Lietas Nr. C39069114
Lietas arhīva Nr. CA-0088-15/4

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Valmierā, 2015.gada 12.martā

VIDZEMES APGABALTIESAS CIVILLIETU TIESAS KOLĒĢIJA
šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Pinne
tiesneši S.Bakmane un A.Bukavs
ar tiesas sēdes sekretāri E.Mackēviču
piedaloties prasītājas pilnvarotajam pārstāvim advokātam N.Šlitkem
atbildētāju pilnvarotajiem pārstāvjiem advokātam I.Krūmam un /pers.B/

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu MAS "/Nosaukums/" prasībā pret SIA "/Nosaukums A/" un SIA "/Nosaukums B/" par zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu, zemes nomas maksas parāda piedziņu, sakarā ar atbildētāju iesniegtajām apelācijas sūdzībām par Valmieras rajona tiesas 2014.gada 11.novembra spriedumu.

Aprakstošā daļa.

Prasītāja, kuru pārstāv maksātnespējas administratore, griezusies tiesā ar prasības pieteikumu (1.sēj., l.l.4-5), lūdzot:

1. Atzīt, ka starp zemes gabala /adrese/ īpašnieci MAS "/Nosaukums/" kā iznomātāju un ēku ar adresēm /adreses/, Jelgavā pārvaldnieku SIA "/Nosaukums A/" pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības.
    1. Atzīt, ka nomas priekšmets ir prasītāja valdījumā esošā zemes nekustamā īpašuma /adrese/ daļa 29545 kvm platībā.
    2. Atzīt, ka nomas maksa ir 6 % gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus nomniekam ir jākompensē iznomātajam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums proporcionāli iznomātājam nekustamajam īpašumam.
    3. Atzīt, ka nomas maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, līdz 31.decembrim un 30.jūnijam.
    4. Noteikt nomas līguma termiņu – līdz 2030.gada 31.decembrim.
2. Piedzīt no SIA "/Nosaukums A/" par labu MAS "/Nosaukums/" zemes nomas maksas parādu par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim 65946,84 EUR, PVN parādu 13848,84 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju 16265,03 EUR un inflācijas koeficienta summu 2430,20 EUR, kopā 98490,91 EUR.
3. Gadījumā, ja piedziņa no galvenā parādnieka SIA "/Nosaukums A/" nav iespējama, piedzīt parādu 50 000 EUR apmērā no galvinieka SIA "/Nosaukums B/".
4. Noteikt prasītājas tiesības saņemt 6 % no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.
5. Lemt par tiesāšanās izdevumu piedziņu no galvenā parādnieka SIA "/Nosaukums A/" par labu MAS "/Nosaukums/.

Prasībā norādīts, ka prasītāja, pirms reorganizācijas - AS "Latzemes nekustamie īpašumi" ir nekustamā īpašuma, zemes gabala /adrese/, īpašniece. Nekustamajā īpašumā tā kopīpašnieku starpā ir noteikta dalīta lietošanas kārtība. Prasītājas valdījumā esošā zemes gabala daļa tiek lietota un izmantota dzīvojamo ēku ar adresēm /adreses/ uzturēšanai un apsaimniekošanai. Dzīvojamo ēku apsaimniekotājs ir atbildētāja SIA "/Nosaukums A/".

Tā kā ēku uzturēšanai funkcionāli nepieciešamais zemes gabals ietver prasītājai piederošo zemes nekustamā īpašuma daļu, prasītājas ieskatā, konstatējams, ka zemes īpašnieces un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības starpā ir izveidojušās zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Starp prasītāju un dzīvojamo ēku pārvaldītāju zemes nomas līgums nav noslēgts, tāpēc prasītāja uzskata, ka starp zemes īpašnieku un dzīvojamo māju pārvaldnieku, kā dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvi pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības, kuras regulē likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrās prim daļas noteikumi, kā arī citi normatīvie akti. Prasītāja norādījusi, ka minētā likuma norma nosaka, ka gadījumā, ja puses nevar vienoties par zemes nomas maksu, tad nomas maksa ir 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī nomniekam kompensējams zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums, sākot ar 2010.gada 1.janvāri.

Prasītāja norādījusi, ka atbilstoši judikatūrai un likuma prasībām konstatējamas zemes nomas līguma būtiskās un dabiskās sastāvdaļas - zemes platība, nomas maksa, maksājumu termiņi un nomas līguma termiņš.

Tā kā atbildētāja SIA "/Nosaukums A/" nav veikusi nomas maksas samaksu par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim, izveidojies parāds 96 060,71 EUR apmērā, kas sastāv no zemes nomas maksas 65 946,84 EUR, pievienotās vērtības nodokļa 13 848,84 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas 16 265,03 EUR.

Tā kā minēto nomas maksu un citus maksājumus atbildētāja nav samaksājusi noteiktajos termiņos, bet šajā laika posmā ir noticis naudas vērtības kritums, prasītāja uzskata, ka ir pamats parāda summai, kas jāmaksā par iepriekšējiem gadiem, piemērot inflācijas koeficientu, ko noteikusi Centrālā statistikas pārvalde, t.i. 2430,20 EUR.

Prasītāja norādījusi, ka atbildīgs par mājas apsaimniekošanu un zemes nomas līguma noslēgšanu, arī par parādu nomaksu, kas izriet no mājas apsaimniekošanas vajadzībām noslēgtajiem līgumiem, ir dzīvojamās ēkas ikreizējais pārvaldnieks, kuram ir prasības tiesība pret dzīvokļu īpašniekiem.

Prasītājai galvojumu par SIA "/Nosaukums A/" parādu 50 000 EUR apmērā izsniegusi SIA "/Nosaukums B/", ar to uzņemoties pienākumu atbildēt par SIA "/Nosaukums A/" parādu, neatsvabinot tomēr pēdējo no tā (Civillikuma 1692.pants).

Prasība pamatota uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro prim daļu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma

6.panta otrās daļas 4.punktu un 13.pantu, Civillikuma 2123., 2124., 1838.pantu.

Ar Valmieras rajona tiesas 2014.gada 11.novembra spriedumu (1sēj., l.l.211-218) prasība apmierināta daļēji.

Tiesa atzinusi, ka starp zemes gabala /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, daļas 29 545 kvm platībā īpašnieci MAS "/Nosaukums/" kā iznomātāju un SIA "/Nosaukums A/" kā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju ar adresēm - /adrese/ (zemes gabala platība 5259 kvm), /adrese/ (zemes gabala platība 4620 kvm), /adrese/ (zemes gabala platība 1777 kvm), /adrese/ (zemes gabala platība 2282 kvm), /adrese/ (zemes gabala platība 885 kvm), /adrese/(zemes gabala platība 2562 kvm), /adrese/ (zemes gabala platība 4930 kvm), un /adrese/(zemes gabala platība 7660 kvm), pārvaldnieku pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības, ar nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus kompensējot nekustamā īpašuma nodokli par zemi proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam. Tiesa noteikusi, ka nomas maksas maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu līdz 31.decembrim un 30.jūnijam, kā arī noteikusi nomas līguma termiņu līdz 2030.gada 31.decembrim.

Tiesa piedzinusi no SIA "/Nosaukums A/" par labu MAS "/Nosaukums/" kopējo parāda summu 96 060,71 EUR, kas sastāv no zemes nomas maksas parāda par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim EUR 65 946,84, pievienotās vērtības nodokļa parāda EUR 13848,84 un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas EUR 16 265,03.

Tiesa noraidījusi prasību daļā par inflācijas koeficienta summas 2430,20 EUR piedziņu.

Tiesa atzinusi, ka gadījumā, ja piedziņa no SIA "/Nosaukums A/" nav iespējama, zemes nomas maksas parāds 50 000 EUR apmērā piedzenams no SIA "/Nosaukums B/".

Tiesa noteikusi MAS "/Nosaukums/" tiesības saņemt no SIA "/Nosaukums A/", bet piedziņas neiespējamības gadījumā no tās galvinieces SIA "/Nosaukums B/", 6% gadā no piedzītās summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

Tiesa piedzinusi no SIA „/Nosaukums A/", bet piedziņas neiespējamības gadījumā no tās galvinieces SIA "/Nosaukums B/" par labu MAS „/Nosaukums/" ar lietas vešanu saistītos izdevumus par zvērināta advokāta sniegto palīdzību un ceļa izdevumiem sakarā ar ierašanos tiesas sēdē EUR 2451,50.

Piedzinusi no SIA "/NOsaukums A/ par labu valstij valsts nodevu 1177,54 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,20 EUR, kā arī piedzinusi no SIA "/Nosaukums B/" par labu valstij valsts nodevu 1177,54 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,20 EUR.

Tiesa atzinusi par pierādītu, ka starp prasītāju kā zemes gabala īpašnieci un atbildētāju kā dzīvojamo māju un tām piesaistīto zemes gabalu apsaimniekotāju pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par zemes gabala 29 545 kvm platībā nomu.

Tiesa atsaukusies uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta otrās daļas 4.punktu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta ceturto daļu, Dzīvokļa īpašuma likuma 13.pantu, norādot, ka atbildīgs par mājas apsaimniekošanas un zemes nomas līguma noslēgšanu, arī parādu nomaksu, kas izriet no mājas apsaimniekošanas vajadzībām noslēgtajiem līgumiem, ir dzīvojamās mājas ikreizējs pārvaldnieks, kuram savukārt ir prasības tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem.

Tiesa atzinusi, ka pretēji atbildētājas viedoklim prasītājas prasījumi par zemes nomas līgumu noslēgšanu, kā arī ar tiem saistītiem pārējiem prasījumiem vēršami tieši pret dzīvojamo māju apsaimniekotāju SIA "/Nosaukums A/.

Tiesa, pamatojoties uz Civillikuma 2124.pantu, noteikusi zemes nomas tiesisko attiecību būtiskās sastāvdaļas- nomas priekšmetu un nomas maksu.

Tiesa atzinusi, ka nav pamata noraidīt prasītājas izvirzīto nosacījumu par nomas maksas maksājumiem, kuri veicami par katru pusgadu uz priekšu līdz 31.decembrim un 30.jūnijam, kā arī par nomas līguma termiņu, jo atbildētāja minētos nosacījumus neapstrīd.

Zemes nomas maksu 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības tiesa noteikusi, pamatojoties uz likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro prim daļu, nosakot, ka sākot ar 2010.gada 1.janvāri, jākompensē iznomātājam arī nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumi.

Tiesa, konstatējot faktisko zemes nomas attiecību pastāvēšanu un to, ka zemes nomas maksājumi zemes īpašniekam nav veikti līdz pat šim laikam, atzinusi prasītājas tiesības par laiku no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim saņemt zemes nomas maksas parādu 65 946,84 EUR, nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par zemi 16 265,03 EUR, kā arī pievienotās vērtības nodokli (21%) 13 848,84 EUR. Tiesa noteikusi, ka saņemto nodokli prasītājai ir pienākums iemaksāt valsts budžetā.

Lai noteiktu piedzenamās summas, tiesa ņēmusi vērā prasītāja veikto aprēķinu atbilstoši iznomātā zemes gabala platībai un atbilstoši zemes gabala kadastrālajām vērtībām, kas norādītas Jelgavas pilsētas domes maksāšanas paziņojumos par nekustamā īpašuma nodokli attiecīgajam gadam.

Tiesa noraidījusi prasību daļā par inflācijas koeficienta piedziņu, jo likums šāda maksājuma piedziņu neparedz.

Tiesa atzinusi, ka, pamatojoties uz 2014.gada 3.martā SIA "/Nosaukums B/" izsniegto galvojumu, galvinieks apņēmies atbildēt par zemes nomas maksas parādu maksimālās prasības summas EUR 50 000 apmērā. Līdz ar to arī šajā daļā tiesa prasību apmierinājusi, piedziņu vispirms nosakot no galvenā parādnieka, bet piedziņas neiespējamības gadījumā no galvinieka SIA "/Nosaukums B/, ievērojot līgumā noteikto ierobežojumu.

Tiesa, pamatojoties uz Civillikuma 1765.panta pirmo daļu un Civilprocesa likuma 195.pantu, atzinusi prasītājai tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6% gadā no piedzītā, bet nesamaksātā parāda līdz sprieduma izpildei.

Tiesa, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42.pantu, atzinusi, ka tiesas izdevumi šajā gadījumā piedzenami līdzīgās daļās no abām atbildētājām, ievērojot to, ka SIA "/Nosaukums B/" saskaņā ar galvojuma līgumu ir galvinieks tikai SIA "/Nosaukums A/" saistībām attiecībā pret MAS "/Nosaukums/". Tādējādi tiesa no atbildētājām valsts labā piedzenamo valsts nodevu EUR 2355,08 un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus piedzinusi no katras atbildētājas līdzīgās daļās EUR 1177,54 un EUR 4,20.

Par Valmieras rajona tiesas 2014.gada 11.novembra spriedumu atbildētāja SIA "/Nosaukums B/" iesniegusi apelācijas sūdzību (1.sēj., l.l.220-221), kurā lūgusi apelācijas instances tiesu taisīt jaunu spriedumu daļā par tiesāšanās izdevumu 1177,54 EUR apmērā piedziņu, tos piedzenot no galvenā parādnieka, bet piedziņu pret parādnieku vēršot vien gadījumā, ja piedziņa no galvenā parādnieka nav iespējama.

Atbildētāja norādījusi, ka tiesa savu lēmumu, ar kuru nolēmusi piedzīt tiesas izdevumus no galvinieces, nav pamatojusi ar tiesību normām.

Atbildētāja nepiekrīt tiesas norādei, ka tiesāšanās izdevumi jāpiedzen no galvinieces tikai tāpēc, ka prasītāja atbrīvota no valsts nodevas samaksas, tas nevar radīt pastāvīgu saistību galviniekam. Tiesas izdevumi ir blakus prasījumi, uz kuriem nav un nevar tik attiecināti citi noteikumi, atšķirīgi no galvenā parāda. Tāpat tiesa ir liegusi galviniecei šajā daļā regresa prasību pret galveno parādnieku. Tiesas spriedumā tas nav norādīts, jo regresa prasība izriet no galvenā parādnieka un galvinieka attiecībām, šāds tiesas nolēmums nonāk pretrunā ar galvojuma institūta jēgu un mērķiem.

Atbildētāja SIA "/Nosaukums A/" arī iesniegusi apelācijas sūdzību par Valmieras rajona tiesas 2014.gada 11.novembra spriedumu (1.sēj., l.l.222-232), lūdzot izskatīt lietu pēc būtības, prasību noraidīt un piedzīt no prasītājas tiesas izdevumus, tai skaitā valsts nodevu, kā arī ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus.

Atbildētāja norādījusi, ka pirmās instances tiesa nav vērtējusi atbildētājas sniegtos paskaidrojumus, ir devusi tikai priekšroku prasītājas pierādījumiem un paskaidrojumiem. Atbildētāja nemaz nav pilnvarota slēgt zemes nomas līgumus dzīvokļu īpašnieku vārdā, tādejādi ir izslēdzama jebkāda

atbildētājas atbildība arī par zemes nomas maksājumu parādu. Normatīvie akti norāda, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšana ir dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pienākums. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki, slēdzot ar atbildētāju dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu, nav devuši pārvaldniecei pilnvarojumu slēgt zemes nomas līgumus ar zemes īpašnieku.

Tiesa nav ņēmusi vērā judikatūru, savu viedokli nav balstījusi uz Augstākās tiesas motīviem līdzīgās lietās, piemēram, uz LR Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013.gada 2.decembra spriedumu Nr.SKA-706/2013.

Tiesa nav ņēmusi vērā citu, apelācijas sūdzībā norādīto tiesu praksi šādu strīdu izskatīšanā un konkrēti to, ka prasības par zemes nomu tiek vērstas pret dzīvokļa īpašniekiem.

Atbildētāja uzskata, ka pirmās instances tiesas spriedums nav motivēts, tiesa nav izvērtējusi atbildētājas sniegtos paskaidrojumus, kā arī nav norādījusi, kāpēc devusi priekšroku prasītājas pierādījumiem. Tādejādi tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.panta trešo daļu.

Tiesa nav pārbaudījusi, vai atbildētāja ir visu prasītājas minēto dzīvojamo māju pārvaldniece, nav pārbaudījusi pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu darbības termiņus. Atbildētāja nemaz nav pilnvarota slēgt zemes līgumus dzīvokļu īpašnieku vārdā.

Atbildētāja norādījusi, ka zemes īpašniekam bija pašam jāsaprot, kas nes atbildību par nenomaksāto parādu par zemes nomu un par zemes nomas līguma noslēgšanu. Pastāv tikai 2 subjekti, pret kuriem varēja iesniegti prasības pieteikumu par zemes nomas maksas piedziņu – pats privatizētā objekta īpašnieks vai privatizētā objekta pārvaldnieks.

Tā kā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki, slēdzot ar atbildētāju dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu, nav devušas pārvaldniekam pilnvarojumu slēgt zemes nomas līgumus, kā to paredz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta pirmā daļa, bet tās tiesības paturējuši sev, tad ir izslēdzama jebkāda atbildētājas atbildība. Ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīto lēmumu pieņemšana, darījumu slēgšana ir dzīvojamās mājas īpašnieku pienākums.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka atbildētāja dzīvojamo māju /adrese/ pārvalda no 2014.gada 1.maija, bet tiesa parādu piedzinusi no 2010.gada 1.janvāra.

Tiesa nav pieaicinājusi iepriekš minētās mājas iepriekšējo pārvaldnieku, nav noskaidrojusi, kādus maksājumus veicis iepriekšējais pārvaldnieks, vai ir notikusi saistību pāreja. Tiesa, izskatot lietu nav pieaicinājusi dzīvojamo māju pilnvarotās personas, kuru tiesības un pienākumus minētais spriedums skar.

Tiesa, taisot spriedumu, nav ņēmusi vērā, ka starp atbildētāju un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem noslēgtā mājas pārvaldīšanas līgumu beigu termiņš ir 2013.gada 30.aprīlis un 2023.gada septembris. Tādejādi tiesa ir nepamatoti un pretlikumīgi noteikusi nomas līguma termiņu līdz 2030.gada 31.decembrim. Sprieduma rezolutīvajā daļā tiesa nav norādījusi arī to, no kura brīža ir atzīstamas zemes nomas tiesiskās attiecības.

Katrai dzīvojamai mājai ir noslēgts savs dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums, no kura pielikumiem redzams, ka zemes nomas maksa ir 0,0000 EUR un šāds pakalpojums netiek sniegts. No pilnvarojumu līgumiem pievienotās dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumu tāmes ir secināms, ka dzīvokļu īpašnieki tāmē nav paredzējuši maksājumus par zemes nomu.

Normatīvie akti, kas regulē zemes piespiedu nomas attiecības, saglabā nosacījumu, ka pusēm par zemes piespiedu nomas maksu ir jāvienojas, un vienīgi nevienošanās gadījumā puse var aizstāvēt savas tiesības tiesā. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka prasītāja nav pat mēģinājusi vienoties ar atbildētāju vai dzīvokļu īpašniekiem par zemes nomas maksas apmēru, tieši otrādi, prasītāja pati informējusi, ka nevēlējās un nevēlas vienoties par zemes piespiedu nomas līguma nosacījumiem.

Apelācijas sūdzībā norādīts uz LR Ekonomikas ministrijas un Tieslietu ministrijas skaidrojumiem, ka zemes nomas līguma slēgšana ir zemes īpašnieka un dzīvokļu īpašnieka pienākums.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja uzskata, ka prasījumi bija jāizdala un tiesa pieļāvusi kļūdu, lemjot konkrēto prasījumu vienā apvienotā tiesvedībā. Atbildētāja šajā gadījumā pārstāv katras dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku intereses, pamatojoties uz konkrētu atsevišķu noslēgtu pilnvarojuma līgumu.

Tiesai nebija pamata piedzīt arī nekustamā īpašuma nodokļa parādu, jo prasītāja nav samaksājusi nekustamā īpašuma nodokli par norādīto periodu.

Tiesa bez likumīga pamata piespriedusi piedzinusi no atbildētājas ar lietas vešanu saistītos izdevumu par zvērināta advokāta sniegto palīdzību. Prasītāja ir maksātnespējīga akciju sabiedrība, tās administratore ir izsniegusi pilnvaru zvērinātam advokātam, lai viņš pārstāv prasītājas intereses tiesā. Spēkā esošā likumdošana nosaka, ja administrators tiesā pats nepārstāv maksātnespējīgās sabiedrības intereses un pieaicina speciālistu, tad apmaksa par juridisko palīdzību veicama no parādnieka vai citiem maksātnespējas procesa līdzekļiem ar kreditoru sapulces piekrišanu. Konkrētajā lietā nav pierādījumu, ka kreditoru sapulce būtu piekritusi zvērināta advokāta juridiskās palīdzības apmaksai.

Atbildētāja vispār uzskata, ka maksātnespējas subjekts nevar būt apgrūtināts ar saistībām no nomas tiesiskajām attiecībām, jo, izbeidzoties maksātnespējas procesam, pats subjekts beigs savu pastāvēšanu.

Attiecībā par noslēgto galvojuma līgumu, atbildētāja SIA "/Nosaukums A/" paskaidrojusi, ka nekad nav aicinājusi SIA "/Nosaukums B/" uzņemties galvojumu. Par galvojuma līgumu uzzinājusi, kad saņēmusi prasības pieteikumu. Ņemot vērā galvojuma izsniegšanas datumu 2014.gada 3.martu, kas ir tieši pirms prasības celšanas tiesā, kā arī SIA "/Nosaukums B/" pamatkapitāla apmēru, atbildētājai ir pamatotas šaubas par galvojuma līguma tiesiskumu. Atbildētājas ieskatā šāds galvojuma līgums radies, lai prasības pieteikumu varētu pretēji piekritībai iesniegt Valmieras rajona tiesā.

Apelācijas sūdzība pamatota ar likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu, 54.pantu, Dzīvokļa īpašuma likuma 10.panta 1.punktu, 13.pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5., 6., 11., 12.pantu, Civillikuma 1518., 2294., 2289., 2123.pantu.

Apelācijas tiesas sēdē atbildētājas SIA "/Nosaukums A/" pārstāvis /pers.A/ apelācijas sūdzību ar tajā norādītajiem argumentiem un apstākļiem uzturēja spēkā pilnībā un sniedza paskaidrojumus, kas analogi pirmās instances tiesā sniegtajiem paskaidrojumiem, kā arī apelācijas sūdzībā izklāstītajiem apstākļiem un argumentiem. Lūdza prasību kā nepamatotu noraidīt pilnībā.

Atbildētājas SIA „/Nosaukums B/" pilnvarotā pārstāve /pers.B/iesniegto apelācijas sūdzību uzturēja spēkā ar tajā norādītajiem argumentiem un apstākļiem, prasību atzina daļēji galvojuma līgumā uzņemto saistību apmērā. Lūdza apmierināt apelācijas sūdzību un nepiedzīt no SIA „/Nosaukums B/" kā galvinieces tiesas izdevumus.

Prasītājas MAS „/Nosaukums/" pilnvarotais pārstāvis advokāts N.Šlitke SIA "/Nosaukums A/" apelācijas sūdzību neatzina, bet SIA „/Nosaukums B/" iesnigto apelācijas sūdzību atzina par pilnīgi pamatotu. Prasības pieteikumu uzturēja spēkā tādā apjomā, kā to apmierinājusi pirmās instances tiesa. Paskaidroja, ka gan tiesu praksē, gan judikatūrā ir atzīts, ka atbildīgs par zemes nomas līguma slēgšanu ir ikreizējais dzīvojamo māju apsaimniekotājs. Atbildētājs neapstrīd nevienu no lietā noskaidrotajiem faktiskajiem apstākļiem par zemes platību, nomas maksas apmēru, līdz ar to visi apelācijas sūdzībā izteiktie pārējie argumenti ir nebūtiski un nevar būt pamats prasības noraidīšanai.

Motīvu daļa

Novērtējusi MAS „/Nosaukums/" prasībā un SIA „/Nosaukums A/", SIA „/Nosaukums B/" iesniegtajās apelācijas sūdzībās norādītos motīvus, lietas dalībnieku paskaidrojumus, lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus to kopumā, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka MAS „/Nosaukums/" prasība ir apmierināma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmās daļas un 430.panta trešās daļas noteikumiem apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības, sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, nepārbaudot pirmās instances tiesā konstatētos faktus, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

MAS „/Nosaukums/" nav pārsūdzējusi pirmās instances tiesas spriedumu, līdz ar to spriedums daļā, ar kuru noraidīta prasība par inflācijas koeficienta 2430,20 EUR piedziņu, ir stājies spēkā un apelācijas kārtībā netiek izskatīts. Bez tam prasītāja nav pārsūdzējusi pirmās instances tiesas konstatēto faktu, ka konkrētā prasība nevar skart daudzdzīvokļu māju ar adresi /adrese/, jo minētās mājas apsaimniekotāja nav atbildētāja.

Lietā nepastāv strīds par faktiskajiem apstākļiem, ka prasītājai pieder nekustamais īpašums /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, ka nekustamā īpašuma kopīpašnieku starpā ir noteikta dalīta lietošanas kārtība un prasītājas valdījumā ir tieši tā nekustamā īpašuma (zemes) daļa, uz kuras atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar adresēm /adreses/

Minētais apliecināts ar iesniegto zemesgrāmatas nodalījuma izdruku (1.sēj. l.l.7-8) un līgumu par kopīpašuma lietošanas kārtību un apsaimniekošanu (1.sēj., l.l.10-11).

Lai gan zemesgrāmatā sākotnēji no 2007.gada 5.septembra kā nekustamā īpašuma /adrese/ īpašniece norādīta AS „Latzemes nekustamie īpašumi", no iesniegtajiem Uzņēmumu reģistra lēmumiem: Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2010.gada 21.maija lēmuma Nr.6-12/64500 un 2011.gada 26.aprīļa lēmuma Nr.6-12/53387 (1.sēj. l.l.12, 13) redzams, ka AS „Latzemes nekustamie īpašumi" reorganizācijas ceļā pievienota citai akciju sabiedrībai ar iepriekšējo nosaukumu „Paraugtipogrāfija" un mainīts vienotais reģistrācijas numurs, bet pēc tam mainīta firma (nosaukums) uz AS „/Nosaukums/".

No ierakstiem Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā izriet, ka 2012.gada 28.maijā Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa pasludinājusi AS „/Nosaukums/" maksātnespējas procesu, par ko izdarīti attiecīgi ieraksti maksātnespējas reģistrā un komercreģistrā.

Netiek apstrīdēts fakts, ka atbildētāja ir minēto daudzdzīvokļu ēku apsaimniekotāja/ pārvaldniece, tieši kurai noslēgti pārvaldīšanas līgumi ar visu prasībā norādīto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem.

Netiek apstrīdēti ne zemes kadastrālie novērtējumi, ne prasības pieteikumā norādītā zemes platība, kas nodota ēku apsaimniekošanai un uzturēšanai. Tāpat netiek apstrīdēts fakts, ka attiecībā uz zemes lietojumu pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības un saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otro prim daļu zemes nomas apmērs ir 6 % gadā no iznomājamās zemes kadastrālās vērtības.

Tiesas kolēģija nepiekrīt atbildētājas argumentam par to, ka prasība celta pret nelīsto atbildētāju un atbildētāja kā daudzdzīvokļu māju apsaimniekotāja/ pārvaldniece nenes atbildību par zemes nomas līguma noslēgšanu un no zemes nomas tiesiskajām attiecībām izrietošiem prasījumiem.

Saskaņā ar likuma "Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta pirmās daļas 3.punktu privatizētā objekta īpašnieka pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts. Savukārt šā paša likuma 54.panta pirmajā daļā noteikts, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes gabala nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. To paredz arī likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" 12.panta otrā prim daļa.

Pēc privatizācijas procesa pabeigšanas, pamatojoties uz likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 1.panta 16.punktu, 50.panta pirmās daļas 3.punktu un 54.pantu šajā gadījumā starp privatizētā objekta īpašniekiem un zemes īpašnieku ir izveidojušās piespiedu nomas tiesiskās attiecības.

Atbilstoši minētā likuma 50.panta pirmās daļas 3.punktam 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.

Lietā nav strīds par to, ka uz prasītājai piederošā zemes gabala atrodas astoņas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kuras apsaimnieko tieši atbildētāja.

Iepazīstoties ar visiem astoņiem dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumiem ir secināms, ka tajos dzīvokļu īpašnieki ir uzdevuši, bet atbildētāja kā pārvaldniece apņēmusies veikt dzīvojamo māju un tai funkcionāli piesaistītā zemes gabala pārvaldīšanu un uzturēšanu (1.sēj., l.l.54-63, līguma 1.1.punkts, l.l.68-85, līguma 1.1.punkts, l.l.93-107, līguma 1.1.punkts, l.l.115-130, līguma 1.1.punkts, l.l.138-150, līguma 1.1.punkts, l.l.158-163, līguma 1.punkts, l.l.167- 174, līguma 1.punkts, l.l.180-198, līguma 1.1.punkts).

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta pirmajā daļā ir noteikts, ka dzīvojamās mājas pārvaldīšana ietver, pirmkārt, obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības un citas pārvaldīšanas darbības. Savukārt minētā panta otrās daļas 4.punktā kā viens no obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām pārvaldniekam ir norādīta līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemes gabala īpašnieku.

Bez tam sešos no astoņiem dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumiem 2.1.punktā ir skaidri noteikts, ka īpašnieki dod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu- veikt obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, nodrošinot šā uzdevuma izpildei nepieciešamo finansiālo nodrošinājumu. Tā kā viens no obligāti veicamām pārvaldīšanas darbībām pārvaldniekam ir norādīta līguma par piesaistītā zemesgabala lietošanu slēgšana ar zemes gabala īpašnieku, tad kolēģija atzīst par nepamatotu atbildētājas viedokli, ka par minētā uzdevuma izpildi dzīvokļu īpašnieki nebūtu lēmuši.

Līdz ar to kolēģija uzskata par nepamatotu atbildētājas argumentu, ka zemes nomas līguma slēgšanai būtu nepieciešams vēl kāds speciāls pilnvarojums no dzīvokļu īpašnieku puses. Katrā mājas apsaimniekošanas līgumā atbildētāja ir uzņēmusies piesaistītā zemes gabala apsaimniekošanu un zemes nomas līguma noslēgšana ar zemes īpašnieku faktiski ir obligāta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbība. Bez zemes nomas līguma noslēgšanas par konkrētu objektu tiesas ieskatā nemaz nav iespējama piesaistītā jeb iznomātā zemes gabala pilnvērtīga apsaimniekošana, ko līgumā ir uzņēmusies tieši atbildētāja. Līdz ar to kolēģija uzskata, ka pretēji atbildētājas iebildumiem, tieši atbildētāja kā dzīvojamo māju /adreses/ pārvaldniece ir tiesīga slēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku par mājai piesaistītā un tai apsaimniekošanā nodotā zemes gabala nomu.

Kolēģijas ieskatā pilnīgi nesamērīga un neloģiska būtu prasība slēgt zemes nomas līgumus ar katru no daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašniekiem. Tiesas ieskatā nav ne loģiski, ne lietderīgi prasīt no zemes īpašnieka gadījumā, ja kāds no dzīvokļa īpašniekiem nereaģētu uz piedāvājumu slēgt zemes nomas līgumu, griezties tiesā ar daudzajām prasībām par zemes nomas līguma noslēgšanu. Tiesas ieskatā tādā gadījumā pilnīgi izkropļota un neefektīva būtu piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšana, ņemot vērā to, ka dzīvokļu īpašnieki nepārtraukti var mainīties gan darījumu rezultātā, gan mantojuma ceļā.

Līdz ar to kolēģijas ieskatā, ņemot vērā visu iepriekš norādīto normatīvo aktu sistēmisku tulkojumu, tieši atbildētājai kā mājas pārvaldniecei kā viena no obligāti veicamajām mājas pārvaldīšanas darbībām ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar zemes īpašnieku, līdz ar to kolēģijas ieskatā arī par atbildētāju šajā strīdā pamatoti ir norādīta SIA "/Nosaukums A/".

Lai gan dzīvojamo māju pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumi atbildētājai ir noslēgti ar katru no daudzdzīvokļu māju dzīvokļa īpašniekiem, bet prasība ir celta viena par visām mājām kopumā, tomēr kolēģija uzskata, ka minētais nevar būt pamats prasības noraidīšanai. Lietā jau nav strīda, ka visas

minētās mājas atrodas uz viena zemes gabala. Kolēģijas ieskatā, apmierinot prasību, pašam apsaimniekotājam ir iespējams tālāk vērst prasījumus pret katru dzīvojamo māju un tās dzīvokļu īpašniekiem, jau ņemot vērā katrai mājai atsevišķi nepieciešamo un funkcionāli iedalīto zemes platību. Lietā ir bijis pieteikts atbildētājas lūgums par prasījumu izdalīšanu, ko pirmās instances tiesa ir izskatījusi un noraidījusi, lēmumu par to fiksējot 2014.gada 28.oktobra tiesas sēdes protokolā (1.sēj., l.l.205-209). Lēmums par atteikšanos izdalīt prasījumus nav pārsūdzams.

Lietā nav strīda, ka zemes nomas līgums nevienai no dzīvojamām mājām ar zemes īpašnieku šajā gadījumā nav noslēgts, bet tas neatņem prasītājai tiesības prasīt zemes nomas tiesisko attiecību konstatēšanu arī par iepriekšējo periodu.

Tiesas kolēģija uzskata par nepamatotu atbildētājas viedokli, ka prasītājai šajā gadījumā būtu jautājums vispirms jārisina ārpustiesas kārtībā. Šajā gadījumā ārpustiesas kārtību neparedz neviens likums, bet kā tiesa secina no atbildētājas paskaidrojumiem, tad pēc būtības atbildētāja arī nepiekrīt zemes nomas līguma slēgšanai, jo uzskata, ka atbildētāja tam nav pilnvarota.

Zemes nomas līgums ir divpusējs darījums, līdz ar to nav pamata prasīt tā slēgšanas iniciatīvu tikai vienai no pusēm. Tādas pašas tiesības likums paredz arī atbildētājai. Kā jau norādīts iepriekš, tad arī zemes lietotājam kā viens no obligāti veicamiem pienākumiem ir zemes nomas līgumu slēgšana. Līdz ar to arī atbildētājai bija tāds pats pienākums, apsaimniekojot un pārvaldot norādītās dzīvojamās mājas, bet arī atbildētāja no savas puses nav neko darījusi, lai zemes nomas līgumi ar zemes īpašnieku ilgstošā laika posmā tiktu noslēgti. Līdz ar to tiesas ieskatā prasītāja pamatoti ir griezusies tiesā ar prasības pieteikumu, lūdzot konstatēt zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu starp pusēm un iebildums par jautājuma nerisināšanu ārpustiesas kārtībā nevar būt pamats prasības noraidīšanai.

Atbilstoši iepriekš pieminēto likumu normu jēgai, zemes īpašniekam jāiznomā un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir jāmaksā zemes nomas maksa par dzīvojamai ēkai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu par visu zemes lietošanas laiku.

Kolēģija par nepamatotu atzīst atbildētājas apelācijas sūdzībā norādīto argumentu, ka nebūtu pamata zemes nomu piedzīt no 2010.gada 1.janvāra, jo atbildētājai dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumi ir slēgti daudz vēlāk. Kolēģijas ieskatā šajā gadījumā nevar būt noteicošais fakts līgumu slēgšanas brīdis, jo nav strīda, ka piespiedu zemes nomas tiesiskās attiecības pusēm pastāv jau vismaz no 2010.gada 1.janvāra, ka konkrētā atbildētāja mājas apsaimniekojusi arī iepriekš, bet tikai līgumiskās attiecības noformētas ar lietā iesniegtajiem pārvaldīšanas līgumiem. Bez tam kolēģija uzskata, ka šāda prasība ir ceļama pret atbildētāju, jo jebkurā gadījumā pret iepriekšējo mājas apsaimniekotāju prasības celšana vairs nav iespējama. Šajā gadījumā nav šaubu, ka piespiedu nomas tiesiskās attiecības pusēm pastāv kopš brīža, kad prasītāja ir ieguvusi nekustamo īpašumu (zemi), jo visu laiku dzīvokļu īpašnieki, kuru intereses un tiesības pārstāv sabiedrība, lieto minēto zemi.

Civillikuma 2124.pants nosaka, ka nomas līguma būtiskas sastāvdaļas ir priekšmets un maksa, un kā kolēģija konstatē, tad pusēm nepastāv strīds ne par nomas priekšmetu, ne nomas maksu. Prasītājas sastādīto zemes nomas parāda matemātisko aprēķinu atbildētāja nav apstrīdējusi. Būtībā pusēm nepastāv arī strīds par zemes nomas maksājumu kārtību, ko pirmās instances tiesa noteikusi, ka nomas maksas maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu līdz 31.decembrim un 30.jūnijam.

Prasītāja savā prasības pieteikumā kā nomas priekšmetu norādījusi kopumā zemes platību 29 545 kvm, ko atbildētāja nav apstrīdējusi. Kolēģijas ieskatā nepamatoti pirmās instances tiesa sprieduma rezolutīvajā daļā ir palielinājusi iznomājamas zemes platību par 430 kvm, jo, norādot katrai mājai piešķirto platību, kopā tiesa noteikusi pastāvošās nomas tiesiskās attiecības uz lielāku platību- 29 975 kvm . Kolēģijas ieskatā tādējādi pirmās instances tiesa nepamatoti palielinājusi prasījuma robežas, jo prasītā platība ir mazāka. Kolēģijas ieskatā nav pamata atzīt zemes nomas tiesiskās attiecības par pastāvošām uz lielāku platību, nekā to norādījusi pati prasītāja. Līdz ar to kolēģija atzīst, ka kā nomas priekšmets nosakāma prasītājas norādītā zemes platība 29 545 kvm, par ko pusēm strīda nav.

Kolēģija atzīst par apmierināmu arī prasību daļā par nomas tiesisko attiecību termiņa noteikšanu līdz 2030.gada 31.decembrim. Neskatoties uz to, ka pašreizējā dzīvojamo māju pārvaldnieka noslēgtie pārvaldīšanas līgumi ir terminēti un noslēgti uz īsāku termiņu, tomēr kolēģijas ieskatā zemes nomas tiesiskās attiecības kā tādas šajā piespiedu situācijā pusēm ir ilgstošas. Jebkurā gadījumā kolēģijas ieskatā par zemes nomas saistību pildīšanu ir atbildīgs ikreizējais nekustamā īpašuma pārvaldītājs un šāds zemes nomas tiesisko attiecību saturs tiesas ieskatā būs saistošs arī atbildētājas tiesību un saistību pārņēmējam.

Kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa pareizi atzinusi, ka par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra zemes nomas maksa nosakāma 6% gadā no zemes kadastrālās vērtības, ko paredz gan likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa, gan likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās " 12.panta otrā prim daļa.

Lietā nav arī strīds par to, ka par zemes gabala nomu no minētā perioda nomas maksājumi nav kārtoti, līdz ar to kolēģija atzīst, ka prasītājai ir tiesības prasīt no atbildētājas zemes nomas maksas parāda samaksu par tiesas konstatēto un noteikto zemes gabala ar kadastra numuru /numurs A/ daļu prasītajā 29545 kvm platībā .

Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka prasītāja lietas materiālos iesniegusi nomas maksas parāda aprēķinu par periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim (1.sēj.,l.l.15), kura matemātiskais aprēķins no atbildētājas puses netiek apstrīdēts.

Ievērojot minēto, kopējais zemes nomas maksas parāds par laika periodu no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim sastāda 65 946,84 EUR.

Kolēģija atzīst, ka apmierināma arī prasība par pievienotās vērtības nodokļa samaksas pienākumu un pienākumu atbildētājai kompensēt zemes nodokļa maksājumu, kas aprēķināts līdz 2014.gada 31.decembrim.

Saskaņā ar likuma "Par pievienotās vērtības nodokli" 2.panta deviņpadsmito daļu nomas darījumos ar nodokli apliekamā vērtība ir visi nomas līgumā noteiktie maksājumi. Savukārt atbilstoši likuma 5.panta pirmajai daļai nodokļa standartlikme ir 21% apmērā no paredzētā maksājuma.

Nepamatots ir atbildētājas apelācijas sūdzībā norādītais arguments, ka prasītāja nav pievienotās vērtības nodokļa maksātāja. Pretēji apelācijas sūdzībā norādītajam, lietas materiālos ir pierādījums, ka MAS „Nosaukums/" ir reģistrēta kā ar PVN nodokli apliekama persona (1.sēj.,l.l.22).

Kā jau iepriekš lietā konstatēts, pušu starpā pastāv piespiedu nomas attiecības, un atbildētājam ir jāmaksā prasītājam zemes nomas maksa, līdz ar to kolēģijas ieskatā arī jānomaksā visi maksājumi, kas ar to saistīti.

Ņemot vērā minēto, kā arī to, ka prasītāja ir reģistrējusies kā pievienotās vērtības nodokļa maksātāja, kolēģija atzīst, ka no atbildētājas par labu prasītājai piedzenams arī pievienotās vērtības nodoklis 13 848,84 EUR apmērā, ar kuru likums paredzējis aplikt zemes nomas maksājumus.

Likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrā daļa cita starpā noteica, ka privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Kolēģijas ieskatā likumā norādītais pienākums kompensēt nekustamā īpašuma nodokli nav tulkojams tādējādi, ka šāds pienākums iestātos tikai gadījumā, ja konkrētais maksājams no zemes īpašnieka puses jau būtu nomaksāts. Lietā nav strīda, ka no 2010.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.decembrim prasītājai ir izsniegti maksāšanas paziņojumi par nekustamā īpašuma nodokli (1.sēj., l.l.16-20).

Jēdziens "kompensē" kolēģijas ieskatā līdz norādītā likuma grozījumiem, tātad līdz 2014.gada 31.decembrim, nozīmē, ka uz nomnieku neatkarīgi no nomaksāta vai nenomaksāta nekustamā īpašuma nodokļa pilnībā gulstas šis maksājums. Lai gan šobrīd likumdevējs izlēmis grozīt minēto likuma normu un nekustamā īpašuma nodokļa maksājums būs jāmaksā tikai nekustamā īpašuma īpašniekam, tomēr kolēģija uzskata, ka prasība celta par

to periodu, t.i. līdz 2014.gada 31.decembrim, kad minētais maksājums bija kompensējams zemes nomniekam. Līdz ar to arī šajā daļā prasību nav pamata noraidīt.

Tādējādi Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka no atbildētājas piedzenama arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 16 265,03 EUR par iznomājamo zemes platību /adrese/, kadastra numurs /numurs A/, 29 545 kvm platībā, atbilstoši Jelgavas pilsētas domes sagatavotajiem nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas paziņojumiem.

Kolēģija atzīst par apmierināmu prasību arī daļā par maksājumu izdarīšanas termiņu, jo minētajā daļā atbildētāja iebildumus par prasību nav cēlusi. Līdz ar to nosakāms, ka maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, t.i. līdz kārtējā gada 31.decembrim un 30.jūnijam.

Kolēģija atzīst par pamatotu arī prasību daļā, kas celta pret SIA „/Nosaukums B/", jo parakstot 2014.gada 6.marta galvojumu par SIA "/Nosaukums A/" parādsaistībām, atbildētāja noteiktā apmērā ir uzņēmusies galvojuma saistību (1.sēj., l.l.11) (Civillikuma 1692., 1696.pants). Tiesai nav pamata neņemt vērā minēto galvojumu, jo neviens galvojuma līgumu nav apstrīdējis. Fakts, ka atbildētāja nav zinājusi par galvojuma uzņemšanos, pats par sevi nepadara galvojumu par spēkā neesošu. Līdz ar to gadījumā, ja piedziņa no SIA "/Nosaukums A/" nav iespējama, tad piedzītais parāds galvotās parāda daļas 50 000 EUR apmērā ir piedzenams no galvinieces, kura pati šo prasījumu arī atzīst (Civillikuma 1697.pants).

Kolēģija par nepamatotu atzīst apelācijas sūdzībā norādīto argumentu par lietas izskatīšanas piekritības strīdu. Kolēģija uzskata, ka apelācijas instancē minētajam argumentam vairs nav nekādas nozīmes. Pirmās instances tiesa prasību ir pieņēmusi, lietu ierosinājusi un strīdu starp pusēm pirmajā tiesu instancē ir izskatījusi. Kolēģijas ieskatā nav apstrīdams, ka galvinieces SIA „/Nosaukums B/" juridiskā adrese ir Valmierā, līdz ar to nav pamata pārmest pirmās instances tiesai par civillietas ierosināšanu Valmieras rajona tiesā.

Kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa prasību apmierinājusi pamatoti, izvērtējot visas uz piespiedu zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu konkrētajā gadījumā attiecināmās materiālo tiesību normas. Kolēģija uzskata, ka pirmās instances tiesas spriedums ir pietiekami motivēts, līdz ar to nepamatots ir apelācijas sūdzības arguments par Civilprocesa likuma 97.panta trešās daļas pārkāpumu.

Kolēģijas ieskatā nepamatota ir apelācijas sūdzībā norādītā atsauce uz LR Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta spriedumu, jo dotajā gadījumā netiek izskatīts strīds publisko tiesību jomā, bet gan privāto tiesību jomā starp zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu māju apsaimniekotāju, kur nepastāv strīds, ka apsaimniekotājs ir atzīstams par dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku pārstāvi.

Tāpat kolēģija uzskata, ka atbildētājas atsaukšanās uz citu tiesu, tajā skaitā Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas un Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas nolēmumiem, nevar būt pamats prasības noraidīšanai, jo pirmās un apelācijas instances tiesas nolēmumi nav atzīstami par judikatūru. Bez tam lietā jau nav strīds, ka saskaņā ar likuma normām vispārīgs pienākums maksāt zemes nomas maksu gulstas uz dzīvokļa īpašnieku, bet šajā gadījumā ne dzīvokļu īpašnieki, ne to pilnvarotais pārstāvis zemes nomas maksājumus ilgstoši vispār nav veicis. Pretēji apelatora viedoklim, kolēģija tomēr uzskata, ka, noslēdzot pilnvarojuma līgumu par mājas apsaimniekošanu un ietverot līgumā nosacījumu par mājai funkcionāli piešķirtā zemes gabala apsaimniekošanu, uzturēšanu un obligāti veicamo darbību pildīšanu, dzīvokļu īpašnieki ir pilnvarojuši apsaimniekotāju slēgt arī zemes nomas līgumus. Uz minēto atzinumu tiesa norādījusi jau iepriekš.

Minētās prasības izšķiršanā nozīmes nav arī apelācijas sūdzībā norādītajiem LR Ekonomikas ministrijas un LR Tieslietu ministrijas dotajiem skaidrojumiem, jo tajos pēc būtības institūcijas ir nocitējušas likuma normas un devušas vispārīgu izpratni par tām, kas nav obligāta tiesai.

Kolēģijas ieskatā ievērību šajā gadījumā nepelna arī apelācijas sūdzībā norādītais arguments par iespēju maksātnespējīgam uzņēmumam tikt apgrūtinātam ar nomas tiesiskajām attiecībām ilgstošā laika periodā. Kolēģijas ieskatā pats par sevi fakts, ka prasītāja uz doto brīdi ir pasludināta par maksātnespējīgu, vēl nenozīmē, ka tā nevar būt saistību tiesību subjekts. Jebkurā gadījumā maksātnespējas process paredz arī sanācijas iespēju, līdz ar to, kamēr maksātnespējas process nav pabeigts ar bankrota procedūras pabeigšanu un uzņēmuma izslēgšanu no Komercreģistra, tam pastāv arī konkrētās prasījuma tiesības.

Civilprocesa likuma 41.panta pirmajā daļā noteikts, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Šajā gadījumā prasītāja kā maksātnespējīgs uzņēmums ir atbrīvota no tiesas izdevumiem, līdz ar to tiesas izdevumi saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu piespriežami no atbildētājiem valsts ienākumos līdzīgās daļās.

Kolēģija nepiekrīt atbildētājas SIA „/Nosaukums B/" apelācijas sūdzībā norādītajam argumentam, ka, pastāvot galvojumam, atbildētāja kā galvinieks atbild ne tikai par galveno parādu, bet arī par visiem blakus prasījumiem, tajā skaitā tiesu izdevumiem. Tomēr minētais galveno parādnieku neatsvabina no visām saistībām un tā kā galviniekam šajā gadījumā nepastāv regresa prasība pret galveno parādnieku attiecībā uz tiesas izdevumiem, tad atbildētāja uzskata, ka tiesas izdevumus no galvinieces valsts labā nebija pamata piedzīt.

Šādam viedoklim kolēģija nevar piekrist, jo atbildētājai SIA „/Nosaukums B/" no galvojuma līguma izrietošās tiesiskās attiecības nepastāv ar valsti, bet gan ar prasītāju MAS „/Nosaukums/". Līdz ar to attiecībā par visiem maksājumiem, kas piedzenami par labu valstij, nevis kādam no lietas dalībniekiem, nedarbojas galvojuma saistība, bet gan Civilprocesa likuma 42.pantā paredzētais pienākums atbildētājam atlīdzināt valstij visus tos tiesas izdevumus, no kuru samaksas prasītājs bijis atbrīvots. Tā kā šajā gadījumā prasība celta pret diviem atbildētājiem, tad arī attiecībā pret valsti par tiesas izdevumu, t.i. valsts nodevas un ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu atlīdzību, atbildīgi ir abi divi atbildētāji proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai. Tā kā par apmierināto prasījumu aprēķinātā valsts nodeva sastāda 2355,08 EUR, tad katram no atbildētājiem pienākums segt valsts nodevu 1177,54 EUR apmērā. Tādā pašā kārtībā piedzenami ar lietas izskatīšanu tiesā saistītie pasta izdevumi 8,39 EUR pirmās instances tiesā un 7,51 EUR apelācijas instances tiesā. Līdz ar to no katras atbildētājas piedzenami valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītie pasta izdevumi 7,95 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta „c" apakšpunktu ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa pārsniedz 57 001 *euro*, atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 5 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas. Ņemot vērā minēto, no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami ar lietas vešanu divās tiesu instancēs saistītie izdevumi 4803 EUR (1.sēj., l.l.49, 50, 2.sēj., l.l.14,15).

Kolēģijas ieskatā nav pamatots atbildētājas iebildums par pirmās instances tiesas pieļauto pārkāpumu, piedzenot ar lietas vešanu saistītos izdevumus, kas saistīti ar advokāta piedalīšanos tiesas procesā bez maksātnespējīgā uzņēmuma kreditoru sapulces lēmuma par advokāta N.Šlitkes pilnvarošanu lietas vešanai. Kolēģija uzskata, ka neviens no atbildētājas apelācijas sūdzībā norādītajiem normatīvajiem aktiem neaizliedz pilnvarot zvērinātu advokātu lietas vešanai civilprocesā. Apelācijas sūdzībā ir tikai dotas atsauces uz Maksātnespējas likumu un Civillikumu, taču tajā pašā laikā nav norādīts neviens minēto normatīvo aktu konkrēts pants, kas šādu darbību administratoram aizliegtu. Ar lietas vešanu saistīto izdevumu atmaksu šajā gadījumā regulē nevis Maksātnespējas likums vai Civillikums, bet gan konkrēti Civilprocesa likuma 44.pants, kas paredz pusei tiesības saņemt atpakaļ ar lietas vešanu saistītos izdevumus, ja juridisko palīdzību tiesā lietas dalībniekam sniedzis zvērināts advokāts.

Tanī pašā laikā kolēģijas ieskatā nav pamata piedzīt no atbildētājas ar lietas vešanu saistītos izdevumus, kas izlietoti par ierašanos tiesas namā ārpus Rīgas 100 EUR apmērā, jo tiesai nav iespējams pārbaudīt minēto izdevumu patiesumu. Lietā nav iesniegts neviens maksājuma dokuments par konkrētam transportlīdzeklim izlietoto degvielu ceļā no Rīgas līdz Valmierai un atpakaļ. Tā kā minētā summa 100 EUR pārsniedz advokāta palīdzības samaksai likumā paredzēto atlīdzināmo izdevumu apmēru, bet pierādījumi par konkrēto ceļa izdevumu apmēru un aprēķināšanu lietā nav iesniegti, tad ar lietas vešanu saistītie ceļa izdevumi no atbildētājas nav piedzenami.

Atbilstoši lietā iesniegtā galvojuma nosacījumiem, piedziņas neiespējamības gadījumā no galvenā parādnieka SIA „/Nosaukums A/" parāds

galvojuma jeb 50 000 EUR apmērā piedzenams no galvinieka SIA „/Nosaukums B/" (Civillikuma 1698.pants).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu atzīstamas arī MAS „/Nosaukums/" tiesības saņemt likumiskos 6 procentus gadā no piedzītā, bet neatmaksātā parāda summas 96 060,71 EUR līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai). Kolēģija uzskata, ka kopējā parāda summā nav ieskaitāmi ar lietas vešanu saistītie izdevumi 4803 EUR, jo tie nav ieskaitāmi pamatparādā, par kuru var aprēķināt nokavējuma procentus.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.prim pantam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Vadoties no tiesas sēdē noskaidrotā un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432.-434.pantu, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda:

maksātnespējīgās AS „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, prasību apmierināt.

Atzīt, ka starp maksātnespējīgo AS „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, kā iznomātāju un SIA „/Nosaukums A/", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, kā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju /adreses/, pārvaldnieci no 2010.gada 1.janvāra pastāv zemes nomas tiesiskās attiecības par kopējā zemes gabala /adrese/ kadastra Nr. /numurs C/, 29545 m^2 (divdesmit deviņi tūkstoši pieci simti četrdesmit pieci kvadrātmetri) platībā nomu, ar nomas maksu 6 % (seši procenti) gadā no zemes kadastrālās vērtības, papildus maksājot pievienotās vērtības nodokli un kompensējot nekustamā īpašuma nodokli par zemi proporcionāli iznomātajam nekustamajam īpašumam, nosakot, ka nomas maksājumi veicami par katru pusgadu uz priekšu, ar nomas līguma termiņu līdz 2030.gada 31.decembrim.

Piedzīt no SIA „/Nosaukums A/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu maksātnespējīgajai AS „/Nosaukums/", reģistrācijas Nr. /reģistrācijas numurs/, zemes nomas maksas parādu par periodu no 01.01.2010. līdz 31.12.2014. 65 946,84 EUR, pievienotās vērtības nodokli 13 848,84 EUR un nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par zemi 16 265,03 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 4803 EUR - kopā piedzenot 100 863,71 EUR (simts tūkstoši astoņi simti sešdesmit trīs *euro* 71 centu).

Noteikt maksātnespējīgajai akciju sabiedrībai „/Nosaukums/", tiesības saņemt likumiskos 6 procentus 6% gadā no piedzītā, bet neatmaksātā parāda summas 96 060,71 EUR līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Gadījumā, ja piedziņa no galvenā parādnieka SIA „/Nosaukums A/" nav iespējama, tad piedzīt parādu galvojuma jeb 50 000 EUR apmērā no galvinieka SIA „/Nosaukums B/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/.

Piedzīt no SIA „/Nosaukums A/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu valstij valsts nodevu 1177,54 un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,95 EUR

Piedzīt no SIA „/Nosaukums B/", reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, par labu valstij valsts nodevu 1177,54 un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,95 EUR.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 30 dienu laikā, skaitot no pilna sprieduma sastādīšanas dienas 2015.gada 31.marta, kasācijas kārtībā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Pinne

Tiesneši S.Bakmane

A.Bukavs