Lietas arhīva Nr. C-0761-20/22
ECLI:LV:VRT:2020:0320.C29420819.5.S

**SPRIEDUMS**
**Latvijas Republikas vārdā**
Valmierā, 2020.gada 20.martā

Vidzemes rajona tiesa,
tiesnese I.Seisuma
tiesas sēdes sekretāre M.Mūrniece
piedaloties prasītāju SIA „Lieldamme", /pers. A/, /pers. B/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. C/
atbildētāja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" pilnvarotajam pārstāvim E.Hafizovam

izskatīja atklātā tiesas sēdē videokonferences režīmā civillietu SIA „Lieldamme", /pers. A/ un /pers. B/ prasībā pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas parāda, procentu un zaudējumu piedziņu.

Aprakstošā daļa

SIA „Lieldamme", /pers. A/ un /pers. B/ (turpmāk prasītāji) iesnieguši Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā prasības pieteikumu un tā grozījumus pret SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk atbildētājs) par par zemes piespiedu nomas attiecību atzīšanu, nomas parāda, procentu un zaudējumu piedziņu.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 32.[1] pantu, civillieta ātrākas izskatīšanas nodrošināšanai ar Rīgas apgabaltiesas priekšsēdētājas D.Vilsones 2019.gada 25.septembra rezolūciju nodota izskatīšanai Vidzemes rajona tiesai.

Prasītājs lūdz atzīt, ka starp zemesgabala ar kadastra Nr.01000800025 īpašniekiem SIA „Lieldamme", /pers. A/ un /pers. B/, kā iznomātājiem, no vienas puses, un dzīvojamās mājas ar kadastra Nr.0100 580 0100, adrese Kurzemes prospekts 110, Rīga, īpašnieku, kura vietā un vārdā kā minētās mājas pārvaldnieks rīkojas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", no otras puses, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par minētajai mājai piesaistītā zemesgabala 4668 kvadrātmetru platībā, kas nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts kā zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu 0100 080 0025 8041, lietošanu minētās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, ar nomas maksu no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim - 5% (pieci procenti) apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 1.maijam - 4% (četri procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.maija - 6% (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Lūdz piedzīt no - SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" -

SIA „Lieldamme" labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu EUR 807.80 un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 31.12.2019. procentus EUR 59.01 un piespriest SIA „Lieldamme" tiesības saņemt procentus 6% gadā no minētā parāda EUR 807.80 par laiku no 01.01.2020. līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

/pers. A/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu EUR 12578.64 un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 31.12.2019. procentus EUR 918.92 un piespriest /pers. A/ tiesības saņemt procentus 6% gadā no minētā parāda EUR 12578.64 par laiku no 01.01.2020. līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai);

/pers. B/ labā zemes nomas maksas parādu par 2018. un 2019.gadu EUR 1038.60 un par minētā parāda samaksas nokavējumu par laiku līdz 31.12.2019. procentus EUR 75.87 un piespriest /pers. B/ tiesības saņemt procentus 6% gadā no minētā parāda EUR 1038.60 par laiku no 01.01.2020. līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" par labu SIA „Lieldamme" tās samaksāto valsts nodevu un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus.

Prasības pieteikumā un prasības pieteikuma gozījumos norādīts, ka prasītājiem kopīpašumā pieder nekustamais īpašums - zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0100 080 0025, kura daļa 4668 $m^2$ platībā ir daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai ar adresi Kurzemes prospekts 110, Rīga, funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, kas ir zemes vienības daļa ar kadastra apzīmējumu 0100 080 0025 8041.

Minētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki (dzīvokļu īpašnieku kopībā ietilpstošās personas) nav likumā noteiktā kārtībā no Rīgas pilsētas pašvaldības pārņēmuši attiecīgās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības. Pildot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajā daļā noteikto pašvaldības pienākumu, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vietā līdz attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai rīkojas atbildētājs uz Rīgas pilsētas pašvaldības dota pilnvarojuma pamata kā šīs dzīvojamās mājas pārvaldnieks.

Starp prasītājiem un atbildētāju par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu noslēgtā zemes piespiedu nomas līguma termiņš ir izbeidzies 31.12.2017.

Atbildētājs kā dzīvojamās mājas pārvaldnieks turpina kopā ar dzīvojamo māju pārvaldīt un apsaimniekot piesaistīto zemesgabalu.

Par funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu dzīvojamās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai no 2018.gada 1.janvāra uz likuma pamata turpina pastāvēt zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

No lietā esošiem pušu savstarpējās sarakstes dokumentiem redzams, ka prasītāji kā zemes īpašnieki ir rakstveidā izteikuši atbildētājam piedāvājumu uzskatīt ar agrāko līgumu noteikto nomas maksu gadā 5,85% par saistošu arī no 01.01.2018. Šajā sakarā prasītāji atsaukušies uz Civillikuma 2123.panta noteikumu, atbilstoši kuriem pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti. Nepiekrītot šādai mērauklai, atbildētājs no savas puses ir piedāvājis par nomas attiecību laiku, sākot ar 01.01.2018., noslēgt citu zemes piespiedu nomas līgumu ar nomas maksu atbilstoši normatīvos aktos noteiktajam apmēram.

Prasītāji piekrituši atbildētāja piedāvājumam piemērot likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantā zemes piespiedu nomas attiecību gadījumiem paredzēto nomas maksas apmēru, kas 2018.gadā ir 5% no zemes kadastrālās vērtības, bet 2019.gadā (kopsakarā ar

Satversmes tiesas 12.04.2018. spriedumu lietā Nr.2017-17-01) no 01.01.2019. līdz 30.04.2019. gadā 4% no zemes kadastrālās vērtības, un no 01.05.2019. – 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Atbildētājs par piesaistītā zemesgabala lietošanu par laiku, sākot ar 01.01.2018. nav veicis nomas maksājumus prasītājiem pat ne paša atbildētāja piedāvātajā apmērā.

Norādīts, ka prasītāja /pers. A/, pamatojoties uz 2019.gada 16.jūlija mantojuma apliecību Nr.3795, mantojusi no /pers. D/ viņai piederējušās minētā zemesgabala 600/1000 (jeb 75/125) domājamās daļas.

Līdz ar to prasītājai /pers. A/ piederošās domājamās daļas palielinājušās no 272/1000 līdz 109/125 (272/1000+600/1000=34/125+75/125=109/125).

Nekustamais īpašums, zemesgabals ar kadastra Nr.0100 080 0025, kura daļa ir dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, ir kopīpašums, kas attiecīgi pieder SIA „Lieldamme" - 56/1000 domājamās daļas, /pers. A/ - 109/125 domājamās daļas un /pers. B/ - 72/1000 domājamās daļas.

Atbildētājs zemes nomas maksas saistību par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanu nav pildījis jau par diviem esošo piespiedu nomas tiesisko attiecību gadiem (t.i.2018. un 2019.g.), nemaksājot nomas maksu nevienam no dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala kopīpašniekiem pat ne paša atbildētāja 09.02.2018. vēstulē Nr.1-2/7333 un tai pievienotajā līguma projektā piedāvātajā apmērā. Atbildētājs piedāvāja slēgt zemes piespiedu nomas līgumu, piemērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" paredzēto nomas maksu 2018.gadā 5% no zemes kadastrālās vērtības un 2019.gadā 4% no zemes kadastrālās vērtības, kādu Satversmes tiesa atzina par neatbilstošu Satversmes 105.pantam no 2019.gada 1.maija.

No lietas materiālos esošiem Valsts zemes dienesta (VZD) kadastra informācijas izrakstiem par zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 0100 080 0025 8041 kadastrālo vērtību redzams, ka tā ir noteikta 2018.gadā EUR 139474 un 2019.gadā arī - EUR 139474.

Norāda, ka iepriekš minētā kadastrālā vērtība atbildētājam ir savlaicīgi paziņota un zināma sakarā ar jautājumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala piespiedu nomas līguma slēgšanu. Atbildētājs pats ir piedāvājis dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomas maksu ar rakstveida zemes piespiedu nomas līgumu noteikt likumā paredzētajā apmērā. Tāpat nav strīda, ka prasītāji ir piekrituši tam, ka attiecīgais nomas maksas apmērs nosakāms, piemērojot spēkā esošus likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta noteikumus.

Konkrētās Dzīvojamās mājas īpašnieks (dzīvokļu īpašnieku kopībā ietilpstošajās personas) strīdus laika posmā nav nodrošinājušas dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu bez atbildētāja iesaistīšanās funkcionāli nepieciešamā zemesgabala nomas attiecībās. Dzīvojamās mājas apsaimniekošana un pārvaldīšana nav iespējama bez funkcionāli nepieciešamā zemesgabala lietošanas.

Prasītājs norādījis nomas parāda aprēķinu :

Zemes vienības daļas ar kadastra apzīmējumu 0100 080 0025 8041 kadastrālā vērtība noteikta 2018.gadā EUR 139474 un 2019.gadā arī- EUR 139474.

Ņemot vērā mirušajai zemes kopīpašniecei /pers. D/ piederējušo domājamo daļu pāreju prasītājai /pers. A/, nomas maksas bez PVN parāds visiem zemes kopīpašniekiem SIA „Lieldamme", /pers. A/ un /pers. B/ kopā sastāda:

par 2018.gada pirmo pusgadu, t.i., laika posmu 01.01.2018.-30.06.2018., kas atbilst 181 dienai, EUR 3458.1909 (139474/100*5/365*181=3458.1909);

par 2018. gada otro pusgadu, t.i., laika posmu 01.07.2018.-31.12.2018., kas atbilst 184 dienām, EUR 3515.5090 (1394474/100*5/365*184=3515.5090);

par 2019.gada pirmo pusgadu, t.i., laika posmu 01.01.2019.-30.06.2019., kas atbilst 181 dienai, EUR 3232.7398, t.sk., par laika posmu 01.01.2019.-30.04.2019., kas atbilst 120 dienām, EUR 1834.1786 (139474/100*4/365*120=1834.1786) un laika posmu 01.05.2019.-30.06.2019., kas atbilst 61 dienai, EUR 1398.5612 (139474/100*6/365*61=1398.5612), kopā EUR 1834.1786+1398.5612=3232.7398;

par 2019.gada otro pusgadu, t.i., laika posmu 01.07.2019.-31.12.2019., kas atbilst 184 dienām, EUR 4218.6108 (139474/100*6/365*184=4218.6108).

Par visiem 2018. un 2019.gada pusgadiem kopā nomas maksas bez PVN parāds visiem kopīpašniekiem, t.i., par 1/1 domājamo daļu (56/1000+109/125+72/1000=1000/1000=1/1=1) sastāda: EUR 14425.0505 (3458.1909+3515.5090+3232.7398+4218.6108=14425.0505).

Ņemot vērā, ka Civillikuma 1765.panta pirmajā daļā noteiktais likumisko procentu apmērs ir 6 procenti no simta gadā, un, piemērojot nomas attiecībām Civillikuma 2142.panta noteikumus attiecīgie prasāmie procenti pēc stāvokļa līdz 31.12.2019. (ieskaitot) atbilst šādam aprēķinam: no parāda par 2018.gada 1.pusgadu EUR 3458.1909 (pamatparāda) prasāmie nokavējuma procenti ir EUR 414.9829 par samaksas termiņa 01.01.2018. nokavējumu 2 gadus (3458.1909/100*6*2=414.9829);

no parāda par 2018.gada 2.pusgadu EUR 3515.5090 (pamatparāda) prasāmie nokavējuma procenti ir EUR 317.2626 EUR par samaksas termiņa 01.07.2018. nokavējumu 1 gadu un 184 dienām (3515.5090/100*6+3515.5090/100*6/365*184=210.93054+106.33210=317.2626);

no parāda par 2019.gada 1.pusgadu EUR 3232.7398 (pamatparāda) prasāmie nokavējuma procenti ir EUR 193.9643 par samaksas termiņa 01.01.2019. nokavējumu 1 gadu (3232.7398/100*6=193.9643); no parāda par 2019.gada 2.pusgadu EUR 4218.6108 (pamatparāda) prasāmie nokavējuma procenti ir EUR 127.5985 par samaksas termiņa 01.07.2019. nokavējumu 184 dienām (4218.6108/100*6/365*184=127.5985). Attiecīgi aprēķinātie likumiskie nokavējuma procenti par nomas maksas parāda par 2018. un 2019. gadu EUR 14425.0505 samaksas nokavējumu pēc stāvokļa uz 31.12.2019. kopā sastāda: EUR 1053.8083 (414.9829+317.2626+193.9643+127.5985=1053.8083).

Atbilstoši prasītāju zemes kopīpašuma domājamām daļām nomas maksas parada par 2018. un 2019.gadu un likumisko nokavējuma procentu pēc stāvokļa uz 31.12.2019. aprēķins ir šāds:

par SIA „Lieldamme" 56/1000 domājamām daļām pamatparāds EUR 807.80, likumiskie nokavējuma procenti EUR 59.01;

par /pers. A/ 109/125 domājamām daļām pamatparāds EUR 12578.64, likumiskie nokavējuma procenti EUR 918.92;

par /pers. B/ 72/1000 domājamām daļām pamatparāds EUR 1038.60, likumiskie nokavējuma procenti EUR 75.87.

Atbildētājam nosūtīts prasības pieteikums, nosakot noteiktajā termiņā iesniegt paskaidrojumus. Tiesas noteiktajā termiņā atbildētājs sniedzis paskaidrojumus, kuros norādījis, ka prasību neatzīst.

Paskaidrojis, ka starp zemes un ēkas īpašnieku pastāv piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Šī tiesiskā attiecība - piespiedu noma - rodas uz likuma pamata ar īpašuma tiesiska valdījuma iegūšanas brīdi un pastāvēs neatkarīgi no tā, vai starp pusēm ir noslēgta rakstiska vienošanās (nomas līgums). Nedz zemes, nedz ēkas īpašnieks (tiesiskais valdītājs) šo stāvokli ietekmēt nevar, un abiem jārēķinās ar esošo situāciju.

Prasītājiem piederošā zemesgabala daļā atrodas dzīvojamās mājas Kurzemes prospekts 110, Rīgā, dzīvokļu īpašnieku lietošanā, kas atbilst arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 6.punktā norādītajām.

Norāda, ka arī Augstākās tiesas Civillietu departaments savā 2016.gada 22.novembra spriedumā lietā Nr.226/2016 par kļūdainu atzina dažādu instanču tiesu nolēmumos līdz šim pausto uzskatu, ka pārvaldnieks ir piespiedu nomas subjekts.

Vērtējot zemes nomas tiesisko attiecību subjektus, ir jāņem vērā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.panta pirmo un ceturto daļu. No minētajām tiesību normām izriet, ka zemes piespiedu nomas līguma puses, tātad šo tiesisko attiecību subjekti ir zemes īpašnieks un privatizētā objekta (dzīvokļa) īpašnieks. Uzskata, ka līguma, kā arī šo īpašo tiesisko attiecību subjekti nevar būt ne pašvaldība, ne atbildētājs.

Atbildētājs nav zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts un nav arī nomnieks, jeb zemes lietotājs. Atbildētājs nav dzīvojamās mājas īpašnieks un tādējādi objektīvi nevar būt prasītājiem piederošās zemes lietotājs, kuram saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu būtu pienākums veikt zemes nomas maksājumus. Tādējādi nav pamatots prasītāju apgalvojums, ka atbildētājs izskatāmajā gadījumā rīkojas kā nomnieks un ir zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību puse.

Atbildētājs norāda uz Latvijas Republikas Senāta 2019.gada 12.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-109/2019. Ar šo no lēmumu Senāts ir mainījis līdz šim pastāvošo judikatūru un atzinis, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts - tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā. Senāts norādījis, ka par dzīvokļu īpašnieku kopības saistībām pret trešajām personām parasti atbild pati kopība ar savu mantu. Kopības mantas nepietiekamības gadījumā katram dzīvokļa īpašniekam ir pienākums līdzdarboties kopības lēmumu pieņemšanā un sniegt nepieciešamo finansiālo ieguldījumu, lai nodrošinātu iespēju kopībai izpildīt savas saistības pret trešajām personām. Ja dzīvokļa īpašnieks neizpilda vai nepienācīgi izpilda lojalitātes pienākumu pret dzīvokļu īpašnieku kopību, tas ir pamats ar šo neizpildi vai nepienācīgo izpildi radīto zaudējumu atlīdzināšanas prasībai pret attiecīgo dzīvokļa īpašnieku. Bez tam Senāts norādījis, ka likumā noteiktajos gadījumos dzīvokļu īpašnieki kā kopības biedri ir personiski (tieši) atbildīgi par kopības saistībām pret trešajām personām. Šādos gadījumos trešajām personām prasība primāri jāceļ pret personiski atbildīgo dzīvokļa īpašnieku.

Vērš tiesas uzmanību uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9.pantu.

Atbildētāja ieskatā, prasītāji nevar prasīt no atbildētāja zemes nomas maksas parāda un nokavējuma procentu piedziņu, jo atbildētājs nav piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts, nav zemes lietotājs un tādējādi nav un nevar būt parādā prasītājiem. Atbildētājs nevar nokavēt samaksāt to, ko likums neparedz atbildētājam maksāt. Prasītājiem jāvēršas pie patiesajiem nomniekiem, kuri lieto prasītājiem piederošo zemi, ar kuriem prasītājiem uz likuma pamata pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības un kuriem saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktu ir pienākums veikt zemes nomas maksājumus prasītājiem.

Prasītāji apgalvo, ka starp pusēm nav strīda par to, ka 2015.gada 7.aprīļa zemes nomas līguma Nr.7.4-1/225/2015 darbības termiņš beidzies 2017.gada 31.decembrī. Šajā sakarā norāda uz prasītāju 2018.gada 9.marta vēstuli Nr.155/2018, kur prasītāji uzsvēruši, ka 2015.gada 7.aprīļa zemes nomas līgums Nr.7.4-1/225/2015 joprojām ir spēkā un attiecīgi spēkā ir minētajā līgumā pielīgtais zemes nomas maksas apmērs, t.i., 5,85% no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā, papildus pievienotās vērtības nodoklis atbilstoši normatīvajos aktos noteiktai likmei.

Atbildētājs no 2015.gada 7.aprīļa zemes nomas līguma Nr.7.4-1/225/2015 izrietošas saistības ir izpildījis pilnā apmērā, jo starp pusēm atbilstoši Privatizācijas likuma 54.panta otrās daļas noteikumiem bija panākta rakstveida vienošanās par zemes nomas maksas apmēru.

Ievērojot Civillikuma 2165.pantu, kā arī apstākli, ka 2015.gada 7.aprīļa zemes nomas līgumā Nr.7.4-1/225/2015 pielīgtais zemes nomas maksas apmērs pārsniedza 2018.gadam maksimāli pieļaujamo zemes nomas maksas procentu likmi un neatbilda jaunākajām judikatūras atziņām par PVN piemērošanu piespiedu nomas maksai, atbildētājs tiešām nav piekritis atzīt šo līgumu par saistošu arī laika posmā no 2018.gada 1.janvāra, un tādējādi prasītāju iesniegtie zemes nomas rēķini, kuri bija izrakstīti uz spēkā neesoša zemes piespiedu nomas līguma, tika noraidīti un netika apmaksāti. Atzīst, ka prasītāji pamatoti norāda, ka atbildētājs obligāti veicamo pārvaldīšanas darbību ietvaros piedāvāja noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu, nomas maksu nosakot atbilstoši Privatizācijas likuma noteikumiem un ievērojot judikatūras atziņas par PVN piemērošanu piespiedu nomas maksai. Taču prasītāji atteikušies rakstveidā, t.i. atbilstoši Privatizācijas likuma 54.panta otrai daļai un Civillikuma 1484.pantam vienoties par zemes nomas maksas apmēru, jo nepiekrita Augstākās tiesas atziņām par PVN piemērošanu.

Apzinoties to, ka 2015.gada 7.aprīļa zemes nomas līgums Nr.7.4-1/225/2015 no 2018.gada 1.janvāra nav spēkā, kā arī normatīvajos aktos noteiktos nomas maksas ierobežojumus 2018.gadā un judikatūras atziņas par PVN piemērošanu, prasītāji tīši uzstājuši uz minētā līguma spēkā esamību pēc 2017.gada 31.decembra un apzināti iesnieguši apmaksai rēķinu, kas bija izrakstīts bez tiesiska pamata.

Atbildētājam pastāv pamatotas šaubas par saistību kopumā un tās apmēru, jo atbildētājs nav prasītājiem piederošās zemes lietotājs. Kamēr nav noslēgts zemes piespiedu nomas līgums vai stājies spēkā tiesas spriedums, atbildētājam nav nekādu parādsaistību pret prasītājiem. Atbildētājam no likuma neizriet pienākums veikt zemes nomas maksājumus par citai personai piederošās zemes lietošanu. Šāds pienākums likumā noteikts dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Viens no iemesliem tam, ka zemes piespiedu nomas līgums netika noslēgts rakstveidā ir PVN piemērošana zemes piespiedu nomas gadījumā. Atbildētājs nav tiesīgs veikt zemes nomas maksājumus bez rakstveidā noslēgtā zemes piespiedu nomas līguma.

Ir nepamatots prasītāju apgalvojums, ka prasītāji ir piekrituši pieņemt atbildētāja zemes piespiedu nomas līguma piedāvājumu daļā. Nav pamata apgalvot, ka atbildētājam būtu kaut kādas maksāšanas saistības, neesot rakstveidā noslēgtajam līgumam. Atbildētājam ir pienākums slēgt zemes piespiedu nomas līgumus, nevis veikt maksājumus uz likuma pamata. Atbildētājs uzskata, ka nav vainojams apstāklī, ka prasītāji nevēlas respektēt Augstākās tiesas atziņas un nav piekrituši rakstveidā vienoties par zemes nomas maksas apmēru.

Prasītāju norāde, ka pašlaik Reformas likumā paredzēts zemes nomas maksas apmērs 6% no zemes kadastrālās vērtības, ja puses nevar vienoties, ir nepamatota un maldinoša.

Dzīvojamā māja ir daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, tad prasītāju Reformu likuma 12.panta otrā daļa šajā gadījumā nevar tikt piemērota.

Prasītāji nav Reformu likuma subjekti. Minētais likums attiecās uz bijušajiem zemes īpašniekiem (fiziskās un juridiskās personas, kurām piederēja zemes īpašums Latvijas Republikā 1940.gada 21.jūlijā), kā arī to mantiniekiem. Prasītāji nav bijušie zemes īpašnieki minētā likuma izpratnē vai to mantinieki.

Ņemot vērā to, ka Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši pārvaldīšanas tiesības, tad dzīvokļu īpašnieku, pārvaldnieku un zemes īpašnieku savstarpējās attiecības reglamentē Privatizācijas likums *(sk. Latvijas Republikas Senāta 2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-5/2019 8.1.punktu).*

Daļa par to, ka nevienošanās gadījumā pusēm nomas maksas apmērs ir zināms, atbildētājs norāda, ka, ja puses nevar vienoties, zemesgabala nomas maksu privatizētā dzīvokļa īpašniekam nosaka tiesa *(sk. Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 8.februāra sprieduma lietā Nr.SKC-5/2019 8.4.punktu).*

Tas nozīmē, ka gadījumā ja saskaņā ar Privatizācijas likuma 54.panta otrās daļas nosacījumiem nav panākta rakstveida vienošanās par zemes nomas maksas apmēru, tad būtiskās sastāvdaļas nosaka tiesa.

Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības uz likuma pamata pastāv starp ēkas un zemesgabala īpašnieku, t.i., starp prasītājiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem, kas ir patiesie nomas attiecību subjekti, nevis starp prasītājiem un atbildētāju. Šīs īpašās likumiskās attiecības pastāv starp zemes īpašniekiem un ēkas īpašniekiem, nevis ēkas apsaimniekotāju. Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp prasītājiem un atbildētāju uz likuma pamata nepastāv. Tas izriet arī no Privatizācijas likuma 50.panta pirmās daļas 3.punkta un 54.panta otrās daļas.

Atbildētājam no minētajām tiesiskajām attiecībām kaut kādas maksāšanas saistības var rasties tikai rakstveidā noslēdzot zemes piespiedu nomas līgumu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku vietā, ar kuru atbildētājs uzņemsies saistības maksāt prasītājiem zemes nomas maksu, vai arī maksāšanas saistības var rasties, ja spēkā stāsies tiesas nolēmums, ar kuru starp prasītājiem un atbildētāju kā nomnieku tiks atzītas (konstatētas) piespiedu nomas tiesiskās attiecības un atbildētājam būs noteikts pienākums veikt zemes nomas maksas samaksu.

Kamēr starp prasītājiem un atbildētāju nav noslēgts zemes piespiedu nomas līgums vai nav tiesas nolēmuma, atbildētājam nav nekāda no likuma izrietoša pienākuma veikt zemes nomas maksas maksājumus un attiecīgi nevar izveidoties zemes nomas maksas parāds un šī parāda samaksas nokavējums.

Pienākums maksāt nomas maksu par prasītājiem piederošās zemes lietošanu ar likumu ir noteikts Dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem nevis atbildētājam, savukārt zemes piespiedu nomas līgums rakstveidā saskaņā ar Privatizācijas likuma 54.panta otrās daļas noteikumiem netika noslēgts prasītāju vainas dēļ, jo prasītāji neievēro un joprojām turpina ignorēt nostiprinātas judikatūras atziņas par PVN piemērošanu.

Atbildētājam pienākums veikt zemes nomas maksājumus nav juridiskas nozīmes, jo šāds apgalvojums neatbilst normatīvajiem aktiem, kuri regulē dzīvojamo māju pārvaldīšanu un zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Turklāt paši prasītāji apgalvo, ka atbildētājs piedāvāja noslēgt līgumu, nomas maksu nosakot atbilstoši likumā noteiktajām apmēram, tādējādi izpildot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktā noteikto pienākumu pārvaldīšanas darbību ietvaros slēgt zemes piespiedu nomas līgumus.

Pastāvot strīdam par zemes nomas tiesisko attiecību subjektu un nomas maksas apmēru, parādniekam par šo laika posmu nav pienākuma maksāt procentus, arī bez noteiktas norunas uz likuma pamata, jo parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas par saistības apmēru, kā to noteic Civillikuma 1665.pants. Šāds viedoklis atbilst arī judikatūrai *(sk. Augstākās tiesas Senāta 2003.gada 17.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-610 (C04238202), 2012.gada 5.septembra spriedumu lietā Nr.SKC-366/2012 (C27098108), Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014.gada 21.marta spriedumu lietā Nr.SKC-135/2014 (C32103508), 2015.gada 8.oktobra spriedumu lietā Nr.SKC-101/2015 (C27190211), 2017.gada 29.maija spriedumu lietā Nr.SKC-225/2017 (C29766011), Vidzemes apgabal tiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 31.oktobra spriedumu lietā Nr.C29466516*).

Judikatūrā ir noteikti likumisko nokavējuma procentu piedziņas priekšnoteikumi, proti: 1) galvenais parāds jeb kapitālparāds, 2) parāda samaksas nokavējums, 3) likumisko procentu atbilstība likumā noteiktajam apmēram, 4) likumisko procentu prasība vienlaikus ar galveno saistību. Bez šādu priekšnoteikumu konstatēšanas, t.sk. bez galvenā parāda noteikšanas, likumisko nokavējuma piedziņa nav iespējama. Līdz ar to atbildētāja ieskatā, kamēr starp pusēm atbilstoši likumam rakstveidā nav noslēgts līgums vai tiesa ar nolēmumu noteikusi maksāšanas pienākumu, nav iespējams konstatēt galveno parādu, jo likums uzliek atbildētājam slēgt zemes nomas līgumu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku vārdā un uz viņu rēķina, nevis maksāt zemes nomas maksu par citai personai piederošas zemes lietošanu.

Ņemot vērā apstākli, ka starp pusēm atbilstoši likumam rakstveidā nav noslēgts zemes piespiedu nomas līgums, bet atbildētajam no likuma neizriet pienākums veikt zemes nomas maksas maksājumus, nav pamata uzskatīt, ka atbildētājs ir atzīstams par parādnieku saskaņā ar Civillikuma 1651.pantu un pieļāvis parāda samaksas nokavējumu Civillikuma 1652.panta izpratnē.

Atbildētājs lūdz tiesu, noraidīt prasību pilnā apmērā kā nepamatotu.

Tiesas sēdē prasītāju pilnvarotais pārstāvis /pers. C/ prasību uzturēja spēkā uz prasības pieteikuma grozījumos norādītajiem apstākļiem un pamatiem. Norādīja, ka netiek uzturēta prasība par zaudējumu piedziņu (PVN).

Papildus paskaidroja, ka atbildētājs dzīvojamo māju pārvalda uz Rīgas pilsētas pašvaldības dota pilnvarojuma pamata. Nav arī strīda par nomas attiecību priekšmetu - dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu 4668 $m^2$ platībā, kā arī to, ka pēc agrākā zemes piespiedu nomas līguma termiņa izbeigšanās no 01.01.2018. attiecīgais zemesgabals tiek izmantots attiecīgās dzīvojamās mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, bet atbildētājs nav veicis nevienu nomas maksājumu.

Uzskata, ka pārvaldniekam, uzņemoties veikt obligātās pārvaldīšanas darbības, ir jāparedz izdevumi par dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala nomu, par to jāinformē dzīvokļu īpašnieki un jāveic pasākumi nepieciešamo līdzekļu iekasēšanai.

Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, slēdzot ar zemes īpašnieku nomas līgumu par mājai piesaistītā zemesgabala nomu, pārvaldnieks rīkojas kā dzīvokļu īpašnieku pārstāvis (vietnieks), tāpēc visi izdevumi, kas pārvaldniekam rodas, veicot pārvaldīšanas darbības, gulstas uz dzīvokļu īpašniekiem, kuriem ir pienākums maksāt pārvaldniekam atbilstošu apsaimniekošanas maksu, nevis uz zemes īpašnieku.

Likumdevējs dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās ir paredzējis speciālu pilnvarojuma veidu, kas atšķiras no Civillikuma vispārējiem noteikumiem par pilnvarojumu.

Atbildētājam kā dzīvojamās mājas pārvaldniekam jānodrošina pienācīga tās pārvaldīšana.

Beidzoties piespiedu nomas līgumam atbildētājs turpina pārvaldīt dzīvojamo māju tās īpašnieka vietā, pastāvot zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, zemes īpašnieku prasība dzīvokļu īpašnieku kopības vietā pamatoti vērsta pret pārvaldnieku (atbildētāju).

Atsaucas uz likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrajā daļā noteikto.

Prasītāju ieskatā prasītāju prasījums par nomas maksas noteikšanu no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības ir pamatots. To apstiprina nomas maksas apmēra atbilstība likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" spēkā esošajiem 12.panta noteikumiem, kas attiecas uz zemes nomas maksas noteikšanu zemes piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumos.

Atbildētājs zemes nomas maksu nav maksājis vairāk nekā par diviem esošo piespiedu nomas tiesisko attiecību gadiem (t.i. 2018. un 2019. g.).

Atbildētājs ir piedāvājis slēgt zemes piespiedu nomas līgumu, piemērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" paredzēto nomas maksu 2018.gadā 5% no zemes kadastrālās vērtības un 2019.gadā 4% no zemes kadastrālās vērtības, kādu Satversmes tiesa atzina par neatbilstošu Satversmes 105.pantam un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija.

Norāda, ka pamats atzīt, ka ir bijis iestājies atbildētāja nomas maksas maksājuma pienākums uz likuma pamata, kura izpildi atbildētājs nokavējis. Attiecīgi atbildētājam kā parādniekam ir jācieš arī nokavējuma nelabvēlīgās sekas - likumisko procentu samaksa.

Nav atrodams objektīvs pamats atbildētāja šaubām ne par saistību maksāt nomas maksu un procentus, ne par prasīto zemes piespiedu nomas maksājumu parāda un procentu apmēru. Lūdz prasību apmierināt.

Tiesas sēdē atbildētāja pilnvarotais pārstāvis Ernests Hafizovs prasību neatzina. Uzturēja spēkā tiesai sniegtos paskaidrojumus un iebildumus pret prasību. Papildus paskaidroja, ka zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp prasītājiem un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem pastāv uz likuma pamata, bet atbildētājs nav dzīvojamas mājas īpašnieks, tādēļ lietā nevar būt subjekts, jo kā pārvaldniekam viņam ir pienākums slēgt zemes nomas līgumu un darboties saskaņā ar to, bet nevis uz likuma pamata. Atbildētājs nav tiesīgs slēgt dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem neizdevīgu zemes nomas līgumu, kurā 2018.gadā papildus zemes nomas maksai 5% no zemes kadastrālās vērtības gadā un 2019.gadā līdz 30.aprīlim papildus zemes nomas maksai 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā prasītāji paredzējuši pievienotās vērtības nodokļa samaksu, kas gan uz tiesas sēdes dienu vairs nav aktuāla, jo no pievienotās vērtības nodokļa samaksas prasītāji atteikušies tikai ar prasības pieteikuma iesniegtajiem grozījumiem. Uzskata, ka prasītāji cēluši prasību pret nepareizo atbildētāju.

Paskaidro, ja puses nevar vienoties par zemes piespiedu nomu, strīdu risina tiesā. Norāda, ka prasītāji nav pierādījuši, ka taisnīga zemes nomas maksa no 2019.gada 1.maija ir 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, viņaprāt, ka nav piemērojams likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otra daļa. Paskaidroja, ka 2019.gada 12.decembrī notikusi judikatūras maiņa un dzīvokļu īpašnieku kopība atzīstama par tiesību subjektu un atbildētāju lietā. Kamēr nav rakstveida līguma, nav pamata runāt par maksājumu parādu un nokavējumu. Atbildētājs norāda, nosakot zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija, būtu jāņem vērā Tieslietu ministrijas veiktā nomas tirgus izpēte un plānotā likme – 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības. Paskaidroja, ka neskatoties uz to, ka nav pušu starpā noslēgts līgums, atbildētājs no iedzīvotājiem iekasē avansa maksājumus par zemes nomu. Lūdz prasību noraidīt.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausot prasītāju un atbildētāja pilnvaroto pārstāvju paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudot rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir apmierināma daļēji.

Kā atzīts tiesību doktrīnā, civiltiesiskajā strīdā pusēm ir pretējas intereses un viedokļi un katra puse cenšas pārliecināt tiesu par noteiktu tiesisko attiecību un juridiski nozīmīgu faktu esamību vai neesamību. To var panākt ar pierādījumiem un pierādīšanu (sk. *A.Līcis. Prasības tiesvedība un pierādījumi. Prof.K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003, 62.lpp.)*

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190.panta otro daļu tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā. Un Civilprocesa likuma 192.pants nosaka, ka tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa nosaka, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa nosaka, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Lietā noskaidrots, un par to nav strīda, ka prasītājiem kā kopīpašniekiem pieder nekustamais īpašums – zemesgabals Kurzemes prospekts 110, Rīga, ar kadastra Nr.0100 080 0025. Zemes kopējā platība 262417 $m^2$. Kopīpašnieku īpašuma tiesība nostiprināta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2973. Minēto apliecina lietā iesniegtais Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2973 izraksts.

Uz prasītājiem piederošā zemesgabala atrodas nekustamais īpašums 5-stāvu dzīvojamā ēka, kadastra Nr.0100 580 0100, kas ierakstīta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.13647. Minēto apliecina lietā iesniegtais Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.13647 izraksts.

Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas funkcionālai uzturēšanai noteikta zemes daļa 4668 $m^2$ platībā, kadastra apzīmējums 0100 080 0025 8041.

Lietā nav strīda, ka prasītājiem SIA ,,Lieldamme" pieder zemes īpašums 56/1000 domājamā daļa, /pers. A/ 109/125 domājamā daļa, /pers. B/ 72/1000 domājamā daļa no zemes īpašuma Kurzemes prospekts 110, Rīga.

Kā noskaidrots un par to lietā nav strīda, ka dzīvojamās mājas Kurzemes prospekts 110, Rīgā, dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības, tās pamatojoties uz Rīgas pilsētas pašvaldības pilnvarojumu, veic atbildētājs, sabiedrība ar ierobežotu atbildību ,,Rīgas namu pārvaldnieks".

Nav strīda arī par to, ka 2015.gada 7.aprīlī starp atbildētāju un prasītājiem tika noslēgts zemes piespiedu nomas līgums Nr.7.4-1/225/2015. Līguma darbības laiks bija no 2015.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.decembrim. Puses līgumā vienojušās, ka zemes nomas maksas procentu likme ir 5,85% gadā no zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā. Pēc līguma darbības izbeigšanās, jauns zemes nomas līgums starp pusēm nav noslēgts, jo puses nav varējušas vienoties par zemes nomas maksas apmēru.

Likuma ,,Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību" 14.panta pirmās daļas 1.-4.punktā paredzētajos gadījumos ēkas (būves) īpašnieks lieto citai personai piederošu zemesgabalu vai tā daļu, pamatojoties uz likumu. Tādējādi lietošanas tiesības pastāv neatkarīgi no zemes īpašnieka un ēkas (būves) īpašnieka gribas, tām ir piespiedu raksturs.

Konkrētajā gadījumā starp zemes īpašniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašniekiem pastāv zemes likumiskās (piespiedu) nomas tiesiskās attiecības, un tās turpinās arī bez pušu noslēgta līguma.

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

Saskaņā ar likumu ,,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 kura atrodas privatizētais objekts. Savukārt šīs normas trešā daļa nosaka, ka valsts dzīvojamās mājas valdītāja vai pašvaldības pienākums ir pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļa īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Lietā noskaidrots, ka līdz tiesas dienai dzīvokļu īpašnieki nav pārņēmuši mājas pārvaldīšanu, kā arī nav pilnvarojuši to pārvaldīt kādam citam. Tādēļ, atbilstoši likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septītajai daļai Rīgas pilsētas pašvaldībai bija pienākums pārvaldīt un apsaimniekot minēto dzīvojamo māju.

Likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā daļa (redakcija spēkā līdz 2019.gada 11.jūlijam) noteic, ka 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 dzīvojamo māju privatizāciju veicošā institūcija noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Savukārt minētā panta ceturtajā daļā noteikts, 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.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punktā noteikts, ka pirms privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības tiek nodotas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, pārvaldniekam ir tiesības dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt līgumus par attiecīga dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī par piesaistītā zemesgabala lietošanu. Savukārt minētā likuma 6.panta otrās daļas 4.punktā paredzēts, ka līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība.

Pamatojoties uz iepriekš norādīto, tiesa secina, ka pārvaldniekam ir pienākums, nevis tikai tiesība, slēgt līgumu par attiecīgai dzīvojamai mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu ar zemes īpašnieku, tā kā atbildētājs veic privatizētas pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanu pirms dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanas attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai

personai, un pārvaldnieka pilnvarojums ir nostiprināts Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 7.punktā.

Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 8.februāra spriedumā lietā Nr.C28409512, SKC-5/2019 ( ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S) (9.2.punkts) nostiprināta atziņa, ka nenodotu pārvaldīšanas tiesību un nepabeigtas privatizācijas gadījumā atbildīgā persona par zemes nomas līguma noslēgšanu ir pašvaldība, kura ir tiesīga pilnvarot citu personu noslēgt zemes nomas līgumu visai dzīvojamai mājai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma ietvaros.

Augstākās tiesas Senāts 2019.gada 8.februāra spriedumā lietā Nr.C28409512, SKC-5/2019 ( ECLI:LV:AT:2019:0208.C28409512.2.S) ir skaidrojis (8.punkts), ka „lai izpildītu likumā uzlikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu, ir jāpastāv attiecīgiem priekšnoteikumiem. Domstarpības par līgumā iekļaujamiem noteikumiem un pušu nespēja labprātīgi vienoties ir objektīvs šķērslis līguma noslēgšanai. Minētās normas, kā uzskata Senāts, nav tulkojamas kā likumdevēja griba vienai pusei uzspiest otras puses subjektīvu vēlmi un pēc tiesas pavēles parakstīt nomas līgumu, bet gan kā zemes un ēkas īpašniekam dots uzdevums savstarpēji saistīties, noslēdzot līgumu atbilstoši brīvprātības principam. Savukārt, ja vienošanās par līguma noteikumiem nenotiek (strīda gadījumā) nomas tiesisko attiecību konstatāciju (atzīšanu) veic tiesa, nodibinot ar tiesas spriedumu nomas līguma būtiskās sastāvdaļas (Civillikuma 2124.pants).

Respektīvi, nav pamata uzlikt par pienākumu vienai pusei noslēgt rakstveida zemes nomas līgumu ar otru pusi, jo tiesas spriedums, ar kuru konstatētas piespiedu nomas attiecības, aizstāj jebkāda cita akta taisīšanu (sk.*Augstākās tiesas 2016.gada 26.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-336/2016 (C39057712) 10.4.punktu un Augstākās tiesas 2018.gada 10.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-117/2018 ( ECLI:LV:AT:2018:1210.C27142014.1.S) 9.punktu*).”

Zemes īpašnieka tiesības celt tiesā prasību par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu, jo, nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējams izšķirt strīdu pēc būtības par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanu (*Augstākās tiesas 2016.gada 20.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKC-0005/2016 8.punkts*).

Tiesas ieskatā, prasītāji kā zemes īpašnieki pamatoti cēluši prasību par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu pret atbildētāju, kas pēc Rīgas pilsētas pašvaldības pilnvarojuma ir pārvaldnieks, un pārstāv dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus, jo beidzies 2015.gada 7.aprīlī noslēgtā zemes nomas līguma termiņš, un tas vairs nav spēkā.

Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta pirmās daļas 5.punktā noteikts dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt zemes nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošās zemes.

Minēto pienākumu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki pildīja, pamatojoties uz atbildētāja un zemes īpašnieku noslēgto līgumu, kas bija spēkā līdz 2017.gada 31.decembrim.

Minētā līguma par piespiedu zemes nomu 2.2.apakšpunktā noteikts, ka puses par norēķinu kārtību vienojušies pakalpojumu līgumā par zemes piespiedu nomas līguma administrēšanu un naudas līdzekļu iekasēšanu. Noteikts, ka pārvaldnieks izmaksā nomas maksu pēc pakalpojuma līguma noslēgšanas atbilstoši tā nosacījumiem.

Nav strīda, ka pildot pārvaldnieka pienākumus, atbildētājs līgumā paredzētajā kārtībā pārskaitīja zemes īpašniekiem nomas maksu, ko iekasēja no dzīvokļu īpašniekiem. Tiesas sēdē atbildētāja pilnvarotais pārstāvis apliecināja, ka neskatoties uz līguma termiņa beigšanos, atbildētājs iekasē no dzīvokļu īpašniekiem zemes nomas maksas avansu, bet tas netiek pārskaitīts zemes īpašniekiem, jo nav noslēgts līgums sakarā ar to, ka puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru. Apliecināja, ja dzīvokļu īpašnieki liks atbildētāja savākto avansu samaksāt prasītājam, tad viņi to arī darīšot.

Tiesa norāda, ka jautājumā par zemes nomu tiesiskās attiecības primāri pastāv starp zemes īpašnieku un dzīvokļa īpašnieku, ko vairākkārtēji uzvēra atbildētājs.

Pieņemot Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumu, likumdevējs šajās tiesiskajās attiecībās iesaistīja arī trešo personu – pārvaldnieku. Likuma 11.panta otrās daļas 7.punktā noteikts, ka dzīvokļa īpašnieki, noslēdzot pārvaldīšanas līgumu, var uzdot pārvaldniekam pieņemt lēmumu par līgumu slēgšanu viņa vietā. Likumdevējs dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās ir paredzējis arī speciālu pilnvarojuma veidu, kas atšķiras no Civillikuma vispārējiem noteikumiem par pilnvarojumu.

Dzīvokļu īpašnieku pilnvarojums slēgt līgumus viņu vietā nozīmē pārvaldnieka tiesības slēgt līgumu savā vārdā, bet dzīvokļu īpašnieku labā, interesēs un uz viņu rēķina. Šādas uz pārvaldīšanas uzdevuma pamata iegūtas saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku, kā to nosaka Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10. panta piektā daļa. Savukārt ar tādu līgumu, kas slēgts dzīvokļu īpašnieku vārdā, kad pārvaldnieks darbojas kā pilnvarnieks Civillikuma izpratnē, iegūtās saistības attiecas uz ikvienu dzīvojamās mājas īpašnieku atbilstoši Civillikuma vispārējiem noteikumiem par pilnvarojumu (Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmā daļa).

Minētās normas neatceļ dzīvokļu īpašnieku atbildību par zemes nomas maksas saistību izpildi, jo dzīvokļa īpašniekiem atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešajai daļai ir pienākums pārvaldīšanas uzdevuma izpildei nodrošināt nepieciešamo finansējumu neatkarīgi no tā, vai līgumu pārvaldnieks slēdz savā vārdā (īpašnieku kopības vietā) vai dzīvokļu īpašnieku vārdā kā pilnvarnieks. Ja pārvaldes uzdevumā pārvaldnieks savā vārdā slēdz zemes nomas līgumu, bet dzīvokļa īpašnieks nenodrošina pietiekamu finansējumu, tad pārvaldnieks saglabā regresa prasības tiesību pret dzīvokļa īpašnieku, jo līgums ir noslēgts tieši dzīvokļa īpašnieku interesēs, viņu vietā un uz viņu rēķina.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta otrās daļas 7.punkts pārvaldniekam deleģētā uzdevumā ir tiesības slēgt nomas līgumu savā vārdā (īpašnieka vietā, interesēs un uz viņa rēķina), pastāvot strīdam par nomas tiesiskajām attiecībām, prasība dzīvokļu īpašnieku kopības vietā var tikt vērsta pret pārvaldnieku kā pašu nomnieku.

Nomas tiesiskās attiecības, kas izšķirot strīdu starp zemes īpašnieku un pārvaldnieku, kuram deleģēts uzdevums slēgt līgumu dzīvokļu īpašnieku vietā, nodibinātas ar tiesas spriedumu atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta piektajai daļai ir saistošas ikvienam dzīvojamās mājas īpašniekam. Šī norma piešķir pārvaldniekam regresa prasījuma tiesības pret īpašniekiem, kuri pretēji šā likuma 10.panta trešajai daļai nav nodrošinājuši finansējumu pārvaldes uzdevuma izpildei, tādā veidā negrozot atbildības principu, ka pārvaldīšanas izdevumus sedz īpašnieks.

Ievērojot minēto, tiesa atzīst par pierādītu, ka nomas tiesiskās attiecības starp zemes īpašniekiem un privatizēto objektu (dzīvokļu) īpašniekiem pastāv uz likuma pamata, pamatojoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesības daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta nosacījumiem.

Tiesa atzīst, ka prasītājiem, kā zemes īpašniekiem, atbilstoši likumam ir tiesības prasīt pārvaldniekam līguma noslēgšanu, kā arī tiesības prasīt nomas tiesisko attiecību konstatēšanu.

Augstākās tiesas Civillietu departaments lietā Nr.SKC-5/2016, norādījis, ka zemes īpašnieka tiesības celt prasību tiesā par zemes nomas līguma noslēgšanu ir saprotamas tādējādi, ka zemes īpašniekam ir tiesības prasīt gan nomas līguma noslēgšanu, gan faktisko nomas tiesisko attiecību atzīšanu, gan arī strīdu izšķiršanu par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām un parāda piedziņu, jo, nepievēršoties nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, nav iespējams izšķirt strīdu pēc būtības par nomas tiesisko attiecību nodibināšanu vai šādu faktisko attiecību, kas pastāv uz likuma pamata, konstatēšanu

(*skat. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-5/2016).*

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 2017.gada 1.jūnija grozījumiem, kas stājās spēkā 2017.gada 27.jūnijā, zemes nomas maksas apmērs privatizētā dzīvokļa un mākslinieku darbnīcas īpašniekam, ja puses nevar vienoties, likuma 54.panta otrajā daļā tika noteikts no 2018.gada 1.janvāra līdz 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, bet no 2019.gada 1.janvāra līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Savukārt 2017.gada 22.jūnijā tika pieņemti grozījumi likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļā, kas stājās spēkā 2017.gada 13.jūlijā, zemes nomas maksas apmērs privatizētā dzīvokļa un mākslinieku darbnīcas īpašniekam, ja puses nevar vienoties, tika noteikts: no 2018.gada 1.janvāra līdz 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; no 2019.gada 1.janvāra līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Satversmes tiesa 2018.gada 12.aprīlī lietā Nr.2017-17-01 spriedumā atzina 2017.gada 1.jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.pantu un 2017.gada 22.jūnija likumu „Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam un spēkā neesošu no 2019.gada 1.maija.

Tiesas ieskatā nav pamatots prasītāju viedoklis, ka no 01.05.2019. sakarā ar Satversmes tiesas 12.04.2018. spriedumu lietā Nr.2017-17-01 zemes nomas maksa nosakāma gadā 6% no zemes kadastrālās vērtības, pēc analoģijas piemērojot likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta normas, kas ir spēkā līdz likuma grozījumiem, kurus Satversmes tiesa atzinusi par Satversmes 105.pantam neatbilstošiem ar Satversmes tiesas spriedumu minētajā lietā.

Atbildētājs nepiekrita, ka zemes nomas apmērs būtu nosakāms pamatojoties uz likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro daļu, jo viņaprāt, minētā norma nav attiecināma uz gadījumiem, kad uz zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Šim gadījumam likumdevējs paredzējis speciālo tiesību normu, tas ir minētā likuma 12.panta 2[1] daļu. Norāda, ka prasītāji nav minētā likuma 12.panta otrajā daļā noteiktie subjekti, jo minētā norma attiecināma uz bijušajiem zemes īpašniekiem, kā arī to mantiniekiem, kas nav prasītāji.

Ja zeme un uz tās esošā ēka pieder dažādām personām, to tiesiskās attiecības atbilstoši likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.pantam tiek regulētas ar piespiedu nomu. Šis vispārīgais princips attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai – cits īpašnieks *(sk. Satversmes tiesas 2009.gada 13.februāra sprieduma lietā Nr.2008-34-01 secinājumu daļas 14.3.punktu)*.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrās daļas 1. un 2.punktu (redakcija spēkā līdz 2019.gada 30.aprīlim) zemesgabala nomas maksu nosaka pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemesgabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieku darbnīcas īpašniekam nosakāma: 1) no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim līdz 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2) no 2019.gada 1.janvāra līdz 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Tiesas ieskatā zemes nomas maksas apmērs nosakāms atbilstoši likumā paredzētajam apmēram, par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības, un no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Līdz ar to tiesa uzskata, ka šajā daļā prasība ir apmierināma, atzīstot, ka starp zemes īpašniekiem kā iznomātājiem, un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību kā nomnieku, kuru pārstāv atbildētājs kā pārvaldnieks, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības par piesaistītā zemesgabala 4668 $m^2$ platībā lietošanu mājas uzturēšanai un pārvaldīšanai, ar zemes nomas maksu 5% no zemes kadastrālās vērtības no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim, un ar zemes nomas maksu 4% no zemes kadastrālās vērtības no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim.

Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otro daļu kopš 2019.gada 1.maija zemesgabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties.

Lietā pastāv strīds par zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija, jo kopš 2019.gada 1.maija likumā vairs nav noteikts zemes nomas maksas apmērs.

Prasītāji lūdz zemes nomas maksu noteikt 6% apmērā no zemes kadastrālās vērtības saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro daļu, kas šādu apmēru noteic, ja puses nevar vienoties vai minētā likuma 12.panta 2.[1] daļu. Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta 2.[1] daļa paredz: ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Šāds tiesiskais regulējums noteikts arī likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.pantā.

Savukārt atbildētājs uzskata, ka no 2019.gada 1.maija nosakāma nomas maksa 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības, norādot, ka Tieslietu ministrija izstrādājusi priekšlikumu reformēt piespiedu nomas regulējumu, kas paredz nākotnē piespiedu dalītā īpašuma gadījumos vienotu kompensāciju 4% gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības.

Civillikuma 2120.pants noteic, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc. Savukārt Civillikuma 2123.pantā paredzēts, ka nomas maksu nosaka tiesa pēc saviem ieskatiem, ja puses par to nav vienojušās.

Tiesas ieskatā uz zemes nomas maksas apmēru nevar attiecināt likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro daļu, jo tā attiecas uz bijušajiem zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem, kam atjaunotas zemes īpašuma tiesības, bet tiesas sēdē prasītāju pilnvarotais pārstāvis apstiprināja, ka prasītāji neatbilst šai kategorijai, ka prasītāji īpašuma tiesības ieguvuši darījumu rezultātā.

Satversmes tiesa 2018.gada 12.aprīļa spriedumā tika atcēlusi apstrīdētās normas, kas tajā skaitā paredzēja nomas maksas apmēru 6% gadā, secinot, ka apstrīdētās normas nav uzskatāmas par pieņemtām pienācīgā kārtā. Satversmes tiesa netika vērtējusi apstrīdētajās normās paredzētā nomas maksas apmēra 6% gadā atbilstību patiesai atlīdzībai par zemes lietošanu.

Saskaņā ar Civillikuma 927.pantu, īpašums ir pilnīgas varas tiesības par lietu, t.i., tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamos labumus.

Prasītājiem kā zemes īpašniekiem ir tiesības prasīt samaksu par tiem piederošās zemes lietošanu no atbildētāja.

Tiesa norāda, ka prasītāji nav pierādījuši, kādēļ zemes nomas maksas apmērs nosakāms no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Nosakot zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija, tiesa ņem vērā, ka nomas tiesiskajām attiecībām ir piespiedu raksturs.

Tāpat to, ka zemes īpašnieku pienākums ir maksāt nekustamā īpašuma nodokli (pamatlikme - 1,5%) un pievienotās vērtības nodokli (likme - 21%, kas netiek piedzīta papildus zemes nomas maksai), kas saskaņā ar Augstākās tiesas judikatūrā nostiprinātajām atziņām nav pieprasāms no dzīvojamās mājas īpašniekiem papildus zemes nomas maksai *(skat. Augstākās tiesas Senāta 2019.gada 9.aprīļa spriedums lietā SKC-42/2019).*

Ņemami vērā arī atbildētāja pamatojumi, kas balstīti uz Tieslietu ministrijas veikto pētījumu, kas paredz zemes īpašniekam kompensāciju 4% gadā no dzīvojamās mājas īpašnieku lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. No kompensācijas apmēra robežās starp 2,1-2,5% būtu zemes īpašnieka ienākums, bet 1,5% ir nekustamā īpašuma nodokļa pamatlikme.

Ņemot vērā norādīto, tiesa atzīst par samērīgu, un atbilstošu pušu tiesiskajām interesēm piespiedu nomas attiecību apstākļos zemes nomas maksas apmēru no 2019.gada 1.maija 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Līdz ar to tiesa noraida prasību daļā par zemes nomas maksas 6% gadā noteikšanu no zemes kadastrālās vērtības no 2019.gada 1.maija.

Prasītāji lūdz piedzīt no atbildētāja zemes nomas maksas parāda piedziņu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim, kam nepiekrīt atbildētājs, pamatojoties uz Latvijas Republikas Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra spriedumā lietā Nr.C31346614, SKC-109/2019 ( ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S) izteikto atziņu (judikatūras maiņa), ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts – tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā. Atbildētājs norādījis, ka viņš nav piespiedu nomas tiesisko attiecību subjekts, nav zemes lietotājs un tādējādi nav un nevar būt parādā prasītājiem. Par parāda piedziņu prasītājiem jāvēršas pie dzīvokļu īpašniekiem.

Tiesa norāda, ka 2019.gada 12.decembra spriedumā SKC-109/2019, Senāta Civillietu departaments ir skaidrojis likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu no brīža, kad stājās spēkā likuma 2008.gada 21.februāra grozījumi un norādījusi: "[..] arī tādās dzīvojamās mājās, kurās dzīvokļu īpašnieku kopums (kopība) nav pārņēmis attiecīgās mājas pārvaldīšanas tiesības, dzīvokļu īpašnieku kopība ir atzīstama par īpaša veida tiesību subjektu, kas var stāties tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, piemēram, noslēgt trīspusējos līgumus starp dzīvokļa īpašnieku kopību, pārvaldnieku un noteiktu dzīvojamās mājas remonta darbu veicēju. Vienlaikus līdz pārvaldīšanas tiesību pārņemšanai šādai dzīvokļu īpašnieku kopībai ir ierobežotas tiesības īstenot dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tostarp tā nav tiesīga mainīt likumā noteikto pārvaldnieku vai izvēlēties, kurai personai pašvaldība uzticēs dzīvojamās mājas pārvaldīšanu.

Pašvaldība, ja tā mājas pārvaldīšanu uzdod citai personai, tostarp tās kapitālsabiedrībai, rīkojas kā dzīvokļu īpašnieku kopības likumiskais pārstāvis, un attiecīgi šī rīcība nodibina tiesiskās attiecības starp dzīvokļu īpašnieku kopību un pašvaldības izraudzīto pārvaldnieku. Apstāklim, ka attiecīgajā līgumā kā līdzēji norādīti pašvaldība un tās izraudzītais pārvaldnieks, nav nozīmes, jo izšķirošs ir tiesisko attiecību un tajās iesaistīto personu lomas vērtējums pēc būtības. Aplūkojamās apsaimniekošanas attiecības pēc būtības pastāv starp pārvaldnieku un dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras labā un interesēs pārvaldīšana tiek veikta, bet pašvaldība, šīs attiecības nodibinot, ir rīkojusies tikai kā kopības likumiskais pilnvarnieks (*11.5.punkts*)."

Tiesa norāda, ka Senāts nav atzinis, ka dzīvokļu īpašnieku kopību turpmāk nedrīkst pārstāvēt pārvaldnieks, kā īpaša veida tiesību subjekts.

Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 1.panta 5.punktam un 6.panta otrās daļas 4.punktam un pārejas noteikumu 7.punktam pārvaldnieks ir persona, kas rīkojas mājas īpašnieka vārdā (veic uzdotās pārvaldīšanas darbības), tajā skaitā risina jautājumus saistībā ar mājai piesaistītā zemesgabala lietošanu, bet obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību izdevumu segšana ir dzīvokļu īpašnieku pienākums (Dzīvokļu īpašuma likuma 13.pants, dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešā daļa).

Tiesas ieskatā joprojām zemes īpašnieki var prasīt zemes nomas maksas piedziņu no pārvaldnieka, kurš pārstāv dzīvokļu īpašnieku kopību. Kā noskaidrots tiesas sēdē, tad atbildētājs no dzīvokļu īpašniekiem arī pēc 2015.gada 7.aprīļa līguma izbeigšanās turpina iekasē zemes nomas maksu no iedzīvotājiem, un šāds uzkrājums tiekot veidots, lai nepieļaujot kavēšanos, kas nodarītu zaudējumus dzīvokļu īpašniekiem, pēc nomas tiesisko attiecību atzīšanas ar spriedumu varētu samaksāt zemes īpašniekiem nomas maksu.

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

Prasītājai SIA „Lieldamme" pieder 56/1000 domājamās daļas, prasītājai /pers. A/ pieder 109/125 domājamās daļas un /pers. B/ - 72/1000 domājams daļas no nekustamā zemes īpašuma.

Tiesa uzskata, ka prasītājiem ir tiesības atbilstoši piederošajai domājamai daļai saņemt zemes nomas maksu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim.

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta 2018.gada 2.janvāra izziņas Nr.9-01/699138-1/51 un 2019.gada 2.janvāra izziņas Nr.9-01/791459-1/9 kopijām dzīvojamajai mājai Kurzemes prospekts 110, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala (kadastra Nr.0100 080 0025 8041) 4668 $m^2$ platībā kadastrālā vērtība 2018. un 2019.gadā bija noteikta EUR 139474 apmērā.

Pamatojoties uz norādīto zemes piespiedu nomas maksa laikā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim par dzīvojamajai mājai Kurzemes prospekts 110, Rīgā, funkcionāli nepieciešamā zemesgabala 4668 $m^2$ platībā lietošanu ir EUR 6973.70 (EUR 139474:100*5:365*365), gadā (5%), bet laikā no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim EUR 5578.96 (EUR 139474:100*4:365*365), gadā (4%).

Lietā noskaidrots, ka atbildētājs laikā no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim nav veicis zemes nomas maksājumus.

Līdz ar to tiesa no atbildētāja piedzen zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim par labu SIA „Lieldamme" EUR 390.53 (EUR 6973.70*56:1000), /pers. A/EUR 6081.06 (EUR 6973.70*109:125) un /pers. B/ EUR 502.11 (EUR 6973.70*72:1000).

Par laiku no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim par labu SIA „Lieldamme" EUR 312.42 (EUR 5578.96*56:1000), /pers. A/EUR 4864.85 (EUR 5578.96*109:125) un /pers. B/EUR 401.69 (EUR 5578.96*72:1000).

Noraidāma prasība daļā par zemes nomas maksas parāda piedziņu par labu SIA „Lieldamme" EUR 104.86, par labu /pers. A/EUR 1632.72 un par labu /pers. B/EUR 134.80 apmērā.

Prasītāji lūdz piedzīt no atbildētāja par nomas maksas nokavējumu likumiskos nokavējuma procentus par laiku līdz 2019.gada 31.decembrim.

Civillikuma 1756.pantā noteikts, ka pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

Saskaņā ar Civillikuma 1759.panta 1.punktu 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.

Atbildētājs uzskata, ka likumisko nokavējuma procentu piedziņa nav pamatota, jo Civillikuma 1656.pants noteic, ka parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas vai nu vispār par saistību, kuras izpildījumu no viņa prasa, vai par tās apmēru.

No lietā pievienotajiem dokumentiem izriet, ka SIA „Lieldamme" 04.01.2018. vēstulē Nr.50/2018, paziņojusi, ka no 2018.gada zemes nomas maksa ir 5,85% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 09.03.2018. vēstule Nr.155/2018 par piespiedu nomas maksu 2018.gada 1.ceturksnī, un rēķini Nr.21/2018; rēķins Nr.132/2018; 20.12.2018. vēstule Nr.420/2018 atgādinājums samaksāt zemes nomas maksu 2018.gadā un rēķins Nr.421/2018; 03.01.2019 vēstule Nr.20/2019 par zemes nomas maksu no 2019.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 30.aprīlim 4% gadā un no 2019.gada 1.maija 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 2019.gada 11.jūlija vēstule Nr.214/2019 par pievienotās vērtības nodokļa rēķina nosūtīšanu un rēķins Nr.212/2019.

Savukārt atbildētājs sūtījis 09.02.2018. vēstuli Nr.1-2/7333 par zemes piespiedu nomas līgumiem, par zemes nomas maksas apmēru 2018.gadā 5% gadā no zemes kadastrālās vērtības; 06.04.2018. vēstule Nr.1-2/17372 par iebildumiem pret prasītāju izrakstītajiem nomas maksas rēķiniem ar pievienotu pievienotās vērtības nodokļa maksājumu, piedāvājums vienoties par nomas maksu 5% 2018.gadā; 18.01.2019. vēstule Nr.1-2/2837, nosūtīts vienošanās projekts par zemes nomas maksu 5% 2018.gadā.

Minētā sarakste apstiprina, ka puses nav spējušas vienoties par zemes piespiedu nomas līguma noteikumiem, tas ir zemes nomas maksas apmēru un atbildētāja pienākumu maksāt pievienotās vērtības nodokli, tāpēc zemes īpašnieki 2019.gada 1.jūlijā cēla prasību tiesā.

Tiesa uzskata, ka pušu strīds par zemes nomas maksas apmēru un līdz ar to no atbildētājas piedzenamā parāda lielumu joprojām turpinās un tas tiks izšķirts tikai ar tiesas spriedumu konkrētajā lietā, tāpēc Civillikuma 1759.panta 1.punkts nav piemērojams un šāda atziņa nostiprināta arī Augstākās tiesas judikatūrā, ka laikā, kad pušu starpā pastāv strīds par maksājamām summām, neveidojas Civillikuma 1759.panta 1.punkta tiesību normas sastāvs (*Augstākās tiesas 2012.gada 5.septembra spriedums lietā Nr.C27098108, SKC-366/2012 9.punkts, 2014.gada 21.marta spriedums lietā Nr.C32103508, SKC-135/2014 13.punkts; 2016.gada 4.marta spriedums lietā Nr.C27197411, SKC-40/2016 12.2.punkts, 2018.gada 26.janvāra spriedums lietā Nr.C04239908, SKC-90/2018 13. un 14.punkts*).

Līdz ar to noraidāms prasītāja lūgums daļā par likumisko nokavējuma procentu piedziņu par labu SIA „Lieldamme" EUR 59.01, par labu Ingai Grāvei EUR 918.92 un par labu Ventam Ķuzim EUR 75.87 apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 1765.panta pirmo daļu un Civilprocesa likuma 195.pantu, prasītājiem nosakāma tiesība saņemt likumiskos sešus procentus no simta gadā līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) no pamatparāda.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 4.punktu tiesa izbeidz tiesvedību prasībā par zaudējumu (PVN) EUR 1359.04 piedziņu, jo prasītāji no prasības atteikušies.

Tiesa izskaidro, ja tiesvedība izbeigta, atkārtota griešanās tiesā strīdā starp tām pašām pusēm, par to pašu priekšmetu un uz tā paša pamata nav pieļaujama, to noteic Civilprocesa likuma 225.pants.

Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa noteic, ka gadījumā, ja prasību apmierina daļēji, tiesas izdevumus piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Prasītāja iesniegusi maksājumu dokumentus, kas apstiprina valsts nodevas samaksu kopā 857.67 EUR (598.69+258.98) un ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu EUR 5.46 EUR.

Par piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību atzīšanu no atbildētāja tiek piedzīta valsts nodeva EUR 70 apmērā.

Celtā prasība par nomas maksas, likumisko nokavējuma procentu un zaudējumu piedziņu 14425.04 EUR apmērā tiek apmierināta daļēji, piedzenot nomas maksas parādu EUR 12552.67, jeb apmierināta par 87.02 %.

Līdz ar to tiesa piedzen no atbildētāja apmierinātajam parāda piedziņas prasījumam proporcionālu valsts nodevas daļu 685.43 EUR (857.67-70=787.67 EUR; 87.02% no 787.67=EUR 685.43).

Tiesa no atbildētāja piedzen proporcionālu daļu ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu 4.75 EUR (87.02 % no 5,46 EUR).

Kopā prasītājas SIA „Lieldamme", kura samaksāja tiesas izdevumus, labā tiesa piedzen tiesas izdevumus 760.18 EUR (685.43+4.75+70=760.18).

Atbildētājam nosakāms maksimālais termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Prasības pieteikumā, tā grozījumos prasītāji un atbildētāja paskaidrojumos norādījušas vairākus Augstākās tiesas un zemāku instanču tiesas spriedumus, ar kuriem pamato savus argumentus šajā lietā.

Pamatojoties uz Eiropas Cilvēktiesību tiesas atziņām, tiesas pienākums ir argumentēt spriedumu, bet tas nav saprotams kā prasība detalizēti atbildēt uz jebkuru argumentu (*sk. ECT 1994.gada 19.aprīļa spriedumā „Van de Hurk v. The Netherlands" 61.punktu*).

Tāpēc tiesa nevērtē visus pušu norādītos nolēmumus kopsakarā ar šo lietu, bet atsaucas tikai uz tiem, kas tiesas ieskatā nepieciešami argumentējot spriedumu.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 97., 189.-193., 195., 199., 204.[1] pantu, 223.panta 4.punktu tiesa

n o s p r i e d a;

daļēji apmierināt prasību.

Atzīt, ka starp SIA „Lieldamme", reģistrācijas Nr.40003444532, /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, kā zemesgabala, kadastra Nr.0100 080 0025 8041, kopīpašniekiem un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kadastra Nr.0100 580 0100, adrese Kurzemes prospekts 110, Rīga, dzīvokļu īpašnieku kopību, kuras vietā rīkojas dzīvojamās mājas pārvaldnieks SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, no 2018.gada 1.janvāra pastāv zemesgabala daļas, 4668 $m^2$ platībā piespiedu nomas tiesiskās attiecības ar nomas maksas apmēru no 2018.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 31.decembrim 5% (pieci procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības, un no 2019.gada 1.janvāra 4% (četri procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības.

Piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, juridiskā adrese Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, par labu SIA „Lieldamme", reģistrācijas Nr.40003444532, juridiskā adrese Anniņmuižas bulvāris 28-63, Rīga, LV-1067, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim EUR 702.95 (390.53+312.42) un samaksātos tiesas izdevumus EUR 760.18, kopā EUR 1463.13 (viens tūkstotis četri simti sešdesmit trīs euro un 13 centi).

Noteikt SIA „Lieldamme" tiesību par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos sešus procentus no simta gadā no parāda pamatsummas.

Piedzītā summa ieskaitāma SIA „Lieldamme" norēķinu kontā Nr.LV19UNLA0001011469127 AS „SEB banka".

Piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, juridiskā adrese Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, deklarētā dzīvesvieta /adrese A/, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim EUR EUR 10945.92 (6081.07+4864.85).

Noteikt /pers. A/ tiesību par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos sešus procentus no simta gadā no parāda pamatsummas.

Piedzītā summa ieskaitāma /pers. A/ norēķinu kontā Nr.LV19UNLA0001011469127 AS „SEB banka".

Piedzīt no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas Nr.40103362321, juridiskā adrese Aleksandra Čaka iela 42, Rīga, LV-1011, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, deklarētā dzīvesvieta /adrese B/, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2018.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim EUR 903.80 (502.11+401.69).

Noteikt /pers. B/ tiesību par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt likumiskos sešus procentus no simta gadā no parāda pamatsummas.

Piedzītā summa ieskaitāma /pers. B/ norēķinu kontā Nr.LV68UNLA0050008080697 AS „SEB banka".

Noteikt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas noteikšanu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības par laiku no 2019.gada 1.maija.

Noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas parāda EUR 104.86 piedziņu par 2018. un 2019.gadu un likumisko nokavējuma procentu EUR 59.01 piedziņu līdz 31.12.2019. par labu SIA „Lieldamme".

Noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas parāda EUR 1632.72 piedziņu par 2018. un 2019.gadu un likumisko nokavējuma

procentu EUR 918.92 piedziņu līdz 31.12.2019. par labu /pers. A/.

Noraidīt prasību daļā par zemes nomas maksas parāda EUR 134.80 piedziņu par 2018. un 2019.gadu un likumisko nokavējuma procentu EUR 75.87 piedziņu līdz 31.12.2019. par labu /pers. B/.

Izbeigt tiesvedību daļā par zaudējumu EUR 1359.04 piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Vidzemes apgabaltiesā no sprieduma pieejamības dienas tiesas kancelejā Garā ielā 5, Valmierā - 2020.gada 20.marta, apelācijas sūdzību iesniedzot Vidzemes rajona tiesā.

Tiesnese: I.Seisuma