Lietas Nr. C30423815
Lietvedības Nr. C-2024-16/4

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2016.gada 25.aprīlī

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
tiesnese Z. Studente
ar sekretāri S. Skuteli,
piedaloties prasītāja pārstāvim /pers. A/,
atbildētāja pārstāvjiem /pers. B/ un /pers. C/,
trešajai personai /pers. D/
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu maksātnespējīgās AS "REVERSED", reģistrācijas numurs 40003347400, administratores Elīnas Dupates prasības pieteikumā pret AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā /datums/saņemts maksātnespējīgās AS "REVERSED" (turpmāk – Prasītājs) prasības pieteikums par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu.

Prasītājs pieteikumā norāda, ka MAS "REVERSED" (pirms reorganizācijas – AS "Latzemes nelaistāmie īpašumi", reģistrācijas Nr.50003754431), SIA "Latzeme" un /pers. D/ ir zemes nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, īpašnieki.

Nekustamā īpašuma sastāvā esošais zemes īpašums pilnībā tiek lietots un izmantots dzīvojamo ēku /adreses/ kā arī AS /Nosaukums A/ piederošas transformatoru apakšstacijas uzturēšanai.

Ar ēku /adrese/ un /adrese/ apsaimniekotājiem, kā arī AS "Sadales tīkls" zemes nomas līgumi ir noslēgti, bet ar ēku /adrese//adreses/, Rīgā, pārvaldnieku AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" nav izdevies vienoties par nomas līguma noteikumiem.

Ēku/adrese//adreses/ uzturēšanai funkcionāli nepieciešama zemes gabala Rīgā, /adrese/ kadastra Nr. /numurs A/, daļa 14627 kv.m. platībā, tādējādi zemes īpašnieku kā iznomātāju un visu dzīvojamo māju un tātad arī katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības starpā kā nomnieku ir izveidojušās t.s. zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Starp zemes īpašniekiem un dzīvojamās ēkas pārvaldītāju AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" konsensuāls zemes nomas līgums rakstveidā nav noslēgts. Sekojoši, starp zemes kopīpašniekiem un dzīvojamās mājas pārvaldnieku kā dzīvokļu īpašnieku kopību pārstāvi pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta otrās prim daļas noteikumi, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta noteikumi, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas ceturtais punkts, kā arī citi spēkā esošie normatīvie akti, tostarp Civillikuma 2142.pants un 1534.pants.

Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta otrā prim daļa noteic, ka zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa ir 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Nomnieks kompensē zemes īpašniekam nekustāmā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu (imperatīvi – līdz 2014.gada 31.decembrim, pēc tam – pēc tiesas ieskata).

Civillikuma 2142.pants nosaka, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi un līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad nomniekam jāmaksā nomas maksa par katru pusgadu uz priekšu. Civillikuma 1534.pants noteic, ka darījuma dabiskās sastāvdaļas nodibināmas pēc likuma noteikumiem par šā darījuma raksturu, bet nejaušās – pēc tiesas ieskata.

Tādējādi konstatējamas zemes nomas līguma būtiskās un dabiskās sastāvdaļas.

Iznomātais nekustamais īpašums ir zemes nekustāmā īpašuma Rīgā, /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/, daļa 14627 kv.m. platībā (kopējā zemes gabala platība 23163 kv.m., no tās iznomāti ēku /adreses/ un TP -21 uzturēšanai 8536 kv.m.; minētā platība atbilst Valsts zemes dienestā reģistrēto zemes vienības daļu iznomāšanas vajadzībām platībām).

Nomas maksa: 6% (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus (līdz 31.12.2014.) kompensējams nekustāmā īpašuma nodokļa par zemi maksājums. Maksājumu termiņi: (Civillikuma 2142.pants.) Nomas maksas maksājumi jāveic par katru pusgadu uz priekšu, līdz 31.decembrim un 30.jūnijam.

Nomas līguma termiņš: līdz 2025.gada 31.decembrim.

Tā kā AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" nav veikusi nomas maksas samaksu, par laiku no 01.11.2013. līdz 30.06.2015. ir izveidojies parāds zemes īpašniekiem EUR 81102,77 apmērā, kas sastāv no zemes nomas maksas EUR 63526,41; pievienotās vērtības nodokļa EUR 8893,70; nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas EUR 8682,66.

Atbilstoši judikatūrai, ja privatizētas valsts vai pašvaldības dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības vēl nav nodotas dzīvokļa īpašnieku sabiedrībai (biedrībai) un dzīvojamā māja atrodas uz gabala, kas pieder citai fiziskai vai juridiskai personai, nomas līgumu par zemes gabala iznomāšanu valsts vai pašvaldības nozīmēta pilnvarota persona ar zemes gabala īpašnieku.

Ja dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības ir nodotas dzīvokļa īpašnieku sabiedrībai (biedrībai), zemes gabala nomas līgumu zemes gabala īpašnieks slēdz ar dzīvokļa īpašnieku kopības (kopsapulces) nozīmēto pārvaldnieku vai pilnvaroto personu *(Senāta lieta SKC- 57/2010; „Kopīpašums. Tiesu prakses apkopojums. " LR Augstākā tiesa. 2011., 2.8. punkts, 50.Ipp.).*

2010.gada 1.janvārī spēkā stājās Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, kura 6.panta otrās daļas ceturtajā punktā ir noteikts, ka līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšanu ar zemesgabala īpašnieku ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība.

Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pants nosaka dzīvokļa īpašnieka pienākumu atlīdzināt (pārvaldniekam) veiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai (tostarp – zemes nomas līguma noslēgšanai un zemes nomas maksas samaksai).

No minētā izriet, ka atbildīgs par mājas apsaimniekošanu un zemes nomas līguma noslēgšanu, tostarp, arī parādu nomaksu, kas izriet no mājas apsaimniekošanas vajadzībām noslēgtajiem līgumiem, ir dzīvojamās(o) ēkas(u) ikreizējais pārvaldnieks, kuram ir prasības tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem *(Senāta lietas SKC-547/2007, SKC-349/2010; skat. „Kopīpašums. Tiesu prakses apkopojums." LR Augstākā tiesa. 2011., 3.5.*

punkts, 51. lpp.).

Saskaņā ar Civillikuma 2112.pantu noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu.

No minētā izriet, ka nomas līgums ir iespējams gan kā konsensuāllīgums, kura spēkā nākšanai nav noteikti nepieciešama lietas nodošana, gan kā reāllīgums, kas stājas spēkā un vienlaikus no iznomātāja puses jau ir izpildīts ar lietas nodošanu *(sk. arī Civillikuma komentāri. Saistību tiesības.Prof. K.Torgāna zin. red., Rīga: Mans īpašums, 1998, 470.lpp.*).

Zemes nomas līguma būtiskās sastāvdaļas piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā pusēm ir zināmas (ir noteiktas ar likumu un administratīvo aktu).

Zemes piespiedu nomas gadījumā zemes īpašnieks (iznomātājs) savu likumā noteikto pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu jau ir izpildījis ar brīdi, kad ir nodevis ēkai funkcionāli nepieciešamo jeb piesaistīto zemes gabalu nomniekam, no savas puses ievērojot Civillikuma 2130.-2131.pantā noteiktos iznomātāja pienākumus. Ar lietas nodošanu noslēgto zemes nomas līgumu grozīt, noslēdzot (parakstot) konsensuāllīgumu ir zemes īpašnieka tiesība, bet ne pienākums.

Kā atzīts tiesību doktrīnā, līguma noslēgšanas brīvības un līgumpartnera brīvības ierobežojumu būtiskākā izpausme ir likumā noteikti gadījumi, kuros tiesību subjektam ir obligāts pienākums noslēgt līgumu ar personu, kura izteic šādu gribu *(sk. Kaspars Balodis. Ievads civiltiesībās - Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 177.lpp.).*

Ja persona izvairās šādā gadījumā slēgt līgumu, tad strīds risināms tiesā ar prasību vai nu uzlikt par pienākumu noslēgt līgumu, vai atzīt, ka šāds līgums [..] starp pusēm ir noslēgts *(skat. spriedumu lietā SKC -43/2011 un tiesneses Zāģeres atsevišķās domas):*

No minētā izriet, ka nomas maksas parāda piedziņai (saskaņā ar zemes nomas līgumu, kas noslēgts, nododot zemi nomas lietošanā un netraucējot nomniekam tās lietošanu) zemes īpašniekam nav jāveic jebkādi pasākumi vai jāievēro ārpustiesas kārtība strīda noregulēšanai.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma pārejas noteikumu 13.punktu dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība vai dzīvokļu īpašnieku izveidota biedrība dzīvokļu īpašnieku vārdā slēdz līgumus par attiecīga dzīvojamai mājai nepieciešama pakalpojuma nodrošināšanu, koplietošanas vajadzībām paredzētās elektroenerģijas nodrošināšanu, kā arī līgumu par piesaistītā zemesgabala lietošanu, sekojoši, AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" rīkojas dzīvokļu īpašnieku kopības vārdā un vietā.

Tā kā AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" savas saistības, kas izriet no normatīvajiem aktiem, nepilda, atbilstoši 01.11.2007. Maksātnespējas likuma, kas regulē MAS „REVERSED" maksātnespējas procesu, 63.panta pirmās daļas 11.punktam, Prasītājs ir spiests vērsties ar prasības pieteikumu tiesā, kur speciālā tiesību norma, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturtā daļa, nosaka formālo atbildētāju, kurš uz likuma pamata pārstāv fizisko personu apvienību, i.e., ēkas īpašniekus, kuriem kā kopībai nav juridiskas personas statusa.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2011.gada 25.oktobra spriedumu lietā Nr. 2011-01-01, izskatot jautājumus zemes piespiedu nomu, tiesvedībā pieaicināmi visi zemes gabala kopīpašnieki. Ņemot vērā kopīpašnieku noslēgto vienošanos, kas paredz, ka AS „REVERSED" ir pilnvarojums kopīpašnieku vietā un vārdā celt prasību tiesā pret ēkas pārvaldnieku un AS „REVERSED" ir cedēti piedzītie parādi, kopīpašnieku formāla pieaicināšana nav nepieciešama. Tomēr, lai izpildītu Civillikuma 1069.panta prasības, Prasītājs lūdz tiesu kā trešās personas Prasītāja pusē lietā pieaicināt arī kopīpašniekus SIA „Latzeme" un /pers. D/.

Prasība pamatota ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta otro prim daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu un 51.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas ceturto punktu un 13.pantu, Civillikuma 2123.pantu, 2124.pantu un likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas l)punkta a)apakšpunktu, Civillikuma 1838.pantu, kas nosaka, ka samaksa jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Lūdz tiesu atzīt, ka starp zemes gabala Rīgā, /adrese/, kadastra Nr./numurs C/īpašniekiem – maksātnespējīgo MAS „REVERSED", reģistrācijas Nr.40003347400, kā arī SIA „Latzeme", reģistrācijas Nr. 40003179226, un /pers. D/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem un ēku /adreses/ dzīvokļu īpašnieku kopību, ko pārstāv pārvaldnieks AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, no 2013.gada 1.novembra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības ar šādām būtiskām sastāvdaļām: 1) nomas priekšmets ir zemes nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, ar kopējo platību 23163 kv.m. daļa 14627 kv.m. platībā; 2) nomas maksa ir 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli (par SIA „Latzeme" un AS „Reversed" piekrītošo nomas maksas daļu) un kompensējot nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu (laikā līdz 2014.gada 21.decembrim); 3) nomas maksas maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, līdz 31.decembrim un jūnijam; 4) nomas līgums jeb nomas tiesiskās attiecības ar šādām būtiskajām sastāvdaļām pastāv par laika posmu no 2013.gada 1.novembra līdz 2025.gada 31.decembrim. Lūdz piedzīt no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr.50003748651, par labu MAS „REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2013.gada l.novembra līdz 2014.gada 31.decembrim EUR 63526,41, pievienotās vērtības nodokli EUR 8893,70; nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju EUR 8682,66, kopā EUR 81102,77 apmērā. Noteikt Prasītāja tiesības saņemt 6% no piedzītās summas par laiku no sprieduma pasludināšanas līdz sprieduma izpildei. Lemt par tiesāšanās izdevumu piedziņu no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas 50003748651, par labu MAS „REVERSED", reģistrācijas Nr.40003347400.

[2] 2015,gada 26.jūnijā tiesā saņemts Atbildētāja paskaidrojumi, kurā Atbildētājs norāda, ka prasības pieteikumu par dzīvojamām mājām /adreses/, piesaistīto zemesgabalu zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu neatzīst.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta pirmo pantu pārvaldīšanas tiesiskajās attiecībās, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojami Civillikuma noteikumi par pilnvarojuma līgumu.

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

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5.panta pirmo un otro daļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas nodrošināšana (tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītu lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana) ir dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums. Ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti lēmumi dzīvokļu īpašumu mājā tiek pieņemti Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Savukārt Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta piektajā daļā ir noteikts, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir maksāt nomas maksu par zemes lietošanu, ja dzīvojamā māja atrodas citai personai piederošās zemes.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmo daļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbības kopumā vai atsevišķi šā likuma 6.pantā noteikto pārvaldīšanas darbību dzīvojamās mājas īpašnieks var uzdot veikt pārvaldniekam. Saskaņā ar iepriekšminētā likuma 10.panta otro daļu dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveida noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu.

Saskaņa ar Dzīvokļa īpašuma likuma 16.panta otrās daļas 4.punktu vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par pilnvarojuma došanu un atsaukšanu.

Starp dzīvojamo māju/adreses/ dzīvokļu īpašniekiem un AS „Rīgas namu apsaimniekotāju" ir noslēgti mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumi, kuros ir noteiks dzīvokļu īpašnieku pilnvarojuma apjoms, un AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" ir tiesīga darboties tikai tā pilnvarojuma robežās, kas ar līgumu tai tika piešķirtas.

Dzīvojamās mājas/adreses/ pārvaldīšanas līgumā 9.1.punktā ir noteikts, ka līgumu par zemes nomu dzīvokļu īpašnieki slēdz personīgi ar zemes

īpašnieku, ja nav pieņemts citāds īpašnieku kopības lēmums.

Dzīvojamās mājas /adrese//adrese/, pārvaldīšanas līguma 5.3.punktā ir noteikts, ka apsaimniekotājam nav tiesību bez īpašnieku atsevišķa uzdevuma slēgt līgumu ar mājai piesaistītā zemesgabala īpašnieku par zemes nomu.

Ņemot vērā to, ka visi māju pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumi ir identiski, Atbildētājs nosūta tiesai vienu dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma un pārvaldīšanas līguma kopiju.

Saskaņā ar iepriekšminēto, ir redzams, ka visi dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki ir pieņēmuši lēmumus paši slēgt nomas līgumus ar piesaistīto zemes gabalu īpašniekiem, kā arī nav devuši pilnvarojumu pārvaldniekam jebkādā veidā risināt jautājumus par zemes nomu, vai viņu vietā piedalīties tiesu procesos ar zemes īpašniekiem. Ņemot vērā iepriekš minēto, AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" nevar būt lietā kā Atbildētājs.

Atbildētāja kā dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku pilnvarotās personas atbildība tiek noteikta Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 16.panta pirmajā daļā – pārvaldnieks ir atbildīgs dzīvojamās mājas īpašniekam par viņam dotā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi saskaņā ar šī likuma, Civillikuma un noslēgtā pārvaldīšanas līguma noteikumiem, līdz ar to Atbildētājs nevar uzņemties atbildību un risināt zemes nomas jautājumus bez dzīvokļu īpašnieku kopības attiecīgā pilnvarojuma.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 9.pantu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, tajā skaitā par šā likuma 6.panta otrās daļas noteikumu nepildīšanu vai nepienācīgu izpildi, dzīvojamās mājas īpašnieks atbild likumā noteiktajā kārtībā, tas nozīmē, ka dzīvokļu īpašnieku atbildību nevar automātiski, neiedziļinoties lietas būtībā, pēc kāda lūguma, pārnest uz citu personu, pie tam, ka pārvaldnieks nav saņēmis attiecīgo pilnvarojumu risināt jautājumu par zemes nomu un pārstāvēt dzīvokļu īpašniekus tiesas sēdē.

Saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta trešo daļu uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu. Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki nav devuši pārvaldniekam attiecīgo finansējumu zemes nomas maksājumu veikšanai, pie tam neviens normatīvais akts neuzliek par pienākumu pārvaldniekam ieguldīt savus finanšu līdzekļus dzīvokļu īpašnieku saistību kārtošanai.

Atbildētājs uzskata, ka atbildību pārvaldot un apsaimniekojot dzīvojamās mājas /adrese//adrese//adrese//adrese//adrese/, var uzņemties tikai un vienīgi dzīvokļu īpašnieku sniegtā pilnvarojuma apjomā saskaņā ar dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmo daļu, trešo daļu, 11.panta otro daļu kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem.

Saņemot zemes īpašnieka prasības pieteikumu, Atbildētājs informēja dzīvojamo māju pārstāvjus par nepieciešamību izlemt jautājumu par zemes nomu. Dzīvojamo māju /adrese/ un /adrese/ dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē pilnvaroja pārvaldnieku noslēgt zemes nomas līgumus ar zemes īpašnieku kā rezultātā 2015.gacla 16.jūnijā zemes nomas līgumi tika noslēgti.

Dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, kas notika 2015.gada 17.jūnijā noradīja, ka piekrīt slēgt zemes nomas līgumu par zemes gabala platību 2813 kv.m., jo tieši šāda zemes gabala platība ir noradīta dzīvokļu pirkuma līgumos kā mājai piesaistītais un funkcionāli nepieciešamais zemes gabals. Savukārt zemes gabala īpašnieks dzīvojamai mājai /adrese/, piesaistītā zemes gabala platību norāda 3400 kv.m. Arī dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieki gatavi slēgt zemes nomas līgumu, bet par zemes gabala platību 2813 kv.m., kas norādīta dzīvokļu pirkuma līgumos, kas tika slēgti privatizējot dzīvokļa īpašumus. Savukārt zemes gabala īpašnieks kā mājai /adrese/ piesaistītā zemes gabala platību norāda 3400 kv.m.

Ņemot vērā iepriekšminēto, AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" uzskata, ka nevar būt šajā lietā par Atbildētāju un līdz ar to lūdz tiesu noraidīt prasību pilnā apmērā.

[3] Tiesā 2015.gada 3.augustā saņemta Prasītāja atsauksme par iesniegtajiem paskaidrojumiem.

Ņemot vērā paskaidrojumos minēto, Prasītājs norāda, ka zemes nomas līguma slēgšana par funkcionāli nepieciešamā (piesaistāmā) zemes gabala nomu ir obligātā pārvaldīšanas darbība, no kuras pārvaldnieks nevar atkāpties un kurai pilnvarojumu dzīvokļu īpašnieki atsaukt nedrīkst (sk. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas ceturto punktu un Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantu, kā arī 29.03.2000. Senāta spriedumu lietā Nr. SKC-148, kur tika nodibināta judikatūras tēze, ka nenoslēdzot zemes nomas līgumu, apsaimniekotājs nevar realizēt savas darbības mērķus, jo ēkas apsaimniekošana bez zemes nav iespējama).

Papildus norāda, ka daudzdzīvokļu mājas apsaimniekotājs nav pilnvarnieks Civillikuma izpratnē, jo ne Civilprocesa likums, ne arī vispārējie tiesību principi neparedz prasības celšanu pret pārstāvi personīgi, taču gan strīdos par autortiesībām vai blakus tiesībām (pret autoru vai izpildītāju kopību par licences līguma noslēgšanu), gan arī strīdos par piespiedu zemes nomas līguma noslēgšanu (pret ēkas izpildītāju kopību par nomas tiesisko attiecību konstatāciju, nomas līguma būtisko sastāvdaļu noteikšanu un nomas parāda piedziņu) prasības ceļamas pret attiecīgās kopības tiesību pārvaldnieku, kuram ir regresa tiesības pret pārvaldāmo kopību – dzīvokļu īpašniekiem, kas atbilstoši likumam ir zemes lietotāji un zemes nomas maksātāji (*23.07.2015. Augstākās tiesas Civillietu departamenta Rīcības sēdes lēmums lietā SKC-1062/2015*).

Prasītājs norāda, ka pēc prasības celšanas strīds daļēji ir atrisinājies, proti, ir noslēgti rakstveida zemes nomas līgumi par ēkām /adrese//adrese//adrese/ un funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomu un panākta vienošanās par parāda samaksas kārtību, secīgi pušu starpā ir palicis strīds tikai par ēkām /adrese//adrese//adrese//adrese/ nepieciešamo zemes gabalu nomu. Secīgi šajā daļā Prasītājs savus prasījumus vairs neuztur tāpēc, ka Atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis.

Vienlaikus, ņemot vērā judikatūru (Senāta 14.03.2007. spriedumā lietā Nr.SKC – 153, nodibināta judikatūras tēze, ka par jaunu prasījumu nav uzskatāma nomas maksas parāda pieauguma pievienošana prasībai tiesvedības laikā), un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 74.panta trešās daļas 2.sadaļu un 36.panta otro daļu palielina prasības summu, pievienojot pieaugumu – nomas maksas maksājumus, kas maksājami uz prasības izskatīšanas dienu (līdz 31.12.2015).

Ņemot vērā minēto, Prasītājs lūdz tiesu atzīt, ka starp zemes gabala Rīgā, /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, īpašniekiem – MAS „REVERSED", reģistrācijas Nr.40003347400, kā arī SIA „Latzeme", reģistrācijas Nr. 40003179226, un /pers. D/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem un ē k u /adrese//adrese//adrese/ dzīvokļu īpašnieku kopībām, kuras pārstāv pārvaldnieks AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, no 2013.gada l.novembra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības ar šādām būtiskām sastāvdaļām: nomas priekšmets ir zemes nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, ar kopējo platību 23163 kv.m. daļa 9013 kv.m. platībā 3400 kv.m. ēkas /adrese/ uzturēšanai, 2213 kv.m. ēkas /adrese/ uzturēšanai, 3400 kv.m. ēkas /adrese/ uzturēšanai; nomas maksa ir 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli (par SIA „Latzeme" un AS „Reversed" piekrītošo nomas maksas daļu) un kompensējot nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu (laikā līdz 31.12.2014.); nomas maksas maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, līdz 31.decembrim un 30.jūnijam; nomas līgums jeb nomas tiesiskās attiecības ar šādām būtiskajām sastāvdaļām pastāv par laika posmu no 2013.gada 1.novembra līdz 2025.gada 31 .decembrim.

Piedzīt no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr.50003748651, par labu MAS „REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2013.gada 1.novembra līdz 2015.gada 31.decembrim EUR 50966,69, pievienotās vērtības nodokli EUR 7135,34, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju EUR 5350,16, kopā EUR 63452,18 apmērā; noteikt Prasītāja tiesības saņemt 6% no piedzītās summas par laiku no sprieduma pasludināšanas līdz sprieduma izpildei; lemt par tiesāšanās izdevumu piedziņu no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs",

reģistrācijas Nr.50003748651, par labu MAS „REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400.

[4] 2016.gada 30.septembrī tiesā saņemts Prasītāja prasības pieteikuma precizējums.

Prasītājs norāda, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 74.panta trešās daļas 3.punktu, Prasītājs ir tiesīgs rakstveidā grozīt prasības pamatu vai priekšmetu vai palielināt prasījumu apmēru, iekams nav uzsākta lietas izskatīšana pēc būtības. Atbilstoši Civillikuma 2142.pantam, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi un līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad minētā maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu.

Iepazīstoties ar pārējo lietas dalībnieku iesniegtajiem paskaidrojumiem un tos pamatojošajiem dokumentiem, kā arī pieprasot ziņas no VAS "Privatizācijas aģentūra", MAS „REVERSED" ir konstatējis, ka VAS „Privatizācijas aģentūra", sagatavojot privatizācijai dzīvojamās mājas /adrese/, 37, 37/2, 39, 39/2 noteica funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platību dzīvojamo māju uzturēšanai un apsaimniekošanai - 2813 kv.m. katrai.

Iepazīstoties ar nekustamo īpašumu lietām zemesgrāmatā, MAS „REVERSED" ir pārliecinājies, ka dzīvojamo māju privatizācijas līgumos tiešām norādīta zemes gabalu platība 2813 kv.m., neprecizējot zemes gabala robežas.

No minētā atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmajai daļai secināms, ka iznomātā zemes gabala platība katrai dzīvojamai mājai ir– 2813 kv.m.

Ņemot vērā minēto, Prasītājs precizē celto prasību.

Iznomātais nekustamais īpašums: ir zemes nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, daļa 16878 kv.m. platībā, no kuras: /adrese/ – 2813 kv.m.; /adrese/ – 2813 kv.m.; /adrese/ – 2813 kv.m.;

/adrese/ – 2813 kv.m.; /adrese/ – 2813 kv.m. - /adrese/ – 2813 kv.m.

Nomas maksa 6% (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus (līdz 31.12.2014.) kompensējams nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums.

Maksājumu termiņi (Civillikuma 2142.pants) Nomas maksas maksājumi jāveic par katru pusgadu uz priekšu, līdz 31.decembrim un 30.jūnijam.

Nomas līguma termiņš līdz brīdim, kamēr saskaņā ar Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu nav izbeigusies attiecīgā zemes gabala izpirkuma tiesība (atbilstoši plānotajiem grozījumiem likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" Pārejas noteikumu 55.punktā).

Lai arī Prasītājs un Atbildētājs ir parakstījuši zemes nomas līgumus par ēkām /adrese//adrese//adrese/ un funkcionāli nepieciešamā zemes gabala nomu, šajās vienošanās iekļautā platība neatbilst platībai, kas noteikta ar imperatīvu tiesību normu, secīgi, šīs vienošanās apliecina strīda neesamību par pašu ēku apsaimniekošanas faktu un daļā par parāda samaksu par platību, par kuru strīda nav. Tā kā tiesas nolēmuma ir jāatbilst likuma normām un jāatrisina visi strīdi pušu starpā, nepieciešams tiesas nolēmums arī šajā daļā.

Atbilstoši Civillikuma 2142.pantam, ja līgumā nav noteikti maksas termiņi un līgums noslēgts uz gadu vai ilgāku laiku, tad minētā maksa samaksājama par katru pusgadu uz priekšu. Tā kā prasības pieteikumā Prasītājs lūdzis parāda piedziņu par laika posmu līdz 30.06.2015., Prasītājs palielina prasījumu, prasības summā iekļaujot zemes nomas maksājumus, kas nomniekam jāmaksā saskaņā ar likumu par laika posmu no 01.07.2015.-31.12.2015.

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 un Pārejas noteikumu 13.punktam, atbildīgs par mājas apsaimniekošanas un zemes nomas līguma noslēgšanu, kā arī parādu nomaksu, kas izriet no mājas apsaimniekošanas vajadzībām noslēgtajiem līgumiem, ir dzīvojamās mājas ikreizējais pārvaldnieks, kuram ir regresa prasības tiesības par nesaņemtās zemes nomas maksas piedziņu no daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem, kuri atbilstoši likumam ir zemes lietotāji un zemes nomas maksātāji (*.Augstākās tiesas Civillietu departamenta Rīcības sēdes 2015.gada 23.jūlija lēmums lietā C39057712, SKC-1062/2015).* Līdz ar to Prasītāja prasījumi par zemes nomas līguma noslēgšanu vai līguma būtisko sastāvdaļu konstatāciju ir vēršami pret dzīvojamās mājas pārvaldnieku.

Prasība pamatota ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta otro prim daļu, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu un 54.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas ceturto punktu un 13.pantu, Civillikuma 2123.pantu, 2124.pantu un likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1) punkta a) apakšpunktu, Civillikuma 1838.pantu, kas nosaka, ka samaksa jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Lūdz tiesu atzīt, ka starp zemes gabala Rīgā, /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, īpašniekiem – maksātnespējīgo MAS „REVERSED', reģistrācijas Nr.40003347400, kā arī SIA „Latzeme", reģistrācijas Nr. 40003179226, un /pers. D/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem un ēku /adreses/ dzīvokļu īpašnieku kopību, ko no 2013.gada 1.novembra pārstāv pārvaldnieks AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības ar šādām būtiskām sastāvdaļām: nomas priekšmets ir zemes nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, ar kopējo platību 23163 kv.m. daļa 16878 kv.m. platībā, t.sk.:

/adrese/ uzturēšanai- 2813 kv.m.;
/adrese/ uzturēšanai -2813 kv.m.;
/adrese/ uzturēšanai - 2813 kv.m.;
/adrese/ uzturēšanai - 2813 kv.m.;
/adrese/ uzturēšanai - 2813 kv.m.;
/adrese/ uzturēšanai - 2813 kv.m.;

nomas maksa ir 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli (par SIA „Latzeme" un AS „Reversed" piekrītošo nomas maksas daļu) un kompensējot nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu (laikā līdz 31.12.2014.); nomas maksas maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, līdz 31.decembrim un 30.jūnijam; nomas līgums jeb nomas tiesiskās attiecības ar šādām būtiskajām sastāvdaļām pastāv par laika posmu no 2013.gada 1.novembra līdz brīdim, kamēr saskaņā ar piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu nav izbeigusies attiecīgā zemes gabala izpirkuma tiesība. Piedzīt no dzīvokļu īpašnieku kopības aksesora kopparādnieka AS „Rīgas namu apsaimniekotajs", reģistrācijas Nr. 50003748651, par labu MAS „REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400, zemes nomas maksas parādu par laiku no 2013.gada 1 .novembra līdz 2015.gada 31.decembrim EUR 95441,66, pievienotās vērtības nodokli EUR 13361,83, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju EUR 1018,87, kopā EUR 118822,36 apmērā. Noteikt Prasītāja tiesības saņemt 6% no piedzītās summas par laiku no sprieduma pasludināšanas līdz sprieduma izpildei. Lemt par tiesāšanās izdevumu piedziņu no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr.50003748651, par labu AS „REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400.

[5] 2015.gada 29.oktobrī tiesā saņemts Prasītāja atteikšanās no prasības daļā. Prasītājs norāda, ka atsakās no prasības daļā par nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu attiecībā uz zemes gabala daļu kopā 5626 kv.m. platībā, par kuru puses ir ārpustiesas kārtībā vienojušās par nomas attiecību esamību un parāda samaksas kārtību. Norāda, ka konstatējams, ka pušu starpā pastāvējusi maldība arī par funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platību, kā dēļ pārējie jau iepriekš noslēgtie nomas līgumi ir koriģējami. Prasītājs un Atbildētājs tika noslēguši vienošanos par nomas maksas samaksas kārtību, vadoties no kļūdainiem pieņēmumiem par ēkām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu robežām. Tomēr kā izriet no lietā iesniegtajiem pierādījumiem, VAS „Privatizācijas aģentūra", sagatavojot privatizācijai dzīvojamās mājas /adreses/ noteica funkcionāli nepieciešamo zemes

gabalu platību dzīvojamo māju uzturēšanai un apsaimniekošanai – 2813 kv.m. katrai.

Imperatīva tiesību norma – Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic obligāto pārvaldīšanas darbību – līguma slēgšanu par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

Imperatīva tiesību norma – likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā daļa noteic nomājamā zemes gabala robežas (piesaistīto zemesgabalu) – ,,Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko [..] Valsts akciju sabiedrība ,,Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu". Tādējādi pusēm ir saistoša un obligāta valsts akciju sabiedrības ,,Privatizācijas aģentūra" noteikt– nomājamā un iznomājamā zemes gabala platība – katrai dzīvojamai mājai tie ir 2813 kv.m. Ņemot vērā to, ka pušu starpā noslēgtās vienošanās neparedz parāda samaksu par visu Valsts akciju sabiedrības ,,Privatizācijas aģentūra" noteikto platību, un pusēm neizdodas šo vienošanos noslēgt ārpustiesas kārtībā Prasītājs šajā daļā celto prasību uztur un lūdz tiesu konstatēt gan nomas tiesisko attiecību esamību, gan piedzīt atbilstošo parāda daļu no ēku pārvaldnieka.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta otrās prim daļu, likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu un 54 pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas ceturto punktu, 14.pantu un 17.^{2}pantu, pārejas noteikumu 13.punktu, Civillikuma 1838.pantu, 2123.pantu, 2124.pantu un likuma ,,Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1) punkta a) apakšpunktu, Civilprocesa likuma 74.panta trešo daļu un 224.pantu, lūdz tiesu taisīt nolēmumu par tiesvedības izbeigšanu daļā par nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu attiecībā uz zemes gabala daļu kopā 5626 kv.m. platībā - par ēkām /adrese/ un /adrese/ iznomājamo zemes gabalu nomas tiesisko attiecību nodibināšanu un nomas maksas piedziņu.

[6] 2016.gada 18.janvārī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā saņemts Prasītāja prasības pieteikuma grozījums, kurā Prasītājs norāda, ka lietā nav strīda, ka pušu starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Pušu starpā ir strīds par platībām, kuras ir funkcionāli nepieciešamas konkrēto ēku uzturēšanai un par kuru nomu ir jāmaksā nomas maksa. Ārpustiesas kārtībā puses ir pilnībā atrisinājušas strīdu par ēkām /adrese/ un /adrese/ funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platību un robežām, šajā daļā tiesvedība lietā izbeigta. Attiecībā uz ēkām /adreses/ Prasītājs un Atbildētājs tika noslēguši vienošanos par nomas maksas samaksas kārtību, vadoties no kļūdainiem pieņēmumiem par ēkām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu robežām (par kopējo platību 10040 kv.m.). Tomēr kā izriet no lietā iesniegtajiem pierādījumiem, VAS ,,Privatizācijas aģentūra", sagatavojot privatizācijai minētās dzīvojamās mājas, noteica funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platību dzīvojamo māju uzturēšanai un apsaimniekošanai – 2813 kv.m. katrai. Kopā šo četru ēku uzturēšanai nepieciešami 11252 kv.m. prasītāja valdījumā esošā zemes gabala.

Imperatīva tiesību norma – Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punkts noteic obligāto pārvaldīšanas darbību – līguma slēgšanu par piesaistītā zemesgabala lietošanu.

Imperatīva tiesību norma – likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta pirmā daļa noteic nomājamā zemes gabala robežas (piesaistīto zemesgabalu) – ,,Zemes nomas līgumu slēdz par tā zemes gabala lietošanu, ko [..] valsts akciju sabiedrība ,,Privatizācijas aģentūra" noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu".

Tādējādi pusēm ir saistoša un obligāta valsts akciju sabiedrības ,,Privatizācijas aģentūra" noteiktā nomājamā un iznomājamā zemes gabala platība – katrai dzīvojamai mājai tie ir 2813 kv.m un pušu noslēgtās vienošanās tai neatbilst un secināms, ka puses nav rakstveidā vienojušās un to starpā ir strīds tikai par nomājamo zemes gabalu 1212 kv.m. platībā.

Tā kā pušu starpā noslēgtās vienošanās neparedz parāda samaksu par visu Valsts akciju sabiedrības ,,Privatizācijas aģentūra" noteikto platību, un pusēm neizdodas šo vienošanos atbilstoši imperatīvajām tiesību normām grozīt ārpustiesas kārtībā, Prasītājs uztur celto prasību daļā, kurā lūgts: tiesu noteikt nomājamā zemes gabala platību 2813 kv.m. katrai mājai, kā arī uzturot prasību par parāda piedziņu par vienošanās neiekļauto platību (nomas maksu pār 1212 kv.m.) no ēku pārvaldnieka. Pušu maldīšanās par valsts akciju sabiedrības ,,Privatizācijas aģentūra" noteikt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību būtu atzīstama par faktisku maldību.

Atbilstoši Civillikuma 1445.pantam un 1444.pantam, svarīga maldība iznīcina visu darījuma spēku, ja tā ir atvainojama. Svarīga maldība ir tostarp maldība par lietu daudzumu divpusējā līgumā (Civillikuma 1452.pants). Divpusējie līgumi nav spēkā, ja saistītam bijis nodoms dot mazāk, bet otrai pusei saņemt vairāk. Nomas līgumā ir divas saistības - saistība nodot nomā zemes gabalu, kur saistītais (iznomātājs) ir nodevis lielāku platību, nekā ietverta rakstveida līgumā, un nomnieks visu šo platību ir arī lietojis (saskaņā ar likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 20.punktu un 54.pantu, kā arī Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu). Otra saistība ir maksāt nomas maksu par visu iznomāto platību, kur cena noteikta latos par kvadrātmetru. Tādējādi nomniekam kā saistītajam ir bijis nodoms dots mazāk, bet iznomātājam - saņemt vairāk. No minētā izriet, ka parakstītie nomas līgumi kā divpusēji līgumi, tā kā konstatējama svarīga maldība par nomātās lietas daudzumu, būtu atzīstami par spēkā neesošiem. Tomēr konkrētajā gadījumā, tulkot darījumu, ir jāņem vērā piespiedu nomas līguma īpatnības – neatkarīgi no pušu maldības par nomājamā zemes gabala priekšmetu, pušu starpā pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības tieši par imperatīvi noteikto zemes nomas platību, secīgi, maldība attiecināma vien uz pušu vienošanos par parāda nomaksas kārtību, ne pašām nomas tiesiskajām attiecībām. Tādējādi nav lietderīgi un likuma jēgai un mērķim atbilstoši atzīt darījumu par spēkā neesošu, jo tā spēkā esamību un būtisko sastāvdaļu - nomas priekšmetu - noteic imperatīva tiesību norma.

Attiecīgi Prasītājs lūdz no Atbildētāja piedzīt zemes nomas maksas parāda daļu par 1212 kv.m., par kuru nomu puses netika vienojušās ārpustiesas kārtībā, kas kopš 2013.gada 1.novembra līdz 2015.gada 31.decembrim veido EUR 7813,12.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētas" 12.panta otrās prim daļu, likuma ,,Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.pantu un 54.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas ceturto punktu, 14.pantu un 17.^{2}pantu, pārejas noteikumu 13, punktu, Civillikuma 2123.pantu, 2124.pantu un likuma ,,Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.panta pirmās daļas 1) punkta a)apakšpunktu, Civillikuma 1838.pantu, kas nosaka, ka samaksa jāpierāda tam, kas to apgalvo, Prasītājs lūdz grozīt noslēgto vienošanos tekstu, nosakot, ka starp zemes gabala Rīgā, /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, īpašniekiem – maksātnespējīgo MAS ,,REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400, kā arī SIA ,,Latzeme", reģistrācijas Nr. 40003179226, un /pers. D/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem un ēku/adreses/ dzīvokļu īpašnieku kopību, ko no 2013.gada 1.novembra pārstāv pārvaldnieks AS Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, kur nomas priekšmets ir zemes nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, ar kopējo platību 23163 kv.m. daļa: /adrese/ uzturēšanai– 2813 kv.m., /adrese/ uzturēšanai – 2813 kv.m., /adrese/ uzturēšanai – 2813 kv.m., /adrese/ uzturēšanai – 2813 kv.m.; grozīt 16.06,2015.vienošanās iedaļa ,,Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 2213 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/), grozīt 09.09.2015. vienošanās iedaļā ,,Iznomātais nekustāmais īpašums" skaitli 2213 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/), grozīt 22.01.2015. vienošanās iedaļā ,,Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 2213 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/), grozīt 16.06.2015. vienošanās iedaļā ,,Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 3401 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/). Piedzīt no dzīvokļu īpašnieku kopības aksesorā kopparādnieka AS ,,Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, par labu MAS ,,REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400, zemes nomas maksas .parādu par laiku no 2013.gada 1 .novembra līdz 2015.gada 31.decembrim EUR 6853,61, pievienotās vērtības nodokli EUR 959,51, kopā EUR 7813,12. Noteikt Prasītāja tiesības saņemt 6% no piedzītās summas par laiku no sprieduma pasludināšanas līdz sprieduma izpildei. Lemt par tiesāšanās izdevumu piedziņu no AS ,,Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr. 50003748651, par labu MAS ,,REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400.

[7] 2016.gada 30.martā tiesā saņemti Atbildētāja paskaidrojumi, kuros Atbildētājs, norāda, ka prasības pieteikuma grozījumus neatzīst pilnā apmērā.

Prasītājs nepamatoti norāda, ka pušu starpā pastāv strīds par platībām, kuras ir funkcionāli nepieciešamas dzīvojamo ēku/adreses/ funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platībām un robežām. Starp Atbildētāju un Prasītāja nav un nevar būt strīds par mājām nepieciešamās zemes platībām un robežām, jo Atbildētājs nav Prasītājam piederošās zemes nomnieks vai lietotājs un zemes faktiskie lietotāji – māju dzīvokļu īpašnieki nav pilnvarojuši Atbildētāju risināt kādus strīdus saistībā ar mājām nepieciešamo zemes nomu. Pie tam Atbildētājam nav zināms, ka Prasītājs jebkad būtu izteicis kādas pretenzijas dzīvokļu īpašniekiem par nomājamās zemes platībām. Tieši pretēji jau 2014.gadā Prasītājs izteica piedāvājumu dzīvokļu īpašniekiem noslēgt zemes nomas līgumus iesniedzot zemes nomas līguma projektus un arī nomājamo zemes gabalu robežu plānus katrai mājai. Katras mājas dzīvokļu īpašnieku kopības apsprieda līgumus, saskaņoja tos un laikā no katras mājas īpašnieki atsevišķi pilnvaroja Atbildētāju dzīvokļu īpašnieku vārdā noslēgt līgumus. Laikā no 16.06.2015. līdz 29.10.2015. ar Prasītāju ir noslēgti zemes nomas līgumi par visām minētajām mājām. Līgumos skaidri un nepārprotami ir noteikti darījuma dalībnieki, priekšmets, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma, līgumu darbības termiņi, tātad tie satur visas tiesiska darījuma sastāvdaļas un dzīvokļu īpašnieki kā viena no darījuma pusēm nav devusi pilnvaras Atbildētājam izdarīt jebkādus grozījumus minētajos līgumos.

Līgumu noteikumi tiek pildīti un nav iestājies neviens no Civillikuma 2171.pantā minētajiem priekšnoteikumiem, lai Prasītājs kā zemes īnomātājs varētu vienpusēji prasīt līguma atcelšanu. Savukārt Civillikuma 2300.pants liedz Atbildētājam kā dzīvokļu īpašnieku pārstāvim pārkāpt dotā pilnvarojuma robežas un grozīt nomas līguma noteikumus.

Ņemot vērā minēto, ja Prasītājs kādu iemeslu dēļ grib atcelt viņa noslēgtos zemes nomas līgumus, viņam ar attiecīgu piedāvājumu jāvēršas pie zemes nomniekiem, tas ir pie katras atsevišķās mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Prasītājs savos paskaidrojumos norāda, ka par mājam /adreses/nepieciešamās zemes nomu līgumi noslēgti vadoties no kļūdainiem pieņēmumiem par mājām nepieciešamo zemes gabalu platībām un robežām. Tomēr kā redzams no Prasītāja celtās prasības pret māju iepriekšējo pārvaldnieku SIA „Tomo nami" (lietas Nr. C30716311), Prasītājam jau pirms 2009.gada bija zināma mājām piesaistītās zemes platības. Uz māju privatizācijas procesā noteikto mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu platībām norādīja arī māju dzīvokļu īpašnieki un savstarpējā elektroniskā sarakstē 18.03.2015. mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku pieņemtā lēmuma kopija tika nosūtīta uz Prasītāja pārstāvja elektronisko pastu. Uz mājām noteiktās zemes platībām un īpašnieku pieņemtajiem lēmumiem uzmanību vērsa arī Atbildētājs savos 19.06.2015. paskaidrojumos, tomēr neskatoties uz to vēl pēc tam 16.06.2015. (māja /adrese/) un 09.09.2015. (māja (/adrese/) Prasītājs ir parakstījis līgumus ar dzīvokļu īpašniekiem par citām platībām, kā norāda prasības pieteikuma grozījumos. Ņemot vērā faktiskos zemes nomas līgumu slēgšanas apstākļus, nav pamata uzskatīt, ka Prasītājam nebija zināmas mājām noteiktās platības un zemes nomas līgumi ar citām platībām noslēgti Prasītāja maldīšanās dēļ. Pie šādiem apstākļiem uzskata, ka Prasītāja rīcībā nav saskatāma ne attaisnojama maldība (Civillikuma 1443 .pants), nedz arī viltus, kuru viņš nebūtu varējis savlaicīgi noskārst (Civillikuma 1460.pants) un Prasītāja lūgums piedzīt parādu par periodu līdz 31.12.2015. ir nepamatots un noraidāms.

Atbildētājs zemes nomas līgumus dzīvokļu īpašnieku vārdā ir noslēdzis tikai ar māju īpašnieku kopību attiecīgu uzdevumu un pilnvarojumu. Dzīvokļu īpašnieki nav pilnvarojuši Atbildētāju grozīt noslēgtos un spēkā esošo zemes nomas līgumus un Atbildētājs kā māju dzīvokļu īpašnieku pilnvarotais pārstāvis nav tiesīgs rīkoties pretēji dzīvokļu īpašnieku gribai un uzdevumiem. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta 3.daļa nosaka uzdodot pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, dzīvojamās mājas īpašnieka pienākums ir nodrošināt šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansējumu. Dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki nav devuši Atbildētājam finansējumu Prasītāja noslēgto komercdarījumu zaudējumu segšanai un neviens normatīvais akts neuzliek par pienākumu savus finanšu līdzekļus sveša īpašuma uzturēšanai vai pārvaldīšanas nodrošināšanai. Atbildētājs kā māju pārvaldnieks ne ar noslēgtajiem māju pārvaldīšanas līgumiem, ne ar dzīvokļu īpašnieku vārdā noslēgtajiem zemes nomas līgumiem nav uzņēmies nekādas saistības dzīvokļu īpašnieku vietā, līdz ar to māju pārvaldnieks nekādā veidā nevar tikt uzskatīts par dzīvokļu īpašnieku aksesoru kopparādnieku un Prasītāja lūgums piedzīt parādu, likumiskos procentus un tiesāšanās izdevumus no AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" ir nepamatots un noraidāms.

Ņemot vērā iepriekšminēto un 19.06.2015. paskaidrojumos minēto, AS „Rīgas namu apsaimniekotājs" uzskata, ka nevar būt Atbildētājs šajā lietā un lūdz tiesu noraidīt prasību.

[8] Tiesas sēdē Prasītājs pieteikumu uzturēja uz pieteikumā, atsauksmē un pieteikuma grozījumos norādītajiem apsvērumiem un argumentiem.

Atbildētāja pārstāvji tiesas sēdē lūdza pieteikumu noraidīt.

Trešā persona prasību neatzina.

Motīvu daļa

Pārbaudījusi rakstveida pierādījumus un uzklausījusi pušu paskaidrojumus, tiesa atzīst, ka Prasītāja prasība, kāda tā ir izteikta pieteikuma grozījumos, ir daļēji apmierināma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 92.pantu pierādījumi ir ziņas, uz kura pamata tiesa nosaka tādu faktu esamību vai neesamību, kuriem ir nozīme lietas izspriešanā.

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.

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

Civillikuma 994.pantā noteiks, ka par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatās. Līdz ierakstīšanai zemesgrāmatās nekustama īpašuma ieguvējam pret trešajām personām nav nekādu tiesību: viņš nevar izlietot nevienu no priekšrocībām, kas saistītas ar īpašumu, un viņam jāatzīst par spēkā esošu visa uz šo nekustamo īpašumu attiecošās tās personas darbība, kura pēc zemesgrāmatām apzīmēta par šā īpašuma īpašnieku.

Lietā nav strīda, ka Prasītājs (pirms reorganizācijas – AS "Latzemes nekustamie īpašumi"), SIA "Latzeme" un /pers. D/ ir zemes nekustamā īpašuma Rīgā, /adrese/, kadastra Nr. /numurs A/, īpašnieki (lietas 7.-8.lapa) un zemes īpašums tiek lietots un izmantots dzīvojamo ēku /adreses/, kā arī AS /Nosaukums A/ piederošas transformatoru apakšstacijas uzturēšanai.

Lietā nav strīda par to, ka Atbildētājs veic daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku /adreses/, apsaimniekošanu.

Starp pusēm nav strīda par to, ka starp Prasītāju un Atbildētāju 2015.gada 16.jūnijā tika noslēgts zemes nomas līgums (ēka /adrese/), 2015.gada 9.septembrī noslēgts zemes nomas līgums (ēka /adrese/), 2015.gada 22.janvārī noslēgts zemes nomas līgums (ēka /adrese/) un 2015.gada 16.jūnijā noslēgts zemes nomas līgumu (ēka /adrese/ (lietas 149.-152.1apa).

Atbildētājs norāda, ka zemes nomas līgumus dzīvokļu īpašnieku vārdā ir noslēdzis tikai ar māju īpašnieku kopību attiecīgu uzdevumu un pilnvarojumu. Dzīvokļu īpašnieki nav pilnvarojuši Atbildētāju grozīt noslēgtos un spēkā esošo zemes nomas līgumus un Atbildētājs kā māju dzīvokļu īpašnieku pilnvarotais pārstāvis nav tiesīgs rīkoties pretēji dzīvokļu īpašnieku gribai un uzdevumiem.

Tiesa secina, ka lietā pastāv strīds par to, vai Atbildētājs, kurš dzīvokļu īpašnieku un īrnieku vārdā jau ar zemes īpašnieku ir noslēdzis zemes nomas līgumus, var būt Atbildētājs šajā lietā.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts 2007.gada 29.augusta spriedumā civillietā SKC-535 atzinis, ka saskaņā ar likuma „Par valsts un

pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta (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. Savukārt minētā likuma 54.panta ceturtajā daļā noteikts, ja atbilstoši šī 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 apsaimniekošanas tiesības.

Atbilstoši likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 12.pantam, dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam. Saskaņā ar šā likuma 34.panta otro daļu sabiedrībai, kurai nodotas attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas tiesības, ir tiesības prasīt no dzīvokļa īpašniekiem, arī no tiem, kuri nav sabiedrības dalībnieki, zemes gabala uzturēšanai nepieciešamo izdevumu attiecīgās daļas samaksu (likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 12.pants, 34.panta otrā daļa).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrā daļa nosaka obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, un 4.punkts nosaka, ka obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība ir līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemesgabala īpašnieku.

No minētā izriet, ka prasība par zemes nomas maksas līguma noslēgšanu, tāpat arī līguma grozījumiem un parāda piedziņu, pie nosacījuma, ka zemes noma ir obligāti veicamā pārvaldīšanas darbība, ņemot vērā Dzīvokļu īpašuma likuma 13.pantu, ir ceļama pret ēku apsaimniekotāju.

No lietā iesniegtajiem pierādījumiem – Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" 2015.gada 5.augusta vēstules Nr. 1.17/5713 izriet, ka sagatavojot dzīvojamās mājas privatizācijai, dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu platība dzīvojamo māju uzturēšanai un apsaimniekošanai noteikta: /adrese/ – 2813 kv.m. platībā; /adrese/ – 2813 kv.m. platībā; /adrese/ – 2813 kv.m. platībā; /adrese/ – 2813 kv.m. platībā; /adrese/ – 2813 kv.m. platībā; /adrese/ – 2813 kv.m. platībā.

Saskaņā ar Civillikuma 2112.pantu, noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma, bet ikviens cits lietošanas piešķīruma līgums – īre. Civillikuma 2124.pantā noteikts, tiklīdz abas puses vienojas par nomas un īres līguma būtiskām sastāvdaļām, t.i., par priekšmetu un maksu, līgums uzskatāms par noslēgtu.

No lietai pievienotajiem zemes nomas līgumiem izriet, ka puses labprātīgi vienojušās par nomas līguma būtiskajām sastāvdaļām, tajā skaitā līgumos norādot funkcionāli nepieciešamos zemesgabalu apmērus – /adrese/ – 2213 kv.m. platībā (lietas 150.lapa); /adrese/ – 2213 kv.m. platībā (lietas 152.lapa); /adrese/ – 2213 kv.m. platībā (lietas 149.lapa); /adrese/ – 3401 kv.m. platībā (lietas 151.lapa).

Tiesa konstatē, ka zemes nomas līgumos norādītās funkcionāli nepieciešamās zemes gabalu platības neatbilst Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" 2015.gada 5.augusta vēstulē Nr. 1.17/5713 norādītajām dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamajām zemesgabalu platībām dzīvojamo māju uzturēšanai un apsaimniekošanai.

Prasītājs norādīja, ka pušu maldīšanās par Valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" noteikt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību būtu atzīstama par faktisku maldību.

Savukārt Atbildētājs paskaidrojumā norāda, ka Prasītāja rīcībā nav saskatāma ne attaisnojama maldība (Civillikuma 1443.pants), nedz arī viltus, kuru viņš nebūtu varējis savlaicīgi noskārst (Civillikuma 1460.pants), līdz ar to arī Prasītāja lūgums piedzīt parādu par periodu līdz 2015.gada 31.decembrim ir nepamatots un noraidāms.

Tiesa atzīst, ka pusēm ir saistoša Valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" noteiktā dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamā zemesgabalu platība dzīvojamo māju uzturēšanai un apsaimniekošanai, līdz ar to pastāv pamats grozīt 2015.gada 16.jūnija zemes nomas līgumā "Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 2213 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/), 2015.gada 9.septembra zemes nomas līgumā "Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 2213 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/), 2015.gada 22.janvāra zemes nomas līgumā "Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 2213 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/) un 2015.gada 16.jūnija zemes nomas līgumā "Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 3401 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/).

Tiesa atzīst, ka Prasītājam kā zemes īpašniekam ir tiesības gūt labumu no sava īpašuma – tajā skaitā, tiesības prasīt samaksu par tam piederošās zemes lietošanu. Svešas lietas bezatlīdzības lietošanu likums neparedz (Civillikuma 2120.pants).

Prasītājs Prasības grozījumos norāda, ka uztur prasību par parāda piedziņu par vienošanās neiekļauto platību (nomas maksu par 1212 kv.m.) par laika periodu no 2013.gada 1.novembra līdz 2015.gada 31.decembrim EUR 6853,61, pievienotās vērtības nodokli EUR 959,51, kopā EUR 7813,12.

Atbildētājs uzskata, ka Prasītāja lūgums piedzīt parādu par periodu no 2013.gada 1.novembra līdz 2015.gada 31.decembrim ir nepamatots un noraidāms.

Civillikuma 1441.pantā noteikts, ka maldība var rasties vai nu no tam, ka pavisam trūkst ziņu, vai ka ir tikai nepietiekošas ziņas par kādiem faktiskiem apstākļiem – faktiska maldība – vai kādām tiesiskām normām – tiesiska maldība. Civillikuma 1442.pantā noteikts, ka faktiska maldība darbības izdarītājam nekaitē, ja vien tā nav notikusi viņa paša neuzmanības dēļ. Civillikuma 1443.pantā noteikts, ka maldība savā paša darbībā nav atvainojama, izņemot likumā norādītos gadījumus. Savukārt 1444.pantā noteikts, ka atvainojama maldība (1442.p.) ietekmē darījuma spēku dažādi, raugoties pēc tam, vai tā ir svarīga, vai ne.

Tiesa piekrīt Atbildētāja norādītajam, ka Prasītāja rīcībā nav saskatāma ne attaisnojama maldība (Civillikuma 1443.pants), nedz arī viltus, kuru viņš nebūtu varējis savlaicīgi noskārst (Civillikuma 1460.pants), līdz ar to Prasītāja lūgums piedzīt parādu par periodu no 2013.gada 1.novembra līdz 2015.gada 31.decembrim ir nepamatots un noraidāms. Tiesa atzīst par pamatotu Atbildētāja norādīto, ka Prasītāja rīcībā bija informācija par funkcionāli nepieciešamo zemes platību Atbildētāja apsaimniekotajām ēkām /adreses/, un tas ir apstiprinājies ar lietā iesniegtajiem pierādījumiem – Rīgas apgabaltiesas 2015.gada 21.janvāra spriedumu un izdruku no e-pasta sarakstes (lietas 159.- 168.lapa).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu no Atbildētāja valsts ienākumos piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 55,13.

Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkts noteic, ka izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 *euro* – to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas.

Civilprocesa likuma 44.panta otrā daļa nosaka, ka ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji, kā arī tad, ja prasītājs neuztur savus prasījumus sakarā ar to, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis.

Civilprocesa likuma 44.panta ceturtajā daļā noteikts, ka tiesa var noteikt mazāku apmēra atlīdzināmo izdevumu advokāta palīdzības samaksai, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, kā arī izvērtējot objektīvos ar lietu saistītos apstākļus, it īpaši – lietas sarežģītības un apjomīguma pakāpi, tiesas sēžu skaitu lietas izskatīšanas laikā un tiesu instanci, kurā prasība tiek izskatīta.

Tiesa, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, to, ka Prasītāja rīcībā jau 2011.gadā bija informācija par funkcionāli nepieciešamo zemes apjomu ēku pārvaldīšanai un apsaimniekošanai, minētais apstāklis kavēja nomas līgumu noslēgšanu starp pusēm, kā arī to, ka Prasītājs ir atbrīvots no tiesas izdevumu samaksas, atzīst, ka Prasītāja lūgums atlīdzināt tiesāšanās izdevumus par labu Prasītājam, ir noraidāms pilnībā.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 8.pantu, 41.pantu, 42.pantu, 44.pantu, 97.pantu, 193.pantu, 194.pantu un 204.[1]pantu,

nosprieda:

Daļēji apmierināt maksātnespējīgās AS "REVERSED", reģistrācijas numurs 40003347400, administratores Elīnas Dupates prasības pieteikumu pret AS "Rīgas namu apsaimniekotājs" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatāciju un parāda piedziņu.

Grozīt zemes nomas līgumu tekstu, nosakot, ka starp zemes gabala Rīgā, /adrese/, kadastra Nr. /numurs B/, īpašniekiem – maksātnespējīgās AS "REVERSED", reģistrācijas Nr.400033347400, SIA "Latzeme", reģistrācijas Nr.40003179226, /pers. D/, personas kods /personas kods/, kā iznomātājiem un ēku /adreses/ dzīvokļu īpašnieku kopību pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, kur nomas priekšmets ir zemes nekustamā īpašuma /adreses/, kadastra Nr./numurs B/, ar kopējo platību 23163 kv.m daļa:

– /adrese/, funkcionāli nepieciešamais zemes gabals 2813 kv.m;

– /adrese/ Rīgā funkcionāli nepieciešamais zemes gabals -2813 kv.m;

– /adrese/ Rīgā funkcionāli nepieciešamais zemes gabals -2813 kv.m;

– /adrese/ Rīgā funkcionāli nepieciešamais zemes gabals -2813 kv.m.

– grozīt 2015.gada 16.jūnija zemes nomas līgumā "Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 2213 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/),

– grozīt 2015.gada 9.septembra zemes nomas līgumā "Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 2213 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/),

– grozīt 2015.gada 22.janvāra zemes nomas līgumā "Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 2213 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/),

– grozīt /datums/zemes nomas līgumā "Iznomātais nekustamais īpašums" skaitli 3401 uz skaitli 2813 (ēka /adrese/).

Noraidīt pieteikumu piedzīt no AS "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr.50003748651, par labu maksātnespējīgai AS "REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400, zemes nomas maksas parādu par laika periodu no 2013.gada 1.novembra līdz 2015.gada 31.decembrim EUR 853,61, pievienotās vērtības nodokli EUR 959,51, kopā EUR 7813,12.

Piedzīt no AS "Rīgas namu apsaimniekotājs", par labu valstij nesamaksātos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 55,13 (piecdesmit pieci *euro,* 13 centi).

Noraidīt maksātnespējīgās MAS "REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400, pieteikumu par tiesāšanās izdevumu piedziņu no AS "Rīgas namu apsaimniekotājs", reģistrācijas Nr.50003748651, par labu MAS "REVERSED", reģistrācijas Nr. 40003347400.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Pilna tiesas sprieduma sastādīšanas diena – 2016.gada 2.maijs.

Tiesnese Z. Studente