcija dzīvojamā mājā, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos. Likuma 16.pantā ir noteikta dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence. Kopībai nav tiesību patstāvīgi uzņemties saistības. Tas ir dzīvokļu īpašnieku pienākums.

Dzīvokļu īpašnieku kopība netika atzīta par pusi lietā un tādējādi nevar spriedums noteikt kopībai jebkādus pienākumus.

Piedziņa vērsta pret atbildētāju kā dzīvokļu īpašnieku kopības bijušo pilnvarnieku. Tāds pakārtotās atbildības veids likumā nav paredzēts. Starp prasītāju un atbildētāju prasības celšanas laikā nepastāvēja saistības, kas būtu pamatotas ar darījumu vai uz likuma pamata. Pirms prasības celšanas starp pusēm nepastāvēja saistības, kas nebūtu izpildītas no atbildētāja puses.

Ja starp pusēm nebija nodibinātas tiesiskas attiecības, tad nevar pastāvēt arī parāda saistības.

Pirmās instances tiesa atzina, ka pastāvēja zemes nomas tiesiskās attiecības starp prasītāju un dzīvokļu īpašnieku kopību, bet piedziņu saistībā ar šīm nomas attiecībām vērš pret citu personu, kas nav šo attiecību dalībnieks.

Tā kā prasība par piespiedu nomas attiecību konstatēšanu starp pusēm ir noraidāma, noraidāmi arī pakārtotie prasījumi par nomas maksas parāda, nekustamā īpašuma nodokļa parāda, pievienotās vērtības nodokļa un nokavējuma procentu piedziņu.

[21] Pirmās instances tiesa pareizi vērtējusi atbildētāja – AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" atbildību un atzinusi, ka esošais pārvaldnieks nav saņēmis pilnvarojumu slēgt zemes nomas līgumu un tādēļ prasība pret viņu ir noraidāma, neskatoties uz to, ka uz minēto atbildētāju, tāpat kā uz citiem lietas dalībniekiem vienādi attiecināmas Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrajā daļā noteiktās obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, tajā skaitā, līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

[22] Ar lietas materiālos esošo 2015.gada 14.septembra maksājuma uzdevumu (lietas 2.sējuma 57a.lapa) apstiprinās, ka atbildētājs SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde" samaksājis valsts nodevu par apelācijas sūdzības iesniegšanu 580,65 EUR apmērā. ievērojot, ka atbildētāja apelācijas sūdzība ir apmierināma un prasītājs uz lietas izskatīšanas brīdi ir maksātspējīgs, minētie tiesas izdevumi saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu piespriežami no prasītāja par labu atbildētājam SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde".

[23] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu prasītājam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 97., 193., 204.[1], 430., 432., 434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

Noraidīt pilnīgi AS „Latzemes nekustamie īpašumi" prasību pret SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", ēkas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vārdā rīkojas ēkas pārvaldnieks AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" par zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu, nomas maksas parāda, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas un nokavējuma procentu piedziņu.

Izbeigt tiesvedību lietā AS „Latzemes nekustamie īpašumi" prasībā pret SIA „Private Equity Insurance Group" par parāda piedziņu.

Piedzīt no AS „Latzemes nekustamie īpašumi", vienotais reģistrācijas Nr.40003347400, par labu SIA „Nekustamā īpašuma pārvalde", vienotais reģistrācijas Nr.40003238943 tiesas izdevumus, kas saistīti ar valsts nodevas samaksu, 580,65 EUR (pieci simti astoņdesmit *euro* sešdesmit pieci centi).

Noteikt AS „Latzemes nekustamie īpašumi" termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas iesniedzot kasācijas sūdzību par to Rīgas apgabaltiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas datums tiek noteikts 2017.gada 31.maijs.

Tiesnese Inese Strelča

Tiesnese Sarmīte Vamža

Tiesnese Ligita Gavare